

EUROPOS VERTINIMO STANDARTAI 2012 SEPTINTOJI LAIDA

Europos vertintojų asociacijų grupė



Lietuvos turto vertintojų asociacija

EUROPOS VERTINIMO STANDARTAI

2012

Septintasis leidimas



THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS

www.tegova.org

UDK 332.6(4)(083.74)

Eu39

Versta iš: **EUROPEAN VALUATION STANDARDS 2012**. Seventh Edition.
Brussels: TEGoVA, 2012. ISBN 978 90819 06005

EUROPOS VERTINIMO STANDARTAI, 2012

Iš anglų kalbos vertė Rasa Barkauskienė, Ona Deveikytė, Saulė Deveikytė,
Skaistė Dovydaskaitė, Lina Floreskul, Ieva Kvedaravičienė

Atsakingasis redaktorius Steponas Deveikis

Redaktorė Ona Deveikytė

Maketavo ir spaudai parengė
Lietuvos turto vertintojų asociacija,
Lukiškių g. 5-414, LT-01108 Vilnius
www.ltva.lt

Maketo ir viršelio dizaino adaptavimas: Bernardas Burba

Atiduota spaudai 2012 12 17
Tiražas 220 egz.

Spausdino BSPB spaustuvė
Kauno g. 36-230, LT-03202 Vilnius
www.bspb.lt

© TEGoVA , originalus tekstas anglų k., 2012

© Lietuvos turto vertintojų asociacija, vertimas į lietuvių k., 2012

ISBN 978-609-8052-03-9 (spausdinys)

ISBN 978-609-8052-04-6 (internete, el. knyga)

Turinys

Pratarmė	5
Įvadas	7
1 DALIS. EUROPOS VERTINIMO STANDARTAI IR TAIKYMO TVARKOS	13
1 A. Europos vertinimo standartai	14
EVS 1 Rinkos vertė	16
EVS 2 Kiti nei rinkos vertė vertinimo pagrindai	36
EVS 3 Kvalifikuotas vertintojas	45
EVS 4 Vertinimo procesas	53
EVS 5 Vertinimo ataskaita	60
1 B. Europos vertinimo taikymo tvarkos	66
EVA 1 Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslu	67
EVA 2 Vertinimas esant įkeitimui	78
EVA 3 Turto vertinimas sekiurizacijos tikslais	87
EVA 4 Draudiminės vertės nustatymas	93
EVA 5 Investicinės vertės (grynosios vertės) taikymas individualiam investuotojui	101
EVA 6 Tarpvalstybinis vertinimas	104
EVA 7 Turto vertinimas Direktyvos dėl alternatyvaus investavimo fondų valdytojų kontekste	108
EVA 8 Turto vertinimas ir energijos vartojimo efektyvumas	113
2 DALIS. EUROPOS SĄJUNGOS TEISĖS AKTAI IR TURTO VERTINIMAS	123
1. Bendrasis įvadas	124
2. ES vidaus rinka	129
A. Vidaus rinka. Turto vertinimo nuostatos	129
A.1 Turto vertinimas įmonių finansinei atskaitomybei	129
A.2 Turto vertinimas finansinėms įstaigoms	131
A.3 Turto vertinimas valstybės pagalbos taisyklių įgyvendinimo tikslais	132
B. Vidaus rinka. Mokesčių teisės aktai	133

B.1 Pridėtinės vertės mokestis (PVM) ir turtas	133
3. Sveikata ir sauga	143
4. Energetika	144
5. Aplinka	146
5.1 Bendroji dalis	146
5.2 Poveikio aplinkai vertinimas ir strateginis aplinkos vertinimas	148
5.3 Vanduo	149
5.4 Užteršta žemė ir atsakomybė už aplinkos apsaugą	152
5.5 Tarša	154
5.6 Asbestas ir kitos medžiagos	154
5.7 Bioįvairovė ir gamtos apsauga	155
6. Bendroji žemės ūkio politika	157
3 DALIS. KITI TECHNINIAI DOKUMENTAI	162
TEGoVA Etikos ir elgesio kodeksas	163
TEGoVA Minimalių reikalavimų išsilavinimui santrauka	166
TEGoVA Pripažinto Europos vertintojo (REV) sistemos santrauka	168
Informacinis dokumentas. Tvarumas/darnumas ir vertinimas	169
Atstumo, ploto ir tūrio matavimo kodeksas	188
Informacinis dokumentas. Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir pastatų	201
Informacinis dokumentas. Vertintojų atestavimas	207
Europos turto ir rinkos reitingavimas: gairės vertintojui	210
Europos Hipotekos Federacijos su rizika susijusių kriterijų aprašas vertinimui	222
TEGoVA techninių dokumentų klasifikacija	225
Žodynas	227
Europos vertinimo standartų valdybos nariai	230
TEGoVA nariai	231
Baigiamosios pastabos. Užsklanda. Padėkos	234

Pratarmė



Dažnai teigiama, kad ES politika neapima nekilnojamojo turto. Iš esmės tai tiesa, nes būsto politika ir nuosavybės teisė nepriklauso ES kompetencijos sričiai. Egzistuoja stiprus vietos aspektas, veikiantis daugelį turto įstatymų, kurie turi būti kaip įmanoma arčiau gyventojų, dažnai vykdomi mažesniu lygmeniu nei nacionalinis. Vis dėlto dėl labai svarbių priežasčių nekilnojamasis turtas yra ir Europos politikos centre, o Europos vertinimo standartai ypač tinkamu laiku įtraukė mūsų darbą ir tikslus į vertinimo praktiką.

Visoje Sąjungoje nekilnojamojo turto rinkos, glaudžiai susijusios su bankų finansais, buvo paveiktos krizės ir kai kuriuose regionuose tapo sisteminės problemos dalimi. Europos Parlamentas atsidūrė ES įstatymų, kurtų apsunkinti tokių kaskadinių rinkos nesėkmių pakartotinį atsiradimą, bangos priešaky. Akivaizdu, kad vertinimas yra pagrindinė turto rinkos saugumo sudedamoji dalis, todėl sveikintina, kad Europos vertinimo standartai apima specifines tvarkas, taikomas vertinimo klausimams, iškeltiems Paslaugų direktyvoje ir Alternatyvaus investavimo fondų valdytojų direktyvoje.

Žemė ir pastatai taip pat yra viena svarbiausių diskusijų dėl tvaraus vystymosi dalių: jau vien pastatai palieka 36 % ES anglies pėdsako, žemės naudojimas taip pat yra pagrindinis klimato veiksnys. Žemė ir pastatai yra ES politikos dėl dirvožemio apsaugos, potvynių rizikos valdymo, vandens taupymo, atsakomybės už aplinkos apsaugą, aplinkos poveikio vertinimo, strateginio poveikio aplinkai vertinimo, atsinaujinančių išteklių ir energijos vartojimo efektyvumo matrica. Tačiau ES įstatymų tikslai negali būti įgyvendinti be tinkamo jų įsisavinimo, o veiksmingas ES direktyvų perkėlimas į nacionalinę teisę tėra viena šio proceso dalis. Vis svarbiau tampa užtikrinti, kad gyventojai tikrai supranta ES politikos tikslus ir kad šie tikslai „priklauso“ jiems. Šiuo atveju pagirtina tai, kad į Europos vertinimo standartus įtraukta specifinė taikymo tvarka, padedanti vertintojams padėti savo klientams gauti daugiausia, kiek įmanoma, iš Pastatų energinio naudingumo direktyvos teikiamų galimybių.

Vadovauju Europos Parlamento grupei Urban Intergroup, kurios tikslas yra prižiūrėti ir aptarti ES politikos įtaką miesto aplinkai ir kad parlamentarai, Europos Komisijos pareigūnai, pilietinė visuomenė geriau suvoktų skirtingų veiklos krypčių tarpusavio ryšius, įtaką ir kompromisus. Europos gyventojams naudingas toks holistinis požiūris, todėl džiaugiuosi Europos vertinimo standartų skyriumi, teikiančiu išsamią svarbių nuosavybei taikomų ES įstatymų apžvalgą.



Jan Olbrycht EPN
URBAN Intergroup prezidentas
Europos Parlamentas

Ivadas

Šis standartų knygos leidimas, kaip ir ankstesni, skirtas vertintojams, kurie priklauso 45 vertintojų asociacijoms – TEGoVA narėms iš 26 šalių. Siekdami užtikrinti skaidrumą ir padėti klientams suprasti šių standartų struktūrą, virtualią šio leidimo versiją taip pat pateikiame TEGoVA svetainėje (www.tegova.org).

EVS visada išsiskyrė tuo, kad stengėsi akcentuoti pagrindinių profesijos sąvokų kildinimą iš ES teisės, pavyzdžiui, „rinkos vertė“ ir „įkeitimo (hipotekos) vertė“, arba ES sąvoka „turto vertintojas“ (angl. *asset valuer*), vartojama valstybės pagalbos teikimo tikslais, arba pagal Kapitalo poreikių direktyvą suprantama sąvoka „nepriklausomas vertintojas“ ir vertinimo ataskaitos, skirtos turto, naudojamo kaip užtikrinimo priemonė, vertės stebėsenai ir atskaitomybei. Tačiau EVS 2012 perkelia ES įtakos turtui ir vertinimui apimtį ir aiškinimą į kitą lygmenį.

Be įprastinio atnaujinimo ir su juo susijusio teksto perrašymo, šis leidimas apima daugiau – ne tik standartus ir jų taikymą. Šią knygą sudaro trys dalys: Europos vertinimo standartai ir jų taikymas – 1 dalis, su turto vertinimu susiję Europos Sąjungos teisės aktai – 2 dalis, ir Techniniai dokumentai – 3 dalis.

Tai septintasis Europos vertinimo standartų leidimas, keičiantis ankstesnį leidimą ir įsigaliojantis nuo 2012 m. birželio 1 d.

1A dalis. Europos vertinimo standartai

Esminiai EVS 1 – EVS 5 pakeitimai aprašyti tolesnėse pastraipose.

EVS 1 pateikiamas sąvokos „rinkos vertė“ apibrėžimas atitinka vartojamą EVS 2009 ir Kapitalo poreikių direktyvoje nepaisant to, kad dabar ji turi platesnę reikšmę ir apima ne tik nuosavybę (angl. *property*) bet ir „turtą“ (angl. *asset*), o frazė „vertinimo data“ (angl. *valuation date*), kuri sukėlė tam tikrų nesusipratimų tarptautinėje arenoje, pakeista fraze angl. *date of valuation*. Šie pakeitimai neturi įtakos nuosavybės/turto sąvokos aiškinimui. Sąvoka „nuomos rinkos vertė“ (angl. *market rent*) ir toliau lieka susieta su „nuosavybe“, kadangi ji susijusi su renta nuomos tikslais. Taip pat išdėstytos kai kurios prielaidos ir specialiosios prielaidos, kurios gali būti numatytos formuojant nuomonę apie rinkos vertę, ir patvirtinama, kad priverstinio pardavimo vertė (angl. *forced sale value*) nėra vertinimo pagrindas, nors nustatyti visi atitinkami apribojimai, svarbūs rinkos vertės

nustatymui darant specialiąją prielaidą, jog yra numatytas ribotas laikotarpis turtui pateikti į rinką. Komentare pateikiamas sąvokos „geriausias turto panaudojimas“ (angl. *highest and best use*) aiškinimas, kuriame teigiama, kad iš esmės tai toks naudojimas, kuris leidžiamas vertinimo dieną ir kuris užtikrina didžiausią vertę remiantis pagrįstais lūkesčiais.

„Tikrosios vertės“ nustatymo tvarka taikoma dviejuose konkrečiuose, tačiau skirtinguose kontekstuose, todėl **EVS 2** pateikiami du atskiri apibrėžimai. „Bendrasis apibrėžimas“ vartojamas atliekant nekilnojamojo turto vertinimą tarp konkrečių esamo arba galimo sandorio dalyvių ir turi atspindėti faktą, kad tokiu būdu nustatyta vertė gali skirtis nuo turto rinkos vertės. „Apskaitos tikslais“ vartojamas apibrėžimas specialiai priimtas pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus. Pagal šią vertinimo taikymo tvarką nustatyta vertė, nors ir šiek tiek švelnesnėmis prielaidomis nei visas rinkos vertės apibrėžimas, dažnai atitinka rinkos vertės sumą.

EVS 3 dabar reikalaujama, kad visi „kvalifikuoti vertintojai“ ir jų profesinių arba techninių organizacijų atstovai privalo laikytis TEGoVA etikos ir darbo kodekso, pateikto šios knygos 3 dalyje.

EVS 4 aptariai procedūriniai veiksmai, kurių reikia laikytis rengiant vertinimo ataskaitą. Išdėstytos išsamios darbo susitarimo/užsakymo sąlygos, kurios turi būti sutartos su klientu raštu prieš pateikiant vertinimo ataskaitą, ir pabrėžiama, kad tai yra minimalios privalomos sąlygos. Jos naudingos ne tik vertintojui, kadangi aiškiai ir glaustai aprašo sąlygas, kurios yra parengiamos ir dėl kurių iš anksto susitariama iki darbo pradžios, tai ir naujas reikalavimas, garantuojantis, kad klientas ir kliento profesionalūs patarėjai žino, ko tikėtis, ir gali spręsti, ar gavo tai, ko norėjo ir tikėjosi.

Kadangi „Vertinimo ataskaitoje“ turi būti atitinkamai aprašyti visi dalykai, nustatyti darbo užsakymo sąlygose, **EVS 5** teigia, kad šios sąlygos turi iš esmės atspindėti ataskaitos antraštėse, ir numato papildomus reikalavimus, pavyzdžiui, vertinimo metodikos ir naudotos analizės formuojant vertintojo išvadą aprašymą.

1B dalis. Europos vertinimo taikymo tvarkos

EVS 2012 pateikiamos aštuonios vertinimo taikymo tvarkos (EVA), t. y. trimis daugiau nei ankstesniame leidime. Visos EVS 2009 leidime nurodytos vertinimo

tvarkos buvo atnaujintos arba pakeistos kitomis ir aiškiai nurodyta kiekvienos vertinimo tvarkos taikymo apimtis.

Naujose taikymo tvarkose aptariamos konkrečios savybės ir įgūdžiai, kurių reikia tarpvalstybinį vertinimą atliekantiems vertintojams, ES vertinimo taisyklės dėl rizikos draudimo fondų, įskaitant nekilnojamojo turto fondus, ir konkretūs Direktyvoje dėl pastatų energinio naudingumo numatyti iššūkiai vertinimui.

EVA 6. Tarpvalstybinis vertinimas

ES sutartys ir Paslaugų direktyva užtikrina vertintojų laisvę teikti paslaugas visoje Europos Sąjungoje, tačiau nieko nekalba apie konkrečius įgūdžius ir savybes, kurių reikia vertintojams, dirbantiems už savo šalies ribų. EVA 6 pateikiamos rekomendacijos vertintojui, atliekančiam vertinimą ne savo valstybėje narėje. Ji papildo Paslaugų direktyvą ir numato patirties, kompetencijos ir ataskaitų teikimo reikalavimus, reikalingus atliekant vertinimą ne savo šalyje. Vertinimo tvarka numato kvalifikacijas, profesinę patirtį ir rinkų žinojimą, darbo užsakymo sąlygas, vietos taisyklių laikymąsi, interesų konfliktus, etikos nuostatas, draudimą ir ataskaitos pateikimą.

EVA 7. Turto vertinimas pagal Alternatyvaus investavimo fondų valdytojų direktyvą

Dėl krizės buvo sustiprinta finansų rinkų priežiūra ir reguliavimo kontrolė, kuri buvo masiškai perkelta iš nacionalinio į ES lygmenį. Vienas rezultatų – nauja Alternatyvaus investavimo fondų valdytojų direktyvos, *inter alia*, taikymo sritis – nekilnojamojo turto fondų valdytojai, tai pat įtrauktas išsamus vertinimui skirtas straipsnis. EVA 7 peržvelgiami direktyvos reikalavimai, susiję su vertintojo nepriklausomumu, profesinės registracijos reikalavimais, turto tinkamo vertinimo tvarkos procedūrų kriterijais, profesinėmis garantijomis, kurias vertintojas privalo teikti, kad efektyviai atliktų vertinimo funkciją, ir vertinimo dažnumu.

EVA 8. Turto vertinimas ir energijos vartojimo efektyvumas

Kita svarbi ES įtakos sfera – veiksmai prieš klimato atšilimą. Kadangi pastatams tenka 40 % viso Europos išmetamo anglies dvideginio kiekio, nenuostabu, kad ES parengė labai griežtus prievartinius teisės aktus dėl pastatų energinio naudingumo. EVA 8 pateikia rekomendacijas visais su Pastatų energinio

naudingumo direktyva susijusiais vertinimo aspektais, pavyzdžiui, kaip geriau patarti klientams, ar vertinamam pastatui reikalingos renovacijos pakaks pasiekti pastato minimaliam energiniam naudojimui, kurio reikalauja direktyva, jei bus atlikta esminė rekonstrukcija. Toliau pateikiami patarimai, kaip padėti objektyviai įvertinti, kokį poveikį, jei toks yra, direktyvos reikalaujamame energinio naudojimo sertifikate numatytas įvertinimas ir rekomendacijos turi vertintojo ataskaitai, kai jis daro išvadą apie turto vertę.

2 dalis. Bendros žinios apie ES turto ir vertinimo politiką

Be standartų ir vertinimo tvarkų, yra nauja atskira 2 dalis „Europos Sąjungos teisės aktai ir turto vertinimas“, kurioje pirmą kartą vertintojams pateikiama visapusiška turtui taikomų ES teisės aktų apžvalga, ji skirta suteikti bendrąją pagalbą vertintojams profesinėje srityje. Nors ES nereglamentuoja būsto, nuosavybės teisės arba nuomotojo ir nuomininko santykių, tačiau aiškinama, kad jos bendrosios ekonominės ir socialinės nuostatos turi tiesioginį poveikį nuosavybei. Visų pirma, šiame skyriuje parodoma, kaip trisdešimties metų pastangos sukurti ES vidaus rinką taip pat sąlygojo „nekilnojamojo turto vidaus rinkos“ susikūrimą, kur kapitalo judėjimo laisvė remia laisvę pirkti ir parduoti nuosavybę visoje Europos Sąjungoje be kliūčių, o laisvė teikti paslaugas su įsteigimu arba be jo užtikrina laisvą vertinimo profesijos judėjimą.

Nagrinėjamos konkrečios ES vidaus rinkos nuostatos dėl turto vertinimo, įskaitant turto vertinimą įmonių finansinių ataskaitų tikslais, finansines institucijas ir valstybės pagalbos taisykles, taip pat pateikiama vidaus rinkos teisės aktų apžvalga, įskaitant PVM ir nuosavybę. Toliau apžvelgiami ES sveikatos ir saugos politikos, energetikos politikos, aplinkos politikos turto ir vertinimo aspektai, įskaitant tokias su turtu ir vertinimu susijusias sritis, kaip aplinkos ir strateginio poveikio vertinimas, vanduo ir atsakomybė už aplinkos apsaugą užterštoje žemėje, tarša, asbestas, biologinė įvairovė ir apsauga. Taip pat apžvelgiama Bendroji žemės ūkio politika, kadangi teisė gauti BŽŪP išmokas ir jų apribojimai yra susiję su kapitalo vertėmis ir atitinkamo turto nuomos mokesčiu.

3 dalis. Techniniai dokumentai

Šią dalį sudaro 11 atskirų skyrių. Nurodyti TEGoVA kodeksai, susiję su etika ir elgesiu, atstumo, ploto ir tūrio išmatavimu, taip pat pateikiamos TEGoVA

„Minimalių reikalavimų išsilavinimui“ ir „Pripažinto Europos vertintojo sistemos“ santraukos. Aprašyti trys informaciniai dokumentai, susiję su tvarumu ir vertinimu, žemės ir pastatų vertės paskirstymu ir vertintojų sertifikavimu. Paskutiniuose skyriuose pateikiama „TEGoVA techninių dokumentų klasifikacija“, atnaujinta vertintojų instrukcija „Turto ir rinkos įvertinimas/reitingavimas“, leidžianti standartizuoti ir objektyviai įvertinti turto riziką; Europos hipotekos federacijos „Su rizika susijusių vertinimo kriterijų aprašymas“ ir galiausiai žodynėlis.

Kadangi išsiplėsti negalima, šie dokumentai nėra išsamiai aprašyti, nors konkreti nuoroda pateikiama į „TEGoVA etikos ir elgesio kodeksą“ ir informacinį dokumentą, susijusį su „Tvarumu/darnumu ir vertinimu“.

TEGoVA etikos ir elgesio kodeksas

Kai kalbama apie vertintojo profesiją, visada akcentuojamas vertintojų etiškas elgesys. Reaguodama į tai, TEGoVA patvirtino kodeksą, kurį kaip privalomus reikalavimus turi priimti visos asociacijos narės. Šis kodeksas apima asmeninę atsakomybę, įmonių atsakomybę ir profesinę atsakomybę. Kodeksas įtvirtino tokias pagrindines vertybes: sąžiningumas, tinkama profesinė pagarba kitiems ir standartams, atsakomybė ir patikimumas. Pagrindiniai reikalavimai: sąžiningas darbas, asmeninių interesų pripažinimas ir kompetencija. Tokie profesiniai standartai apima daugiau nei teisės reikalavimus ir išlaiko pusiausvyrą tarp skaidrumo, atvirumo, kliento konfidencialumo ir išorės ryšių su klientais, suinteresuotomis šalimis ir visais kitais asmenimis, kuriais įsipareigota rūpintis. Šie principai sustiprina profesionalumo, atskaitomybės ir dėmesio klientui poreikį.

Informacinis dokumentas. Tvarumas/darnumas ir vertinimas

Dvigubas ekonomikos ir viešosios politikos spaudimas lėmė didesnę dėmesį įvairių išteklių klausimams, kurių dauguma apima tvarumo koncepciją. Galima tikėtis, kad tiek reguliavimas, tiek rinkos nuotaikos aplinkos apsaugos veiksmingumo ir tvarumo klausimus darys vis svarbesnius tiems, kurie susiję su nuosavybe ir pastatais ir, jei tinka, vertinimu. Šiame skyriuje pateikta informacija yra plati ir išsami, apimanti įmonių socialinę atsakomybę, aplinkos valdymo sistemas, „žaliuosius pastatus“, „žaliąją nuomą“ ir „žaliąsias reitingavimo priemones“. Apie tvarumą daugiausia diskutuojama aplinkosaugos požiūriu, aktualiu šiandienos

diskusijų klausimu. Tvarumas svarstomas kartu su kitais praktiniais nuosavybės pritaikymo ir lankstumo klausimais, erdve ir įrenginiais siekiant išsaugoti galimybę, kad turtas išliktų naudingas be didelių pokyčių.

Ir pagaliau ...

EVS 2012 leidimas – tai kelionės, prasidėjusios po paskutiniojo leidimo, kulminacija. Noras siekti tobulumo įkvėpė daugelį valstybių asociacijų narių darbui, o nesibaigianti Europos vertinimo standartų valdybos (EVSB) veikla, atsakant į reakcijas, komentarus, užklausas ir prašymus pateikti papildomos informacijos ir patarimų, davė rezultatų. Tikimasi, kad šiuo darbu pasiekėme savo tikslą – suteikti vertinimo profesijos atstovams visoje Europoje galimybių tobulėti, kad vertinimas, atliktas laikantis šių standartų, garantuotų atitinkamą kokybę, kuria būtų galima pasitikėti, ir būtų pateikta bendra lyginamoji analizė, skirta investuotojams, finansų pramonei, klientams ir vertintojams visoje Europos Sąjungoje ir už jos ribų.

TEGoVA yra dėkinga EVSB nariams, taip pat Michaelui MacBrienui, Gabrielai Cuper ir Francois Isnardui iš TEGoVA sekretoriato už jų darbą rengiant ir išleidžiant šią knygą. Nors Jeremy'is Moody'is nenorėtų būti išskirtas iš kitų EVSB narių, norime ypatingai padėkoti už tai, kad jis rado laiko parodyti savo redakcinius įgūdžius, labai padėjo rengiant tekstą ir pasidalino savo išmintimi.



John Hockey
EVS valdybos pirmininkas
2012 m. gegužė

1 DALIS

EUROPOS VERTINIMO STANDARTAI

IR TAIKYMO TVARKOS

Turinys

1 A. Europos vertinimo standartai

EVS 1 Rinkos vertė

EVS 2 Kiti nei rinkos vertė vertinimo pagrindai

EVS 3 Kvalifikuotas vertintojas

EVS 4 Vertinimo procesas

EVS 5 Vertinimo ataskaita

1 B. Europos vertinimo taikymo tvarkos

EVA 1 Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslu

EVA 2 Vertinimas esant įkeitimui

EVA 3 Turto vertinimas sekiuritizacijos tikslais

EVA 4 Draudiminės vertės nustatymas

EVA 5 Investicinės vertės (grynosios vertės) taikymas individualiam investuotojui

EVA 6 Tarpvalstybinis vertinimas

EVA 7 Turto vertinimas Direktyvos dėl alternatyvaus investavimo fondų valdytojų kontekste

EVA 8 Turto vertinimas ir energijos vartojimo efektyvumas

1 A DALIS

Europos Vertinimo Standartai

EVS 1 Rinkos vertė

Jei įstatymai nenurodo kitaip, vertintojai turėtų vartoti šį rinkos vertės apibrėžimą:

„Apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas jo vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.“

EVS 2 Kiti nei rinkos vertė vertinimo pagrindai

Vertintojas privalo nusistatyti vertinimo užduoties atlikimo tikslą prieš pasirinkdamas kitą nei rinkos vertė vertinimo pagrindą.

Jeigu konkrečiu atveju Europos ir nacionaliniai įstatymai ir reglamentai nenurodo kitaip, vertintojas turi naudotis tik pripažintais vertinimo pagrindais, atitinkančiais vertinimo tikslą, ir tai daryti laikydamasis skaidrumo, darnos ir nuoseklumo principų.

Minimi kiti vertės nustatymo pagrindai turi būti taikomi atsižvelgiant į teisės aktuose įtvirtintus reikalavimus, aplinkybes ar kliento pateiktus nurodymus, kai nėra prielaidų rinkos vertei nustatyti. Šiuo atveju nustatyta vertė nebus laikoma rinkos verte.

EVS 3 Kvalifikuotas vertintojas

Kiekviena vertinimo užduotis, atlikta vadovaujantis Standartų nuostatomis, privalo būti atlikta paties kvalifikuoto vertintojo ar su jo priežiūra.

Visais atvejais iš vertintojų reikalaujama laikytis aukščiausio laipsnio sąžiningumo, garbingumo, atlikti savo darbą nesukeliant žalos klientams, visuomenei, profesinei bendruomenei ar atsakingai nacionalinei priežiūros institucijai.

Vertintojas privalo pademonstruoti profesionalumą, žinias ir kompetenciją, tinkamus vertinimo tipui ir mastui, ir nenuslėpti nei vieno objektyvų vertinimą kompromituoti galinčio veiksnio.

Visi kvalifikuoti vertintojai ir jų reprezentacinės profesinės ar techninės organizacijos yra įpareigosotos laikytis TEGoVA patvirtinto Etikos ir elgesio kodekso nuostatų bei savo asociacijos narės elgesio kodekso nuostatų.

EVS4 Vertinimo procesas

Vertinimo sutarties sąlygos ir vertinimo atlikimo pagrindas turi būti išdėstyti raštu ir nustatyti prieš pateikiant vertinimo ataskaitą.

Vertinimo užduotis turi būti tinkamai išstudijuota, parengta ir pristatyta raštu, vadovaujantis profesiniais standartais.

EVS 5 Vertinimo ataskaita

Vertinimo užduoties rezultatas turi būti pateiktas aiškia rašytine forma, vadovaujantis profesiniais standartais, atsižvelgiant į kliento pateiktus nurodymus, vertinimo tikslą, pagrindus, metodą, vertinimo išvadas ir tikėtiną vertinimo rezultato naudojimą.

EVS 1

Rinkos vertė

- 1. Įvadas**
- 2. Apimtis**
- 3. TEGoVA patvirtintas rinkos vertės apibrėžimas**
- 4. Rinkos vertės apibrėžimai ES teisės aktuose**
- 5. Komentaras**

EUROPOS VERTINIMO STANDARTAS NR. 1

Jei įstatymai nenurodo kitaip, vertintojai turėtų vartoti šį rinkos vertės sąvokos apibrėžimą:

„Apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas jo vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.“

1. Įvadas

1.1 Rinkos vertė yra pagrindinė sąvoka nustatant tikėtiną konkretaus objekto kainą, kuri būtų laikoma neutralia tiek pirkėjo, tiek pardavėjo atžvilgiu. Rinkos, kurioje nustatinėjama objekto vertė, pobūdis priklauso nuo prekybos objekto, o rinkos sąlygos – nuo besikeičiančio pasiūlos bei paklausos santykio, informacijos, tendencijų, taisyklių, lūkesčių, kredito teikimo sąlygų, vilčių dėl pelno ir kitų veiksnių. „Vertė“ nereiškia konkrečios kainos, realios sumos, kuri tikėtina būtų sumokama konkretaus sandorio tarp konkrečių šalių atveju. Individualizuojant kiekvieną atvejį, turto vertė konkrečiam asmeniui atspindi to turto naudą, įvertinus asmens turimas lėšas ir galimybes. Konkurencija pasižyminčios rinkos kontekste vertė veikiau yra apskaičiuota pagrįstai tikėtina suma, t. y. vertės nustatymo dieną labiausiai tikėtina kaina esant duotosioms rinkos sąlygoms. Kadangi duotasis turto objektas skirtingiems rinkoje esantiems asmenims gali turėti skirtingą vertę, turto rinkos vertė yra apskaičiuota jo kaina dabartinėje rinkoje, remiantis sąmoningai objektyviomis prielaidomis, kad būtų pasiektas standartinis vertinimo pagrindas tiek pirkėjų, tiek pardavėjų atžvilgiu. Šios prielaidos tyrinėjamos šio standarto 4 skiltyje .

1.2 Turto „rinkos vertė“ suprantama kaip „dabartiniu metu rinkoje esanti turto vertė, tinkama parduoti vertė“ (*Oksfordo anglų k. žodynas*) nepriklausomai nuo faktinių šalių. Vertinimo atveju, tai yra duomuo, dėl kurio išreiškiama nuomonė ir formuluojama išvada.

1.3 Pagrindinis būdas patikrinti jau nustatytą rinkos vertę yra testas, parodantis, ar šalys rinkoje iš tiesų mokėtų turto vertintojo apskaičiuotą turto objekto vertę. Taigi, kai tai įmanoma, svarbu atlikti pagrįstą geros kokybės palyginamų požymių analizę. Bet koks vertinimas, atliktas išimtinai teoriniais pagrindais, privalo būti patikrintas minėto testo kriterijų pagrindu. Tai labai svarbu nekilnojamojo turto vertinimo atveju, pateikiant įprastinius duotųjų rinkų ir turto požymius, ypač šiuo nuolatinių pokyčių metu.

2. Apimtis

2.1 ES teisės aktuose randama nemažai nuorodų į „Rinkos vertės“ sąvoką. Dauguma jų susiję su finansinėmis priemonėmis ar verslo kapitalizacijos visuma. Tai sandorio kainos ar vertės, paremtos oficialių mainų duomenimis rinkoje, kai paprastai

prekiaujama vienu ar keliais, pakeičiamu bei plačiai prekiaujamu turtu, kuris dažnai gali būti parduotas nedelsiant už nustatytą kainą, išraiška.

2.2 Šiame Standarte itin didelis dėmesys skiriamas rinkos vertės sąvokos vartojimui kalbant apie:

- *nekilnojamąjį turtą, teises į nekilnojamąjį turtą ir susijusias teises*, kurios kaip turto kategorija nepasižymi vienodumu ir kurių atžvilgiu retai egzistuoja momentinės, nepastovios, aprašomos rinkos sąlygos, tačiau dažnai egzistuoja būtinybė nustatyti rinkos vertę;
- *tai, kas yra paklausu, kitaip sakant teisiniu bei fiziniu požiūriais parduotina.*

2.3 Skirtingai nei dauguma finansinių priemonių, nekilnojamasis turtas yra labiau individualizuojamas tiek teisine, tiek fizine prasme, juo rečiau prekiaujama, šio turto pirkėjai ir pardavėjai pasižymi skirtinga motyvacija, patiria didesnius sandorio kaštus, pardavinėjimo procesas užtrunka kur kas ilgiau, o apjungti ar atskirti pirkimus yra žymiai sunkiau. Minimi požymiai daro nekilnojamojo turto vertinimo procesą menu, reikalaujančiu atidumo, patirties specifinėje rinkoje, tyrimų, žinių, kaip panaudoti rinkos duomenis, objektyvumo, gebėjimo įvertinti būtinas prielaidas ir nuovokos – trumpiau sakant, profesionalių įgūdžių.

2.4 TEGoVA patvirtintas rinkos vertės sąvokos apibrėžimas (žr. 3.1) suformuluotas remiantis prielaidomis, detalizuojamomis 5 skiltyje.

3. TEGoVA patvirtintas rinkos vertės sąvokos apibrėžimas

3.1 Jei įstatymai nenumato kitaip (žr. žemiau), „rinkos vertė“ reiškia:

„Apskaičiuotą pinigų sumą, už kurią galėtų būti perduotas turtas jo vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.“

3.2 Kaip nurodoma EVS 2009 m. leidime, TEGoVA rekomenduoja, kad patvirtintas rinkos vertės apibrėžimas, identiškas nurodytajam Direktyvoje 2006/48/EB, būtų vartojamas kaip pagrindinis apibrėžimas ir interpretuojamas vadovaujantis 5 skilties komentarais, išskyrus kai teisės aktai aiškiai nurodo kitaip.

3.3 Kaip rinkos vertės sąvokos apibrėžimo rezultatai, atsižvelgdama į šio apibrėžimo taikymą esant nuomos teisiniams santykiams, TEGoVA patvirtino „Nuomos rinkos vertės“ sąvokos apibrėžimą, paprastai išreiškiamą metiniu dydžiu:

„Apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti išnuomotas turtas jo vertės nustatymo dieną, tam tikromis nuomos sąlygomis sudarius turtą norinčio išnuomoti nuomotojo ir norinčio jį išsinuomoti nuomininko nuomos sutartį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.“

4. Rinkos vertės apibrėžimai ES teisės aktuose

4.1 ES teisės aktuose įtvirtinti keli rinkos vertės apibrėžimai, priklausomai nuo konkrečios paskirties – bendra ir visuotinai vartotina rinkos vertės sąvoka nėra apibrėžta. Išanalizavus ir apsvarsčius teismų ir kitus teisiškai reikšmingus sprendimus, priimtus minimų teisės aktų pagrindu (ypač 1997 m. Komunikato dėl valstybės pagalbos taisyklių (žr. 4.3.1) kaip tinkamą teisinį reguliavimą, ES institucijų labiausiai išanalizuotą praktinėse situacijose), nustatyta, kad šie apibrėžimai praktiškai visiškai atitinka nurodytąjį EVS 1.

4.2 Kapitalo poreikių direktyvos apibrėžimas

4.2.1 Europos Sąjungos teisės aktais buvo apibrėžta rinkos vertės sąvoka kredito institucijai įkeisto nekilnojamojo turto vertės apskaičiavimo tikslais, įgyvendinant Bazelio II susitarimą.

Direktyvos 2006/48/EB dėl kredito įstaigų veiklos pradėjimo ir vykdymo (nauja redakcija) 1.5.1(a) paragrafo [įkeistas nekilnojamas turtas] 63 punkte, VIII Priedo „Kredito rizikos mažinimas“ 3 dalyje esantis sąvokos apibrėžimas skamba taip:

„Tai nustatyta suma, kurią turto vertinimo dieną turtą ketinantis įsigyti pirkėjas galėtų iškeisti į tą turtą su jį ketinančiu parduoti pardavėju sandorio tarp nesusijusių šalių metu normaliomis aplinkybėmis, kai kiekviena iš šalių veikia sąmoningai, apdairiai ir niekieno neverčiama.“

4.2.2 *Kapitalo poreikių direktyva* šiuo metu peržiūrima ir, tikimasi, bus pakeista ES reglamentu racionaliems reikalavimams iš kredito institucijų ir investavimo įmonių, perkeliant Bazelio III susitarimą į Europos teisinę sistemą. Dėl to pasikeis cituojama Straipsnių numeracija.

4.2.3 Apibrėžimas atsirado dėl Direktyvos 84–89 straipsnių, Direktyvos V antraštinėje dalyje (Riziką ribojančios priežiūros principai ir techninės priemonės bei informacijos atskleidimas) 2 skyriuje (Riziką ribojančios priežiūros techninės priemonės) 3 skirsnio (Minimalus nuosavų lėšų poreikis kredito rizikai padengti) 2 poskirsnyje pateiktas ES teisinis pagrindas taikyti Vidaus reitingais pagrįstą metodą. 76 straipsnyje numatyta, jog minimas metodas gali būti panaudotas apskaičiuojant įstaigos „pagal riziką įvertintas pozicijas“, kurios turi atitikti minimalų nuosavų lėšų lygį, nustatytą 75 straipsnyje. Pagal 91 straipsnio nuostatas, šis metodas taip pat gali būti tinkamas kredito rizikai mažinti. Taigi tais atvejais, kai kredito institucijos suteikia paskolą įkeisto turto pagrindu, minimos taisyklės tampa reikšmingos tiek finansinės būklės ataskaitos nurodomo kapitalo atžvilgiu, tiek kredito rizikos administravimo atžvilgiu.

4.2.4 Šis apibrėžimas tame pačiame Kapitalo poreikių direktyvos paragrafe papildomas šia nuostata: „Rinkos vertė dokumentuojama skaidriu ir aiškiu būdu.“ Minima nuostata suprantama kaip procedūrinis reikalavimas, o ne veiksnys, padedantis nustatyti turto rinkos vertę, todėl yra aptariama vėliau EVS 5.

4.3 Komunikato dėl valstybės pagalbos ir Draudimo įmonių atskaitomybės direktyvos apibrėžimas

4.3.1 Sąvokos apibrėžimas vartojamas tiek Komunikate dėl valstybės pagalbos, tiek Draudimo įmonių atskaitomybės direktyvoje. Antrasis apibrėžimas vartojamas ES teisės aktuose, reguliuojant:

- taisyklės, kurių pagrindu sprendžiama, ar viešosios Europos Ekonominės Zonos institucijos turto pardavimas verslo subjektui, kai toks pardavimas gali pažeisti tarptautinės konkurencijos sąlygas, turėtų būti tiriamas kaip potenciali neteisėta valstybės pagalba. Šios taisyklės įtvirtintos *Komisijos komunikate dėl valstybės pagalbos aspektų viešosioms institucijoms vykdant žemės ir pastatų pardavimus (OJ C 209, 10/07/1997, p0003-0005 – 31997Y0710(01))* ir išplėstos į Europos laisvosios prekybos asociacijai (toliau – ELPA) priklausančias valstybes *ELPA Priežiūros valdžios institucijų 1999 m. lapkričio 17 d. priimto sprendimo Nr. 275/99/COL pagrindais, suformuluojant gaires dėl valstybės pagalbos elementų viešosioms institucijoms parduodant žemę ir pastatus, o taip pat 20-ąjį kartą papildytas Procedūrines ir esmines valstybės pagalbos taisykles;*
- draudimo polisų apskaitą, kai reikalaujama nustatyti „žemės ir pastatų“ rinkos vertę, kaip nurodoma 1991 m. gruodžio 19 d. Direktyvoje 91/674/EEB

dėl draudimo įmonių metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės;

ir nurodo, kad dėl šių tikslų:

„Rinkos vertė reiškia galimą žemės ir pastatų pardavimo kainą pagal atskirą sutartį, sudarytą tarp norinčio parduoti pardavėjo ir nesusijusio pirkėjo vertės nustatymo dieną, darant prielaidą, kad turtas yra viešai pateikiamas į rinką, rinkos sąlygos leidžia jį parduoti numatyta tvarka bei atsižvelgiant į turto pobūdį, yra numatytas normalus laikotarpis deryboms dėl jo pardavimo.“

Komunikatas dėl valstybės pagalbos II.2.(a) (paskutinė pastraipa) ir Direktyva 91/674/EEB, 49(2) straipsnis)

4.3.2 Iki 2006 m. šis apibrėžimas taip pat buvo vartojamas ir vertinant turtą, įkeistą užtikrinant kredito institucijos teikiamos paskolos grąžinimą, nuo 2006 m. šiame kontekste minimas apibrėžimas pakeistas TEGoVA patvirtintu rinkos vertės apibrėžimu.

4.3.3 Komunikate dėl valstybės pagalbos nurodoma, kad atvejais, kai duotojo objekto vertė nustatoma „pardavimo pagal besąlyginio konkurso procedūrą“ pagrindu, tai turi būti daroma tik:

„pagal tinkamai pavišintą atvirą ir besąlyginę konkurso, kuris gali būti prilygintas aukcionui, procedūrą, kada priimama geriausia arba vienintelė siūloma kaina iš esmės yra rinkos kaina.“

4.4 PVM sistemoje vartojama sąvoka. Trečiasis sąvokos apibrėžimas įtvirtintas PVM tikslais. PVM gali būti taikomas nekilnojamojo turto srityje, vadovaujantis 135 ir 137 straipsniais iš 2006 m. lapkričio 28 d. Tarybos direktyvos 2006/112/EB dėl pridėtinės vertės mokesčio bendros sistemos, kuri konsolidavo PVM teisę, įskaitant ir Šeštąją PVM direktyvą (77/338/EEB) bei jos 13A ir 13B straipsnius. 72 straipsnis (VII dalies (Apmokestinamoji vertė) pirmasis skyrius (Sąvokos apibrėžimas)) pateikia bendrą atviros rinkos vertės apibrėžimą, vartojamą PVM sistemoje.

„Šioje direktyvoje „atviros rinkos vertė“ – visa suma, kurią siekdamas gauti atitinkamas prekes ar paslaugas, tuo pardavimo metu, kuriuo įvyksta prekių tiekimas ar paslaugų teikimas, prekes ar paslaugas įsigyjantis asmuo turėtų sumokėti nepriklausomam tiekėjui ar teikėjui sąžiningos konkurencijos sąlygomis tos valstybės narės, kurioje tiekimas yra apmokestinamas, teritorijoje.“

Kadangi ši sąvoka vartojama visais PVM sistemos tikslais ir yra taikoma bet kokių teikiamų paslaugų ar parduodamų prekių atžvilgiu, ji nėra formuluojama išimtinai

vertinti nekilnojamojo turto srityje. Tačiau ji apima visus svarbiausius tikėtino komercinio sandorio tarp konkuruojančių hipotetinių šalių aspektus.

4.5 ES apskaitoje vartojamas sąvokos apibrėžimas. Kitas apibrėžimas įtvirtintas ES vidaus apskaitoje, vertinant materialų ilgalaikį turtą (ypač žemės sklypus bei pastatus) ES institucijų apskaitos tikslais. Bet koks turtas, kuris įsigyjamas neapmokestinus, turi būti vertinamas remiantis objekto rinkos verte, kuri Komisijos 2000 m. gruodžio 29 d. reglamento (EB) Nr. 2909/2000 dėl Europos Bendrijų nefinansinio ilgalaikio turto apskaitos valdymo 19 (2) straipsnyje yra apibrėžiama taip:

„Kaina, kurią pirkejamas yra pasirengęs sumokėti už šį turtą, deramai atsižvelgdamas į jo būklę, buvimo vietą ir prielaidą, kad jį bus galima naudoti toliau.“

5. Komentaras

5.1 EVS 1 vartojamas sąvokos apibrėžimas pranašesnis kitų ES mastu vartojamų apibrėžimų atžvilgiu todėl, kad jis aiškiau įvardija pagrindinius aspektus:

- rezultatą;
- vertinamą nekilnojamojo turto objektą;
- sandorį;
- vertės nustatymo dieną;
- hipotetines sandorio šalis kaip veikiančias laisvai ir konkuruojančias;
- būtiną pateikimą rinkai;
- šalių informuotumą;
- kitas reikšmingas aplinkybes.

Šis komentaras paeiliui nagrinėja kiekvieną minėto apibrėžimo frazę nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo kontekste.

5.2 EVS 1 apibrėžimas:

- yra analogiškas vartojamam 2009 m. EVS leidime ir 2006 m. Kapitalo poreikių direktyvoje, išskyrus kai kuriuos leksinius ir gramatinius formuluočių anglų kalba skirtumus, kadangi ankstesnės formuliuotės sukėlė tam tikros tarptautinės painiavos. Šie pakeitimai nekeičia apibrėžime pateiktos turto interpretacijos;

- nors skiriasi nuo naujojo TVS 2011 m. leidimo apibrėžimo, esmė nekilnojamojo turto vertinimui išlieka ta pati. TVS kalbama apie „turtą ar įsipareigojimus“ (tačiau taip pat laikoma, kad „įsipareigojimai“ įeiną į „turto“ sąvoką), o EVS 1, sutelkiant dėmesį į turtą, kalbama tik apie „turto“ vertę, nes „įsipareigojimai“ laikomi aktualesniais kalbant apie apskaitą;
- atitinka daugumą rinkos vertės apibrėžimų, vartojamų Europos valstybėse; ir
- gali būti suprantamas kaip pagrindinis rinkos vertės apibrėžimas, tinkamas vartoti visuotinai.

Tie patys niuansai reikšmingi ir TEGoVA patvirtinto „Nuomos rinkos vertės“ apibrėžimo atveju (žr. 3.3). Kadangi tai susiję su nuomojamų valdų pajamomis, EVS 1, kaip ir TVS, kalba apie „turtą“. Suformuluotas vadovaujantis EVS 1 apibrėžimu, šis apibrėžimas nežymiai skiriasi nuo TVS 2011 m. leidimo formuluotės, tačiau tai neturi reikšmingos įtakos.

5.3 Rezultatas

5.3.1 „Apskaičiuota pinigų suma...“ – reiškia kainą, išreikštą piniginiu ekvivalentu (paprastai vietine valiuta), mokamą už turtą rinkoje komercinio sandorio pagrindu. Remiantis rinkos vertės apibrėžimu, rinkos verte laikoma labiausiai tikėtina pagrįsta kaina už turtą vertės nustatymo dieną. Tai didžiausia racionaliai pagrįsta kaina, kurią gauna pardavėjas, ir patraukliausia pagrįsta kaina pirkėjui.

5.3.2 Šis apskaičiavimas išimtinai neapima infliacijos ar defliacijos kainų pokyčių, taip pat kainos padidėjimų ar sumažėjimų dėl kokių nors specifinių nebūdingų sąlygų ar tokių aplinkybių kaip finansavimas, taip pat pardavimo ar išperkamosios nuomos susitarimų, specifinių kompensacijų ar nuolaidų, kurias suteikia kas nors, susijęs su pardavimu, ar bet kokių ypatingąją vertę lemiančių elementų.

5.3.3 Ypatingoji vertė nustatoma atsižvelgiant į EVS 2 (Kitų nei rinkos vertės vertinimo pagrindų) nuostatas.

5.3.4 1997 m. priimtų ES valstybės pagalbos taisyklių taikymas praktikoje taip pat gali turėti įtakos nustatant ypatingąją turto vertę, ar tai būtų specifinė sinerginė (sąveikos) vertė ar kita.

5.4 Vertinamas nekilnojamasis turtas

5.4.1 „...turtas...” – reiškia nuosavybę, kuri kartu su visais jos teisiniais, fiziniais, ekonominiais ir kitokio pobūdžio požymiais turi būti analizuojama jos faktinių galimybių ir sunkumų kontekste. Ši sąvoka taip pat įtraukiama ir į Nuomos rinkos vertės sąvokos apibrėžimą (žr. 3.3) esant poreikiui apsvarstyti bet kokio susitarimo dėl nuomos sąlygas.

5.4.2 Vertintojai turi atkreipti dėmesį, kai turto objekto pirkimo kaina apima ir papildomus turto objektus, pavyzdžiui, instaliacijas ir įrangą, asmeninius daiktus, paskatas pirkti ir kita.

5.4.3 Jei turto rinkos vertė pripažįstama rinkoje, ji atspindi visą to turto potencialą. Taigi turi būti atsižvelgta į galimą turto panaudojimą, kuris gali būti paveiktas tokių pokyčių kaip nauji plėtros kontrolės leidimai, atitinkama infrastruktūra, rinkos plėtra ir kt.

5.4.4 Sąvoka **vilties vertė** (kartais dar vadinama ateities verte) vartojama apibūdinti vertės prieaugį, norimą mokėti rinkoje su viltimi pasiekti didesnę naudojimo vertę arba plėtros galimybes nei tuo metu leidžia plėtros kontrolė, infrastruktūros suvaržymai ar kiti apribojimai. Ji atspindi įvertintą tikimybę, kad bus pasiekta didesnė naudojimo vertė ar plėtra, tikėtinus kaštus (sąnaudas) tam pasiekti, laiko trukmę ir kitus susijusius veiksnius. Iš esmės ji numato ir galimybę, kad numatoma nauda nebus pasiekta. Apibūdindama minėtąjį prieaugį, vilties vertė nėra atskira vertė, tačiau padeda paaiškinti turto rinkos vertę, kuri turi būti įvertinama remiantis prieinamais požymiais tiek pat, kiek ir bet kuri kita vertinimo dalis. Vilties vertė nėra ypatingoji vertė, ji atspindi racionalius rinkos lūkesčius, susijusius su turto siūlomomis galimybėmis.

5.4.5 Vilties vertė, atspindėta kaip rinkos vertės veiksnys, neapima (neturi apimti) jokių ypatingosios vertės elementų, kurie būtų galimi konkrečiuose pirkimuose.

5.4.6 Geriausio turto panaudojimo sąvoka vartojama daugelyje valstybių ir kai kurie Europos vertintojai gali būti paprašyti įvertinti turtą remdamiesi geriausio turto panaudojimo prielaida. Iš esmės tai yra nauda, galima vertės nustatymo dieną, siūlanti aukščiausią vertę remiantis racionaliais lūkesčiais. Iš esmės ši sąvoka neįtraukia vilties vertės, kuri rinkoje gali atsidurti tarp potencialių, bet tuo metu negalimų turto

galimybių. Kadangi turtas vertinamas vertės nustatymo dieną, nėra vertinamas jo geriausias panaudojimas, kurį kaip galimą tą dieną galėtų racionaliai numatyti rinka.

5.4.7 Geriausias turto panaudojimas buvo formaliau apibrėžtas keliomis formuluotėmis, pavyzdžiui:

„efektyviausias, kiek fiziškai įmanoma, teisiškai leidžiama ir finansiškai galima, vertinamo turto panaudojimas.“ (Tarptautiniai vertinimo standartai, 2011)

ir

„racionaliai tikėtinas ir teisėtas turto panaudojimas, fiziškai įmanomas ir finansiškai galimas, tinkamai pagrįstas, duodantis didžiausią vertę.“ (Kanados vertinimo institutas).

5.4.8 Atkreiptinas dėmesys, kad įstatymuose ar atskirų valstybių praktikoje gali būti taikomi specifiniai geriausio turto panaudojimo sąvokos apibrėžimai.

5.4.9 Pagrindiniai įprastų geriausio turto panaudojimo sąvokos apibrėžimų aspektai vertės nustatymo dieną yra:

- labiausiai racionaliai tikėtinas panaudojimas – taigi nekreipiamą dėmesio į specifinius panaudojimus, su kuriais gali susidurti konkretus kainos siūlytojas;
- teisėtas – tai turbūt svarbiausia ypatybė rinkos vertės atžvilgiu. Nors įprastas apibrėžimas reikalauja vartoti frazę „teisiškai leidžiamas“, pastabos akivaizdžiai rodo, kad tai galioja tam tikrų zonų ar leidimų ribose, taigi nepaisoma vilties vertės ar ateities vertės, kurią rinka galbūt mokės norėdama įgyti galimybę gauti naujų leidimų. Nors dauguma diskusijų yra susijusios su dabartine galima plėtra, toks pat teisinis apribojimas taikomas ir ten, kur turtas yra nuomojamas, tačiau rinka gali pastebėti, kad ateityje galimi pernuomojimai ar naujas panaudojimas siūlo potencialią vilties vertę, neįtrauktą dėl geriausio turto panaudojimo prielaidų apribojimų.
- fiziškai įmanomas – vėlgi, atrodo, kad vertinamos fizinės turto aplinkybės vertės nustatymo dieną, bet neatsižvelgiama į galimą plėtrą (pavyzdžiui, naujas kelias arba potvynio mažinimo planas), kuri gali pasiūlyti perspektyvas, už kurias kai kurie kainų siūlytojai sumokėtų papildomai;
- pagrįstas;
- finansiškai galimas;
- duodantis didžiausią turto vertę. Šis punktas kartais aptariamas kalbant apie panaudojimą, duodantį didžiausias grynąsias pajamas, kur didesnės vertės nauda yra atsveriamą didesnių išlaidų (kaštų), o mažesnės vertės panaudojimas gali paskatinti aukštesnės kainos siūlymą.

5.4.10 Panaudojimas priklauso nuo apsvaistytinų specifinių turto charakteristikų, taigi gali kisti, kai turtas sujungiamas su kitu vertinamu turtu. Kai specialistas taiko geriausio turto panaudojimo prielaidas, jos parodo, kuriam turtui galimi geriausi palyginami požymiai, paremiantys jų vertinimą, ir gali paveikti vertės skaičiavimo būdo pasirinkimą.

5.4.11 Jei nenurodoma kitaip, vertintojas turi nustatyti žemės ar turto rinkos vertę remdamasis visapusiška rinkos vertės analize kaip nurodoma EVS 1. Hipotetinis pardavėjas už savo turtą nesutiks gauti mažiau, o hipotetinis pirkėjas nenorės siūlyti daugiau nei mokėtų už tokį patį tiek pat jam naudingą turtą. Kadangi kiekvienas geriausio turto panaudojimo apibrėžimo aspektas (išskyrus pagrindimo reikalavimą) pateikia tam tikrus apribojimus rinkos vertės apibrėžimui, geriausio turto panaudojimas nebūtinai sutampa su rinkos verte, nors gali būti didesnis už esamą panaudojimo vertę. Akivaizdžiausias ir dažniausias besiskiriantis aspektas – neįtraukiami potencialūs leidimai ir kitos ateities galimybės, dėl kurių rinka galėtų pasiekti vilties vertę ir taip įvertinti perspektyvas, riziką ir ateities galimybių kaštus.

5.4.12 Jei pirkimo atveju galioja ypatingos sąlygos, Komunikate įtvirtintos Valstybės pagalbos taisyklės pasiūlymą pirkti įvardija kaip „besąlyginį“ tik tuo atveju, jei visi potencialūs pirkėjai privalo ir gali atitikti visus keliamus reikalavimus, nepriklausomai nuo fakto, ar jie verčiasi verslu, ir koks jų verslo pobūdis.

5.4.13 1997 m. Valstybės pagalbos taisyklės besąlyginį pasiūlymą aiškina taip:

„... kai bet kuris pirkėjas, nepriklausomai nuo to, ar jis užsiima verslu, ar ne, arba jo verslo pobūdžio, laisvai įsigyja žemę ir pastatus ir naudoja juos savo tikslais. Apribojimai gali būti taikomi siekiant apsisaugoti nuo viešosios tvarkos pažeidimų, aplinkosaugos tikslais arba siekiant išvengti grynai spekuliatyviųjų pasiūlymų. Remiantis šalies viduje galiojančiais įstatymais dėl žemės ir pastatų naudojimo, savininkui taikomi miesto ir rajono planavimo apribojimai neturi įtakos besąlyginei pasiūlymo esmei.“

Komunikatas dėl valstybės pagalbos II.1.(b)

5.5 Sandoris

5.5.1 „...galėtų būti perduotas...“ – tai veikiau tikėtina suma nei iš anksto apspręsta ar faktinė pardavimo kaina. Tai kaina vertės nustatymo dieną, kuriai esant, rinkoje,

tikėtina, bus sudarytas sandoris, atitinkanti visus kitus Rinkos vertės apibrėžimo keliamus reikalavimus.

5.5.2 „Galėtų būti“ apima racionalų tikėtinumo laipsnį. Vertintojas neturėtų daryti nerealių prielaidų apie rinkos sąlygas ar nustatyti tokią turto objekto rinkos vertę, kuri akivaizdžiai neatitiktų realiai ir pagrįstai gaunamos.

5.5.3 Apibrėžimas, vartojamas Valstybės pagalbos taisyklėse, leidžia manyti, jog tai yra kaina, už kurią žemės sklypai ar pastatai „galėtų būti“ parduodami privataus sandorio metu. „Galėtų būti“ reiškia hipotetinį aptariamo sandorio pobūdį. Šiuo atveju omenyje neturima geriausia įmanoma kaina, o veikiau racionaliai įmanoma kaina, kuriai esant labiausiai tikėtinas susitarimas.

5.5.4 Tiek pats hipotetinis pardavimas, tiek derybų objektas yra „privataus sandorio“ dalykas.

5.6 Vertės nustatymo diena (data)

5.6.1 „...vertės nustatymo dieną...“ – įtvirtinamas reikalavimas, kad apskaičiuota rinkos vertė būtų laiko atžvilgiu susijusi su duotuoju momentu, t. y. paprastai toks momentas yra hipotetinio sandorio sudarymo data, kuri dažniausiai skiriasi nuo faktinio vertinimo užduoties atlikimo datos. Kadangi rinkos ir jų sąlygos turi tendenciją kisti, apskaičiuotoji vertė gali būti netiksli ar netinkama vienu ar kitu laikotarpiu. Vertinimo procese nustatyta suma turi atspindėti faktinę rinkos būklę ir sąlygas tikrąją vertės nustatymo dieną, o ne praeityje ar ateityje. Vertės nustatymo diena ir vertinimo ataskaitos data gali skirtis, tačiau pastaroji negali būti datuojama anksčiau nei pirmoji. Apibrėžime taip pat daroma prielaida, kad vienu metu gali vykti mainai ir pirkimo-pardavimo sutarties užbaigimas be kainos pokyčio, kuris gali atsirasti kitais rinkos vertės sandorio atvejais.

5.6.2 Rinkos vertė pakankamai aiškiai atspindi ne ilgalaikės vertės apskaičiavimo rezultatą, o vertės rezultatą, aktualų hipotetinio sandorio metu.

5.6.3 Frazės „vertinimo data“ ir „vertės nustatymo diena“ yra skirtos nurodyti datą, kai apskaičiuojama ar nustatoma turto vertė (ir kai svarbu remtis įrodymais), o ne dažniausiai kur kas vėlesnę datą, kai vertinimo užduotis pabaigiamą ir klientui pateikiama vertinimo ataskaita. Vertinimo ataskaitos užbaigimo data niekada nebus ankstesnė nei pačios vertės nustatymo diena, kadangi tokiu atveju būtų aptariamos

tokios aplinkybės, kurios dar neįvyko ar neįvyks, kurioms pagrįsti dar nėra tinkamų įrodymų.

5.6.4 Vertės nustatymo diena niekada nebus vėlesnė nei ataskaitos pateikimo data. Jei laikoma, kad hipotetinis apsiikeitimo turtu sandoris vyksta vertės nustatymo dieną, tai garantuoja, kad vertinimo rezultatus paveikė tie veiksniai, kurių tuo metu tikėjosi abi šalys. Kita vertus, valstybiniai reglamentai gali reikalauti, kad esant specialioms aplinkybėms vertės nustatymo diena sutaptų su vėlesne nurodyta data dėl turto kokybės ir situacijos vertinimo (pavyzdžiui, kompensavimo iš valstybės išteklių projektai).

5.7 Šalys: hipotetinės, laisvai veikiančios ir konkuruojančios

5.7.1 „...norinčio pirkti pirkėjo...“ – turimas omenyje hipotetinis, o ne faktinis turto pirkėjas. Toks asmuo yra motyvuotas, neverčiamas įsigyti. Pirkėjas nėra perdėtai linkęs ar pasiryžęs įsigyti turtą esant bet kokiai nustatomai kainai.

5.7.2 Įsigydamas turtą toks asmuo atsižvelgia į dabartinės rinkos aktualijas, dabartinės rinkos lūkesčius, nesivadovauja įsivaizduojamos ar hipotetinės rinkos sąlygomis, kurios negali būti empiriškai patikrinamos ar įsivaizduojamos kaip realiai egzistuojančios. Tariamasis pirkėjas nemokės didesnės sumos nei suma, kurią padiktuoja rinka. Dabartinis turto savininkas priskiriamas prie tų, kurie formuoja rinką.

5.7.3 Atitinkamai, motyvuotas pirkėjas negali būti laikomas priešiška nusiteikusiu ar nenorinčiu. Šiame procese jis dalyvauja kaip praktiškas verslininkas.

5.7.4 Valstybės pagalbos taisyklės nurodo pirkėją kaip komercinio sandorio šalį, nesiejamą su pardavėju ir nuo jo nepriklausomą.

5.7.5 „...norinčio parduoti pardavėjo...“ – vėlgi šis hipotetinis pardavėjas, o ne faktinis turto savininkas, veikia be prievartos ir ne perdėtai ar priverstinai, nesiekia parduoti esant bet kokiai kainai ar parduoti už kainą, kuri, egzistuojant duotosioms rinkos sąlygoms, nėra laikoma racionalia. Norintis parduoti pardavėjas siekia parduoti konkretų turtą, atsižvelgdamas į rinkos sąlygas, už geriausią kainą, gaunamą konkrečioje atviroje rinkoje po tinkamo pardavinėjimo proceso, kokia ta kaina bebūtų. Su konkrečiu savininku susijusios faktinės aplinkybės nėra laikomos šios apžvalgos objektu, kadangi „norintis parduoti pardavėjas“ yra hipotetinis savininkas.

5.7.6 Taigi, kadangi turtas turi būti vertinamas kaip egzistuojantis realybėje, tariamas pirkėjas ir pardavėjas yra hipotetinės šalys, nors ir veikiančios dabartinėmis rinkos sąlygomis. Reikalavimas, kad abi šalys norėtų sandorio, sukuria tarp šalių tam tikrus įtemptus santykius, kurių kontekste nustatoma turto rinkos vertė.

5.7.7 Rinkos vertė nepriklauso ir nėra veikiamą kliento, pagal kurio nurodymus atliekamas vertinimas, asmeninių tikslų.

5.7.8 „...sudarius sandorį...“ – minimas sandoris yra sudaromas tarp šalių, kurios nepasižymi specifiniais tarpusavio ryšiais (pavyzdžiui, motininės ar dukterinės bendrovės ar žemės savininkas ir nuomininkas), kurie galėtų turto kainą paversti neatitinkančia įprastų rinkos bruožų arba sumažinti ją dėl ypatingosios vertės veiksnių. Daroma prielaida, kad rinkos vertė pagrįstas sandoris sudaromas tarp nesusijusių savarankiškai veikiančių šalių.

5.8 Pateikimas rinkai

5.8.1 „...po tinkamo pateikimo rinkai...“ – atsižvelgiant į rinkos vertės apibrėžimą, turtas turi būti pateikiamas rinkoje tinkamiausiu būdu, kad šio turto perdavimas vyktų už geriausią racionaliai įmanomą kainą. Turto eksponavimo laikas gali kisti priklausomai nuo rinkos sąlygų pokyčių, tačiau turi būti toks, kad dėmesį į turtą atkreiptų pakankamas potencialių pirkėjų skaičius. Eksponavimo laikotarpis yra ankstesnis nei vertės nustatymo diena.

5.8.2 Vadovaujantis ES Valstybės pagalbos taisyklių taikymo gairėmis, turtas turi būti: „pakartotinai skelbiamas gana ilgą laiką (du mėnesius ar daugiau) nacionalinėje spaudoje, prekybos nekilnojamu turtu leidiniuose ar kituose tinkamuose leidiniuose ir per nekilnojamo turto agentus, dirbančius su plačiu potencialių pirkėjų ratu, ir organizuotas taip, kad jį pastebėtų visi potencialūs pirkėjai.“

II. 1.(a), pirmoji pastraipa.

Kadangi ES taisyklėmis siekiama užtikrinti rinkos vertės pagrindu sudaromus sandorius, jomis taip pat siekiama, kad kai pardavimas gali sudominti tarptautinius kainų siūlytojus, jis turėtų būti reklamuojamas ir atitinkamai:

„apie tokius pasiūlymus turėtų būti informuoti agentai, kurie dirba su klientais Europos ar tarptautiniu mastu.“

II. 1. (a) antroji pastraipa.

5.8.3 Valstybės pagalbos taisyklėse aiškiai tikimasi pardavimo tokiomis sąlygomis, kurios atitiktų „numatytą tvarką“ – be perdėtos skubos, kuri galimai apribotų tinkamą rinkos patikrinimą ar iš dalies priverstų savininką parduoti skubos tvarka. Taisyklės taikytinos esant normaliam pardavimo derybų periodui, kuris vertinamas pagal „turto pobūdį“.

5.8.4 Šie veiksniai, skirti patikrinti kainą galinčių pasiūlyti subjektų grupę, turėtų (priklausomai nuo rinkos sąlygų, kurios bet koku atveju formuoja rinkos vertę) parodyti hipotetiniam pirkėjui keliamus reikalavimus.

5.9 Šalių svarstymai

5.9.1 „...kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai...“ – preziumuojama, jog tiek norintis pirkti pirkėjas, tiek norintis parduoti pardavėjas yra tinkamai informuoti apie turto rūšį, požymius, faktinį ir alternatyvius panaudojimo būdus ir rinkos būklę vertės nustatymo dieną.

5.9.2 Šalys įvertina tai, kas duotuoju momentu yra numatoma. Tiksliau, hipotetinis pirkėjas gali būti geriau informuotas apie vertės apskaičiavimui reikšmingas aplinkybes nei kai kurie ar net visi tikrieji kainos siūlytojai. Tai apima ne tik žinias apie turto objektą, bet ir žinias apie rinką ir šiais duomenimis pagrįstus įrodymus (įskaitant galimus palyginamuosius vienetus), kuriais remiantis galima nustatyti turto vertę.

5.9.3 „...apdairiai...“ – daroma prielaida, kad kiekviena šalis veikia savo interesų naudai, apdairiai siekdama nustatyti savo pozicijoje palankiausią sandorio kainą. Apdairumas suvokiamas kaip atsižvelgimas į rinkos būklę vertės nustatymo dieną. Nebūtinai neapdairu pardavėjui parduoti turtą rinkoje, kurios kainos krenta, už mažesnę nei anksčiau rinkoje dominavusią kainą. Tokiais atvejais, kaip ir kitomis pirkimo ir pardavimo kintančių kainų rinkose situacijomis, apdairus pirkėjas arba pardavėjas veiks vadovaudamasis geriausios kokybės duomenimis apie rinką, prieinamais duotuoju momentu.

5.9.4 „...be prievartos...“ – nurodoma, kad kiekviena šalis turi būti motyvuota sudaryti sandorį, tačiau nėra viena jų nėra verčiama ar per daug spaudžiama jį sudaryti.

5.10 Prielaidos ir Specialiosios prielaidos, Alternatyvaus panaudojimo vertė ir Priverstinio pardavimo vertė

5.10.1 Prielaidos

5.10.1.1 Vertinimo nurodymai gali reikalauti iš vertintojo padaryti kokią nors prielaidą, pavyzdžiui, apie rinkos pateikimui skirtą laiką priverstinio pardavimo vertinimo atveju (žr. 5.10.4). Vertintojui gali tekti padaryti tam tikras prielaidas, kad galėtų sėkmingai užbaigti vertinimo procesą neturėdamas konkrečios informacijos. Visais atvejais šios prielaidos turi būti aiškiai išdėstytos.

5.10.1.2 Vertintojas daro prielaidą, kai numato (ar jam liepta numatyti) tai, ko iš tiesų nežino ar negali pagrįstai nustatyti.

5.10.1.3 Vertintojas turi įsipareigoti atlikti patikrinimus ir tyrimus tokiu mastu, kuris būtinas norint parengti profesionalų ir iškeltą tikslą atitinkantį vertinimą. Kai pateikiama ribota arba ribojama prieinama informacija, vertintojui gali tekti daryti prielaidas, kad net ir neturėdamas visų reikiamų duomenų galėtų pateikti išvadas apie vertę. Prielaidos gali būti siejamos su vertinimui įtakos turinčiais faktais ar aplinkybėmis, kadangi neturint visos reikiamos informacijos, jie laikomi patikimiausiais duomenimis. Tokių dalykų, kaip nuosavybės teisės dokumentų ar asbesto naudojimo, kurie viršija vertintojo savarankiškos patikros galimybes, prielaidos turėtų būti pateiktos kartu su išlyga, kad klientas šiuos duomenis pateikė kvalifikuotai. Jei vėliau paaiškėja, kad padarytos prielaidos yra neteisingos, vertintojas turi peržiūrėti, pataisyti pateiktus duomenis ir nurodyti šią galimybę ataskaitoje.

5.10.1.4 Toliau pateikiamas nurodomojo pobūdžio, bet ne išsamus sąrašas situacijų, kai siekiant pateikti išvadas apie vertę reikia padaryti tam tikras prielaidas:

- (i) Gali būti, kad detali nuosavybės teisės dokumentų patikra, aprašanti visus trukdžius, suvaržymus ar įsipareigojimus, galinčius paveikti turto vertę, bus neprieinama. Tokiu atveju vertintojas turėtų daryti prielaidą apie labiausiai, jo manymu, tikėtiną padėtį ir konstatuoti, kad neprižiūrint jokios atsakomybės ar įsipareigojimų dėl teisingos teisinių nuosavybės dokumentų interpretacijos.
- (ii) Tyrimo apimtis turi būti aiškiai aprašyta vertinimo ataskaitoje, derinantis prie nurodymų pobūdžio ir turto tipo. Gali būti svarbu padaryti prielaidą,

kad nors buvo atkreiptas dėmesys į visus akivaizdžius trūkumus, gali būti ir kitų trūkumų, kuriems reiktų detalesnio tyrimo ar ekspertų išvadų. Galima pridėti pastabą, kad nurodytas vertės rezultatas paremtas ataskaitoje aprašytais aplinkybėmis, bet kiti papildomi trūkumai gali pakoreguoti gautus duomenis.

- (iii) Gali prireikti prielaidų dėl privalomų įstatymų nustatytų leidimų esamiems pastatams ir remtis jomis nurodant įstatyminių institucijų dokumentus ar teikiamus pasiūlymus, galinčius teigiamai arba neigiamai paveikti vertę.
- (iv) Turi būti atsižvelgiama į vertintojo kompetenciją pateikti ataskaitą apie galimą taršos arba pavojingų medžiagų riziką. Pateikiant išvadas apie vertę, būtina daryti prielaidas, kad arba tokios rizikos nėra, arba vertintojas remsis profesionalių konsultantų parengta informacija.
- (v) Kartais vertintojui gali tekti daryti prielaidą, kad visos pagrindinės teikiamos paslaugos bus naudojamos ir pakankamos būsimam vartotojui.
- (vi) Gali būti svarbu padaryti prielaidą, ar turtas kada nors buvo ar tikėtina bus užlietas potvynio arba paveiktas kitų gamtinių sąlygų, galinčių lemti vertinimo išvadas.
- (vii) Kai turtas nuomojamas, gali būti svarbu daryti prielaidą, kad detalūs nuomininkų finansinio statuso tyrimai neatskleis vertinimą galinčių paveikti klausimų.
- (viii) Vertintojui gali tekti daryti prielaidą, kad nėra žemėtvarkos, planavimo ar kelių tiesimo siūlymų, galinčių sietis su įstatymų galiomis ar kitu būdu tiesiogiai paveikti nekilnojamąjį turtą.
- (ix) Vertintojui gali tekti daryti prielaidą, kad įrengimai ir įranga, dažniausiai laikomi pastato aprūpinimo instaliacijų dalimi, įeis į vertinamą turtą.
- (x) Prielaidos, reikalingos tuo atveju, kai būtinas vertinimas be apžiūros, aptartos EVS 4, 6.4 paragrafe.

5.10.2 Specialiosios prielaidos

5.10.2.1 Skirtingai nuo prielaidos, kurią vertintojas turi padaryti, kad pradėtų vertinimo užduotį, vertintojas daro specialiąją prielaidą, kai preziumuoja, dažniausiai gavęs nurodymą, tokį faktą arba aplinkybę, kuris skiriasi nuo vertės nustatymo dieną galimų patikrinti faktų ir aplinkybių. Gautas rezultatas laikomas rinkos verte su konkrečia specialiąja prielaida.

5.10.2.2 Dažnai tokios prielaidos daromos tam, kad klientas būtų informuotas apie pasikeitusių aplinkybių poveikį vertinimui. Prielaidų pavyzdžiai apima situacijas, kai nustatant turto vertę vertintojui nurodoma padaryti specialiąsias prielaidas:

- kad turtas yra laisvas, kai iš tiesų jis išnuomotas;
- kad konkrečiam panaudojimui gauti planavimo ar statybos leidimai.

Priverstinio pardavimo vertė pateikimo rinkai laikotarpio požiūriu laikoma vienu rinkos vertės su specialiąja prielaida pavyzdžių.

5.10.2.3 Tam tikri įstatymai gali reikalauti specialiųjų prielaidų, dažniausiai tada, kai vertinama turto apmokestinimo ar priverstinio pirkimo tikslais.

5.10.2.4 Kai daromos specialiosios prielaidos, tai turi būti pažymėta sutarties sąlygose ir vertinimo ataskaitoje (žr. EVS 4, 5.9 paragrafą).

5.10.3 Alternatyvaus panaudojimo vertė

5.10.3.1 Sąvokos apibrėžimas. Tai turto rinkos vertė, nenumatant jo dabartinio panaudojimo tąsos.

5.10.3.2 Komentaras. Nors rinkos vertė žymi optimaliausią galimą turto vertę, nepriklausomai nuo jo panaudojimo būdo, atliekant kai kuriuos vertinimus gali būti reikalinga apskaičiuoti tik dabartinę turto vertę, pavyzdžiui, vertinant verslą kaip veikiančią įmonę. Jei svarbu atsižvelgti į turto alternatyvų panaudojimą, kuris gali neapimti dabartinio verslo tąsos, tai būtų turto alternatyvaus panaudojimo vertė, jo rinkos vertė. Tokia vertė neatspindi jokių verslo nutraukimo kaštų.

5.10.3.3 Šis vertės nustatymo būdas gali būti taikomas ir tais atvejais, kai vertinamos turto pakeitimo išlaidos atimant nusidėvėjimo vertę.

5.10.4 Priverstinio pardavimo vertė

5.10.4.1 Sąvokos apibrėžimas. Suma, kuri galėtų būti gauta už turtą, kai dėl bet kokios priežasties pardavėjas yra verčiamas perduoti savo turtą.

5.10.4.2 Komentaras. Vertinimo poreikis gali atsirasti tada, kai pardavėjas yra verčiamas perduoti, desperatiškai siekia perduoti arba yra ribojamas griežto pardavimo termino. Akivaizdžiausiai toks poreikis kyla tada, kai turto pardavimo laikotarpis yra per trumpas tinkamai pateikti turtą rinkai taip užsitikrinant geriausius kainų pasiūlymus. Kitaip tariant, potencialūs pirkėjai gali pasinaudoti priverstinio pardavimo aplinkybėmis ir dėl to pakoreguoti savo įprastais atvejais siūlomas kainas. Specifinių suvaržymų egzistavimas lemia visą hipotetinio pardavimo situaciją – nesant šių suvaržymų turto vertė būtų laikoma tiesiog rinkos verte.

5.10.4.3 Priverstinio pardavimo vertė nėra vertinimo pagrindas. Kai nustatomi visi aktualūs suvaržymai, ji gali būti suvokiama kaip rinkos vertės vertinimas darant specialiąją prielaidą, nustatytą, bet ribotu turto pateikimo rinkai laikotarpiu. Taigi vertintojas turėtų pradėti vertinti ne priverstinio pardavimo pagrindu, o rinkos vertės pagrindu nustatytomis konkrečiomis specialiosiomis prielaidomis, svarbiomis konkrečiu atveju.

5.10.4.4 Vertintojas turi būti informuotas apie turimą laikotarpį ir svarbius pardavėjo apribojimus. Kadangi vertė atspindės konkrečias labai specifines atliekamo apskaičiavimo aplinkybes, jos turėtų būti išdėstytos sutarties sąlygose ir vertinimo ataskaitoje. Nustatyta vertė nebus laikoma rinkos verte, kadangi šiuo atveju veikia ne hipotetinis norintis perduoti pardavėjas, o realus pardavėjas, kuriam taikomi konkretūs apribojimai.

5.11 Kitos reikšmingos aplinkybės

5.11.1 Dokumentacija. Kadangi pati rinkos vertė egzistuoja kaip nepriklausoma nuo dokumentacijos, profesionaliai atlikta vertinimo užduotis vadovaujantis šių Standartų EVS 4 nuostatomis turi būti užbaigiama paruošiant rašytinę ataskaitą, suformuluojant klientui ar bet kuriam kitam asmeniui, ketinančiam pasiremti ataskaitos turiniu, aiškiai suvokiamą tekstą.

5.11.2 Rinkos vertės apibrėžimas turėtų būti įtvirtintas tiek sutarties dėl vertinimo paslaugų sąlygose, tiek vertinimo ataskaitoje.

5.11.3 *Sandorio sudarymo kaštai ir mokesčiai.* Rinkos vertė yra apskaičiuotina turto vertė, todėl neapima papildomų su pirkimo ir pardavimo sandoriu susijusių kaštų ar bet kokių su šiuo sandoriu susijusių mokesčių. Rinkos vertė atspindi visų su rinkos dalyviais susijusių veiksmų poveikį, todėl atspindi ir tokią įtaką, kurią gali daryti sandorio sudarymo kaštai ar apmokestinimas. Jei pastarieji turi būti nustatyti, jie atskirai sumuojami prie apskaičiuotos turto rinkos vertės. Kitaip tariant, minėtieji veiksniai turi įtakos turto vertei, tačiau nėra jos dalis.

5.11.4 Taigi rinkos vertė yra turto vertė prieš minimo turto apmokestinimą, taikomą realaus vertinamo turto pardavimo sandorio atveju. Sandorio ar pridėtinės vertės mokesčių galimybė paveikti kai kurias ar visas potencialias sandorio šalis laikytina platesnės rinkos sistemos dalimi ir, kaip ir visi kiti veiksniai, turi įtakos turto vertės atžvilgiu, tačiau su sandoriu susiję apmokestinimai viršija nagrinėjamos rinkos vertės ribas.

5.11.5 Vis dėlto tokia pozicija gali kisti (ypač vertinant apskaitos tikslais) priklausomai nuo nacionalinio teisinio reglamentavimo. Esant kai kurioms aplinkybėms ES teisės aktuose taip pat numatomas kitoks požiūris. *1991 m. gruodžio 19 d. Direktyvoje 91/674/EEB dėl draudimo įmonių metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės* nurodoma:

„Jei iki ataskaitų sudarymo dienos žemė ir pastatai buvo parduoti arba turi būti parduoti per trumpą laikotarpį <...>, vertė yra sumažinama faktinių arba apskaičiuotų realizavimo sąnaudų (kaštų) suma.“

5.11.6 Tokiais atvejais vertintojas gali pasirinkti nustatyti turto rinkos vertę tiek prieš, tiek po įsigijimo kaštų. Bet kuriuo atveju, jis turėtų aiškiai nurodyti, ar minimi kaštai yra išskaičiuoti, ir jei taip, detalizuoti, kokia konkrečiai nustatytų kaštų suma buvo išskaičiuota.

EVS 2

Kiti nei rinkos vertė vertinimo pagrindai

- 1. Įvadas**
- 2. Apimtis**
- 3. Vertės nustatymo pagrindas**
- 4. Tikroji vertė**
- 5. Ypatingoji vertė**
- 6. Investicinė arba grynoji vertė**
- 7. Įkeitimo (hipotekos) vertė**
- 8. Draudiminė vertė**
- 9. Turto pakeitimo išlaidos atimant nusidėvėjimo vertę**

EUROPOS VERTINIMO STANDARTAS Nr. 2

Vertintojas privalo nusistatyti vertinimo užduoties atlikimo tikslą prieš pasirinkdamas kitą nei rinkos vertė vertinimo pagrindą.

Jeigu konkrečiu atveju Europos ir nacionaliniai įstatymai ir reglamentai nenurodo kitaip, vertintojas turi naudotis tik pripažintais vertinimo pagrindais, atitinkančiais vertinimo tikslą, ir tai daryti laikydamasis skaidrumo, darnos ir nuoseklumo principų.

Minimi kiti vertės nustatymo pagrindai turi būti taikomi atsižvelgiant į teisės aktuose įtvirtintus reikalavimus, aplinkybes ar kliento pateiktus nurodymus, kai nėra prielaidų rinkos vertei nustatyti. Šiuo atveju nustatyta vertė nebus laikoma rinkos verte.

1. Įvadas

Nors dauguma profesionalių turto vertinimų atliekami būtent rinkos vertės nustatymo pagrindu, egzistuoja aplinkybės, kai reikalaujama arba labiau tinkama remtis alternatyviais vertinimo pagrindais. Itin svarbu, kad tiek vertintojas, tiek vertinimo užduoties rezultatų vartotojai aiškiai suvoktų skirtumą tarp rinkos vertės ir kitų vertinimo pagrindų, įskaitant poveikį, suponuojamą skirtumų tarp minimų sąvokų planuojant ir atliekant vertinimus.

2. Apimtis

Šis standartas apibrėžia, aiškina ir nurodo kitus nei rinkos vertė vertinimo pagrindus.

3. Vertės nustatymo pagrindas

3.1 Sąvokos apibrėžimas. Nuostata dėl pagrindinių prielaidų vertės nustatymui konkrečiu tikslu.

3.2 Komentaras

3.2.1 Vertės nustatymo pagrindas kaip nuostata turėtų būti atskirtas nuo pasirinktojo pagrindo taikymo metodų ir technikos. Vertinimo procese vartojami terminai, metodai ir skaičiavimo būdai turi būti apibrėžiami vertinimo ataskaitoje.

3.2.2 Tuo atveju, kai nei vienas iš EVS 2012 numatytų vertinimo pagrindų nėra tinkamas taikyti siekiant išpildyti duotus nurodymus, vertintojas turi aiškiai ir tiksliai apibrėžti naudojamą kitą vertės nustatymo pagrindą ir paaiškinti pasirinkimo priežastis. Jei vertinimo rezultatas neatitinka adekvataus rezultato tuo atveju, jei turtas būtų vertinamas rinkos vertės pagrindu, tai turi būti nurodoma ataskaitoje. Ataskaitoje taip pat turi būti nurodomas bet kokių prielaidų ar specialiųjų prielaidų taikymo vertinimo proceso metu faktas.

3.2.3 Skirtingai nuo to, kas paminėta, vertinimo pagrindas (arba vertinimo metodas) yra metodologija, kurią galima naudoti siekiant apibrėžti vertinimą, remiantis prieinamais įrodymais. Taigi pajamų, kaštų ir turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimo metodai iš esmės yra vertės skaičiavimo būdai, bet ne vertės pagrindai.

4. Tikroji vertė

4.1 Sąvokos apibrėžimas. Tikrosios vertės sąvoka skirtingai vartojama dviem atskirais konkrečiais atvejais:

(i) **Bendrasis apibrėžimas.** Tikrosios vertės sąvoka bendrai gali būti vartojama kaip nekilnojamojo turto vertinimo pagrindas tarp konkrečių dalyvių konkreta ar potencialaus sandorio metu, o ne darant prielaidas apie didesnę galimų kainų siūlytojų rinką. Todėl tikroji vertė dažnai gali skirtis nuo turto rinkos vertės. Dėl šios priežasties ji apibrėžiama taip:

„Kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimą vykdant įprastinį sandorį tarp savanoriškai veikiančių rinkos dalyvių, kurie yra susipažinę su visais svarbiais faktais ir sprendimus priima remdamiesi atitinkamais savo tikslais.“

Šis apibrėžimas kalba apie bendrus rinkos sandorius, kurių metu nebūtų tikimasi, kad išvada dėl Tikrosios vertės sutaps su numatoma išvada dėl rinkos vertės.

(ii) **Apibrėžimas apskaitos tikslais.** Tikrosios vertės sąvoka kaip terminas pateikiama Tarptautiniuose finansinės atskaitomybės standartuose (TFAS). Nors ir daromos kiek laisvesnės prielaidos nei rinkos vertės apibrėžime, dažnai tikroji vertė sutampa su rinkos verte. Išsamiau tai apžvelgiama EVA 1. Tikroji vertė apibrėžiama taip:

„Kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimą vykdant įprastinį savanoriškai veikiančių rinkos dalyvių sandorį vertės nustatymo dieną“ (*Tarptautinių apskaitos standartų valdyba (TASV), TFAS 13, 1 paragrafas*).

Šis naujas apibrėžimas pradėtas vartoti TFAS 13 „Tikrosios vertės nustatymas“ 2011 m. gegužės mėn. ir nuo 2013 m. sausio 1 d. pakeis (anuliuos) ankstesnį apibrėžimą, pateiktą TAS 16. Iki tol tikroji vertė apibrėžiama kaip „suma, už kurią gali būti apsikeista turtu ar paslaugomis arba už kurią gali būti įskaitytas tarpusavio įsipareigojimas tarp nesusijusių šalių, kurios ketina pirkti arba parduoti turtą arba įskaityti tarpusavio įsipareigojimą“ (*TAS 16, 16 paragrafas*).

4.2 Komentaras

4.2.1 Tikroji vertė kaip vertės nustatymo pagrindas yra ne tokia konkreti ir detali prielaidų prasme, kaip rinkos vertė. Tiksliau, tikroji vertė nereikalauja turtą eksponuoti atviroje rinkoje. Daugybėje situacijų Tikrosios vertės sąvoka vartojama kalbant apie turto vertę.

4.2.2 Tikroji nefinansinio turto vertė, kaip ir nekilnojamojo turto vertė, atsižvelgia į rinkos dalyvio gebėjimą teikti ekonominę naudą geriausiai panaudojant turtą, t. y. panaudojant turtą efektyviausiai kiek fiziškai įmanoma, teisiškai leidžiama ir finansiškai galima įgyvendinti vertės nustatymo dieną (žr. EVS 5 4.6–10). Tikėtina, kad tokia nefinansinio turto kontekste tikroji vertė skirsis nuo vertinimo, parengto remiantis rinkos vertės apibrėžimu (žr. EVS 1). Taip gali nutikti dėl to, kad vertinama tarsi konkrečioms, ypatingiems rinkos dalyviams, pavyzdžiui, savininkui ir nuomininkui.

4.2.3 Atsižvelgiant į finansinės ataskaitos parengimą (žr. EVA 1), tikroji vertė yra pripažintas ir leidžiamas vertinimo pagrindas, atitinkantis Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priklausomai nuo papildomų sąlygų, nors ataskaitos duomenys dažnai nesiskiria nuo rinkos vertės. Tačiau įmonės auditoriai gali nenorėti įtraukti turto plėtros galimybių, dar negavusių projektavimo, statybos leidimų, potencialo, ir tokiu atveju tikroji turto vertė gali skirtis, kartais net ir žymiai, nuo turto rinkos vertės. Jei TFAS neįtraukia Vilties vertės, turto tikroji vertė gali būti panaši į rinkos vertę, apskaičiuotą darant geriausio turto panaudojimo prielaidą.

4.2.4 JAV Finansinės apskaitos standartų valdybos (FASV) 2011 m. gegužės mėn. išleistame Apskaitos standartų atnaujinime Nr. 2011-04 pabrėžiama, kad norint įgyvendinti JAV Visuotinai pripažintų apskaitos principų (VPAP) ir TFAS bendruosius Tikrosios vertės nustatymo ir paskelbimo reikalavimus, „tikroji vertė turi būti rinka grįstas dydis, o ne išskirtinis verslo subjekto dydis“. Tikrosios vertės tikslas yra „apskaičiuoti kainą, kuriai esant vertinimo dieną įvyktų įprastinis turto pardavimo sandoris tarp rinkos dalyvių esant konkrečioms rinkos sąlygoms“ (FASV, Tema 820-10-05-1B). Tikroji vertė apskaičiuojama remiantis tokiomis prielaidomis, kokiomis remtųsi rinkos dalyviai, įkainodami turtą (FASV, 820-10-05-1C).

4.2.5 Viena svarbesnių pasekmių dėl ne tokių konkrečių Tikrosios vertės prielaidų yra tai, kad ji leidžia atpažinti atskirą turto vertę konkrečiam kainos pasiūlymą teikiančiam asmeniui. Plačiau tai aptariama kartu su Ypatingosios vertės sąvoka.

5. Ypatingoji vertė

5.1. Sąvokų apibrėžimai

5.1.1 Ypatingoji vertė apibrėžiama kaip vertė, nulemta tokių charakteristikų, kurios turi išskirtinę vertę tik ypatingajam pirkėjui.

5.1.2 Ypatingasis pirkėjas yra toks pirkėjas, kuriam, palyginus su kitais rinkos dalyviais, turto nauda yra tinkamiausia ir kurio požiūris į kainą sutampa su ypatingąja verte.

5.2 Komentaras

5.2.1 Kai viena įsigyjančių šalių konkrečias turto savybes ir charakteristikas vertina labiau nei rinkos vertės nustatymo atveju, ši šalis galėtų būti įvardijama kaip Ypatingasis pirkėjas, o bet kokie paskelbti skaičiai, atitinkantys pirkėjo nuomonę apie vertę – kaip Ypatingoji vertė.

5.2.2 Ypatingoji vertė gali būti siejama su Veiklą tęsti besitikinčios įmonės verte. Vertintojas turi užtikrinti, kad tokie kriterijai atskirti nuo rinkos vertės, aiškiai įvardydamas bet kokias specialiąsias prielaidas, kuriomis buvo remiamasi.

5.3 Sinerginė (jungtinės sąveikos) vertė

5.3.1 Tai konkreti Ypatingosios vertės klasė, su kuria vertintojai susiduria dažniausiai.

5.3.2 Apibrėžiama kaip „papildoma vertė, atsirandanti, kai dėl dviejų ar daugiau turto dalių sąveikos sukuriami didesnė vertė nei turto dalių verčių suma, kai jos naudojamos atskirai.“ (TVS, 2011, p. 12).

5.3.3 Komentaras. Kai Ypatingoji vertė nustatoma vertinant teisių derinį ar junginį ir bendra visų teisių vertė viršija atskirai vertinamų teisių rezultatą, ši vertė įvardijama kaip Sinerginė arba jungtinės sąveikos vertė. Sutarties sąlygose ir vertinimo ataskaitose turi būti aiškiai nurodoma, jei reikalaujama nustatyti tokią vertę ar bus pateikiamas tokios vertės rezultatas. Taip pat reikėtų nurodyti minimo turto rinkos vertę, siekiant parodyti skirtumą tarp šių vertės pagrindų.

5.3.4 Toks vertės nustatymas neretai reikšmingas, kai turto, dažnai – esančio kaimynystėje, įsigijimas pirkėjui sukuria pridėtinę vertę. Tai gali daryti įtaką savininko ir nuomininko sandoriui. Tačiau kai keliems potencialiems kainos siūlytojams atsiranda sinerginės sąveikos vertės galimybių (ir tai atspindima didesniais kainos siūlymais), tokiu atveju geriau būtų nustatyti rinkos vertę.

6. Investicinė arba grynoji vertė

6.1. Sąvokos apibrėžimas. „Investicinė vertė yra turto vertė, aktuali savininkui ar būsimam savininkui, siekiančiam investavimo arba kitų veiklos tikslų.“ (TVS, 2011, p. 12)

6.2 Komentaras

6.2.1 Tokia subjektyvi koncepcija susieja konkretų turtą su konkrečiu investuotoju, investuotojų grupe arba savarankišku teisiniu vienetu, turinčiu aiškius investavimo tikslus ar kriterijus. Kadangi šiuo pagrindu atliktais vertinimais apskaičiuojama, kokią sumą galėtų pasiūlyti individualus pirkėjas, tokie vertinimai nenustato bendros nuomonės apie turto rinką. Dėl šios priežasties nesitikima, kad tokie vertinimai atitiks ar sutaps su vertinimais, atliktais kitais pagrindais, taip pat ir rinkos vertės pagrindu. Tokie vertinimai:

- skirti nustatyti turto vertę, aktualią konkrečiam investuotojui, pasižyminčiam konkrečiais faktiniais reikalavimais, o ne hipotetinei sandorio šaliai;
- neapima pasikeitimo turtu tarp šalių aspekto.

6.2.2 Šio apibrėžimo taikymas apžvelgiamas EVS 5.

7. Įkeitimo (hipotekos) vertė

7.1. Sąvokos apibrėžimas. Turto vertė, kuri nustatoma atlikus apdairų būsimos turto paklausos rinkoje vertinimą, atsižvelgiant į ilgą laiką išliekančius su turtu susijusius aspektus, įprastas ir vietos rinkos sąlygas bei dabartinį ir alternatyvų tinkamą turto naudojimą. Nustatant įkeitimo (hipotekos) vertę, neatsižvelgiama į spekuliacinius elementus.

7.2 Komentaras

7.2.1 Aukščiau pateiktas sąvokos apibrėžimas taip pat įtrauktas į Direktyvą 2006/48/EB (Kapitalo poreikių direktyvą), VIII priedo 64 paragrafą, įkeisto nekilnojamojo turto kapitalo poreikio ir kredito įstaigų kredito rizikos valdymo kontekste. 2012 m. ši Direktyva bus pakeista nauju reglamentu dėl racionalių reikalavimų kredito įstaigoms ir investavimo įmonėms, į europinę teisę perkeliant Bazelio III susitarimą. Reglamento projektas išleistas 2011 m. liepos 11 d. (COM (2011) 452 galutinis), o jo 4 straipsnio 51 paragrafe pateikiamas įkeitimo (hipotekos) vertės sąvokos apibrėžimas.

7.2.2 Tiek Direktyva, tiek būsimasis ES reglamentas pripažįsta nekilnojamąjį turtą esant paskolų garantija arba riziką mažinančia priemone, skatinančia mažesnę rizikos koeficientą, t. y. mažesnio kapitalo reikalavimus, nustatomus kredito institucijoms. Direktyva ir reglamentas iškelia tokią sąlygą:

„Nepriklausomas vertintojas turtą vertina rinkos arba mažesne verte. Valstybėse narėse, kurios įstatymais ar kitais teisės aktais yra nustačiusios griežtus įkeitimo (hipotekos) vertės nustatymo kriterijus, nepriklausomas vertintojas gali įvertinti turtą mažesne nei įkeitimo (hipotekos) verte“ (Direktyvos VIII priedas, 3 dalis, 62 paragrafas, Reglamento projekto 224 straipsnis).

7.2.3 Tiek Direktyvoje 2006/48/EB, tiek reglamento projekte aiškiai reikalaujama, kad turto vertinimus atliktų nepriklausomi vertintojai.

7.2.4 Įkeitimo (hipotekos) vertės sąvoka kai kuriose Europos valstybėse yra ypač svarbi ilgalaikių paskolų programų kontekste. Tai vertės pokyčių rizikos valdymo būdas, padedantis valdyti kredito institucijų riziką, įvertinant ypatingus saugumo reikalavimus. Bankų priežiūros institucijos šią vertę laiko rizikos valdymo priemone. Ir atvirkščiai, rinkos vertės sąvoka visuotinai suvokiama kaip esamoji, patikrinta vertė, vertės nustatymas rinkoje duotuoju momentu (žr. EVS 1 ir EVS 2).

8. Draudiminė vertė

8.1 Draudiminė turto vertė reiškia sumą, kuri numatyta draudimo sutartyje kaip draudiko įsipareigojimo suma tuo atveju, jei kyla finansinių nuostolių ar fizinė žala, susijusi su apdraudžiamu turtu, kai žalos atsiradimą nulemia rizikos veiksniai, numatyti draudimo sutartyje. Kai vertintojui pavedama nustatyti draudiminę vertę, jis turi nurodyti tokią sumą, kuri padengtų apdrausto turto asignavimų sumą.

8.2 Komentaras. Jei draudiminė vertė pasirodo esanti mažesnė nei faktinė patirta žala ir finansiniai nuostoliai, dalis nuostolių lieka nepadengta.

8.3 Šio vertinimo pagrindo taikymas ir jo pagrindu atliekami skaičiavimai aptariami EVA 4 (Draudiminės vertės apskaičiavimas).

9. Turto pakeitimo išlaidos atimant nusidėvėjimo vertę

9.1 Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimas (*DRC*) laikomas rinkos vertės skaičiavimo būdu, nesant tinkamesnio šios vertės nustatymo pagrindo.

9.2 Sąvokos apibrėžimas. Turto pakeitimo išlaidos atimant nusidėvėjimo vertę yra esamo turto pakeitimo hipotetiniu moderniu ekvivalentu kaštai, atėmus apskaičiuotą fizinį, funkcinį ir techninį turto nuvertėjimą.

9.3 Komentarai

9.3.1 Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimas, dar vadinamas Rangovo metodu, gali būti naudojamas nustatant vertę tokio turto, kurio atžvilgiu neegzistuoja tinkamų tiesiogiai palygintinų objektų, todėl remiamasi didesne rinkos duomenų apimtimi. Tokie turto objektai dažnai pasižymi retomis, neeilinėmis, išskirtinėmis konstrukcijų, vietovės ar kitų erdvės charakteristikų savybėmis.

9.3.2 Kai kuriose šalyse pripažįstamas kaip vertės pagrindas ir laikomas vertinimo metodu, taikomu nustatant rinkos vertę. Teorinė nuostata, kad kaštų ir vertės santykis gali koreliuoti nėra itin saugi prielaida, kadangi kaštų dydis yra vienintelis veiksnys nustatant paklausą ir pasiūlą ir negalima preziumuoti, kad gauti kaštai yra racionalios ar sėkmingos veiklos rezultatas. Taigi šis skaičiavimo būdas gali būti taikomas tik tuomet, kai nėra paklausos arba palyginamųjų objektų ir tai neleidžia taikyti alternatyvaus skaičiavimo būdo, taip pat tais atvejais, kai tokį vertinimą lemia nacionaliniai turto apmokestinimo sistemos ypatumai.

9.3.3 Iš vertintojo reikalaujama pateikti apsvarstytą nuomonę dėl žemės sklypų ir pastatų rinkos vertės, remiantis dabartiniu jų panaudojimu, pridėdant hipotetinius panašaus turto ar žemės sklypo pagerinimo kaštus. Išskaičiavimai iš bendros sumos atliekami tam, kad būtų apskaičiuoti veiksniai, galintys daryti didžiausią įtaką turto vertei, palyginus su bet koku minimo turto objekto pakaitalu. Palyginimo pataisos skiriamos tokiems veiksniams kaip nusidėvėjimas, amžius, būklė, ekonominis ar funkcinis turto nuvertėjimas.

9.3.4 Šio metodo skaičiavimo būdų taikymas papildomai reikalauja praktinių žinių apie esamą statybų priežiūros reguliavimą, aktualias statybų kainas, o taip pat saugumui bei sveikatos apsaugai keliamus reikalavimus.

9.3.5 Nusidėvėjimo ar nuvertėjimo normos pasirinkimas yra vertinimo sprendimas.

9.3.6 Vokietijoje šis skaičiavimo būdas gali būti įvardytas kaip Turto vertės skaičiavimo būdas. Juo remdamasis vertintojas atlieka galutinius apskaičiavimus, atspindinčius jo kaip profesionalo nuomonę dėl sandorio esant hipotetinėms rinkos sąlygoms rezultato, kuris nulemtų rinkos vertę.

EVS 3

Kvalifikuotas vertintojas

- 1. Įvadas**
- 2. Apimtis**
- 3. Bendrosios nuostatos**
- 4. Kvalifikuotas vertintojas**
- 5. Komentaras**

EUROPOS VERTINIMO STANDARTAS NR. 3

Kiekviena vertinimo užduotis, atlikta vadovaujantis Standartų nuostatomis, privalo būti atlikta paties kvalifikuoto vertintojo ar su jo priežiūra.

Visais atvejais iš vertintojų reikalaujama laikytis aukščiausio laipsnio sąžiningumo, garbingumo, atlikti savo darbą nesukeliant žalos klientams, visuomenei, profesinei bendruomenei ar atsakingai nacionalinei priežiūros institucijai.

Vertintojas privalo pademonstruoti profesionalumą, žinias ir kompetenciją, tinkamus vertinimo tipui ir mastui, ir nenuslėpti nei vieno objektyvų vertinimą kompromituoti galinčio veiksnio.

Visi kvalifikuoti vertintojai ir jų reprezentacinės profesinės ar techninės organizacijos yra įpareigosotos laikytis TEGoVA patvirtinto Etikos ir elgesio kodekso nuostatų.

1. Įvadas

Tam, kad klientas galėtų pasitikėti atliktu vertinimu, šis turi būti parengtas tinkamus įgūdžius turinčio, kompetentingo ir objektyvaus turto vertintojo.

2. Apimtis

Šis Standartas numato, kas turi būti atsakingas už vertinimą, ir reikalauja, kad kiekviena vertinimo ataskaita būtų pasirašyta kvalifikuoto vertintojo, prisiimančio už ją atsakomybę. Visi vertintojai, prisidedantys prie ataskaitos parengimo, privalo turėti tinkamą kompetenciją, veikti vadovaudamiesi profesiniais standartais ir svarstydami ginčytinus klausimus atsižvelgti į šio Standarto reikalavimus.

3. Bendrosios nuostatos

3.1 Vertinimas turi būti atliekamas kvalifikuoto vertintojo ir atitikti profesionalių paslaugų teikimo reikalavimus. Paprastai kalbama apie individualų asmenį, tačiau tam tikrais atvejais ar konkrečiose šalyse vertinimą gali atlikti juridinio asmens statusą turinti įmonė, tokiu atveju vertinimus turi atlikti tinkamai kvalifikuoti tos įmonės samdomi darbuotojai.

3.2 Vertintojas privalo pademonstruoti profesionalumą, žinias ir kompetenciją, tinkamus vertinimo tipui ir mastui, ir nenuslėpti nei vieno objektyvų vertinimą kompromituoti galinčio veiksnio.

3.3 Dėl vertinimo sąlygų ir nurodymų turi būti susitariama prieš pradedant vykdyti vertinimą. Susitarimas turi būti aiškiai išdėstomas raštu prieš pateikiant vertinimo ataskaitą (išsamiau žr. EVS 4).

3.4 Vertinimai, susiję su viešuoju interesu ar kurių rezultatais turi remtis **tretieji asmenys**, paprastai yra atskiro reguliavimo dalykas. Šiais atvejais egzistuoja daugybė specifinių reikalavimų, kuriuos turi atitikti vertintojas, kad būtų pripažintas tinkamu pateikti objektyvų ir nepriklausomą vertinimą. Tačiau dauguma atvejų nėra nustatyta konkrečių reikalavimų, todėl patiems vertintojams tenka pareiga užtikrinti, kad žino galimus interesų konfliktus.

4. Kvalifikuotas vertintojas

4.1 Sąvokos apibrėžimas. Kvalifikuotas vertintojas (įskaitant vertintojus, dirbančius vertinimo veikla užsiimančiose įmonėse) yra asmuo, atsakingas už vertinimo užduočių atlikimą ir priežiūrą, prisiimantis už jas atsakomybę, įskaitant ir tai, kas reikalaujama vertinant finansinės atskaitomybės ar kitais tikslais, pasižymintis gera reputacija ir:

(i) arba:

- turintis universitetinį išsilavinimą, įgytą magistro laipsnį ar kitą pripažintą akademinį ar profesinį išsilavinimą patvirtinantį dokumentą, atitinkantį TEGoVA keliamus Minimalius reikalavimus išsilavinimui (*MER*), taip pat ne mažiau kaip dviejų metų profesinės praktikos patirties turto vertinimo srityje ir profesinio mokymo programų baigimo, nuolatinio kvalifikacijos kėlimo programų dalyvio patirties; arba
- turintis ilgalaikę tinkamą patirtį, arba
- atlikęs mažiausiai dvidešimt nekilnojamojo turto vertinimų raštu per pastaruosius dvejus metus ar kitokiu būdu patenkinantis TEGoVA pripažinto Europos vertintojo sistemoje keliamus reikalavimus (žr. TEGoVA tinklalapyje www.tegovala.org);

(ii) turintis tinkamas žinias apie vietos rinką ir patirties vertinant konkrečios vietovės ir konkrečios rūšies turtą, o tais atvejais, kai klientui prieš prisiimant atlikti užduotį pranešama apie kompetencijos stoką, – tinkamo (-ų) specialisto(-ų) pagalbą;

(iii) kai to reikalauja nacionaliniai teisės aktai – turintis licenciją verstis turto vertinimo veikla ar yra profesinės asociacijos narys;

(iv) besilaikantis visų vertinimo srityje taikomų teisės aktų, reguliavimų, etikos normų ir sutarties reikalavimų;

(v) visais atvejais besilaikantis aukščiausio laipsnio sąžiningumo ir garbingumo normų atlikti savo darbą nesukeliant žalos klientams, visuomenei, profesinei bendruomenei ar jam atstovaujančiai profesinei vertintojų organizacijai. Visiems kvalifikuotiems vertintojams ir jiems atstovaujančioms profesinėms ar techninėms organizacijoms privaloma laikytis etikos kodekso normų, ne mažiau griežtų nei TEGoVA Etikos ir elgesio kodekso nuostatos.

(vi) turintis profesinės atsakomybės už žalą, padarytą atliekant vertinimo užduotį, draudimą (išskyrus tuos atvejus, kai TEGoVA asociacija narė to nereikalauja ir kai valstybėje, kurioje dirba vertintojas, tai komerciškai neįmanoma).

4.2. Europinis Turto vertintojo apibrėžimas Valstybės pagalbos taisyklėse

4.2.1 1997 m. Europos Komisijos nustatytos taisyklės pateikia turto vertintojo apibrėžimą, tinkamą šių taisyklių pagrindais vykdomų vertinimų atveju (*Komisijos komunikatas dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus (OL C 209, 10/07/1997, p0003-0005 – 31997Y0710) bei išplėstą taikyti ELPA valstybėse 1999 m. lapkričio 17 d. ELPA priežiūros institucijos sprendimu Nr. 275/99/COL, nustatant Valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus ir 20-ąją kartą papildant valstybės pagalbos procedūrinės bei materialinės taisykles*).

4.2.2 Pagal šias 1997 m. taisykles, vertintojas yra:

„geros reputacijos asmuo, kuris:

- turi tinkamą išsilavinimą pripažintame mokymo centre arba atitinkamą akademinį išsilavinimą,
- turi tinkamą patirtį ir yra kompetentingas vertinti žemę ir pastatus vietovėje ir pagal turto kategoriją.“

Jei kurioje nors valstybėje narėje nėra atitinkamos akademinės kvalifikacijos, turto vertintoju turėtų būti:

„pripažintos profesionalios įstaigos, dirbančios žemės ir pastatų vertinimo srityje, narys, ir arba:

- paskirtas teismo arba kitos atitinkamą statusą turinčios institucijos,
- arba turėti pripažintą vidurinio mokslo baigimo pažymėjimą ir atitinkamo lygio apmokymą su mažiausiai trijų metų praktine patirtimi po kvalifikacijos įgijimo ir turėti žinių apie žemės ir pastatų toje konkrečioje vietovėje vertinimą.

Atlikdamas savo užduotis, vertintojas turėtų būti nepriklausomas, t. y. viešosios institucijos neturėtų būti įgaliotos duoti nurodymus dėl vertinimo rezultatų. Valstybinės vertinimo tarnybos ir valdžios institucijų tarnautojai ar darbuotojai būtų laikomi nepriklausomais, jeigu pernelyg didelė įtaka jų rezultatams yra veiksmingai pašalinta.“

Komunikatas dėl valstybės pagalbos II.2.(a)

4.3 Nacionalinė teisėkūra. Kelios Europos valstybės nacionalinės teisės pagrindais yra susikūrusios specifinę vertintojų kvalifikacijos atestavimo (sertifikavimo) sistemą. Atestavimo struktūra detaliau nagrinėjama Informaciniame dokumente, šių Standartų 3 dalyje. Europos Standartas EN 45013 „Bendrieji darbuotojų sertifikacijos įstaigoms keliami reikalavimai“ priimtas 1990 m. Europos akreditacijos organizacijos Daugiašalio pripažinimo susitarimas įgalina bendrą kvalifikacijų pripažinimą. Kad kvalifikacija būtų pripažinta pagal minėtą standartą, ji turi apimti tinkamą profesinį parengimą, profesinių etikos reikalavimų atitikimą, standartų laikymosi kontrolę, periodinio perkvalifikavimo (t. y. pakartotinio pažymėjimo išdavimo) aspektus. Vertintojų kvalifikaciją ir žinių reikalavimus nacionaliniu lygiu apibrėžia šalies sertifikavimo įstaiga. 2006 m. standartas EN 45013 tapo pasauliniu standartu – ISO/IEC 17024.

4.4 Pripažintas Europos vertintojas (REV). TEGoVA suformavo pripažinto Europos vertintojo sistemą, kad įgalintų individualius vertintojus per jų profesines asociacijas įgyti statusą, atitinkantį arba esantį aukščiau TEGoVA nustatytų minimalių vertintojo išsilavinimui keliamų reikalavimų, siekiant užtikrinti, kad klientai (ypač užsienio šalių) gaus profesionalias vertinimo paslaugas. Pripažinto Europos vertintojo sistemos santrauka pateikiama Informaciniame dokumente, EVS 3 dalyje, o detalesni sistemos reikalavimai išdėstyti TEGoVA internetiniame puslapyje.

4.5 TEGoVA minimalūs reikalavimai išsilavinimui (MER). Kaip dalį švietimo strategijos, siekdamą paremti profesionalios kompetencijos standartus, TEGoVA nustato minimalius reikalavimus išsilavinimui, taikomus asociacijoms narėms, kad šios minimus reikalavimus taikytų kiekvieno nuo 2003 m. sausio 1 d. praktikuojančio vertintojo atžvilgiu. TEGoVA minimalių reikalavimų išsilavinimui santrauka pateikiama Informaciniame dokumente, 3 dalyje, o detaliau jie išdėstyti TEGoVA internetiniame puslapyje. Dauguma asociacijų narių yra nusistačiusios ir laikosi griežtesnių kvalifikacinių reikalavimų.

4.6 Tėstinis profesinis ugdymasis. Kad neprarastų komercinių ir profesinių įgūdžių pasiruošti vertinimui ir išlaikytų turimą kompetenciją, kvalifikuotas vertintojas turi domėtis ir susipažinti su teisinio, techninio ar kitokio pobūdžio aktualijomis, kurios gali turėti įtakos vertinimo užduoties nurodymų laikymuisi.

5. Komentaras

5.1 Bendrosios nuostatos. Vertintojai privalo užtikrinti, kad vykdys nurodymų reikalavimus, remdamiesi profesiniais standartais, tinkamomis žiniomis, kompetencija,

ir išliks nepriklausomi. Taigi vertintojas, gavęs užduoties nurodymus, pirmiausia privalo paklausti kliento, koks yra nurodymų pobūdis ir vertinimo tikslas. Vertintojas turi gebėti suderinti kliento pateikiamus nurodymus su įstatymų reikalavimais, reguliavimo taisyklėmis bei etikos kodekso normomis, aktualiomis konkrečiu atveju.

5.2 Interesų konfliktai

5.2.1 Vertintojui taikomi profesionalaus objektyvumo kriterijai reiškia, kad vertintojas privalo vengti bet ko, kas būtų laikoma interesų konfliktu. Pateikdamas pradinį klausimą klientui, vertintojas turėtų paprašyti klientą nurodyti visas kitas suinteresuotas ar susijusias šalis, kad būtų nustatyta, ar egzistuoja interesų konflikto tikimybė vertintojo, vertintojo partnerių, artimų šeimos narių atžvilgiu ir pan.

5.2.2 Jei susidaro tokio konflikto situacija, apie tai turi būti nurodoma raštu klientui, kuris turi nuspręsti, ar patvirtinti užsakymą. Tokia informacija turi būti aiškiai atskleista kiekvienoje pažymoje ar ataskaitoje, kurią parengia vertintojas.

5.2.3 Gali kilti tokių aplinkybių, dėl kurių vertintojas, nepriklausomai nuo kliento pageidavimų, vis tiek gali atsisakyti laikytis pateiktų nurodymų.

5.3 Vertintojo nepriklausomumas

5.3.1 Kadangi vertintojas visais atvejais nustatydamas vertę privalo būti objektyvus ir profesionalus, dažnai jis (ar vertinimo veiklą vykdanči įmonė) parodydamas savo profesionalumą turi užtikrinti, kad yra nepriklausomas nuo bet kurios šalies, suinteresuotos vertinimo rezultatu. Bet kokios minimos sąsajos, kiti potencialūs interesų konflikto atvejai ar grėsmės vertintojo nepriklausomumui ir objektyvumui klientui turi būti atskleidžiamos raštu bei fiksuojamos vertinimo ataskaitoje.

5.3.2 Kai vertinimo užduotį kartu atlieka keli vertintojai, jiems bendrai ir kiekvienam atskirai taikomi minėtieji nepriklausomumo ir objektyvumo reikalavimai.

5.3.3 Egzistuoja įvairios situacijos, kai santykiai su klientu ar kita šalimi reikalauja iš vertintojo būti ne tik kompetentingu, bet ir nepriklausomu, neslėpti esamų ar užduoties nurodymų priėmimo metu jau galimų numatytų interesų konfliktų.

5.3.4 Jei šalis turi nacionalinio lygmens teisinius reikalavimus dėl vertintojo objektyvumo bei nepriklausomumo kriterijų, šie taip pat turi būti nurodomi vertinimo ataskaitoje, o vertinant privaloma į juos atsižvelgti.

5.3.5 ES apibrėžimai. 2006/48/EB direktyvoje, VIII priedo 2 dalies 1.4 skirsnyje, 8(b) punkte aptariant kredito institucijose įkeisto nekilnojamojo turto verčių stebėseną, apibrėžiama „nepriklausomo vertintojo“ sąvoka:

„tai asmuo, turintis reikiamą kvalifikaciją, sugebėjimus ir patirtį, kad galėtų atlikti vertinimą, ir nepriklausomas nuo kredito sprendimų proceso.“

5.3.6 1997 m. Valstybės pagalbos taisyklės numato, kad „atlikdamas savo užduotis, vertintojas turėtų būti nepriklausomas“ (visas tekstas pateikiamas šiame standarto tekste, 4.2.2 skirsnyje).

5.4 Vertintojo atsakomybė

5.4.1 Vertintojas yra mokomas atlikti profesines užduotis, pateikiant patarimus dėl turto vertės taip, kad pastaraisiais klientas galėtų patikimai remtis priimdamas sprendimus. Taigi vertintojo vaidmuo yra svarbus ir atsakomybės prisiėmimo prasme, todėl bet kokie netinkami veiksmai gali sukelti neigiamas pasekmes klientui ir tuo pačiu užtraukti teisinę atsakomybę pačiam vertintojui.

5.4.2 Priklausomai nuo aplinkybių ir nacionalinių teisės aktų nuostatų, vertintojui tokia atsakomybė gali kilti atsiradus nuostoliams dėl netinkamų įgūdžių, nepakankamo atidumo, sutarties pažeidimo ar kitais pagrindais.

5.4.3 Atsakomybės apimtis gali būti apibrėžta rašytiniuose užduoties nurodymuose ir sutarties sąlygose, taip pat vertinimo ataskaitose.

5.4.4 Vertintojas gali siekti apriboti savo atsakomybę sutarties su klientu pagrindu. Naudotis ataskaita gali būti leidžiama tik klientui, o įsipareigojimai trečiosioms šalims neįtraukiami, nebent yra aišku, kad trečioji šalis turi turėti priėjimą prie ataskaitos medžiagos (pavyzdžiui, tais atvejais, kai turtas yra įkeičiamas).

5.4.5 Pažymėtina, kad kai kuriose šalyse egzistuoja griežtos vertintojo atsakomybės ribos, įtvirtintos įstatymo nuostatomis ir pan., todėl siekiant apibrėžti atsakomybės ribas sutarties sąlygomis, vertintojams rekomenduojama pasikonsultuoti su teisininkais, kad būtų išvengta teisinių nesklandumų.

5.4.6 Kaip profesionalas vertintojas yra atsakingas prieš savo klientą. Jokie vertintojo atsakomybės apribojimai negali neigiamai veikti jo profesionalumo atliekant vertinimą.

5.4.7 Vertintojas turi prisiimti atlikti tik tas užduotis, kurios atitinka jo kompetenciją, atlikti jas profesionaliai vadovaudamasis nurodymais, prieš nustatydamas vertę siekti išsiaiškinti visus reikšmingus įrodymus, proceso metu parengti reikalingus duomenis bei įrašus ir ataskaitoje informaciją pateikti profesionaliai.

5.4.8 *Kompetencijos ribos.* Vertintojas neturėtų prisiimti užduoties nurodymų, kurie viršija jo kompetenciją. Sudėtingesniais atvejais vertintojui gali stigti specialios profesionalios kompetencijos tinkamai įvykdyti užduotį. Pavyzdžiui, tai gali būti geologijos, aplinkosaugos, teisės srities žinios, žinios apie mineralus ar apskaitą. Esant tokioms aplinkybėms, vertintojas turi pasitarti su klientu ir kreiptis pagalbos į konkrečios srities specialistą. Kad būtų išvengta nesusipratimų dėl atsakomybės ir sutarties sąlygų laikymosi, patartina, kad nurodymus pasitelktam į pagalbą specialistui tiesiogiai duotų klientas, o ne pats vertintojas.

5.4.9 *Profesinės atsakomybės draudimas.* Kadangi dėl vertinimo veiksmų atsiradusios žalos dydis (įskaitant visas teises išlaidas ar ginčo metu susidariusias palūkanas) gali viršyti vertintojo asmeninio ar įmonės turimo turto dydį, daugumoje valstybių egzistuoja profesinės atsakomybės draudimas. Suvokdami, kad toks draudimas vertintinas kaip garantija klientui, dauguma profesinių asociacijų tokį draudimą įtraukia kaip privalomą sąlygą kandidatui į narius. Tačiau šis draudimas nėra visuotinai paplitęs ir nėra privalomas visose valstybėse, kuriose jį galima įsigyti.

EVS 4

Vertinimo procesas

- 1. Įvadas**
- 2. Apimtis**
- 3. Sutarties sąlygos**
- 4. Bendradarbiavimas su kliento konsultantais, auditoriais ir kt.**
- 5. Komentaras**
- 6. Vertinimo pagrindimas**
- 7. Vertinimo peržiūra**

EUROPOS VERTINIMO STANDARTAS Nr. 4

Vertinimo sutarties sąlygos ir vertinimo atlikimo pagrindas turi būti išdėstyti raštu ir nustatyti prieš pateikiant vertinimo ataskaitą.

Vertinimo užduotis turi būti tinkamai išstudijuota, parengta ir pristatyta raštu, vadovaujantis profesiniais standartais.

1. Įvadas

Vertinimas turi būti atliktas profesionaliai, taip įvertinant turtą ir apžvelgiant visus prieinamus įrodymus, kad vertinimo rezultatas atlaikytų pastabas, kritiką ir panašius iššūkius.

2. Apimtis

Šiame standarte apžvelgiamos vertinimo ataskaitos parengimo procedūros, pradedant nuo sutarties sąlygų. Toliau tęsiama pačiu vertinimu bei turto patikrinimu, po to – vertinimo ataskaitos peržiūra. Galiausiai apžvelgiami aspektai, į kuriuos gali tekti atkreipti dėmesį, kai nurodoma atlikti esamo vertinimo peržiūrą.

3. Sutarties sąlygos

Išsamios sutarties sąlygos turi būti nustatomos raštu. Atsižvelgiant į skolinimosi, kitus finansinius ar bankrutavusio skolininko turto administravimo nurodymus, dėl sąlygų turi būti susitarta raštu prieš atiduodant vertinimą nurodymus pateikusiam klientui. Prieš atiduodant bet kokią vertinimą geriausia gauti rašytinį kliento sutikimą su sutarties sąlygomis.

4. Bendradarbiavimas su kliento konsultantais, auditoriais ir kt.

Vertintojui gali tekti bendradarbiauti su kitais kliento konsultantais, siekiant užtikrinti tinkamą reikšmingos informacijos perdavimą. Tais atvejais, kai vertinimą atlikti būtina finansinės ataskaitos tikslais, vertintojas privalo bendradarbiauti su auditoriais, tam kad užtikrintų savo atliekamo darbo tikslumą ir nuoseklumą ir pasitikslintų dėl naudojamo vertės nustatymo pagrindo.

5. Komentarai

5.1 Vertintojai bet kokiomis sąlygomis turi užtikrinti, kad:

(i) yra pakankamai kompetentingi ir kvalifikuoti atlikti siūlomą užduotį, taip pat – kad neegzistuoja aplinkybių, suponuojančių faktinio, potencialaus ar pastebimo interesų konflikto, ar priešingu atveju – pranešti apie tai ir imtis reikalingų priemonių panaikinti trukdžius;

(ii) susitarimas yra suformuluotas aiškiai ir vienareikšmiškai, apimant visas sąlygas, susijusias su užduoties nurodymais, atitinkančias kliento poreikius, įstatyminius reikalavimus, patikėtą atsakomybę ir profesinės etikos normas. Abi šalys, prieš priimdamos naujus ar pakartotinai teikiamus nurodymus, turi atvirai aptarti susitarimą;

(iii) bet kokie nukrypimai nuo šių Standartų nuostatų, vykdomi kliento reikalavimu, yra aiškiai įvardijami nurodymuose ir vertinimo ataskaitoje. Be to, kai taikant prielaidas ar įvedant sąlygas nukrypstama nuo standartų nuostatų, itin svarbu užtikrinti, kad tai nesuklaidins ataskaitos turiniu besivadovaujančio asmens.

5.2 Vertintojas turi nustatyti kliento poreikius ir reikalavimus preciziškai, vadovaudamasis atsakingo verslo praktika. Surašytos sutarties sąlygos turėtų būti pateiktos ataskaitos prieduose. Sąlygose privaloma nurodyti:

- kliento tapatybę, patikslinant korporacijos ar asmens tapatybę;
- vertinimo tikslą ir svarbą, kodėl vertinimo panaudojimas turi būti apribojamas šiuo tikslu;
- tikslų vertinamo turto ar turtinės teisės mastą, nurodant planą ar kitą nekintamą objektą;
- vertės nustatymo pagrindą ar pagrindus;
- tikslų vertinimo datą, o ne frazę „kaip vertės nustatymo dieną“;
- visus ankstesnius ryšius su vertinamu turtu ar procese dalyvaujančiomis šalimis;
- vertintojo statusą (patikslinant korporacijos ar asmens tapatybę) ir paaiškinti, ar jis dirba nepriklausomai ar kaip vidaus vertintojas;
- visas prielaidas ir specialiąsias prielaidas, kurios bus daromos rengiant vertinimo ataskaitą;
- būsimo tyrimo apimtį ir mastą, visus kliento ar jo atstovų reikalaujamus patikrinimus ir patvirtinimą apie vertintojo kompetenciją imtis duotų užduočių;
- pasitikėjimą kliento pateikta informacija, kliento atstovais ar trečiosiomis šalimis;
- visus atlikto vertinimo ar jo dalies publikavimo/viešinimo apribojimus;
- įsipareigojimų mastą, nurodant visas vertintojo nustatytas su dalyvaujančiomis šalimis ar kitais klausimais susijusias išimtis ar draudėjų reikalavimus;
- kad laikomasi, kai jos tinka, Europos vertinimo standartų septintosios laidos nuostatų;

- būsimo užmokesčio pagrindą, nustatytą paties vertintojo ar nurodytą trečiųjų šalių arba įstatymų.

Klausimai, kylantys ir dėl taisytinų sutarties sąlygų pateikimo, ir dėl jau pateiktų sąlygų, turi būti užregistruoti raštu, kad būtų išvengta nesusipratimų ir dėl jų atsirandančių ginčų.

5.3 Praėjus daugeliui metų po vertinimo nurodymų atlikimo, galimi netikėti atvejai, pavyzdžiui, teisiniai ginčai. Gali būti sunku tiksliai prisiminti konkrečių istorinį kontekstą ir argumentaciją, ypatingas tuo metu egzistavusias aplinkybes, nebent pastarieji savu laiku buvo tinkamai užfiksuoti raštu. Toks fiksavimas galėtų pasitarnauti ir kaip įrodymas, ar vertinimo rezultatai buvo panaudoti būtent tam tikslui, kuriam jie buvo formuluojami.

5.4 Aiški fiksuotos informacijos santrauka, paruošta prieš atliekant pačią užduotį, ne tik naudinga vertintojui, bet ir užtikrina, kad klientas ir jo profesionalūs konsultantai žino, ko tikėtis, ir gali įvertinti, ar tai, ką jie gauna, atitinka jų norus ir lūkesčius.

5.5 Subrangoviniai vertinimai. Kai dalis užduoties pavedama atlikti kitiems vertinimo specialistams arba kai būtina profesionali trečiosios šalies pagalba, tokiame veiksmui turi būti gaunamas išankstinis kliento sutikimas. Toks sutikimas turi būti pateiktas rašytine forma ir apie jį turi būti nurodoma vertinimo ataskaitoje.

5.6 Trečiajai šaliai perleisti/pateikti vertinimai. Egzistuoja rizika, kad vienam tikslui paruošti vertinimai gali būti perleidžiami/pateikiami trečiajai šaliai ir panaudoti kitu, visai nesusijusiu tikslu. Būtent dėl šios priežasties susitarimo sąlygos turi panaikinti įsipareigojimus trečiajai šaliai ir konkretizuoti išskirtinį vertinimo pobūdį ir vienintelį tikslą konkrečiam klientui.

5.7 Standartų nuostatų neatitinkantys vertinimai. Visais atvejais, kai klientas prašo vertintojo atlikti užduotį neatitinkančiais standartų nuostatų ar joms prieštaraujančiais pagrindais, vertintojas privalo užduoties pradžioje informuoti klientą, kad apie nukrypimus nuo Standartų bus pažymima Vertinimo ataskaitoje.

5.8 Vertinimai esant ribotai informacijai. Tai situacijos, kai vertintojas gali prieiti prie riboto informacijos kiekio, yra nepakankamai galimybių tirti turto objektą arba vertintojas turi ribotą laiką tarpą vertinimui atlikti. Kai kuriais atvejais ataskaitos gali reikėti vidinio valdymo tikslais, kitais atvejais jos gali būti reikalaujama vykstant verslo perėmimo ar sujungimo procesams, dėl kurių laikas tampa itin svarbus. Tokiais

atvejais, pradėdamas užduotį, sutartyje vertintojas turi užtikrinti, kad ataskaitos informacija nebus skelbiama viešai.

5.9 Vertinimai, kuriems būtinos specialiosios prielaidos. Tam tikrais atvejais vertintojui gali tekti vertinti vadovaujantis specialiosiomis prielaidomis arba remtis specialiosiomis prielaidomis gali pareikalauti klientas. Tokiais atvejais gali tekti:

- daryti prielaidą, kad turtas yra laisvas, kai iš tiesų jis išnuomotas;
- vertinti darant prielaidą, kad egzistuoja kitoks nei realus planavimo leidimas;
- daryti prielaidas dėl gaisro nuniokoto turto vertės nustatymo pagrindo;
- daryti specialiąsias prielaidas, taikytinas vertinant turtą, kuriuo prekiaujama.

Esant tokioms aplinkybėms itin svarbu, kad sutarties sąlygose būtų aiškiai nurodyta, kad Vertinimo ataskaitoje ar viešinant bet kokią ja paremtą informaciją bus aiškiai išdėstyti su vertinimu susiję nurodymai, vertinimo tikslas ir kontekstas, tyrimų apribojimų mastas, darytos prielaidos, panaudotos informacijos bei jos šaltinių patikimumas, vertinimo atspindima nuomonė ir Standartų neatitikimo ribos.

5.10 Išimtiniais atvejais gali tekti sutikti su vertinimų publikavimu/viešinimu esant ir taikant tokias aplinkybes:

- (i) vertintojas jau yra patikrinęs duotąjį turto objektą, susipažinęs su juo, rinką ir konkrečią vietovę; arba
- (ii) vertintojas iš valdymo organų ar vidaus vertintojų yra gavęs reikalingą išsamią papildomą informaciją, kuri atsveria ribotas paties vertintojo tyrimų galimybes.

6. Vertinimo pagrindimas

6.1 Vertinimo profesionalumas priklauso nuo to, kaip vertindamas turtą specialistas atsižvelgia į bendrą kontekstą, ištiria ir patikrina visus turto vertei reikšmingus dalykus. Iš dalies vertinimo kokybė priklauso nuo vertinimo procese panaudotos informacijos kokybės, todėl itin svarbu, kad vertintojas atsakingai tikrintų informacijos šaltinius ir duomenis. Ne mažiau svarbu patikrinti ir su konkrečiu turtu susijusias rinkos sąlygas, kurios, jei įvertintos pagrįstai, gali lemti vertinimo sprendimų pagrindą.

6.2 Turto apžiūra. Vienas būdų vertintojui gauti asmeninių žinių apie duotąjį turto objektą yra pačiam jį fiziškai apžiūrėti. Paprastai tai apima pastato vidaus, vietovės ir aplinkos apžiūrą, fiksuojant visus turto vertei reikšmingus dalykus. Išimtiniais atvejais, kai klientas nurodo ar pritaria, turto apžiūra gali būti ribojama arba vertintojas turi

remtis trečiosios šalies paruošta apžiūros medžiaga – bet kuriuo atveju apie tai turi būti nurodoma vertinimo ataskaitoje. Tokiais atvejais, kai vertintojas remiasi trečiosios šalies parengta turto apžiūra, būtina įvertinti riziką tiek apžiūros kokybės, tiek vertintojo interpretacijos prasme. Vertintojas privalo atkreipti dėmesį į tai, kad jo teikiamos išvados galėtų skirtis tuo atveju, jei jis pats asmeniškai būtų atlikęs tinkamą turto apžiūrą.

6.3 Atskiro turto objekto apžiūros pobūdis priklauso nuo paties turto, nacionalinio reguliavimo, papročių ir dalykinės praktikos, tačiau vertintojas turi užfiksuoti pagrindinius turto požymius, turinčius įtakos jo vertei.

6.4 Turto apžiūros pobūdis ir apimtis priklauso nuo vertinimo tikslo ir su klientu sutarto vertinimo pagrindo. Gali egzistuoti tokios aplinkybės (kaip sutarties nuostatos dėl portfelio vertinimo), kurios leidžia apriboti turto patikrinimą ir apžiūrą, pavyzdžiui, leisti patikrinti tik turto išorę, vietovę ar atlikti tik formalią apžiūrą. Visais atvejais, kai turtas nėra apžiūrimas ar tai atliekama nekokybiškai, nesurenkant visos reikalingos informacijos, šis faktas ir priežastis, dėl kurios apžiūra buvo ribota, turi būti fiksuojami vertinimo ataskaitoje ar pažymoje, kadangi veiksniai, galintys iš esmės paveikti turto vertę, buvo nenustatyti.

6.5 Dėmesys atkreiptinas ir nustatant konkretaus turto atveju esančius reikšmingus finansinius ir teisinius aspektus, įskaitant Direktyvoje 2010/31/ES dėl pastatų energinio naudingumo reikalaujamus Energinio naudingumo sertifikatus ir kitus veiksnius, suponuojamus aplinkosauginio reguliavimo pagrindu.

6.6 Apžiūrėję turtą, vertintojai turi ieškoti palyginimo galimybių (panašaus parduodamo ar siūlomo nuomotis turto) ir išsamiai juos išanalizuoti bendraisiais įrodymų, kainos ar pelno pagrindais.

6.7 Tais atvejais, kai vertintojas suvokia rinkos nepastovumą ar panašias turto vertei riziką keliančias aplinkybes, tai turi būti apžvelgta ir nurodoma vertinimo ataskaitoje.

7. Vertinimo peržiūra

7.1 Vertintojas gali būti paprašytas atlikti kito vertintojo darbo peržiūrą dėl įvairių priežasčių, įskaitant potencialius teisinius ginčus ar kitus delikačius veiksnius. Kai kuriais atvejais tai gali būti retrospektyvūs vertinimai. Todėl kiekvienas vertintojas prieš įsipareigodamas atlikti kito asmens darbo peržiūrą, turi rūpestingai įvertinti

esamą situaciją. Kartais tokia peržiūra suteikia pasitikėjimo, padeda išvengti dvejonų dėl vertinimo rezultato ar jas sumažinti.

7.2 Aplinkybės, kurioms esant vertintojas gali būti įtrauktas į vertinimo peržiūrą:

- kai vertinimas atliekamas siekiant paremti/pagrįsti vidaus vertinimą;
- kai vertintojas siekia sukoordinuoti individualių vertintojų grupių darbą;
- kai pateikti ar atrinkti turto pavyzdžiai suteikia galimybę patikrinti viso atlikto vertinimo tikslumą.

7.3 Kito vertintojo darbo peržiūrą atliekančio asmens užduotis gali varijuoti nuo poreikio pateikti bendro pobūdžio komentarus apie metodologiją ar standartų laikymąsi iki konkrečios ir išsamios individualaus vertinimo peržiūros.

7.4 Tam tikrais atvejais vertintojas gali būti paprašytas peržiūrėti vadybos grupės atliktą vertinimą, kliento ar trečiosios šalies atžvilgiu laikomą vidiniu vertinimu arba atlikti vertintojui jau žinomo turto perversinimą. Šiais atvejais vertintojas iš anksto raštu ir abipusiu susitarimu privalo nusistatyti sutarties sąlygas, vertinimo ataskaitos peržiūrėjimui taikomus apribojimus, nulemtus vertintojo kvalifikacijos. Paprastai vertintojui rekomenduojama konkretų vertinimo atvejį aptarti su pirminį vertinimą atlikusiu vertintoju, tačiau tam tikrais atvejais tai gali būti neįmanoma, pavyzdžiui, kilus teisminiam ginčui. Sutarties su klientu sąlygose turi būti paaiškinta, ar tokie peržiūrinčiojo vertintojo veiksmai yra leistini. Ataskaitoje turi būti nurodyta, ar aptarimas su pirminį vertinimą atlikusiu vertintoju buvo atliktas.

7.5 Kartais tokios peržiūros ataskaita gali apsiriboti tik komentarais apie vertinimo pagrindo pasirinkimo tinkamumą arba, jei kalbama apie tipiško vertinimo pavyzdžio peržiūrą – bendresnio pobūdžio pareiškimu dėl viso vertinimo tikslumo ar Europos vertinimo standartų nuostatų laikymosi.

7.6 Vertinimo peržiūrą atliekančiam vertintojui turi būti prieinama (mažiausiai) visa informacija ir vertinimo duomenys, kuriais rėmėsi pirminį vertinimą atlikęs vertintojas. Vertintojas gali tvirtiau pagrįsti pirminį vertinimą, jei yra atlikęs asmeninę apžiūrą ir tinkamus tyrimus. Jei minimos informacijos peržiūrą atliekantis asmuo neturi, apie tai kaip apie apribojimą privalo būti nurodoma, ir peržiūros išvados gali būti naudojamos neviešai tik peržiūros kliento tikslais (išskyrus atvejus, kai to pareikalauja teismas sprendamas teisinius ginčus). Nepagrįsta pirminio vertinimo kritika gali būti vertinama kaip šmeižtas.

EVS 5

Vertinimo ataskaita

- 1. Įvadas**
- 2. Apimtis**
- 3. Vertinimo ataskaitos pateikimas. Sąvokų apibrėžimai**
- 4. Vertinimo ataskaita arba pažyma**

EUROPOS VERTINIMO STANDARTAS NR. 5

Vertinimo užduoties rezultatas turi būti pateiktas aiškia rašytine forma, vadovaujantis profesiniais standartais, atsižvelgiant į kliento pateiktus nurodymus, vertinimo tikslą, pagrindus, metodą, vertinimo išvadas ir tikėtiną vertinimo rezultato naudojimą.

1. Įvadas

Vertintojo atlikto vertinimo rezultatas turi būti aiškiai ir išsamiai pateiktas klientui. Vertinimo ataskaita yra tas dokumentas, kuriuo klientas remsis priimdamas sprendimus. Ataskaitos patikimumą pagrindžia ne tik jos turinys, bet ir tai, ar ji atitinka įvairius reikalavimus.

2. Taikymo sritis

Šis standartas skirtas apžvelgti vertinimo ataskaitą, kurioje vertintojas klientui pateikia konsultaciją dėl nustatytos turto vertės.

3. Vertinimo ataskaitos pateikimas. Sąvokų apibrėžimai

3.1 Kapitalo poreikių direktyvoje 2006/48/EB po rinkos vertės ir hipotekos (įkeitimo) vertės apibrėžimais nurodoma:

„Rinkos vertė dokumentuose nurodoma skaidriai ir aiškiai“;

„Hipotekos (įkeitimo) vertė dokumentuose nurodoma skaidriai ir aiškiai“.

3.2 Tai nurodoma vertinimo ataskaitoje arba tam tikrais atvejais vertinimo pažymoje.

3.3 Vertinimo ataskaita yra dokumentas, kuriame detalizuojama užduoties apimtis, pagrindinės prielaidos, vertės skaičiavimo būdai ir išvados. Ataskaitoje pateikiama kompetentinga nuomonė apie vertę, paremta pripažintu pagrindu arba vertinimo pagrindais pagal Europos vertinimo standartus.

3.4 Terminai „vertinimo pažyma“, „vertės pažyma“ ir „vertės patvirtinimas“ turi specifines reikšmes konkrečių valstybių norminiuose dokumentuose. Bendras šių terminų aspektas yra tas, kad visi išvardinti dokumentai reikalauja paprasto kainos ar vertės patvirtinimo, bet visiškai nereikalauja apibūdinti pateiktų skaičių konteksto, pamatinių prielaidų ar analitinių procesų.

4. Vertinimo ataskaita arba pažyma

4.1 Bendrosios nuostatos

4.1.1 Parengiama rašytinė vertinimo ataskaita, pateikiant tekstą patikimu ir lengvai klientui bei vertinimo naudotojams suvokiamu būdu. Toks reikalavimas įtvirtintas EVS 1 pateiktame rinkos vertės sąvokos apibrėžime ir yra taikytinas visų kitų vertinimo pagrindų atveju, kad tarp vertintojo ir kliento būtų užtikrintas aiškumas.

4.1.2 Vertinimo ataskaitoje turi būti užfiksuoti vertinimo užduoties nurodymai, vertinimo pagrindas bei tikslas ir analizės rezultatai, kurie leido pasiekti tam tikras išvadas apie vertę, apimant, kai reikalinga, ir informaciją apie palyginamuosius objektus. Vertinimo ataskaitoje taip pat gali būti paaiškinamos atliktos analitinės procedūros, pateikiama vertinimo išvadas pagrindžianti informacija.

4.1.3 Vertinimo ataskaitoje turi būti pateikta aiški ir vienareikšmiška nuomonė dėl turto vertės, esančios vertės nustatymo dieną (žr. EVS 1, 5.6.3), pateikiant pakankamai informacijos užtikrinti, kad išpildytos visos sutarties su klientu sąlygos, aptarti visi kiti pagrindiniai klausimai ir nėra pagrindo kilti nesusipratimams dėl realios su turtu susijusios situacijos.

4.1.4 Ataskaita ar pažyma turi būti objektyvios. Nuo ataskaitos ar pažymos kokybės gali priklausyti priimami sprendimai, finansiniai įsipareigojimai arba jų panaikinimas. Vertintojas negali būti veikiamas kliento ar trečiosios šalies įtakos nustatyti konkretų norimą vertinimo rezultatą ar saistomas kitų panašių patarimų. Tais atvejais, kai vertintojo reputacijai ir objektyvumui gali iškilti grėsmė, pastarasis turi atsisakyti teikti vertinimo paslaugas. Jei nepaisant interesų konflikto, vertintojas vis tiek gavo ir priėmė užduoties nurodymus, toks konfliktas turi būti užfiksuotas, pažymint, kad klientas yra apie jį informuotas.

4.1.5 Ataskaita ar pažyma negali būti dviprasmiška, koku nors būdu klaidinti skaitytoją ar sukurti neteisingą įspūdį. Dėl šios ir kitų priežasčių ji turi būti suformuluota taip, kad ją tinkamai suprastų ir asmuo, neturintis jokių žinių apie turtą ar vertinimo veiklą.

4.2 Vertinimo ataskaitos turinys

4.2.1 Vertintojas pats pasirenka ataskaitos formą ir pateikiamos informacijos detalumą, tačiau tai turi atitikti kliento pateiktus užduoties nurodymus, vertinimo tikslą bei vertinimo rezultato paskirtį ir naudojimą.

4.2.2 Vertinimo ataskaitoje turi būti atitinkamai aptarti visi aspektai, išdėstyti sutarties sąlygose (žr. EVS 4, 5.2).

4.2.3 Paprastai vertinimo ataskaitoje turi būti:

- paskirtos vertinimo užduoties nurodymai;
- vertintojo kvalifikacijos;
- vertinimo pagrindas ir tikslas;
- vertės nustatymo data (žr. EVS 1, 5.6.3);
- turto aprašymas, įskaitant pastabą dėl ploto išmatavimo pagrindų;
- teisinio konteksto santrauka (turto valdymas, nuomos teisiniai santykiai, plėtros kontrolė ir kt);
- komentaras apie vertinamo turto rinką;
- vertinimo metodikos ir analizės aprašymas;
- visos padarytos prielaidos;
- visi ataskaitos suvaržymai (apribojimai);

taip palaipsniui prieinant ir užbaigiant išvadomis apie turto vertę, kur reikia pridedant informaciją apie panaudotus palyginamuosius duomenis. Taip pat gali būti paaiškinti vertinimo metu pasitelkti analitiniai procesai, pristatyta papildoma pagrindžianti informacija.

4.2.4 Vertinant įkeistą komercinį ir kitokio tipo turtą, reikia atkreipti dėmesį į papildomus ar alternatyvius skoliniojo reikalavimus, nurodant konkretaus turto tinkamumą būsimai paskolai. Jei paskolos sąlygos neskelbiamos, vertintojas turėtų pateikti išvada remdamasis įprastinėmis paskolos sąlygomis, kai reikia, atsižvelgdamas į su rizika susijusių vertinimo kriterijų metmenis, kuriuos parengė ir publikavo Europos hipotekos federacija (žr. 3 dalį).

4.2.5 Sutarties sąlygose fiksuojant prielaidas ir specialiąsias prielaidas, susijusias su įkeisto turto vertinimu, dažnai reikia nurodyti (šalia viso kito):

- esamą leidžiamą naudojimą, planavimo leidimą arba potencialų planavimo sutikimą alternatyviam panaudojimui, įtraukiant bet kokią potencialų ar realių poveikį vertei konkrečią vertės nustatymo dieną;
- bet kokią esamą ypatingąją sąveikos ar sinerginę vertę, ar tokia vertė prieinama paskolos gavėjui (jei jis yra) ir, jei reikia, – turtą valdančiam skolintojui;
- rinkos sąlygas konkrečią vertės nustatymo dieną ir bet kokias abejones dėl vertinimo, susijusias su mažu patikimų palyginamųjų įrodymų skaičiumi, ryškų nepastovumą ar kitus smulkiai apibūdintus veiksnus, į kuriuos darant išvadas apie vertę buvo atsižvelgta arba nekreipta dėmesio;
- visus naujausius ar pasiūlytus turto pakeitimus, artimiausią ar vietinę aplinką arba įstatymus, kurie gali turėti įtakos vertei, ir kai ataskaitoje nurodoma tokia įtaka, – jos mastus. Šiai kategorijai gali priklausyti tokie veiksniai kaip potencialus arba esamas užterštumas, kenksmingos medžiagos ar nuosavybės teisė.

4.2.6 Kai turtas yra arba gali būti laikomas investicija (žr. EVA 5), pilnai aprūpintu savarankišku prekybos vienetu, konkrečiu ar potencialiu esamos plėtros, atnaujinimo, modifikacijos objektu, į ataskaitą gali tekti įtraukti svarbią papildomą informaciją.

4.2.7 Vertintojas turi patvirtinti, kad priimdamas nurodymus jis susipažino su aplinkybėmis, galinčiomis turėti įtakos skelbiamiems vertinimo apskaičiavimams. Tokiomis aplinkybėmis galima laikyti potencialų konkretaus turto objekto ar netoliese esantį užterštumą, esamas kenksmingas medžiagas ar nuosavybės teisės dalykus.

4.2.8 Kai vertinamo turto rinka pasižymi nepastovumu ir tai svarbu konkretaus vertinimo atveju, vertintojas privalo elgtis itin apdariai ir dėl minimos aplinkybės egzistavimo įspėti klientą.

4.2.9 Vertintojas gali pageidauti, tinkamai apsvarstęs, nustatyti terminą, kuriam pasibaigus vertinimo rezultatai būtų laikomi nebegaliojančiais. Tai ypač aktualu tais atvejais, kai vertė rinkoje yra nepastovi. Šis terminas kai kuriose valstybėse gali būti nustatomas nacionaliniais teisės aktais arba sutarties nuostatomis.

4.2.10 Rekomenduojama visose vertinimo ataskaitose nurodyti, kad už konkrečių vertinimų klientui atsakingas vertintojas rengdamas ataskaitą vadovavosi Europos vertinimo standartų nuostatomis, ir įvardyti nukrypimų nuo jų mastą bei priežastis ar paaiškinti, kodėl tam tikros reikšmingos vertinimo proceso dalys nebuvo įvykdytos.

4.3 Vertinimo pažyma

4.3.1 Vertintojo gali būti prašoma išduoti vertinimo pažymą su išvadų apie turto vertę vertės nustatymo dieną (žr. EVS 1, 5.6.3) santrauka. Pažyma gali būti pateikta kaip atskiras dokumentas arba įtraukta į vertinimo ataskaitą ar būti pateikta kaip pastarosios santrauka.

4.3.2 Kaip išimtį vertėtų paminėti šalis, kuriose laikantis įstatymų reikalavimų ar susiklosčiusios praktikos, vertintojas turi nurodyti turto vertę konkrečia suma, paprastai – trumpo laiško forma. Tokiame laiške nurodoma:

- kliento vardas, pavardė ar pavadinimas ir adresas;
- su turtu susijusi informacija;
- vertės nustatymo data/ diena;
- užduoties nurodymų tikslas;
- pažymos data;
- prielaidos, kuriomis remtasi atliekant vertinimą;
- vertintojo vardas, pavardė, adresas ir kvalifikacija.

4.3.3 Pažymai ar laiškui keliami tokie patys esminiai reikalavimai kaip ir vertinimo ataskaitai. Jie turi būti objektyvūs, vienareikšmiški ir pateikti aiškia rašytine forma taip, kad būtų suprantami ir asmeniui, neturinčiam jokių žinių apie turtą ar vertinimo veiklą. Neturi būti klaidinama ar kuriamas neteisingas įspūdis. Dokumentai turi atitikti kliento nurodymus. Turi būti nurodyta ir atsižvelgiama į vertinimo tikslą ir kliento pasiūlytą vertinimo paskirtį.

4.4 Ataskaitų projektai

Esant tam tikroms aplinkybėms, pravartu pateikti išankstinį vertinimo projektą ar vertinimo atnaujinimo santrauką, kurie neatitinka šio Europos vertinimo standarto nuostatų. Tokiais atvejais turi būti nurodoma būsima detali ataskaita arba išsami ankstesnė pažyma.

4.5 Pridėtinės vertės mokestis

Kai reikia, vertinime turėtų būti numatyta PVM norma (jei tokia yra), taikytina konkretaus turto atžvilgiu vertės nustatymo dieną. Turėtų būti nurodoma, kad bet koks PVM, kylantis turtinio sandorio pagrindu, bus sumuojamas prie nustatytos vertės.

1 B DALIS

Europos vertinimo taikymo tvarkos

EVA 1. Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslu

EVA 2. Vertinimas esant įkeitimui

EVA 3. Turto vertinimas sekiuritizacijos tikslais

EVA 4. Draudiminės vertės nustatymas

EVA 5. Investicinės vertės (grynosios vertės) taikymas individualiam investuotojui

EVA 6. Tarpvalstybinis vertinimas

EVA 7. Turto vertinimas Direktyvos dėl alternatyvaus investavimo fondų valdytojų kontekste

EVA 8. Turto vertinimas ir energijos vartojimo efektyvumas

EVA 1

Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslu

1. Įvadas
2. Apimtis
3. Finansinių ataskaitų parengimo ir pateikimo gairės
4. Turto klasifikavimas
5. Vertinimo nuolatinio pagrindo pasirinkimas
6. Tikroji vertė
7. Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir pastatų
8. Informacijos atskleidimo nuostatos

1. Įvadas

1.1 Siekiant nuoseklumo ir palyginamumo finansinės atskaitomybės srityje, per 25 metus Europos Sąjungoje buvo suformuluotos ir nustatytos apskaitos taisyklės, įtvirtintos *Direktyvose 78/660/EEB, 83/349/EEB, 86/635/EEB ir 91/674/EEB dėl tam tikrų tipų bendrovių, bankų ir kitų finansų įstaigų bei draudimo įmonių metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės*.

1.2 *Reglamente (EB) Nr. 1606/2002* reikalaujama, kad viešai kotiruojamos bendrovės, kurių veiklą reglamentuoja valstybės narės teisė, parengtų savo konsoliduotą finansinę atskaitomybę kiekvieniems finansiniams metams, pradedant nuo 2005 m. sausio 1 d. arba vėliau, laikydamosi Europos komisijos patvirtintų Tarptautinių apskaitos standartų nuostatų. Tarptautiniai apskaitos standartai (TAS) ir Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai (TFAS) buvo suformuluoti Tarptautinio apskaitos standartų komiteto (TASK, iki 2001 m. balandžio mėn.) ir Tarptautinių apskaitos standartų valdybos (TASV, nuo 2001 m. balandžio mėn.) viešojo intereso apsaugos tikslais, siekiant nustatyti vieningą, nuoseklią aukštos kokybės apskaitos standartų rinkinį.

1.3 ES per vėlesnius Komisijos reglamentus jau įvedė didžiąją dalį Tarptautinių apskaitos standartų (TAS) ir Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų (TFAS); paskutinis konsoliduotas tekstas pateiktas *Komisijos reglamente (EB) Nr. 1126/2008 2008 m. lapkričio 3 d., priimančiame tam tikrus tarptautinius apskaitos standartus pagal Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (EB) Nr. 1606/2002*.

1.4 TAS ir TFAS, taikytini nuosavybei ar su nuosavybe susijusiam turtui:

TAS 2: Atsargos;

TAS 11: Statybų sutartys;

TAS 16: Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrenginiai.

TAS 17: Nuoma;

TAS 40: Investicinis turtas;

TAS 41: Žemės ūkis;

TFAS 6: Mineralinių žaliavų išteklių tyrinėjimas ir vertinimas.

1.5 ES nesiekė pateikti atskirų Europos apskaitos standartų nekilnojamojo turto vertinimui. Vietoj to siekiama pritaikyti Tarptautinių apskaitos standartų arba Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų nuostatas.

1.6 Vertintojai, priisiimantys įsipareigojimus atlikti vertinimo užduotį finansinės atskaitos parengimo tikslais, konsultuodamiesi su kliento įmonės vadovybe ir auditoriumi privalo vadovautis ES direktyvų nuostatomis, nacionalinės teisės aktais, nacionaliniais ir tarptautiniais apskaitos standartais, užduoties strategija ir konkretaus turto funkcinė paskirtimi bei klasifikavimo ypatumais.

2. Apimtis

2.1 Ši tvarka taikoma vertinant turtą ir turto dalis finansinės atskaitomybės tikslu. Išdėstomi pamatiniai finansinių ataskaitų parengimo principai, vertinimo pagrindai, patariama dėl nekilnojamojo turto vertinimo tikrosios vertės pagrindu.

2.2 Ši taikymo tvarka nėra galiojančių TAS ir TFAS pakaitalas. Vertinimą finansinės atskaitomybės tikslu atliekantys vertintojai turi suprasti 2001 m. balandžio mėn. TASV priimtą ir 2010 m. rugsėjo mėn. peržiūrėtą „Konceptualų pagrindą“, kuris bendrais bruožais nusako pamatinius finansinių ataskaitų rengimo principus.

3. Finansinių ataskaitų parengimo ir pateikimo gairės (ištrauka iš 2011 m. sausio 1 d. TFAS techninių santraukų)

3.1 Bendriausia prasme finansinė atskaitomybė *siekiama* pateikti finansinę informaciją apie aprašomą subjektą, kuri naudinga esamiems ir potencialiems investuotojams, skolintojams ir kitiems kreditoriams priimant sprendimus, ar finansuoti tą subjektą. Tokie sprendimai siejasi su pirkimu, pardavimu, nuosavo kapitalo ar įsiskolinimo dokumentų valdymu, paskolos suteikimu ar mokėjimu ir kitomis kredito formomis.

Finansinės ataskaitos paprastai rengiamos remiantis prielaida, kad minimas subjektas yra veikianti įmonė, kuri numatomoje ateityje tęs savo veiklą.

3.2 Kokybiniai požymiai, lemiantys finansinių ataskaitų informacijos naudingumą, yra suprantamumas, tinkamumas, patikimumas ir palyginamumas.

3.3 Turto įvardijimas ir apskaičiavimas. Tiesiogiai su finansinės būklės apskaičiavimu susiję elementai yra turtas, įsipareigojimai ir nuosavas kapitalas.

(i) Turtas yra subjekto valdomas dėl ankstesnių įvykių atsiradęs išteklius, iš kurio ateityje subjektas tikisi gauti ekonominės naudos.

(ii) Įsipareigojimas yra dėl ankstesnių įvykių atsiradusi dabartinė subjekto prievolė, susitarimas, kurio tikėtinas rezultatas – subjektui ekonominę naudą teikiančių išteklių sumažėjimas.

(iii) Nuosavas kapitalas yra subjekto turtas, likęs atskaičiavus visus subjekto turimus įsipareigojimus.

Apskaičiavimas yra procesas, kurio metu nustatomos pinigų sumos, atspindinčios finansinių ataskaitų elementus, nurodomus finansinės būklės ataskaitoje ir pajamų ataskaitoje. Į šį procesą įeina ir konkretaus apskaičiavimo pagrindo pasirinkimas.

4. Turto klasifikavimas

4.1 Turto klasifikavimas reikšmingas tiek vertinimo pagrindui, tiek vertinimo ataskaitos pateikimui. Finansinių ataskaitų parengimo tikslu žemė ir pastatai paprastai klasifikuojami į šias penkias kategorijas:

- A. turtas, naudojamas savininko verslo reikmėms – tiek bendrojo, tiek specializuoto pobūdžio;
- B. investicija siekiant pajamų padidėjimo ar kapitalo augimo;
- C. verslo perteklinis turtas (turto dalis, viršijanti veiklos vykdymo poreikius);
- D. atsargos, kuriomis prekiaujama, pažymėtos kaip trumpalaikis turtas; ir
- E. nuoma.

4.2 Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrenginiai. TAS 16 pastaruosius apibrėžia taip:

„tai materialus turtas, kuris laikomas prekių gamybos ar paslaugų tiekimo, nuomos ar administraciniais tikslais, ir ketinamas naudoti ilgiau negu vieną ataskaitinį laikotarpį.“ TAS 16 nuostatos taikytinos **savininko reikmėms naudojamam ilgalaikiam materialiajam turtui**, kuris TAS 40 komentare apibrėžiamas kaip turtas, laikomas (savininko ar nuomininko pagal finansinės nuomos sutartį) prekėms gaminti arba paslaugoms teikti arba administraciniais tikslais.

4.3 Investicinis turtas. TAS 40 minimą turtą apibrėžia kaip „savininko arba nuomininko turtą (žemė, pastatas ar pastato dalis ar žemė kartu su pastatais), laikomą (savininko ar nuomininko pagal finansinės nuomos sutartį) pajamoms iš nuomos gauti arba turto vertei padidinti ar abiemis šiems tikslams kartu, išskyrus:

- šio turto panaudojimą prekėms gaminti arba paslaugoms teikti arba administraciniais tikslais; arba
- pardavimą įprastinės veiklos metu.“

Investicinis turtas gali būti pripažįstamas turtu tada, kai:

- yra tikėtina, kad ūkio subjektas ateityje gaus ekonominės naudos, susijusios su investiciniu turtu; ir
- galima patikimai nustatyti investicinio turto įsigijimo (pasigaminimo) savikainą.

4.4 Verslo perteklinis turtas – tai žemės sklypų (su pastatais ar be jų) perteklius ateityje numatomo panaudojimo apyvartoje prasme, paprastai laikomas pardavimo tikslu.

4.5 Atsargos, kuriomis prekiaujama. Kai kuri nuosavybė įgyjama pardavimo tikslais ir gali būti klasifikuojama ir finansinės būklės ataskaitoje įvardijama ne kaip ilgalaikis, bet kaip trumpalaikis turtas.

4.6 Nuoma. TAS 17 tikslas yra nustatyti nuomininkams ir nuomotojams tinkamą apskaitos politiką ir informacijos apie nuomą pateikimą.

4.7 Nuoma pripažįstama finansine nuoma, jeigu perduodama iš esmės visa su turto nuosavybe susijusi rizika ir nauda. Visi kiti nuomos santykiai laikomi veiklos nuoma. Nuomos rūšis turi būti nustatyta pačioje nuomos santykių pradžioje (TAS 17.4, 17.13). Kokia yra nuoma – finansinė ar veiklos – priklauso nuo sandorio turinio, o ne nuo nuomos formos. Pavyzdžiui, jei nuomos sutarties sąlygos numato, kad pasibaigus nuomos sutarties terminui nuosavybės į turtą teisė pereis nuomininkui, arba suteikia galimybę nuomininkui išsipirkti turtą tikėtina mažesne nei tikroji turto vertė

pasiūlymo įgyvendinimo dieną kaina, tokia nuoma paprastai turėtų būti laikoma finansine nuoma.

4.8 Klasifikuojant žemės ir pastatų nuomą į finansinę arba veiklos nuomą, žemė ir pastatai turi būti vertinami kaip atskiri nuomos elementai. Nustatant, ar žemės nuoma yra veiklos, ar finansinė nuoma, svarbu atsižvelgti į tai, kad paprastai žemės ekonominio tarnavimo laikas yra neribojamas (TAS 17.15A).

4.9 Kai būtina, minimalios įmokos, norint suklasifikuoti ir apskaityti žemės ir pastatų nuomą, pagal nuomos sutartį paskirstomos žemės ir pastatų dalims proporcingai nuomos teisių į žemės ir pastatų dalį santykinėms tikrosioms vertėms nuomos pradžioje (TAS 17.16).

5. Vertinimo nuolatinio pagrindo pasirinkimas

5.1 Šiuo metu Tarptautiniai apskaitos standartai įtvirtina du turto įvardijimo finansinės būklės ataskaitoje metodus:

- Savikainos metodas: po jų pripažinimo turtu „nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai turi būti apskaitomi savikaina, atimant bet kokią sukauptą nusidėvėjimą ir bet kokius turto vertės sumažėjimo nuostolius.“ (TAS 16.30); ir
- Tikrosios vertės metodas: šis metodas grindžiamas suma, už kurią gali būti apsieista turtu arba įsipareigojimu tarp tinkamai informuotų, laisvai veikiančių šalių komercinio sandorio pagrindu (TAS 40). Nuo 2013 m. sausio 1 d. bus taikomas naujas TFAS 13 „Tikrosios vertės nustatymas“ pateiktas sąvokos apibrėžimas (žr. paragrafą 6.1 Tikrosios vertės nustatymas).

5.2 Trys vertinimui aktualiausi Tarptautiniai apskaitos standartai yra šie: TAS 16 (savininko reikmėms naudojamas turtas, įranga ir įrenginiai), TAS 17 (nuoma) ir TAS 40 (investicinis turtas). Tolimesnis komentaras skirtas šių standartų apžvalgai.

5.3 TAS 16 Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrenginiai

5.3.1 *Vertinimas pripažinimo metu.* Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai, atitinkantys turto pripažinimo kriterijus, turi būti vertinami remiantis įsigijimo savikaina. Ši savikaina yra turto ekvivalento pinigine kaina pripažinimo dieną, įskaitant jo pirkimo kainą, importo mokestį ir negrąžintinus įsigijimo mokesčius, prieš tai atėmus prekybos nuolaidas ir kitas lengvatas.

5.3.2 Vertinimas po pripažinimo. Subjektas, pasirinkdamas savo apskaitos politiką, turi nuspręsti, ar taikyti savikainos metodą, ar perkainojimo metodą, ir turi taikyti pasirinktą politiką visai nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų grupei.

5.3.3 Perkainojimo metodas reikalauja, kad „nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai, jeigu jų tikroji vertė gali būti patikimai įvertinta, turi būti apskaitomi perskaičiuota suma, kuri yra jo tikroji vertė perkainojimo dieną, atimant bet kokią vėlesnį sukaupimą nusidėvėjimą ir vėlesnius sukaupus vertės sumažėjimo nuostolius. Perkainojimas turi būti atliekamas pakankamai reguliariai, kad būtų užtikrinta, jog balansinė vertė reikšmingai nesiskiria nuo tos, kuri būtų buvusi nustatyta remiantis tikrąja verte finansinės būklės ataskaitos dieną“ (TAS 16.31).

5.4 TAS 17 Nuoma

5.4.1 Nuomos laikotarpio pradžioje finansinė nuoma turi būti pripažįstama turtu ir įsipareigojimais mažesnėmis sumomis nei išsinuomoto turto tikroji vertė ir dabartinė minimalių įmokų pagal nuomos sutartį vertė (TAS 17.20). Išsinuomoto nudėvimojo turto nusidėvėjimo apskaitos politika turi būti suderinama su politika, taikoma nuosavam turtui. Jeigu nėra pakankamos tikimybės, kad iki nuomos laikotarpio pabaigos nuomininkas perims nuosavybės teisę, tada per turto nuomos laikotarpį ar jo tarnavimo laikotarpį (trumpesnį iš jų) turi būti apskaičiuojamas visiškas turto nusidėvėjimas (TAS 17.27).

5.4.2 Veiklos nuomos įmokos bendrųjų pajamų ataskaitoje turi būti tiesiogiai pripažįstamos sąnaudomis pagal veiklos nuomos sutartį nuomos laikotarpiu išskyrus tą atvejį, kada kitas sisteminis pagrindas aiškiau parodytų per laikotarpį naudotojo gaunamos naudos modelį (TAS 17.33).

5.5 TAS 40 Investicinis turtas

5.5.1 TAS 40 taikytinas žemės sklypams ir pastatams, laikomiems išnuomojimo, kapitalo padidinimo ar abiem šiais tikslais. Investicinis turtas paprastai nurodomas jo kaštais. Sandorio kaštai įtraukiami į pradinį apskaičiavimą. Po to kai nurodomas, investicinis turtas laikomas atitinkantis kaštus ar jo tikrąją vertę. Jei subjektas pasirenka taikyti kaštų modelį, vis tiek turi būti nurodoma investicinio turto tikroji vertė.

5.5.2 Pagal veiklos nuomos sutartį nuomininko turima turto dalis gali būti grupuojama ir apskaitoje registruojama kaip investicinis turtas tada, kai šis turtas atitinka investicinio turto apibrėžimą, o nuomininkas pripažintam turtui naudoja tikrosios vertės metodą (TAS 40.6).

5.6 TAS 41 Žemės ūkis. Dauguma ūkio įmonių nesiekia ribos, nuo kurios privaloma taikyti TAS. Taikant TAS 41, neįvedami jokie nauji žemės, naudojamos žemės ūkiui, sodininkystei, gėlininkystei, miškininkystei ar vandens gyvių ir augalų veisimui, vertinimo principai. Todėl, priklausomai nuo aplinkybių, turi būti laikomasi TAS 16 arba TAS 40. Standartų laikymasis lemia toje žemėje augančių augalų priežiūrą, jų produkcijos tvarkymą ar pakeitimą kitais augalais. Nesvarbu, ar derlius vienmetis (pavyzdžiui, kviečių ar bulvių), ar daugiametis (vaiskrūmių, vaismedžių, vynuodžių), ar ilgalaikis (miškininkystės) – jis priskiriamas biologinio turto rūšiai ir turi būti vertinamas tikrąja verte, atskaičiavus derliaus pardavimo atskirai nuo žemės kaštus. Taigi matomas skirtumas nuo įprastinio atsargų traktavimo naudojant kaštų pagrindą remiantis TAS 2. TAS 41 pripažįstama, kad tai sudėtinga užduotis, todėl rekomenduojami įvairūs būdai jai išspręsti, pavyzdžiui, pajamų pagrindas arba kainų, gautų už žemę, pardutą su auginamu derliumi, paskirstymas. Kai tikroji vertė negali būti patikimai nustatyta, naudojamas kaštų pagrindas. Neatsižvelgiama į augalus, kurie prižiūrimi ne dėl savo biologinio potencialo, pavyzdžiui, poilsiui skirti miškai.

6. Tikroji vertė

6.1 Tikrosios vertės nustatymo projektas

6.1.1 2005 m. rugsėjo mėn. TASV į savo darbotvarkę įtraukė Tikrosios vertės nustatymo projektą. Pasaulinė finansų krizė aiškiai parodė, kaip svarbu nustatyti bendrus tikrosios vertės nustatymo ir atskleidimo reikalavimus. Todėl 2010 m. birželio mėn. kaip konvergencijos projektą su JAV Finansinės apskaitos standartų valdyba (FASV) abu standartų nustatytojai išleido jų parengiamuosius projektus. Šio projekto tikslas buvo sumažinti painiavą ir padidinti nuoseklumą taikant tikrosios vertės nustatymo principus, sukūrus bendrą reikalavimų rinkinį visiems tikrosios vertės nustatymams.

6.1.2 2011 m. gegužės 12 d. TASV išleido TFAS 13 „Tikrosios vertės nustatymas“. TFAS 13 bus aktualus TAS 16, TAS 40 ir TAS 41. Tačiau Europos Sąjungoje šis standartas nebuvo patvirtintas. Tikimasi, kad jis bus patvirtintas trečiajame 2012 m. ketvirtyje.

Todėl visi turto tikrosios vertės nustatymui aktualūs standartai bus atitinkamai pateikti po to.

6.2 TAS 16 Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai. Remiantis TAS 16 pateiktu komentaru dėl tikrosios vertės (galioja iki 2012 m. gruodžio 31 d.):

- „Žemės ir pastatų tikroji vertė paprastai nustatoma pagal rinkos duomenimis pagrįstus įrodymus, kuriuos paprastai įvertina profesionalūs vertintojai.“ (TAS 16.32);
- „Jeigu dėl specifinio nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų pobūdžio arba todėl, kad toks turtas retai parduodamas (išskyrus pardavimą kartu su visu veiklą tęsiančiu ūkio subjektu) ir rinkos duomenimis pagrįstų įrodymų apie tikrąją vertę nėra, ūkio subjektui gali tekti įvertinti tikrąją vertę remiantis pajamų arba turto pakeitimo išlaidų atėmus nusidėvėjimą metodais.“ (TAS 16.33).

6.3 TAS 40 Investicinis turtas. Remiantis TAS 40, turto tikroji vertė turi atspindėti rinkos sąlygas ataskaitinio laikotarpio pabaigoje (TAS 40.38). Turto tikrąją vertę geriausia parodo panašaus turto, kurio buvimo vieta ir būklė yra tokia pati ir dėl kurio sudaromos panašios nuomos ir kitokios sutartys, dabartinės kainos aktyviojoje rinkoje (TAS 40.45).

6.4 Jeigu dabartinės kainos aktyviojoje rinkoje nėra žinomos, vertintojas turi įvertinti tokią įvairių šaltinių informaciją:

(i) skirtingo pobūdžio, būklės ir buvimo vietos (arba skirtingos nuomos ar kitos sutarties) turto dabartinės kainas aktyviojoje rinkoje, pakoreguotas siekiant atspindėti šiuos skirtumus;

(ii) panašaus turto naujausias kainas mažiau aktyviose rinkose, pakoreguotas siekiant atspindėti bet kokius ekonominių sąlygų pokyčius nuo tada, kai buvo vykdomi sandoriai tomis kainomis; ir

(iii) diskontuotų pinigų srautų prognozes, pagrįstas patikimais būsimųjų pinigų srautų įvertinimais, atsižvelgdamas į bet kokių esamų nuomos ir kitų sutarčių sąlygas ir (jei tai įmanoma) tokius išorinius įrodymus kaip nuomos mokesčiai, mokami dabartinėje rinkoje už toje pačioje vietoje esantį tos pačios būklės panašų turtą, naudojant diskonto normas, atspindinčias dabartinės rinkos vertinimus dėl pinigų srautų dydžių ir jų neapibrėžto periodiškumo.

Pardavimo kaštai (sąnaudos) neturėtų būti išskaičiuojami, tačiau gali būti pateikiami atskirai.

6.5 TFAS 13 Tikrosios vertės nustatymas

6.5.1 2011 m. gegužės 12 d. TASV išleido TFAS 13 „Tikrosios vertės nustatymas“, kuris įsigalios nuo 2013 m. sausio 1 d. Šiame standarte pateikiamas aiškinamasis tikrosios vertės apibrėžimas ir tolimesni tikrosios vertės skaičiavimo patarimai. Taip pat šis standartas suteikia aiškumo, nes jame detalieji atskleidžiami tikrosios vertės nustatymo metodai. Svarbu suprasti, kad šiame standarte nurodoma tik „kaip nustatyti“, bet ne „ką nustatyti“.

6.5.2 Tikroji turto ar įsipareigojimo vertė apibrėžiama kaip *kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimą vykdant įprastinę rinkos dalyvių sandorį vertės nustatymo dieną (TFAS 13.9)*. Lyginant su anksčiau minėtais standartais, šis apibrėžimas nurodo vadinamąją turto išpardavimo kainą (angl. *exit price*) esamomis rinkos sąlygomis. Be to, tikroji vertė nustatoma naudojant turto ar įsipareigojimo kainą pagrindinėje rinkoje arba, jei pagrindinės rinkos nėra, turtui ar įsipareigojimui naudingiausioje rinkoje (TFAS 13.15). Nustatant nefinansinio turto tikrąją vertę atsižvelgiama į rinkos dalyvio galimybes sukurti ekonominę naudą geriausiai panaudojant turtą arba parduodant jį kitam rinkos dalyviui, kuris geriausiai jį panaudotų (TFAS 13.27).

6.5.3 TFAS 13 pateikiamos trys vertinimo technikos: rinkos metodas, išlaidų metodas ir pajamų metodas (TFAS 13.62). Rinkos metodas naudojamas tada, kai yra prieinamos rinkos kainos. Pajamų metodas naudojamas tada, kai turimi tiesiogiai nustatomi pinigų srautai (pavyzdžiui, diskontuoti pinigų srautai). Išlaidų metodas naudojamas tada, kai nėra identiškų rinkos kainų, kai kainos turi būti derinamos ar pajamos nėra sukuriamos tiesiogiai (pavyzdžiui, turto pakeitimo išlaidos). Kai kuriais atvejais taikytina viena vertinimo technika, kitais – derinamos kelios technikos (TFAS 13.63). Vertinimo technika turi būti pasirinkta siekiant tinkamiausios technikos konkrečiam atvejui ir atsižvelgiant į tai, ar yra pakankamai duomenų nustatyti tikrąją vertę, maksimizuojant svarbių stebėjimų pagrindu gautų duomenų ir minimizuojant ne stebėjimų pagrindu gautų duomenų panaudojimą (TFAS 13.67).

6.5.4 TFAS 13 pateikiama „tikrosios vertės hierarchija“, suskirstanti vertinimo technikų duomenis į tris lygius. Tokia hierarchija aukščiausią prioritetą teikia nekoreguotoms

nustatytoms identiško turto ar įsipareigojimų kainoms aktyviojoje rinkoje, o žemiausią prioritetą – ne stebėjimų pagrindu gautiems duomenims (TFAS 13.72), aktyvioji rinka apibrėžiama kaip rinka, kurioje turto ar įsipareigojimų sandoriai vyksta pakankamai dažnai ir tokia apimtimi, kad būtų galima teikti informaciją apie kainų nustatymą esamu pagrindu (TFAS 13, Priedas A).

- Pirmojo lygio duomenys yra nustatytos kainos aktyviojoje rinkoje identiškam turtui ar įsipareigojimams, apie kurias subjektas gali gauti informaciją nustatymo dieną (TFAS 13.76).
- Antrojo lygio duomenys yra duomenys apie turtą ar įsipareigojimus, kitokie nei pirmojo lygio nustatytos rinkos kainos, tiesiogiai arba netiesiogiai gauti stebėjimų pagrindu (TFAS 13.81).
- Trečiojo lygio duomenys yra ne stebėjimų pagrindu gauti duomenys apie turtą ar įsipareigojimus (TFAS 13.86).

Vertinimo technikos ir duomenų pasirinkimas priveda prie Tikrosios vertės.

6.5.5 TFAS 13 didinami turto rūšies charakteristikų ir rizikos, vertinimo technikos, tikrosios vertės hierarchijos lygio ir naudotų duomenų atskleidimo reikalavimai. Specialių atskleidimų reikalaujama tada, kai tikrąją vertę nustatoma naudojant svarbius ne stebėjimų pagrindu gautus trečiojo lygio duomenis (TFAS 13.91). Naujai reikalaujama suderinti pradinį balansą ir balanso likutį, taip pat išsamiai aprašyti vertinimo procesą.

6.6 Kaip ir Tarptautinių vertinimo standartų taryba (TVS 2011, TVS 300, G2), TEGoVA laikosi pozicijos, kad tikrosios vertės kriterijus iš esmės yra taikomas tada, kai vertintojas nustatinėja turto rinkos vertę (EVS 1), tačiau sąvokos tikroji vertė ir rinkos vertė nėra sinonimai, ypač esant aplinkybėms, kai rinkos vertė dar negali būti nustatyta arba kai tam tikros turto savybės dalyvaujančių šalių atžvilgiu suteikia turtui ypatingąją vertę.

7. Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir pastatų

Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir jame esančių pastatų gali būti reikalingas siekiant tinkamai apskaičiuoti turto nusidėvėjimą ir parengti finansines ataskaitas. Ši techninė užduotis turi būti atskirta nuo paties vertinimo proceso. Reikalavimas paskirstyti vertę dėl nusidėvėjimo įtvirtinamas ES direktyvose, tarptautiniuose ir nacionaliniuose apskaitos standartuose. Tam tikrais atvejais nacionaliniai įstatymai gali būti viršesni. Daugiau informacijos šiuo klausimu pateikiama 3 dalyje Informaciniame dokumente „Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir pastatų“.

8. Informacijos atskleidimo nuostatos

Finansinių ataskaitų parengimo tikslais atliekami vertinimai turi būti aiškiai pateikiami ir apimti bent šią informaciją:

- vertinimo nurodymus, datą ir tikslą;
- vertės nustatymo pagrindą, įtraukiant ir vertės rūšį bei sąvokos apibrėžimą;
- turto valdymo teisę ir klasifikaciją;
- turto ir jo buvimo vietos apibūdinimą;
- turto apžiūros datą ir mastą;
- reglamentavimo gaires ir nuostatas;
- bet kokias specialiąsias prielaidas ar apribojančias sąlygas;
- įrangą, mechanizmus ir įrengimus;
- Europos vertinimo standartų atitikimo patvirtinimą (TAS ir TFAS to nereikalauja);
- vertinimo procese taikytą vertės skaičiavimo būdą; ir
- kitus su vertinimu susijusius aspektus.

Išsamesnė informacija apie vertinimo ataskaitai taikomus reikalavimus pateikiama EVS 5.

EVA 2

Vertinimas esant įkeitimui

1. Įvadas

2. Apimtis

3. Komentaras dėl žemės ir turto kategorijų

4. Įprastiniai vertės nustatymo pagrindai

5. Įkeitimo (hipotekos) vertės taikymas

6. Priverstiniai pardavimai ir pardavimai likvidacijos procese

1. Įvadas

1.1 Kredito įstaigos pasitiki vertinimais ne tik dėl akivaizdžių komercinio atsargumo priežasčių teikiant kreditus, bet ir dėl to, kad turi vadovautis Bazelio II ir III susitarimais dėl kredito struktūrų (šie susitarimai taikomi visoms kredito institucijoms, remiantis ES Kapitalo poreikių direktyva 2006/48/EB ir būsimu Europos reglamentu dėl riziką ribojančių reikalavimų kredito institucijoms ir investicinėms įmonėms, perkeliančiu Bazelį III į Europinę teisę).

1.2 Abu paminėti veiksniai reiškia, kad turto vertinimas paskolos teikimo atveju pasižymi didele pasitikėjimo atsakomybe. Todėl be kitų aplinkybių šiuo atveju turi būti atsižvelgta ir į:

- vertinimo tikslą;
- kliento reikalaujamą vertinimo pagrindą;
- objektyvų su siūlomos paskolos struktūra ir trukme susijusios rizikos apskaičiavimą;
- potencialią konkretaus turto rinkos paklausą ateityje ir aiškiai nurodyti vertės nustatymo dieną, rinkos kontekstą ir grynuosius pinigų srautus.

1.3 Kai finansinių įsipareigojimų vykdymas yra užtikrinamas konkrečiu turtu, vertintojų paprastai prašoma atlikti vertinimą remiantis turto rinkos verte (žr. EVS 1). Kai kuriose šalyse gali būti reikalaujama pateikti įkeitimo (hipotekos) vertę (žr. EVS 2).

2. Apimtis

2.1 Ši tvarka taikoma visais atvejais, kai iš vertintojo reikalaujama pateikti nuomonę ar ataskaitą institucijoms ir kitiems subjektams, pinigų skolinantiems turto įvertinimo

rezultato pagrindu, ir kai vertinimo tikslas susijęs su paskolomis, įkeitimu ar obligacijomis.

2.2 EVA 2 taikoma vertinimams, kurie ruošiami prieš imant ar svarstant imti naują paskolą, atnaujinant paskolą ar imant papildomą. Taip pat taikoma ir analogiškais atvejais, kai užtikrintą paskolą teikiantis subjektas svarsto, ar perimti arba paskirti gavėją susitarimo nesilaikymo ir/ar turto valdymo nurodymų (instrukcijų) formulavimo atveju.

2.3 Vertintojas privalo būti pakankamai kompetentingas, kad prireikus galėtų konsultuoti, patarti dėl palyginamojo turto ar dėl konkrečiam sektoriui būdingų rizikos veiksnių. Paprastai būtent kreditoriui tenka pareiga apskaičiuoti visą su skolininko finansine padėtimi ar su bendromis geografinės vietovės, sektoriaus, kliento tendencijomis susijusią riziką. Tačiau kad įgytų reikalingų žinių, vertintojas visais šiais klausimais gali konsultotis su specialistais. Daugiau informacijos apie vertintojo kvalifikaciją pateikiama EVS 3.

2.4 Vertinimo kontekste įsipareigojimai ir prievolės yra susiję su ir priklauso nuo konkrečios turto garanto rūšies, geografinio ar sektoriaus konteksto, kliento tendencijų, o ypač nuo skolų likvidavimo procedūrų efektyvumo turto šalyje.

3. Komentaras dėl žemės ir turto kategorijų

3.1 Išskiriamos šios penkios skirtingos kategorijos:

- investicinis turtas;
- savininko reikmėms naudojamas turtas;
- plėtos turtas;
- turtas, paprastai vertinamas prekybinio potencialo pagrindu;
- išeikvojamas/nykstantis turtas – mineraliniai ištekliai ir t. t.

Ypatingos paskirties turtas paprastai nėra tinkamas būti teikiamos paskolos užtikrinimo objektu, išskyrus tuos atvejus, kai naudojamas pagrindas, kuriuo atsižvelgiama į alternatyvų turto panaudojimą.

3.2 *Investicinis turtas.* Pajamas teikiantis investicinis turtas vertinamas individualiai. Portfelio atveju vertinimas gali būti atliktas papildomai ir paskelbtas kaip duotojo turto dabartinės vertės apskaičiavimas, jei jis būtų parduodamas kaip dalis investicinio portfelio, siekiant atspindėti taikytiną rinkos diskontą ar pridėtinę vertę. Skirtumas

tarp šių dviejų verčių turi būti išsamiai paaiškintas. Įtemptomis rinkos sąlygomis parduoti portfelį ar gauti rinkos priemokas gali būti neįmanoma.

3.3 Savininko veiksmams naudojamas turtas. Šis turtas turėtų būti vertinamas turto rinkos vertės ar įkeitimo (hipotekos) vertės pagrindais kaip savininko neužimtas arba parduodamas, nepriklausomai nuo potencialių turto prekiavimo ar nuomojimo kaštų. Vis dėlto pastarosios prielaidos paprastai netaikomos atskiriems šeimos namams, kurie tikėtinai gali būti užimami perleidžiant.

3.4 Plėtos turtas

3.4.1 Prireikus teikti patarimus dėl vystomų žemės sklypų ar žemės ir pastatų, šio turto vertinimas priklausys nuo to, ar kreditorius papildys finansavimą tik gavęs planavimo leidimą, ir nuo to, ar kreditorius ketina finansuoti sklypo pirkimą ir tolimesnę plėtrą. Pastaruoju atveju reikalaujama apskaičiuoti dabartinę plėtos kaip baigtinio varianto vertę.

3.4.2 Plėtos turtas vertintojams sukelia daugybę problemų, todėl patartina pasitelkti galimybių analizę. Verčių nepastovumas, sąlygojamas bet kokių prielaidų dėl nuomos, pelningumo, kaštų, laiko veiksmų pokyčių, turi būti išaiškinamas kreditoriui kaip rizikos vertinimo dalis. Patartina taikomus vertinimo metodus išsamiai paaiškinti ir užtikrinti, kad pinigų srautai, diskontuotų pinigų srautai, likutiniai vertinimai ir palyginamieji apskaičiavimai yra/būtų nurodomi suprantamai ir su tinkamais paaiškinimais.

3.5 Turtas, paprastai vertinamas prekybinio potencialo pagrindu

3.5.1 Tokio turto pavyzdžiais gali būti viešbučiai, viešojo apgyvendinimo namai, barai, privačios sveikatos priežiūros įstaigos ir dauguma laisvalaikio įstaigų rūšių. Pastarieji paprastai vertinami remiantis atidžiu pastovaus grynąjų pajamų, gautų iš apskaitos duomenų ar projektų, lygio apskaičiavimu. Bet koks prestižas, atsiradęs dėl vadovo, pasižyminčio geresniais nei vidutinio lygio vadovavimo įgūdžiais, turėtų būti pašalintas. Tokiais atvejais kreditorius turi suvokti esminį skirtumą tarp vertės, kuri būtų nustatoma veikiančios įmonės atveju, ir vertės, nustatomos atveju tokios įmonės, kuri, pavyzdžiui, turi panaikintas ar rizikos grupėje esančias licencijas ar sertifikatus, franšizės sutartis ar leidimus, kurios atžvilgiu egzistuoja kitos aplinkybės, galinčios neigiamai veikti finansinius veiklos rodiklius ateityje.

3.5.2 Vertintojas turi pareikšti nuomonę dėl potencialios garantu esančio turto statuso kaitos ateityje ir jo pažeidžiamumo, lemiamo savininko pasikeitimo, mados, teisinio reguliavimo ir kultūrinių pokyčių.

3.5.3 Kreditoriai tikisi, kad vertintojai įvertins turto tinkamumą parduoti ar/ir panaudoti trečiajai šaliai. Tam tikrais atvejais gali būti reikalaujama vertinti remiantis Alternatyvaus panaudojimo verte ar Priverstinio pardavimo verte. Kai toks komercinės veiklos turtas yra kuriamas ar perdaromas paskolintų pinigų sąskaita, būtina įvertinti laiką, reikalingą visiems būtiniams leidimams ir licencijoms gauti ir suformuoti patikimą prekybos lygį, apskaičiuoti komercinę riziką ir informuoti kreditorių apie ūkio šakos dinamiškumą.

3.6 *Nykstantis turtas.* Kai kuriose teisinėse sistemose nykstantis turtas negali būti naudojamas paskolų užtikrinimui. Kai šios kategorijos turtas pripažįstamas kaip leistinas paskolų užtikrinimo objektas, iškyla specifinių vertinimo problemų. Dėl šios priežasties naudingųjų iškasenų turinti žemė ir kitoks nykstantis turtas nėra kreditorių itin mėgstama turto rūšis. Esant kredito pasiūlymui turi būti skiriamas ypatingas dėmesys paskolos trukmei ir finansinėms aplinkybėms, įskaitant palūkanas ir pagrindinių sumų grąžinimo datas, kadangi šios yra susijusios su nykstančio turto tarnavimo trukme ir suplanuota šio turto išgavimo ir produktyvaus panaudojimo programa.

4. Įprastiniai vertės nustatymo pagrindai

4.1 Rinkos vertė kaip pirmutinis vertinimo pagrindas detalai apžvelgiama EVS 1, kuriame pateikiamas TEGoVA patvirtintas sąvokos apibrėžimas ir kiti ES teisės aktuose randami apibrėžimai.

4.2 ES teisės aktuose apibrėžta įkeitimo (hipotekos) vertė apžvelgiama pateikiant trumpą komentarą EVS 2. Svarbu atkreipti dėmesį, kad, kaip ir minėta EVS 2, tokie vertinimai neatitinka rinkos vertės sąvokos apibrėžimo. Įkeitimo (hipotekos) vertės taikymo tvarka detaliau apžvelgiama žemiau (5 paragrafe).

4.3 Esant bet kokioms aplinkybėms, kai vertintojo prašoma atlikti vertinimą kitais nei rinkos vertė pagrindais, vertintojas turi veikti tik tuomet, jei toks vertinimas neprieštarauja nacionaliniams teisės aktams ir jokių kitu būdu nebus klaidinantis. Esant tokioms aplinkybėms vertintojams įprasta įtraukti apskaičiuotą rinkos vertę ar

bet kokią kitą reikšmingą informaciją tuo mastu, kuriuo alternatyviu pagrindu nustatyta vertė skiriasi nuo rinkos vertės.

4.4 Kadangi vertės nustatymo pagrindai skirtingose šalyse gali būti nevienodi, informacijos apie tai patartina ieškoti konkrečios šalies skiltyje TEGoVA interneto svetainėje.

5. Įkeitimo (hipotekos) vertės taikymas

5.1 Įkeitimo (hipotekos) vertė ypač svarbi dėl to, kad yra patvirtintas pagrindas apskaičiuojant nekilnojamojo turto kaip paskolos garanto (užtikrinimo priemonės) kredito įstaigai vertę. Toks įvertinimas turėtų parodyti garantu esančio turto *ilgalaikę tvarią* vertę, kuria remiantis būtų galima priimti banko vidaus sprendimus tokiais kredito teikimo klausimais, kaip paskolos ir vertės santykis, amortizacijos struktūra, paskolos trukmė, finansavimo ar rizikos valdymas. Įkeitimo (hipotekos) vertė yra pagrindas apskaičiuoti, ar įkeitimo objektas yra pakankamas garantas užtikrinti paskolą ilgalaiį periodą. Taip pat kreditoriai tai gali nurodyti tiesiogiai pasirinkdami tinkamą paskolos ir vertės santykį.

5.2 Įkeitimo (hipotekos) vertė atskiriama nuo rinkos vertės dėl to, kad pirmoji turi atspindėti ilgalaiį turto vertę, o rinkos vertė atspindi turto vertę tik konkrečiu vertės nustatymo momentu.

5.3 Egzistuoja keletas esminių skirtumų tarp rinkos vertės ir įkeitimo (hipotekos) vertės. Rinkos vertė yra pripažįstama tarptautiniu mastu kaip turto vertės apskaičiavimas konkrečiu duotuoju momentu. rinkos vertė atspindi kainą, kuri galėtų būti gauta už turto objektą vertės nustatymo dieną, nepaisant to, kad ši vertė laikui einant gali pakisti, kartais netgi labai staigiai. Priešingai, įkeitimo (hipotekos) vertės tikslas yra atspindėti ilgą laiką išliekančią vertę kaip stabilų pagrindą priimant sprendimą dėl turto tinkamumo užtikrinti paskolą, besitęsiančią ir per įvairius rinkos svyravimus. Kadangi įkeitimo (hipotekos) vertė atspindi ir potencialius trumpalaikius rinkos svyravimus, daugeliu rinkos atvejų tikėtina, kad ji bus žemesnė nei rinkos vertė, tačiau tuo pačiu įkeitimo (hipotekos) vertė pateikia pagrindinių ilgalaių rinkos tendencijų orientyrą.

5.4 Itin stabiliose rinkose įkeitimo (hipotekos) vertė gali būti neatskiriama nuo rinkos vertės. Kai rinka nepastovesnė, tikėtina, kad tarp rinkos vertės ir įkeitimo (hipotekos)

vertės atsiras ryškus skirtumas, tačiau santykis tarp šių dviejų pagrindų nebus standartinis ar ilgalaikis.

5.5 Įkeitimo (hipotekos) vertė gali būti naudojama kaip rizikos valdymo matmuo (priemonė) įvairiais atvejais, kai:

- paskola užtikrinama nekilnojamuoju turtu;
- to reikalaujama ES priežiūros sistemoje aprašytais kapitalo reikalavimais kredito įstaigoms;
- hipotekos paskolos finansuojamos padengtomis obligacijomis, užtikrintomis nekilnojamuoju turtu (kaip įsipareigojimą padengiančiu turtu);
- vystomi kapitalo rinkos produktai, keičiant nekilnojamąjį turtą ir įkeistą nekilnojamąjį turtą į turtą, kuriuo galima prekiauti (pavyzdžiui, hipoteka garantuojami vertybiniai popieriai, kaip nurodoma EVA 3).

5.6 Įkeitimo (hipotekos) vertės sąvoka pateikiama tiek ES teisės aktuose (žr. EVS 2), tiek ir kai kurių šalių nacionaliniuose teisės aktuose.

5.7 Įkeitimo (hipotekos) vertė, priklausomai nuo turto rūšies ir teisinių, istorinių ar kitų turto rinkos savybių, gali būti apskaičiuota tinkamai vadovaujantis vienu iš trijų tarptautiniu mastu pripažintų vertinimo metodų, kuriais nustatoma rinkos vertė:

- pardavimų palyginimo metodu;
- pajamų kapitalizacijos metodu;
- išlaidų metodu.

5.8 Įkeitimo (hipotekos) vertė skiriasi nuo rinkos vertės tuo, kad ji nėra „duotojo momento vertė“, bet veikiau parodo pagrįstus lūkesčius dėl turto vertės ilgesnį laikotarpį. Todėl reikia visos eilės žingsnių, kad nebūtų įtraukiamas trumpalaikis rinkos nepastovumas ar laikinos rinkos tendencijos. Nustatydamas turto įkeitimo (hipotekos) vertę, vertintojas turi atsižvelgti į šiuos pagrindinius aspektus:

(i) Potencialus turto tinkamumas parduoti ateityje turi būti įvertinamas atidžiai ir apgalvotai. Šis laikas viršija trumpalaikės rinkos ribas ir tęsiasi ilgą laikotarpį.

(ii) Reikia įvertinti tokias ilgą laiką išliekančias turto savybes, kaip vieta, konstrukcija, išplanavimas.

(iii) Vertinant panaudojamas su turtu susijusių pajamų srautas turėtų būti ne didesnis nei pastovios grynosios nuomos pajamos, kurias teikia konkrečios rūšies vertinamas

turtas per tam tikrą laikotarpį tam tikroje vietinėje rinkoje, išskaitant bet kokius faktinius nuomą viršijančius elementus ir kitus papildomus ar neįprastus pinigų srautus. Kitaip tariant, tai yra pastovaus pelningumo apskaičiavimas, remiantis ilgalaikėmis rinkos tendencijomis praeityje ir dabartyje, neatsižvelgiant į jokių nepatikslingų būsimo pajamų augimo veiksnius.

(iv) Kapitalizacijos normos pasirinkimas taip pat turi būti paremtas ilgalaikėmis rinkos tendencijomis atmetant visus trumpalaikius lūkesčius dėl investicinio pelno. Taip pat turi būti apžvelgiamas turto pajėgumas teikti tvarias pajamas, įvairiatiksliai arba tinkami alternatyvūs turto panaudojimo būdai, prekybinis potencialas ateityje.

(v) Vertintojas turi išskaičiuoti visus administracinius kaštus, įvertinti turto nuvertėjimą, reinvestavimą, kasmetinį eksploatavimą, neužimtumo riziką, nuomininko negalėjimą vykdyti savo įsipareigojimų ir kitus nuomai riziką keliančius veiksnius.

(vi) Tais atvejais, kai įkeitimo (hipotekos) vertė nustatoma naudojant palyginamąjį ar turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimo metodus, ne mažiau svarbu atsižvelgti į palyginamųjų verčių tvermę ir, jei reikalinga, taikyti nuolaidas.

(vii) Įkeitimo (hipotekos) vertė paprastai grindžiama dabartinio turto panaudojimo pagrindu. Įkeitimo (hipotekos) vertė turi būti apskaičiuojama remiantis geresnio alternatyvaus panaudojimo pagrindu tik esant konkrečioms aplinkybėms, pavyzdžiui, tuo atveju, kai patvirtintas ketinimas pakeisti ar atnaujinti turto panaudojimo būdą. Trumpalaikiai ar spekuliatyvūs turto panaudojimo būdai nėra apžvelgiami.

(viii) Kiti reikalavimai, pavyzdžiui, susiję su nacionalinių standartų atitikimu, vertinimo skaidrumu, tinkamumu ir aiškumu, papildo teisinį įkeitimo (hipotekos) vertės skaičiavimo pagrindą.

5.9 Kai kuriuos šių principų reikia pakomentuoti papildomai:

(i) *Prekybinis potencialas ateityje*. Vertintojas privalo atpažinti situacijas, kai dabartinė turto vertė atspindi trumpalaikę paklausą, nulemtą rinkos neefektyvumo. Rinkos neefektyvumą gali lemti vystymosi cikliškumas (turto pasiūlos stygius staigiai keičiamas pasiūlos pertekliumi) arba situacija, kai tokie atpažįstami veiksniai kaip vartotojo skonis išderina rinką taip, kad turto prekybiniam potencialui ateityje kyla grėsmė.

(ii) *Įprastos ir vietinės rinkos sąlygos*. Tam tikro turto atveju vertintojui gali tekti ištirti galimą platesnių ekonominių ir socialinių veiksnių įtaką. Tokių veiksnių analizės pavyzdžiai gali būti demografijos analizė, turto sankaupos modeliai, pajamų normos, užimtumas ir socialiniai-kultūriniai vartojimo įpročiai konkrečioje vietovėje, viešojo transporto infrastruktūra, teisinė ir politinė rizika, finansiniai kaštai ir tarpusavio santykiai su kapitalo rinka, valiutos kursų svyravimai ir ekonominio augimo apskaičiavimai. Vertintojams tenka atsakomybė plėsti ar įgyti, išlaikyti ir panaudoti autoritetingą reikšmingą informaciją apie vietines tendencijas ir tvarias vertes, kuriomis turi būti paremiami atliekami vertinimai. Neatsižvelgti į šiuos duomenis galima tik išskirtiniais atvejais, kai tai pateisina konkretaus atvejo aplinkybės. Jei tokia informacija nėra prieinama, vertintojas vis tiek turi parodyti, kad vertinimas pagrįstas rinkos duomenimis.

(iii) *Dabartinis turto panaudojimas*. Neretai turto vertė padidėtų, jei šis būtų naudojamas alternatyviu būdu, todėl kreditoriai turi žinoti kiekvieną galimybę padidinti vertę. Tačiau įkeitimo (hipotekos) vertė pirmiausia grindžiama dabartiniu turto panaudojimu, išskyrus atvejus, kai egzistuoja tokios specifinės aplinkybės, kaip neišvengiama rekonstrukcija, galinčios nulemti tai, kad alternatyvaus panaudojimo pagrindu paremtas vertinimas būtų realistiškesnis;

(iv) *Spekuliacinių elementų pašalinimas*. Vertintojas turi aiškiai nustatyti visus netvarius dabartinės rinkos reiškinius, pavyzdžiui, kai nepagrįsta ir nebepaaiškinama didėjimo arba mažėjimo tendencija išryškėja ciklo pabaigoje.

(v) *Aiškaus turinio, skaidri dokumentacija*. Itin svarbu, kad kreditorius galėtų pasitikėti vertinimo rezultatais. Dėl šios priežasties taikomi vertės skaičiavimo būdai turi būti aiškiai įvardyti ir paaiškinti vertinimo ataskaitoje. Vertintojas turėtų taikyti tik gerai žinomus vertinimo metodus – dažniausiai tai būna pajamų kapitalizacijos metodas (investicinis skaičiavimo būdas) arba palyginimo metodas. Išlaidų metodas dažnai taikomas tam tikrose jurisdikcijose (pavyzdžiui, vienai ar dviem šeimoms skirtuose namuose) arba tais atvejais, kai priėjimas prie rinkos informacijos yra ribotas. Vertinant stabiliose rinkose, kuriose dominuoja turtą savo reikmėms naudojantys savininkai, minimas metodas dažniau taikomas ne kaip pirminis, bet kaip pagalbinis jau peržiūrint vertinimą. Poreikis taikyti išlaidų metodą specialistui gali signalizuoti apie turto rūšį, kuri paprastai nėra perkama ir parduodama, todėl toks turtas nebūtų laikomas tinkamas paskolos užtikrinimui ar sekiuritizacijai.

5.10 Vertintojas, kuriam nurodyta pateikti turto įkeitimo (hipotekos) vertę, taip pat turėtų nurodyti ir jo rinkos vertę ir tiksliai išaiškinti šių verčių skirtumą, jei toks yra. Kaip jau aišku iš komentaro dėl įkeitimo (hipotekos) vertės apskaičiavimo parengimo, nėra priežasties manyti, kad tarp šių dviejų pagrindų esti standartinis santykis – paprastas procentinės išraiškos pateikimas, kildinant vieną vertę iš kitos nėra tinkamas.

6. Priverstiniai pardavimai ir pardavimai likvidacijos procese

6.1 Jei turtas nebuvo tinkamai pateiktas atviroje rinkoje arba ataskaitos skaičiuose turi atspindėti sutrumpintas hipotetinis prekybos laikotarpis, kreditoriai gali pareikalausti vertintojų pateikti nuomonę dėl vertinimo.

6.2 Rinkai mažėjant ar sutrikus, turto savininkai gali nenorėti parduoti ir dėl suvaržymų būti įpareigoti sutikti su mažesne nei rinkos vertės (žr. EVS 1) kaina. Tokie suvaržymai gali atspindėti turto charakteristikas arba savininko aplinkybes ir turi būti aiškiai nurodyti ataskaitoje.

6.3 Ataskaitoje turi būti nurodyta, kad pateikti skaičiai yra priklausomi nuo specialiųjų prielaidų, dėl kurių turi būti susitarta raštu, o šis susitarimas įtrauktas į sutarties sąlygas (žr. EVS 4). Rezultatas turi būti rinkos vertė, tačiau gauta remiantis minėtomis specialiosiomis prielaidomis. Pateikti skaičiai galios tik vertės nustatymo dieną, kadangi rinkos sąlygos gali kisti.

6.4 Priverstinio pardavimo vertė nėra vertinimo pagrindas ir neturėtų būti naudojama, nebent aiškiai nurodoma priešingai.

EVA 3

Turto vertinimas sekiuritizacijos tikslais

1. Įvadas
2. Apimtis
3. Sąvokų apibrėžimai
4. Taikymo apibūdinimas
5. Komentarai

Pastaba. *Tolimesniam domėjimuisi žr. 3 dalį, „Europos turto ir rinkos reitingavimas: gairės vertintojui“.*

1. Įvadas

1.1 Turto sekiuritizacija tapo reikšmingu finansinių priemonių šaltiniu kapitalo rinkose ir paskolas teikiančioms institucijoms bei kitiems su turto susijusiems subjektams finansuoti. Turto sekiuritizacija gali būti paaiškinta kaip procesas, kurio metu turtas konvertuojamas į vertybinius popierius, kuriais prekiaujama sujungiant skolas ar nuosavą nekilnojamojo turto kapitalą (pavyzdžiui, hipotekos paskolas) į tokią formą, kuri gali būti parduota su visu pinigų srautu, gaunamu iš investuotojui perduodamų teisių. Tokio turto kūrėjas (paprastai kredito įstaiga), perleidžia teises specialiosios paskirties įmonei (angl. *special purpose vehicle – SPV*), tada ji kapitalo rinkose išleidžia vertybinius popierius, tada paprastai juos superka finansinės įstaigos (pavyzdžiui, draudimo įmonės, pensiniai fondai ar kredito įstaigos).

1.2 Sekiuritizuoto produkto kūrėjui naudinga iš finansinės būklės ataskaitos pašalinti su nuosavybe susijusį turtą. Toks veiksmas padeda gerinti finansinius rodiklius, padidinti iš kapitalo gaunamą pelną ir pasiekti, kad būtų laikomasi su rizika susijusių kapitalo standartų (pavyzdžiui, Bazelio susitarimų, Kapitalo poreikių direktyvos 2006/48 ir nacionaliniais teisės aktais įtvirtintų reikalavimų).

1.3 Šie vertybiniai popieriai suteikia pirkėjui galimybę diversifikuoti finansavimą ir pasiekti geresnį paskolų trukmės ir finansavimo santykį.

1.4 Kai turtu pagrįsti vertybiniai popieriai sukuriama hipotekos pagrindu (ar naudojami kaip užtikrinimo priemonė), investuotojams iš esmės pateikiama informacija dėl tokių pokyčių:

- turto, užtikrinančio paskolos grąžinimą, vertės; ir
- pajamų, gaunamų iš minimų hipotekų.

Dėl šios priežasties investuotojai, apskaičiuodami kredito kokybę, struktūrinį vientisumą ir kitus konkretaus vertybinio popieriaus požymius, paprastai remiasi išoriniais kredito reitingais.

1.5 Kadangi kiekvienas investicinio pobūdžio sprendimas yra grindžiamas turto galimybe ilgą laikotarpį teikti pajamas (iki pat sekiuritizacijos pabaigos), turto vertinimo aspektas yra itin reikšmingas sekiuritizacijos procese.

2. Apimtis

2.1 Ši tvarka taikoma vertinant turtą vertybinių popierių įvertinimo tikslu tiek juos kuriančių, tiek perkančių asmenų prašymu. Toks vertinimas nėra nukreiptas į pačių vertybinių popierių vertinimą. Pirminis taikymas suvokiamas hipotekos kontekste, tačiau iš esmės tokie patys principai taikomi ir esant kitoms turto sekiuritizacijos formoms. Esminės reikšmės turi su rinka ir su turtu susijusios rizikos atpažinimas. EVA taip pat taikomos minimo turto perkainojimo atvejais ir esant reguliariai įkeisto turto kontrolei (monitoringui), kas padeda nustatyti atitinkamus vertės pokyčius.

2.2 Vertinimai, susiję su Nekilnojamojo turto investiciniais fondais (*REITs*), turto ar jo vienetų fondais, apžvelgiami EVA 1 „Vertinimas finansinės atskaitomynės tikslu“ ir EVA 5 „Investicinės vertės (grynosios vertės) taikymas individualiems investuotojams“.

2.3 Į vertintojo darbą neįeina kitų su turtu susijusių rizikų, pavyzdžiui, skolos padengimo paslaugų ir skolininko kredito kokybės, apskaičiavimas, todėl jis nėra apžvelgiamas šioje vertinimo taikymo tvarkoje.

3. Sąvokų apibrėžimai

3.1 *Turto sekiuritizacija* – tai procedūra, kurios metu sukuriamas finansinis turtas ir juo prekiaujama, jis suformuojamas iš skolino ar nuosavo nekilnojamojo turto kapitalo, valdomo profesionalių finansininkų, juo remiamasi vertybinių popierių rinkoje.

3.2 *Su nuosavybe susiję turtu užtikrinti vertybiniai popieriai* (angl. *Property-related Asset-backed Securities – PRABS*) yra investavimo priemonės, užtikrintos pinigų srautus teikiančiu turtu ir parduodamos bankrotą nutolinančiai (angl. *bankruptcy-remote*) specialiosios paskirties įmonei (*SPV*). Tokios priemonės gali būti hipoteka užtikrinti vertybiniai popieriai arba nuosavybe užtikrinti vertybiniai popieriai, kai turtas yra nuosavybė. Kai kurios priemonės derina abu būdus, pavyzdžiui, *PRABS*, paremti įplaukomis, gautomis iš turto projektų. Iš esmės yra dvi hipoteka užtikrintų vertybinių popierių kategorijos, daugiausia atspindinčios skirtumą tarp mažmeninio ir didmeninio pobūdžio portfelių:

- *Būsto hipoteka užtikrinti vertybiniai popieriai* (angl. *Residential mortgage-backed securities – RMBS*), paremti mažmeninėmis hipotekos paskolomis;
- *Komercinė hipoteka užtikrinti vertybiniai popieriai* (angl. *Commercial mortgage-backed securities – CMBS*), paremti komercinės hipotekos paskolomis.

3.3 *Specialiosios paskirties įmonė (SPV)* – verslo subjektas, iš esmės sukurtas įsigyti ir finansuoti konkretų turtą. Paprastai jį įkuria įstaigos, kurioms priklauso minimas turtas. Šis subjektas paprastai turi specialų teisinį statusą, siekiant užtikrinti turimų įsipareigojimų įvykdymą net ir tuo atveju, jei motininė įmonė bankrutuoja – tai kartais vadinama „bankroto atitolinimo“ subjektu.

3.4 *Grynoji turto vertė* atitinka susumuotą dabartinę turto vertę atėmus visus turimus įsipareigojimus.

3.4.1 Kartais apskaičiuojama *Tvarioji grynoji turto vertė* arba *Tvarioji turto vertė*. Tai atspindi tvarią vertę, kurią gali pasiekti ar išlaikyti turtas per ilgą laiko tarpą. Šią sąvoką vartoja kuriantieji vertybinius popierius, investuotojai, reitingų agentūros ir portfelių draudikai. Priklausomai nuo rinkos ciklo fazės ir tokių galimai destabilizuojančių veiksnių, kaip rinkos nepastovumas ar spekuliatyvi veikla, minima vertė apskaičiuojama arba nurodant įkeitimo (hipotekos) vertę, arba pakoreguojant rinkos vertę. Toks apskaičiavimas turi atspindėti laukiamą ciklo eigą ir lūkesčius dėl nepastovumo ar spekuliacijos veiksnių, būdingų konkrečiai rinkai. Kaip conceptuali sąvoka tvarioji grynoji turto vertė iš esmės atitinka įkeitimo (hipotekos) vertę.

3.5 Rinkos vertės sąvoka apibrėžiama EVS 1.

3.6 Įkeitimo (hipotekos) vertės sąvoka apibrėžiama EVS 2.

3.7 Šiame kontekste *Rizikos aprašas* yra išsami rizikos, susijusios su turtu ar turto grupe, naudojama kaip užtikrinimo priemonė, santrauka. Pateiktinos ir aptartinos šios pagrindinės rizikos kategorijos:

- rinkos rizika;
- su turtu susijusi rizika, įskaitant riziką, susijusią su vietoje ar bet kokia siūloma plėtra;
- fiskalinio ir teisinio pobūdžio rizika;
- finansinė rizika.

Vertintojo vaidmuo paprastai suponuoja poreikį apsvarstyti tik pirmas dvi paminėtas rizikas – susijusias su rinka ir turtu.

4. Taikymo apibūdinimas

4.1 Kai vertinimas naudojamas užtikrinti paskolą turtu ar turto, turinčio užtikrinti sekiuritizuotas priemones, portfeliu, paprastai tai atliekama turto *rinkos vertės* pagrindu. Kai kuriose jurisdikcijose gali būti panaudojama ir *įkeitimo (hipotekos) vertė*.

4.2 Kai vertinimas atliekamas sekiuritizacijos tikslais, vertintojas turėtų sutelkti dėmesį į su rinka ir su turtu susijusią riziką, aktualią įkeičiamo turto atžvilgiu, kad suinteresuotos šalys galėtų suvokti:

- individualaus turto rinkos vertę (ir/ar įkeitimo (hipotekos) vertę);
- portfelio grynąją turto vertę ar tvariąją turto vertę;
- su turtu ir rinka susijusias rizikas, taip palengvinant hipoteka užtikrinamos paskolos portfelį sudarymą, šių portfelį klasifikavimą ir investuotojų sprendimų priėmimą.

4.3 TEGoVA rekomenduoja vertintojams užduotį padalinti į du etapus: atlikti standartinį nekilnojamojo turto vertinimą ir apskaičiuoti konkretaus turto rizikos lygį. Kai vertinamas turto portfelis, toks vertinimas ir rizikos apskaičiavimas turi apimti visą portfelio turinį.

5. Komentaras

5.1 *Pirmasis žingsnis* – apžvelgti individualų duotąjį turtą. Pagal EVA 1 ir EVA 2 vertintojas turi nustatyti rinkos vertę (ir/ar įkeitimo (hipotekos) vertę) tada, kai hipoteka vykdoma individualaus turto pagrindu. Jei ji nebuvo apskaičiuota pirminio susitarimo dėl hipotekos metu, tai turi būti atlikta kiekvieno turto atžvilgiu tada, kai hipotekos paskolos parduodamos specialiosios paskirties įmonei (SPV). Atskiros

kredito reitingų agentūros gali nustatyti specialias sąlygas, į kurias turi būti atsižvelgta vertinant ir pateikiant nuomonę dėl vertės.

5.2 Vertintojas turi parengti struktūrizuotą rizikos įvertinimą (kuriame būtų apžvelgiama tiek su rinka, tiek su turtu susijusi rizika) kiekvieno į hipotekos paskolos portfelius įeinančio turto objekto atžvilgiu atitinkamų hipotekų suteikimo metu. Jei toks įvertinimas neatliktas tuo metu, kai buvo finansuotas individualus turtas, pirmą kartą jis turi būti atliktas tuo metu, kai hipotekos paskolos parduodamos specialiosios paskirties įmonei.

5.3 Vertinimai ir rizikos apskaičiavimai atliekami atsižvelgiant į rinkos kontekstą. Taigi informacija apie bet kokią neįprastą konkretaus turto vertės nepastovumą ar nepastovumą lyginamųjų turto objektų rinkoje turi būti nurodoma vertinimo ataskaitoje. Kai kuriose jurisdikcijose pastebėjus tokį nepastovumą gali prireikti sumažinti vertinimo rezultatą.

5.4 *Antrasis žingsnis* vertinant portfelį sudarantį turtą – įvertinti visą portfelį, nustatant jo grynąją vertę ir/ar tvariąją turto vertę.

5.5 Privačių investuotojų turimo gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto hipotekų portfelio vertinimas turi būti atliekamas analizuojant panašaus pobūdžio turto grupes („klasterių analizė“), remiantis turto amžiumi, panašiais pajamų srautais, vieta ar kitais požymiais. Atskirų turto grupės objektų vertė gali būti patikrinama supaprastintu būdu (pavyzdžiui, vertinimu prie rašomojo stalo), atsižvelgiant į veiksnius, turinčius didžiausią įtaką vertei. Jei turtas dar nebuvo įvertintas anksčiau, vertinimas turi būti atliktas šiame etape. Tada atskirų turto objektų vertė susumuojama į bendrą grupinę klasterio vertę, kurios atžvilgiu taip pat apskaičiuojama rizika. Galiausiai atskirų grupių (klasterių) vertė panaudojama nustatant viso portfelio grynąją turto vertę, kurios atžvilgiu taip pat turi būti apskaičiuojama rizika.

5.6 Kai vertinami gyvenamosios paskirties ir komercinės ar įvairios paskirties nekilnojamojo turto hipotekos portfeliai, priklausantys komerciniams ar instituciniams investuotojams, atskirų turto objektų rinkos vertės pagrįstumas turi būti patikslinamas pirminio vertinimo pagrindu. Jei būtina, vertinimą galima pakoreguoti taip, kad būtų atspindėta dabartinė rinkos situacija ir bet kokie numatomi ilgalaikiai rinkos pokyčiai. Jei turto rinkos vertės nebuvo apskaičiuotos prieš tai, jas būtina apskaičiuoti šioje stadijoje. Taip pat būtina apskaičiuoti ir atskirų turto objektų riziką. Turto grynoji vertė ir viso portfelio rizikos lygis išvedami iš atskirų turto objektų verčių.

5.7 Analogiškos procedūros atitinkamais atvejais gali būti taikomos apskaičiuojant *tvariąją grynąją vertę* ir įkeitimo (hipotekos) vertę.

5.8 Kreditorius gali reikalauti naujo vertinimo, jei turima informacija parodo, kad turto vertė iš esmės sumažėjo dėl visuotinai paplitusių rinkos kainų.

5.9 Nekilnojamojo turto, esančio sekiuritizuotų turto dalių garantu, vertinimai ar pervertinimai kai kuriose jurisdikcijose yra *reglamentuojami*. Iškilus abejonėms ar konfliktams, nacionalinės teisės aktai turi viršenybę šios taikymo tvarkos reikalavimų atžvilgiu.

EVA 4

Draudiminės vertės nustatymas

1. Įvadas
2. Apimtis
3. Sąvokų apibrėžimai
4. Rekomendacijos
5. Apskaičiavimo metodika
6. Kiti klausimai

***Įspėjimas.** EVA 4 aptaria pastatų, draudžiamų nuo žalos ar sunaikinimo, vertės apskaičiavimą ir yra taikoma tada, kai svarbiausias vertės nustatymo tikslas yra draudimo apsauga (žr. 1.6 paragrafą). Kitokie draudimai, kurių gali prireikti kylant rizikai dėl žalos verslui, ar jo sunaikinimo, ar susijusio verslo žlugimo, taip pat kitokie draudimai, kurie paprastai yra tvarkomi turto valdytojų, šioje taikymo tvarkoje neaptariami.*

1. Įvadas

1.1 Draudimo sutartis yra verslo sutartis. Taigi tai teisėtas įpareigojantis susitarimas tarp šalių, kai draudikui mokamos draudimo įmokos, kad jis apdraustų klientą nuo nuostolių nustatyta suma arba tokia suma, kurią suponuoja konkreči rizika. Draudimo apsaugos pagrindas pateikiamas sutarties sąlygose.

1.2 Draudimo sutartis yra didžiausio pasitikėjimo (*uberrimae fidei*) sutartis. Visi veiksniai, galintys sukelti riziką, turi būti nurodyti (nepriklausomai nuo to, ar tokios informacijos reikalaujama, ar ne). Neatskleidus informacijos, kuri galėtų paveikti draudiko sprendimą apdrausti, sutartis gali būti anuliuota.

1.3 Didžiausias draudiko įsipareigojimas yra draudimo suma, nors ji gali ir neatspindėti visiško nuostolių atlyginimo. Tais atvejais, kai prarandamas visas turtas, draudikai daugiausiai gali išmokėti tik draudimo sumą. Todėl svarbu šią sumą atidžiai ir nuolat apsvarstyti.

1.4 Tais atvejais, kai prarandama dalis turto (pavyzdžiui, sunaikinta tik dalis pastato), draudikai paprastai išmoka tokią sumą, kuri atspindi draudimo sumą, išreikštą procentine tinkamos draudiminės vertės dalimi. Tai vadinama vidurkiu arba vidurkio išlyga.

1.5 Patartina draudimą (ir draudimo įmokas) pagrįsti visiško atkūrimo išlaidų (kaštų) pagrindu, tačiau pirmieji nuostolių polisai kartais išduodami ir tada, kai abi šalys žino ir pritaria tam, kad draudimo suma yra mažesnė nei visa rizikos vertė.

1.6 Būsimas kreditorius gali reikalauti nustatyti draudiminę vertę rengiant ataskaitą dėl turto tinkamumo užtikrinti paskolą tam, kad galėtų reikalauti tinkamai apdrausti įkeistą turtą kaip garantą. Jei nurodymuose dėl garanto vertinimo be pirminio tikslo papildomai reikalaujama nurodyti atstatymo kaštus, reikia informuoti klientą, kad šis skaičius nurodo tik bendras gaires (nebent atliktas vertinimas visiškai atitinka šią taikymo tvarką). Jei reikalaujama išsamaus apdraudžiamo turto vertinimo, tokiam vertinimui gali būti teikiami specifiniai nurodymai.

1.7 Nustatyti draudiminę vertę gali būti reikalaujama ir nuostolių suregulavimo atveju po poliso išmokos ar išmokos padengti bet kokiai žalai, susijusiai su išmokos priežastimi. Turto atkūrimo kriterijai apibrėžiami draudimo sutartyje. Šios taikymo tvarkos koncepcija reikšminga nuostolių suregulavimui, o reikalavimai dėl tinkamos kompetencijos, taikomi šiam specifiniam darbui, išdėstyti EVS 3.

1.8 Jei draudimo apsaugos pagrindas yra visiškas turto atkūrimas, vertintojas turi nustatyti visą būsimą nuostolio mastą, dažniausiai nurodydamas pažeisto turto atkūrimą – iš esmės tai ne turto vertė, bet atkūrimo išlaidų (kaštų) nustatymas. Tokie nuostoliai visada susiję su žala pastatams, todėl vertintojas, kad galėtų teisingai nustatyti atkūrimo kainą, be tinkamų vertinimo įgūdžių, privalo turėti ir specialių žinių apie pastatus, statybų technologijas, apribojimus ir jų kaštus.

1.9 Draudiminės vertės apskaičiavimas kai kuriose valstybėse įvardijamas kaip „vertinimas draudimo tikslais“.

2. Apimtis

Šioje taikymo tvarkoje aptariamas pastatų draudiminės vertės nustatymas, vertintojo atliekamas draudiko įsipareigojimų pagrindimo tikslais pastatų žalos ar sunaikinimo atvejais. Kitokie draudimai, kurių gali prireikti kylant rizikai dėl žalos verslui, verslo

sunaikinimo ar susijusio verslo žlugimo, taip pat kitokie draudimai, kurie paprastai yra tvarkomi turto valdytojų, šioje taikymo tvarkoje neaptariami.

3. Sąvokų apibrėžimai

3.1 Draudiminė turto vertė reiškia sumą, kuri numatyta draudimo sutartyje kaip draudiko įsipareigojimo suma tuo atveju, jei kyla finansinių nuostolių ar fizinė žala, susijusi su apdraudžiamu turtu, kai žalos atsiradimą nulemia rizikos veiksniai, numatyti draudimo sutartyje. Kai vertintojui pavedama nustatyti draudiminę vertę, jis turi nurodyti tokią sumą, kuri padengtų apdrausto turto asignavimų sumą. Šis klausimas svarbus ne tik apdraustajam ir draudikui, bet ir kitiems asmenims, pavyzdžiui, asmeniui, kurio paskola užtikrinta tuo turtu.

3.2 Kai vertinama remiantis turto atkūrimu, turi būti laikomasi principo, kad tai, kas gali būti pažeista ar sunaikinta, būtų atkurama iki būklės prieš įvykį. Apsauga nepadengia patobulinimo ar išplėtimo išlaidų, išskyrus tuos konkrečius atvejus, kai to reikalauja įstatymai.

3.3 Atkurti turto objekto sunaikinimo atveju reiškia atstatyti jį lygiai tokios pačios būklės (bet ne geriau ar plačiau), kokia buvo, kai tas objektas buvo naujas.

3.4 Atkurti turto objekto pažeidimo atveju reiškia pataisyti žalą ir restauruoti sugadintą turto dalį iki iš esmės tokios pačios būklės (bet ne geriau ar plačiau), kokia buvo, kai tas objektas buvo naujas.

3.5 Atstatymas, remontas ir restauracija atkūrimo kontekste suprantami kaip pakeitimas tokiu būdu ar naudojant tokias medžiagas, kurios atitinka galiojančias statybų, priešgaisrines ir kitas taisykles bei įstatymus.

3.6 Turto objektu laikomas žemės sklypas ir pastatai jame, po juo ar virš jo, įskaitant vamzdžius, laidus ir kitas prie turto objekto prijungtas instaliacijas.

3.7 Remiantis šia informacija, draudiminė vertė apima atstatymo kaštų sumą, pridėdant reikiamus papildomus veiksmus. Jei draudimo apsauga skirta tik pastatams („*buildings only*“), į pateikiamą skaičių neįtraukiama įranga ir mechanizmai, prekybos įrenginiai ir visa kita, kas nėra neatskiriama konstrukcijos dalis, bet dažniausiai savininkų ar kitų svarbių asmenų apdraudžiama kitais draudimais.

3.8 Pateiktas skaičius turėtų apimti apskaičiuotus nugriovimo, statybų aikštelės valymo, sutvirtinimų ir atramų kaštus kartu su visais nustatytais profesinių paslaugų mokėjimais, įtrauktais į rekonstrukcijos (atstatymo) darbus.

3.9 Jei vertintojui nurodyta naudoti Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimo metodą ir būdą, vertintojas turėtų nustatyti naujas pakeitimo išlaidas, tada atimti statinio senėjimo ir nusidėvėjimo sumą. Tokia draudimo apsauga lygi pastato pakeitimui tokiu, koks jis yra, o ne pakeitimui nauju pastatu.

4. Rekomendacijos

4.1 Nustatydamas draudiminę vertę vertintojas turi būti susipažinęs su pavojais, neįtraukiamais į draudimo apsaugą.

4.2 Nors rizika neįtraukiama į draudimo apsaugą, tai nepanaikina atsakomybės pranešti viską, kas gali paveikti draudiko sprendimą. Dalykai, neįtraukiami į draudimo apsaugą (tačiau į juos turi būti atsižvelgta bet kokiame vertinime) arba kuriems draudimo apsauga pagal sutartį yra kaip nors ribojama, gali būti tokie:

- asbestas ir kitos žalingos medžiagos;
- potvynių padaroma žala, ypač tuo atveju, jei pastatai stovi potvynių užliejamose lygumose ir yra nukentėję nuo potvynių anksčiau;
- potenciali audrų žala užtvarams;
- stogų dangos būklė – draudikai gali neįtraukti audros padaromos žalos, jei būklės lygis prastas;
- gaisro padaroma žala, neįtraukiama tuo atveju, jei elektros sistema nebuvo patikrinta arba priešgaisrinė apsauga yra nepakankama (pavyzdžiui, gesintuvai);
- draudžiant pastatus su gesinimo užliejant sistemomis, gali būti neįtraukiama vandens padaroma žala, nebent įsigijamas gesinimo užliejant nuotėkio draudimas;
- teritorijose, turinčiose grunto nusėdimo problemų, neįtraukiamas nusėdimo draudimas;
- kai kuriose teritorijose neįtraukiamas žemės drebėjimų pavojus;
- nuostoliai dėl nuomos, alternatyvaus apgyvendinimo ir pan. rizika.

4.3 Jei nėra tvirtų įrodymų, kad yra priešingai, ar specialių vertintojui paskelbtų nurodymų, daroma prielaida, kad dėl pastato savybių ir statybų aikštelės sąlygų bei

būklės neprireikė tokių specialių statybų technologijų, kaip atraminių plokščių pamatai, sutvirtinimas poliais ir kt., ir kad žemė nėra užteršta, dėl ko galėtų padidėti atkūrimo kaštai. Rekomenduojama tokį poveikį aptarti vertinimo ataskaitoje.

4.4 Kai PVM nustatomas atkūrimo kaštams, patartina jį pateikti atskiru skaičiumi šalia atkūrimo kaštų sumos be PVM. Tai padės klientui nustatyti, kiek PVM jis galės susigrąžinti.

4.5 Daugiabučių pastatų atveju buto savininkai turi būti finansiškai suinteresuoti visu pastatu ir jo statybos elementais. Kadangi buto savininkui nereikia apdrausti viso pastato, atskiro vieneto draudikai reikalauja atitinkamo lygio garanto. Vietos įstatymai ar tradicija gali lemti draudimo apsaugos, viršijančios nustatytą konkretaus gyvenamojo vieneto draudiminę vertę, mastą. Rekomenduojama peržiūrėti draudimo poliso informaciją, kad būtų galima užtikrinti, kad suteikiama draudimo apsauga atitinka draudiko reikalavimus. Taip pat vertintojams rekomenduojama išsiaiškinti specialius draudikų reikalavimus tokiais atvejais, kai vieno daugiabučio namo segmento užliejimas paveikia atskirą vienetą, nepriklausomai nuo to, ar kurio nors vieneto struktūra užlieta, ar ne.

4.6 Kai visas turto objektas apima daugiau nei vieną valdymo vienetą, įprasta visus vienetus drausti vienu polisu, įtraukiant ir bendras erdves ir pagalbines patalpas. Vertintojai turi užtikrinti, kad draudimo suma tiksliai atspindi skirtingas vertes, galimas visame plote, ir galimą tokių pavojų kaip potvyniai poveikį bet kuriai turto daliai.

5. Apskaičiavimo metodika

5.1 Pastatų plotas dažnai apskaičiuojamas nustatant bendrąjį vidaus plotą (*GIA*) komerciniams ir pramonės pastatams ir bendrąjį išorės plotą (*GEA*) gyvenamosioms patalpoms. Kai kuriose šalyse pastatų plotas, nepriklausomai nuo naudojimo, apskaičiuojamas bendrojo išorės (užstatymo) ploto pagrindu. Leidžiami kainininkai (ar žinynai), kuriuose pateikiami įprasti kiekvieno statybų būdo kaštai. Vertintojas privalo užtikrinti, kad pasirinktas ploto skaičiavimo pagrindas atitinka kokiuose nors pripažintuose žinynuose ar norminiuose leidiniuose naudojamą pagrindą ir konkrečioje šalyje taikomą praktiką.

5.2 Įprasta draudimo apsaugos paskirtis – kompensuoti žalos padarytus nuostolius. Draudiminės vertės nustatymas turi būti paremtas visomis pakeitimo išlaidomis, o ne rinkos verte ar kuriuo kitu pagrindu, išskyrus ypatingus atvejus, kai vertintojui

nurodoma kitaip. Tokiu atveju ataskaitoje turi būti aiškiai nurodyta, kad pateikta vertė nėra nustatyti atkūrimo kaštai.

5.3 Atstatymo kaštus veikia daug įvairių aplinkybių, pavyzdžiui, turto tipas, konstrukcijų tipas ir kokybė, turto vieta, ypač aplinkinio turto artumo ir su statybų veikla konkrečiose ribose susijusių apribojimų kontekste.

5.4 Statybų kaštai dažnai būna gerokai didesni už tikrą užbaigto pastato išvalytoje statybų aikštelėje kainą. Naujos statybos kaštai atspindi faktą, kad aikštelėje nebuvo jokių pastatų ir rangovas galėjo pasitelkti veiksmingus statybų metodus. Atstatymo atveju aikštelė dažnai ribojama kitais anksčiau išvystytais sklype esančiais ar aplinkiniais pastatais. Visus prie kito turto objekto prijungtus pastatus gali tekti laikinai sutvirtinti arba apsaugoti nuo oro sąlygų.

5.5 Vertintojas privalo įvertinti ir pateikti tinkamą šių aspektų aprašą:

- vertinamo turto ir kaimyninio turto vietos sąlygų ir naudojimo;
- apgyvendinimo, aukštų skaičiaus, paslaugų, prieinamumo;
- vidaus ir išorės įrangos, įtraukiant įrašą apie konstrukcijų elementus, dydžius, jungtis ir panaudojimą, iliustruojant išsamiomis fotografijomis. Ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas tokioms medžiagoms ar savybėms, kurių paprastai nėra tokiuose turto objektuose, arba kai turto pakeitimo išlaidos būtų didesnės nei paprastai;
- reikalingų planavimo ir statybų leidimų, licencijų bei suderinimų;
- turto būklės, įskaitant turto nusidėvėjimą dėl patirtos žalos, amžiaus, defektų, pavėluoto remonto;
- rekonstrukcijos kaštų ir kitų reikalingų, su atkūrimu susijusių kaštų detalizavimo;
- galimo poreikio padidinti apskaičiuotus kaštus, jei apdraustasis būtų įpareigotas, bet negalėtų kompensuoti pirkimo PVM.

5.6 Išmokos visiškam atkūrimui priežastis gali būti katastrofiškas gaisras arba sprogimas. Todėl reikia nustatyti esamo pastato nugriovimo ir visų kitų darbų, reikalingų apsaugoti kaimyninius ir besiribojančius pastatus, kaštus. Priklausomai nuo žalos pobūdžio ir masto, nugriovimo procesas gali būti pavojingesnis nei kitais atvejais. Ypatingais atvejais gali tekti pašalinti ir pamatus.

5.7 Reikia nustatyti nuolaužų ir kitų atliekų pašalinimo iš statybų aikštelės prieš atstatymą kaštus. Per pastaruosius metus gerokai padidėjo kaštai, susiję su atidavimu sąvartynams, ypač žalingų ar užterštų medžiagų atžvilgiu.

5.8 Pastatų energinio naudingumo direktyvoje 2010/31/ES reikalaujama padidinto energinio naudingumo kapitalinių renovacijų atveju. Kapitalinės renovacijos apibrėžiamos taip:

Tokios renovacijos, „kai visa pastato karkaso ir (arba) energijos sistemų, tokių kaip šildymo, karšto vandens vandentiekio, oro kondicionavimo, vėdinimo ir apšvietimo sistemų, renovacijos kaina sudaro daugiau kaip 25 % pastato vertės, išskyrus žemės sklypo, kuriame tas pastatas stovi, vertę, arba atvejai, kai renovuojama daugiau kaip 25 % pastato karkaso“.

5.9 Reikia atsižvelgti į užmokestį architektui, matininkui, inžinieriui ir kitas svarbias išlaidas, susijusias su statybų leidimais ir teritorijos planavimo reglamentų patvirtinimu.

6. Kiti klausimai

6.1 Tam tikrais specifiniais atvejais gali tekti numatyti, kad visiško praradimo atveju būtų nerealu arba nereikalinga ar neekonomiška atstatyti pastatą tokį, koks buvo. Dažniausiai tai tokie atvejai, kai apdraustas turtas pastatytas naudojant tokias medžiagas, kurios šiuo metu jau nebūtų naudojamos, arba tokiu būdu ar laikantis tokių normų, kurie šiuo metu jau pasenę. Pavyzdžiui, pastatas buvo pastatytas iš įprastų medžiagų ir suprojektuotas pasenusiems poreikiams ir procesams. Tokiais atvejais nėra poreikio atstatyti pastatą tokį, koks buvo, ir pigiau bei tikslingiau atstatyti atsižvelgiant į vertinimo metu esamus ir numatomus poreikius, naudojant šiuolaikinius metodus, medžiagas ir normas. Vertintojui gali tekti atlikti vertinimą remiantis Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę samprata.

6.2 Išlaidų metodas (arba Rangovo metodas) naudojamas nustatyti naujas turto pakeitimo išlaidas ir turto pakeitimo išlaidas atimant nusidėvėjimo vertę (žr. EVS 2).

6.3 Apskaičiuojant Turto pakeitimo išlaidas atimant nusidėvėjimo vertę, atkreipiamas dėmesys būtent į fizinį turto nusidėvėjimą, o ne į funkcinį ar ekonominį nuvertėjimą, kadangi pakeičiama tai, kas fiziškai prarandama. Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę apskaičiavimas be kitų aspektų priklauso ir nuo pastato amžiaus, tikėtino likusio tarnavimo laiko, konstrukcijos, naudojimo ir palaikomosios priežiūros.

6.4 Po pastatu esančios žemės vertinti nereikia, nebent ji yra nustatomos rizikos objektas, įvardytas draudimo polise (pavyzdžiui, kai sutartyje numatomos potvynio, taršos, purvo nuošliaužų galimybės).

6.5 Bet kokiam valstybės saugomų ar istoriniu palikimu laikomų pastatų draudiminės vertės nustatymui reikalingos specialios žinios apie statinio elementus, tinkamas turto pakeitimo išlaidas ir valdžios (vyriausybės) ar teritorijų planavimo institucijų reikalavimus. Kiekvienas vertinimas turi būti atliekamas su konkreto turto objekto tipo ir projektų eksperto pagalba, išskyrus tuos atvejus, kai vertintojas pripažįstamas šios srities specialistu. Jei gaunama tokia pagalba, klientas turi būti apie tai informuotas ir tam pritarti.

EVA 5

Investicinės vertės (grynosios vertės) taikymas individualiems investuotojams

1. Įvadas
2. Apimtis
3. Sąvokų apibrėžimai
4. Komentaras
5. Analizės būdas

1. Įvadas

EVA 5 taikoma apskaičiuojant aukščiausią kainą, kurią investuotojas sumokėtų pirkdamas turtą, atsižvelgiant į tai, kokią naudą minimas turtas turės konkrečiam investuotojui, šį turtą valdančiam savo veiklos tikslais.

2. Apimtis

Šioje taikymo tvarkoje aptariamas turto investicinės vertės (grynosios vertės) individualiam investuotojui nustatymo pagrindas ir analizės būdas.

3. Sąvokų apibrėžimai

3.1 Visi EVA 5 kontekste reikšmingi vertinimo pagrindai yra apžvelgiami EVS 2 („Kiti nei rinkos vertė vertinimo pagrindai“).

3.2 *Turto naudingo tarnavimo laikas* – tai laiko tarpas, kai turtas gali būti efektyviai naudojamas pagal paskirtį.

4. Komentaras

4.1 Vertės nustatymo pagrindas. Šie vertinimai turi būti atliekami remiantis grynąja arba investicine verte (žr. EVS 2). Pagal EVS 5 parengtoje vertinimo ataskaitoje turi būti įvardintas šis pagrindas ir aiškiai nurodyta, kad ataskaita skirta tik vienam investuotojui (atsižvelgiant į jo reikalavimus ir prielaidas), o ne dėl užtikrinimo trečiųjų asmenų atžvilgiu.

4.2 Informacija. Vertintojas iš investuotojo turi gauti informaciją apie:

- bet kokius specifiškumus, susijusius su jo įmone ar investiciniu portfeliu, galinčius turėti įtakos būsimiems pinigų srautams, gaunamiems iš vertinamo nekilnojamojo turto;
- investuotojo investavimo kriterijus (pavyzdžiui, siekiama gražos norma ar investicijos trukmė);
- nuomos sutartis;
- licencijas;
- laukiamą finansinės apyvartos biudžetą;
- žemės (nekilnojamojo turto) registro ir kadastro dokumentus;
- eksploataavimo išlaidas (kaštus);

taip pat dažniausiai iš kitų subjektų vertintojas turėtų gauti informaciją apie:

- su minimu turtu susijusius rinkos duomenis;
- palūkanų normas ir tikėtinus pokyčius;
- disponavimo minimu turtu potencialą;
- su minimu turtu susijusius teisinius ir plėtros kontrolės klausimus;
- dabartinę ir numatomą infliaciją.

4.3 Turto kategorijos

4.3.1 Investicinis turtas gali būti vertinamas suskirsčius į tris kategorijas:

- turtas, laikomas kaip investicija, siekiant turtą panaudoti apyvartoje – kurti pajamas ir didinti kapitalą;
- kūrimo stadijoje esantis turtas;
- turtas, laikomas plėtrai ateityje.

4.3.2 Kaip investicija laikomas turtas paprastai yra toks turtas, kurio statybos jau baigtos ir kuris laikomas nuomos tikslais ir teikia nuomos pajamas (kai nuomos mokestis suderinamas sandorio pagrindu su trečiąja šalimi). Tam tikrais atvejais šis turtas laikomas tam, kad būtų gaunamos pajamos turtą tiesiogiai naudojant investuotojui.

4.3.3 Kūrimo stadijoje esantis turtas apima ir įgytą neužimtą, nenaudojamą turtą, turint tikslą jį kuo greičiau perleisti trečiajam asmeniui sandorio pagrindu, nepriklausomai nuo to, ar reikalinga atlikti tam tikrus būklės atstatymo arba pagerinimo darbus, ar ne. Be tokio turto, kurio atžvilgiu atliekami faktiniai darbai, ši

kategorija apima ir bet kokį turtą, kuriam neišvengiamai būtina atlikti tvarkymo darbus, o visi reikalingi leidimai jau yra gauti, pasirašyta statybų paslaugų sutartis.

4.3.4 Turtas, laikomas plėtrai ateityje, yra toks turtas, kuris įsigytas ketinant jį rekonstruoti ateityje (kartu su kitu duotuoju momentu dar neįgytu turtu arba be jo) ir nepriskiriamas nė vienai iš kitų dviejų kategorijų.

5. Analizės būdas

5.1 Siekdamas apskaičiuoti grynąją arba investicinę vertę vertintojas paprastai naudoja diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą ar lygiaverčius būdus bei skaičiavimo technikas. Tam tikrais atvejais tinka likutinės vertės skaičiavimo būdas.

5.2 Pinigų srautai ir kaštai turi būti apskaičiuojami per visą periodą, kurį investuotojas tikisi valdyti konkretų turtą, atsižvelgiant į visus aspektus, galinčius turėti įtakos. Apskaičiavus pajamas ir išlaidas (atsižvelgiant į abiem elementams reikšmingą riziką) per investuotojo turto valdymo laikotarpį, galutinis pinigų srauto dėmuo yra:

- kai turtas laikomas nuomos trečiajai šaliai tikslu ar panaudoti asmeniniams investuotojo tikslais – tikėtinos galutinio turto pardavimo įplaukos; arba
- kai turtą valdo investuotojas iki jo naudingo tarnavimo laiko pabaigos - būsimos turto rinkos vertės apskaičiavimas, atėmus žemės sklypo pardavimo kaštus, aktualus tą dieną, kai paaiškėja pagrįstos priežastys (o ne nepatvirtinti lūkesčiai) manyti, kad pasikeitusios aplinkybės rinkoje nulems turto kainos pokytį; arba
- kai investuotojas turi parduoti turtą dar nepasibaigus turto naudingo tarnavimo laikui – tikėtina turto rinkos vertė ketinamo vykdyti pardavimo dieną atėmus pardavimo kaštus.

5.3 Jei turtas dar tik kuriamas ar bus sukurtas ateityje, vertintojas turi pateikti nuomonę apie tai, kada bus gauti leidimai, užbaigtos statybos, perduotas turtas ir gautos pirmosios nuomos įmokos.

5.4 Investuotojas parenka diskonto normą, taikytiną būsimų pajamų ir kaštų atžvilgiu. Diskonto norma atspindi konkretaus investuotojo poreikius.

EVA 6

Tarpvalstybinis vertinimas

1. Įvadas
2. Apimtis
3. Vertintojų kvalifikacija
4. Profesinė patirtis ir rinkos žinios
5. Sutarties sąlygos
6. Vietinių įstatymų laikymasis
7. Nepriklausomybė ir interesų konfliktai
8. Etika
9. Draudimas
10. Ataskaita

1. Įvadas

1.1 Vykstant finansų globalizacijai, atsiveriant pasaulio rinkoms, kuriant Bendrąją rinką ES, klientams vis dažniau prireikia įvertinti turtą už valstybės ribų. TEGoVA Pripažinto Europos vertintojo (*REV*) sistema klientams ir jų pasitelktiems vertintojams padeda kitose šalyse rasti kvalifikuotus praktikuojančius vertintojus, galinčius atlikti tokį darbą. Taip pat patys vertintojai gali turėti vertinimo kitose šalyse patirties ir gauti nurodymus vertinti, dažniausiai tokiais atvejais, kai tam tikros turto rinkos peržengia vienos valstybės ribas. Dėl skirtingų kiekvienos šalies rinkos aplinkybių, įstatymų ir taikomos praktikos reikia ypatingo atidumo atliekant vertinimą kitoje šalyje.

1.2 Direktyvoje 2006/123/EB dėl paslaugų vidaus rinkoje (Paslaugų direktyva) siekiama pašalinti tarpvalstybinių paslaugų teikimo plėtros kliūtis. Direktyva sustiprina paslaugų teikėjų sutarties teisę plėtoti veiklą teikiant paslaugas vidaus rinkoje arba pradedant dirbti kitoje valstybėje narėje ar teikiant paslaugas iš savo šalies. Direktyvoje pateiktas teisinis pagrindas naudingas įvairioms paslaugoms, įskaitant nekilnojamojo turto ir turto vertinimo paslaugas.

1.3 Nors Direktyva suteikia teisę atlikti vertinimus už savo šalies ribų, joje neapptariama vertintojų profesinė kvalifikacija, įgūdžiai ir praktiniai gebėjimai, būtini darbui kitų šalių rinkose.

1.4 EVA 6 išdėstomi pagrindiniai reikalavimai, kuriuos turėtų atitikti vertintojai, ketinantys vertinti turtą ne savo šalyje. Šie reikalavimai paremti:

- kvalifikacija;
- profesinė patirtimi;
- rinkos žiniomis;
- vietinių įstatymų laikymusi;
- skaidrumu;
- nepriklausomybe;
- interesų konfliktų vengimu.

TEGOVA nuomone, šie principai yra ne tik pamatiniai vertintojo, atliekančio vertinimą savo šalies rinkose, principai, bet ir visiškai taikytini tarpvalstybiniais vertinimams.

2. Apimtis

Šioje taikymo tvarkoje pateikiami patarimai vertintojui, vertinimą atliekančiam kitoje šalyje (priimančioje šalyje) nei jo šalis (vertintojo šalis). Ši taikymo tvarka papildo Paslaugų direktyvą, svarbią tarpvalstybinio vertinimo paslaugoms Europos ekonominės erdvės (EEE) ribose – tai suteikia daugiau laisvės vertintojams dirbti tarpvalstybiškai be administracinių kliūčių – numatoma patirtis, kompetencija ir ataskaitos reikalavimai, reikalingi tarpvalstybinio vertinimo ataskaitai parengti.

3. Vertintojų kvalifikacija

3.1 Vertintojai privalo būti kompetentingi imtis vertinimų atitinkamoje šalyje. Vertintojas turi imtis vertinimo kitoje šalyje tik tuo atveju, jei šis patenka į jo profesinės ir asmeninės kvalifikacijos apimtį. Ši kvalifikacija turi būti aprašyta vertinimo ataskaitoje.

3.2 Vertintojas, turėdamas konkrečią reikalingą kvalifikaciją, patvirtintą pripažintų profesinių organizacijų, ir ilgalaikę profesinę patirtį, gali savo įgūdžius atskleisti klientui.

4. Profesinė patirtis ir rinkos žinios

4.1 Vertintojai privalo pademonstruoti savo kompetenciją dirbti juos priimančioje valstybėje. Todėl privalu turėti:

- naujausią informaciją;
- tvirtas Europos vertinimo standartų žinias;

- profesinės patirties nekilnojamojo turto rinkoje vertinant atitinkamą turto tipą;
- žinių apie priimančios valstybės turto rinką ir nuosavybės teisę.

4.2 Vertintojai privalo įgyti ir plėsti savo žinias apie priimančios šalies rinkas ir turto vertinimą reguliariai dalyvaudami profesinio tobulinimosi programose, kurias organizuoja priimančios šalies profesinės organizacijos ar kitos kvalifikuotos ir pripažintos įstaigos.

4.3 Tais atvejais, kai priimančiojoje šalyje yra ne tik vertinamas turtas, bet ir klientas yra iš šios šalies, vertintojas privalo gebėti veiksmingai komunikuoti su klientu vietiniais specifiniais profesiniais klausimais: visais vertei reikšmingais klausimais, taip pat visomis profesinėmis temomis, susijusiomis su vertintojo veiklos vykdymu.

5. Sutarties sąlygos

5.1 Gavus nurodymą įvertinti turtą, kuris yra ne vertintojo šalyje (gali būti, kad ir ne kliento šalyje), prieš priimant užduotį vertintojui rekomenduojama pasikonsultuoti su klientu (įtraukiant vadovus ir tarnautojus, jeigu klientas yra įmonė) ir, jei reikia, su kliento profesiniais patarėjais (taip pat – auditoriais) ir suformuluoti užduoties sąlygas.

5.2 Jeigu vertintojui stinga tinkamos patirties ar kompetencijos vertinant konkrečios vietovės ir kategorijos ilgalaikį turtą, jis privalo apie tai informuoti klientą ir, gavęs šio pritarimą, pasistengti kompensuoti šį trūkumą dirbdamas kartu su tinkamą kvalifikaciją turinčiu vertintoju arba kitais vertinamo turto vietovę išmanančiais specialistais, paskirtais kliento. Teikiama profesinė pagalba privalo būti aiškiai nurodyta vertinimo ataskaitoje. Kad vietinės pagalbos kokybė būtų užtikrinta patikimiau, vertintojas turi ieškoti priimančios šalies pagalbos iš tokio kompetentingo vietinio vertintojo kaip Pripažintas Europos vertintojas (*REV.*)

6. Vietinių taisyklių laikymasis

6.1 EVS nesilaikymas ir/arba specialiosios prielaidos, padarytos tam, kad atitiktų priimančios šalies teisinius reikalavimus, vertinimo standartus ar kitas nuostatas, turi būti aiškiai nurodytos vertinimo ataskaitoje. Jei aktualu, vertintojai turi vadovautis toje šalyje bendrai pripažintais principais dėl vertinimo ataskaitų formos ir turinio.

6.2 Jei apskaitos teisė ir praktika arba vertinimo procedūros iš esmės skiriasi nuo kliento šalyje taikomos praktikos, laikomasi kliento jurisdikcijoje galiojančių taisyklių

dėl finansinės ataskaitos parengimo. Vertintojas, rengdamas ataskaitos išvadas, privalo akcentuoti šiuos skirtumus.

7. Nepriklausomybė ir interesų konfliktai

Kad išvengtų interesų konfliktų ir išsaugotų profesinį objektyvumą, vertintojai, pradėdami darbą, privalo išlaikyti griežtą profesinę nepriklausomybę nuo klientų ir įvykdyti profesinę atsakomybę, nepaisydami savo asmeninės padėties.

8. Etika

Vertintojai turi laikytis TEGoVA etikos ir elgesio kodekso kaip to reikalauja jų profesinė vertintojų asociacija.

9. Draudimas

Vertintojai atsakingi už tai, kad apsidraustų ir turėtų profesinės civilinės atsakomybės draudimą, kurio pakaktų potencialiems įsipareigojimams klientams ir trečiosioms šalims visose valstybėse, kuriose bus dirbama.

10. Ataskaita

10.1 Kuo mažiau klientas susipažinęs su konkretaus turto rinka, tuo svarbiau vertinimo ataskaitoje duomenis ir teiginius pateikti aiškiai suprantama ir patikrinama forma, kad klientas galėtų suprasti vertinimo ataskaitos seką pradedant vertei svarbių duomenų fiksavimu, tęsiant tinkamų metodų taikymu ir baigiant vertinimo rezultatais.

10.2 Jei klientas gyvena dar kitoje (trečioje) šalyje, vertinimo ataskaitoje taip pat turi būti aiškiai nurodyti esminiai skirtumai tarp kliento šalies ir vertinamo turto šalies teisės ar tradicijų.

10.3 Tarpvalstybinio vertinimo ataskaitoje turi būti aiškiai surašyti duomenys, kuriais remiamasi. Vertintojai turi nurodyti duomenų šaltinius, kad būtų lengviau įvertinti jų kokybę ir poveikį vertintojų teiginiams.

EVA 7

Turto vertinimas Direktyvos dėl alternatyvaus investavimo fondų valdytojų kontekste

1. Įvadas

2. Apimtis

3. Sąvokų apibrėžimai

4. Taikymo apibūdinimas

5. Komentaras

1. Įvadas

1.1 Kilus finansinei krizei Europos Sąjunga priėmė 2011 m. birželio 8 d. Direktyvą 2011/61/ES dėl alternatyvaus investavimo fondų valdytojų (AIFV), kuria reguliuojami ir prižiūrimi verslo subjektai, įsipareigoję valdyti ir administruoti alternatyvaus investavimo fondus. Direktyvoje nustatoma suderinta ES sistema, skirta prižiūrėti riziką, kurią AIFV kelia investuotojams, kolegoms, kitiems finansinės rinkos dalyviams ir finansiniam stabilumui.

1.2 Nuostatose nurodoma plati rizikos rūšių įvairovė, pavyzdžiui, sverto rizika, silpnos rizikos valdymo sistemos, prasta investuotojų apsauga ar prekybos neveiksmingumas. Stambūs AIFV, kurių sverto lygis aukštas, sustiprina rinkos poslinkius ir taip prisideda prie finansinės rinkos nestabilumo visoje ES.

1.3 Kad būtų palengvinta bendros rinkos plėtra, savo valstybėje narėje įgaliotam AIFV suteikiama teisė platinti savo fondus profesionaliems investuotojams bet kurios valstybės narės teritorijoje (Europos pasas). Šis pasas nesuteikia galimybės platinti AIF mažmeniniams investuotojams, tačiau valstybės narės gali leisti platinti AIF mažmeniniams investuotojams savo šalies ribose.

1.4 Fondai, kuriems taikoma Direktyva, apibrėžiami kaip visi pagal Direktyvą 2009/65/EB (dėl įstatymų ir kitų teisės aktų, susijusių su kolektyvinio investavimo į perleidžiamus vertybinius popierius subjektais (KIPVPS), derinimo) nereguliuojami fondai, pavyzdžiui, rizikos draudimo fondai, privataus kapitalo fondai, prekių fondai, infrastruktūros ir nekilnojamojo turto fondai.

1.5 Direktyvos 19 straipsnyje pateikiamos išsamios turto vertinimo taisyklės. Iš AIFV reikalaujama nustatyti tinkamas ir nuoseklias procedūras, užtikrinančias deramą ir nepriklausomą turto įvertinimą. Fondų valdytojai turi apskaičiuoti investicinio vieneto grynąją turto vertę bent kartą per metus remdamiesi galiojančiomis nacionalinėmis teisės nuostatomis ir AIFV taisyklėmis.

1.6 Direktyvoje nustatomas tinkamų ir nuoseklių vertinimo procedūrų principas ir pateikiamas sąvokos „išorės vertintojas“ apibrėžimas, bet nepateikiami nei vertinimo standartai ar kokios nors techninės rekomendacijos, nei nuostatos dėl fondų turtui taikytinų vertinimo metodų.

1.7 Europos Komisija, remdamasi Europos vertybinių popierių rinkos reguliavimo institucijos (EVPRI) patarimais, priims įstatymų projektus, apibūdinančius:

- su vertinimo procedūromis ir investicinio vieneto grynosios vertės apskaičiavimu susijusius kriterijus;
- profesines garantijas, kurias privalo gebėti suteikti išorės vertintojai, norėdami atlikti vertinimo funkciją;
- vertinimų, kuriuos atlieka atviro tipo AIF, dažnumą.

1.8 EVPRI rekomendaciją pateikė 2011 m. lapkričio 16 d.

2. Apimtis

2.1 Ši tvarka taikoma vertinant AIF nekilnojamąjį turtą pagal AIFV direktyvą. AIF investavimas į nekilnojamąjį turtą gali būti atvirojo arba uždarojo tipo.

2.2 Toliau pateiktas komentaras paremtas Direktyva ir EVPRI rekomendacija. AIF paremtos vertinimo taisyklės ir grynosios turto vertės apskaičiavimo procedūros dažniausiai išdėstomos AIF prospektuose arba struktūriniuose dokumentuose.

3. Sąvokų apibrėžimai

3.1 Sąvokų apibrėžimai paimti iš AIFV direktyvos.

3.2 *Alternatyvaus investavimo fondų valdytojai* yra juridiniai asmenys, kurių įprasta veikla – vieno ar daugiau AIF valdymas (4 straipsnis (b)).

3.3 Alternatyvaus investavimo fondai yra kolektyvinio investavimo subjektai, kurie pritraukia kapitalą iš keleto investuotojų, siekdami jį investuoti tų investuotojų naudai pagal nustatytą investavimo politiką (4 straipsnis (a)).

3.4 Išorės vertintojas – nuo AIF, AIFV arba kitų glaudžiai su AIF ar AIFV susijusių asmenų nepriklausomas fizinis ar juridinis asmuo arba pats AIFV (19 straipsnis (4)(a)).

3.5 Grynoji turto vertė apibrėžta EVA 3, 3.4 paragrafe kaip susumuota dabartinė turto vertė atėmus visus turimus įsipareigojimus.

4. Taikymo apibūdinimas

4.1 AIF grynoji turto vertė paprastai nustatoma vienam investiciniam vienetui. Nekilnojamojo turto fondų atveju ši vertė dažniausiai apskaičiuojama bendros turto portfelio vertės, atėmus pardavimo išlaidas, pagrindu.

4.2 AIFV, vertindami turtą, priklausomai nuo turto ir rinkų, į kurias jie daugiausiai investuoja, pasitelkia skirtingas metodikas ir sistemas, todėl profesionalus vertintojas privalo būti susipažinęs su nacionalinėmis ir teisės aktais nustatytais AIF vertinimo taisyklėmis. Vertintojas, kad suprastų savo pareigas, taisykles ir taikytinus vertinimo metodus bei būdus, turi atsižvelgti į AIFV procedūras ir strategijas.

4.3 Paprastai vertinimai atliekami remiantis kiekvieno turto rinkos verte. Jei vertintojui nurodoma vertinti nekilnojamojo turto portfelį, kiekvienas portfelį sudarantis turto objektas turi būti vertinamas atskirai. Europos vertinimo standartų nesilaikymas turi būti aprašomas vertinimo ataskaitoje.

5. Komentaras

5.1 Bendrosios nuostatos

5.1.1 Nei Direktyva, nei EVPRI nepateikia bendrai galiojančių procedūrų ar vertinimo standartų apskaičiuojant AIF turto vertę. Taikomos turto vertinimo taisyklės nurodomos tos šalies, kurioje įsisteigęs AIF, teisėje, ir/arba AIF taisyklėse ar steigimo dokumentuose.

5.1.2 Už tinkamą AIF turto įvertinimą atsakingas pats AIFV. Todėl EVPRI pataria AIFV raštu nustatyti strategiją ir procedūras, nusakančias visų su vertinimo procesu

susijusių šalių vaidmenis ir pareigas, skaidrias ir patikimas vertinimo procedūras ir taikomus metodus.

5.1.3 Dėl AIF turto rūšių įvairovės ir skirtingų nacionalinių tradicijų Direktyvoje vertinimą atliekantiems asmenims pateikiamas lankstus režimas. Vertinimo funkciją atlikti gali arba išorės vertintojas, arba pats AIFV.

5.2 Vidaus ir išorės vertinimas

5.2.1 TEGoVA nuomone, investuodami į nekilnojamąjį turtą AIFV visada turi paskirti išorės vertintoją vertinimo funkcijai atlikti.

5.2.2 Vis dėlto vertinti turtą gali pats AIFV, jei vertinimo užduotis funkciškai nepriklauso nuo portfelio valdymo ir atlyginimų nustatymo politikos, o kitomis priemonėmis užtikrinama, kad interesų konfliktai sušvelninti ir išvengta nederamo poveikio darbuotojams (žr. Direktyvos 19 straipsnio 4 paragrafą).

5.2.3 AIF turto vertinimas laikomas AIFV funkcija, todėl išorės vertintojo atliekamas turto vertinimas laikomas funkcijų perdavimu trečiajai šaliai taikant griežtus papildomus reikalavimus.

5.2.4 Kai vertinimo funkciją atlieka išorės vertintojas (žr. sąvokos apibrėžimą 3.4 paragrafe), jis:

- (i) laikosi teisės nuostatomis pripažintos privalomos profesinės registracijos reikalavimų arba teisinių ar reguliavimo nuostatų, arba profesinio elgesio taisyklių;
- (ii) turi pateikti pakankamai profesinių garantijų, kad jis gali veiksmingai atlikti atitinkamas vertinimo funkcijas;
- (iii) neperduoda vertinimo funkcijos trečiosioms šalims.

5.2.5 Pagal EVPRI rekomendaciją, suteiktinos profesinės garantijos turi įrodyti išorės vertintojo kvalifikaciją ir gebėjimą atlikti vertinimą naudojantis:

- (i) pakankamu personalu ir techniniais ištekliais;
- (ii) tinkamomis procedūromis, garantuojančiomis teisingą ir nepriklausomą vertinimą;

(iii) tinkamomis žiniomis ir supratimu.

5.2.6 Direktyvoje įtvirtinama vertintojo atsakomybė. 19 straipsnio 10 paragrafe nustatoma, kad išorės vertintojas atsako AIFV už visus AIFV patirtus nuostolius, dėl išorės vertintojo aplaidumo ar sąmoningo jo užduočių nevykdymo (daugiau informacijos žr. EVS 3).

5.2.7 Vertintojai turi žinoti, kad AIFV yra įpareigoti pranešti apie jų paskyrimą savo valstybės narės kompetentingoms institucijoms (Direktyvos 19 straipsnis, 7 paragrafas). Valstybės narės gali atmesti paskyrimą ir reikalauti paskirti kitą vertintoją.

5.3 Vertinimo dažnumas ir atskirų verčių peržiūra

5.3.1 Direktyva nustato principą, kad nefinansinis turtas turi būti vertinamas bent kartą per metus, tačiau patikslinama, kad atvirojo tipo fondų turto vertinimas taip pat turi būti vykdomas tokiu dažnumu, kiek tikslinga atsižvelgiant į AIF turimą turtą bei jo išleidimo ir išpirkimo dažnumą (žr. Direktyvos 19 straipsnio 3 paragrafą).

5.3.2 Tokia nuostata įgalina atvirojo tipo nekilnojamojo turto fondams taikyti specialiai priderintus režimus ir, jei reikalinga, padažninti vertinimus. Tokia praktika taikoma tais atvejais, kai paskutinė nustatyta vertė yra nebeteisinga ir/arba nebetinkama. Vertintojui tenka užduotis šiuo tikslu informacijos ieškoti AIFV vidaus politikos ir procedūrų dokumentuose.

5.3.2 Atvirojo tipo fondų atveju vertinimas taip pat vykdomas tada, kai padidėja ar sumažėja atitinkamo AIF kapitalas (19 straipsnio 3 paragrafas). Be to, atskiras turto vertės būtina peržiūrėti, kai atsiranda įrodymų, kad jos nebetinkamos (pavyzdžiui, nepastovios ir nelikvidžios rinkos atvejais). AIFV turi parengti sistemas, tinkamas patvirtinti AIF turto vertes.

EVA 8

Turto vertinimas ir energijos vartojimo efektyvumas

1. Įvadas
2. Apimtis
3. Sąvokų apibrėžimai
4. Taikymo apibūdinimas
5. Komentarai

1. Įvadas

1.1 Dažnai energijos išlaidos yra vienos didžiausių naudojamo turto išlaidų, be to, pastaraisiais metais jos augo daugiausiai. Šildymo, apšvietimo, vis didėjantis oro kondicionavimo poreikis derinamas su įvairių paslaugų – nuo maisto gaminimo iki liftų – poreikiu, ir energija, naudojama pastato paskirtims įgyvendinti. Potencialūs pirkėjai ir nuomininkai dažnai domisi (bent jau iš praktiškumo) jų reikmėms tinkamos energijos prieinamumu ir kaina. Kai kurie pageidauja tam tikro energijos vartojimo efektyvumo arba energijos, gaunamos iš atsinaujinančių išteklių.

1.2 Dėl pastatų naudojimo išmetama 36 % viso Europos Sąjungoje išmetamo CO₂ kiekio, todėl energijos klausimai laikomi pagrindiniu veiksniu, skatinančiu turtui poveikį turinčius įstatymus. Ir ES, ir atskiros šalys tikisi paskatinti turto savininkus keisti savo elgesį, sumažinti vartojimą, padidinti energijos vartojimo efektyvumą, geriau panaudoti atsinaujinančių išteklių energiją. Akivaizdu, kad pastatų gyvavimo ciklas ilgesnis nei įrenginių ir sistemų. Dauguma turto objektų, ypač namai, tarnauja ilgiau nei šimtmetį, o didelė dalis 2050 m. būsto fondų egzistuoja dabar.

1.3 Direktyva 2010/31/ES dėl pastatų energinio naudingumo plėtoja savo pirmtakės Direktyvos 2002/91 temą. Preambulėje pažymima, kad:

„Šis sektorius plečiasi, dėl ko padidės jo energijos vartojimas“, todėl teigiama, kad

„energijos vartojimo mažinimas ir atsinaujinančių išteklių energijos naudojimas pastatų sektoriuje yra svarbios priemonės, būtinos sumažinti Sąjungos energinę priklausomybę ir šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisiją“ (3 konstatuojamoji dalis).

„Būtina nustatyti konkretesnius veiksmus siekiant panaudoti neišnaudotą didelį pastatų energijos taupymo potencialą ir sumažinti didelį skirtumą tarp valstybių narių pasiekimų šiame sektoriuje“ (7 konstatuojamoji dalis).

1.4 Profesionalus vertintojas klientui turi pateikti savo nuomonę apie turto vertę pagal gautus nurodymus ir remdamasis turimais įrodymais. Vienas tokių įrodymų – duomenys apie vertes rinkoje. Šis aspektas svarbus „rinkos vertės“ sąvokai. Energijos kaštai ir vartojimo efektyvumas yra viena šios matricos dalių, taigi ir vienas iš daugelio vertintojui rūpimų klausimų.

2. Apimtis

Ši tvarka taikoma aptariant energijos vartojimo efektyvumo klausimus vertinant turtą, o ypač – priemonių, kurių turi imtis ES valstybės narės pagal Pastatų energinio naudingumo direktyvą 2010/31/ES, poveikio atžvilgiu. Pateikiamo komentaro pagrindas yra ši Direktyva. Vertintojai turi žinoti, kad nors valstybės narės privalo įgyvendinti Direktyvą, jos gali nustatyti ir aukštesnius standartus.

3. Sąvokų apibrėžimai

3.1 Sąvokų apibrėžimai, jei nenurodoma kitaip, cituojami iš Pastatų energinio naudingumo direktyvos 2010/31/ES (toliau vadinamos „Direktyva“).

3.2 „*pastatas* – stogu dengtas statinys su sienomis, kurio patalpų mikroklimatui palaikyti vartojama energija“ (2 straipsnis (1)).

Pastaba. Toks sąvokos apibrėžimas neapima daugelio struktūrų, kurios paprastai vadinamos pastatais, ypač tokių, kurių nereikia šildyti ar vėsinti, todėl joms netaikomi energinio naudingumo standartų ir Energinio naudingumo sertifikato režimai.

3.3 „*energinio naudingumo sertifikatas* – valstybės narės ar jos paskirto juridinio asmens pripažintas sertifikatas, kuriame nurodomas pastato arba pastato dalies energinis naudingumas, apskaičiuotas pagal metodiką, priimtą vadovaujantis 3 straipsniu“ (2 straipsnis (12)).

3.4 „*pastato energinis naudingumas* – apskaičiuotas arba išmatuotas energijos kiekis, reikalingas patenkinti su įprastu pastato naudojimu siejamą energijos poreikį, įskaitant, *inter alia*, energiją šildymo, vėsinimo, vėdinimo, karšto vandens ir pastato apšvietimo reikmėms“ (2 straipsnis (4)).

3.5 „beveik nulinės energijos pastatas – pastatas, kurio pagal I priedą nustatytas energinis naudingumas yra labai aukštas. Reikalingos energijos, kuri beveik lygi nuliui arba kurios suvartojama labai mažai, didžiąją dalį turėtų sudaryti atsinaujinančių išteklių energija, įskaitant vietoje ar netoliese pagamintą atsinaujinančių išteklių energiją“ (2 straipsnis (2)).

3.6 „techninė pastato sistema – pastato ar pastato vieneto techninė šildymo, vėsinimo, vėdinimo, karšto vandens, apšvietimo įranga arba šių funkcijų deriniui užtikrinti skirta įranga“ (2 straipsnis (3)).

4. Taikymo apibūdinimas

4.1 Profesionalus vertintojas klientui turi pateikti savo nuomonę apie turto vertę pagal gautus nurodymus ir remdamasis turimais įrodymais. Pastato energijos vartojimo efektyvumas tiesiogiai susijęs su turto verte, tačiau kartu su kitais energijos kaštais yra tik viena viso vertinimo dalis.

4.2 Jei vertinimas rengiamas kontekste, susijusiame su statybomis, pardavimu ar nuoma naujam nuomininkui, vertintojas ataskaitoje turėtų pateikti energinio naudingumo (ENS) klasę, visas svarbiausias rekomendacijas ir, jei taip nusprendžia, į visą šią informaciją atsižvelgti vertindamas.

4.3 Pirmiausia

- tirdamas turtą, turintį energinio naudingumo sertifikatą, vertintojas atsižvelgia į jo klasę ir rekomendacijas tiek, kiek svarbu, apsvaistydamas rinkos aplinkybes, pateikdamas nuomonę apie turto vertę, paremtą pripažintu vertinimo pagrindu.
- kai vertintojas prašomas pareikšti nuomonę arba padėti nustatyti, ar darbai priylgsta „kapitalinei renovacijai“, valstybėje narėje, kuri taiko išlaidomis ir verte paremtą parinktį, vertintojas, gavęs tokius nurodymus, turi:
 - (i) nuspręsti, ar pastatui reikalinga renovacija yra pakankama priežastis pagerinti pastatui reikalingą minimalų energinį naudingumą;
 - (ii) priklausomai nuo vertintojo įgūdžių ir gautų nurodymų, nustatyti, gauti patikimą įvertinimą arba patarti klientui gauti įvertinimą, kiek kainuos toks pagerinimas – kad klientas galėtų priimti sprendimą remdamasis šia informacija.

5. Komentaras

5.1 Bendrosios nuostatos

5.1.1 Be turto vertinimui svarbiausių priemonių, Direktyvoje iš valstybių narių reikalaujama nustatyti:

- integruoto energinio naudingumo standartus, paremtus kiekvieno pastato šiluminėmis charakteristikomis ir atsinaujinančios energijos sistemomis, kurie:
 - kiekvienos valstybės narės nustatomi visiems pastatams; ir
 - taikomi ne tik naujiems pastatams, bet ir esamiems „kapitališkai renovuojamiems“ pastatams; ir
- energinio naudingumo sertifikatus (ENS).

Be to, Direktyvoje reikalaujama, kad iki 2021 m. visi nauji pastatai atitiktų „beveik nulinės energijos panaudojimo“ reikalavimą, ir įvedamas režimas periodiškai tikrinti didesnes šildymo ir oro kondicionavimo sistemas ir po to pateikti rekomendacijas.

5.1.2 Vertintojas turi suprasti nuostatas, taikomas toje valstybėje narėje, kurioje yra turtas.

5.2 Nauji pastatai – beveik nulinė energija

5.2.1 „Valstybės narės užtikrina, kad:

- a) ne vėliau kaip 2020 m. gruodžio 31 d. visi nauji pastatai būtų beveik nulinės energijos pastatai; ir
- b) po 2018 m. gruodžio 31 d. viešosios valdžios institucijos, užimančios ir valdančios naujus pastatus, užtikrintų, kad tie pastatai būtų beveik nulinės energijos pastatai.“

9 straipsnis (1).

5.2.2 Tai griežtas įpareigojimas, nors 9 straipsnio 6 paragrafe valstybėms narėms leidžiama netaikyti nustatytų reikalavimų „konkrečiais pateisinamais atvejais“, kai sąnaudų ir naudos per ekonominio gyvavimo ciklą analizės rezultatai yra neigiami.

5.3 Esami pastatai ir „kapitalinė renovacija“

5.3.1 Nors esamiems pastatams nustatomi energinio naudingumo standartai, Direktyva priverstinai nereikalauja jų taikyti, išskyrus tuos atvejus, kai vykdoma „kapitalinė renovacija“.

5.3.2 „Kapitalinės renovacijos“. Preambulėje nurodoma, kad „kapitalinė esamų pastatų, neatsižvelgiant į jų dydį, renovacija suteikia progą imtis ekonomiškai efektyvių priemonių didinant energinį naudingumą“ (16 konstatuojamoji dalis).

5.3.3 „Valstybės narės imasi būtinų priemonių užtikrinti, kad kapitališkai renovuojamų pastatų ar jų dalių energinis naudingumas būtų pagerintas taip, kad atitiktų <...> minimalius energinio naudingumo reikalavimus <...>“ (7 straipsnis).

5.3.4 Vertintojui nurodymus pateikti gali klientas, kuriam svarbu, ar būsiami darbai laikytini „kapitaline renovacija“, dėl ko jie, pagal Direktyvos reikalavimus, turėtų atitikti esamus energinio naudingumo standartus. Direktyvoje pateikiami du punktai, iš kurių valstybės narės gali pasirinkti, kokiais kriterijais remdamosi nustato, ar darbai laikytini „kapitaline renovacija“:

„kapitalinė renovacija – pastato renovacija, kai:

- a) visa pastato atitvarų arba techninių pastato sistemų renovacijos kaina sudaro daugiau kaip 25 % pastato vertės, neįskaitant žemės sklypo, ant kurio stovi pastatas, vertės; arba
- b) renovuojama daugiau nei 25 % pastato atitvarų ploto.

Valstybės narės pasirinktinai gali taikyti a arba b punktą.“ (2 straipsnis (10)).

5.3.5 Jei vertintojo reikalaujama pareikšti nuomonę šiuo klausimu, jis turi žinoti, kuris punktas pasirinktas konkrečioje valstybėje narėje.

5.3.6 Ar praplėtimas prilygsta renovacijai, priklauso nuo kiekvieno atvejo aplinkybių interpretacijos (nesant jokio detalesnio apibrėžimo, renovacijos sąvoka apribojama įprastine reikšme).

5.3.7 Pasirinkus punktą a, Direktyvoje nekonkretizuojama, koku pagrindu turi būti nustatoma „vertė“ – nenurodžius kitaip, laikoma, kad reikia remtis „rinkos verte“, nustatyta pagal EVS 1, nebent yra svarbi priežastis naudoti kitą pagrindą (tačiau Direktyvos 16 konstatuojamojoje dalyje kaip galimi pagrindai nurodoma ir *aktuarinė vertė*, ir rekonstrukcijos išlaidos). Tokiam vertinimui pastato valdymo teisės nėra reikšmingas aspektas. Siūlomų darbų kaštai lyginami su pastato verte atėmus žemės po juo vertę. Toks patikrinimas nereikalauja paskirstyti verčių, tik pašalinti žemės vertę. Taigi dažniais atvejais tikrinant tokį pastatą, paprastai parduodamą su žeme po juo, reikia dviejų vertinimų:

- vieno – įvertinti pastatą, parduodamą su žeme po juo;

- kito – įvertinti žemę be virš jos esančio pastato (tikėtina gaunant naudos iš bet kokios plėtos vertės).

Gautas grynasis skaičius palyginamas su siūlomų darbų kaina. Kadangi kainos sąvoka skiriasi nuo vertės sąvokos, ypač pastatų pritaikymo atveju, remiantis šiais kriterijais dažnai reikia pagerinti pastato, kurio darbų pridėtoji vertė mažesnė nei 25 % paskirstytos pastato vertės, energinį naudingumą.

5.3.8 Pasirinkus punktą b, reikia įvertinti:

- bendrą išorinį pastato plotą, įskaitant sienas ir stogus; ir
- koks šio ploto dalies, kuriai reikia renovacijos, dydis.

Tai reiškia, kad vien vidaus renovacija neatitiktų punkto b, tačiau atitiktų punkto a kriterijus.

5.3.9 Jei pagal valstybės narės taikomus kriterijus įrodoma, kad renovacija yra „kapitalinė“, Direktyva palieka laisvę kiekvienai valstybei narei nuspręsti, ar visas pastatas turi būti pagerintas iki minimalių energinio naudingumo standartų, ar tik renovuota jo dalis. Vertintojas turi būti susipažinęs su vietinėmis taisyklėmis, susijusiomis su šiuo klausimu.

5.3.10 Punktas a priklauso nuo vertės, todėl kai valstybė narė pasirenka šį punktą, vertintojas, gavęs atitinkamus nurodymus, turi:

(i) nuspręsti, ar pastatui reikalinga renovacija yra pakankama priežastis pagerinti pastatui reikalingą minimalų energinį naudingumą;

(ii) priklausomai nuo vertintojo įgūdžių ir gautų nurodymų, nustatyti, gauti patikimą įvertinimą arba patarti klientui gauti įvertinimą, kiek kainuos toks pagerinimas – kad klientas galėtų priimti sprendimą remdamasis šia informacija.

5.4 Energinio naudingumo sertifikatai (ENS)

5.4.1 ENS skirtas užregistruoti pastato energinio naudingumo klasę, kurią pagal standartinę klasifikavimo sistemą nustato pripažintas inspektorius. Taip pat inspektorius pateikia palyginimus ir patarimojo pobūdžio rekomendacijas, kaip pagerinti pastato energinį naudingumą. Klasė viena raide ar skaičiumi apibendrina pastato šilumines savybes ir pastato priklausomybės nuo atsinaujinančių išteklių energijos mastą pagal Atsinaujinančių išteklių energijos direktyvą 2009/28/EB. ENS

galioja ne ilgiau kaip dešimt metų. Sertifikatai, išduoti pagal ankstesnę 2002 m. Direktyvą, lieka galioti toliau. Nustatyta naudingumo klasė turi būti skelbiama reklamose pateikiant turtą rinkoje, o ENS pateikiamas būsimam pirkėjui ar nuomininkui.

5.4.2 Daugelio pastatų statyboms, pardavimui ar nuomai naujam nuomininkui ir visiems pastatams, kurių bendrą naudingąjį didesnę nei 500 m² vidaus patalpų plotą užima viešosios valdžios institucijos, teisės aktais nustatytas reikalavimas turėti galiojantį ENS. „Potencialiam naujam nuomininkui arba pirkėjui parodomas, o pirkėjui arba naujam nuomininkui įteikiamas energinio naudingumo sertifikatas arba jo kopija.“ (12 straipsnis (2)).

5.4.3 ENS politikos tikslas informuoti turto rinką apibūdinamas Direktyvos konstatuojamojoje dalyje:

„Būsimam pastato ar pastato vieneto pirkėjui ir nuomininkui teisinga informacija apie pastato energinį naudingumą ir praktiniai patarimai apie tokio naudingumo didinimą pateikiami energinio naudingumo sertifikate. <...> Energinio naudingumo sertifikate taip pat reikėtų pateikti informaciją apie faktinį šildymo ir vėdinimo poveikį pastato energijos reikmėms, pirminės energijos vartojimui ir išmetamo anglies dvideginio emisijai.“ (22 konstatuojamoji dalis).

5.4.4 Ar reikalingas ENS? Dažnai pastato apžiūros kaip vienos turto vertinimo proceso sudedamųjų dalių metu vertintojas gali siekti nustatyti, ar pastatui būtinas, ir jei taip, kad būtų gautas galiojantis ENS.

5.4.5 Išskyrus žemiau aptariamas išimtis, ENS yra privalomas:

- Pastatams, kurie yra:
 - statomi
 - parduodami
 - išnuomojami naujam nuomininkui
- Pastatams, kuriuos užima viešosios valdžios institucijos ir kuriuos dažnai lanko visuomenė. Nuo 2015 m. liepos 9 d. minimali 500 m² riba bus sumažinta iki 250 m². Valstybės narės ENS taikymą išnuomotiesiems atskiriems pastato vienetams (pavyzdžiui, pastate esantiems butams) gali atidėti iki 2015 m. gruodžio 31 d.

5.4.6 Jei nenurodoma kitaip, vertintojas nėra įpareigojamas ar atsakingas gauti ENS ar kokių nors techninių pastato sistemų ataskaitą.

5.4.7 Pastatai, kuriems nereikia ENS. Pagal Direktyvoje pateikiamą pastato sąvokos apibrėžimą, ENS netaikomi tiems pastatams, kuriuose nekeičiamos klimato sąlygos. Tokie pastatai neįtraukiami į ENS režimą. Tokių pastatų pavyzdžiai yra sandėliai ir daugelis žemės ūkio pastatų.

5.4.8 Be to, valstybėms narėms paliekama laisvė nuo įpareigojimo atitikti ENS atleisti šių kategorijų pastatus:

a) pastatus, kurie oficialiai saugomi kaip tam tikros aplinkos dalys arba dėl savo ypatingos architektūrinės ar istorinės vertės tiek, kiek laikantis tam tikrų minimalių energinio naudingumo reikalavimų nepageidautinai pakistų jų savybės ar išvaizda;
Pastaba. Tokie pastatai išskiriami tik tais atvejais, kai ENS laikymasis pakeistų pastato savybes ir išvaizdą, pavyzdžiui, istorinio pastato išvaizda pakistų dėl dvigubo stiklo langų arba išorinės izoliacijos.

b) pastatus, kurie naudojami kaip garbinimo (kulto) ar maldos namai ir vykdyti religinę veiklą;

Pastaba. Pastatais, naudojamais vykdyti religinę veiklą, gali būti laikomos tokios vietos, kaip vienuolynai ir ritualinio apsivalymo patalpos. Nesvarbu, ar tokie pastatai naudojami ir kitoms reikmėms.

c) laikinus pastatus, kurie naudojami ne ilgiau kaip dvejus metus, pramoninius statinius, dirbtuves ir negyvenamus žemės ūkio pastatus, kuriuose suvartojama nedaug energijos, bei negyvenamus žemės ūkio pastatus, kuriuos naudoja sektorius, kuriam taikomas nacionalinis sektorinis susitarimas dėl energinio naudingumo;

Pastaba. Tokius išskiriamus pastatus galima padalinti į tris dalis:

- Laikinais pastatais laikomi pastatai, esantys statybų aikštelėse, skirti specialioms reikšmėms ir pastatyti turint laikinus statybos leidimus.

- Panašu, kad išskiriant pastatus, „kuriuose suvartojama nedaug energijos“, kalbama ne tik apie negyvenamuosius žemės ūkio pastatus, bet ir apie pramonės objektus ir dirbtuves. Sąvoka „suvartojama nedaug energijos“ Direktyvoje neapibrėžiama. Kai kurios valstybės narės gali pačios ją apibrėžti.

- Sektorinis susitarimas dėl energinio naudingumo, taikomas žemės ūkio pastatams, dažniausiai taikomas kiaulininkystės, naminių paukščių ir kai kurioms sodininkystės įmonėms.

d) gyvenamuosius pastatus, kurie naudojami ar skirti naudoti trumpiau nei keturis mėnesius per metus arba kitu atveju – skirti naudoti ribotą laiką per metus, kai

tikėtinas energijos suvartojimas yra mažesnis nei 25 % energijos, kuri būtų suvartota per vienerius metus;

Pastaba. Tikėtina, kad į šią kategoriją daugiausiai patenka sezoniniai – arba atostogoms, arba darbui skirti – būstai.

e) pavienius pastatus, kurių naudingas vidaus patalpų plotas yra ne didesnis kaip 50 m².

5.4.9 Vertindamas pastatą, kuris gali būti priskirtas kuriai nors šių kategorijų, vertintojas turi, jei svarbu, patikrinti, ar šis pastatas konkrečioje jurisdikcijoje yra atleistas nuo energinio naudingumo sertifikato (ir nuo anksčiau aptartų reikalavimų renovuoti).

5.4.10 ENS naudojimas. Direktyva nepateikia bendro ENS formato visai ES. ENS gali nesutapti skirtingose narėse valstybėse, o kartais ir vienos valstybės ribose. Direktyva nurodo Europos Komisijai patvirtinti savanorišką ES negyvenamųjų pastatų sertifikavimo sistemą (11 straipsnis (9)). Todėl vertintojai gali susidurti su ENS, pateiktais skirtingais nacionaliniais formatais arba pagal savanorišką bendrą ES sistemą.

5.4.11 Jei vertinimas atliekamas rinkos vertės pagrindu (žr. EVS 1) arba yra reikšmingas konkretaus pastato pardavimo ar nuomos naujam nuomininkui tikslais, turi būti atsižvelgta į dabartinį galiojantį ENS. Tokiomis aplinkybėmis dažnai reikia vertinti įkeistą turtą, kadangi dažniausiai hipotekos kreditorius taip pat domisi turto perleidimo verte. Svarba, teikiama ENS (jei ji iš viso teikiama), priklauso nuo vertintojo profesinių įgūdžių. Tikėtina, kad kai kuriose šalyse su laiku atsiras papildomų reikalavimų arba įpareigojimų parduodant ar išnuomojant turto objektus, turinčius žemą ENS klasę.

5.4.12 Nurodyto vertinimo tikslais vertintojas turi peržiūrėti ENS (kas išdavė sertifikatą, registracijos numerį, suteiktą energinio naudingumo klasę ir galiojimo terminą) ir nustatyti, ar tai dabartinis sertifikatas. ENS svarba gali kisti dėl bet kokių pastato pasikeitimų nuo to laiko, kai ENS buvo suteiktas.

5.4.13 Kai ENS yra būtinas, suteikta naudingumo klasė gali paveikti vertę. Vertintojas turi įvertinti šį aspektą pagal turimas rinkos žinias.

5.4.14 Vertintojas turi patarti klientui, jei ENS yra negaliojantis arba nepatikimas, ir ataskaitoje įvertinti esamą situaciją remdamasis konkrečiomis aplinkybėmis ir turimomis žiniomis.

5.4.15 Potencialas pagerinti pastatų energinį naudingumą juos „modernizuojant“ gali atspindėti jų rinkos vertėje. Taip pat jei atliekami darbai būtų brangesni, jų potencialūs kaštai gali vertę sumažinti. Tokiais atvejais vertintojas įvertina ENS pateiktų rekomendacijų dėl pastato naudingumo pagerinimo svarbą ir įtaką

5.4.16 Vertintojas, remdamasis savo profesine nuovoka, turi nuspręsti, ar reikia ir kaip vertinimo ataskaitoje pateikti ką nors daugiau be ENS buvimo fakto.

5.4.17 Kai tai reikalinga, turi būti atsižvelgta į visas svarbias rekomendacijas, pateiktas ataskaitose dėl pastato techninių sistemų.

5.4.18 Kartais vertintojui gali būti nurodoma padėti klientui gauti didžiausią vertę iš ENS. Vertintojas gali tai atlikti tik tuo atveju, jei yra pakankamai kompetentingas. Ėmusis šios užduoties, vertintojo tikslas yra išanalizuoti ENS, kad padėtų klientui suformuoti nuomonę apie galimus požiūrius į iškeltus klausimus. Dažniausi pagrindiniai akcentai yra tokie:

- pastatui suteikta energinio naudingumo klasė (nuo A iki G arba nuo 0 iki 100);
- metinis energijos poreikis;
- to metinio energijos kiekio panaudojimo kaštai;
- palyginimas su esamais standartais;
- pastato techninių sistemų būklė;
- ENS rekomenduojamos priemonės vartojimo efektyvumui gerinti;
- tų priemonių kaštai ir grąža/pelnas; ir
- visos kitos vertės, kurios galėtų būti pasiekiamos skirtingai klasifikuojant, jei remiantis bet kokiais nacionalinėmis taisyklėmis taip būtų lengviau turtą parduoti ar išnuomoti.

5.4.19 Vertintojas atsižvelgia į turto energinio naudingumo klasę ir rekomendacijas tiek, kiek svarbu, apsverdamas rinkos aplinkybes, pateikdamas nuomonę apie turto vertę, paremtą pripažintu vertinimo pagrindu.

2 DALIS

EUROPOS SĄJUNGOS TEISĖS AKTAI IR TURTO VERTINIMAS

TURINYS

- 1. Bendrasis įvadas**
- 2. ES vidaus rinka**
 - A. Vidaus rinka. Turto vertinimo nuostatos**
 - A.1 Turto vertinimas įmonių finansinei atskaitomybei**
 - A.2 Turto vertinimas finansinėms įstaigoms**
 - A.3 Turto vertinimas valstybės pagalbos taisyklių įgyvendinimo tikslais**
 - B. Vidaus rinka. Mokesčių teisės aktai**
 - B.1 Pridėtinės vertės mokestis (PVM) ir turtas**
- 3. Sveikata ir sauga**
- 4. Energetika**
- 5. Aplinka**
 - 5.1 Bendroji dalis**
 - 5.2 Poveikio aplinkai vertinimas ir strateginis aplinkos vertinimas**
 - 5.3 Vanduo**
 - 5.4 Užteršta žemė ir atsakomybė už aplinkos apsaugą**
 - 5.5 Tarša**
 - 5.6 Asbestas ir kitos medžiagos**
 - 5.7 Bioįvairovė ir gamtos apsauga**
- 6. Bendroji žemės ūkio politika**

Įspėjimas. Šis tekstas – trumpa, apibendrinta ES teisės aktų, kurie gali būti aktualūs turtui, apžvalga. Tai bendrojo pobūdžio pagalba vertintojams jų profesinės

kompetencijos, bet ne jokios kitos veiklos, pavyzdžiui, susijusios su turto nuosavybe, atžvilgiu. Apžvalga parengta remiantis įstatymais iki 2012 m. sausio mėn.

Ši apžvalga negali būti išsami arba koncentruotis į specializuotas sritis. Jei koks nors klausimas svarbus vertinimui, vertintojas turėtų susirasti daugiau konkrečios informacijos apie atitinkamas sritis.

Visų pirma tai ES teisės aktų, daugiausia direktyvų, apžvalga, o tai reiškia, kad valstybės narės dažniausiai juos įgyvendina per savo teisės aktus. Todėl tikėtina, kad teks atsižvelgti ir į vietos ypatumus bei sąveiką su kitais šalies teisės aktais.

1. Bendrasis įvadas

1.1 Europos Sąjungos (ES) teisės aktai daro vis didesnę įtaką turto naudojimui, valdymui, susijusioms išlaidoms, plėtros galimybėms, taigi ir vertei. Tam tikrais atvejais ES teisės aktai nustato konkrečias vertinimo nuostatas.

1.2 Kadangi ES steigiamosiose Bendrijos sutartyse nesvarstomas nuosavybės teisės arba žemės valdų klausimas, ši jautri sritis palikta spręsti pačioms valstybėms narėms, jų bendrosios ekonominės nuostatos turi įtakos turto klausimams. Todėl ES teisė dėl įmonių apskaitos palyginti anksti palietė ir turto vertinimo klausimą rengiant atitinkamų įmonių finansines ataskaitas. Visa tai buvo sukurta kreditavimo institucijoms per vėliau priimtą Kapitalo poreikių direktyvą.

1.3 Panašiai yra ir su nekilnojamuoju turtu: jis yra „nepajudinamas“, todėl jam ES teisė, užtikrinanti laisvą prekių judėjimą visoje Europos Sąjungoje, netaikoma, tačiau ES sutartis ir teisės aktai garantuoja laisvą kapitalo judėjimą ir tokiu būdu galimybę pirkti ar parduoti turtą visoje ES.

1.4 Antra vertus, nors ES neapima būsto politikos, ji aktyviai leidžia teisės aktus vis įvairesnėms politikos sritims, kurios turi įtakos nekilnojamojo turto rinkoms ir profesijoms. Minimos politikos sritys apima energijos efektyvumą, aplinkos apsaugą, savininkų diskriminaciją, nesąžiningas sutarčių sąlygas, mažmeninių paslaugų reguliavimą įskaitant prekybos centrų plėtrą, saugą darbo vietose, statybos produktus, statybą ir su statybomis susijusius kartelinius susitarimus, valstybės pagalbą socialinių gyvenamųjų namų statybos bendrovėms, kurios konkuruoja dėl vidutinės pajamas gaunančių nuomininkų, hipotekinius kreditus, kapitalo reikalavimus hipotekos

paskoloms, finansų rinkos reformą, lengvatinius PVM tarifus būsto renovacijai ir remontui ir pinigų plovimą. Šiame skyriuje aptariamos tik kai kurios paminėtos sritys.

1.5 Nors apmokestinimo klausimas taip pat patikėtas spręsti pačioms valstybėms narėms, ES direktyvos numato bendrą pridėtinės vertės mokesčio sistemą. Ši sistema nustato tam tikrą teisių į turtą režimą, pagrįstą atleidimu nuo mokesčio ir galėjimu to atleidimo atsisakyti. Ši sistema turi įtakos sandoriams ir svarbi tiems, kurie negali pilnai susigrąžinti PVM.

1.6 ES valstybės pagalbos taisyklės vis labiau reguliuoja viešąsias įstaigas visose jų veiklos srityse tam, kad sumažintų rinkos iškreipimus. Šios taisyklės apima ir turto vertinimo taisykles.

1.7 Per pastaruosius tris dešimtmečius ypač išsivystė dvi konkrečios ES politikos sritys, turinčios įtakos turtui:

- vidaus rinkos programa;
- aplinkos politika.

Visą šį laikotarpį Bendroji žemės ūkio politika darė įtaką turtui kaimo vietovėse.

1.8 Prekių ir paslaugų, darbo ir kapitalo laisvo judėjimo **vidaus rinkos programa** visoje Europos ekonominėje erdvėje (EEE sudaro ES, Islandija, Lichtenšteinas ir Norvegija). Jos teisės aktus prižiūri Europos teisingumo teismas (ETT), o priimti sprendimai rodo, kaip ši programa gali lemti pokyčius politikos srityse, kurios kitu atveju liktų už ES oficialių įgaliojimų ribų. Pavyzdžiui, *Jäger* (C-256/06 [2008]) byla lėmė turto apmokestinimo pokyčius Vokietijoje ir Jungtinėje Karalystėje – vidaus mokesčių teisės aktai nebetrukdė laisvo kapitalo judėjimui.

1.9 Nuo pat pradžių Romos sutartis siekė skatinti prekių ir paslaugų, darbo jėgos ir kapitalo bendrąją rinką. Tokiu būdu teisės aktai pabrėžė standartų ir taisyklių suderinimą, kuriuo siekiama užtikrinti sąžiningą konkurenciją, kuo mažiau iškraipytą nacionaliniais veiksmais.

1.10 Šią koncepciją iš esmės sukūrė Vidaus rinkos programa pagal 1987 m. Suvestinį Europos aktą, kuris ypač paskatino Bendrijos vidaus prekybą ir leido sukurti naujus ekonominius modelius už valstybės ribų.

1.11 Realus Bendrosios rinkos (dabartinės Vidaus rinkos) sukūrimas turėjo įtakos nekilnojamojo turto rinkoms – tiek turto paklausai, tiek finansinėms galimybėms įsigyti

turtą. Savo ruožtu, tai turėjo įtakos su vertinimu susijusiems klausimams. Šios rinkos bendra kryptis ir taisyklės taip pat daro įtaką su turtu susijusiems teisės aktams.

1.12 Iš esmės pašalinus sienas tarp valstybių narių ir atvėrus kelią laisvam kapitalo judėjimui pasikeitė viso – tiek komercinės, tiek gyvenamosios paskirties – nekilnojamojo turto paklausos modeliai.

1.13 Tarpvalstybinės investicijos į nekilnojamąjį turtą nuo nežymių investicijų dešimtojo dešimtmečio viduryje smarkiai išaugo ir net po finansų krizės, kurią lydėjo bendras investicijų sumažėjimas, 2010 m. sudarė 36,2 mlrd. eurų (21,4 mlrd. eurų ES viduje ir dar 14,8 mlrd. eurų už ES ribų. Šaltinis: DTZ moksliniai tyrimai). Nors iš pradžių investuodavo tik didelės, dažnai listinguojamos turto investicinės bendrovės ir fondai, savo veiklą koncentruojantys į pagrindinį turtą sostinėse, prie jų vėliau prisijungė ir smulkesnės turto bendrovės, taip pat investuojančios ir į nišines rinkas.

1.14 Įgyvendinant vidaus rinkos politiką, Paslaugų direktyva (Direktyva 2006/123 dėl paslaugų vidaus rinkoje) buvo formali priemonė ES paslaugų rinkai atverti. Ji apima vertinimo paslaugas, kurios gali būti teikiamos ir kitose valstybėse narėse. Tačiau daugumą „tarpvalstybinio“ vertinimo darbų atlieka vietos vertintojai, turintys specialių žinių, kaip aptarnauti užsienio investuotojus, t. y. tarpvalstybinį pobūdį suteikia būtent užsienio investuotojas, o ne vertintojas. Tokiems investuotojams, dažniausiai nepažįstamoje rinkoje veikiantiems pirmą kartą, ypač reikalingi vietos vertintojai, kvalifikuoti pagal pripažintus Europos standartus. Šiuo tikslu TEGoVA Pripažinto Europos vertintojo (REV) sistema suteikia jau parengtas priemones tiems, kuriems reikia vertinimo paslaugų kitoje šalyje, kad jie galėtų rasti reikalavimus atitinkančius praktikuojančius vertintojus, galinčius atlikti vertinimą toje valstybėje.

1.15 Vis svarbesnė ES įtaka vykdamas aplinkosaugos politiką ir reaguojant į klimato kaitą turi poveikį išteklių apsaugos, energetikos, vandens, taršos (įskaitant, pavyzdžiui, asbestą) ir biologinės įvairovės politikai. Daugeliu atvejų tai susiję su turtu. Toliau 5 skirsnyje apžvelgiami pagrindiniai režimai, kurie gali būti svarbūs turtui, tačiau yra ir nuostatų, taikomų atskiriems sektoriams ir atsirandančių kontroliuojant tam tikras chemines medžiagas ar klausimus, kurie gali būti susiję tik su konkrečiu turtu.

1.16 Iš pradžių susirūpinimą, kaip užtikrinti saugią aplinką, sąlygojo tokios avarijos, kaip 1976 m., kai Seveso ir kaimyninių gyvenviečių netoli Milano gyventojai apsinuodijo dioksinais po avarijos cheminių medžiagų gamykloje. Šį susirūpinimą paliudijo, pavyzdžiui, geriamojo vandens teisės aktai. Dabar turtas vis dažniau

suprantamas ne tik kaip keliantis pagrindines su vartojimu ir neefektyvumu susijusias problemas, kurias būtina spręsti šiose srityse, bet ir kaip galimai teikiantis sprendimus, susijusius su žemės valdymu, klimato kaitos švelninimu ir atsinaujinančiais energijos šaltiniais.

1.17 Faunos ir floros rūšių apsaugos politika gali turėti įtakos tiek plėtos galimybėms, tiek jos išlaidoms. Žemės klasifikacija gamtos išsaugojimo ir subsidijų tikslais taip pat turi įtakos atitinkamo turto vertinimui.

1.18 Beveik nuo pat pirmųjų Europos Sąjungos susikūrimo dienų **Bendroji žemės ūkio politika** smarkiai paveikė turtą kaimo vietovėse. Iš pradžių ši įtaka buvo netiesioginė, t. y. per intervencijas į produkcijos rinką, kainų rėmimą, tačiau vėliau ji išsiplėtojo tiek į paramos politiką, kuri tapo vis dažniau prieinama per nustatytus santykius su žeme ir naudojantis konkrečia žeme, tiek į su kaimo plėtra susijusią politiką.

1.19 Visą laiką teisės aktų įtaka turtui paprastai būna dvejopa:

- kai jie taikomi veiklai tam tikrame plote arba sklype ir sukuria galimybes arba nustato apribojimus priklausomai nuo vietos, ir
- kai jie taikomi turtui arba veiklai, kuri glaudžiai susijusi su nuosavybės teisėmis, laikinu valdymu arba naudojimu.

1.20 **Svarbėjantis Europos Sąjungos vaidmuo ekonominėje politikoje** gali turėti vis didesnę įtaką nekilnojamojo turto rinkai. Besivystanti ES/Euro zonos ekonomikos valdysenos sistema apima procedūras, skirtas koordinuoti nacionalinę ekonomikos ir biudžeto politiką, ir taip daro įtaką platesniam makroekonomikos pagrindui. Tiksliau tariant, vienas Komisijos siūlymų yra didinti turto apmokestinimą, ypač didesnės vertės turto, siekiant palengvinti darbo jėgos apmokestinimą. Viena priemonių galėtų būti perėjimas nuo būsto sandorių apmokestinimo prie kartotinio apmokestinimo, taip pat reikėtų peržiūrėti mokesčių atskaitymus už sumokėtas hipotekinių kreditų palūkanas. Nemažai valstybių narių susiduria su būsto kainų kintamumo klausimu, o šalims, priklausančioms euro zonai, gali būti skirta bauda, jei jos šios problemos nesprendžia.

ES teisės aktų pobūdis

1.21 Dauguma tų, kurie aktyviai dalyvauja savo vietos rinkoje, didelės dalies šios bendros sistemos ir vis didėjančios įtakos tiesiogiai nemato.

1.22 Dauguma čia apžvelgtų ES teisės aktų yra direktyvos, kurias valstybės narės turi įgyvendinti per savo teisės aktus. Kai direktyva yra priimta, ji valstybėms narėms tampa „privaloma, rezultato, kurį reikia pasiekti, atžvilgiu“. Šios nuostatos galią įrodė ETT sprendimo byloje *Komisija prieš JK* (C-337/89, [1992]) išvada, kurioje teigiama, kad buvo besąlygiškai privaloma laikytis Direktyvos dėl geriamojo vandens – nepakako imtis visų praktinių priemonių. Tais atvejais, kai direktyva nustato rezultatą, pavyzdžiui, tam tikrą vandens kokybę, šis rezultatas turi būti pasiektas (byla *Komisija prieš JK* (C-56/90 [1993]) dėl Maudyklų vandens direktyvos). Vadinas, direktyvos poveikis priklauso nuo to, kaip ji yra parengta. Norint nustatyti, ar valstybė narė laikėsi bendrosios direktyvos „sistemos“, taip tiksliai nenurodančios rezultato, galima daugiau dėmesio skirti metodui, kurį valstybė narė naudojo (žr. *Komisija prieš Italiją* (C-365/97, [2003] – San Rocco Valley bylą).

1.23 Be to, ETT byloje *Marleasing SA prieš La Comercial Internacional de Alimentación* (C-106/89 [1991]) nusprendė, kad nacionaliniai teisės aktai turi būti aiškinami taip, kad atitiktų tos direktyvos tikslą:

„Taikydamas nacionalinę teisę, nesvarbu, ar atitinkamos nuostatos buvo priimtos prieš, ar po direktyvos įsigaliojimo, nacionalinis teismas, sušauktas ją interpretuoti, turi tai padaryti kiek įmanoma daugiau atsižvelgdamas į direktyvos tekstą ir tikslą, kad būtų pasiektas joje nurodytas siekiamas rezultatas.“

1.24 Nors ES reglamentai tiesiogiai taikomi valstybėse narėse, dažnai jie būna įtraukti ir į valstybės vidaus teisės aktus. Kartais tai daroma norint efektyviai juos įgyvendinti ir pateikti tolimesnius veiklos klausimus.

1.25 Tam tikrais atvejais Europos reikalavimai persipina su kitomis esamomis vidaus tvarkomis arba įgyvendinami kartu su kitomis vidaus priemonėmis.

1.26 Nors daug ES teisės aktų taikomi per nacionalinius įstatymus, tai nesumenkina ES kaip daugelio nuostatų, darančių įtaką turto vertinimui, šaltinio svarbos. Šį išaugusį ir, tikėtina, toliau tvirtai besiplėtosiantį vaidmenį reikia aiškiai suprasti.

1.27 Tais atvejais, kai ES direktyva ar reglamentas yra aktualus turto vertinimui, vertintojas turi vadovautis ir suprasti atitinkamas išsamias nacionalines ar vietos nuostatas, įgyvendinančias pagrindinius ES teisės aktus. Atsižvelgiant į ES teisės aktų kiekį ir mastą, šiame tekste nėra galimybės išsamiai apžvelgti direktyvų ir reglamentų, galinčių turėti įtakos konkrečiam turto vertinimui, tačiau bendrais bruožais nusakomos pagrindinės sritys, su kuriomis gali tekti susidurti dažniau.

2. ES vidaus rinka

A. Vidaus rinka. Turto vertinimo nuostatos

A.1 Turto vertinimas įmonių finansinei atskaitomybei

2.1 Europos teisės aktų reikalavimai vertinant turtą įmonių finansinės atskaitomybės ataskaitoms buvo nurodyti 1 dalies EVA 1.

2.2 Direktyva 78/660, taikoma akcinių bendrovių (bet ne finansų įstaigų ir draudimo įmonių) metinei finansinei atskaitomybei, įvardijo pagrindinius turto pripažinimo reikalavimus. Iš pradžių toks turtas buvo vertinamas kaštų, kuriais jis buvo įsigytas ar pagamintas, pagrindu. Vertintojas turėjo nurodyti naudotą skaičiavimo būdą. Taip pat turėjo būti pranešta apie bet kokį kitą metodą, numatytą nacionaliniais teisės aktais.

2.3 Šis metodas buvo:

- išplėstas konsoliduotai finansinei atskaitomybei (Direktyva 83/349);
- pritaikytas bankams ir kitoms finansinėms institucijoms (Direktyva 86/635);
- pritaikytas draudimo įmonėms (Direktyva 91/674).

2.4 Draudimo įmonių atveju dabartinė vertė, pagal Direktyvą 91/674, gali būti nustatoma remiantis „rinkos verte“, kuri apibrėžiama taip:

„...galima žemės ir pastatų pardavimo kaina pagal atskirą sutartį, sudarytą tarp norinčio parduoti pardavėjo ir nesusijusio pirkėjo vertės nustatymo dieną, darant prielaidą, kad turtas yra viešai pateikiamas į rinką, rinkos sąlygos leidžia jį parduoti numatyta tvarka bei atsižvelgiant į turto pobūdį, yra numatytas normalus laikotarpis deryboms dėl jo pardavimo.“

Šis apibrėžimas aptariamasis EVS 1 4.3 punkte.

2.5 Nuo to laiko šios direktyvos buvo iš dalies pakeistos keletą kartų (žr. toliau *Teisės aktų skirsnį*), iš kurių svarbesni yra šie:

- Direktyva 2001/65 dėl akcinių bendrovių ir bankų, leidžianti atlikti vertinimą „tikrąja verte“;
- Reglamentas 2909/2000, numatantis, kad nefinansinio ilgalaikio turto apskaitos tikslais:

„turto rinkos vertė yra kaina, kurią pirkėjas yra pasirengęs sumokėti už šį turta, deramai atsižvelgdamas į jo būklę, buvimo vietą ir prielaidą, kad jį bus galima naudoti toliau.“

- Reglamentai 1606/2002 ir 1725/2003, numatantys, kad visos nuo 2005 m. į biržos sąrašus įtrauktų bendrovių konsoliduotos finansinės ataskaitos privalo būti rengiamos pagal tarptautinius apskaitos standartus, t. y. ne tik Tarptautinius apskaitos standartus (TAS), bet ir Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS) ir Standartų aiškinimus.
- Direktyva 2003/51, iš dalies pakeitusi keturias pagrindines anksčiau nurodytas direktyvas ir leidžianti atlikti vertinimą „tikrosios vertės“ pagrindu.

2.6 „Tikrosios vertės“ sąvoka apžvelgiama EVS 2. Buhalteriai ją gali suprasti kitaip nei vertintojai.

Teisės aktai

Ketvirtoji direktyva 78/660 dėl tam tikrų tipų bendrovių metinių atskaitomybių

Septintoji direktyva 83/349 dėl konsoliduotos atskaitomybės

- Šias direktyvas iš dalies keičia direktyvos dėl:
 - lengvatų mažoms ir vidutinėms įmonėms ir atskaitomybės skelbimo sumas išreiškiant ekiu 90/604
 - įmonių rūšių praplėtimo 90/605
 - teisės aktų nustatyto metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės audito 2006/43, kurią iš dalies keičia Direktyva 2008/30

Direktyva 86/635 dėl bankų ir kitų finansų įstaigų metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės

- iš dalies pakeista Komisijos rekomendacija 2000/408 dėl informacijos apie finansines priemones atskleidimo ir kitų papildomų informacijos atskleidimo priemonių

Direktyva 2001/65, iš dalies keičianti Direktyvas 78/660/EEB, 83/349/EEB ir 86/335/EEB, dėl vertinimo taisyklių rengiant tam tikrų bendrovių, taip pat bankų ir kitų finansų įstaigų metinę ir konsoliduotą atskaitomybę

Direktyva 91/674 dėl draudimo įmonių metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės

Direktyva 2003/51, iš dalies keičianti Direktyvas 78/660/EEB, 83/349/EEB, 86/635/EEB ir 91/674/EEB, dėl tam tikrų tipų bendrovių, bankų ir kitų finansų įstaigų metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės vertinimo taisyklių

Reglamentas 2000/2909 dėl nefinansinio ilgalaikio turto apskaitos valdymo

Reglamentas 2002/1606 dėl tarptautinių apskaitos standartų taikymo

Reglamentas 2003/1725 dėl tam tikrų apskaitos standartų priėmimo pagal Reglamentą 1606/2002

A.2 Turto vertinimas finansinėms įstaigoms

Kredito įstaigos

2.7 Tarptautiniai Bazelio susitarimai, siekiantys sukurti atsargumo, rizikos ribojimo principais pagrįstą bankininkystės sistemą, reikalauja, kad kredito įstaigos turėtų kapitalo, ir nustato, kaip jis turi būti apskaičiuojamas. Reikalinga suma įvertinama kiekvienos klasės kapitalo pakankamumo rodikliu pagal jo pobūdį. Taigi Bazelio susitarimai konkrečiai nurodo metodą turto, kuriuo užtikrintas kreditas, vertei šiuo tikslu nustatyti.

2.8 ES šiuos klausimus taip pat nagrinėjo vėlesnėse Kapitalo poreikių direktyvose, iš kurių vėliausiai pakeista Direktyva 2006/48 (dabar rengiama nauja jos redakcija). Ji buvo aptarta 1 dalies EVS 1 4.2 punkte.

2.9 Direktyva reglamentuoja kredito įstaigas, tokiu būdu nustatydamą jų veiklos vidaus rinkoje sistemą, ir taiko Bazelio susitarimų reikalavimus. Atsižvelgiant į reikšmingumą, kuris skiriamas turto vertinimui:

- ji nustato sąvokos „rinkos vertė“ apibrėžimą, pateiktą EVS 1 4.2.1 punkte, ir sąvokos „hipotekinė vertė“ apibrėžimą, pateiktą EVS 2 7 punkte (1 dalyje);
- ji apibrėžia sąvoką „nepriklausomas vertintojas“ – žr. 1 dalies EVS 3 5.3.5 punktą.

2.10 Atliekant kai kuriuos darbus, vertintojams gali būti naudinga TEGoVA turto ir rinkos reitingavimo priemonė (žr. 3 dalį).

Teisės aktai

Direktyva 2006/48/EB dėl kredito įstaigų veiklos pradėjimo ir vykdymo

Ją iš dalies pakeitė Direktyvos 2007/18/EB, 2007/44/EB, 2007/64/EB ir 2008/24/EB

Direktyva 2006/49 dėl investicinių įmonių ir kredito įstaigų kapitalo pakankamumo

Kitos institucijos

2.11 Nauja Alternatyvaus investavimo fondų direktyva nustato rizikos draudimo fondų (įskaitant nekilnojamojo turto fondų) ir kitų panašių institucijų turto vertinimo

taisykles. Šis turtas turi būti vertinamas grynosios turto vertės pagrindu, kuris aptartas 1 dalies EVA 7.

Teisės aktai

Alternatyvaus investavimo fondų valdytojų direktyva 2011/61

A.3 Turto vertinimas valstybės pagalbos taisyklių įgyvendinimo tikslais

2.12 ES politika turi skatinti atvirą vidaus rinką. Todėl ji siekia reguliuoti, koku mastu vyriausybės ir viešosios įstaigos gali naudoti tiek aiškias, tiek numanomas subsidijas kaip protekcionistinę priemonę, siekiant užkirsti kelią iškreiptam laisvos rinkos veikimui. Šios politikos pagrindinė dalis – Valstybės pagalbos taisyklės, nustačiusios teisinę sistemą, pagal kurią tokie veiksmai valstybėse narėse gali būti reguliuojami, leidžiami arba uždrausti. Jos galioja visoje EEE ir naudojamos turto vertinimui, turto pardavimo būdams ir valstybės nuosavybėje esančio arba subsidijuojamo turto valdymui reguliuoti.

2.13 Valstybės subsidija socialiniam būstui įsigyti. Paskutinį punktą iliustruoja Komisijos įsikišimas Nyderlanduose ir Švedijoje, kur buvo įvestas apribojimas socialinių ar savivaldybių būstų teikėjams siūlyti valstybės subsidijuojamą nenaudojamą turtą nuomai atviroje rinkoje ir taip nesąžiningai konkuruoti su privačiu būstų nuomai siūlančiu sektoriumi – laikoma, kad taip valstybės subsidijos naudojamos investuoti į komercinės paskirties turtą.

2.14 Pagal 2005 m. liepos 14 d. Komisijos sprendimą Nyderlandai gali subsidijuoti tik tas būsto įstaigas, kurios aprūpina socialiai remtinus namų ūkius, todėl Nyderlandų vyriausybė nustatė 37 000 eurų pajamų viršutinę ribą namų ūkiams, turintiems teisę į socialinį būstą. Kadangi Nyderlandų socialinio būsto bendrovės taip pat naudojo valstybės pagalbos perteklinį kapitalą investuodamos į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, Komisija nusprendė, kad bet kokios viešosios paslaugos komerciniais tikslais turi būti teikiamos rinkos sąlygomis.

2.15 Švedijoje pagal „naudojamosios vertės“ sistemą privataus sektoriaus nuomai buvo nustatyti tokie patys tarifai kaip ir panašioms savivaldybių butams, nors tik savivaldybių būsto bendrovės gavo valstybės pagalbą, o su privačiu sektoriumi konkuravo dėl tų pačių nuomininkų. Pagal valstybės pagalbos teikimo taisykles Komisija ėmėsi neformalių veiksmų ir ši sistema 2011 m. buvo sustabdyta (šaltinis: Europos nuosavybės federacija).

2.16 Valstybės turto vertinimas. ES valstybės pagalbos taisyklės taip pat nurodo pagrindą, kuriuo remiantis turi būti vertinamas parduodamas valstybės turtas, kad nekiltų jokių klausimų dėl valstybės pagalbos – pavyzdžiui, kad turtas parduodamas žemesne kaina arba privileijuotiems pirkėjams. Šios taisyklės aptariamoms 1 dalies EVS 1 4.3 punkte ir 5 skirsnyje.

2.17 Taisyklėse vartojamas tas pats sąvokos „rinkos vertė“ apibrėžimas kaip ir Direktyvoje 91/674 (dėl draudimo įmonių finansinės atskaitomybės):

„...kaina reiškia galimą žemės ir pastatų pardavimo kainą pagal atskirą sutartį, sudarytą tarp norinčio parduoti pardavėjo ir nesusijusio pirkėjo vertės nustatymo dieną, darant prielaidą, kad turtas yra viešai pateikiamas į rinką, rinkos sąlygos leidžia jį parduoti numatyta tvarka bei atsižvelgiant į turto pobūdį, yra numatytas normalus laikotarpis deryboms dėl jo pardavimo.“

2.18 Taisyklės nustato šiam tikslui tinkamą turto vertintojo kvalifikaciją – žr. 1 dalies EVS 3 4.2 ir 5.3.6 punktus.

Teisės aktai

Komisijos komunikatas 97/C 209/03 dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus

B. Vidaus rinka. Mokesčių teisės aktai

B.1 Pridėtinės vertės mokestis (PVM) ir turtas

2.19 PVM – prekių tiekimo ir paslaugų teikimo pridėtinės vertės mokestis – yra pagrindinis ES veikimo aspektas, o jo priėmimas – pagrindinė naujų valstybių narių stojimo į ES proceso dalis. Tai vienintelis mokestis, valstybės narės administruojamas nacionaliniu mastu, kuriam ES aiškiai nustatė bendrą sistemą, nors jis ir neveikia visos ES mastu. Ši ES teisės aktų sistema nustato bendrą pagrindinę PVM taikymo struktūrą, lengvatas ir dydžius, tačiau kai kurios įgyvendinimo pagal šią sistemą detalės valstybėse narėse skiriasi. Ginčai dėl PVM galiausiai perduodami Europos Teisingumo Teismui (ETT), kurio sprendimai (kartu su direktyvomis ir reglamentais) lemia, ką valstybės narės gali daryti.

2.20 Turtas dažnai yra antroje arba trečioje vietoje pagal verslo įmonės išlaidų dydį, turto pirkimas arba pardavimas gali būti didžiausias įmonės atliekamas sandoris.

Atlyginimams ir finansams PVM nėra taikomas, tačiau kai PVM apmokestinamas nekilnojamojo turto sandoris, jis gali būti svarbus keliais aspektais:

- nors dauguma įmonių gali visiškai susigrąžinti PVM už savo įdėjinius, vis tiek šis mokestis yra našta pinigų srautams;
- jei viena sandorio šalis nėra registruota PVM mokėtoju, ji negali susigrąžinti pirkimo PVM. Dažnai tai svarbu ne tik vartotojams, bet ir finansų bei kitoms įmonėms, kurių produktai laikomi atleistiniais nuo mokesčio;
- tai sudėtinga teisės aktų sritis su daug teismo praktikos atvejų, kurie skatina suprasti, kaip PVM bus taikomas kiekvieno sandorio atveju. Teismo praktikos apimtyje rodo, kad tai ne visada įmanoma, tam tikrose situacijose atsiranda netikrumo ir galimos rizikos.

2.21 PVM pirmą kartą įvestas 1967 m. (Direktyva 67/227). Dabartinis ES teisės aktas yra Septintoji PVM direktyva 2006/112, nors dauguma čia nurodytų ETT bylų buvo sprendžiama pagal jos pirmtakę – Šeštąją direktyvą 77/388.

2.22 Direktyvoje pateikiamos konkrečios nuostatos, kaip prireikus nustatyti vertę (žr. 1 dalies EVS 1.4.4 punktą).

2.23 PVM direktyvoje nustatyta konkreti nuostata dėl teisių į turtą, kai taikomas atleidimas nuo mokesčio ir lengvatiniai tarifai.

2.24 Neapmokestinimas PVM. Pardavimo, nuomos ir kiti lygiaverčiai sandoriai neapmokestinami PVM, kaip numatyta 135 straipsnio 1 dalyje:

- j) pastatų ar jų dalių ir žemės, ant kurios jie pastatyti, tiekimas, išskyrus 12 straipsnio 1 dalies a punkte nurodytą tiekimą;
- k) žemės, kuri nėra užstatyta, tiekimas, išskyrus 12 straipsnio 1 dalies b punkte nurodytos žemės statybai tiekimą;
- l) nekilnojamojo turto lizingas arba nuoma.

Atitinkama nuostata buvo numatyta Šeštosios direktyvos 13(B) straipsnyje. Nors nuorodose į 12 straipsnį teigiama, kad atleidimas nuo mokesčio netaikomas naujiems pastatams (taigi jiems mokestis taikomas), 371 straipsnis valstybėms narėms suteikia „pereinamojo laikotarpio“ teisę ir leidžia tuo laikotarpiu neapmokestinti PVM naujų pastatų ir užstatytos žemės, o 370 straipsnis leidžia ir toliau taikyti kitų pastatų apmokestinimą – šią poziciją palaikė ETT byloje *Norbury Developments Ltd* (C-136/97).

2.25 Pagal 137 straipsnį, 135 straipsnio 1 dalies j–k punktuose suteikto atleidimo nuo mokesčio gali būti atsisakyta, jei taip nustato valstybė narė, o mokesčių mokėtojai

atitinkamai pasirenka. Jei atleidimo nuo mokesčio atsisakoma, nekilnojamojo turto pardavimo, nuomos arba lygiaverčiai sandoriai, įskaitant nuomos atsisakymą ir perdavimą, apmokestinami PVM. Jei įmonei taikomas ir PVM apmokestinimas, ir atleidimas nuo mokesčio, apskaičiuojant PVM, kurį įmonė gali susigrąžinti, taikomos dalinio atleidimo nuo mokesčių taisyklės.

2.26 Kai kuriais atvejais gali būti sunku įvertinti, ar sandoris apima vieną tiekimą, ar atskirus tiekimus – priklausomai nuo to gali skirtis PVM taikymo atvejai. ETT byloje *Card Protection Plan* (C-349/96, [1999]) nurodė, pagal kokius kriterijus nustatyti tokius tiekimus:

- ar egzistuoja viena paslauga, kurios ekonominio tikslo atžvilgiu išskaidymas būtų dirbtinis?
- ar esminė sandorio ypatybė yra vienas tiekimas?
- ar egzistuoja elementų, kurie yra papildomi tiekimo pagrindinio tikslo atžvilgiu? Jie laikomi papildomais, jei klientui nesukuria atskiros naudos, tačiau yra pasitelkiami tam, kad klientas galėtų geriau naudotis teikiama paslauga.

Jei yra neskaidomas tiekimas, kuriame siūloma žemė, ir ji pasiūlyme dominuoja, visas sandoris gali būti atleistas nuo mokesčio, tačiau, jei pagal minėtus kriterijus nustatoma, kad žemės pardavimas ar nuoma yra papildomas apmokestinamojo tiekimo elementas, tokiam sandoriui gali būti taikomas to tiekimo PVM.

2.27 Lengvatinių tarifų taikymas su turtu susijusiems darbams. Direktyva 2009/47/EB iš dalies pakeitė Šeštąją PVM direktyvą, kad valstybėms narėms būtų suteikta laisvė priimti lengvatinius PVM tarifus (ne mažesnius nei 5 %) nedideliame atvejų skaičiu, įskaitant „privačių namų renovaciją ir remontą, išskyrus medžiagas, kurios sudaro didelę suteiktos paslaugos vertės dalį“ (Septintosios direktyvos 106 straipsnis ir IV priedo 2 punktas).

2.28 Šiuo klausimu yra galimybė pasirinkti, kuria kiekviena valstybė narė gali pasinaudoti arba ne. Vertintojai turi būti susipažinę su toje valstybėje, kurioje atlieka vertinimą, galiojančiu tarifu.

2.29 Septintosios direktyvos 110 straipsnis, kaip Šeštosios direktyvos formalios sistemos išimtis, leidžia valstybėms narėms toliau neapmokestinti PVM arba taikyti tokius lengvatinius tarifus, kaip darė 1991 m. sausio 1 d. Kai kuriose valstybėse narėse tai gali būti susiję su turtu arba turto darbais, o direktyva taip pat numato ribotą konkrečių nacionalinių išimčių skaičių.

2.30 Turto vertinimas ir PVM. Vertintojas turi žinoti arba susirasti informacijos, koks PVM tarifas taikomas vertinamam turtui. Ar turtas nėra apmokestinamas PVM arba atleidimo nuo mokesčio atsisakyta? Jei apmokestinimas taikomas, koks PVM tarifas turi būti taikomas sandoriams? Daugelyje šalių taikomi dideli PVM tarifai, ir nesugebėjimas įvertinti PVM įtakos, ypač tose rinkose, kur kai kurie pirkėjai negali visiškai ar iš dalies susigrąžinti mokesčio, gali pakenkti vertinimui.

PVM ir žemės bei pastatų tiekimas

2.31 Tiekimas paprastai apima perleidimą, tačiau 15 straipsnio 2 dalyje valstybėms narėms prekių tiekimu taip pat leidžiama laikyti:

- a) tam tikras teises į nekilnojamąjį turtą;
- b) teises *in rem*, pagal kurias jų turėtojai suteikiama teisė naudotis nekilnojamoju turtu;
- c) akcijas ar akcijoms lygiavertės turtinės teisės, pagal kurias jų savininkui *de jure* ar *de facto* suteikiamos nekilnojamojo turto ar jo dalies nuosavybės ar valdymo teisės.

2.32 Sąvokų „žemė“ ir „pastatai“ apibrėžimas. Priklausomai nuo valstybės narės skiriasi, ar pastatai gali būti nuosavybėje be po jais esančios žemės. Šiame kontekste „žemė“ neapibrėžta, tačiau, atrodo, neapima pastatų, kadangi jiems nustatomas atskiras neapmokestinimas. Vis dėlto pastatų tiekimo neapmokestinimas, numatytas 135 straipsnio 1 dalies k punkte, apima žemę, ant kurios jie stovi. 12 straipsnio 2 dalyje pateikiamas sąvokos „pastatas“ apibrėžimas: „bet koks žemėje įtvirtintas statinys“.

PVM ir nuoma

2.33 135 straipsnio 1 dalies l punktas (anksčiau Šeštosios direktyvos 13 straipsnio B dalies b punktas) reikalauja, kad valstybės narės atleistų nuo mokesčio „nekilnojamojo turto lizingą ar nuomą“ sąlygomis, kurias turi nustatyti pačios. Kadangi šis atvejis yra svarbus ir gali būti skirtingai traktuojamas mokestiniais turto tikslais, buvo išnagrinėta nemažai ETT bylų.

2.34 Kas yra nuoma pagal ES teisę? Pagal *Marleasing* nutartį ETT sprendimai aiškiai nustato, kad ši sąvoka turi būti analizuojama pagal Europos Sąjungos teisę, o ne pagal įvairius nacionalinius valstybių narių turtą reglamentuojančius teisės aktus. Tai gali būti ypač problemiška tokiose priklausomai nuo valstybės narės savitose srityse, kaip žemės teisė.

2.35 Sąvoką „lizingas ar nuoma“ gali paaiškinti keturios išimtys, išvardytos 135 straipsnio 2 dalyje, kurios numato, kad 135 straipsnio 1 dalies I punkte numatytas neapmokestinimas netaikomas:

- a) apgyvendinimo paslaugų teikimui viešbučiuose ar panašią veiklą vykdančiose įstaigose, įskaitant apgyvendinimą poilsiavietėse ar stovyklauti įrengtose vietose;
- b) transporto priemonių stovėjimui skirtų patalpų ir aikštelių nuomai;
- c) stacionariai įrengtų įrenginių ir mašinų nuomai; ir
- d) seifų nuomai.

Šis turtas apmokestinamas PVM. Nors valstybės narės negali išplėsti neapmokestinimo mastų, joms leidžiama įtraukti papildomas išimtis, netgi iki tokio lygio, kai ETT pritarė Ispanijai, kad būtų apmokestinti visi lizingo ir nuomos atvejai, išskyrus gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą (*Miguel Amengual Far prieš Juan Amengual Far* (C-12/98)). Kadangi šios išimtys pagal savo pobūdį kitu atveju būtų suprastos kaip „nekilnojamojo turto lizingas ar nuoma“, buvo nustatyta, kad jos gali padėti išaiškinti šią frazę taip, kaip aptarta toliau.

2.36 *Stichting Goed Wonen* byloje (C-326/99 [2001]) ETT pažymėjo, kad Šeštosios direktyvos konstatuojamojoje dalyje yra nurodytas tikslas visose valstybėse narėse vienodu būdu rinkti Bendrijos išteklius: „neapmokestinimo atvejai yra savarankiškos Bendrijos teisės sąvokos“. Generalinio advokato išvada byloje *Maierhofer prieš Finanz Augsburg-Land* (C-315/00, [2003]) teigia, kad šie neapmokestinimai turėtų „turėti savo reikšmės, kurios iš principo turi būti nepriklausomos nuo atskirų valstybių narių civilinės teisės sąvokų“. Konkrečiau, jis sakė, kad „terminą, naudojamą Šeštosios direktyvos 13 straipsnio B dalies b punkto neapmokestinimui nusakyti, turi apibrėžti Bendrija“.

2.37 *Breitsohl* byloje (C-400/98) ETT pakomentavo, kad:

„<...> žemės sąvoka turi būti apibrėžta atsižvelgiant ne į pagrindiniame teismo procese taikomus nacionalinės teisės aktus, bet į Šeštosios direktyvos tikslą, kuriuo siekiama nustatyti bendrą PVM pagrindą pagal Bendrijos taisykles. Tokia sąvoka, padedanti nustatyti asmenis, kurie valstybių narių gali būti laikomi apmokestinamaisiais asmenimis pagal Direktyvos 4 straipsnio 3 dalies a punktą, turi būti aiškinama vienodai visose valstybėse narėse.“

Šioje byloje padaryta išvada, kad neapmokestinimas ar pasirinkimo apmokestinti galimybė turėtų būti taikoma kartu žemės sklypui ir jame esantiems pastatams – jų negalima traktuoti atskirai.

2.38 Ar turtas yra nekilnojamas? *Maierhofer* surenkamieji pastatai buvo varžtais pritvirtinti prie išbetonuotos žemės ploto ir išnuomoti kaip laikinasis būstas, naudojamas prieglobsčio prašytojams. Pastatus galėjo išmontuoti aštuoni asmenys per dešimt dienų ir tada vėl pastatyti kitur. Generalinis advokatas nusprendė, kad šie pastatai yra stipriai pritvirtinti prie žemės. Galutiniam ETT sprendime teigiama:

„Atsakymas į <...> klausimą turėtų būti toks: pastato, kuris pastatytas iš surenkamųjų dalių ir pritvirtintas prie žemės arba žemėje taip, kad jo negalima lengvai išardyti arba lengvai perkelti, nuoma yra traktuojama kaip nekilnojamojo turto nuoma pagal Šeštosios direktyvos 13 straipsnio B dalies b punktą, net jei pastatą reikia pašalinti nuomos laikotarpio pabaigoje ir pakartotinai naudoti kitoje vietoje.“

Šiuo atveju nuomos sąlygos nebuvo lemiamas veiksnys. *Maierhofer* atvejis skyrėsi nuo byloje *EB Komisija prieš Prancūziją* (C-60/96 [1999]) nagrinėto atvejo, kur buvo nuspręsta, kad nameliai-autopriekabos, palapinės, mobilūs namai ir lengvų konstrukcijų statiniai yra kilnojamas turtas. Nyderlandų byloje *Coffeeshop Siberië* (C-158/98) generalinis advokatas nustatė, kad stalo nuoma kavinėje pardavinėti narkotinėms medžiagoms neprilygsta nekilnojamojo turto nuomai.

2.39 Dėl *Maierhofer* bylos nuspręsta, kad priklausinių nuoma, dėl konkrečių aplinkybių laikoma atskiru tiesimu, gali būti neapmokestinama.

2.40 Ką reiškia „lizingas ar nuoma“? Byloje *EB Komisija prieš Jungtinę Karalystę* (C-359/97 [2000]) ETT pažymėjo, kad esant konkrečioms išimtimis

„<...> 13 straipsnio B dalies b punkto formuluotė <...> nepaliečia sąvokų „nekilnojamo turto lizingas ar nuoma“ apimtį. Pagal šią nuostatą sąvokos „nekilnojamo turto nuoma“ apibrėžimas kai kuriais atžvilgiais yra neabejotinai platesnis už tą, kurį įtvirtina įvairūs nacionaliniai įstatymai. Pavyzdžiui, siekiant neleisti neapmokestinti, šiame straipsnyje yra nurodyta, kad viešbučio kambario sutartis, <...> kuri, atsižvelgiant į svarbiausias viešbučio savininko teikiamas paslaugas ir jo patalpų naudojimo kontrolę klientams, nėra aptarta kai kuriuose nacionaliniuose įstatymuose, yra nuomos sutartis.“

2.41 Generalinis advokatas *Lubbock Fine* bylos išvadoje teigia:

„Mano nuomone, nuoma, pagal Bendrijos teisę, apima išperkamąją nuomą (angl. *lease*), licenciją, „*un bail*“ arba „*convention d'occupation précaire*“.

Akivaizdu, kad tai ne baigtinis sąrašas, ir teismo praktika toliau praktiškai plėtoja šią sąvoką pagal vėlesnius ETT sprendimus, kurie aptaria galimus kriterijus.

2.42 Nors valstybių narių žemės teisė yra svarbi siekiant suprasti, kokios teisės buvo suteiktos, tačiau ji nėra svarbi aiškinant, kaip toms suteiktoms teisėms taikoma PVM sistema. Taip pat reikšmės neturi:

- bet koks dirbtinis sandorio pristatymas – svarbiausias klausimas yra sandorio pagrindinė paskirtis;
- tiekimo trukmė (lizingo ar nuomos trukmė);
- ar sandoris apima žemę, ant kurios stovi nekilnojamasis turtas (*Maierhofer*).

„Lizingas ar nuoma“ negali būti suteiktas sau pačiam (*Seeling* byla (C-269/00)).

2.43 Šios neapmokestinimo PVM sistemos aiškinimas buvo kruopščiai apsvarstytas ETT byloje *EB Komisija prieš Jungtinę Karalystę* (C-359/97 [2000]), kurioje, kaip ir byloje C-358/97, kurioje dalyvavo Airija, nagrinėtas PVM taikymo kelių mokesčiams klausimas (tai rodo plačią temos apimtį). Byla patvirtino, kad ypač dėl to, kad buvo svarstomas galimas atleidimas nuo mokesčio, Direktyva turėjo būti griežtai išaiškinta.

2.44 Pirmiausia pastebėta, kad tiekiamų prekių ar teikiamų paslaugų trukmė neturi reikšmės aiškinant šį neapmokestinimą:

„trumpalaikiai sandoriai, pavyzdžiui, viešbučio kambario nuoma už vieną naktį ar automobilių stovėjimo vietos nuoma, patenka *prima facie* į lizingo ar nuomos apibrėžimą.“

Toliau buvo teigiama, kad išimtinis turėjimas nėra būtinai:

„sąvokos „lizingas“ ir „nuoma“ <...> nereiškia teisės į išskirtinį užėmimą ar terminuotą teisę naudoti minėtas prekes. Bet koks kitas aiškinimas yra nesuderinamas su 13 straipsnio B dalies b(2) punktu <...>, iš kurio aišku, kad vietų automobilių stovėjimui nuoma *prima facie* yra lizingas arba nuoma, kaip tai suprantama pagal šią nuostatą. Tokios rūšies sutartis nereiškia išimtinės teisės naudotis automobilių stovėjimo aikštele arba net tam tikru plotu automobilių stovėjimo aikštelėje.“

Minėtoje byloje suprantama, kad „lizingas ar nuoma“ reikalauja susitarti dėl trukmės ir ši trukmė turėtų atspindėti nustatytoje kainoje.

2.45 ETT priėmė griežtesnę nuomonę dėl išskirtinės nuosavybės *Stichting Goed Wonen* byloje ir pradėjo plėtoti analizę, kur „lizingas ar nuoma“ suprantami kaip pasyvi veikla, nesukurianti pridėtinės vertės. Tačiau jei turtu naudojasi apmokestinamas asmuo, tuomet turtas per ekonominę sistemą prisideda prie prekių ir paslaugų, kurių savikaina įskaičiuojama į kainą, gamybos. Nyderlandų asociacija buvo teisi, kai apmokestino PVM 10 metų uzufrukto teisę, suteiktą gyvenamajam kompleksui. Uzufruktas buvo suprantamas kaip:

„suteikiantis atitinkamam asmeniui teisę užimti turtą sutartu laikotarpiu ir už sutartą mokestį, tartum tas asmuo būtų turto savininkas, ir neleidžiantis tokia teise pasinaudoti jokiam kitam asmeniui“.

Ekonominių požiūriu ši praktika turi bendrą savybę su nuoma, todėl valstybės narės galėtų ją traktuoti kaip nuomą nepriklausomai nuo jos atskiros teisinio pobūdžio.

2.46 Tačiau ši traktuotė buvo peržiūrėta ETT byloje *Belgijos valstybė prieš Temco Europe SA* (C-284/03 [2004]). *Temco* suteikė patalpas įmonėms be nustatytos trukmės, o nuomos mokestis iš dalies buvo susietas su apyvarta ir personalo skaičiumi. Kaip ir *Stockholm Lindopark* byloje (C-150/99) (žr. toliau) ETT sprendimas pabrėžė pasyvumo kriterijų, kadangi „lizingo ar nuomos“ susitarimais

„siekiama tik suteikti teisę pasyviai naudotis patalpomis arba nekilnojamojo turto plotu už atlygį, susietą su naudojimosi jais trukme“.

Išskirtinumo ir sutarto termino nebuvimas nėra pats svarbiausias. Norint šią poziciją pakeisti buvo aiškinama, kad:

- išskirtinumu gali būti dalijamasi, tik reikia, kad jis būtų prieinamas „visiems kitiems asmenims, kuriems nėra leidžiama pagal įstatymą ar sutartimi naudotis teise į nekilnojamąjį turtą.“
- ankstesniuose sprendimuose buvo atsižvelgta į trukmę tam, kad nuoma būtų atskirta nuo pramoninės ir komercinės veiklos, kuri traktuojama kaip teikiama paslauga, o ne „tiesiog turto perleidimas“, „siejamas su tam tikru laikotarpiu ir kuriuo pridėtinė vertė labai nepadidinama“.

2.47 Po to ETT šį aiškinimą pritaikė *Fonden Marselisborg Lystbådnehavn* byloje (C-428/02), kurioje susitarimai švartuoti ir laikyti laivus buvo priskirti neapmokestinamam „lizingui ar nuomai“, tačiau kai laivas ilgiau nei vieną dieną būdavo toli nuo švartavimosi vietos, ji būdavo siūloma lankytojams be jokių kompensacijų, nes

„toks atsitiktinis naudojimas nuomininkui žalos nedaro, jis nelaikytinas iškraipančiu santykius <...>“.

2.48 Koks yra pagrindinis tiekimo bruožas? PVM teisės tikslais svarbiausia nustatyti pagrindinio tiekimo pobūdį. Šiuo tikslu ETT išskiria veiklą, kuri iš esmės yra paslaugų teikimas, o ne tiesiog turto suteikimas.

2.49 *Mirror Group plc* byloje (C-409/98 [2001]) generalinis advokatas sakė:

„Mano nuomone, idėja, kad lizingo ar nuomos ypatybės turi dominuoti sutartyje tam, kad galėtų būti taikomas atleidimas nuo mokesčio, mūsų tikslais visai nereikšminga. Tokiu atveju atleidimas nuo mokesčio nebūtų taikomas sutartims,

kurios, nors turi daug lizingo ar nuomos sutartims tipinių bruožų, visų pirma yra susijusios su paslaugų, nebūdingų naudojimuisi turtu, teikimu <...> Siekdami nustatyti pagrindinius sutarties bruožus, turime atlikti daugiau nei abstrakčią ar grynai formalią analizę. Būtina nustatyti sutarties ekonominį tikslą, kuris tiksliai atitiktų šalių interesus. Kitaip tariant, turime nustatyti elementą, kurį įvairių Europos šalių teisinės tradicijos vadina sutarties priežastimi ir supranta kaip ekonominį tikslą, apskaičiuojamą, kad būtų patenkinti atitinkami šalių interesai, kurie ir yra sutarties pagrindas. Nuomos atveju <...> tai veiksmas, kai viena šalis perduoda kitai šaliai išimtinę teisę naudotis nekilnojamuoju turtu nustatytam laikotarpiui."

Jis užbaigė pabrėždamas teisių naudoti nekilnojamąjį turtą trukmės svarbą.

2.50 *Stockholm Lindopark* byloje Švedijos plėtros bendrovė valdė golfo aikštiną ir vykdė išskirtinę veiklą, suteikdama galimybę darbuotojams ir klientams žaisti golfą. ETT nusprendė, kad;

- golfo aikštinės valdymas paprastai reiškia ne tik pasyvią veiklą, kai leidžiama naudotis golfo laukais, bet ir nemažai komercinės veiklos ir nuolatinį išlaikymą. Mažai tikėtina, kad golfo aikštinės nuoma yra pagrindinė teikiama paslauga;
- leidimas naudoti golfo aikštiną gali būti ribojamas tiek paskirties, tiek naudojimo laikotarpio atžvilgiu. Naudojimosi nekilnojamuoju turtu laikotarpis yra esminis nuomos sutarties elementas.

2.51 *Sinclair Collis (C-275/01)* byloje ETT nustatė, kad cigarečių automatų įrengimo kito asmens licencijuotose patalpose komercinis tikslas buvo parduoti cigaretes. Kadangi sutarties dėka buvo pašalinti konkurentai, tai negali būti nekilnojamojo turto „lizingas ar nuoma“, tačiau dauguma automatų buvo pritvirtinti prie patalpų ir buvo suteiktos tik ribotos valdymo kontrolės teisės.

Su savininkų, nuomininkų ir teisių perėmėjų nuoma susiję mokėjimai

2.52 Tam, kad mokėjimas būtų neapmokestinamas, jis turi būti taikomas neapmokestintam prekių tiekimui ar paslaugų teikimui. Jeigu nuomininkas moka nuomos mokestį, jis bus atleistas nuo mokesčio nepriklausomai nuo to, ar tai bus nuoma, ar priemoka. Nuomos variacijos paprastai neapmokestinamos.

2.53 Paslaugos neapmokestinamos tik tuo atveju, jei jos yra papildomos neapmokestinamo turto tiekimo paslaugos atžvilgiu ir jas teikia savininkas, o ne trečioji šalis.

2.54 Atvirkštinis mokėjimas. Norint, kad atvirkštinis mokėjimas būtų neapmokestinamas, reikia ne tik įrodyti tiekimą, bet ir įrodyti, kad yra teikiama žemė. PVM taikomas prekių tiekimui ar paslaugų teikimui, tačiau ne mokėjimui. Jei nustatomas tiekimas, reikia išnagrinėti, ar tas tiekimas priklauso 135 straipsnyje numatytoms išimtims. Teisminiai ETT precedentai yra *Mirror Group plc* ir *Cantor Fitzgerald International* (C-108/99 [2001]) bylų sprendimai, panaikinantys ankstesnįjį sprendimą *Lubbock Fine* (C-63/92 [1994]) byloje.

2.55 Jei:

- nuomotojas sumoka nuomininkui, kad jis priimtų nuomojamą turtą, gali būti, kad nuomininko atžvilgiu nėra tiekimo arba tiekimas apmokestintas PVM; žr. *Mirror Group plc* sprendimą, kur mokama už statybos darbus;
- nuomininkas moka nuomotojui ir perima nuomą, tokiu atveju gali būti apmokestinama PVM;
- išsinantis nuomininkas moka nuomojamo turto teisių perėmėjui, tokiu atveju tiekimas gali būti apmokestinamas PVM naujam nuomininkui; žr. *Cantor Fitzgerald*.

Kiti su turtu susiję PVM klausimai

2.56 Veiklos tęstinumo perleidimas. Direktyvos 19 straipsnis leidžia valstybėms narėms laikyti, kad „viso turto“ perleidimas nėra prekių tiekimas, o naujasis savininkas yra tiesiog turtą perleidusio asmens teisių perėmėjas. Tokiu atveju leidžiama pirkti verslą be taikomo PVM.

2.57 Ilgalaikio turto – kapitalinių prekių schema. Direktyvos 187–191 straipsniai gali būti taikomi ilgalaikiam turtui ir prekėms, pavyzdžiui, pastatams arba esminiems jų darbams, išdalinant pirkimo mokesčio susigrąžinimą per kelerius metus.

Teisės aktai

Septintoji PVM direktyva 2006/112

Direktyva 2009/47, iš dalies keičianti Direktyvos 2006/112 nuostatas, susijusias su lengvatiniiais pridėtinės vertės mokesčio tarifais

3. Sveikata ir sauga

3.1 Europos Sąjungos teisės aktai dėl sveikatos ir saugos darbe gali turėti poveikį turto naudojimui ir jo vertei. Teisės aktai dėl pavojingos veiklos gali nustatyti esminius naudojimo arba plėtos galimybių apribojimus.

3.2 Pavojinga veikla. Pagal Tarybos direktyvą 96/82/EB dėl didelių, su pavojingomis medžiagomis susijusių avarijų pavojaus kontrolės, valstybės narės turi priimti žemės naudojimo planavimo strategijas šalia tų vietų, kuriose vykdoma pavojinga veikla. Ši direktyva žinoma kaip Seveso II direktyva, nes buvo sukurta kaip atsakas į dioksinų išsiskyrimą avarijos chemijos gamykloje šalia Seveso metu. 1997 m. ji buvo iš dalies pakeista, vėliau, įvykus pramoninėms avarijoms Tulūzoje, Baia Mare ir Enschede, ją praplėtė Direktyva 2003/105/EB. Tikslas – „užtikrinti, kad žemėtvarkos politikoje ir (arba) kitoje atitinkamoje politikoje būtų atsižvelgiama į stambių avarijų prevencijos ir jų padarinių apribojimo uždavinius.“ Viena priemonių, kurių reikėtų imtis šiems uždaviniams įgyvendinti, yra naujų plėtos projektų, vykdomų šalia esamų pavojingų įrenginių, ir naujų pavojingų įrenginių įrengimo vietos kontrolė. 2003 m. praplėsta direktyva numato riziką, susijusią su sandėliavimo ir perdirbimo veikla kasyboje, pirotechnikos ir sprogstamųjų medžiagų ir amonio nitrato bei amonio nitrato pagrindu pagamintų trąšų sandėliavimu.

3.3 Tokios žemės naudojimo planavimo strategijos gali apriboti žemės naudojimą netoli didelių pramoninės paskirties sklypų, pavyzdžiui, chemijos gamyklų ir naftos perdirbimo įmonių, tačiau jų taikymo sritis gali būti žymiai platesnė. Pavyzdžiui, Jungtinėje Karalystėje tokios strategijos gali turėti įtakos žemei šalia aukšto slėgio dujotiekio linijos. Tokie plėtos galimybių apribojimai gali turėti įtakos vertei, taip pat gali prireikti vertinimo dėl kompensacijos ar sušvelninimo priemonių.

3.4 Neseniai buvo atlikta Seveso II direktyvos peržiūra ir pasiūlyta nauja direktyva, kuri ankstesniąją pakeistų 2015 m. birželį. Pagrindiniai siūlymai – skatinti viešąjį priėjimą prie informacijos ir griežtinti tikrinimo standartus.

Teisės aktai

Direktyva 96/82 dėl didelių, su pavojingomis medžiagomis susijusių avarijų pavojaus kontrolės (Seveso II direktyva)

Direktyva 2003/105

4. Energetika

4.1 Šiuo metu didelė ES energetikos politikos dalis yra skirta ženkliai sumažinti išmetamų šiltnamio efektą sukeliančių dujų kieki. Esminiai politikos aspektai yra tokie:

- energija turėtų būti gaunama iš šaltinių, kurie neleidžia atsirasti šioms dujoms, todėl didelis dėmesys skiriamas atsinaujinantiems energijos šaltiniams;
- vis daugiau energijos šildymui ir transportui turėtų būti gaunama iš elektros;
- turėtų būti didinamas energijos vartojimo efektyvumas.

4.2 Šiam klausimui spręsti yra eilė priemonių, kurios turės tiesioginį ir netiesioginį poveikį turtui ir jo naudojimui: tiek Direktyva dėl pastatų energinio naudingumo, tiek Didelių kurų deginančių įrenginių direktyva numato, kad kai kurios ES dalys iki 2020 m., be įprasto turto nuvertėjimo, praras daugiau nei trečdalį esamos gamybos pajėgumų.

4.3 Dabartinis direktyvos dėl energijos iš atsinaujinančių šaltinių (2009/28/EB) nustatytas tikslas – pasiekti, kad iki 2020 m. 20 %. visos savo energijos poreikio ES gautų iš atsinaujinančių šaltinių. Ne vėliau kaip 2014 m. gruodžio 31 d. valstybės narės turi nustatyti reikalavimą, kad naujuose pastatuose ir esamuose pastatuose, kuriuos reikia kapitališkai atnaujinti, būtų naudojami bent minimalūs atsinaujinančių išteklių energijos kiekiai. Analogiškas tikslas nustatytas išmetamų šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekiui, kuris nuo 1990 m. iki 2020 m. turi būti sumažintas 20 %. Šį tikslą būtų galima padidinti iki 30 %, jei prie bendradarbiavimo prisijungtų ne ES šalys.

4.4 Primygtinį skatinimą siekti šių tikslų įrodo 2010 m. lapkričio mėn. Komisijos komunikatas (KOM(2010) 639): „Energetika 2020. Konkurencingos, tvarios ir saugios energetikos strategija“. Pavadinimas atspindi energetikos politikos tikslus, nustatytus Lisabonos sutartyje, tačiau dokumente teigiama, kad „Europos energetikos sistemos per lėtai prisitaiko, o iššūkių mastas auga“, ir išreiškia susirūpinimą, kad ES gali nepasiekti visų savo 2020 m. energetikos tikslų:

„Laikas trumpas. Todėl daugumą pasiūlymų, kaip siekti 2020 m. tikslų, Komisija pateiks per artimiausius 18 mėnesių. Diskusijos, priėmimas ir įdiegimas turės vykti greitai. Tokiu būdu ES galės geriau pasiruošti siekti 2020 m. rezultatų: sustyguoti standartus, taisykles, reglamentus, planus, projektus, finansinius ir žmogiškuosius išteklius, technologijų rinkas, socialinius lūkesčius ir t. t., ir parengti Europos piliečius būsimiems išbandymams.“

4.5 Visa tai turės įtakos turtui – arba kaip atsinaujinančios energijos gamybos vietai, arba siekiant pagerinti jo energijos vartojimo efektyvumą. Jei turto, kartu su

transporto ir kitų pagrindinių veiksmų, sąnaudos labai pasikeis, tai galės turėti įtakos vartotojų ir investuotojų sprendimams, susijusiems su turto pobūdžiu ir buvimo vieta.

4.6 Energijos vartojimo efektyvumas. Matomas aiškus susirūpinimas, kaip padidinti energijos vartojimo efektyvumą, kad didžiausia nauda būtų pasiekta vartojant mažiausiai išteklių, ir taip suvaldyti tikėtiną energijos paklausos didėjimą. Vartojimo efektyvumo ir šiltnamio efektą sukeliančių dujų problemos gali būti sprendžiamos nustatant anglies dioksido kainas, taikant tokius mechanizmus, kaip ES šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimo leidimų prekybos sistema, dėl kurių naudoti iškastinį kurą energijai gauti būtų santykinai brangiau. Taip pat pagrindinį dėmesį reikia skirti energijos taupymui – tai ypač svarbu pastatams.

4.7 Geriausiai žinoma ES priemonė šioje srityje yra 2002 m. direktyva dėl pastatų energinio naudingumo, kurią dabar pakeitė nauja 2010 m. direktyvos redakcija. Ji taikoma pastatams, jų techninėms sistemoms, bet ne juose atliekamiems darbams.

4.8 Vienas svarbiausių direktyvos siekių – pagerinti rinkos informuotumą apie energijos vartojimo neefektyvumą ir sąnaudas. Direktyvos pirmtakė įvedė energinio naudingumo sertifikatų (ENS) sistemą, kuria remiantis kiekvienoms patalpoms pagal sąlyginai standartinę sistemą suteikiama energijos vartojimo efektyvumo klasė. Šie reikalavimai galioja daugeliui pastatų, kurie parduodami arba išnuomojami naujam nuomininkui, t. y. iš esmės beveik visiems gyvenamosios, komercinės paskirties ir viešojo sektoriaus pastatams, ir daugeliui kitų pastatų, išskyrus tuos, kuriuose „suvartojama nedaug energijos“.

4.9 Nauja direktyva reikalauja, kad ne vėliau kaip nuo 2013 m. sausio 9 d. turto pardavimo ar nuomos skelbimuose būtų nurodoma pastatui suteikta energinio naudingumo klasė, o pastatuose, kurių plotas didesnis nei 500 m² ir kuriuos dažnai lanko visuomenė, gerai matomoje vietoje būtų skelbiamas ENS.

4.10 Pagal šią direktyvą ne vėliau kaip 2020 m. gruodžio 31 d. visi nauji pastatai turi būti „beveik nulinės energijos“ (pastatams, užimamiems ir valdomiems viešosios valdžios institucijų, ši nuostata taikoma nuo 2018 m. gruodžio 31 d.) – tai daug pastangų reikalaujantis tikslas, stiprinantis kitas politikos tendencijas didinti energijos vartojimo efektyvumo reikalavimus nacionaliniuose statybos standartuose. Direktyvos standartai netaikomi esamiems pastatams, išskyrus atvejus, kai vykdoma renovacija gali būti traktuojama kaip „kapitalinė renovacija“ – tada reikalaujama atitikti energinio

efektyvumo standartus. Taip pat nustatyta šildymo ir oro kondicionavimo sistemų patikrinimų tvarka.

4.11 Ši direktyva išsamiau aptariama EVA 8.

Teisės aktai

Direktyva 2009/28 dėl skatinimo naudoti atsinaujinančių išteklių energiją

Direktyva 2010/31 dėl pastatų energinio naudingumo

5. Aplinka

5.1 Bendroji dalis

5.1.1 Vertinimai ir aplinkos apsaugos klausimai. Profesionalus turto vertinimas gali atspindėti tik vertės nustatymo dieną egzistuojančią faktinę rinką, tos rinkos pasiūlos ir paklausos balansą, viltis bei susirūpinimus, rinkai svarbia laikomą informaciją ir visa tai pateikti vienu skaičiumi. Turtui aktualūs teisės aktai ir politika taip pat yra šios aplinkybių matricos dalis, tačiau nebūtinai lemianti. Vertinimas negali pralengti rinkos.

5.1.2 Aplinkos apsaugos reguliavimas turto ir verslo savininkams ir naudotojams gali reikšti dideles išlaidas, todėl svarbu suprasti galimą jo poveikį bet kurioje konkrečioje situacijoje ir dėl to atsirandančias pasekmes turto vertei. Tokie klausimai taip pat svarbūs kreditoriams – jie turi atsižvelgti į šiuos klausimus nuomos atveju.

5.1.3 Europos Sąjungos aplinkosaugos teisės aktų apimčių didėjimas. 1957 m. Romos sutartyje neužsimenama apie aplinkos apsaugą. Kai aplinkos apsaugos klausimai tapo svarbesni aštuntojo dešimtmečio pradžioje, pirma oficiali ES reakcija į juos buvo pareiškimas, kurį 1972 m. spalį padarė tuometiniai šešių valstybių vadovai. Buvo paskelbta pirmoji iš šešių aplinkosaugos veiksmų programų, nustačiusi plačius politikos tikslus. Dabartinė šeštoji programa apima laikotarpį nuo 2002 m. iki 2012 m. ir nustato keturis „pagrindinius aplinkos apsaugos prioritetus“: klimato kaita; gamta ir biologinė įvairovė; aplinka ir sveikata, gyvenimo kokybė; gamtos ištekliai bei atliekos.

5.1.4 Teismų praktika ir sutartimis ši Europos Sąjungos aplinkos apsaugos politikos veikla buvo palaipsniui išplėsta, remiantis tuo, kad dauguma klausimų, apimančių ir priežastis, ir pasekmes, peržengia atskirų šalių sienas. Per kelerius metus (1973–1986) ES aplinkos apsaugos teisė vandens, atliekų ir oro taršos srityse buvo nuolat plėtojama dar prieš Seveso avariją, kuri pagreitino šių klausimų sprendimą. Visų pirma, ES vaidmuo buvo įtvirtintas bendruoju Europos aktu 1987 m. (po to atlikti pakeitimai),

kurį ETT taikė savo konstituciniuose aiškinimuose, pavyzdžiui, *Titano dioksido* byloje (C-300/89 [1991]), dažnai žengiančiuose pirmiau oficialių konstitucinių pokyčių. 1989 m. Komisijoje buvo įkurtas atskiras Aplinkos apsaugos direktoratas, o 1990 m. sutarta įsteigti Europos aplinkos agentūrą, kuri pradėjo veikti nuo 1993 m. ir kas trejus metus turi parengti ataskaitą apie Europos aplinkos būklę. ES ne tik pritaria konkretiems teisės aktams, bet ir kuria bendrą aplinkos apsaugos politiką. 2001 m. priimta „Tvartos plėtros strategija“.

5.1.5 Tai plati, įvairi, sudėtinga ir besivystanti sritis, turinti reikšmingas pasekmes turtui. Kiekvienas ES teisės aktas gali turėti po teismo praktiką, ir, ypač direktyvų atveju, gali būti užmaskuotas ir kartais praplėstas nacionaliniais įgyvendinimo aktais. Dažnai atsiranda daug susijusių pakeitimų ir kiekvienam atvejui parengtų susijusių ES teisės aktų.

5.1.6 Pirmas reikšmingas ES įsikišimas gamtos išsaugojimo srityje buvo 1979 m. Laukinių paukščių direktyva, nustačiusi požiūrį į apsaugos politiką, kurį vėliau išplėtė Buveinių direktyva. Po to šie apsaugos interesai buvo plačiau aprėpti priėmus Poveikio aplinkai vertinimo direktyvą, kurioje pirmiausia pateikti svarbūs plėtros pasiūlymai, šiuo metu tapę svarbiu daugelio plėtros procesų klausimu.

5.1.7 1987 m. Suvestinis Europos aktas buvo pirmasis oficialus aktas, kuriame patvirtintas anksčiau buvęs neaiškus ES vaidmuo aplinkos apsaugos politikos srityje. ETT sprendimai *Titano dioksido* [1991] ir *Valonijos atliekų* (C-2/90 [1993]) bylose išplėtojo šią poziciją, kuri po to buvo įvirtinta ir sustiprinta 1997 m. Amsterdamo sutarties 95 ir 174–176 straipsniuose. 174 straipsnio 2 dalyje tiesiog sakoma:

„Bendrijos aplinkos politika siekiama aukšto apsaugos lygio atsižvelgiant į skirtingų Bendrijos regionų būklės įvairovę. Ši politika yra grindžiama atsargumo principu bei principais, kad reikia imtis prevencinių veiksmų, kad žala aplinkai pirmiausia turėtų būti atitaisoma ten, kur yra jos šaltinis, ir kad atlygina teršėjas“.

Amsterdamo sutarties 6 straipsnyje teigiama:

„Aplinkos apsaugos reikalavimai turi būti integruoti nustatant ir įgyvendinant Bendrijos politikos ir veiklos kryptis, nurodytas 3 straipsnyje, visų pirma siekiant skatinti tvarią plėtrą“.

Dėl šių nuostatų aplinkos apsauga dabar yra neatsiejama ES teisės aktų sistemos dalis ir „darni plėtra“, kartu su atsargumo ir „teršėjas moka“ principais, buvo patvirtinta pagrindiniu principu (taip pat ji minima iš dalies pakeistame Europos Sąjungos sutarties 2 straipsnyje). 95 ir 176 straipsniai leidžia valstybėms narėms įvesti griežtesnius reikalavimus.

5.1.8 Aplinkos apsauga nėra svarbiausias tikslas. ETT generalinis advokatas byloje *R prieš valstybės sekretorių, atsakingą už aplinką, transportą ir regionus, ex p First Corporate Shipping Limited* (C-371/98, [2000]) komentavo, kad nuoroda į Sutarties preambulėje minimą „tvarią plėtrą“ nereiškia, kad;

"aplinkos interesai privalo būtinai ir sistemingai turėti viršenybę prieš kitus interesus, kuriuos gina kitos politikos sritys, vykdomos Bendrijos pagal EB sutarties 3 straipsnį".

Tai politinis klausimas, kaip derinti konkuruojančius interesus ES lygmenyje. Visai neseniai tai patvirtino generalinis advokatas byloje *Austrija prieš Parlamentą/Tarybą* (C 161/04 [2006]):

„Nors ši nuostata suformuluota imperatyviais terminais <...>, negalima laikyti, kad ji nustato standartą, jog nustatant Bendrijos politikas aplinkos apsauga visuomet turi būti dominuojantis interesas. Toks aiškinimas nepriimtinais suvaržytų Bendrijos institucijų ir Bendrijos teisės aktų leidėjo įgaliojimus. Daugiausia ji gali būti laikoma Bendrijos institucijų pareiga tinkamai atsižvelgti į ekologinius interesus politikos srityse, nepatenkančiose į aplinkos apsaugą *strigto sensu*. Reikalavimą peržiūrėti Bendrijos teisės akto galiojimą EB 6 straipsnis gali reikšti, tik jei į ekologinius interesus būtų akivaizdžiai nekreipiama dėmesio arba į juos būtų visiškai neatsižvelgiama.“

5.1.9 Kovos su klimato kaita priemonės. Europos Sąjunga vis labiau telkia dėmesį į priemonės klimato kaitai švelninti. Iš dalies tai realizuojama teisės aktuose dėl energetikos (žr. 4 skirsnį), taip pat tiesiogiai nustatant apribojimus šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimui. Sakoma, kad dėl pastatų susidaro maždaug 40 % išmetamųjų teršalų, o žemės valdymas gali arba apsunkinti, arba pagerinti šią situaciją. Prekybos taršos leidimais sistema ir kitos priemonės gali turėti įtakos kai kurių įmonių ekonomikai. Apskritai, daugeliui savininkų ir valdytojų turto vertinimo metu gali būti svarbu apsvastyti komercinius klausimus, kurie susiję su anglies dvideginio mažinimo programomis: ar programa gali lengvai padėti, ar ją brangu pritaikyti?

5.2 Poveikio aplinkai vertinimai ir strateginiai aplinkos vertinimai

5.2.1 Apskritai ES palyginti mažai kišosi į teritorijų planavimo politiką, tačiau darė įtaką priimant sprendimus dėl konkrečių pasiūlymų. Bendriausio pobūdžio intervencija – plėtros kontrolė per Poveikio aplinkai vertinimo direktyvą, priimta 1985 m., peržiūrėta 1997 m. ir taikoma konkrečioms plėtros pasiūlymų klasėms.

5.2.2 Tikslas – užtikrinti, kad būtų sistemingai atsiskaityta, įvertintos galimos plėtros pasekmės aplinkai ir apsvarstytos priemonės, kurios leistų išvengti reikšmingo

neigiamo poveikio. Tai galima pasiekti struktūruotai naudojantis ekspertų ataskaitomis, kurios padėtų priimti plėtros kontrolės sprendimus.

5.2.3 ETT sprendimas byloje *Komisija prieš Airiją* (C-215/06) rodo, kad valstybė narė neturi teisės atgaline data suteikti leidimą planuojamai veiklai, kuriai nebuvo atliktas poveikio aplinkai vertinimas (PAV), ir turi atlikti naują PAV. Vertinant kai kurį turtą tai gali būti rimta problema.

5.2.4 2001 m. Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo direktyva išplėtė poveikio aplinkai vertinimo poreikį ir numatė planus arba programas, nustatančias sistemą ateityje priimant plėtros leidimus dėl žemės ūkio, miškininkystės, žuvininkystės, energetikos, pramonės, transporto, atliekų tvarkymo, vandentvarkos, telekomunikacijų, turizmo ir plėtros kontrolės. Ši tvarka taikoma projektams, išvardytiems 1985 m. PAV direktyvos I arba II priede, ir visiems planams, kuriuos reikia įvertinti pagal 1992 m. Buveinių direktyvą.

Teisės aktai

Poveikio aplinkai vertinimo direktyva 97/11

Direktyva 2001/42 dėl tam tikrų planų ir programų pasekmių aplinkai vertinimo (paprastai vadinama Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo direktyva)

5.3 Vanduo

5.3.1 Daugelis vandens klausimų gali būti suskirstyti į tris kategorijas:

- vandens kokybė – įvairių formų tarša;
- vandens stoka – trūkumas;
- vandens kiekis – užtvindymo pavojus.

ES politika dažniausiai yra orientuota į vandens kokybę, tačiau plataus masto Vandens pagrindų direktyva netiesiogiai paliečia vandens trūkumo klausimą, o nauja Potvynių direktyva reikalauja imtis veiksmų dėl užtvindymo rizikos. Vandens telkinių ekologinis vaidmuo pripažintas gamtos apsaugos teisės aktuose, kartais nustatančiuose didelius plėtros apribojimus.

5.3.2 Pirmas ES teisės aktas dėl vandens kokybės – 1975 m. Paviršinio vandens, skirto geriamajam vandeniui imti, direktyva, kuri buvo palaipsniui plėtojama nuo 1990 m. Svarbiausias bendrasis teisės aktas yra 2000 m. Vandens pagrindų direktyva, kuri turi būti visiškai įgyvendinta iki 2015 m., be to, standartus pažeidusioms valstybėms narėms planuojama skirti baudas.

5.3.3 Vandens taršos klausimai gali būti suskirstyti į dvi grupes: taškinių taršos šaltinių (pavyzdžiui, nuotekų vamzdžiai, gamyklos išmetamieji vamzdžiai ar vietos avarijos) ir pasklidusios taršos, kylančios iš foninės aplinkos. Bendrieji taršos teisės aktai gali būti veiksmingi siekiant mažinti taškinių taršos šaltinių poveikį ir nustatant baudas už avarijas. Vandens pagrindų direktyvoje sprendžiamos daug sudėtingesnės pasklidusios taršos problemos, kai teršalai gali skliti iš įvairios foninės aplinkos – nuo dirvožemio, trąšų, purkštuvų piktžolėms ar kenkėjams, gyvūnų atliekų ir miesto nuotėkio iki natūraliai susidarančių cheminių medžiagų ir bakterijų.

5.3.4 1976 m. Pavojingų medžiagų direktyva reikalavo valstybių narių kontroliuoti, kad nustatytos medžiagos nepatektų į kanalizaciją. Vėliau ji buvo sustiprinta kitomis direktyvomis dėl išleidimų į nuotekų surinkimo sistemas. Leidimų išleisti į nuotekų surinkimo sistemas sąlygos gali padidinti arba sumažinti paveiktų patalpų vertę.

5.3.5 Pirmoji Požeminio vandens direktyva priimta 1980 m. Ji reikalauja valstybių narių imtis priemonių, kurios užkirstų kelią požeminio vandens taršai įvairiomis medžiagomis, kurių išleidimas, atsižvelgiant į jų toksiškumą, turėtų būti arba uždraustas, arba kontroliuojamas. Iki 2013 m. ji bus panaikinta pagal Vandens pagrindų direktyvą, ir atitinkamu laiku ją pakeis 2006 m. priimta nauja Požeminio vandens direktyva.

5.3.6 1991 m. buvo priimta Nitratų direktyva, kuria siekiama sumažinti vandens taršą, atsirandančią dėl nitratų iš žemės ūkio kilmės šaltinių, ir užkirsti kelią tolesnei tokios rūšies taršai. Direktyva reikalauja, kad valstybės narės nustatytų nitratų pažeidžiamas zonas, kuriose turi būti vykdoma „gera žemės ūkio praktika“, apribojant azoto trąšų naudojimo normas ir reikalaujant sandėliuoti mėšlą ir srutas. Tose zonose turi būti stebimas paviršinis vanduo ir požeminio vandens vandeniniai sluoksniai, taip pat eutrofinė gėlųjų paviršinių vandenų, upių žiočių bei pakrančių vandenų būklė.

5.3.7 1991 m. Miesto nuotekų direktyva reikalauja iš anksto nustatyti taisykles dėl gamybinių nuotekų išleidimo į kanalizaciją arba valymo įrenginius ir, jei reikia, reikalauja išankstinio valymo, kad būtų sumažintas taršos potencialas, taip pat numato, kad turi būti naudojamos surinkimo sistemos, suprojektuotos ir eksploatuojamos pagal „geriausius techninius pasiekimus, jeigu tai nėra pernelyg brangu“. Šios nuostatos taikomos įrenginiams, įvertinamiems pagal gyventojų ekvivalentą (g. e.) – organinės biologškai skaidomos apkrovos, kurią sukelia nuotėkos, matavimo vienetą. „Jautrioms“ zonoms taikomi griežtesni standartai.

5.3.8 Vandens pagrindų direktyva taikoma paviršiniams vandenims (ežerams, tvenkiniams, upėms, kanalų estuarijoms ir vandenims iki vienos jūrmylės nuo kranto) ir požeminiam vandeniui. Direktyvos tikslai:

- stabdyti vandens būklės prastėjimą, apsaugoti ir gerinti vandens ekosistemas;
- skatinti subalansuotą vandens vartojimą, remiantis ilgalaikę turimų vandens išteklių apsaugą;
- mažinti prioritетinių medžiagų išleidimą, išmetimą ir nuostolius, taip pat sustabdyti ir laipsniškai nutraukti prioritетinių pavojingų medžiagų išleidimą, išmetimą ir nuostolius į vandens ekosistemas. Prioritetines medžiagas reglamentuoja ši direktyva ir Aplinkos kokybės standartų direktyva;
- sumažinti ir užkirsti kelią požeminio vandens taršai;
- padėti švelninti potvynių ir sausrų padarinius.

Direktyva reikalauja kiekvienam upės baseinui parengti strateginio valdymo planą, kuriame būtų nurodyta, kaip bus pasiekti vandens telkiniui nustatyti tikslai, sprendžiant tiek taškinių šaltinių, tiek pasklidusios taršos klausimus. Valstybės narės privalo garantuoti gerą paviršinio vandens būklę – cheminę sudėtį ir ekologiją, taip pat užtikrinti požeminio vandens cheminę būklę ir kiekį (kad ilgą laiką išgaunant nebūtų išsekovotas). Šie standartai nėra tiksliai apibrėžti, tačiau turi būti paskelbti iki 2015 m. gruodžio 22 d., ypač tose zonose, kurios nurodytos pagal kitus ES teisės aktus, tačiau kitu atveju gali būti atidėti iki 2021 m. arba 2027 m.

5.3.9 Be Pagrindų direktyvos, yra keletas antrinių direktyvų, kurios padeda ją įgyvendinti. Jau priimtos yra šios:

- Pavojingų medžiagų direktyva 2006/11 – laikinoji apsaugos priemonė;
- Požeminio vandens direktyva 2006/118.

Kitos bus įgyvendintos vėliau, tarp jų – Aplinkos kokybės standartų direktyva, kuri išvardija prioritетines medžiagas, nustato jų ribas ir reikalauja parengti kiekvieno upės baseino teršalų išmetimo, išleidimo ir nuotėkių sąrašą.

5.3.10 Potvynių direktyva nustato vidaus ir pakrančių vandenų užtvindymo rizikos vertinimo ir valdymo sistemą. Valstybės narės privalo atlikti kiekvieno upės baseino vertinimą, parengti potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapius ir nustatyti potvynių rizikos valdymo planus. Jei nustatoma, kad vietai gresia užtvindymas, tai turi pasekmių ten esančiam turtui: tiek dėl faktinio potvynio grėsmės, tiek dėl galimybės gauti draudimą ar to draudimo kainos. Kai kuriais atvejais potvynių kontrolės priemonės reikalauja užtvindyti žemę, kad būtų apsaugotas kitas turtas ir suvaldytas vandens srautas, o tai daro įtaką vertei.

Teisės aktai

Paviršinio vandens direktyva 75/440

Direktyva 76/464 dėl tam tikrų į Bendrijos vandenį išleidžiamų pavojingų medžiagų keliamos taršos

Požeminio vandens direktyva 1980

Direktyva 91/676 dėl vandens apsaugos nuo taršos nitratais iš žemės ūkio šaltinių

Direktyva 91/271 dėl miesto nuotėkų valymo

Vandens pagrindų direktyva 2000/60

Pavojingų medžiagų direktyva 2006/11

Požeminio vandens direktyva 2006/118

Potvynių direktyva 2007/60

Aplinkos kokybės standartų direktyva 2008/105

5.4 Užteršta žemė ir atsakomybė už aplinkos apsaugą

5.4.1 2004 m. Direktyva dėl atsakomybės už aplinkos apsaugą siekiant išvengti žalos aplinkai ir ją ištaisyti (pagal paskutinius pakeitimus) svarbi turto sandoriams, kai tas turtas susijęs su taršos paveikta žeme, saugomomis teritorijomis ir požeminiu vandeniu.

5.4.2 Taikant principą „teršėjas moka“, asmuo gali būti atsakingas pagal šią direktyvą, jei jis laikomas „subjektu“. Subjektas, vykdamas direktyvos III priede nurodytą veiklą, griežtai atsako už priemonės, kurių reikia imtis siekiant užkirsti kelią arba atitaisyti žalą žemės, požeminio vandens, paviršinio vandens, pakrančių vandenų ir saugomų rūšių ir natūralių buveinių būklei. Priedas parengtas remiantis Taršos integruotos prevencijos ir kontrolės direktyva ir Pagrindų direktyva dėl atliekų. Į III priedą neįtrauktos veiklos atveju subjektas atsako už priemonės, skirtas užkirsti kelią žalai saugomoms rūšims ir natūralioms buveinėms, jei subjektas buvo kaltas ar neatsargus.

5.4.3 Žala aplinkai laikoma žala:

- žemei, jei daromas didelis pavojus žmonių sveikatai dėl taršos, atsiradusios naudojant „medžiagas, preparatus, organizmus arba mikroorganizmus“. Subjektas, padaręs žalą žemei, privalo pašalinti šį didelį pavojų;
- vandeniui, jei daromas didelis neigiamas poveikis ekologinei, cheminei arba kiekybinei vandens būklei arba ekologiniam potencialui;
- saugomoms rūšims ar natūralioms buveinėms, jei daromas didelis neigiamas poveikis bandymui pasiekti arba išlaikyti gerą apsaugos būklę.

Tiek vandens, tiek saugomų rūšių ar buveinių atveju žalą sukėlęs subjektas yra atsakingas už:

- pirminį žalos ištaisymą, atkuriant būklę, kuri buvo iki pažeidimo;
- papildomą žalos ištaisymą, jei atkurti būklės neįmanoma, ir
- kompensuojamąjį žalos ištaisymą, atliekant kitus patobulinimus, kuriais siekiama kompensuoti laikinus nuostolius, susidarančius nuo žalos iki atkūrimo.

5.4.4 Atliekos. Žemės užteršimo klausimai taip pat priklauso nuo ES kuriamų atliekas reglamentuojančių sistemų, skirtų skatinti tiek atliekų mažinimą, tiek perdirbimo mastų didinimą. Pagrindinis dabartinis teisės aktas – 2008 m. Pagrindų direktyva dėl atliekų, kuri konkrečiai netaikoma:

- „žemei (vietoje), įskaitant neiškastą užterštą dirvožemį bei nuolat toje žemėje stovinčius pastatus“ (2 straipsnio 1 dalies b punktas), ir
- „neužterštam dirvožemiui ir kitai natūraliai susidaranti medžiagai, išskaitant statybų metu, kai yra tikrai žinoma, kad medžiaga bus panaudota savo natūraliame būvyje statybos tikslais toje vietoje, kur ji buvo iškasta“ (2 straipsnio 1 dalies c punktas).

Priešingu atveju atliekos privalo būti atstatytos ar pašalintos nesukeliant pavojaus žmonių sveikatai, nenaudojant procesų ar metodų, kurie galėtų pakenkti aplinkai ir, visų pirma, sukelti:

- pavojų vandeniui, orui, dirvožemiui, augalams ar gyvūnams;
- nepatogumų dėl triukšmo ir kvapų;
- neigiamą poveikį kraštovaizdžiui ar ypatingai svarbioms vietovėms.

Ši politika įgyvendinama nustatant aplinkosaugos leidimų išdavimo taisykles, rengiant plėtros planus ir rūpestingumo pareigos sistemą. Direktyvą sustiprina Sąvartynų direktyva, Atliekų deginimo direktyva ir Taršos integruotos prevencijos ir kontrolės direktyva.

Teisės aktai

Atsakomybės už aplinkos apsaugą direktyva 2004/35

Atliekas reglamentuojantys teisės aktai

Sąvartynų direktyva 99/31

Atliekų deginimo direktyva 2000/76

Taršos integruotos prevencijos ir kontrolės direktyva 2008/1

Pagrindų direktyva dėl atliekų 2008/98

5.5 Tarša

5.5.1 Pagrindinė šios srities direktyva – Taršos integruotos prevencijos ir kontrolės direktyva, taikoma smarkiai teršti galinčioms veiklos sritims.

5.5.2 Vykdam tą veiklą svarbu laikytis standartų – tai pagrindinis veiksnys, lemiantis požiūrį į turtą.

5.5.3 Anksčiau apžvelgti vandens srities teisės aktai apėmė ir taškinis, ir pasklidusios vandens taršos šaltinius.

5.5.4 Kelios direktyvos tiesiogiai liečia oro taršos ir teršalų, išmetamų iš įvairių pramonės ir kitų gamyklų, klausimus. Visos jos reikalauja valstybių narių vykdyti oro taršos, kurią sukelia konkrečios gamyklos, kontrolę. Tai reiškia, kad vertintojas, vertindamas tokį turtą, turi suprasti, kiek tas turtas atitinka reikalavimus, ir visas praktines nusižengimų pasekmes, galinčias turėti įtakos vertinimui.

Teisės aktai

Taršos integruotos prevencijos ir kontrolės direktyva 2008/1

Oro taršos srities teisės aktai, svarbūs turtui

Pagrindų direktyva dėl teršalų, išmetamų iš pramonės įmonių 84/360

Didelių kurų deginančių įrenginių direktyva 88/609

Komunalinių atliekų deginimo direktyva 89/369

Aplinkos oro kokybės vertinimo ir valdymo direktyva 96/62

Sunaudoto tirpiklio kiekio direktyva 1999/13

Atliekų deginimo direktyva 2000/76

Didelių kurų deginančių įrenginių direktyva 2001/80

5.6 Asbestas ir kitos medžiagos

5.6.1 Asbesto kontrolės direktyva turi didelę įtaką daugelio pastatų, pastatytų dvidešimtajame amžiuje, kai asbestas buvo pigi ir efektyvi statybinė medžiaga, naudojama stogų dangai ir kitais tikslais, valdymui. Direktyvoje numatoma tam tikrų asbesto rūšių sąsaja su vėžiu ir:

- reikalaujama ištirti bet kokuose pastatuose esantį asbestą, ir
- nustatomi jo pašalinimo ir sunaikinimo standartai.

Tokios nuostatos gali smarkiai padidinti statybos darbų kaštus arba teritorijos atstatymo ir plėtos išlaidas ir todėl turėti įtakos turto vertei.

5.6.2 Toks vertinimas reikalauja specialių žinių. Vertinimo ataskaitose įprasta pateikti išimtis dėl asbesto, rekomenduoti užsakyti specialisto ataskaitą arba daryti prielaidą, kad asbesto yra.

Teisės aktai

Asbesto kontrolės direktyva 87/217

5.7 Biologinė įvairovė ir jos apsauga

5.7.1 Gamtos apsauga buvo viena pirmųjų svarbių ES aplinkos politikos veiklos sričių, kartais perimanti ar perkianti ankstesnes nacionalines nuostatas. Šiuo metu yra sukurta sistema įsteigti daug teritorijų, kad būtų išsaugota jų vertė, nurodant, ką jose draudžiama daryti. Siekiant apsaugoti gamtos interesus gali būti nustatytos didelės kliūtys turto plėtrai arba naudojimo paskirties keitimui. Tačiau remiantis valstybės pagalbos taisyklėmis yra galimybių gauti dotacijas arba metines išmokas pagal tvarkymo sutartis. Tikėtina, kad apsaugos interesai yra susiję su konkrečia vieta, todėl jie turi įtakos sklypo vertei. Be tarptautinių ir nacionalinių teritorijų steigimo schemų, ES direktyvos taip pat reikalauja įsteigti teritorijas:

- Direktyva dėl natūralių buveinių ir laukinės faunos bei floros apsaugos (Buveinių direktyva) reikalauja, kad valstybės narės įsteigtų specialias saugomas teritorijas (SST, kurių sistema vadinama „Natura 2000“) siekiant išsaugoti ar atstatyti natūralias buveines ir laukinės floros ir faunos rūšis Bendrijoje. Taip pat kaip ES teisės aktą ji įgyvendina 1979 m. Berno konvenciją dėl Europos laukinės gamtos ir buveinių apsaugos.
- Direktyva dėl laukinių paukščių apsaugos reikalauja įsteigti paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST), remiantis ornitologiniais kriterijais, nurodytais direktyvoje (*Europos Komisija prieš Nyderlandus*, C 3/96 [1999]), kad būtų užtikrintas tam tikrų rūšių išlikimas ir išsaugojimas.

Taip pat yra nemažai Europos Sąjungai svarbių teritorijų, įsteigtų Komisijos pagal valstybių narių skyrimą.

5.7.2 Valstybės narės „imasi priemonių, siekdamos specialiose saugomose teritorijose išvengti natūralių buveinių ir rūšių buveinių blogėjimo, o taip pat rūšių, kurių apsaugai buvo įsteigtos specialios saugomos teritorijos, trikdymo“ (Buveinių direktyvos 6 straipsnio 2 dalis).

5.7.3 Tiek pradinio teritorijų steigimo, tiek vėlesnės jų apsaugos atžvilgiu ETT griežtai išaiškino šias direktyvas savo sprendimuose dėl tokių zonų: Leybucht pylimų (*Komisija*

prieš Vokietiją (C-57/89 [1991]), *Santoña pelkių (Komisija prieš Ispaniją* (C-355/90 [1993]) ir *Lappel kranto (R prieš valstybės sekretorių, atsakingą už aplinką, ex p Karališkoji paukščių apsaugos draugija* (C-44/95, [1997])). Įsteigimas yra objektyvus klausimas, kuriam ekonominiai kriterijai nėra svarbūs (*R prieš valstybės sekretorių, atsakingą už aplinką, transportą ir regionus, ex parte First Corporate Shipping Limited* C-371/98 [2001]). ETT atmetė prašymą atsižvelgti į Bendrosios žemės ūkio politikos poveikį (*Komisija prieš Prancūziją* (C-96/98, [2000])) arba išskirtinį viešosios apklausos ir valstybės nuosavybės poveikį (*Komisija prieš Prancūziją* (C-166/97 [1999])).

5.7.4 Kai teritorija įsteigta, valstybė narė turi saugoti ją ir rūšis, kurioms ji skirta. Tačiau, tinkamai apsvarsčius siūlymus, plėtra gali būti leidžiama, jei ji nedarys neigiamo poveikio tos teritorijos vientisumui. Ši direktyva buvo iš dalies pakeista po Leybucht pylimų sprendimų: jei nėra alternatyvų įsteigtos teritorijos žalojimui, ji gali būti sumažinta tiek, kiek reikia „dėl įpareigojančių priežasčių, tarp jų ir socialinio ar ekonominio pobūdžio, neatsižvelgti į visuomenės interesus“. Tačiau tokiu atveju valstybė narė turi imtis kompensacinių priemonių, siekdama užtikrinti „Natura 2000“ vientisumą – tai užduotis, kuriai nepakanka tik paprasto sušvelninimo. Gali tekti:

- iš naujo sukurti buveinę naujoje ar išplėstoje teritorijoje, kuri būtų įtraukta į „Natura 2000“ tinklą;
- pagerinti buveinę teritorijos dalyje arba kitoje „Natura 2000“ tinklo teritorijoje proporcingai patirtiems nuostoliams dėl projekto;
- pasiūlyti naują teritoriją

ir tai būtų nauja priemonė, kuri turi veikti, kai „Natura 2000“ teritorija yra pažeista. Kadangi daugelis „Natura 2000“ tinklo teritorijų apima pelkes, tai gali būti ypač didelis apribojimas vykdyti plėtrą, pavyzdžiui, pakrančių zonose, kurias norėtų vystyti jūrų uostai ar jėgainės. Reikalavimas nustatyti kompensacines priemones už prarastas bangų skalaujamas kranto dalis buvo reikšmingas plėtojant Kardifo įlanką kaip miesto dalį.

5.7.5 Buveinių direktyvos II ir IV priedai išvardija keletą šimtų saugotinių gyvūnų ir augalų rūšių. Atitinkama paukščių rūšių apsauga numatyta pagal Laukinių paukščių direktyvą. Ši apsauga dažnai susijusi su galima turto plėtra, nes ja reikalaujama įvertinti poveikį šioms rūšims, o tokia veikla užima laiko ir gali būti brangi. Kai tas poveikis yra reikšmingas, į jį būtina atsižvelgti priimant sprendimus, ar leisti vystyti turtą, ir, jei taip, kokiomis sąlygomis. Saugomų rūšių buvimas taip pat gali turėti įtakos turto valdymui.

Teisės aktai

Laukinių paukščių direktyva 79/409

Buveinių direktyva 92/43

6. Bendroji žemės ūkio politika

6.1 Bendroji žemės ūkio politika (BŽŪP) buvo pagrindinis ES klausimas nuo 1963 m., ji vis dar sudaro daugiau kaip 40 %. jos biudžeto ir teikia didelę paramą tiems, kurie gali gauti išmokas. Atsižvelgiant į besikeičiančius politikos poreikius, biudžeto apribojimus ir pasaulio prekybos derybas, pamažu ši sistema, pagrįsta parama produktų kainoms per intervenciją į rinką – daugiausia vidutinio klimato zonų produktams, pavyzdžiui, grūdams, pienui ir jautienai – buvo pertvarkyta, taip linkstant remti paprastai šiems produktams auginti naudojamos žemės pardavimo ir nuomos vertę. 1984 m. buvo pradėtos taikyti pieno kvotos, kuriomis siekiama apriboti pienininkystės išlaidas, o dėl pagrindinių bendrųjų reformų susitarta 1992 m. (MacSharry reformos) ir 2003 m. (Bendrosios išmokos schema). Po nedidelių 2003 m. reformų pakeitimų, ypač 2008 m. (Sveikatos patikrinimas), dabar prasidėjo diskusijos dėl „BŽŪP po 2013 m.“, kartu peržiūrint ES biudžetą nuo 2014 m. iki 2020 m. Šių teisės aktų projektus Komisija paskelbė 2011 m. spalį.

6.2 Ilgos reformos metu taip pat buvo numatytas kai kurių BŽŪP biudžeto lėšų naudojimas kaimo plėtros tikslams, įvairiai paramai su sunkumais susiduriančioms teritorijoms, agrarinės aplinkosaugos schemoms ir priemonėms kaimo ekonomikai stiprinti arba įvairinti. Valstybės narės imasi skirtingų priemonių ir skirtingai akcentuoja jų įgyvendinimą, nes lėšų paskirstymas kiekvienai šaliai labai skiriasi.

6.3 Pažymėtina, kad BŽŪP teisės aktai yra reglamentai, o ne direktyvos, tačiau įgyvendinimas nacionaliniu lygmeniu paprastai vis tiek reikalauja papildomų vidaus teisės aktų.

6.4 Dabartinė politika, ankstesnė už sprendimus dėl BŽŪP po 2013 m., yra padalinta į du „ramsčius“:

- I-ą ramstį iš esmės sudaro metinės tiesioginės išmokos ūkininkams (šiuo metu Bendroji išmokų schema (BIS), įvesta nuo 2005 m.) ir rinkos valdymo priemonės. Bendroji išmoka – tai išmoka reikalavimus atitinkantiems ūkininkams, kurie paraiškos metu turi žemės ūkio paskirties žemės. Gali būti taikomos sankcijos, jei pažeidžiamos kompleksinio paramos susiejimo taisyklės, pagal kurias nustatomi teisiniai įsipareigojimai ir minimalūs žemės valdymo reikalavimai. Pagal pasaulio

prekybos įsipareigojimus išmoka nepriklauso nuo dabartinės žemės ūkio produkcijos tipo ar apimtys – tai „atskirta“ (nors kai kurios valstybės narės turi apribotus įgaliojimus išlaikyti ankstesnes sujungtas augalininkystės ir gyvulininkystės sistemų dalis). Šios schemos yra dviejų tipų:

- tos valstybės, kurios neseniai įstojo į ES, ypač esančios Vidurio Europoje ir neturinčios subsidijų istorijos, veikia pagal Bendrosios išmokos už plotą schemą, kuri tiesiog pagrįsta kiekvienais metais deklaruojama žeme. Ši išmoka skiriama standartiniais tarifais, paprastai daug mažesnė, nei mokama valstybėms, turinčioms istoriją (ES-15).
- ES-15 valstybėse BIS mokama perleidžiamų teisių (išreikštų hektarais) pagrindu, kurios daugiausia paskirtos remiantis ankstesnių subsidijų mokėjimo plotais, išmokos vertę nustatant pagal ankstesnę kandidato istoriją. Tai reiškia, kad sistemos svarba įvairiose šalyse skiriasi, atsižvelgiant į jų istorinį įsipareigojimą javų, galvijų ir pienininkystės srityse. Išmoka mokama, jei kiekvienais metais įsipareigojimai vykdomi lygiaverčiame žemės plote, priklausančiame tai pačiai išmokų zonai, kur buvo suteiktos teisės į išmokas. Anglijoje ir Vokietijoje mokėjimo vertės laipsniškai keičiamos į standartinius tarifus; BŽŪP reformoje siūloma tokį pakeitimą taikyti ir likusioms ES-15 valstybėms.

Landkreis Bad Dürkheim (C61/09) byloje ETT aptarė, kokie kriterijai keliami turimai žemei, dėl kurios galima kreiptis dėl išmokos. Buvo nuspręsta, kad kandidatas turi būti savarankiškas ūkininkas toje žemėje ir iš esmės atitikti kompleksinio paramos susiejimo reikalavimus. Egzistuoja skirtingi valstybių narių turto įstatymai, todėl žemėvaldos sąlygose tai nebuvo aptarta.

- II-as ramstis – Kaimo plėtros reglamentas. Pagal jį suteikiama parama dažniausiai ilgesnio laikotarpio arba daugiamečiu pagrindu įvairiais būdais, iš kurių paprastai patys svarbiausi turto vertinimui yra skirti:
 - Mažiau palankioms ūkininkauti vietovėms (MPŪV) – tai apibrėžtos teritorijos, kurių vietovės yra sunkios ar nepalankios, vertinamos kaip sudėtingos ūkininkauti, tačiau dažnai turi socialinę, kultūrinę ar kraštovaizdžio svarbą. Tokios išmokos įvairiai nustatomos pagal gyvulių skaičių, plotą arba kartais pagal agrarinės aplinkosaugos įsipareigojimus;
 - Agrarinės aplinkosaugos schemoms – paprastai tai žemei privalomi įsipareigojimai penkerių (kartais dešimties) metų laikotarpiu. Kandidatas turi vykdyti žemės valdymo kontrolę.

6.5 Šios sistemos ir jų administravimas yra ne tik svarbūs suinteresuotoms šalims, bet dažnai ir sudėtingi tiek ūkininkui, tiek oficialioms mokėjimo agentūroms ir smarkiai

skiriasi skirtingose valstybėse narėse (o kartais ir vienos valstybės ribose). Galimybė gauti išmokas ir jų apribojimai gali būti susiję su konkretaus turto kapitalo vertėmis ir nuoma.

Teisės aktai

Bendrosios išmokos schemos reglamentas. Tarybos reglamentas (EB) 73/2009
Kaimo plėtros reglamentas 1698/2005

ES TEISĖS AKTŲ SĄRAŠAS

Turto vertinimas įmonių finansinei atskaitomybei

Ketvirtoji direktyva 78/660 dėl tam tikrų tipų bendrovių metinių atskaitomybių

Septintoji direktyva 83/349 dėl konsoliduotos atskaitomybės

Šias direktyvas iš dalies keičia direktyvos dėl:

- lengvatų mažoms ir vidutinėms įmonėms ir atskaitomybės skelbimo sumas išreiškiant ekiu 90/604
- įmonių rūšių praplėtimo 90/605
- teisės aktų nustatyto metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės audito 2006/43, kurią iš dalies keičia Direktyva 2008/30

Direktyva 86/635 dėl bankų ir kitų finansų įstaigų metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės

Iš dalies pakeista Komisijos rekomendacija 2000/408 dėl informacijos apie finansines priemones atskleidimo ir kitų papildomų informacijos atskleidimo priemonių

Direktyva 2001/65, iš dalies keičianti Direktyvas 78/660/EEB, 83/349/EEB ir 86/335/EEB, dėl vertinimo taisyklių rengiant tam tikrų bendrovių, taip pat bankų ir kitų finansų įstaigų metinę ir konsoliduotą atskaitomybę

Direktyva 91/674 dėl draudimo įmonių metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės

Direktyva 2003/51, iš dalies keičianti Direktyvas 78/660/EEB, 83/349/EEB, 86/635/EEB ir 91/674/EEB, dėl tam tikrų tipų bendrovių, bankų ir kitų finansų įstaigų metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės vertinimo taisyklių

Reglamentas 2000/2909 dėl nefinansinio ilgalaikio turto apskaitos valdymo

Reglamentas 2002/1606 dėl tarptautinių apskaitos standartų taikymo

Reglamentas 2003/1725 dėl tam tikrų apskaitos standartų priėmimo pagal Reglamentą 1606/2002

Turto vertinimas finansinėms įstaigoms

Direktyva 2006/48 dėl kredito įstaigų veiklos pradėjimo ir vykdymo

Ją iš dalies pakeitė Direktyvos 2007/18, 2007/44, 2007/64 ir 2008/24

Direktyva 2006/49 dėl investicinių įmonių ir kredito įstaigų kapitalo pakankamumo

Alternatyvaus investavimo fondų valdytojų direktyva 2011/61

Turto vertinimas valstybės pagalbos taisyklių įgyvendinimo tikslais

Komisijos komunikatas 97/C 209/03 dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus.

Pridėtinės vertės mokestis ir nekilnojamasis turtas

Septintoji PVM Direktyva 2006/112

Direktyva 2009/47, iš dalies keičianti Direktyvos 2006/112 nuostatas, susijusias su lengvatinais pridėtinės vertės mokesčio tarifais

Sveikata ir sauga

Direktyva 96/82 dėl didelių, su pavojingomis medžiagomis susijusių avarijų pavojaus kontrolės (Seveso II direktyva)

Direktyva 2003/105

Energetika

Direktyva 2009/28 dėl skatinimo naudoti atsinaujinančių išteklių energiją

Direktyva 2010/31 dėl pastatų energinio naudingumo

Poveikio aplinkai vertinimas ir strateginis aplinkos vertinimas

Poveikio aplinkai vertinimo direktyva 97/11

Direktyva 2001/42/EB dėl tam tikrų planų ir programų pasekmių aplinkai vertinimo (paprastai vadinama Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo direktyva)

Vanduo

Paviršinio vandens direktyva 75/440

Direktyva 76/464 dėl tam tikrų į Bendrijos vandenį išleidžiamų pavojingų medžiagų keliamos taršos

Požeminio vandens direktyva 1980

Direktyva 91/676 dėl vandenų apsaugos nuo taršos nitratais iš žemės ūkio šaltinių

Direktyva 91/271 dėl miesto nuotekų valymo

Vandens pagrindų direktyva 2000/60

Pavojingų medžiagų direktyva 2006/11

Požeminio vandens direktyva 2006/118

Potvynių direktyva 2007/60

Aplinkos kokybės standartų direktyva 2008/105

Užteršta žemė, atsakomybės už aplinkos apsaugą ir atliekos

Sąvartynų direktyva 99/31

Atliekų deginimo direktyva 2000/76
Atsakomybės už aplinkos apsaugą direktyva 2004/35
Taršos integruotos prevencijos ir kontrolės direktyva 2008/1
Pagrindų direktyva dėl atliekų 2008/98

Tarša

Taršos integruotos prevencijos ir kontrolės direktyva 2008/1

Oro tarša

Pagrindų direktyva dėl teršalų, išmetamų iš pramonės įmonių 84/360
Didelių kurą deginančių įrenginių direktyva 88/609
Komunalinių atliekų deginimo direktyva 89/369
Aplinkos oro kokybės vertinimo ir valdymo direktyva 96/62
Sunaudoto tirpiklio kiekio direktyva 1999/13
Atliekų deginimo direktyva 2000/76
Didelių kurą deginančių įrenginių direktyva 2001/80

Asbestas

Asbesto kontrolės direktyva 87/217

Biologinė įvairovė ir jos apsauga

Laukinių paukščių direktyva 79/409
Buveinių direktyva 92/43

Bendroji žemės ūkio politika

Bendrosios išmokos schemos reglamentas. Tarybos reglamentas 73/2009
Kaimo plėtros reglamentas 1698/2005

3 DALIS

KITI TECHNINIAI DOKUMENTAI

TEGoVA Etikos ir elgesio kodeksas

TEGoVA Minimalių reikalavimų išsilavinimui santrauka

TEGoVA Pripažinto Europos vertintojo (*REV*) sistemos santrauka

Informacinis dokumentas. Tvarumas/darnumas ir vertinimas

Atstumo, ploto ir tūrio matavimo kodeksas

Informacinis dokumentas. Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir pastatų

Informacinis dokumentas. Vertintojų atestavimas

Europos turto ir rinkos reitingavimas: gairės vertintojui

Europos Hipotekos Federacijos su rizika susijusių kriterijų aprašas vertinimui

TEGoVA Etikos ir elgesio kodeksas

1. Įvadas

1.1 Klientai tikisi, kad vertinimas bus parengtas profesionalaus, kvalifikuoto vertintojo, kuris:

- laikosi nustatyto elgesio kodekso;
- elgiasi etiškai;
- veikia skaidriai nagrinėdamas visus nurodymų aspektus nuo pat pradžios iki pabaigos. Be kitų dalykų, šis aspektas apima nuostatą dėl išsamių sutarties sąlygų, kurios:
 - apima vertinimo prielaidas;
 - patvirtina, kad nėra jokio interesų konflikto;
 - patvirtina, kad vertinimo ataskaita atitiks kliento poreikius ir statuto reikalavimus, reglamentus ir vertintojo kaip patikėtinio įsipareigojimus.

1.2 Klientas taip pat tikisi, kad vertintojas elgsis tinkamai ir etiškai, imsis teisingų veiksmų, patikimai įvykdys juos iki galo ir spręs jų padarinius bei rezultatus, garbingai derindamas tai su kompetentingu, profesionaliu vertinimu.

1.3 EVS 4 konkrečiai nurodomas reikalavimas, kad išsamios vertintojo sutarties sąlygos, apimančios vertinimo prielaidas, vertintojo pareigas ir užmokesčio pagrindą, turi būti nustatomos raštu (EVS 4 3 skirsnyje). Šis standartas taip pat reikalauja vertintoją pranešti apie savo statusą išaiškinant, ar jis dirba nepriklausomai (patikslinant korporacijos ar asmens tapatybę), ar kaip vidinis vertintojas (paragrafas 5.2). EVS 5 nustato atvirumo poreikį, nurodydamas, kad nuomonės apie vertę turi būti išdėstytos skaidriai ir aiškiai (3.1); o EVS 3 4.1 paragrafo v punkte teigiama:

„Visais atvejais vertintojai laikosi aukščiausio laipsnio sąžiningumo ir garbingumo normų atlikti savo darbą nesukeliant žalos klientams, visuomenei, profesinei bendruomenei ar jiems atstovaujančiai nacionalinei profesinei vertintojų organizacijai. Visiems kvalifikuotiems vertintojams ir jiems atstovaujančioms profesinėms ar techninėms organizacijoms privaloma laikytis etikos kodekso normų, ne mažiau griežtų nei TEGoVA Etikos kodekso nuostatos.“

2. Apimtis

2.1 Šis kodeksas apima asmeninę atsakomybę, įmonių atsakomybę ir profesinę atsakomybę. Kodeksas įtvirtino tokias pagrindines vertybes: sąžiningumą, tinkamą profesinę pagarbą kitiems ir standartams, atsakomybę ir patikimumą. Pagrindiniai reikalavimai: sąžiningas darbas, asmeninių interesų suvokimas ir kompetencijos

palaikymas. Tokie profesiniai standartai apima daugiau nei teisės reikalavimai ir išlaiko pusiausvyrą tarp skaidrumo, atvirumo, kliento konfidencialumo ir išorinės komunikacijos su klientais, suinteresuotomis šalimis ir visais kitais asmenimis, kuriais įsipareigota rūpintis. Šie principai sustiprina profesionalumo, atskaitomybės ir dėmesio klientui poreikį.

2.2 Vertintojo nacionalinė profesinė organizacija apibrėžia ir palaiko šias profesines vertybes pasitelkdama savo taisykles, valdymo ir atskaitingumo struktūras ir, jei būtina, drausmines procedūras. Tai yra organizacija, atsakinga už atitikties stebėjimą ir vykdymą, nustatanti, kokių veiksmų turi būti imtasi dėl bet kokios žinomos ar numanomos veiklos, nesuderinamos su kvalifikuoto vertintojo reikalavimais. Stebėti, ar individualus vertintojas atitinka šį Etikos ir elgesio kodeksą yra ne TEGoVA, bet tiesiogiai susijusios nacionalinės profesinės vertintojų organizacijos atsakomybė ir bet koks numanomas ar faktinis šio Kodekso pažeidimas turėtų būti praneštas tai organizacijai.

2.3 Šis Kodeksas nėra skirtas suvaržyti teisėtą ir pagrįstą verslo konkurenciją, tačiau atitiktis reikalauja aiškumo dėl paslaugų apimties ir numatytą vertintojo atsakomybių.

3. Sąvokų apibrėžimai

3.1 Vertintojas gali būti individualus asmuo, veikla užsiimantis specialistas, įmonė, kita kolektyvinė organizacija ar bendrovė, turinti juridinio asmens statusą, užsiimanti vertinimu ar asistuojanti jam.

3.2 Kvalifikuotas vertintojas yra vertintojas, atitinkantis reputacijos, išsilavinimo ir patirties standartus, išdėstytus EVS 3, ypač jo paragrafe 4.1.

3.3 Vertintojas prisideda rengiant vertinimo ataskaitą. Atsakomybė už ataskaitą priklauso kvalifikuotam vertintojui.

3.4 Nacionalinė profesinė vertintojų organizacija yra asociacija, institucija ar kita organizacija, kuri yra TEGoVA asociacija narė.

4. TEGoVA Etikos ir elgesio kodeksas

a Vertintojai turi laikytis visų atitinkamų įstatymų ir reglamentų, galiojančių tose šalyse, kuriose jie veikia.

b Vertintojai privalo visada elgtis garbingai, kad išsaugotų kolegų, darbdavių, klientų ir visų kitų, kuriais įsipareigota rūpintis, pasitikėjimą.

- c Vertintojai privalo palaikyti profesinių žinių ir techninių įgūdžių lygį, atitinkantį jų nacionalinės profesinės vertintojų organizacijos lūkesčius ir reikalavimus pagal visus teisinius, reguliavimo, etinius ir sutarties reikalavimus. Vertintojai neturėtų priimti užduoties nurodymų, kurie viršija jų kompetenciją.
- d Vertintojai, turintys priėjimą prie privilegijuotos ar konfidencialios informacijos, negali naudoti ar atskleisti tos informacijos siekdami asmeninės naudos sau ar kitiems.
- e Kiekvienos vertinimo užduoties sutarties sąlygos turi būti sutartos ir aiškiai išdėstytos raštu prieš pateikiant vertinimo ataskaitą.
- f Vertintojai negali siūlyti, žadėti, suteikti, reikalauti ar priimti neetiškos naudos ar kyšių, kuriais siekiama gauti, išlaikyti ar suteikti verslo ar kitą pranašumą.
- g Vertintojas neturi priimti, tiesiogiai ar netiesiogiai, jokio papildomo užmokesčio, komisinių, nuolaidos ar kitos naudos, pinigine ar kitokia išraiška, kuri pagrįstai galėtų būti laikoma kliento ar darbdavio interesų konfliktu, nebent klientas ar darbdavys apie veiklą ar galimą interesų konfliktą yra pirmiau informuojamas raštu ir aiškiai sutinka su tokiu atstovavimu. Jei veikla sukeltų konfliktą tarp darbdavio interesų ir kliento interesų, pirmenybė turėtų būti teikiama kliento interesams.
- h Vertintojas nacionalinei profesinei vertintojų organizacijai privalo suteikti bet kokią reikšmingą faktinę informaciją, argumentuotai rodančią, kad kitas tos organizacijos narys galėjo pažeisti jos Etikos kodeksą.

5. Komentaras

5.1 TEGoVA reikalauja, kad kiekviena asociacija narė nustatytų, stebėtų ir užtikrintų vykdymą reikalavimų, kurie yra bent jau lygiaverčiai ir atitinkantys šio Kodekso reikalavimus, išskyrus tuos atvejus, kai įstatymais ar reglamentais draudžiama dalies šio Kodekso atitiktis.

5.2 Siekdamas atitikties asociacija narė turėtų teikti reikiamus mokymo išteklius ir užtikrinti nuolatinį profesinį tobulinimą.

TEGoVA Minimalių reikalavimų išsilavinimui santrauka

1. Įvadas

1.1 TEGoVA reikalauja, kad kiekviena narė asociacija savo nariams nustatytų išsilavinimo standartus, kurie būtų ne mažesni už TEGoVA nustatytus Minimalius reikalavimus išsilavinimui (*Minimum Educational Requirements – MER*). TEGoVA pirmą kartą pristatė *MER* 2003 m. sausį kaip pagrindinį reikalavimą kiekvienam asociacijos narės pripažintam vertintojui. Dauguma asociacijų narių nustačiusios griežtesnius išsilavinimo reikalavimus.

1.2 TEGoVA reguliariai peržiūri ir atnaušina *MER*, kad skatintų profesinių standartų tobulinimą tarp savo narių ir tiems, kuriems prireikia jų paslaugų. Paskutinę peržiūrą TEGoVA Generalinė asamblėja atliko 2010 m. lapkričio susitikimo metu.

1.3 *MER* reikalavimai atitinka ES Antrąją diplomų direktyvą, susijusią su Abipusiu profesinės kvalifikacijos pripažinimu (92/51/EEB). Taikydamos *MER*, ES nepriklausančių šalių narės asociacijos privalo priimti Antrosios direktyvos reikalavimus ir sukurti programą, kuri atitiktų Direktyvos kriterijus.

1.4 Vertintojų teikiamos profesinės paslaugos visoje Europoje gerokai skiriasi, dauguma vertintojų yra tam tikrų sektorių specialistai. Kai kurioms geografinėms zonoms įtaką daro tokie veiksniai, kurie neveikia jokių kitų zonų, todėl reikalingos ir skirtingos žinios. Vis dėlto esminės vertinimo disciplinos yra darbo pagrindas, taigi jos sudaro *MER* programos centrą. Narės asociacijos formuoja savo išsilavinimo reikalavimus pagal Direktyvos ir *MER* programą, tačiau nacionaliniai skirtumai priklauso nuo skirtingų įstatymų, mokesčių sistemos ir klientų poreikių. Pavyzdžiui, vienose šalyse arba asociacijose labiau vyrauja miškininkystės ar žemdirbystės vertinimai, kitose – įvairios komercinės veiklos rūšys. Narė asociacija įpareigota interpretuoti *MER*, kad užtikrintų atitikimą tarp jų ir profesinių reikalavimų iš savo narių.

1.5 Nekilnojamojo turto rinkų globalizacija, tebevykstanti Europos integracija kartu su pagerėjusiu laisvu paslaugų judėjimu visoje Europoje ir augančiais klientų lūkesčiais yra veiksniai, verčiantys plėsti ir gilinti žinias, kurių tikimasi iš nekilnojamojo turto profesionalų. Šiais laikais pramonė sutelkta ne tik į verslą, orientuotą į sandorius, dabar reikalaujama ir pridėtinės vertės: vertintojų prašoma teikti strategines konsultacijas, kurioms reikia atitinkamų visų sričių žinių apie verslą, užstatytą (urbanistinę) aplinką, įmonių valdymą ir įmonių socialinę atsakomybę.

1.6 TEGoVA, atsižvelgdama į Pripažinto Europos vertintojo (*REV*) sistemą (žr. kitą skyrį), pateikia papildomas atskiras gaires. Šį statusą įgiję vertintojai turi paklusti papildomiems reikalavimams, įskaitant ir tęstinio profesinio tobulėjimo reikalavimą.

1.7 *MER* temų sritys suskirstytos į tris žinių, kurių tikimasi iš vertintojo, lygius:

- (a) supratimas,
- (b) bendros žinios, ir
- (c) išsamios žinios.

2. Programos planas

2.1 Vertintojai turi **suprasti**:

• Ekonomikos teorijos pagrindus • Ekonomikos praktiką, taikomą nekilnojamajam turtui	• Verslą ir finansus
---	--

2.2 Vertintojai turi turėti **bendrų žinių** apie:

• Nekilnojamojo turto pateikimą rinkai • Energijos vartojimo efektyvumą, aplinkos ir išteklių apsaugą	• Pastatus ir statybą
--	---

2.3 Vertintojai turi turėti **išsamių žinių** apie:

• Su turtu susijusius įstatymus* • Profesinę praktiką • Vertinimą • Vyriausybės politiką ir žemės panaudojimą*	• Vertinimą pagal statutą* • Vertinimo standartus*
---	---

* Pažymėtos išsamios žinios, kurių reikalaujama priklausomai nuo konkrečios šalies ar praktikos sektoriaus.

TEGoVA Pripažinto Europos vertintojo (*REV*) sistemos santrauka

1. TEGoVA Pripažinto Europos vertintojo sistema sukurta padėti vertintojo profesijai Europoje, leidžiant klientams atpažinti kvalifikuotus vertintojus – ypač iš kitų šalių, tačiau taip pat ir vienos šalies ribose. TEGoVA „**Pripažinto Europos vertintojo**“ statusas, žymimas **REV** (*Recognised European Valuer*), gali būti suteiktas kiekvienam dirbančiam vertintojui kaip visoje Europoje galiojantis vertintojo gebėjimų ir patirties įrodymas, klientams garantuojantis vertinimo įgūdžius.
2. Paraišką gauti *REV* statusą gali pateikti kvalifikuoti dirbantys vertintojai, atitinkantys būtinus standartus ir priklausantys įgaliotai pilnateisei ar asocijuotai TEGoVA narei asociacijai (TNA), arba kiekvienas vertintojas, dirbantis vertinimo įmonėje, kuri yra TNA narė. Paraišką vertintojas turi pateikti tiesiogiai savo šalies TNA, įgaliotai suteikti pripažinimą pagal sutarties su TEGoVA sąlygas.
3. *REV* statuso gavimo procesas susideda iš dviejų etapų. Pirmo etapo metu TEGoVA skiria pripažinimo suteikimo statusą TNA. Antro etapo metu įgaliota TNA išduoda asmeniui sertifikatą.
4. Kad įveiktų pirmą etapą ir iš TEGoVA gautų pripažinimo suteikimo statusą, narė asociacija privalo įrodyti, kad turi veiksmingą kokybės sistemą užtikrinti, kad kiekvienas kandidatas atitinka sistemos reikalavimus dėl išsilavinimo, etikos, patirties ir mokymosi visą gyvenimą.
5. Antrojo etapo metu įgaliota narė asociacija įvertina kiekvieną dirbantį vertintoją, kad išsiaiškintų, ar kandidatas atitinka būtinus TEGoVA standartus, ir jei taip, suteikia leidimą naudoti santrumpą *REV* (Pripažintas Europos vertintojas.)
6. Kompetencijos pripažinimą sertifikato forma suteikia TEGoVA narė asociacija, sertifikatą pasirašo TEGoVA pirmininkas ir narės asociacijos pirmininkas/prezidentas.
7. Kandidatas, kuriam buvo suteiktas Pripažinto Europos vertintojo statusas, šį profesinį vardą ir santrumpą *REV* po savo pavarde gali naudoti 5 metus. Praėjus šiam laikui vertintojas privalo atnaujinti savo *REV* statusą.
8. Išsamią informaciją apie šią sistemą galima gauti iš TEGoVA sekretoriato el. paštu info@tegova.org arba interneto svetainėje www.tegova.org.

Informacinis dokumentas

Tvarumas/darnumas ir vertinimas

1. Įvadas

2. Tvarumas ir nekilnojamojo turto naudotojai

3. „Žaliųjų“ nekilnojamojo turto standartų vystymas

4. Vertinimas ir tvarumas

1. Įvadas

1.1 Dvigubas ekonomikos ir viešosios politikos spaudimas lėmė didesnę dėmesį įvairių išteklių klausimams, kurių dauguma apima tvarumo sąvoką. Galima tikėtis, kad tiek reguliavimas, tiek rinkos nuotaikos šiuos aplinkos apsaugos naudingumo ir tvarumo klausimus darys vis svarbesnius tiems, kurie susiję su nuosavybe ir pastatais, taigi ir vertinimo procesui. Iš tikrųjų, daugelis didesnių verslo klientų ir susirūpinusiųjų etikos klausimais stengiasi atitikti augančius su tvarumu susijusius standartus ir tikisi panašių standartų iš tų, su kuriais turi reikalų. Tikėtina, kad kreipdamiesi į vertintoją patarimo jie gali iškelti šį klausimą.

1.2 Akivaizdu, kad šie klausimai plėtojasi, be to, priešakyje atsiranda naujų, pavyzdžiui, susijusių su klimato kaita. Akcentai tarp jų pasikeis besivystant teisės aktams ir rinkos nuotaikoms. Nors ekonominiu požiūriu dažnai jie vis dar tėra išorės veiksniai, neturintys įtakos vertei, reglamentavimas (įskaitant mokesčių) gali padidinti šių klausimų poveikį. Taigi, nors iki šiol rinka dažnai dar neskiria reikšmingo dėmesio daugeliui šių klausimų, atrodo vis labiau tikėtina, kad tai bus daroma. Kai specifiniai klausimai kristalizuojasi ir yra perprantami, jie tampa standartinės praktikos dalimi. Neišvengiamai didelė diskusijų apie tvarumą kaip sąvoką dalis susitelkia į tuos klausimus, kurie dar neišsikristalizavę, o kai kurie jų tokie ir liks.

1.3 Pavyzdžiui, energijos klausimai tampa aktualesni, sąlygojami kainos, išteklių klausimų, o dabar ir klimato kaitos rūpesčių. Laipsniškai stiprinamo reglamentavimo (pavyzdžiui, ES Pastatų energinio naudingumo direktyva ir jos Energinio naudingumo sertifikatai (ENS) ir kiti įrankiai) įvedimas naujam ir esamam pastatų fondui galiausiai paskatins daugiau atidumo pastato energiniam naudingumui ir efektyvumui. Tai reiškia, kad dėl neigiamų išorinių pasekmių internalizavimo nepriklausomą informaciją naudojančios ženklinimo ir sertifikavimo sistemos bus naudojamos dažniau, energijos normos reglamentuojamos griežčiau, o statant energiškai efektyvius namus bus galima

gauti subsidijas ir mokesčių lengvatas. Galimas daiktas, kad vandens trūkumo ir kokybės dalykai judės panašia linkme.

1.4 Daugelis šių tvarumą apimančių klausimų turi tokią ilgalaikę perspektyvą, kaip su energijos kainomis ar pavojaus aplinkai valdymu susiję lūkesčiai, o būtina specifinė informacija dažnai gali būti nepatikima, analizės priemonės dar kuriamos. Tačiau šie apribojimai nesumažina klausimų svarbos.

1.5 Vertintojai turi veikti savo profesinių įgūdžių ribose. Tai dažniausiai reikš, kad jie turės kreiptis į specialistus dėl tinkamos nekilnojamojo turto tvarumo ekspertizės, sertifikavimo ir ataskaitų, o ne paruošti jas asmeniškai. Pagal esamą praktiką, susijusią su tokiais aplinkosauginiais klausimais, kaip užterštumo vertinimas, asbestas, potvynių rizika ar dirvos erozija, vertintojas turi sugebėti suprasti, ką specialisto ataskaitos gali reikšti, ir spręsti, kiek svarbos joms suteikti. Vertintojai gali vertinti tik remdamiesi tokia rinka, kokia ji yra, nekeldami hipotezių apie ateitį. Šiuo informaciniu dokumentu mėginama prisidėti prie vertintojų sąmoningumo ir jautrumo šiems klausimams, taigi ir supratimo apie besivystančias rinkas.

1.6 Tvarumas. Bendrąja prasme tvarumas yra geba išlikti. Nors šis dokumentas sutelkia dėmesį į aplinkosauginius tvarumo aspektus, ši sąvoka taip pat turi ekonominių ir socialinių aspektų, o dauguma ekonominio tvarumo klausimų jau gali būti vertinimų medžiaga. Iš tikrųjų, tokios ekonominės sąvokos kaip tvarios nuomos pajamos ar tvarūs pinigų srautai atsirado gerokai anksčiau nei dabartinė žodžio „tvarumas“ vartoseną.

1.7 Griežtėjant požiūriui į išteklius ir gamtines sistemas, dėmesys buvo skiriamas šios gebos apsaugojimo laipsniui, kurį galima pasiekti įsikišimu ir vadyba. Susitelkimas į aplinkosauginius apribojimus nulėmė vieną tvarumo sąvokos apibrėžimų – žmogaus gyvenimo kokybės gerinimas gyvenant pagal remiamų ekosistemų palaikomąją gebą.

1.8 Tvarus/darnus vystymasis. Šis žodžių junginys jau leidžia numanyti problematišką tvarumo suderinimą su bet kokių veiksmu ar pokyčiu. „Tvaraus vystymosi“ sąvoką paskatino Pasaulinė aplinkos ir vystymosi komisija (Brundtland komisija), kuri pasisakė 1987 m. Nuo tada tai buvo pagrindinis elementas daugelyje politinių diskusijų ekonominiiais, socialiniais ir aplinkosauginiais klausimais. Savo ataskaitoje „Mūsų bendra ateitis“ Brundtland komisija tai apibūdino taip:

„vystymasis, kuris tenkina šių laikų poreikius nesumažindamas galimybių ateities kartoms tenkinti jų pačių poreikius.“

Komisijos pasiūlymai buvo patvirtinti Jungtinių Tautų Aplinkos ir vystymosi konferencijoje Rio de Žaneire 1992 m. ir sulaukė nacionalinio ir tarptautinio dėmesio, taip pat ir dėmesio iš Jungtinių Tautų Komisijos tvariam vystymuisi.

1.9 Sąvoka pasirodė esanti ilgalaikė, plati, tačiau neaiški ir įvairiaprasmė. Jos formuluotė neišsprendžia kartais kylančių prieštaravimų tarp ekonominių, aplinkosauginių ir socialinių tikslų. Iš tiesų, kadangi dėmesys šiems tikslams skirsis tarp šalių ir situacijų, taip pat bėgant laikui, šis didelis kintamumas gali pasitarnauti bendram sąvokos priimtinumui, o gal net tvirtumui. Neatsirado jokie tikslesnio apibrėžimo ir šis turės skirtingas praktines prasmes skirtingiems žmonėms, skirtinguose kontekstuose ir bėgant laikui.

1.10 Tokioms politikos diskusijoms įgaunant pagreitį, tvarus vystymasis gali būti geriausiai suprastas kaip procesas, o ne apibrėžtas galutinis tikslas, ir tas procesas šiuo metu yra vis labiau veikiamas susirūpinimo dėl klimato kaitos ir išteklių.

1.11 Siekiant apsvarstyti aplinkosauginius nekilnojamojo turto klausimus buvo išvystyta įrankių ir sąvokų įvairovė, pavyzdžiui, Būvio ciklo vertinimas, Nuo lopšio iki lopšio, Ekologinio pėdsako analizė ir „žalieji“ pastatai. Įvairiais būdais jie nagrinėja vystymosi poveikį aplinkai ir ekologinėms sistemoms bėgant laikui, siekiant efektyvesnio išteklių naudojimo ir mažesnio aplinkos skurdinimo, vystant atsparumą, prisitaikymą ir rūpinantis socialiniu teisingumu. Visa tai matuojama pasitelkiant vis daugiau auditų, procedūrų ir rodiklių, kurie visi bando užfiksuoti platesnės koncepcijos aspektus ir paveikti sprendimus ir taip vis labiau atsižvelgia į žemės, nekilnojamojo turto ir pastatų naudojimą ir vystymą. Tai vyksta ne tik per viešąją politiką ir reglamentavimą, bet ir per rinkos suvokimą ir investuotojų, įmonių ir jų klientų poreikius.

1.12 Vienas iššūkių visa tai analizuojant yra kiekvienu atveju suprasti, ar tvarumo klausimai prideda, ar atima vertę. Tvarumas gali būti laikomas išlaidomis ir apribojimu. Lygiai taip pat ekonominės galimybės gali būti matomos „žaliojo“ augimo kontekste, lydimame techninių inovacijų, o standartų atitikimas gali apsaugoti ar padidinti vertę.

1.13 Žvelgiant plačiau, buvo įprasta ekonominį augimą laikyti iššūkiu aplinkosauginiams klausimams, tačiau yra įrodymų (kartais apibendrinamų Aplinkosauginėje Kuznets kreivėje), kad aukštesni ekonominio vystymosi lygiai gali sutapti su sumažėjusiu aplinkos būklės blogėjimu, iš dalies turbūt todėl, kad tada turima išteklių spręsti klausimams, kurie tuo metu kelia vis didesnį susirūpinimą, ir todėl, kad keičiasi ekonominės veiklos pobūdis ir naudojami metodai. Panašu, kad šis

perėjimas su augančia ekonomine veikla pirmiausia sumažina vietinius išorės veiksnius, o labiau išsklaidyti išorės veiksniai sprendžiami esant aukštesniam pajamų lygiui. Vystomi blogėjimo mažinimo metodai, todėl kitiems tampa lengviau juos perimti. Lygiai taip pat iššūkiu tampa augantis ekonominės veiklos mastas. Gausėjanti žinia, išmanymas ir mokslinė pažanga atveria naujus iššūkius – mažai kas būtų nerimavę dėl išmetamo CO₂ prieš trisdešimt metų.

1.14 Sąvokos tampa aiškesnės praktikoje, kuriamos gairės, todėl tikėtina, kad bus sukurtas nematerialusis turtas, kurį patį reikės įvertinti tais atvejais, kai jis galės būti atskirtas nuo pagrindinio turto.

1.15 Vienas tarptautinių forumų, skirtų aptarti vertinimo klausimams, susijusiems su tvarumo debatais, yra Vankuverio Susitarimas: „vertinimo standartų organizacijų įsipareigojimas pasauliniu mastu pradėti procesą, įtvirtinantį tvarumą vertinimo ir įkainojimo veikloje.“ Tikėtina, kad šios besivystančios diskusijos paveiks vertintojo profesiją.

1.16 Ekosistemos vertinimas. Vis daugėja darbų, ypač ekonomikos ir aplinkosaugos politikos srityse, kuriais suteikiamos vertės tokiems išteklių ir aplinkosaugos klausimams, kaip:

- tarša, energija ir medžiagos;
- aplinkos apsauga ir išteklių valdymas;
- gamtinių išteklių turtas;
- ne rinkos srautų vertinimas ir aplinkosaugai pakoreguoti suvestiniai rodikliai.

Kiti pritaikė tai tokioms temoms kaip žvejyba, vanduo ir žemės ūkis.

1.17 Šis metodas, paprastai vystomas nepriklausomai nuo ekonominių aplinkybių, siekia apibrėžti vertes, kurios gali remtis labai skirtingomis prielaidomis, lyginant su reikalaujamomis profesiniuose vertinimo standartuose. Atsirandantys vertinimai, paprastai atspindintys išorės veiksnius ir dažnai labai jautrūs prielaidų pokyčiams, gali būti arba nebūti naudingi viešajai politikai, priklausomai nuo jų prielaidų realumo ir jų analizės tikslumo, bet tai nebus nei rinkos vertė, nei tikroji vertė. Tikėtina, kad jie galėtų atstovauti grynosios vertės (žr. EVS 2) pagrindui, taikomam susijusiems politikos formuotojams, tačiau didesnės svarbos neturinčiam. Būtinybė suprasti ir galbūt suderinti skirtumus tarp šių dviejų metodų gali vis labiau didėti, nes ekosistemos vertinimai plečiami. Praktiškai ekologinės sistemos vertinimai gali būti svarbesni lyginant galimybes, nei nustatant absoliučias vertes.

2. Tvarumas/darnumas ir nekilnojamojo turto naudotojai

2.1 Tvarumo judėjimas šiuo metu vis labiau skatinamas susirūpinimo dėl klimato kaitos, todėl pagrindinis dėmesys skiriamas energetikos ir anglies dioksido klausimams. Toks judėjimas apima visus įmonės veiklos aspektus, įskaitant jos turtą ir pastatus. Tai veda prie tokių naujų terminų kaip „žalioji statyba“ ir „darnioji statyba“ vartojimo.

2.2 Nekilnojamojo turto savininkai ir naudotojai gali turėti įvairių motyvų atsižvelgdami į bendruosius ar konkrečius tvarumo aspektus, ypač tokius, kaip energijos vartojimo efektyvumas. Šie motyvai svyruoti nuo asmeninio įsipareigojimo iki išlaidų mažinimo, nuo normų laikymosi iki pranašumo klientams suvokimo.

2.3 Klimato kaita kaip politinio susirūpinimo priežastis tampa vis reikšmingesnė, todėl faktas, kad apie 40 % suvartotos energijos tenka pastatams, iššaukia itin daug dėmesio ir pastabų nekilnojamojo turto atžvilgiu. Nepaisant to, energijos išlaidos gali sudaryti tik 1 % nuo kai kurių įmonių veiklos išlaidų, o išlaidos personalui gali sudaryti net iki 85 % nuo biuro nuomininko veiklos išlaidų. Toks santykis riboja energijos klausimų įtaką nuomai ir vertei. Lygiai taip pat būtų galima teigti, kad pastato aspektai, turintys įtakos darbo aplinkai, gali turėti galimai neatpažintą svarbą. Jei nuomininkai pasirenkę mokėti didesnę nuomą už reikalavimus atitinkančias savybes, tada tai pridės vertės, bet jie tai darys tik tuo atveju, jei matys nuomos „žaliajame“ pastate naudą. Praktikoje požiūriai gali keistis priklausomai nuo ekonominio ciklo.

2.4 Savininkams ir įmonėms, kurie priima grynai komercinius sprendimus, reikalingos investicijos turi parodyti pakankamą investicijų grąžą. Gali būti, kad gerinant pastato įrangą (pavyzdžiui, šildymo, ventiliacijos, oro kondicionavimo ar vėsinimo) investicijos gali pasirodyti nepagrįstos finansine nauda iš pagerinto energijos vartojimo efektyvumo ar to nekilnojamojo turto rinkos premijos. Žalioji nuoma (žr. 3.3 žemiau) yra priemonė pabandyti suderinti šiuose reikaluose dažną interesų disbalansą tarp savininkų ir nuomininkų.

2.5 Kadangi įmonės renkasi arba yra vis labiau spaudžiamos veikti šiems klausimams jautresniais būdais, jų savininkai ir klientai gali būti linkę reikalauti daugiau atitinkamų kredencialų tai įrodyti. Didesnėms įmonėms galimi tokie kredencialai:

- Įmonių socialinės atsakomybės (ĮSA) demonstravimas
- Anglies dioksido išmetimo mažinimo įsipareigojimas

- Akreditacija pagal ISO 14001 – tarptautinis standartas, skirtas aplinkosaugos vadybos sistemoms arba EMAS – visą ES aprėpiančiai Aplinkosaugos vadybos ir audito sistemai (angl. *Eco Management and Audit Scheme*).

Akivaizdus tokio bet kurios iš šalių įsipareigojimo pavyzdys gali būti „žaliosios nuomos“ naudojimas.

2.6 Įmonių socialinė atsakomybė (JSA) apibūdina įmonių savanorišką pasirinkimą integruoti socialinių ir aplinkosauginių klausimų nagrinėjimą savo kasdienėje veikloje, taip parodant etišką elgesį ir pagerinant socialines sąlygas. Tokie nagrinėjimai apima:

- įdėjinius, pavyzdžiui, žaliavas, energiją, vandenį;
- procesus, pavyzdžiui, aplinką tausojančią gamybą;
- viešumą, pavyzdžiui, bendruomenės santykius.

Labiau išvystytos strategijos apims nekilnojamojo turto naudojimą ir investicijas, taigi galės turėti įtakos ir kapitalo, ir nuomos vėrtėms.

2.7 Nors tai savanoriškas pasirinkimas, vis daugiau įmonių priima JSA kaip verslo planų ir metinių įmonės ataskaitų dalį. Kai kuriais atvejais tai gali būti laikoma įgaliojimu kokybei ir valdymui. Tikėtina, kad iš didžiųjų kompanijų bus teisiškai reikalaujama ataskaitų šiais klausimais. Kai kuriose šalyse teisės aktai jau reglamentuoja nefinansinių veiklos rodiklių pristatymą.

2.8 JSA politika gali būti sąlygojama įmonės strateginio plano, jos verslo rizikos strategijos, dotacijų ir finansavimo poreikių arba spaudimo iš investuotojų, klientų ir kt. Aiškiai išreikštas įmonės pagrindimas bus reikalingas bet kokiam jos poveikio įvertinimui.

2.9 Kai kurios įmonės aprėpia ekologinius, socialinius ir ekonominius tvarumo aspektus „trigubos esmės“ (*Triple Bottom Line*) koncepcijoje, analizuodamos ir teikdamos kiekvienos skilties veiklos ataskaitas. Tai neišvengiamai nuolat besivystantis metodas ir tvarumo sąvoka tikrai galėtų būti praplėsta taip, kad atsižvelgtų ir į techninę ir funkcinę kokybę.

2.10 Atsakingos nekilnojamojo turto investicijos yra sistema investuotojams, siekiantiems padidinti teigiamą ir sumažinti neigiamą nekilnojamojo turto nuosavybės, valdymo ir vystymo poveikį visuomenei ir gamtinei aplinkai. JTAP Finansų iniciatyva išdėstė Atsakingo investavimo principus, kuriais siekiama įtraukti aplinkosaugos, socialinius ir įmonių valdymo (ASV) klausimus į įmonės politiką ir praktiką, siūlydama tam priemonių rinkinių serijas. Šių principų deklaracija reikalauja, kad įmonės pasirūpintų, kad jų „investavimo paslaugų teikėjai (...) integruotų ASV aspektus į

plėtojamus tyrimus ir analizes“. Pripažįstant nuomininko teisėto valdymo apribojimus, investuotojo vaidmuo laikomas ypač svarbiu dėl statybos, remonto, bendrosios erdvės valdymo ir nuomos nutraukimo suteikiamų galimybių – kiekviename taške turint daugiau kontrolės tvarumo klausimais nei tada, kai investuojama į akcijas (įskaitant Nekilnojamojo turto fondus (*REITs*)). Atsakingas investuotojas turėtų bendradarbiauti su savo nuomininkais, kad suvaldytų aplinkosauginį ir socialinį nekilnojamojo turto poveikį, nors jau keletas ankstesnio laikotarpio nuomos sutarčių turėjo daug sąlygų, susijusių su tvarumo klausimais.

2.11 Svarstant investicijas, nekilnojamasis turtas gali būti atrinktas pagal:

- vietą – tvarumo sumetimais dėmesys gali būti atkreiptas į geresnį susisiekimą viešuoju transportu ar apleistus pramoninius sklypus;
- fizines savybes – ar pastatai atitinka tokius aplinkosauginius standartus, kaip *BREEAM*, *LEED*, *Green Star* ar *CASBEE* (žr. 3.2 žemiau)? Tai gali riboti investicijų pasirinkimą, galimai suvaržyti investicinio portfelio įvairinimą ir, sutelkdami paklausą tokiam nekilnojamajam turtui, paveikti jo kainas, taigi ir jo investicinę grąžą;
- nuomininkus – gali būti, kad pagal jų verslo veiklą.

Duomenys tokiai atrankai dažnai yra riboti ir daliniai, kai kuriose rinkose jų gali beveik nebūti.

2.12 Alternatyvus metodas yra ieškoti nekilnojamojo turto, kuris yra geriausias savo kategorijoje. Tačiau toks metodas taip pat remsis tokiomis pripažintomis sertifikavimo ir reitingavimo sistemomis kaip *BREEAM* ar *ENS*. Nors tai gali padėti nustatyti nekilnojamąjį turtą, kurio vertė yra geriau apsaugota ateičiai, dažnai tai prieinama tik naujam turtui, o *ENS* atveju – esamus pastatus parduodant ar nuomojant.

2.13 Aplinkosaugos vadybos sistemos (AVS) siūlo įmonėms įrankius, skirtus atsižvelgti į tvarumo klausimus siekiant nuolatinio tobulėjimo pagal keturis planavimo etapus: suplanuoti, kas turi būti padaryta; padaryti tai; patikrinti, ar tai buvo padaryta; veikti tobulinant, atsižvelgiant į poveikį aplinkai ir veiklą, kuri sukelia tą pokytį. Tai gali padėti įmonėms, siekiančioms mažinti sąnaudas, valdyti teisinę, finansinę ir reputacijos riziką (kartu ir nustatyti būsimus teisinius reikalavimus), pasinaudoti rinkodaros galimybėmis ir patenkinti suinteresuotųjų šalių lūkesčius. Galima pradėti nuo dabartinės padėties (kaip pagrindo) peržiūros, kuri gali parodyti, kad daug kas jau buvo padaryta negalvojant apie tai kaip apie „aplinkosaugą“, ir tada vystyti aplinkosauginę politiką, skirtą ateities procesams.

2.14 ISO 14001 nustato standartus, pagal kuriuos įmonės gali būti audituojamos. Jie apima penkis aspektus arba etapus:

- aplinkosaugos politika;
- veiksmų planavimas;
- projekto įgyvendinimas ir vykdymas
- tikrinimas ir koregavimo veiksmai;
- valdymo peržiūra.

2.15 Aplinkosaugos vadybos ir audito sistema (EMAS) pateikia Europos standartą, kuris yra savanoriškas, tačiau jį priėmus, auditas tampa privalomas (kitais nei ISO 14001). Kadangi kai kurie jo reikalavimai yra paremti teisės aktais, jis gali reikalauti daugiau pastangų nei ISO 14001, į kurį iš esmės yra panašus. Įmonė turi nustatyti savo tiesioginį ir netiesioginį poveikį aplinkai ir įvertinti jų svarbą. Vidaus auditai turi apimti klausimo valdymą, veiklos rezultatus ir atitiktį, o išorės auditas vykdomas trejų metų ciklu.

2.16 Gyvavimo ciklo išlaidos. Sprendimas dėl nekilnojamojo turto tvarumo gali susitelkti apie jo visą gyvavimo ciklą ir su juo susijusius išorės veiksnius. Kai vertinant pasitelkiamas pajamų metodas, kaštai ir pajamos turi būti nagrinėjami ir sumažinami iki dabartinės vertės. Gyvavimo ciklo išlaidų analizė (angl. *Life Cycle Cost Analysis – LCCA*) apskaičiuoja dabartinę visų išlaidų vertę visam likusiam pastato tarnavimo laikui, įskaitant statybos, eksploataavimo, priežiūros ir gyvavimo ciklo pabaigos išlaidas.

2.17 Kai kurios Europos valstybės *LCCA* atlikti turi nacionalinius standartus ir gaires, o tarptautinis standartas yra ISO 15686-5 „Pastatai ir statiniai. Naudojimo laikotarpio planavimas. 5 dalis: Išlaidų per gyvavimo ciklą nustatymas“. Tačiau ISO 15686-5 nenustato bendros šios analizės formos ir praktikoje leidžia taikyti įvairius metodus.

3. „Žaliųjų“ nekilnojamojo turto standartų vystymas

3.1 „Žalieji pastatai“

3.1.1 „Žalioji“ arba „darnusis pastatas“ tokius išteklius, kaip energija, vanduo, medžiagos ir žemė, naudoja efektyviau nei pagal galiojančius minimalius standartus pastatyti pastatai, jis palieka mažiau atliekų, išmeta mažiau teršalų ir gali pasiūlyti geresnę vidinę darbo aplinką. Kadangi tvarumu siekiama, kad dabarties poreikiai netrukdytų ateities kartoms patenkinti savo poreikius, žalieji pastatai turėtų taip pat atsižvelgti į socialinius, ekologinius ir aplinkosauginius klausimus. Platesnis sąvokos apibrėžimas įtraukia išorinius veiksnius ir poveikį iš kartos į kartą.

3.1.2 Atestuotų nekilnojamojo turto ekspertų karališkasis institutas (*RICS*) apibrėžė (2008 m. Vertinimo standartai) žaliąjį pastatą kaip nekilnojamąjį turtą, kuris

„pasižymi savybėmis, kurios mažina poveikį aplinkai per visas pastato gyvavimo ciklo dalis ir sutelkia dėmesį į jo naudotojų sveikatos gerinimą, optimizuoja naudingumą jų savininkams, naudotojams ir plačiajai visuomenei, tuo pat metu sumažindamas gamtinių išteklių naudojimą ir poveikį aplinkai“.

3.1.3 Amerikos šildymo, šaldymo ir oro kondicionavimo inžinierių asociacija (*ASHRAE*) kartu su Šiaurės Amerikos apšvietimo inžinerijos asociacija (*IES*) ir JAV Žaliųjų pastatų taryba (*USGBC*) 2010 m. vasarį išleido didelio naudingumo žaliųjų pastatų projektavimo standartą. Standartas 189.1 dėl Didelio naudingumo žaliųjų pastatų, išskyrus mažaukščių gyvenamųjų pastatų, projektavimo teigia:

„didelio naudingumo žaliasis pastatas yra toks pastatas, kuris projektuotas, statytas ir gali būti eksploatuojamas taip, kad bėgant laikui padidintų aplinkosauginį veiksmingumą ir ekonominę vertę, siektų sukurti gyventojų sveikatą palaikantį vidaus aplinkosauginį veiksmingumą ir stiprintų gyventojų pasitenkinimą ir našumą per aplinkos požiūriu priimtinesnių statybinių medžiagų ir vandenį bei energiją efektyviai naudojančių sistemų integraciją.“

3.1.4 Šie apibrėžimai rodo, kad tvarumo sąvoka toli gražu nėra tiksli, kai taikoma pastatams, kurie patys labai skiriasi priklausomai nuo projektavimo, statybos ir naudojimo, o skirtingi naudotojai turės tokių savų rūpesčių, kurie gali pasikeisti bėgant laikui.

3.1.5 Kaip bendras kontrolinis sąrašas gali būti naudojamas toks aprašas:

- vieta – jei svarbu, ar ji pasiekama viešuoju transportu taip pat kaip ir nuosavu?;
- esama vystomo sklypo žemės paskirtis – gali kilti klausimų dėl tokių dalykų, kaip užterštumas ar vandens išteklių valdymas;
- rizika pastato vietai dėl tokių grėsmių, kaip potvynis ar žemės drebėjimas, arba sukeltų dėl jo padėties ir projekto (pavyzdžiui, potvynis dėl kietų paviršių);
- pastato projektas ir išplanavimas, apimant klausimus nuo tikėtino pastato tarnavimo laiko iki energijos valdymo, įskaitant medžiagas (šaltinis, perdirbimas, rūšis, tarnavimas) ir išteklių naudojimo efektyvumą;
- pastato kaip darbo aplinkos kokybė, taigi ir jo poveikis naudotojų sveikatai ir efektyvumas, kuris gali apimti vėdinimą ir apšvietimą;
- energijos efektyvumas ir tiekimo šaltiniai;

- vandens naudojimo efektyvumas;
- atliekų tvarkymas;
- kiek pastatas atsparus galimai didėsiąčioms energijos, vandens ir atliekų tvarkymo išlaidoms?

3.2 Pastatų sertifikavimas ir Žaliojo reitingavimo įrankiai

3.2.1 Pastatų reitingavimui pagal apibrėžtus aplinkosauginius standartus buvo sukurta daug metodų – kai kurie nustatyti teisės aktais, kiti savanoriški, siūlantys standartizuotą vertinimą ir sertifikavimą žaliesiems ir energetiškai efektyviems pastatams. Pasaulyje yra apie 30 savanoriškų reitingavimo sistemų, bandančių atitikti konceptualų sąvokos „tvarkumas“ kompleksiskumą. Turbūt neišvengiamai jos daugiausiai susitelkia į naujus ar smarkiai renovuotus pastatus.

3.2.2 Tarptautiniu mastu pripažintos sistemos, siūlančios naudingesnį bendrą standartą tarptautiniams investuotojams:

- **BREEAM** (angl. *Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) skiria balus pastato naudingumui pagal aštuonis kriterijus (energija, transportas, tarša, žemės naudojimas ir ekologija, sveikata ir gerovė, valdymas), tada jų balai susumuojami ir reitinguojama. Šis metodas numato skirtingą tvarką skirtingos paskirties pastatams, pavyzdžiui, pramoninės, mažmeninės prekybos paskirties pastatams ar mokykloms. Naujas pastatas pirmiausia gali būti vertinamas projektavimo stadijoje (su tarpiniu sertifikatu) ir po statybų. Tokia tvarka gali būti taikoma ir renovacijai. Yra keturi išlaikymo laipsniai.
- **LEED** (angl. *Leadership in Energy and Environmental Design*), nustatytas JAV „žaliųjų“ pastatų tarybos (*USGBC*), taikomas naujiems pastatams ir renovacijoms skiriant balų iš 100 taškų, taip pat turi keturis galutinius sertifikavimo lygius. Pagrindiniai šios sistemos vertinimo kriterijai yra darnūs sklypai, vandens naudojimo efektyvumas, energija ir atmosfera, medžiagos ir ištekliai, vidaus aplinkos kokybė kartu su balais už dizaino inovacijas ir regioninius prioritetus. *USGBC* 2008 m. pateikė duomenis, parodančius, kad **LEED** standartus atitinkantys pastatai pasiekė:
 - 8–9 procentais žemesnes eksploatacijos išlaidas
 - 3,5 procento aukštesnius užimtumo rodiklius
 - 3 procentais aukštesnius nuomos mokesčius
 - 6,6 procentais didesnę investicijų grąžą
 - 7,5 procento rinkos vertės pakilimą

Tačiau, kaip pažymima kitur, gali būti daug tam įtaką darančių veiksnių.

3.2.3 Kiti tarptautiniu mastu žinomi standartai yra *DGNB* Vokietijoje, *CASBEE* Japonijoje, *Green Star* ir *NABERS* Australijoje. Konkrečios valstybės gali turėti savus vietinius standartus ar kodeksus. Kiekviena sistema skiriasi pagal tai, ką ir kaip ji vertina, ir yra reguliariai peržiūrima. Sistemų vertinimo būdai dažnai nurodo taikytinus vertinimų principus, bet nenustato pagrindinių vertinimo formų

3.2.4 Yra keli esamų pastatų vertinimo pagrindai. ENS siūlo norminamąjį energetinio reitingavimo metodą ES, o JAV Pastatų savininkų ir valdytojų asociacija sukūrė *Go Green*.

3.2.5 Egzistuoja tendencija visus metodus skirtingose valstybėse taikyti skirtingai, taigi net ENS skiriasi tarp ES valstybių narių, apsunkindami tarptautinį suprantamumą ir įvertinimą lyginant informaciją. (*Pastaba*: 2010 m. Pastatų energinio naudingumo direktyva nurodo Europos Komisijai priimti savanorišką ES sertifikavimo sistemą negyvenamiesiems pastatams (11 straipsnio 9 punktas), darbą numatoma baigti 2012 m. (žr. EVA 8)).

3.2.6 Politika ir lūkesčiai dėl tvarumo ir toliau keičiasi ir vystosi. Taigi naujiems pastatams privalomi standartai, įvesti per plėtros kontrolę ar statybos normų sistemas, gali vis labiau susitelkti ties vis daugiau pastangų reikalaujančiais mažai energijos naudojančio ar pasyvaus namo standartais, atsinaujinančių šaltinių naudojimu ir bendresniais tvarumo kriterijais. Kai kuriose srityse šie nuolatiniai reikalavimai gali arba pakeisti savanoriško žaliojo pastato reitingavimo įrankius, arba paskatinti juos nustatyti dar aukštesnius standartus. Pastatų energinio naudingumo direktyva numato, kad nauji pastatai turi pasiekti „beveik nulinės energijos“ standartus iki 2018 m. (viešieji pastatai) ir 2020 m. (privatūs pastatai) (žr. EVA 8).

3. „Žalioji nuoma“

3.3.1 Vis daugiau diskutuojama apie „žaliosios nuomos“ sąvoką, kuri irgi gali turėti poveikį kai kurio turto vertinimui. Būdamą ankstyvojoje stadijoje ir turbūt labiausiai išvystyta Australijoje, žalioji nuoma neturi jokio tikslaus apibrėžimo, kuris būtų plačiai pripažintas rinkoje.

3.3.2 Diskusija apie žaliąją nuomą kilo dėl dažno neatitikimo tarp savininko ir nuomininko susidomėjimo aplinkosauginėmis problemomis. Nekilnojamojo turto naudingumui pagerinti dažnai reikalingos kapitalo investicijos, kartais su ilgu atsipirkimo laikotarpiu. Savininkai ir investuotojai dažnai gali nenorėti patirti tokių

išlaidų be atitinkamos grąžos, o nuomininkai gali būti atsargūs dėl investicijų į nekilnojamąjį turtą, kuris jiems nepriklauso, iš tiesų lemiamą įtaką gali turėti trumpalaikė nuoma. Žalioji nuoma, kuri praktikoje gali būti sutarta tik tarp pusių, susidomėjusių tokiomis problemomis dėl savo komercinių ar asmeninių priežasčių, siekia spręsti šalių nustatytus tvarumo klausimus ir atitikti kylančius įstatyminius standartus.

3.3.3 Apskritai žalioji nuoma reiškia darnaus/energiškai efektyvaus nekilnojamojo turto nuomą su tvarumą skatinančiomis sąlygomis. Šios sąlygos, labai įvairios praktikoje, dažnai gali remtis žaliaisiais ar energinio efektyvumo standartais, eksploatacijos kontrole ir audito procedūromis, susijusiomis su energinio naudingumo matavimais. Kai kurie savininkai suteikė žaliają nuomą su tik keliais pagrindiniais žaliaisiais įsipareigojimais, tokiais kaip bendradarbiavimas energijos taupymo iniciatyvose, informacijos apie energiją, vandenį ir atliekas teikimas, darnių medžiagų naudojimas ir draudimai kenkti pastato energiniam naudingumui – „Šviesiai žalioji nuoma“. Kitoje spektro pusėje gali būti nuostatos, nustatančios energijos naudojimo, atliekų ir vandens uždavinius, taip pat atskirą matavimą, ataskaitas, nuomos mokesčio peržiūros prielaidas, pakeitimus ir atkūrimą – „Tamsiai žalioji nuoma“. Nuomos sutartys gali apimti tokias temas kaip atliekų šalinimas ar lakiųjų organinių chemikalų vengimas valymo medžiagose. Gali būti nustatytos paskatinimo ir baudmės sąlygos pagal susitartus aptarnavimo ir energinio naudingumo lygius, kurie gali paveikti nuomos mokestį arba nuomos nutraukimo metu būti laikomi kaip padaryti pagerinimai ar žala.

3.3.4 Australijos vyriausybė išleido seriją žaliosios nuomos modelio aprašų skirtingoms nuomos rūšims, reikalaujančių nuomininką naudoti nekilnojamąjį turtą efektyviai ir išgauti iš jo didžiausią aplinkosauginę naudą, pavyzdžiui, naudojant pačią efektyviausią įrangą, instaliaciją, apšvietimą ir šildymo sistemas su Energijos valdymo planu ir pranešimo ir auditavimo dėl nuobaudų sistema. Šiuo metu precedentų yra ir kitose jurisdikcijose, pavyzdžiui, Jungtinėje Karalystėje. Šiose šalyse galima nustatyti, kad savininkas ir nuomininkas aptartų įvairias sąlygas, pavyzdžiui:

- savininkas duoda nuomininkui vadovą apie energinį ir aplinkosauginį nekilnojamojo turto naudojimą;
- energinio efektyvumo uždaviniai – ENS klasės palaikymas ir gerinimas, už bet kokią nesėkmę atsakingai pusei gresia finansinė bauda;
- jei savininkui nepasiseka įgyvendinti susitartų įsipareigojimų pagerinti energinį efektyvumą, gali būti taikomos nuomos mokesčio nuolaidos;

- nuomininkas turi užtikrinti, kad energijos naudojimas yra efektyvus, ir pateikti savininkui pilnus duomenis apie energijos ir vandens naudojimą;
- savininkas ir nuomininkas pateikia Energinio naudingumo ir tvarumo ataskaitas;
- pakeitimai, kurie materialiai sumažina nekilnojamojo turto aplinkosauginį veiksmingumą, gali būti visiškai uždrausti;
- kadangi nuomininkas gali būti geriausias asmuo atlikti pakeitimus nekilnojamojo turto aplinkosauginiam efektyvumui pagerinti, galima nustatyti sąlygas, leidžiančias jam palikti juos nuomos sutarties pabaigoje, o savininkui nereikalauti kompensuoti žalą;
- ENS klasės sumažėjimas gali būti laikomas žala;
- paslaugų mokesčiai – jei nekilnojamasis turtas turi kelis nuomininkus, savininkas gali pasilikti teisę nustatyti ir iš naujo nustatyti paslaugų mokesčius, kad atspindėtų nuomininkų santykinį aplinkosauginį veiksmingumą, kuris tokiu būdu gali būti palyginamasis veiksnys nuomos mokesčio peržiūroje;
- kelių asmenų naudojamas nekilnojamasis turtas gali turėti valdymo komitetą, kuriam priklausytų ir savininkas.

3.3.5 Planuojant žaliąją nuomą, naudinga aprašyti būklę naudojant energijos ir aplinkosauginį auditą, taip nustatant pradinį tašką, nuo kurio būtų sprendžiami nuomos klausimai ir įsipareigojimai.

4. Vertinimas ir tvarumas

4.1 Vertintojas gali teikti savo nuomonę apie vertę tik remdamasis įrodymais ir taip atspindėdamas rinkos patirtį. Ta nuomonė negali teigti, kad kas nors turėtų turėti vertę, o tik kad kas nors turi vertę, nustatytą pagal prieinamų duomenų rezultatus. Ta nuomonė turi būti paremta ir paruošta taip, kad pagal prieinamus įrodymus klientas galėtų pasitikėti ja tuo tikslu, kuriuo buvo pavestas vertinimas.

4.2 Atsižvelgiant į aplinkosauginius klausimus negali būti jokios bendros taisyklės dėl tipinio premijų ar nuolaidų skaičiavimo modelio. Net tada, kai tokie klausimai yra reikšmingi rinkai, daug nulems tokie veiksniai, kaip rinkos būklė, informacijos skaidrumas, vieta, sektorius, aplinkosauginės rizikos veikimas regione ir vartotojo sąmoningumas.

4.3 Laikui bėgant rinkos gali skirti vertes remdamosi aplinkosauginėmis priežastimis. Taigi gali būti, kad didelio energinio efektyvumo pastatai, naudojantys mažai

energijos, ar žaliąjį sertifikatą gavęs turtas kai kuriose rinkose gali pradėti traukti papildomą vertę. Tai gali tęstis kurį laiką, o tada gali būti, kad rinka pradės tikėtis tokių standartų ar jų reikalaus reglamentai, todėl ta premija bus pakeista kito turto nuolaida. Tokie pokyčiai yra konkrečios rinkos reiškiniai, todėl negali būti jokios bendros taisyklės dėl šių aspektų poveikio nekilnojamojo turto vertėms, nuomos mokesčiams ir pelningumui.

4.4 Aspektai, į kuriuos telkiasi tvarumo sąvoka, gali turėti arba neturėti ryšio su ta nuomone, priklausomai nuo turto pobūdžio, reikšmingų aplinkybių ir būsimo pirkėjo elgesio. Taigi jų tiesioginis ryšys gali priklausyti nuo kelių veiksnių, įskaitant mastą, kuriuo aspektai yra:

- ne išorės veiksniai, tačiau susiję su kaina, kurią kažkas mokės;
- svarbūs kaip skatinantys ar atbaidantys pirkėjus.

Iš esmės, kyla klausimas, kiek išsamūs turi būti įrodymai, kad stropus, nusimanantis ir apdairus kainos siūlytojas atsižvelgtų į juos svarstydamas nekilnojamojo turto kainą ar nuomos mokesť. Įmonės, perkančios komercinį nekilnojamąjį turtą, gali matyti šiuos aspektus kitaip nei tie, kurie perkasi namą gyventi.

4.5 Tam įtakos gali turėti ir rinkos aplinkybės. Jei egzistuoja stipri rinka su ribota pastatų pasiūla, ji gali ir neišskirti nekilnojamojo turto dėl tvarumo priežasčių. Tačiau šie aspektai pradeda rūpėti pirkėjams ir nuomininkams, yra vis daugiau pripažintus tvarumo kriterijus atitinkančio nekilnojamojo turto, todėl rinka gali diferencijuoti šiuo atžvilgiu, ypač tada, kai rinkos nuotaikos yra silpnos.

4.6 Gali būti tam tikros klasės kainos siūlytojų, kuriems tvarumo aspektai gali būti svarbesni. Visiškai akivaizdu, kad tokios klasės apimtų tuos, kuriems etiniai aspektai rūpi labiau – arba dėl asmeninių įsitikinimų, arba dėl konkretaus investicinio fondo taisyklių. Kai kurie gali būti karštai susidomėję inovacijomis – tai vadinamieji „ankstyvieji taikytojai“.

4.7 Kiti tvarumo aspektus gali matyti kaip kriterijus, svarbius potencialiems verčių pokyčiams ateityje. Jie gali galvoti, kad konkrečius standartus atitinkančio nekilnojamojo turto vertės pakilimas labiau tikėtinas arba kad standartų neatitinkantis nekilnojamojo turto turi didesnę riziką likti nuvertintas ateities rinkoje. Tik ateitis parodys, ar jie buvo teisūs, ar klydo dėl rinkos ateities reakcijų arba pasirinktų specifinių kriterijų. Jei tokie pirkėjai pasirinko teisingus kriterijus ir rinkos kinta taip, kaip tikimasi, tada jie gali pralenkti bendrą rinką – arba pirkdami palankų nekilnojamąjį

turtą, arba parduodami tą, kuris yra rizikingesnis dėl aplinkosauginių veiksmų. Rinkos, žinoma, gali kisti nenumatytais kryptimis arba svarbiais laikyti kitus veiksmus.

4.8 Vienas būdų nagrinėti šį elgesį yra stebėti, kad šios šalys sprendimus priimtų gryniosios vertės (dar žinomos kaip investicinė vertė – žr. EVS 2 ir EVA 5) pagrindu, nustatant joms nekilnojamojo turto vertę pagal jų pačių tikslus. Kai turto grynoji vertė joms pagal jų kriterijus yra žymiai didesnė nei to turto rinkos vertė, jos gali kliautis šia galimybe.

4.9 Kai svarstomas nuomoti ketinamas nekilnojamasis turtas, tvarumo aspektai bus svarbesni, jei jie paskatins nuomininkus mokėti didesnius nuomos mokesčius arba rinką matyti juos kaip saugesnius pajamų šaltinius. Pirmasis atvejis priklausys nuo tokio nekilnojamojo turto naudingumo nuomininkams, nepaisant kito nekilnojamojo turto – nuomininkai retai bus susidomėję nekilnojamojo turto ateities kapitaline verte. Gali būti reikšmingų skirtumų energijos ar kitose išlaidose; gali būti pasiūlyta patrauklesnė darbo aplinka personalui; gali būti pagelbėta nuomininkui parodant jo norimą įvaizdį jo paties klientams. Kai kurie šių aspektų neišvengiamai persidengs su tikimybe, kad labiausiai tvarumą atitinkantys pastatai pastatyti labai neseniai, taigi atitinkantys ir kitus šiuolaikinius standartus, o atnaujinimo artimoje ateityje poreikis mažiau tikėtinas. Mažiau reikalavimus atitinkančiam nekilnojamajam turtui gali reikėti skirti didesnes „retro-tinkamumo“ pritaikymo išlaidas, kad jis atitiktų kylančius standartus, kai tai bus reikalinga arba dėl rinkos lūkesčių, arba dėl kuriamų teisės aktų, kitu atveju jis nuvertės lyginant su geriau standartus atitinkančiu nekilnojamuoju turtu.

4.10 Jei rinkos šalys pagal tam tikrus kriterijus imtų tokį metodą taikyti plačiau, tai laikui bėgant paveiktų rinkos vertes. Tačiau jei svarstomi kriterijai netaptų plačiau naudojami, jie liktų tik riboto skaičiaus individualių žaidėjų veiksniais ir turėtų mažai arba jokios įtakos rinkos vertei.

4.11 Šie klausimai gali būti sudėtingesni, kai pastatas naudojamas skirtingai, o savininkas ir visi nuomininkai turi skirtingus įsipareigojimus, interesus ir tikslus.

4.12 Tais atvejais, kai rinkos ima labiau pripažinti tvarumą – ar tik dėl, pavyzdžiui, energijos, ar ir dėl daugiau aspektų, tai bus reikšminga nustatant rinkos vertę. Praktiškai toks nagrinėjimas dažnai gali būti ne bendrojo tvarumo, bet specifinių aspektų (tokių kaip energija), galinčių sąveikauti su eksploatacijos išlaidomis ar tuo metu būti pagrindiniais aspektais rinkoje, vaidmens įkainojimo reikalas.

4.13 Daugelis pasakytų, kad jie mokės priemoną už tai, kad atitinka tam tikrus bendruosius standartus, pavyzdžiui, *BREEAM*, tačiau realus elgesys to taip akivaizdžiai neįrodo. Pagal rinkos įrodymus gali būti sunku kalbėti apie realius sandorius, o pasekmės dažnai galima paaiškinti tradiciniais veiksniais.

4.14 Priešingai nei įstatymai, rinkos nuotaikos ir turbūt mokesčiai vis labiau skatina tvarumo aspektus, taigi daugeliu esamų nekilnojamojo turto ar kompleksiškesnių vystymo pasiūlymų (tokių kaip kai kurios miesto atgaivinimo sistemos) atveju standartų atitikimo ir pagerinimo išlaidos gali neigiamai paveikti jų vertes.

4.15 „Žalioji vertė“. Kartais taikoma „žaliosios vertės“ sąvoka. Kaip egzistuoja įvairūs žaliojo pastato sąvokos apibrėžimai, taip nėra ir jokio bendrai priimto „žaliosios vertės“ sąvokos apibrėžimo. Vienu atveju ji gali reikšti tiesiog tai, kad „darnios“ pastatų ir nekilnojamojo turto savybės gali būti atspindėtos jų vertėje.

4.16 Kalbant konkrečiau, žalioji vertė yra pridėtinė vertė, kurią gali turėti žaliasis pastatas lyginant su paprastu pastatu. Tačiau nors taip galima naudingai sutaupyti laiką, ypač lyginant, tokia žalioji vertė neegzistuoja pati sau, ji yra integrali bendros nekilnojamojo turto vertės dalis ir gali būti atskirta tik teoriškai.

4.17 Metodai. Kai šiuo metu vis didesnis dėmesys skiriamas tvarumo klausimams, dažnai pažymima, kad jie paprastai nėra atspindimi rinkos vertėse. Bet kuris klausimas tampa bendru rūpesčiu pirkėjams, todėl tvarumas tiesiog tampa bendros veiksmų, kuriais grindžiama rinkos vertė, matricos dalimi. Efektas, žinoma, gali ir nebūti toks kaip priemoną už kitą nekilnojamąjį turtą, bet tas mažiau standartus atitinkantis nekilnojamojo turto turtas gali nuvertėti.

4.18 Tvarumas, energinis efektyvumas ir žalieji bruožai gali būti atspindėti vertinime tik tada, kai tai paremta pastebimais rinkos įrodymais. Nėra jokios priežasties manyti, kad vien nuo to, kad turtas atitinka arba neatitinka bet kurio tvarumo aspekto, vertė padidės arba sumažės. Vieno bruožo poveikis gali kisti bėgant laikui, tarp skirtingų sektorių, naudmenų ar regionų.

4.19 Visi vertinimo metodai – daugiausia pajamų, tiesioginio vertės palyginimo ir pakeitimo išlaidų metodai – tinka vertinant tvarius pastatus. Palyginami sandoriai yra geriausias rinkos noro mokėti už tam tikrus pastato bruožus įrodymas.

4.20 Kai kuriose rinkose vertintojas, kad nustatytų žaliąją vertę, kaip dalį savo analizės, gali bandyti taikyti išplėstinius statistinius metodus. Tai gali priklausyti nuo prieinamų

duomenų kokybės ir įvairovės. Daugiakriterinė regresijos analizė gali įtikinti labiau patyrusius klientus. Kontingentinis vertinimas, hedonistinis įkainojimas ar net sąnaudų ir naudos analizė yra galimi metodai, tačiau jais rizikuojama gauti neaiškius, pernelyg jautrius besikeičiančioms prielaidoms, su dideliais intervalais ir ne aiškiai rinka paremtus rezultatus.

4.21 Diskontuotų pinigų srautai (DPS) gali būti būdas atsižvelgti ir palyginti įvairius eksploatacijos ir atnaujinimo išlaidų profilius.

4.22 Viena praktinių problemų yra ta, kad tvarumo aspektai neegzistuoja atskirai, bet, kaip pažymėta anksčiau, persidengia su kitais veiksniais. Pavyzdžiui, energinis efektyvumas gali būti privalumas, padėti taupyti išlaidas, teikti aukštesnę darbo aplinkos kokybę ir būti modernaus pastato, kurio priežiūros sąnaudos mažesnės, kurį reikia mažiau atnaujinti ir kuris gali būti patrauklesnėje vietoje, aspektas.

4.23 Kaip praktinė profesija vertinimas remiasi stebėjimu ir įkainojimu. Dabartinėmis aplinkybėmis svarstant tvarumo aspektus, susijusius su nekilnojamuoju turtu, reikalinga atidi analizė. Tik retai tvarumo aspektai būna reikšmingi kaip visuma, dažniau susirūpinimą kelia konkretūs aspektai ir ypač konkretūs standartai. Standartai, sertifikavimas ir reitingavimo tvarka gali apibendrinti ir apjungti informaciją apie, tarkim, energiją taip, kad rinkai būtų paprasčiau į ją atsižvelgti. Taigi vis svarbiau žinoti kaip:

- nustatyti, apibūdinti ir vertinti atitinkamas nekilnojamojo turto savybes;
- interpretuoti ir spręsti jų vertinimus;
- apsispręsti, ar į juos jau buvo atsižvelgta tiek, kiek jie yra susiję su verte;
- pasirinkti tinkamą būdą atsižvelgti į bet kokius likusius punktus neskaičiuojant antrą kartą.

4.24 Kai susiję veiksniai yra nustatyti ir įkainoti šiuo būdu, iš principo jie gali būti įtraukti į vertinimus taip pat kaip ir bet kurie kiti konkretūs veiksniai. Jiems reikia ne naujų vertinimo metodų, o veikiau ramesnės, praktiško vertinimo pagal nurodytus vertinimo pagrindus. Jie turės būti pateikti vertinimo ataskaitoje tokiu mastu ir tokiu būdu, kaip bus tinkama.

4.25 Mastas, kuriuo ataskaitoje kalbama apie tvarumą, priklausys nuo sprendimo pagal konkrečias aplinkybes. Iš dalies tai atspindės mastą, kuriuo tvarumo aspektai susiję su verte, iš dalies – kliento susidomėjimą. Šie du aspektai susijungia, kai klientas, susidomėjęs tvarumo aspektais, nurodo vertinimą atlikti gryniosios vertės pagrindu.

4.26 Paprastai bet koks pripažintas sertifikatas ar reitingas, skirtas nekilnojamajam turtui, turėtų būti nurodytas ataskaitoje.

4.27 Kontrolinio sąrašo link. Kai tvarumo aspektai yra susiję su vertinimu, vertintojas turi surinkti atitinkamą informaciją, ją įvertinti ir įtraukti į savo ataskaitą – arba kaip įprastinės ataskaitos struktūros aspektus, arba kaip atskirus skyrius, su ar be priedų, priklausomai nuo konkretaus atvejo. Turto įvairovė ir besivystantis tvarumo pobūdis suponuoja, kad joks bendras kontrolinis sąrašas negali būti išsamus, bet, priklausomai nuo nekilnojamojo turto, gali būti svarbu apsvarstyti kelis ar visus šiuos nebaigtinius punktų sąrašus.

4.28 Be įprasto nekilnojamojo turto apibūdinimo, svarstyteni veiksniai gali būti:

- statybos medžiagos;
- bet koks tokio nekilnojamojo turto, kaip apleisti pramoniniai sklypai vystymui, užterštumas;
- tokių stichinių nelaimių, kaip potvyniai, žemės drebėjimai ar lavinos, rizika;
- susijusių statybos standartų atitikimas;
- izoliacija ir susiję bruožai, ypatumai (pavyzdžiui, karščio tilteliai ar langų tipas) ir tęstinumas pagal ilgaamžiškumą, regionines ir teises statybos normas;
- statybos paslaugų pobūdis ir sudėtingumas;
- pastato įrangos šildymui, vėsinimui ir kitoms reikmėms amžius ir kokybė (efektyvumas), taigi ir galimybė prižiūrėti ar pakeisti specifinius pastato komponentus (pavyzdžiui, nafta kūrenama šildymo sistema, lyginama su alternatyvia sistema, kuri gali sumažinti bendras eksploatacijos išlaidas);
- energinis efektyvumas, ENS klasė ir rekomenduojamos priemonės jai pagerinti, energijos šaltiniai (atsinaujinantys?) ir grynasis energijos poreikis;
- vandens naudojimo efektyvumas, ypač vietovėse, kur vandens ištekliai skurdūs, „pilkojo“ vandens naudojimas, uždaro ciklo vandens naudojimas, lietaus vandens surinkimas ir t. t.;
- veiklos išlaidos;
- plotas pagal naudojamumą, pritaikomumą ir ekonominį efektyvumą;
- poveikis naudotojų produktyvumui ir gerovei;
- tikėtinas atnaujinimo laikas ir kaina;
- rinkos požūris į tvarumą ir noras mokėti už žaliuosius bruožus;
- teisiniai reikalavimai;
- galima finansinė parama;
- susiję sertifikatai ar reitingai;
- nuomos sąlygos (žalioji nuoma).

4.29 Peržiūrint nekilnojamąjį turtą bendriau:

- ar jis atitinka geriausią praktiką?
- ar trūkumai gali būti ištaisyti ekonomiškai?
- koks jis lyginant su kitais pastatais paieškos vietoje?
- ar tvarumo aspektai veikia potencialių nuomininkų paklausą ir nuomos mokesčius, kuriuos jie mokės?
- ar jie veikia derlių, kurio sieks kiti investuotojai?
- kokios yra jo einamosios išlaidos ir tikėtinas bet kokių atnaujinimo išlaidų laikas ir mastas?

4.30 Nors šiame dokumente tvarumo klausimas daugiausia svarstytas remiantis aplinkosauginiais terminais, kurie yra ryškūs šiandieninėse diskusijose, kiti praktiniai nekilnojamojo turto, erdvės ir jo siūlomos įrangos pritaikomumo ir lankstumo aspektai taip pat gali būti turto gebos likti naudingam be didelių pakeitimų aspektai. Kai apimama didesnė žemės teritorija, pavyzdžiui, skirta žemdirbystei arba vystymui, kiti susiję aspektai gali būti bioįvairovė ir pasklidoji tarša. Taip pat daugelio tvarumo aspektų apžvalgos prireikia tada, kai reikia vertinti poveikį aplinkai.

Atstumo, ploto ir tūrio matavimo kodeksas

Pastaba. Šis kodeksas neapibrėžia, kaip turi būti matuojami skirtingų tipų turto objektai – tai priklauso nuo vietinės rinkos. Kodekse aprašoma, ką reiškia konkretus matavimo pagrindas, ir turto ir vertinimo tipai, kuriems jis dažniausiai pasitelkiamas.

1. Įvadas

2. Apimtis

3. Bendrieji sąvokų apibrėžimai

4. Pastato matavimai praktikoje

5. Tolimesniam domėjimuisi

1. Įvadas

1.1 Naujas Europos statybos ekonomistų tarybos (angl. *European Council of Construction Economists CEEC*) tyrimas parodė, kad nors Europos valstybėse naudojami panašūs pastatų grindų ploto matavimo pagrindai, įvairiose valstybėse jie grupuojami ir koduojami labai skirtingai. Tai reiškia, kad įvairių tipų plotų palyginimai dažnai būna labai apgaulingi.

1.2 Šiuo dokumentu tvirtinama, kad dabartiniu metu tarpvalstybinių turto matavimo taisyklių neįmanoma apibendrinti iki bendro kodekso. Taigi šis dokumentas yra gairės dėl pagrindų ir metodų, naudojamų matuojant turtą vertinimo tikslais.

1.3 Šiuo dokumentu tvirtinama, kad dabartiniu metu neįmanoma apibendrinti tarpvalstybinių ploto ir erdvių matavimo taisyklių ir bendrosios praktikos. Taigi šio dokumento turinys kaip gairės numatomas tik nekilnojamojo turto vertinimo tikslu.

1.4 Šiame dokumente aprašomi metodai buvo paskelbti Europos normoje 15221-6, išleistoje *CEN* (pranc. *Comité Européen de Normalisation* – Europos standartizacijos komitetas) 2011 m. pastatų ūkio valdymo kontekste. Yra ir kitų kodeksų, kai kurie jų tolimesniam domėjimuisi nurodyti paskutiniame šio dokumento skirsnyje.

2. Apimtis

2.1 Šis kodeksas apima žemės ir pastatų atstumo, ploto ir tūrio matavimo gaires Europoje vertinantiesiems vertintojams, nes šiuo metu daugelyje Europos valstybių vertinant tokius objektus kaip pastato grindų plotas taikomos skirtingos taisyklės ir

sąvokų apibrėžimai. Dėl šios priežasties sunku tiksliai ir vertintojams ar klientams naudingai lyginti ir interpretuoti skirtingų valstybių duomenis. Tai labai svarbu palyginimams, kuriuos gali atlikti daug kitų sprendimų priėmėjų, pavyzdžiui, planuotojai ir architektai, ekonomistai ir investuotojai, savininkai ir nuomininkai, politikai ir administratoriai.

2.2 Kodekse pateikiami daugelio dažniausiai naudojamų matavimų sąvokų apibrėžimai ir nurodomi kai kurie turto ir vertinimo tipai, kurių atveju dažniausiai taikomi tie matavimai, tam, kad jie būtų suprantami, teiktų rezultatus, įmanomus palyginti tarp valstybių, ir taip padėtų vertinant turtą ir analizuojant palyginamus turto objektus skirtingose valstybėse.

2.3 Kodekse išsamiai neapibrėžiama, kaip turi būti išmatuojami skirtingi turto tipai, nes tai priklauso nuo vietinių sąlygų, standartų ir reglamentų. Vertinimo ataskaitoje, jei reikalinga, turėtų būti aiškiai nurodomi ir paaiškinami naudoti matavimo pagrindai ir bet kokie neįprasti pagrindai ar nukrypimai nuo šiame dokumente aprašytų metodų.

3. Bendrieji sąvokų apibrėžimai

3.1 Matavimai dažniausiai atliekami ir užrašomi naudojant metrinę sistemą, tačiau ne visada pagal Tarptautinę vienetų sistemą. Vis dėlto atskiros valstybės ir sektoriai gali sutartinai naudoti standartines arba vietines matavimo sistemas, bendrai priimtas nacionalinėje praktikoje, ar pagal rinkos praktiką.

3.2 Nesant konkrečių teisinių nuostatų arba kliento nurodymų, vertintojas, atsižvelgdamas į esančias aplinkybes ir tikėtinus kliento poreikius, turi pats praktiškai pasirinkti, kokius vienetus naudoti ir iki kiek skaičių po kablelio apvalinti.

3.3 Vienetai

- Atstumas yra vienos dimensijos ilgio matas ir turi būti išreikštas metrais (m).
- Plotas yra dviejų dimensijų matas ir turi būti išreikštas kvadratiniais metrais (m²), tačiau tokiose rinkose kaip Jungtinės Karalystės biurų rinka naudojamos kvadratinės pėdos (ft²).
- Didesni plotai, žemės ūkio turtas ir senesni pastatai paprastai yra netaisyklingos formos. Kad tokie plotai būtų išmatuoti tiksliai, reikia atidumo – galbūt pasitelkiant topografinius matavimus arba naudojant skaitmeninius žemėlapius. Tokie plotai gali būti išreikšti hektarais, tačiau Jungtinėje Karalystėje įprastai naudojami akrai, o kai kurie kitų valstybių sektoriai gali turėti savus sutartinius matavimo vienetus.

- Tūris yra trijų dimensijų matas ir turi būti išreikštas kubiniais metrais (m^3).

3.4 Atstumas

- Bendrasis ilgis (*gross length*) nustatomas matuojant horizontalų atstumą arba tarp išorinių sienų išorinių pusių, arba tarp vidinių sienų centrų. Turi būti nurodomas pasirinktas pagrindas.
- Grynasis ilgis (*net length*) nustatomas matuojant horizontalų atstumą tarp išorinių sienų vidinių pusių, nekreipiant dėmesio į tokius vidinius struktūrinius komponentus (*internal structural components*), kaip kolonos ar atramos, kurios nėra pilnos sienos.
- Bendrasis aukštis (*gross height*) nustatomas matuojant vertikalų atstumą tarp baigtų grindų ir
 - virš jų esančio kambario baigtų grindų viršaus, arba
 - virš jų esančios stogo struktūros viršaus.
- Grynasis aukštis (*net height*) nustatomas matuojant vertikalų atstumą tarp baigtų grindų viršaus ir virš jų esančių lubų, grindų ar stogo apačios, nekreipiant dėmesio į vidinius struktūrinius komponentus, kurie nėra pilnos sienos.
- Laisvasis aukštis (*free height*) nustatomas matuojant vertikalų atstumą tarp baigtų grindų viršaus ir virš jų esančių pakabinamų lubų apatinės pusės.

Plotas ir tūris

- Bendrasis plotas (*gross areas*) nustatomas pagal bendruosius ilgius.
- Grynasis plotas (*net areas*) nustatomas pagal grynuosius ilgius.
- Bendrasis tūris (*gross volumes*) nustatomas pagal bendruosius ilgius.
- Grynasis tūris (*net volumes*) nustatomas pagal grynuosius ilgius.

3.5 Turto ribos ir sklypų plotai

Sklypo plotas (*plot area*) yra turto ribose esantis plotas. Tai gali nurodyti valstybinės valdžios institucijos (pavyzdžiui, Žemės registras, Kadastro ar vietinė institucija) pagal horizontalaus plano matavimus. Tada sklypo plotas gali būti padalintas į užstatytą ir neužstatytą plotus:

- Užstatytas plotas (*built area*) yra sklypo plotas, apstatytas užbaigtais pastatais – tiek virš žemės, tiek po žeme.
- Neužstatytas plotas (*unbuilt area*) yra likusi sklypo ploto dalis, nepriskiriama užstatytam plotui.

3.6 Išorinių ribų nustatymas. Vertintojai turėtų atidžiai įsitikinti, ar jie tinkamai supranta turto ribas. Svarbu nustatyti, ar ir kurios sudedamosios ribų dalys priklauso

turtui, ir taip išsiaiškinti, kaip jis ribojasi su gretimu turtu. Šis aspektas taip pat taikomas ribinėms sienoms (*party walls*) tarp sujungtų pastatų.

3.7 Vertintojui pateiktuose dokumentuose nurodytas turto plotas gali būti neteisingas. Senesnė dokumentacija gali būti pasenusi.

3.8 Pavyzdžiui, žemė galėjo būti priklausoma nuo privalomų pirkimų arba paskirstyta. Turto plotas taip pat gali kisti tais atvejais, kai ribos pakeičiamos susitarus kaimyninėms šalims, kurios ne visada oficialiai užregistruoja tokį susitarimą.

3.9 Tokios ribos, kaip miškų pakraščiai, medžių eilės, gyvatvorės ir upės, gali pasirodyti neaiškiai apibrėžtos ir kisti bėgant laikui. Tvoros ir kiti ženkliniai gali būti pastatyti neteisingai arba perkelti, taigi *GPS* matavimai, naudojami rengiant skaitmeninius žemėlapius, gali neparodyti tikrojo išsidėstymo.

3.10 Jei ribos nėra tiksliai nustatytos ar dėl jų ginčijamasi, gali egzistuoti vietinė praktika ir aiškinimai, kokiomis prielaidomis nustatyti tą ribą.

3.11 Ribų matavimai. Istorinis būdas žemei matuoti – Viršūnių (krypties ir atstumo) ir kraštinių (atskaitos taškų) sistema (*Metes and Bounds system*). Žemės sklypas matuojamas ir nustatomas apibūdinant jo ribas taip, kaip sutarta tarp suinteresuotųjų šalių, kurios apėjo turto perimetrą ir palei jį įtvirtino ar užregistravo riboženklis. Minimos kraštinės gali būti akmenys, medžiai, medžių eilės, gyvatvorės, grioviai, upės, šaltiniai ir upeliai, kitų turto objektų kampai arba dirbtiniai matininkų ženklai. Viršūnės nurodo kryptį ir atstumą nuo vieno atskaitos taško iki kito.

3.12 Šiuo metu metodai nustatyti riboms ir išmatuoti plotui jose gerokai išsivystė – nuo atstumų ir kampų matavimo iki visuotinio padėties nustatymo (*GPS*) ir elektroninių žemėlapių. Kiekvienu atveju išmatavimo kokybė priklausys nuo naudojamo metodo ribotumo – net visuotinės padėties nustatymo sistemos, skirtos komerciniam naudojimui, veikia su tam tikru nuokrypiu, be to, gali būti paveiktos karinių ar kitokių aplinkybių.

3.13 Internetu šiuo metu yra daug galimybių pamatyti turtą – tiek iš oro, tiek iš gatvės vaizdo. Tai naudingas įrankis, labiausiai turbūt – parengiamajai arba bendrajai apžiūrai. Vis dėlto vaizdai gali būti pasenę, o turtas pasikeitęs nuo to laiko, kai buvo daryta nuotrauka. Remiantis tokių paslaugų matavimais kyla tam tikrų problemų, todėl visiškai pasitikėti jais nereikėtų.

3.14 Dirbant su bet kokios formos įrašais, pavyzdžiui, kompiuterinio vertinimo atveju, matavimų duomenys rodys tik tos dienos, kai jie buvo užregistruoti, informaciją ir priklausys ne tik nuo galimai nuo tada įvykusių pokyčių, bet ir nuo bet kokio aplaidumo ar klaidų, padarytų juos surenkant.

3.15 Nors matavimai tapo žymiai tikslesni, turto ribos, nuo kurių jie priklauso, gali būti neaiškios, todėl ginčai dėl jų iššaukia daug teismo bylų visoje Europoje.

3.16 Vertintojas turėtų remtis turto ploto šaltiniu (ir jo duomenimis), nurodytu savo vertinime.

3.17 Kai kuriais atvejais žemės vertė gali būti lemiama jos topografijos, kuri gali suteikti didesnę ar mažesnę naudojamą plotą – nuolaidi ar kalvota dirbamoji žemė gali turėti didesnę apsėtiną naudmenų plotą nei lygi žemė.

3.18 Sklypų plotų tipų klasifikacija

a) natūralus kraštovaizdis:

- miškai
- želdiniai, įskaitant atskirus augalus
- apželdinti plotai
- žemės ūkio žemė, kuri vėliau gali būti padalinta pagal jos naudojimą, kokybę ar kitas savybes, pavyzdžiui, galimybę gauti išmoką pagal konkrečias subsidijų sistemų taisykles
- natūralūs vandens plotai
- kitas natūralus kraštovaizdis (smėlynai, uolos)
- potvynio vandenų pakrantės ruožo žemė arba greta jo esanti žemė

b) grįsti plotai:

- pėsčiųjų ar dviračių takai
- lengvųjų ir sunkiųjų transporto priemonių keliai
- stovėjimo aikštelės, įskaitant jų vidinius kelius
- sporto aikštelės ir vaikų žaidimų aikštelės, įskaitant sportinę veją ir plaukiojimo baseinus
- geležinkeliai

c) struktūriniai vienetai:

- sienos ir kitos vidinės ribų dalys

- apsaugos (nuo triukšmo ir šviesos) sistemos
- rampos, laiptai, laipteliai
- tiltai, tilteliai, lieptai
- tentai, pastogės, pergolės
- vandens baseinai, fontanai

d) techniniai vienetai:

- vandens ištekliai
- nuotėkų vanduo
- dujų ištekliai
- šildymo ir vėsinimo paslaugos
- žemės šilumokaitis
- kiti techniniai vienetai

Specifiniai pastato plotų sąvokų apibrėžimai

3.19 Statybų plotas (*site area*) – tai sklypo ploto dalis ar dalys, kur stovi vienas ar daugiau pastatų arba ketinama juos statyti.

3.20 Pastato apvalkalas (PAP) – statybų ploto dalies, kurią fiziškai užima tiek virš žemės, tiek po žeme esantis pastatas, planas, nustatytas pagal didžiausius to pastato matmenis. (*The Building Envelope, BEA*)

3.21 Pastato pėdsakas (PPP) – statybų ploto dalies, kurią fiziškai užima virš žemės esantis pastatas, planas nustatytas pagal didžiausius to pastato matmenis. (*The Building Footprint, BFA*)

3.22 Bendrasis išorės plotas (dar vadinamas Bendruoju grindų plotu (BGP)) – plotas, apimantis pastato apvalkalo išorinių sienų išorinę pusę, taigi apimantis pastato išorinių ribų sienų storį (*extra muros*). (*Gross External Area also called Gross Floor Area, GFA*)

3.23 Prancūzijoje *Surface Hors Œuvre Nette (SHON)* bendrai imant yra BGP atėmus tokius vertikalios cirkuliacijos erdvių plotus kaip laiptinės ir liftų šachtos. Naudojamas plėtros kontrolės tikslais ir administraciniais leidimams.

3.24 Išorinis konstrukcijų plotas (IKP) – išorinių ribų sienų plotas. (*Exterior Construction Area, ECA*)

3.25 Bendrasis vidaus plotas (dar vadinamas Vidiniu grindų plotu (VGP)) – Bendrasis išorinis plotas atėmus išorinių konstrukcijų plotą (*intra muros*). Taigi, $VGP = BGP - IKP$. (*Gross Internal Area, also called Internal Floor Area, IFA*)

3.26 Vidinis konstrukcijų plotas (VKP) – pastato vidinių struktūrinių komponentų plotas jo ribinių sienų viduje – žymi atraminių stulpų ir atraminių sienų užimamą plotą. (*Interior Construction Area, ICA*)

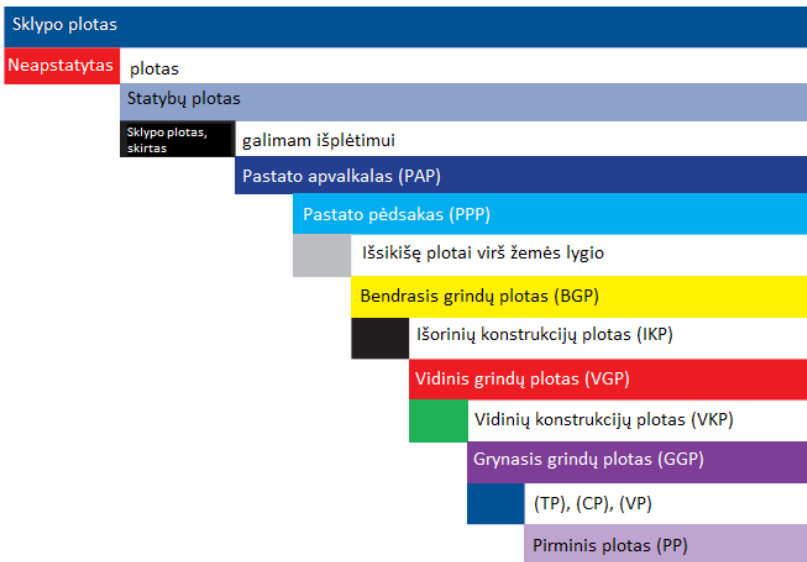
3.27 Grynas grindų plotas (GGP) (dar vadinamas Naudinguoju grindų plotu arba Nuomojamu grindų plotu) – vidinis grindų plotas (VGP) atėmus vidinių konstrukcijų plotą. Taigi, $GGP = VGP - VKP$. (*Net Floor Area (NFA) (also called the Effective Floor Area or the Rentable Floor Area)*)

3.28 Techninių paslaugų (TP), cirkuliacijos (CP) visuomeninių patogumų (VP) ir pan. plotai – visiems naudotojams bendri plotai, matuojami kaip grynasis grindų plotas. (*Areas for Technical Services (TA), Circulation (CA), Amenities (AA), etc*)

3.29 Pirminis plotas (PP) – gryojo grindų ploto (GGP) dalis, naudojama pagalbiniais pagrindinių verslo reikmių ir darbų procesams, pavyzdžiui, TP – techninių paslaugų plotas, CP – cirkuliacijos plotas, VP – visuomeninių patogumų plotas. (*Primary Area, PA*)

3.30 Prancūzijoje *Surface Loi Carrez* yra gyvenamosios paskirties turto pirminis plotas, tačiau neapima plotų, kuriuose patalpos gabaritinis aukštis mažesnis nei 1,8 metro. Biurų atveju į šį plotą įskaičiuojami ir tualetai, skirti tik konkrečiam naudotojui. Priklausomai nuo valstybės gali skirtis, ar tokie patogumai įskaičiuojami į nuomojamą plotą, ar ne.

1 brėžinys. Įvairių plotų tipų ir jų santykių iliustracija



4. Pastato matavimai praktikoje

4.1 Matavimai atliekami visose pastato erdvėse kiekviename aukšte pagal atitinkamo apibrėžimo nuostatas.

4.2 Bendrasis grindų plotas (BGP) – *Gross Floor Area (GFA)*

(a) Kiekvienos grindys turėtų būti išmatuotos įtraukiant supančių sienų išorines puses ir išsikišimus. Matuojant įtraukiamas visas pastato perimetro sienų storis. Nefunkciniai plotai, pavyzdžiui, dideli atviri plotai (be grindų), neturi būti įtraukiami – jei tokie plotai vis dėlto įtraukiami, jų plotas turi būti konkretizuotas.

(b) Matuojant reikia įtraukti plotus, kuriuos užima:

- vidinės sienos, pertvaros, kolonos, laiptinės, liftai, eskalatoriai, vertikalūs oro (ar kiti) vamzdžiai.
- liftų važiuoklių patalpos, centrinio šildymo ar oro kondicionavimo (ventiliacijos) įrangos patalpos, kuro talpyklų patalpos, elektros transformatorinė ir/arba žemos įtampos patalpos, koridoriai ir kiti cirkuliacijos plotai, visi sanitariniai plotai

- uždengti plotai atviru šonu, rampos, uždarnos automobilių stovėjimo aikštelės, sandėliavimo patalpos, archyvų patalpos (rūsys).

4.3 Vidinis grindų plotas (VGP) – *Internal Floor Area (IFA)*

(a) Kiekvienų grindų VGP turi būti apskaičiuotas tarp išorinių pastato sienų vidinių paviršių. VGP yra bendrasis grindų plotas (BGP) atėmus išorinių konstrukcijų plotą (IKP).

(b) Matavimai turi būti atliekami konkrečiame aukštyje virš grindų. Jei lubos yra nuožulnios, vertintojas turi paaiškinti, kaip jis išmatavo plotą. Šiuo kausimu gaires yra pateikusi Tarptautinė pastatų savininkų ir valdytojų asociacija (*Building Owners and Managers Association International (BOMA)*).

4.4 Grynasis grindų plotas (GGP) – *Net Floor Area (NFA)*

Tai visų pastato grindų naudojamas plotas, nustatomas pagal tokius pagrindus:

(a) Kiekvienos grindys turi būti išmatuojamos visais lygiais tarp išorinių pastato sienų vidinių paviršių. GGP yra vidinis grindų plotas (VGP) atėmus vidinių konstrukcijų plotą (VKP)

(b) Matavimai turi būti atliekami konkrečiame aukštyje virš grindų. Jei lubos yra nuožulnios, matavimo taisyklės turi būti patikslintos.

(c) Apskaičiuojant turi būti neįtraukiami tokie grindų plotai:

- vidinės struktūrinės sienos
- vertikali ventiliacija, laidų ar vamzdžių kanalai ir struktūriniai stulpai (bendrai neįtraukiami tik tie elementai, kurių plotas didesnis nei vienas kvadratinis metras, tačiau tai gali skirtis priklausomai nuo valstybės)
- laiptinės ir liftų šachtos
- liftų važiuoklių patalpos, talpyklų patalpos (kitos nei naudojamosios procesams), transformatorinės, aukštos ir žemos įtampos patalpos
- erdvės, kuriose įrengti nuolatiniai oro kondicionavimo, šildymo ar vėsinimo aparatai, ir paviršiai, kuriuose įtaisyti vamzdžiai – dėl to erdvė tampa nenaudinga, turint omenyje paskirtį, kuria ji tariamai turėtų būti naudojama. Ši nuostata netaikoma aparatams, įrengtiems nuomininko ar jo vardu arba pastate naudojamiems ypatingu tikslu, pavyzdžiui, kompiuterinėms operacijoms, apdorojimui ar gamybai.

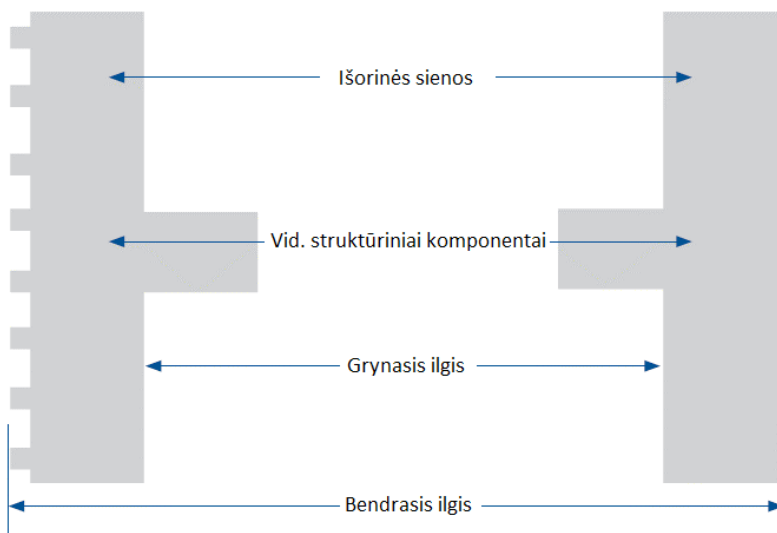
Apskaičiuojant šį plotą biurų pastatuose, turi būti neįtraukiami tokie grindų plotai:

(a) plotai, skirti pastato patogumams ir paslaugoms, kuriomis naudojasi ne tik pastato naudotojai.

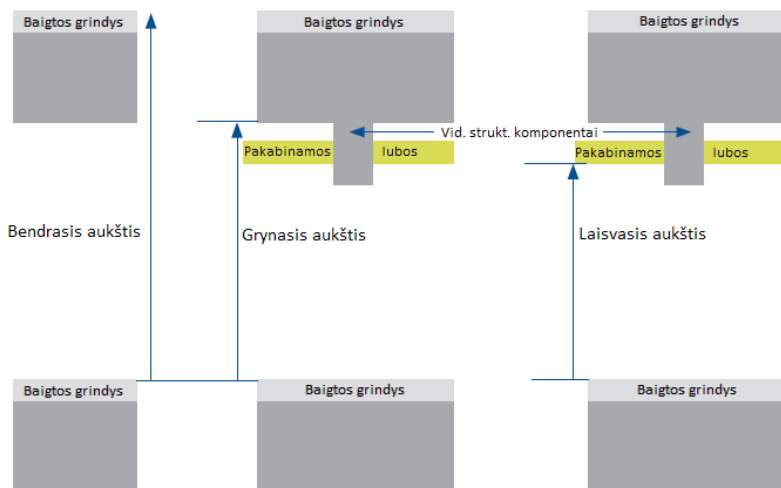
(b) plotai, skirti viešajam praėjimui, naudojami ne tik pastato naudotojų. (Pastaba: papildomi bendrieji plotai, sukurti padalijus grindis tam, kad būtų sutalpinta daugiau nei vienas nuomininkas, turi būti įskaičiuojami).

(c) tokios pastato dalys, kaip vestibuliai, laiptų aikštelės ir balkonai, kurios naudojamos bendrai su kitais pastato naudotojais. Kai kuriais atvejais šios dalys gali būti paskirstytos pastato naudotojams.

2 brėžinys. Pastatų atstumų matavimo pagrindų iliustracija



3 brėžinys. Pastatų aukščių matavimo pagrindų iliustracija



Zonavimas

4.5 Vertinant kai kurį turą, ypač mažmeninės prekybos sektoriaus turą, svarbus veiksnys gali būti giluminė ploto padėtis pastato priekinio fasado atžvilgiu. Įprastai plotas, esantis arčiausiai priekinio fasado apibūdinamas kaip A zona ir turi didžiausią vertę už ploto vienetą – mažmeninės prekybos atveju toks plotas gali lemti didžiausią pardavimų skaičių. Kiekvieno už šios zonos giliau esančio ploto (B zona, C zona ir t. t.) vertė, dažnai suteikiama proporcingai A zonos vertei, paprastai mažėja, kuo labiau plotas tolsta nuo priekinio fasado (gylis). Tai padeda tiek įvertinti konkretaus pastato komercinį pelningumą, tiek analizuoti lyginamus objektus.

4.6 Diskusijos dėl zonavimo gali remtis nustatyto gyliu (*Built Depth*), kai pastato gylis matuojamas nuo jo komercinio fasado, atsukto į pagrindinę gatvę, ir tame plote nustatomos svarbios zonos. Naudojami gyiliai gali skirtis priklausomai nuo valstybės ir turto tipo, tačiau, pavyzdžiui, Jungtinėje Karalystėje dažnai naudojami 6 metrų gyiliai.

4.7 Svarbu, kad analizuojant palyginamuosius turto objektus ir vertinant konkretų turą būtų naudojami vienodi zonų gyiliai.

Specialiosios nuostatos

4.8 Kai tai svarbu, reikia nurodyti kambario aukštį. Turi būti nurodytos procedūros, naudotos matuojant kambarius su nuožulniomis lubomis.

4.9 Reikia nurodyti antresolės plotą – trumpalaikį arba pastovų, taip pat – laisvąjį aukštį virš jos ir po ja.

4.10 Taip pat reikia nurodyti specialios paskirties plotus, pavyzdžiui, specialaus dydžio kilnojamosios platformos plotą ir aukštį ir pan.

4.11 Pastatuose, naudojamuose transporto priemonėms ar tokių sektorių, kaip transportas, sandėliavimas ar žemės ūkis, mechanizmams svarbiausia išmatuoti pastato pakraigės arba įėjimo aukštį.

Konkrečių matavimo pagrindų taikymas

4.12 Bendrasis grindų plotas (BGP)

- Pastato kaštai (taip pat draudiminės vertės tikslais)
- Statybų apimtis
- Planavimas
- Zonavimas

4.13 Vidinis grindų plotas (VGP)

- Pastato sąnaudų apskaičiavimas
- Pramoninio pastato, parduotuvės ir sandėlio agentavimas
- Vertinimo praktika

4.14 Grynas grindų plotas (GGP)

- Agento ir vertinimo praktika
- Paslaugų mokesčio paskirstymas

4.15 Pastato pėdsakas

- Žemės naudojimas

4.16 Pastato apvalkalas

- Žemės naudojimas

5. Tolimesniam domėjimuisi

– ASTM (oficialiai žinomas kaip *American Society for Testing and Materials*) – E 1836/E 1836M-09e1 – *Standard Practice for Building Floor Area Measurement for Facilities Management*

NB. Šis praktinis dokumentas buvo sukurtas naudoti Jungtinėse Valstijose. Dokumento A1 priede pateikiamos gairės dėl biurų pastatų, tačiau dokumentas konkrečiai netaikomos derantis dėl nuomos – šiuo klausimu žmonėms nurodomas Amerikos nacionalinis standartas (*American National Standard*), kurį išleido Amerikos nacionalinių standartų institutas pavadinimu ANSI/BOMA Z65.1-2010 (*the BOMA Standard*).

– BOMA (*Building Owners and Managers Association International*) – šeši grindų matavimo standartai:

- *Office Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.1 - 2010) E-book*
- *Retail Buildings: Standard Method of Measurement E-Book (ANSI/BOMA Z65.5-2010)*
- *Multi-Unit Residential Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.4-2010) E-Book*
- *Gross Areas of a Building: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.3 – 2009) E-Book*
- *Industrial Buildings: Standard Methods of Measurement (ANSI/BOMA Z65.2–2009) E-Book*
- *Mixed Use Properties: Standard Methods of Measurement E-Book*

CEN (*Comité Européen de Normalisation – European Committee for Standardization*) – EN 15221-6 – *Space and Area Measurement in Facility Management* – išleista 2011 m. spalio 19 d. (valstybiniai CEN nariai iki 2012 m. balandžio turi išleisti naują versiją ir per dvejus metus anuluoti ankstesnius standartus.)

– IPD (*Investment Property Databank*) – *Space Code*

– ISO 9836 – *Performance Standards in Building – Definition and Calculation of Area and Space Indicators*

– Standartai, parengti naudoti (pasirinktinai arba privalomai) konkrečioje šalyje, pavyzdžiui:

- Vokietija = DIN 277 ir GIF *Mietflächenrichtlinie für gewerblichen Raum* (MF-G)
- Norvegija
 - *Areas and Volumes of Buildings (Norsk Standard NS 3940:2007 Arealvolumberegning av bygninger)*
 - *Guidelines for the measurement of areas for residential properties for the Valuation Profession (Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling av Boliger – 2009)*
- Ispanija – *Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA). “Estándar ATASA de Medición de Superficies de Inmuebles”*. ATASA. Madrid, 2011.
- Jungtinė Karalystė - *RICS Code of Measuring Practice*

Informacinis dokumentas

Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir pastatų

1. Įvadas
2. Apimtis
3. Sąvokų apibrėžimai
4. Komentaras

1. Įvadas

1.1 Vertintojai dažnai susiduria su situacijomis, kai turto vertė turi būti paskirstyta tarp skirtingų jo komponentų. EVA 1 (Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslu) konkrečiai minimas paskirstymas.

1.2 Šis informacinis dokumentas apžvelgia paskirstymo tarp žemės ir ant tos žemės esančių pastatų, kurie dažniausiai negali būti pateikiami rinkai atskirai, įvertinimą. Taigi tai kitokia tema nei nedaliųjų turto dalių vertinimas. Paskirstymas kartais gali apimti ir įrangą, mašinas ar nematerialųjį turtą.

2. Apimtis

2.1 Šio informacinio dokumento tikslas yra išanalizuoti metodą, pasitelkiamą vertintojo, susidūrusio su nekilnojamojo turto vertės paskirstymu. To gali prireikti dėl finansinės atskaitomybės, nuomos klasifikavimo pagal TFAS arba apmokestinimo. Vertes taip pat gali reikėti paskirstyti dėl kai kurių nuomos kainos peržiūrų ar siekiant susitarimų tarp šalių. Reikalavimas paskirstyti vertę dėl nusidėvėjimo įtvirtinamas ES direktyvose, tarptautiniuose ir nacionaliniuose apskaitos standartuose.

2.2 Bendri terminai, vartojami kalbant apie vertės, nustatytos nekilnojamajam turtui, paskirstymą tarp žemės ir ant tos žemės esančių pastatų, yra:

- turto pakeitimo išlaidos (turto pakeitimo nauju išlaidos arba indeksuotos turto pakeitimo nauju išlaidos);
- nusidėvėjimas;
- turto pakeitimo išlaidos atimant nusidėvėjimo vertę;
- naudingo tarnavimo laikas.

Šie terminai apibrėžiami toliau. Vis dėlto jų vartojimas turi priklausyti nuo vertintojo sveikos nuovokos tiek dėl taikomo skaičiavimo metodo, tiek dėl to, ar reikalingi bet kokie tolesni patikslinimai, kad būtų gautas atsakymas, kuris iš tiesų atspindėtų tinkamą vertės priskyrimą komponentams atsižvelgiant į nekilnojamojo turto aplinkybes.

3. Sąvokų apibrėžimai

3.1 Kai kurie nekilnojamojo turto vertės paskirstymo tarp žemės ir ant tos žemės esančių pastatų metodai remiasi pastato pakeitimo išlaidų sąvoka. Įvairūs pakeitimo išlaidų apibrėžimai grindžiami labiausiai paplitusiu pastato naudojimu, apskaičiuojant atstatymo išlaidas kaip ir draudimo tikslais. Išskyrus turto pakeitimo išlaidas atimant turto nusidėvėjimo vertę, tai ne visada reiškia, kad pastatas pakeičiamas būtent tokiu, koks jis yra, greičiau – pagal jo paskirtį tinkamu šiuolaikiniu pastatu, su tai paskirčiai būtinais išmatavimais, pastatytu pagal šiuolaikinius standartus ir naudojant tokias medžiagas ir metodus, kokių tikimasi šiandien.

3.2 Pastato **pakeitimo išlaidos** yra išlaidos, reikalingos jam pakeisti taip, kad jis atitiktų savo naudojimo funkcijas. Tokios išlaidos gali būti įvertintos arba kaip turto pakeitimo nauju išlaidos, arba kaip indeksuotos turto pakeitimo išlaidos. Į šias išlaidas įeis su statyba susiję mokesčiai.

3.3 Turto pakeitimo nauju išlaidos („nauja vietoj seno“) – materialių objektų pakeitimo nauju išlaidos naudojant tokias rekonstrukcijos išlaidas, kaip vertės nustatymo dieną. Tai grindžiama tuo metu galiojančiais techniniais standartais pastatams iš naujų medžiagų. Pasikeitę statybos standartai gali lemti, kad pakeista konstrukcija bus brangesnė nei paprastas senosios konstrukcijos pakeitimas (EVA 4).

3.4 Esamas pastatas gali būti mažiau naudingas ar efektyvus nei modernusis. Taigi, tais atvejais, kai pastato statybos amžius, stilius ar rūšis rodo, kad įprastai jis nebūtų atstatytas toks, koks stovi, vertintojas vietoj to gali įvertinti išlaidas moderniam pakeičiamajam pastatui. Paskirčiai, pagal kurią naudojamas pastatas, dabar gali būti reikalingas kitoks konstrukcijų mastas ar konfigūracija arba kitoks aprūpinimas paslaugomis, kurių gali prireikti, pavyzdžiui, IT. Senasis pastatas gali turėti aukštesnes lubas, nepatogų išplanavimą, dekoravimą ar kitas savybes, kurios nebūtų atkartojamos naujajame pastate. Jei daroma prielaida dėl tokio modernaus lygiaverčio pastato, jis turi atitikti tokią kokybę, technines sąlygas ir paslaugas, kokių būtų reikalaujama pagal dabartinį pastato naudojimą.

3.5 Indeksuotos turto pakeitimo nauju išlaidos suderina turto pakeitimo nauju išlaidas pagal pripažintus statybos indeksus (EVA 4).

3.6 Turto pakeitimo išlaidos atimant nusidėvėjimo vertę atitinka turto pakeitimo nauju išlaidas, tačiau atsižvelgiama ir į konstrukcijos senėjimą, dėvėjimąsi ir griuvimą. Ši sąvoka numato, kad pastatas pakeičiamas tik tokiu, koks jis yra, o ne nauju (EVA 4).

3.7 Nusidėvėjimas yra apibrėžiamas kaip ilgalaikio turto nusinešiojimo, suvartojimo ar kitokio vertės praradimo matas tiek dėl naudojimo, laiko tėkmės, tiek dėl turto nuvertėjimo, kylančio dėl technologijų ar rinkos pokyčių.

3.8 Naudingo tarnavimo laikas yra laikotarpis, per kurį pastatas bus tinkamas ekonomiškam naudojimui pagal jo paskirtį.

3.9 Papildoma žemė (arba perteklinė žemė) – nekilnojamojo turto ribose esanti žemė, kuri nėra būtina pastatų veikimo tikslams. Daugeliu atvejų, tokia žemė gali atsirasti po to, kai numatomi modernūs lygiaverčiai pastatai, pagal kuriuos būtų įvertintos turto pakeitimo išlaidos, o ne šiuo metu stovintys pastatai. Tai gali pakeisti arba netgi sukurti papildomos žemės plotą.

4. Komentaras

4.1 Vertės paskirstymas tarp nekilnojamojo turto sudedamųjų dalių nėra vertinimas. Nereikėtų laikyti, kad paskirstymo rezultatas atitinka sudedamųjų dalių rinkos vertę.

4.2 Vertintojo sprendimas ir pasirinkta metodika nulems reikiamus pakeitimus norint pateikti realią ir pateisinamą nuomonę apie paskirstymą.

4.3 Paskirstymo atskaitos taškas paprastai yra:

- arba nekilnojamojo turto rinkos vertė, nustatyta tinkamai naudojant tris tarptautiniu mastu pripažintus vertės skaičiavimo būdus;
- arba sandorio kaina.

4.4 Kai kuriose jurisdikcijose gali egzistuoti teisės aktais, vyriausybinių agentūrų ar vietinės praktikos nustatyta tam tikrų nekilnojamojo turto klasių paskirstymo politika. Jei įdiegta tokia paskirstymo politika, ji privalo arba, priklausomai nuo nuostatų, gali būti taikoma. Vertintojui gali tekti paaiškinti ar pagrįsti naudotą metodą.

4.5 Kai reikalaujama paskirstyti vertę tarp žemės ir ant tos žemės esančių pastatų, paskirstymo metu paprastai turėtų būti taikoma viena šių procedūrų:

- (a) žemės vertė pagal jos esamą paskirtį atitinkamą dieną atimama iš nekilnojamojo turto vertės ar kainos;
- (b) pastatų pakeitimo išlaidos atimant nusidėvėjimo vertę atitinkamą dieną atimamos iš nekilnojamojo turto vertės ar kainos.

Jei yra patikimų įrodymų, gali būti įmanoma ir komponentinė palyginamo turto ir palyginamos žemės analizė. Nors ir atlikta pagal rinkos vertes, tokia analizė bus komponentų, o ne kiekvieno jų rinkos vertės lyginamasis įvertinimas.

4.6 Kai naudojamos pastato pakeitimo išlaidos atimant nusidėvėjimo vertę, taikoma vertė gali skirtis priklausomai nuo to, ar buvo skirtas dėmesys galimam pastato ekonominiam nuvertėjimui. Šis aspektas gali turėti didesnę poveikį paskirstymui tokiais atvejais, kai, pavyzdžiui, naudojant modernią techniką, tą patį gamyklos našumą dabar galima pasiekti mažesniame pastate, taigi jam reikia mažiau žemės ir atlaisvinta žemė tampa papildoma arba pertekline žeme (žr. 4.8 toliau).

4.7 Žemė. Nekilnojamojo turto sudėtine dalimi – žeme – laikoma neužstatyta plika žemė, kurioje planuojamos statybos ir pastatų naudojimas. Laikoma, kad esamos paslaugos galės būti prijungtos, tačiau visi pastatyti patobulinimai, pavyzdžiui, keliai, tvoros, išgrįsti plotai ir kiti sklypo darbai neįtraukiami, nes turi būti atimta jų nusidėvėjimo vertė. Taigi vertinimas atspindės sklypo ir jo vietos privalumus ir trūkumus. Neturėtų būti atsižvelgta į jokių vystymosi potencialą, viršijantį tą, kurio reikalaujama svarstomiems pastatams.

4.8 „Papildoma žemė“ arba „perteklinė žemė“ nėra įtraukiama į paskirstymą. Papildoma žemė, jei tokios yra, turėtų būti nustatoma ir tada vertinama atskirai rinkos vertės pagrindu, atsižvelgiant į bet kokią galimą jos vystymosi potencialą.

4.9 Paskirstymas praktikoje. Procedūros pasirinkimas priklauso nuo prieinamos informacijos tinkamumo ir nuoseklumo. Mažai tikėtina, kad du skaičiavimo būdai, net ir paremti gerais įrodymais, duotų vienodų rezultatų, kadangi jie apima skirtingas koncepcijas, o viso turto vertė gali skirtis nuo jo atskirų dalių sumos. Net jei taikomas tik vienas skaičiavimo būdas, vertintojas turės remtis savo kaip specialisto sprendimu pagrįsti naudojamos paskirstymo procedūros pasirinkimą ir taikymą, taip pat bet kokią tolesnę patikslinimą siekiant savo galutinių skaičių.

4.10 Jei vertė, priskirta pastato komponentui pagal 4.5(a) procedūrą, yra aukštesnė nei pastato pakeitimo išlaidos, nustatytos pagal fizinį nusidėvėjimą, o paskirstymas

būtiną nusidėvėjimo tikslais, rekomenduojama, kad vertintojas išsamiai išnagrinėtų gautą vertę. Tikėtina, kad ši vertė apima naudą iš nematerialiojo turto ar asmeninio nekilnojamojo turto. Gali būti svarbu atsižvelgti į tai, kad nematerialusis turtas priklausys nuo nusidėvėjimo ar kasmetinio vertės sumažėjimo tikrinimo ir kad nematerialiojo turto komponentų naudingo tarnavimo laikas neretai skiriasi nuo pastatų naudingo tarnavimo laiko.

4.11 Procedūra 4.5(b) dažniau naudojama:

- (a) kai yra mažai arba nėra jokių atitinkamos žemės vertės įrodymų;
- (b) jurisdikcijose, kurios taiko pastato mokestį pastato balansinei vertei;
- (c) kai nagrinėjamas nekilnojamasis turtas, kurio pastate yra ir kiti savininkai ir gali egzistuoti bendro intereso teisės;
- (d) kai taikant 4.5(a) procedūrą gaunama pastato vertė, į kurią įeina ir nematerialusis turtas arba asmeninis nekilnojamasis turtas, o tai gali riboti iš to išvestų skaičių vertę.

4.12 Komponentinė vertinimo analizė, sutelkta į palyginamus su pastatu ir žeme, ant kurios jis stovi, turto objektus, gali padėti nustatyti kiekvienai sudedamajai daliai paskirstytą vertę. Šio analizės būdo, kai lyginami turto objektai, nereikia painioti su konkrečiais į sklypus padalinto turto vertinimu. Kiti turto objektai turėtų būti analizuojami pagal konkrečiam turtui tinkamas sąlygas, kad padėtų tvariai nustatyti tokių dalykų vertę:

- palyginamą žemės potencialą – neišvystytą, bet esamą;
- pastatų pobūdį ir išdėstymą;
- santykinę naudą ir nuostolius;
- išdėstymą ir vietą.

Vertintojas visą ataskaitos laikotarpį turėtų naudoti tą patį metodą. Esmė yra tokia, kad prieš paskirstymą būtina analizė, suteikianti palyginimo priemonių. Komponentai nėra pateikiami rinkai atskirai, todėl mažai tikėtina, kad jų vertė bus tokia pati, kokia galėtų būti pasiekta pateikus juos atskirai. Reikia analizuoti palyginamų objektų vertes pagal tų objektų komponentus, o tada dirbti su tomis vertėmis (kurios kartais gali pasirodyti mažai atskirtos) ir įvertinti objektą, laikantis nuostatos „Analizuodamas turi ir vertinti“.

4.13 Kartais vertintojui reikia paskirstyti vertę tarp turto portfelio žemės ir ant tos žemės esančių pastatų. Vienas būdų tai atlikti – nustatyti tinkamą paskirstymą reprezentatyviam turto pavyzdžiui ir ekstrapoliuoti tokį paskirstymą visam portfeliui, jei jam priklausančys turto objektai gali būti palyginami. Reprezentatyvaus pavyzdžio

metodo nereikėtų neapgalvotai taikyti portfeliui priklausantiems turto objektams, kuriuose nėra pastatų, arba labai besiskiriantiems nuo to pavyzdžio.

4.14 Kartais vertinant TFAS tikslais gali prireikti paskirstytą pastato vertę paskirstyti dar kartą tarp dalių, naudingai tarnaujančių skirtingą laiką, taigi ir nusidėvinčių skirtingu greičiu (kartais tai vadinama „komponentizacija“). Esant aiškiems apribojimams tinkamai paskirstyti vertę visam turtui, vertintojui rekomenduojama, jei konkrečiai nenurodoma, pasitelkti praktišką būdą ir nustatyti tik tas svarbias savybes, kurios labai skiriasi savo pobūdžiu. Tikėtina, kad pernelyg smulkus dalijimas lems neįtikimas vertės, kurios beveik nepadės klientui ar kitiems patarėjams, ir duos tokius rezultatus, kurie tikrai iš esmės skirsis nuo vertinimų, parengtų remiantis prielaidomis ir interpretacijomis.

4.15 Ypač svarbu paruošti ir išsaugoti tikslus užrašus apie paskirstymo įvertinimą. Jei toks įvertinimas rengiamas atskaitomybės tikslais ar klientams iš viešojo sektoriaus, tikėtina, kad bus atliktas auditas, be to, įrašai taip pat padės interpretuoti bet kurio vėlesnio paskirstymo skaičiavimus.

Informacinis dokumentas

Vertintojų atestavimas

1. Daugelyje Europos valstybių vertinimo praktika yra paremta asmeninio atestavimo programomis, sukurtomis tam, kad būtų užtikrinta ir/arba keliama profesinė vertintojų kvalifikacija. Aktualios Europos taisyklės (Europos norma EN 45013) neseniai buvo sujungtos su Tarptautiniu standartu ISO/IEC 17024. Jo tikslas – sukurti ir platinti pasauliniu mastu pripažįstamas gaires, skirtas asmenis atestuojančioms organizacijoms (atestavimo įstaigoms). Asmenų atestavimas yra viena priemonių siekiant užtikrinti, kad atestuoti asmenys atitinka atestavimo programos reikalavimus. Tokios atestavimo programos patikimumas pasiekiamas pasauliniu mastu pripažinto įvertinimo priemonėmis, tolimesne priežiūra ir periodiškai atnaujinamu atestuoto asmens kompetencijos įvertinimu.

2. Standartas apibrėžia reikalavimus, užtikrinančius, kad atestavimo programos asmenims vykdančios atestavimo įstaigos veikia nuosekliai, lengvai palyginamu ir patikimu būdu. Šie reikalavimai suprastini kaip minimalūs reikalavimai, todėl jie gali būti papildyti, jei egzistuoja toks rinkos poreikis ar konkretūs vyriausybės reikalavimai.

3. Atestavimo įstaigos turi būti akredituotos pagal ISO/IEC 17024 per savo šalies ar kitos Europos valstybės akreditacijos įstaigą. Nacionalinė akreditacijos įstaiga turi būti Daugiašalio pripažinimo susitarimo (EA) narė. Akreditacijos įstaiga ir atestavimo įstaiga neprivalo būti iš vienos šalies.

Minimalūs reikalavimai

4. ISO/IEC 17024 atkreipia dėmesį į atestavimo įstaigos struktūrą ir valdymą, atestavimo programos ypatybes, reikalingą kandidatams prieinamą informaciją ir atestavimo įstaigos inicijuojamą atestato atnaujinimą. Kalbant konkrečiau, kad būtų akredituota, atestavimo įstaiga turi atitikti konkrečius reikalavimus. Taip pat ji turi nustatyti konkrečius minimalius išsilavinimo ir profesinius reikalavimus savo kandidatams ir tiksliai apibrėžti žinių ir profesinių įgūdžių lygį.

5. Vertintojas turi pademonstruoti asmeninę kompetenciją, t. y. atitikti atestuotam asmeniui keliamus išsilavinimo, žinių, įgūdžių ir patirties reikalavimus.

Priėmimo reikalavimai

6. Kad būtų įgaliota veikti, nacionalinė atestavimo įstaiga turi laikytis nacionalinės akreditacijos įstaigos reikalavimų, o svarbiausia – išleisti kokybės valdymo vadovą.

7. Nacionalinės atestavimo įstaigos dažniausiai reikalauja, kad kandidatai atitiktų tokius minimalius reikalavimus:

- turėtų tinkamą universitetinio išsilavinimo laipsnį ir profesinės turto vertinimo patirties;
- trūkstamas universitetinio išsilavinimo laipsnis gali būti kompensuojamas ilgesne profesine nekilnojamojo turto verslo ir/arba turto vertinimo patirtimi;
- pateiktų įvairių tipų turto vertinimus (vertinimo ataskaitas).

Atestavimo egzaminas

8. Egzaminas turi būti nepriklausomas ir efektyvus kompetencijos patikrinimas. Nacionalinės atestavimo įstaigos iš kandidatų reikalauja:

- egzamino raštu, kurio metu parengiamas ne mažiau kaip vienas pilnas vertinimas; ir
- egzamino žodžiu (rengiamas individualiai arba grupei kandidatų).

Egzamino programa

9. Kiekviena atestavimo įstaiga privalo pateikti egzamino programą, dažniausiai apimančią tokias temas:

- nacionalinė turto rinka ir/arba Europos turto rinka (pagrindai);
- nacionaliniai vertės skaičiavimo būdai ir/arba Europos vertės skaičiavimo būdai (pagrindai);
- pagrindinės techninės žinios ir statybos ekonomika;
- žemės registras (jei toks egzistuoja konkrečioje šalyje);
- ekonomika/verslo vadyba;
- matematika/statistika;
- svarbiausių vertintojų organizacijų taikomos priemonės, mokymai ir pan. (nacionaliniu ir tarptautiniu (Europos) mastu);
- tinkamas teisinis pagrindas.

Profesinė etika

10. Atestavimo įstaigos dažniausiai reikalauja, kad atestatus gavę vertintojai laikytųsi tokių profesinės etikos normų, kaip:

- Diskretiškumas/Konfidencialumas – vertintojai įsipareigoja su visais dokumentais ir informacija elgtis protingai ir naudoti ją tik rengiamam vertinimui.

- **Objektyvumas** – vertintojai įsipareigoja parengti vertinimus nešališkai ir objektyviai, kiek įmanoma geriau pagal jų turimas žinias ir nuomonę.
- **Nešališkumas/Nepriklausomybė** – faktas, kad vertintojas pasamdomas už atlygį, automatiškai nepanaikina jo nešališkumo ir nepriklausomybės. Turi būti užtikrinta, kad vertintojai nėra priklausomi nuo nurodymų techniniam jų ataskaitų turiniui.
- **Techninė kompetencija ir respektabilumas** – vertintojai įsipareigoja imtis tik tokių nurodymų, kuriems atlikti jie turi reikiamų techninių įgūdžių, kompetencijos ir patirties.

Stebėjimas ir tęstinis profesinis tobulinimasis (TPT)

11. Kol atestatas galioja, jį turintys vertintojai yra nuolat stebimi. Iš esmės atestavimo įstaigos suteikdamos atestatus įpareigoja vertintojus kasmet pereiti iš anksto nustatytą tęstinio profesinio tobulinimosi programą. Be to, atestavimo įstaigos reikalauja pateikti vertinimo ataskaitas, kad patikrintų, ar šios atitinka nustatytus kokybės standartus.

Maksimali atestato galiojimo trukmė / Atestato atnaujinimas

12. Atestavimo įstaigos suteikti atestatai galioja ribotą laiką. Atestatų galiojimo trukmė nustatoma konkrečiu metų skaičiumi, dažniausiai iki penkerių metų.

13. Prieš pasibaigiant atestato galiojimo laikui, vertintojas atestatą turi atnaujinti. Kad vertintojui būtų leista atnaujinti atestatą, jis turi gauti teigiamą stebėjimo įvertinimą, t. y. kasmetinio TPT įrodymą ir teigiamą suteiktų vertinimo paslaugų įvertinimą. Atestatas atnaujinamas remiantis egzaminu žodžiu.

Tikrinimas

14. Atestavimo įstaigas nuolat stebi kompetentinga akreditacijos įstaiga. Dažniausiai stebimi tokie dalykai:

- atestatų dokumentų pakeitimai;
- atestatų suteikimo proceso patikimumas;
- egzamino kokybė;
- egzaminuotojų kvalifikacija.

Europos turto ir rinkos reitingavimas: gairės vertintojui

- 1. Įvadas**
- 2. Sąvokų apibrėžimai**
- 3. Reitingavimo sistema**
- 4. Vystomo turto reitingavimas**
- 5. Reitingavimo šablonai**

1. Įvadas

1.1 Rizikai vis jautresnėje aplinkoje, reguliuojamoje Bazelio bankų priežiūros komiteto ir Europos institucijų, reitingavimo sistemų svarba smarkiai išaugo ne tik investuojantiems kapitalo rinkose, bet ir bankų priežiūros institucijoms. Reitingavimas bendrai apibrėžiamas kaip kažko kokybinis, kiekybinis arba apimantis abu aspektus įvertinimas ar apskaičiavimas.

1.2 Iš pradžių reitingavimo agentūros sukūrė reitingavimo priemones tam, kad galėtų nustatyti vertybinių popierių leidėjų riziką kapitalo rinkose. Įsigaliojus Bazelio susitarimams, išorinės ir vidinės banko reitingavimo sistemos ėmė vaidinti centrinį vaidmenį ir bankų priežiūroje. Neseniai reitingavimo sistemos išplito ir kituose sektoriuose, pavyzdžiui, nekilnojamojo turto sektoriuje.

1.3 2004 m. TEGoVA sukūrė Turto ir Rinkos reitingavimą (TiR), skirtą nekilnojamojo turto kokybei nustatyti. TiR įgalina standartizuotą ir objektyvų turto rizikos nustatymą, identifikuoja pavojus ir atskleidžia galimybes. Ši priemonė ne tik suteikia skaidrumo turto rizikai, bet gali būti naudojama ir kitais tikslais, pavyzdžiui, analizuojant ir kontroliuojant nekilnojamojo turto portfelį, nustatant turto portfelio sekiuritizacijos tikslais riziką ar analizuojant su nekilnojamoju turtu susijusius sprendimus. Kadangi TiR pateikia turto „rizikos ir galimybių“ profilį, ji ypač naudinga kaip portfelio valdymo priemonė, nustatanti finansinių paslaugų teikėjų ar investuotojų į nekilnojamąjį turtą riziką. Taigi tokiu būdu taip pat didinamas skaidrumas vertinant turtą.

1.4 Nuo 2004 m. klimato kaitos ir tvarumo problemos tapo neatsiejamos nuo nekilnojamojo turto sektoriaus ir atitinkamai vertintojo profesijos. Tikimasi, kad vertintojai nustatys tvarumo problemų įtaką vertinamo turto vertei. TiR turto kriterijų klasės subkriterijus „ekologinis tvarumas“ atspindi šias problemas, tačiau naujos specifinės „tvarumo“ ar „žaliosios vertės“ kriterijaus klasės nesukurtos. Pateikiama

rekomendacija, kaip atsižvelgti į tvaraus vystymosi ir tvarumo aspektus taikant esminius matavimo standartus nacionaliniu lygmeniu.

1.5 Turto ir rinkos reitingavimas buvo sukurtas siekiant standartizuoto turto kokybės matavimo susijusiose rinkose. Šis metodas remiasi turto rinkos verte.

2. Sąvokų apibrėžimai

2.1 Pilnai sukurto turto reitingavimo sąvokos apibrėžimas

2.1.1 Turto ir Rinkos reitingavimas yra standartizuota procedūra, skirta parodyti tvarią susijusioje rinkoje esančio turto kokybę. Kokybė vertinama remiantis vidutinio laikotarpio pardavimų perspektyva už kainą, sutartą tarp šalių, esant visai informacijai apie turtą ir rinką. Taigi TiR yra orientuota į ateitį.

2.2 Vystomo turto reitingavimo sąvokos apibrėžimas

2.2.1 Vystomo turto projekto reitingavimo procesas yra standartizuota procedūra, skirta parodyti susijusioje rinkoje vystomo projekto kokybę, atsižvelgiant į hipotetiškai pilnai sukurto turto tvarumo kokybę ir vystymo riziką bei galimybes. Kokybė vertinama remiantis reitingavimo dieną esančia perspektyva parduoti projektą už adekvačią kainą, sutartą tarp profesionalių rinkos dalyvių, turinčių pilną informaciją apie turtą ir rinką.

2.2.2 Kadangi aplinkybės, susijusios su tokiu turtu, vystymo metu nuolat kinta (statybų leidimų būklė, statybų procesas, pardavimo situacija ir t. t.), jo pardavimo perspektyva gali būti nustatoma tik reitingavimo dieną.

3. Reitingavimo sistema

3.1 Reitingavimo skalė

3.1.1 Turto ir Rinkos reitingavimas atitinka reitingavimo agentūrų ir bankų taikomų vidinių reitingavimo skalių modelį. Jį sudaro 10 laipsnių, kur 1 reiškia puikų reitingą, 5 – vidutinį, o 10 – pražūtingą. Reitingai, esantys žemiau 5, atspindi galimybes, reitingai, esantys aukščiau 5, atspindi rizikas.

3.1.2 TiR išskiria keturis turto tipus: gyvenamosios paskirties; prekybinės paskirties; administracinės paskirties; sandėliavimo, paskirstymo ir pramoninės paskirties.

3.2 Kriterijų klasės

3.2.1 Esminiai aspektai, lemiantys tvarią turto kokybę, yra padalinti į keturias kriterijų klases: rinka, vietovė, turtas ir turto pinigų srautų kokybė.

3.2.2 Kiekvieną kriterijų klasę sudaro subkriterijai, kurių svorį lemia jų įtaka individualaus turto, esančio susijusioje rinkoje, pardavimo perspektyvoms vidutiniu laikotarpiu. Objektivių ar išmatuojamų subkriterijų pavyzdžiai yra perkamosios galios skaičiavimai ar erdvės efektyvumas. Subjektyvių subkriterijų pavyzdžiai yra architektūros kokybė arba žemės sklypo vieta. Subkriterijų svoris gali skirtis priklausomai nuo vertinamo turto tipo.

3.3 Matavimo standartai

3.3.1 Nors objektyvius subkriterijus nesunku įvertinti remiantis standartizuotu palyginimu, TiR patikimumui labai svarbus bendras vertintojų supratimas reitinguojant subjektyvius subkriterijus. Norint tai pasiekti, kiekvieno skirtingiems turto tipams išskirto subkriterijaus matavimo standartai turi būti apibrėžti nacionaliniu lygmeniu. Šios gairės neapima tokių matavimo standartų. Matavimo standartai turi sąlygoti standartą, reprezentuojantį kiekvieno kriterijaus vidurkį susijusioje rinkoje ir taip leidžiantį nustatyti, ar konkretus turtas geresnis, ar blogesnis nei vidutinis.

3.3.2 Tvarumo klausimai nėra izoliuoti, jie persidengia su daugybe kitų veiksnių. Nors „ekologinis tvarumas“ yra pripažintas kaip subkriterijus „Turto“ kriterijaus klasėje, tvarumo klausimai taip pat daro įtaką darbo aplinkos, vietovės ir pačios turto rinkos kokybei. Tai paaiškina, kodėl TiR neišskiria atskiros kriterijų klasės „tvarumas“.

3.3.3 Vertintojai privalo atsižvelgti į esamus aktualius tvarumo klausimus remdamiesi vertinimo standartais. Pavyzdžiui, aplinkos klausimai turi būti įvertinti remiantis „Rinkos“ kriterijumi ir taikant subkriterijų „gamtos jėgos“. Tvarumo klausimai turi įtakos subkriterijui „sociodemografinė plėtra“. Tvarumo aspektai taip pat privalo būti apžvelgti „Vietovės“ kriterijaus klasėje, taikant „transporto infrastruktūros“ ir „vietinių tiekėjų įrenginių“ subkriterijus. Kitos dvi svarbios sritys, kur reikia atsižvelgti į tvarumo aspektą, yra „naudingumas trečiosioms šalims“ ir „grąžintinos ir negrąžintinos išlaidos“ pagal „Pinigų srautų kokybės“ kriterijaus klasę. Rinkos vystymasis ateityje toliau formuos tvarumo svarbą tiek matavimo standartams, tiek gairėms.

4. Vystomo turto reitingavimas

4.1 Vystomo turto kriterijų klasės

4.1.1 Siekiant sureitinguoti vystomo turto projektą, visos aukščiau minėtos kriterijų klasės turi būti įvertintos taip, tarsi projektas būtų baigtas. Vertinimas turi susitelkti ties hipotetiškai pilnai sukurto turto pardavimo perspektyvomis, kadangi toks yra vystomo turto projekto investuotojų tikslas.

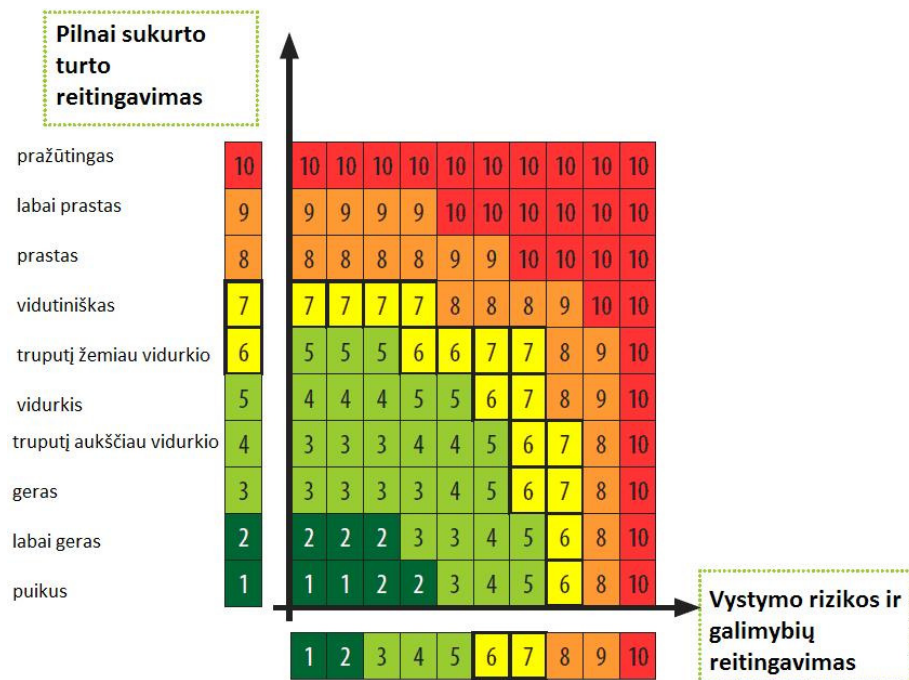
4.1.2 Vis dėlto, siekiant įvertinti projektui būdingą vystymo riziką ir galimybes, turi būti pridėta specifinė, penktoji kriterijų klasė. Tokiu atveju „projektas“ reiškia pastato (komercinės ar gyvenamosios paskirties) ant žemės sklypo planavimą, statybas, ir pateikimą rinkai pagal esamus statybų reguliavimus. Tokia sąvoka neapima nesusplanuotų žemės sklypų vystymo be vystymo leidimo.

Penktoji kriterijų klasė „Vystomo turto projekto vystymo rizika ir galimybės“

Subkriterijai	Svoris	
	Subkriterijus	Kriterijaus klasė
5.1 Nuoma ir pardavimas	60 %	Žr. matricą žemiau
5.2 Planavimas ir leidimai	15 %	
5.3 Statybos ir kaštai	25 %	
Vystymo rizikos ir galimybių reitingavimo rezultatas	100 %	

4.2 Projekto pardavimų perspektyvos

Projekto pardavimų perspektyvų reitingavimas reitingavimo dieną yra apibūdinamas naudojantis pateikta matrica, kuri atsižvelgia į visus įmanomus hipotetiškai pilnai sukurto turto reitingavimo derinius ir vystymo rizikos bei galimybių reitingavimą.



5. Reitingavimo šablonai

5.1 Reitingavimo šablonai pateikia visas kriterijų klasių ir jų subkriterijų sritis visiems keturiems turto tipams ir parodo kiekvieno subkriterijaus svorį tiek jo kriterijaus klasėje, tiek viso reitingavimo mastu.

5.2 Jei į galutinį rezultatą pagal svarbą būtų įtrauktas tik vienas prastas subkriterijaus reitingas, tai neatspindėtų rinkos. Vietoj to tas labai prastas reitingas turi atsispindėti visos kriterijų klasės vertinime. Taigi vieno subkriterijaus 10 laipsnių reitingas nulems visos jo kriterijaus klasės 10 laipsnių reitingą.

5.3 Prekybinės paskirties turtas

1. „Rinkos“ (nacionalinės ir regioninės) kriterijaus klasė. Prekybinė paskirtis

Subkriterijai	Svoris		
	Subkriterijus	nacionalinis/ regioninis	Kriterijaus klasė
1.1 nacionalinis			
1.1.1 Gamtos jėgos	5 %	30 %	Kriterijaus klasė 1 20 %
1.1.2 Sociodemografinė plėtra	20 %		
1.1.3 Bendra ekonominė plėtra ir tarptautinis patrauklumas	20 %		
1.1.4 Politinės, teisinės, mokestinės ir monetarinės sąlygos	15 %		
1.1.5 Turto rinka: prekybinė paskirtis	40 %		
1.2 regioninis			
1.2.1 Gamtos jėgos	5 %	70 %	
1.2.2 Sociodemografinė plėtra	25 %		
1.2.3 Ekonominė situacija ir patrauklumas	25 %		
1.2.4 Turto rinka: prekybinė paskirtis	45 %		
Rinkos reitingavimo rezultatas		100 %	

2. „Vietovės“ kriterijaus klasė. Prekybinė paskirtis

Subkriterijai	Svoris	
	Subkriterijus	Kriterijaus klasė
2.1 Mikro vietovės tinkamumas turto tipui ir tiksliniams naudotojams	30 %	Kriterijaus klasė 2 30 %
2.2 Kvartalo ir vietovės įvaizdis	20 %	
2.3 Transporto infrastruktūros kokybė kvartale ir sklype	15 %	
2.4 Vietinių tiekėjų įrenginių kokybė sklype ir kvartale tiksliniams naudotojams	15 %	
2.5 Gamtos jėgos	20 %	
Vietovės reitingavimo rezultatas	100 %	

3. „Turto“ kriterijaus klasė. Prekybinė paskirtis

Subkriterijai	Svoris	
	Subkriterijus	Kriterijaus klasė
3.1 Architektūra/konstrukcijos tipas	20 %	Kriterijaus klasė 3 20 %
3.2 Įrengimas	10 %	
3.3 Struktūrinės sąlygos	15 %	
3.4 Sklypo padėtis	25 %	
3.5 Ekologinis tvarumas	10 %	
3.6 Pastato koncepcijos pelningumas	20 %	
Turto reitingavimo rezultatas	100 %	

4. „Turto pinigų srautų kokybės“ kriterijaus klasė. Prekybinė paskirtis

Subkriterijai	Svoris	
	Subkriterijus	Kriterijaus klasė
4.1 Nuomininko/naudotojo situacija	20 %	Kriterijaus klasė 4 30 %
4.2 Nuomos augimo potencialas/vertės augimo potencialas	30 %	
4.3 Išnuomojimo perspektyvos	20 %	
4.4 Neužimtumo/išnuomojimo situacija	10 %	
4.5 Grąžintinos ir negrąžintinos išlaidos	10 %	
4.6 Naudingumas trečiosioms šalims	10 %	
Turto pinigų srautų kokybės reitingavimo rezultatas	100 %	

5.4 Gyvenamosios paskirties turtas

1. „Rinkos“ (nacionalinės ir regioninės) kriterijaus klasė. Gyvenamoji paskirtis

Subkriterijai	Svoris		
	Subkriterijus	nacionalinis/ regioninis	Kriterijaus klasė
1.1 nacionalinis			
1.1.1 Gamtos jėgos	5 %		
1.1.2 Sociodemografinė plėtra	30 %		
1.1.3 Bendra ekonominė plėtra ir tarptautinis patrauklumas	15 %		

1.1.4 Politinės, teisinės, mokestinės ir monetarinės sąlygos	10 %	20%	Kriterijaus klasė 1
1.1.5 Turto rinka: gyvenamoji paskirtis	40%		
1.2 regioninis			
1.2.1 Gamtos jėgos	5 %	80 %	20 %
1.2.2 Sociodemografinė plėtra	35 %		
1.2.3 Ekonominė situacija ir patrauklumas	15 %		
1.2.4 Turto rinka: gyvenamoji paskirtis	45 %		
Rinkos reitingavimo rezultatas		100 %	

2. „Vietovės“ kriterijaus klasė. Gyvenamoji paskirtis

Subkriterijai	Svoris	
	Subkriterijus	Kriterijaus klasė
2.1 Mikro vietovės tinkamumas turto tipui ir tiksliniams naudotojams	30 %	Kriterijaus klasė 2 30 %
2.2 Kvartalo ir vietovės įvaizdis	20 %	
2.3 Transporto infrastruktūros kokybė kvartale ir sklype	15 %	
2.4 Vietinių tiekėjų įrenginių kokybė sklype ir kvartale tiksliniams naudotojams	15 %	
2.5 Gamtos jėgos	20 %	
Vietovės reitingavimo rezultatas	100 %	

3. „Turto“ kriterijaus klasė. Gyvenamoji paskirtis

Subkriterijai	Svoris	
	Subkriterijus	Kriterijaus klasė
3.1 Architektūra/konstrukcijos tipas	20 %	Kriterijaus klasė 3 20 %
3.2 Įrengimas	10 %	
3.3 Struktūrinės sąlygos	15 %	
3.4 Sklypo padėtis	25 %	
3.5 Ekologinis tvarumas	10 %	
3.6 Pastato koncepcijos pelningumas	20 %	
Turto reitingavimo rezultatas	100 %	

4. „Turto pinigų srautų kokybės“ kriterijaus klasė. Gyvenamoji paskirtis

Subkriterijai	Svoris	
	Subkriterijus	Kriterijaus klasė
4.1 Nuomininko/naudotojo situacija	20 %	Kriterijaus klasė 4 30 %
4.2 Nuomos augimo potencialas/vertės augimo potencialas	30 %	
4.3 Išnuomojimo perspektyvos	20 %	
4.4 Neužimtumo/išnuomojimo situacija	10 %	
4.5 Grąžintinos ir negrąžintinos išlaidos	10 %	
4.6 Naudingumas trečiosioms šalims	10 %	
Turto pinigų srautų kokybės reitingavimo rezultatas	100 %	

5.5 Biurų/administracinės paskirties turtas

1. „Rinkos“ (nacionalinės ir regioninės) kriterijaus klasė. Administracinė paskirtis

Subkriterijai	Svoris			
	Subkriterijus	nacionalinis/ regioninis	Kriterijaus klasė	
1.1 nacionalinis				
1.1.1 Gamtos jėgos	5 %	30 %	Kriterijaus klasė 1	
1.1.2 Sociodemografinė plėtra	10 %			
1.1.3 Bendra ekonominė plėtra ir tarptautinis patrauklumas	30 %			
1.1.4 Politinės, teisinės, mokestinės ir monetarinės sąlygos	15%			
1.1.5 Turto rinka: administracinė paskirtis	40%			
1.2 regioninis				20 %
1.2.1 Gamtos jėgos	5%	70 %		
1.2.2 Sociodemografinė plėtra	15%			
1.2.3 Ekonominė situacija ir patrauklumas	35%			
1.2.4 Turto rinka: biurų/administracinė paskirtis	45%			
Rinkos reitingavimo rezultatas		100%		

2. „Vietovės“ kriterijaus klasė. Administracinė paskirtis

Subkriterijai	Svoris	
	Subkriterijus	Kriterijaus klasė
2.1 Mikro vietovės tinkamumas turto tipui ir tiksliniams naudotojams	25 %	Kriterijaus klasė 2 30 %
2.2 Kvartalo ir vietovės įvaizdis	15 %	
2.3 Transporto infrastruktūros kokybė kvartale ir sklype	25%	
2.4 Vietinių tiekėjų įrenginių kokybė sklype ir kvartale tiksliniams naudotojams	15 %	
2.5 Gamtos jėgos	20 %	
Vietovės reitingavimo rezultatas	100 %	

3. „Turto“ kriterijaus klasė. Administracinė paskirtis

Subkriterijai	Svoris	
	Subkriterijus	Kriterijaus klasė
3.1 Architektūra/konstrukcijos tipas	20 %	Kriterijaus klasė 3 20 %
3.2 Įrengimas	10 %	
3.3 Struktūrinės sąlygos	15 %	
3.4 Sklypo padėtis	25 %	
3.5 Ekologinis tvarumas	10 %	
3.6 Pastato koncepcijos pelningumas	20 %	
Turto reitingavimo rezultatas	100 %	

4. „Turto pinigų srautų kokybės“ kriterijaus klasė. Administracinė paskirtis

Subkriterijai	Svoris	
	Subkriterijus	Kriterijaus klasė
4.1 Nuomininko/naudotojo situacija	20 %	Kriterijaus klasė 4 30 %
4.2 Nuomos augimo potencialas/vertės augimo potencialas	30 %	
4.3 Išnuomojimo perspektyvos	20 %	
4.4 Neužimtumo/išnuomojimo situacija	10 %	
4.5 Grąžintinos ir negrąžintinos išlaidos	10 %	
4.6 Naudingumas trečiosioms šalims	10 %	
Turto pinigų srautų kokybės reitingavimo rezultatas	100 %	

5.6 Sandėliavimo, paskirstymo ir pramoninės paskirties turtas

1. „Rinkos“ (nacionalinės ir regioninės) kriterijaus klasė. Sandėliavimo, paskirstymo ir pramoninė paskirtis

Subkriterijai	Svoris		
	Subkriterijus	nacionalinis/ regioninis	Kriterijaus klasė
1.1 nacionalinis			
1.1.1 Gamtos jėgos	5 %	30 %	Kriterijaus klasė 1 20 %
1.1.2 Sociodemografinė plėtra	15 %		
1.1.3 Bendra ekonominė plėtra ir tarptautinis patrauklumas	25 %		
1.1.4 Politinės, teisinės, mokestinės ir monetarinės sąlygos	15 %		
1.1.5 Turto rinka: sandėliavimo, paskirstymo ir pramoninė paskirtis	40 %		
1.2 regioninis			
1.2.1 Gamtos jėgos	5 %	70 %	
1.2.2 Sociodemografinė plėtra	20 %		
1.2.3 Ekonominė situacija ir patrauklumas	30 %		
1.2.4 Turto rinka: Sandėliavimo, paskirstymo ir pramoninė paskirtis	45 %		
Rinkos reitingavimo rezultatas		100 %	

2. „Vietovės“ kriterijaus klasė. Sandėliavimo, paskirstymo ir pramoninė paskirtis

Subkriterijai	Svoris	
	Subkriterijus	Kriterijaus klasė
2.1 Mikro vietovės tinkamumas turto tipui ir tiksliniams naudotojams	10 %	Kriterijaus klasė 2 40 %
2.2 Kvartalo ir vietovės įvaizdis	25 %	
2.3 Transporto infrastruktūros kokybė kvartale ir sklype	40 %	
2.4 Vietinių tiekėjų įrenginių kokybė sklype ir kvartale tiksliniams naudotojams	20 %	
2.5 Gamtos jėgos	5 %	
Vietovės reitingavimo rezultatas	100 %	

3. „Turto“ kriterijaus klasė. Sandėliavimo, paskirstymo ir pramoninė paskirtis

Subkriterijai	Svoris	
	Subkriterijus	Kriterijaus klasė
3.1 Architektūra/konstrukcijos tipas	10 %	Kriterijaus klasė 3 20 %
3.2 Įrengimas	10 %	
3.3 Struktūrinės sąlygos	20 %	
3.4 Sklypo padėtis	25 %	
3.5 Ekologinis tvarumas	10 %	
3.6 Pastato koncepcijos pelningumas	25 %	
Turto reitingavimo rezultatas	100 %	

4. „Turto pinigų srautų kokybės“ kriterijaus klasė. Sandėliavimo, paskirstymo ir pramoninė paskirtis

Subkriterijai	Svoris	
	Subkriterijus	Kriterijaus klasė
4.1 Nuomininko/naudotojo situacija	20 %	Kriterijaus klasė 4 20 %
4.2 Nuomos augimo potencialas/vertės augimo potencialas	25 %	
4.3 Išnuomojimo perspektyvos	25 %	
4.4 Neužimtumo/išnuomojimo situacija	10 %	
4.5 Grąžintinos ir negrąžintinos išlaidos	10 %	
4.6 Naudingumas trečiosioms šalims	10 %	
Turto pinigų srautų kokybės reitingavimo rezultatas	100 %	

Europos Hipotekos Federacijos su rizika susijusių kriterijų aprašas vertinimui

Rekomendacija. Su rizika susijusių kriterijų aprašas vertinimui

Įvadas

Kai turto vertinimas rengiamas ir interpretuojamas paskolos suteikimo tikslu, Europos Hipotekos Federacija rekomenduoja taikyti tam tikrus su rizika susijusius kriterijus (žr. toliau pateiktą profilį). Šie kriterijai susiję su vertinimais taikant įkeitimo (hipotekos) vertę arba rinkos vertę, į juos galima atsižvelgti nepriklausomai nuo vertinimo metodo. Be to, egzistuoja ir kiti kriterijai, į kuriuos gali atsižvelgti profesionalai, nustatydami tokią riziką kaip partnerystės ir finansinė rizika.

Rizikos aprašu gali naudotis paskolos davėjai, taip siekdami gauti papildomos informacijos, padedančios atpažinti ir valdyti riziką. Aprašas, apimantis tai, kas gali būti aktualu paskolos davėjams, skirtas vertinimų kokybei pagerinti.

Rizikos aprašo išdėstymas

Rizikos aprašas sukurtas remiantis Europos Hipotekos Federacijos „Lyginamosios studijos apie turto vertinimą paskolos suteikimo tikslu Europos Sąjungoje“ dabartinio šeštojo leidimo išvadomis, ypač atsižvelgiant į vertinimus, atliekamus nacionaliniu ir tarpvalstybiniu lygmeniu, taikant susijusias reguliavimo ar saviregulavimo formas. Turto vertinimas vis dažniau pripažįstamas kaip esminis kriterijus, siekiant optimaliai nustatyti ir valdyti paskolos davėjų kredito riziką, ypač atsižvelgiant į rizikai jautrų Bazelio II ir Kapitalo poreikių direktyvos metodą.

Šiuo atžvilgiu rizikos aprašas gali būti taikomas kaip priemonė rizikai valdyti ir mažinti. Jis turėtų būti naudingas didinant vertinimų kokybę ir prižiūrimų vertinimų patikimumą.

Vertinimas ir paskolos suteikimo praktika

Daugelyje ES valstybių narių turto vertinimas, nors ir papildo, tačiau skiriasi nuo rizikos apskaičiavimo užtikrinant paskolą. Pavyzdžiui, nepriklausoma turto vertinimo įmonė atlieka vertinimą, o riziką vidiniu būdu apskaičiuoja paskolos davėjas. Tai atspindi skirtingas vertinimo tradicijas Europos Sąjungoje. Kai kuriose valstybėse narėse

paskolos davėjas atlieka vidinį vertinimą, kuris yra sudėtinė rizikos valdymo proceso dalis. Kitose valstybėse vertintojo profesija funkcionuoja atskirai nuo paskolos davėjo.

Pastaruoju atveju vertintojai neturi informacijos apie finansinius susitarimus ar skolininką. Pavyzdžiui, suteikiamos paskolos ir vertės santykis priskiriamas „finansinei rizikai“. Vertindamas turtą vertintojas neturi atsižvelgti į suteikiamos paskolos ir vertės santykį. Tačiau kreditoriai turi tokią informaciją ir gali ją naudoti kartu su vertinimo ataskaita. Dėl to vertintojas, vertinantis turtą paskolos suteikimo tikslu, turi atsižvelgti į rinkos ir vietovės riziką, su statybomis susijusią riziką, nuomininkų ir nuomos kokybę bei fiskalinę ir teisinę riziką. Kreditorius, analizuodamas hipotekos paskolos prašymą, turi atsižvelgti ir į kitą riziką, pavyzdžiui, finansinę.

Skirtingi vertinimo metodai

Šis aprašas nėra susijęs su jokių specifiniu vertinimo metodu (palyginamuoju, pajamų ir pan.). Tai leidžia vertinimo, atlikto pagal kitas vertinimo tradicijas, naudotojams pasitelkti šį profilį, kad galėtų lengviau interpretuoti bet kokią vertinimo ataskaitą. Jei vertinimas atliekamas taikant rinkos vertę, tai gali reikšti, kad vertinimas atliktas aukščiausiam ciklo taške ir vertė tikėtina netvari. Gali būti neįmanoma nupirkti/parduoti turtą tokia kaina. Jei vertinimas atliekamas taikant įkeitimo vertę, tai gali reikšti, kad vertė yra tvari.

Su rizika susijusių kriterijų aprašas vertinant visų tipų turtą

Turto vertinimas paskolos suteikimo tikslu turi atspindėti tokius rizikos kriterijus:

1. Rinkos rizika

- Laikotarpis (dabartinės rinkos sąlygos)
- Rinkos ciklai
- Rinkos kintamumas/stabilumas/likvidumas
- Paklausa ir pasiūla
- Rinkos ekonominis stabilumas
- Rinkos struktūros
- Regioninių rinkų patrauklumas
- Investuotojų ar savininkų dominavimas rinkoje
- Rinkos dalyvių elgsena
- Demografinės tendencijos
- Darbo pasiūla
- Kitos investavimo galimybės

2. Vietovės rizika

- Artimiausios ir tolimesnės kaimynystės (mikro ir makro) planavimas ir plėtra
- Regiono, miesto ir rajono plėtra
- Konkurencija: vietinės ekonomikos mikrotendencijos / kitos alternatyvaus investavimo galimybės vietos lygmeniu
- Vietovės tinkamumas investicijoms, pajamų ir verčių augimui
- Infrastruktūra
- Viešosios komunalinės paslaugos / vietinė pasiūla
- Vietovės patrauklumas įmonėms

3. Su statybomis susijusi rizika

- Fiziniai / architektūriniai aspektai, turto kokybė (pritaikymas, amžius ir pan.)
- Reikalavimai priežiūrai
- Ekonominis efektyvumas
- Aplinkos efektyvumas
- Paklausumas ir tinkamumas trečiųjų šalių naudotojams
- Lankstumas kitos naudojimo paskirties aspektu
- Tarša / žemės užterštumas
- Rekonstrukcijos išlaidos

4. Nuomininkai / Nuoma

- Nuomininkų stiprumas
- Nuomininkų reputacija
- Pinigų srautų rizika
- Investuotojo stiprumas

5. Fiskalinės rizikos

- Dabartinė mokestinė situacija
- Potencialūs teigiami/neigiami pokyčiai
- Vietinė mokesčių sistema
- Regioninės iniciatyvos

6. Teisinė rizika

- Nuosavybė
- Planavimo leidimai
- Šaliai būdingos nuomos sutarties struktūros
- Subsidijavimas
- Nuosavybės grąžinimo vykdymo ir priverstinio pardavimo efektyvumas
- Atsakomybė už taršą

TEGoVA techninių dokumentų klasifikacija

1. Įvadas

Šios klasifikacijos tikslas – sudaryti TEGoVA išleistų įvairių tipų *techninių dokumentų* pavadinimų katalogą.

2. Apimtis

Ši klasifikacija taikoma visiems TEGoVA parengtiems techninės srities dokumentams, skirtiems tiek vidiniam naudojimui, tiek santykiams su narėmis. Tačiau, kai tinkama, kai kurie *techniniai dokumentai* gali būti naudojami ir be TEGoVA narystės statuso.

3. Sąvokų apibrėžimai

3.1 TEGoVA techninis dokumentas – TEGoVA parengtas ar patvirtintas raštas, nagrinėjantis bet kokį su vertinimu susijusį klausimą, pristatantis standartus, rekomendacijas, informaciją ar poziciją tam, kad būtų pagerinta vertinimo veiklos kokybė, ir pagrįstas mokslu, technologija ir patirtimi patvirtintais rezultatais.

3.2 TEGoVA standartas – *TEGoVA techninis dokumentas*, kuriame išdėstytos visos Europos mastu pripažintos koncepcijos, sąvokų apibrėžimai ir reikalavimai, taikomi pagrindinėms vertinimo veiklos dalims. *TEGoVA standartus* tvirtina Generalinė asamblėja.

3.3 TEGoVA taikymo tvarka – TEGoVA techninis dokumentas, kuriame pateikiamas *TEGoVA standartų* įgyvendinimas konkrečiais vertinimo tikslais. *TEGoVA taikymo tvarkas* tvirtina TEGoVA valdyba.

3.4 TEGoVA rekomendacinės pastabos – *standartais* ir *taikymo tvarkomis* paremtas *TEGoVA techninis dokumentas*, kuriame patariama dėl tokių visoje Europoje svarbių specifinių aspektų, kaip vertinimo metodologijos, scenarijai, procedūros ar turto tipai. *TEGoVA rekomendacines pastabas* tvirtina TEGoVA valdyba.

3.5 TEGoVA informacinis dokumentas – *TEGoVA techninis dokumentas*, suteikiantis informacijos apie vertinimo dalykus. *TEGoVA informacinius dokumentus* tvirtina TEGoVA valdyba.

3.6 TEGoVA kodeksas – sistemingas TEGoVA nustatytų taisyklių, metodų ar principų rinkinys. *TEGoVA kodeksus* tvirtina TEGoVA valdyba.

3.7 TEGoVA derybinė pozicija – *TEGoVA techninis dokumentas*, kuriame atkreipiamas dėmesys į vieną vertinimo klausimą, pateikiama nuomonė apie jį ir konsultaciniai atsiliepimai. *TEGoVA derybines pozicijas* tvirtina TEGoVA valdyba.

3.8 Europos vertinimo standartai (EVS) – periodiškai atnaujinamas *TEGoVA techninių dokumentų* rinkinys, apimantis visus *TEGoVA standartus*, taip pat pagal susitarimą – *taikymo tvarkas, rekomendacines pastabas ir informacinius dokumentus*.

4. Turinys

4.1 Kai tai įmanoma, TEGoVA techninių dokumentų struktūra turi būti tokia:

1. Įvadas
2. Apimtis
3. Sąvokų apibrėžimai
4. Turinys
5. Visos kitos nuostatos

4.2 Prieš patvirtinant TEGoVA techninius dokumentus, jie turi pereiti kai kurias arba visas šias stadijas:

- EVSB vidinis projektas
- EVSB konsultacinis projektas atitinkamoms narėms
- TEGoVA valdybos konsultacinis projektas
- TEGoVA narystės konsultacinis projektas
- Riboto prieinamumo parengiamasis projektas
- Laisvai prieinamas parengiamasis projektas
- Siūlomas TEGoVA techninis dokumentas
- Patvirtinta versija

5. Baigiamoji nuostata

Šią klasifikaciją patvirtino TEGoVA Generalinė asamblėja. Visus pakeitimus siūlo Direktorių valdyba, kaip to reikalauja EVSB.

Žodynas

Alternative Use Value – Alternatyvaus panaudojimo vertė

Tai turto rinkos vertė, nenumatant jo dabartinio panaudojimo tąsos.

Asset Value Method – Turtu pagrįstas metodas

Žr. Depreciated Replacement Cost

Assumption – Prielaida

Tiriamas faktas apie turtą arba turto aplinkybė, numatomi vertintojo (gavus tokį nurodymą ar kitais atvejais), kurių jis nežino ar negali pagrįstai nustatyti.

Basis of Value – Vertės nustatymo pagrindas

Nuostata dėl pagrindinių prielaidų vertės nustatymui konkrečiu tikslu.

Depreciated Replacement Cost – Turto pakeitimo išlaidos atimant nusidėvėjimo vertę (dar vadinamos Contractor's Method, o Vokietijoje – Asset Value Method)

Esamo turto pakeitimo hipotetiniu moderniu ekvivalentu kaštai, atėmus apskaičiuotą fizinį, funkcinį ir techninį turto nuvertėjimą..

Directive – Direktyva

ES teisinė priemonė. Ji privaloma tiek, kiek tai susiję su direktyvoje įtvirtinto tikslo pasiekimu, tačiau minimo tikslo pasiekimo forma ir būdai paliekami nacionalinių valdžios institucijų diskrecijai.

Fair Value (General) – Tikroji vertė (bendrasis apibrėžimas)

Kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimą vykdant įprastinį sandorį tarp savanoriškai veikiančių rinkos dalyvių, kurie yra pilnai susipažinę su visais svarbiais faktais ir sprendimus priima remdamiesi atitinkamais savo tikslais.

Fair Value (For Accounting Purposes) – Tikroji vertė (apskaitos tikslais)

„Kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimą vykdant įprastinį savanoriškai veikiančių rinkos dalyvių sandorį vertės nustatymo dieną“ (Tarptautinių apskaitos standartų valdyba (TASV), Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai (TFAS) 13, 1 par.).

Forced Sale Value – Priverstinio pardavimo vertė

Suma, kuri galėtų būti gauta už turtą, kai dėl bet kokios priežasties pardavėjas yra verčiamas perduoti savo turtą.

Future Value – Ateities vertė**Žr. Hope Value****Highest and Best Use – Geriausias turto panaudojimas**

Nauda, galima vertės nustatymo dieną, siūlanti aukščiausią vertę remiantis racionaliais lūkesčiais.

Hope Value– Vilties vertė (taip pat Ateities vertė – Future Value)

Vertė, kurią vertės nustatymo dieną rinka pasiūlys dėl turto potencialo pasiekti aukštesnę vertę dėl galimų to turto aplinkybių pokyčių.

Insurable Value – Draudiminė vertė

Draudiminė turto vertė reiškia sumą, kuri numatyta draudimo sutartyje kaip draudiko įsipareigojimo suma tuo atveju, jei kyla finansinių nuostolių ar fizinė žala, susijusi su apdraudžiamu turtu, kai žalos atsiradimą nulemia rizikos veiksniai, numatyti draudimo sutartyje. Kai vertintojui pavedama nustatyti draudiminę vertę, jis turi nurodyti tokią sumą, kuri padengtų apdrausto turto asignavimų sumą. Šis klausimas svarbus ne tik apdraustajam ir draudikui, bet ir kitiems asmenims, pavyzdžiui, asmeniui, kurio paskola užtikrinta tuo turtu.

Investment Value– Investicinė vertė (dar vadinama Grynąja verte – Worth)

„Turto vertė, aktuali savininkui ar būsimam savininkui, siekiančiam atskirų investavimo arba kitų veiklos tikslų“ (TVS, 2011, p. 11).

Market Rent – Nuomos rinkos vertė

„Apskaičiuota nuomos pinigų suma, už kurią galėtų būti išnuomotas turtas jo vertės nustatymo dieną, tam tikromis nuomos sąlygomis sudarius turtą norinčio išnuomoti nuomotojo ir norinčio jį išsinuomoti nuomininko nuomos sutartį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.“

Market Value – Rinkos vertė

„Apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas jo vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.“

Marriage Value – Sąveikos vertė**Žr. Synergistic Value**

Mortgage Lending Value – Įkeitimo (hipotekos) vertė

„Turto vertė, kuri nustatoma atlikus apdairų būsimos turto paklausos rinkoje vertinimą, atsižvelgiant į ilgą laiką išliekančius su turtu susijusius aspektus, įprastas ir vietos rinkos sąlygas bei dabartinį ir alternatyvų tinkamą turto naudojimą. Nustatant įkeitimo (hipotekos) vertę, neatsižvelgiama į spekuliacinius elementus..“

Regulation – Reglamentas

ES teisinė priemonė, tiesiogiai taikoma ir visa apimtimi privaloma visose ES valstybėse narėse.

Special Assumption – Specialioji prielaida

Tariamasis faktas apie turtą arba turto aplinkybę, kuriuos vertintojas preziumavo arba gavo nurodymą preziumuoti ir kurie skiriasi nuo vertės nustatymo dieną galimų patikrinti faktų ir aplinkybių.

Special Purchaser – Ypatingasis pirkėjas

Toks pirkėjas, kuriam, palyginus su kitais rinkos dalyviais, turto nauda yra tinkamiausia ir kurio požiūris į kainą sutampa su ypatingąja verte.

Special Value – Ypatingoji vertė

Vertė, nulemta tokių charakteristikų, kurios turi išskirtinę vertę tik ypatingajam pirkėjui.

Synergistic Value– Sinerginė vertė (dar žinoma kaip Sąveikos vertė – Marriage Value)

„Papildoma vertė, atsirandanti, kai dėl dviejų ar daugiau turto dalių sąveikos sukuriamą didesnę vertę nei turto dalių verčių suma, kai jos naudojamos atskirai“ (TVS, 2011, p. 12).

Valuation Date – Vertės nustatymo diena

Data, kurią galioja nustatyta vertinamo turto vertė (ir svarbūs patvirtinantys įrodymai), ne vėlesnė nei vertinimo ataskaitos užbaigimo diena.

Valuation Report – Vertinimo ataskaita

Dokumentas, kuriame detalizuojama užduoties apimtis, pagrindinės prielaidos, vertės skaičiavimo būdai ir išvados.

Worth – Grynoji vertė

Žr. Investment Value

Europos vertinimo standartų valdybos nariai (redakcinė kolegija)

John Hockey - Chairman

INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV), UK

Leandro S. Escobar Torres

ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA)

Professional Association of Valuation Companies of Spain

Wolfgang Kälberer

VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (vdp)

Association of German Pfandbrief Banks

Eric Larsen

NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF)

Norwegian Surveyors and Valuers Association

Jeremy Moody

CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV), UK

Adrian Vascu

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA (ANEVAR)

National Association of Romanian Valuers

TEGoVA nariai

Albania – Albanija

- SHOQERIA E VLERESUESVE TE PASURIVE TE PALUAJTSHME (SVP)
The Albanian Society of Real Property Valuers

Austria – Austrija

- VERBAND ÖSTERREICHISCHER IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER
Austrian Association of Real Estate Experts (ARE)

Belgium – Belgija

- FÉDÉRATION ROYALE DU NOTARIAT BELGE (FRNB)-KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT (KFBN)
Royal Federation of Belgian Notaries

Bulgaria – Bulgarija

- КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ (КНОБ)
Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria (CIAB)

Czech Republic – Čekija

- CESKA KOMORA ODHADCU MAJETKU (CKOM)
The Czech Chamber of Appraisers (CCA)

Denmark – Danija

- DANSK EJENDOMSMAEGLERFORENING (DE)
The Danish Association of Chartered Estate Agents

France – Prancūzija

- ASSOCIATION FRANCAISE DES SOCIÉTÉS D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (AFREXIM)
French Association of Property Valuation Companies
- CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE (CEIF-FNAIM)
Chamber of the Real Estate Valuers of France
- CONFÉDÉRATION DES EXPERTS FONCIERS (CEF)
Confederation of Land Valuers
- CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT (CSN)
High Council for the Notarial Profession
- INSTITUT FRANCAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (IFEI)
French Institute of Real Estate Valuation
- SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS (SNPI)
National Association of Real Estate Professionals

Germany – Vokietija

- BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)
German Association of Publicly Appointed Surveyors
- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER (BVS)
Association of Publicly Certified and Qualified Experts
- HypZert GmbH
Certification Body

- INGENIEURBÜRO WESELMANN GmbH

Ship Valuation Company

- IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD BUNDESVERBAND DER IMMOBILIENBERATER, MAKLER, VERWALTER UND SACHSVERSTÄNDIGEN e.V. (IVD)
German Real Estate Professional Association

- VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (vdp)

Association of German Pfandbrief Banks

- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICHER BANKEN DEUTSCHLANDS e. V. (VÖB)

Association of German Public Sector Banks

Greece – Graikija

- ΣΩΜΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ (ΣΟΕ)

Body of Sworn-in Valuers of Greece (SOE)

- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΣΕΚΕ)

Association of Greek Valuers (AVAG)

Hungary – Vengrija

- MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG (MAISZ)

Hungarian Real Estate Association (HREA)

Italy – Italija

- CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CNGGL)

National Council of Surveyors

- CRIF Certification Services (CCS)

Certification Body

- ASSOCIAZIONE GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI (GEOVAL)

Association of Expert Valuers

- ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE (Isvi)

Italian Institute for Real Estate Valuation

Kazakhstan – Kazachstanas

- ПАЛАТА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОЦЕНЩИКОВ КАЗАХСТАНА (ППОК)

The Chamber of Professional Appraisers of Kazakhstan (CPA)

Kosovo – Kosovos

- SHOQATES SE VLERESUESVE TE KOSOVES (SHVK)

Kosovo Appraisers Association (KAA)

Latvia – Latvija

- LATVIJAS IPASUMU VERTETAJU ASOCIACIJA (LIVA)

Latvian Association of Property Appraisers

Lithuania – Lietuva

- LIETUVOS TURTO VERTINTOJŲ ASOCIACIJA (LTVA)

Lithuanian Association of Property Valuers

Norway – Norvegija

- NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF)

Norwegian Surveyors and Valuers Association

Poland – Lenkija

- POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
The Polish Federation of Valuers' Associations (PFVA)

Portugal – Portugalija

- ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO (ASAVAL)
Professional Association of Valuation Companies of Portugal

Romania – Rumunija

- ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA (ANEVAR)
National Association of Romanian Valuers

Russian Federation – Rusijos Federacija

- РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ (РОО)
Russian Society of Appraisers (RSA)
- ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ПРОО)
Partnership of the Russian Society of Appraisers (PRSA)
- РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ (РКО)
Russian Board of Appraisers (RBA)

Serbia – Serbija

- NACIONALDO UDRUZENJE PROCENITELJA SRBIJE (NUPS)
National Association of Valuers of Serbia (NAVS)
- UDRUZENJE SUDSKIH VESTAKA D.O.O. BEOGRADA (USVB)
Association of Court Experts L.T.D. Belgrade

Slovakia – Slovakija

- SLOVENSKÁ ASOCIÁCIA EKONOMICKÝCH ZNALCOV (SAEZ)
Slovak Association of Economic Appraisers

Spain – Ispanija

- ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA)
Professional Association of Valuation Companies of Spain

Sweden – Švedija

- ASPECT/SFF
The Swedish Society of Real Estate Valuation

United Arab Emirates – Jungtiniai Arabų Emyratai

- دائرة الأراضي و الأملاك - مركز التقييم العقاري | *Dubai Land Department (TAQYEEM)*

United Kingdom – Jungtinė Karalystė

- CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)
- INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)

United States – Jungtinės Amerikos Valstijos

- APPRAISAL INSTITUTE (AI)

Baigiamosios pastabos. Užsklanda. Padėkos

Angliškame Europos vertinimo standartų, EVS 2012, knygos originale šioje vietoje yra keletas puslapių pastaboms. Su malonumu pateikiame savo redakcines pastabas ir nuorodas.

Originalių EVS laidų anglų kalba turime jau septynias. **Lietuvos turto vertintojų asociacija** (LTVA), savo veiklą tęsianti nuo **1994 m.** kovo mėnesio, išleidžia ketvirtąjį Europos vertinimo standartų vertimą lietuvių kalba. Pirmasis tuomečio Mėlynojo vadovo – *Guide Blue – Pagrindinių fondų vertinimo metodinių pastabų* vertimas lietuvių kalba buvo išleistas dar 1994 m. Antrasis – prof. Peterio Champnesso *Patvirtintų Europos vertinimo standartų* – lietuviškas leidimas išleistas 1999 m. Dabar tai jau nebeaktualūs leidiniai, nes veržlus gyvenimo ritmas diktuoja naujus vertinimo metodus, teiginius ir postulatus.

Penktoji, 2003 m. EVS laida – vienas solidžiausių ir išsamiausių metodinių dokumentų, TEGoVA redaguotas ir leistas Europos Sąjungos plėtros kontekste, t. y. Lietuvos ir kitų Centrinės ir Rytų Europos šalių stojimo į Europos Sąjungą metu, lietuviškai buvo išleista 2007 m. Šeštoji, glausta 2009 m. EVS laida lietuviškosios versijos nesulaukė.

Septintosios EVS laidos lietuviškoji versija yra svarus ir ženklus LTVA profesinės ir švietėjiškos veiklos etapas bei rezultatas. Lietuviškoji EVS 2012 versija – gražus tarptautinio, o šalies mastu – **vertintojų bendradarbiavimo** vaisius.

Turto ir verslo rinkų globalizavimo sąlygomis vis svarbesnis tampa tarptautinių metodinių dokumentų suvokimas bei taikymas praktinėje veikloje, todėl tikimės, kad EVS 2012 lietuviškoji versija leis Lietuvos turto ar verslo vertintojams žvelgti plačiau, suvokti ir pažinti vertinimo užsienio šalyse dalykus, įsijungti į tarptautinius projektus.

Pateikiame keletą redakcinių komentarų ir paaiškinimų. Knyga susideda iš trijų dalių, pirmoji dalis – dar iš dviejų segmentų, šie segmentai, aprėpiantys standartus ir taikymo tvarkas, yra svarbiausi vertintojo praktikai. Tačiau nemažiau svarbios ir kitos dvi knygos dalys, pateikiančios paaiškinimus apie Europos ekonominės erdvės teisės ir ūkio reglamentavimo dalykus.

Tarptautinėje vertinimo praktikoje EVS stengiamasi suderinti su Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS), todėl savo EVS 2012 vertimą stengėmės palyginti ir priderinti prie TVS 2011 m. laidos vertimo, publikuojamo nuo 2012 m. gegužės mėn. kaip sudėtinė Lietuvos teisės aktų, siejančių vertinimo sritį, dalis. Tačiau dalį terminų

ir sąvokų reikėjo naujai apmąstyti, tiksliau išversti ir lietuviškai įvardinti. Daugiausia redakcinių diskusijų „pelnė“ EVS 2012 trečiosios dalies tekstai, kuriuose aptariami darnumo ir tvarumo (angliškai *sustainability*), darnaus ar tvaraus vystymosi (angliškai *sustainable development*), energinio naudingumo, matavimų klausimai. Leidinio redaktoriams artimesnė buvo *tvarumo* sąvoka, nes kalbama apie patvarų, nenutrūkstamą vyksmą, turto gebą išlikti ekonominėje plotmėje. Europos matavimų kodekso terminija beveik neturi atitikmenų Lietuvos praktikoje, todėl mūsų vertimas yra pirmas bandymas perteikti europinį kontekstą šioje srityje. Matavimų sąvokas palikome ir anglų kalba (p. 193) – taip bus patogiau orientuotis teksto santrumpose.

Sąvoka *Mortgage Lending Value* verčiama kaip *įkeitimo (hipotekos) vertė*. Lietuviškoje EVS 2012 laidoje liko tokie naujadarai kaip *turto ir rinkos reitingavimas*, *sekiuritizacija*. Manome, kad jie tinkamai atspindi reiškinius ir yra vartotini konkrečiame kontekste. EVS 2012 randame sąvokas *sinerginė* arba *sąveikos vertė*, *vilties/ateities vertė*, *investicinė vertė*, *draudiminė vertė*, kurių Lietuvos teisės aktai, siejantys turto ir verslo vertinimo sritį, iki šiol neapibrėžė.

Dėkojame visiems prisidėjusiems prie šio leidinio išleidimo. Pirmiausia dėkoju Lietuvos turto vertintojų asociacijos valdybos nariams – prof. Birutei Galinienei, Valdemarui Ivaško, Sauliui Vagoniui ir kitiems už vertingas pastabas ir komentarus redaguojant šį leidinį. Noriu ir turiu padėkoti kitiems savo kolegoms – Registrų centro vyriausiajam specialistui Antanui Tumelioniui, turto ir verslo vertinimo įmonių vadovams Vigintui Leonavičiui, Gintautui Šatkauskui, Juozui Jarmalai. Jų dalykinė parama buvo reikalinga ir naudinga.

Dėkojame šio leidinio vertėjoms ir redaktorei Onai Deveikytei. Čia verta prisiminti ir kitų leidinių vertėjus bei tekstų redaktorius, kurie daug prisidėjo prie lietuviškosios vertinimo terminijos tobulinimo, tikslesnio teksto interpretavimo. Atskira padėka buvusio Audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto (dabar Turto vertinimo priežiūros tarnyba) vadovei Linai Lizūnaitei ir instituto Tarybos pirmininkei Linai Frejutei. Jų užmojai ir bendradarbiavimo dvasia skatino mus šį leidinį leisti ir padaryti elegantiškai pasiekiamą internete.

Dar kartą turime padėkoti savo organizacijai – Europos vertintojų asociacijų grupei, TEGoVA, ji suteikė asociacijai šio tarptautinio dokumento vertimo ir leidimo lietuvių kalba teisę.

Dėkojame visiems rėmėjams ir partneriams, parėmusiems mūsų leidybos iniciatyvą, jų sąrašą ir logotipus rasite užsklandos puslapiuose po šio teksto. Belieka pasidžiaugti,

kad daugelis įmonių turėjo noro ir rado finansinių išteklių. Kitos įmonės, tikėkimės, prisidės kiek vėliau...

Tikimės, kad ši knyga bus naudinga kiekvienam Lietuvos turto ar verslo vertintojui ar besiruošiančiam juo tapti. Akademinei bendruomenė, studentai šį leidinį galės naudoti kaip žinių ir metodikos šaltinį, medžiagą Europos patirties studijoms. Imdami šį tarptautinį dokumentą, savotišką Europos turto vertintojų Bibliją, prisiminkime pirmosios lietuviškosios knygos (1547 m.) žodžius ir palinkėkime vieni kitiems neužmiršti lietuviškosios terminijos, ją saugoti ir godoti. Ir kuo geriausios kloties visiems turto bei verslo vertinimo baruose.

Vis dar tikėdamiesi, kad spausdintas žodis, ypač metodikos žodis, yra susikalbėjimo ir bendro suvokimo, taigi ir mūsų veiklos pagrindas, su džiaugsmu palydime šį leidinį į gyvenimą. Pastabas, pageidavimus, pasiūlymus dėl leidinio teksto redakcijos, taip pat užsakymus įsigyti leidinį galima siųsti į Lietuvos turto vertintojų asociaciją:

Lukiškių g. 5-414

LIETUVOS TURTO VERTINTOJŲ ASOCIACIJA

LT-01108 Vilnius

El. paštas: ltva.lt@gmail.com

LTVA prezidentas Steponas DEVEIKIS

Vilnius, 2012-12-12

EVS 2012 vertimo ir leidybos partneriai ir rėmėjai

	UAB „Resolution valuations“	www.newsecbaltics.com
	UAB „Latmas“	www.latmas.lt
	UAB Baltijos turto vertinimo agentūra	www.turtoverte.lt
	UAB „Centro kubas – Nekilnojamasis turtas“	www.centrokubas.lt
ALLIANCE GROUP	Alliance valuations, UAB	www.alliancegroup.lt
	UAB „Dzūkas“	www.dzukas.lt

Leidinį taip pat parėmė

Ieva Kvedaravičienė,

Irina Aleksejevič,

Steponas Deveikis,

Vladas Šablavinskas

UAB „Euristika“

UAB „Lituka“ ir Ko

UAB „Marleksa“

UAB Marijampolės
nekilnojamojo turto agentūra

AB „Ūkio bankas“

UAB „Verslavita“

Europos vertinimo standartai 2012. Vertimas iš anglų k. / Atsakingasis redaktorius Steponas Deveikis; iš anglų k. vertė Rasa Barkauskienė, Ona Deveikytė, Saulė Deveikytė, Skaistė Dovydauskaitė, Lina Floreskul, Ieva Kvedaravičienė. – Vilnius: Lietuvos turto vertintojų asociacija, 2012. – 239 p.

Tai Europos vertintojų asociacijų grupės, TEGoVA, parengto leidinio – *European Valuation Standards 2012* (septintosios laidos) vertimas į lietuvių kalbą. Leidinyje nagrinėjami įvairūs su turto vertinimu susiję klausimai. Pateikiami nurodymai, kaip taikyti turto vertės nustatymo metodus ir parengti vertinimo ataskaitas, atitinkančias tarptautinę praktiką, tarptautinius apskaitos standartus, Europos teisę. Leidinys susideda iš trijų dalių. Pirmoje dalyje – 5 vertinimo standartų ir 8 vertinimo taikymo tvarkų tekstai; antroje dalyje pateikiama Europos sąjungos teisės aktų apžvalga; trečiojoje dalyje – spausdinami techniniai ir informaciniai dokumentai, susiję su turto vertinimo praktika Europoje. Pateikiamas aiškinamasis vertinimui aktualių sąvokų žodynelis ir lietuviškojo leidimo redakcinės pastabos.

Leidinys skiriamas turto ir verslo vadybos ir vertinimo specialistams ir šiuos dalykus dėstantiems bei studijuojantiems. Juo galės naudotis ir turto bei verslo vertinimo užsakovai.

ISBN 978-609-8052-03-9 (spausdinys)

ISBN 978-609-8052-04-6 (internete, el. knyga)

EUROPOS VERTINIMO STANDARTAI 2012 SEPTINTOJI LAIDA

Europos vertintojų asociacijų grupė (TEGoVA) – Europos organizacija, apimanti 46 nacionalines vertintojų ar vertinimo įmonių asociacijas iš 27 šalių, jungianti tiek privačia praktika besiverčiančius, tiek turto konsultacijų įmonėse, privataus ar viešojo sektoriaus kompanijose, investiciniuose fonduose, bankuose ar valdymo institucijose dirbančius profesionalius vertintojus.

TEGoVA nustato Europos standartus vertinimo praktikos, švietimo ir kvalifikacijos kėlimo, taip pat įmonių valdymo kultūros ir vertintojų etikos klausimais, pateikdama Europos vertinimo standartus, Vertintojo išsilavinimo minimalius reikalavimus ir profesinio pripažinimo – Pripažinto Europos vertintojo – schemą. Organizacija vieningu balsu kalba apie turto vertinimą Europos įstatymų leidėjams ir politikams.

* * *

Lietuvišką versiją parengė ir išleido
Lietuvos turto vertintojų asociacija
su partneriais
2012

EUR 25; LTL 88

ISBN 978-609-8052-03-9 (spausdintys)

ISBN 978-609-8052-04-6 (internete, el. knyga)

www.tegova.org
www.ltva.lt

TEGoVA
THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS