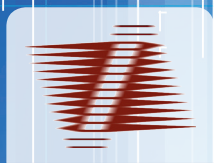


The European Group of Valuers' Associations

EUROPOS VERTINIMO STANDARTAI – EVS 2016



Leidėjas Lietuvos turto vertintojų asociacija  
Atsakingasis redaktorius Saulius Vagonis

Aštuntas leidimas

ISBN 978-609-8052-06-0

© TEGoVA

# EUROPOS VERTINIMO STANDARTAI

**2016**

AŠTUNTASIS LEIDIMAS



[www.tegova.org](http://www.tegova.org)



# Turinys

Pratarmė.....	5
Įvadas.....	7
<b>1 DALIS. EUROPOS VERTINIMO STANDARTAI IR METODINIAI NURODYMAI.....</b>	<b>11</b>
1A DALIS. EUROPOS VERTINIMO STANDARTAI.....	13
1-asis EVS Rinkos vertė.....	15
2-asis EVS Kiti nei rinkos vertė vertinimo pagrindai.....	37
3-asis EVS Kvalifikuotas vertintojas.....	45
4-asis EVS Vertinimo procesas.....	55
5-asis EVS Vertinimo ataskaitos.....	67
1B DALIS. EUROPOS VERTINIMO METODINIAI NURODYMAI.....	79
1-asis EVMN Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslais.....	81
2-asis EVMN Vertinimas skolinimo tikslais.....	95
3-asis EVMN Nekilnojamojo turto vertinimas siekiant jį pakeisti vertybiniais popieriais.....	107
4-asis EVMN Draudžiamosios vertės ir žalos įvertinimas.....	113
5-asis EVMN Investicinės vertės nustatymas.....	133
6-asis EVMN Tarpvalstybinis vertinimas.....	139
7-asis EVMN Turto vertinimas Direktyvos dėl alternatyvaus investavimo fondų valdytojų kontekste.....	143
8-asis EVMN Turto vertinimas ir energinis naudingumas.....	149
9-asis EVMN Europos hipotekos bankų federacijos ir TEGoVA komercinių paskolų aprašas.....	161
10-asis EVMN Vertinimų atitiktis EV.....	177
<b>2 DALIS. EUROPOS KODEKSAI.....</b>	<b>183</b>
1-asis EK Europos vertintojų etikos ir elgesio kodeksas.....	185
2-asis EK Europos matavimų praktikos kodeksas.....	189

<b>3 DALIS.</b>	<b>EUROPOS SĄJUNGOS TEISĖS AKTAI</b>	
	<b>IRTURTO VERTINIMAS</b> .....	201
<b>4 DALIS.</b>	<b>TECHNINIAI DOKUMENTAI</b> .....	245
1-asis EVID	Tvarumas ir vertinimas.....	247
2-asis EVID	Vertinimo patikimumas ir rinkos rizika.....	267
3-asis EVID	Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir pastatų.....	281
4-asis EVID	Vertinimas ir kiti uždaviniai periodiškai apmokestinant turta.....	291
5-asis EVID	Vertinimo metodika.....	309
6-asis EVID	Automatinio vertinimo modeliai (AVM).....	325
7-asis EVID	Europos turto ir rinkos reitingavimas: vertintojovadovas.....	329
8-asis EVID	Tikrosios vertės nustatymas pagal 13-ąjį TFAS.....	345
	TEGoVA būtinųjų išsilavinimo reikalavimų suvestinė.....	351
	REV (pripažinto Europos vertintojo) ir TRV (TEGoVA gyvenamojo turto vertintojo) kvalifikacijų pripažinimo suvestinė.....	353
	Sąvokų žodynelis.....	355
	Europos vertinimo standartų valdybos nariai.....	363
	TEGoVA nariai.....	365

## Pratarmė



Per ketverius metus, praėjusius nuo ankstesnio EVS leidimo, europiečiai, pasitelkę Bankų sąjungą, Kapitalo rinkų sąjungą ir remdamiesi vidaus rinkos konsolidacija ir ES ekonomikos valdymu drauge sugebėjo įveikti ekonomikos ir finansų krizę. Vienas svarbiausių turto vertintojo profesijos aspektų apibrėžiamas Hipotekinių kreditų direktyvos straipsnyje, skirtame nekilnojamojo turto vertinimui aptarti. Šis straipsnis ir atitinkama minėtos direktyvos konstatuojamoji dalis, kuriais remiantis Europos vertinimo standartai įtraukiami į

Europos teisę kaip tarptautiniu mastu pripažinti vertinimo standartai, nustatantys aukšto lygio principus, sudaro valstybių narių vertinimo standartų pagrindą. Tai buvo padaryta pripažįstant vertinimo svarbą tiek finansų ir nekilnojamojo turto rinkų saugumui, tiek ir vartotojų apsaugai.

Svarbiausias minėto laikotarpio įvykis buvo Europos Centrinio Banko (toliau – ECB) sprendimas suteikti pagalbą bankams siekiant išvengti visos sistemos krizės. Tokio 2014 m. priimto sprendimo pagrindą sudarė ECB Turto kokybės patikrinimas, kuris leido įvertinti euro zonos bankų patikimumą. Atliekant šį patikrinimą buvo vadovaujamosi Turto kokybės patikrinimo (TKP) vadovu, kurio 5 dalyje dėmesys telkiamas į užtikrinimo priemonių ir nekilnojamojo turto vertinimą. TKP vadove EVS suteikiama pirmenybė visų kitų standartų atžvilgiu iš naujo nustatant bankams įkeisto nekilnojamojo turto vertę turto kokybės patikrinimo metu.

Europos institucijos siekia patikimų visoje Europos Sąjungoje taikomų vertinimo standartų, taigi TEGoVA tenka ypatinga atsakomybė pritaikyti EVS prie sparčių ES bankų priežiūros sistemos pokyčių. Vienas tokių atvejų yra hipotekos vertė – EVS 2016 ir toliau nurodomos autoritetingos hipotekos vertės nustatymo rekomendacijos, kurios papildomai pagrindžiamos išsamia analize, taip pat pateikiami atsakymai į svarbiausius klausimus ir principai, kurių reikia laikytis. Kiti svarbiausi sisteminiai atnaujinimai yra rekomendacijos dėl nekilnojamojo turto vertinimo, siekiant pakeisti tą turtą vertybiniais popieriais, bei turto ir rinkos reitingavimo.

Man buvo malonu paruošti pratarmę šiems nauja redakcija išdėstytiems standartams, nes dabar jie yra svarbi reformų įgyvendinimo priemonė, kuri yra būtina kuriant patikimą finansų ir nekilnojamojo turto rinkų pagrindą jų pažangai užtikrinti.



**Krzysztof Grzesik (pripažintas Europos vertintojas),**  
TEGoVA valdybos pirmininkas





# Įvadas

Aštuntojo Europos vertinimo standartų leidimo (EVS 2016) struktūra ir turinys buvo sudaryti vadovaujantis pripažinimu, išsamiomis konsultacijomis ir atsiliepimais.

Įvairių suinteresuotųjų subjektų atsiliepimai patvirtino, kad EVS turi ir toliau būti aiškiai orientuoti į nekilnojamąjį turtą, teikti papildomų rekomendacijų ir techninės informacijos 63 TEGoVA priklausančių turto vertintojų asociacijoms (TVA), siekiant patenkinti skirtingus jų poreikius ir nustatyti aukšto lygio principus.

Kad būtų pasiekti minėti tikslai, šiame leidime, panašiai kaip ir ankstesniuose, remiamasi informacija apie esamus ir ruošiamus Europos teisės aktus pripažįstant, kad ES teisė yra vis gausėjančių vietinių nekilnojamąjį turtą reglamentuojančių teisės aktų, kurie sudaro vertinimo pagrindą, šaltinis. Vis dėlto Europos Sąjungos reglamentuose gali būti keliamos prielaidos dėl rezultatų, kurie rinkoje ne visada yra akivaizdūs. Kaip pavyzdį galima paminėti energijos vartojimo efektyvumą. EVS padeda vertintojui geriau suprasti energijos vartojimo efektyvumo klausimus ir remtis tokiomis ES priemonėmis, kaip energinio naudingumo sertifikatas, bei rekomendacijomis dėl patobulinimų. EVS tuo pat metu gina mokslinę ir profesinę vertintojo pareigą energijos vartojimo efektyvumą įvertinti taip, kad nustatyta vertė atspindėtų patikrinamą rinkos tikrovę.

EVS2016 pateikiami darnieji Europos standartai, rekomendacijos ir techninė informacija, kuriais galima remtis visose Europos vertintojo profesijos srityse. Į šiuos standartus įtraukti įmonių valdymo ir etiniai aspektai, nurodantys, kad, pavyzdžiui, vertinimo, atlikto laikantis minėtų standartų, rezultatą pasirašytų kvalifikuotas specialistas, kurio patirtis, kvalifikacija, kruopštumas ir etiškas elgesys atitinka reikalavimus.

## 1 dalis. Europos vertinimo standartai ir metodiniai nurodymai

EVS ir toliau sudaro penki standartai, kurie, palyginti su 2012 m. leidimu, buvo išgryninti ir geriau pagrįsti. Pavyzdžiui:

- 1-asis EVS „Rinkos vertė“ buvo išplėstas įtraukiant nuomos rinkos vertės apibrėžimą, suformuluotą remiantis rinkos vertės apibrėžimu ir juos suderinant;
- 2-ajame EVS „Kiti nei rinkos vertė vertinimo pagrindai“ buvo išplėstas su hipotekos verte susijęs komentaras, kuriame aiškinamas vertės pokyčių principas, skirtas kredito įstaigų patiriamai rizikai suvaldyti, atsižvelgiant į specialius saugos reikalavimus;
- 3-iajame EVS „Kvalifikuotas vertintojas“ išplečiami reikalavimai, nurodantys,

kad vertintojas turi būti arba turi būti laikomas ne tik kompetentingu atlikti savo darbą, bet ir nepriklausomu, t. y. jis neturi būti susijęs su jokiais neatskleistais, esamais arba galimais interesų konfliktais, kuriuos galima numatyti tuo metu, kai vertintojas gauna nurodymus;

- į 4-ąjį EVS „Vertinimo procesas“ įtrauktos naujos ir iš dalies pakeistos 2013 m. gegužės mėnesį paskelbtos rekomendacijos dėl susitarimo sąlygų;
- 5-ajame EVS „Vertinimo ataskaita“ cituojamas ES kapitalo reikalavimų reglamentas Nr. 575/2013, kuriame apibrėžiamos ir rinkos vertės, ir hipotekos vertės sąvokos, derančios su EVS pateiktais apibrėžimais, taip pat komentuojamos situacijos, kai prašoma nuomonės dėl „vertės ilguoju laikotarpiu“.

Remiantis šiais standartais buvo sukurti Metodiniai nurodymai, kurie anksčiau buvo vadinami Taikymo tvarkomis. Jie buvo patobulinti siekiant pateikti išsamią svarbiausių klausimų ir principų, kurių reikia laikytis, analizę bei juos paaiškinti. Pavyzdžiui, 4-asis EVMN „Draudžiamosios vertės ir žalos įvertinimas“ buvo išplėstas įtraukiant atnaujintą 2013 m. gegužės mėnesį paskelbtą informacinį dokumentą dėl draudžiamos žalos.

Metodiniai nurodymai papildyti dviem naujomis temomis:

- 9-asis EVMN – „Europos hipotekos bankų federacijos ir TEGoVA komercinių paskolų aprašas“. Šis aprašas pirmą kartą buvo paskelbtas 2014 m. spalio mėnesį ir skirtas vertintojams, skolintojui, t. y. Europos hipotekos federacijos (EHF) narių pavedimu atliekantiems vertinimą skolos užtikrinimui.
- 10-asis EVMN „Vertinimų atitiktis EVS“. Šiuose metodiniuose nurodymuose pateikiami paaiškinimai dėl vertinimų atitikimo EVS reikalavimams ir svarbiausi atvejai, kada vertinant galima nesilaikyti TEGoVA reikalavimų arba nuo jų nukrypti.

## **2 dalis. Europos kodeksai**

Šioje dalyje pristatyti du atnaujinti ir išplėsti kodeksai, t. y. Europos vertintojų etikos ir elgesio kodeksas ir Europos matavimų praktikos kodeksas.

## **3 dalis. Europos Sąjungos teisės aktai ir turto vertinimas**

Visa ši dalis, kuri pirmą kartą buvo įtraukta į 2012 m. EVS leidimą, skirta su nekilnojamuoju turtu ir jo vertinimu susijusiems ES teisės aktams aptarti. Joje pateikiama daug informacijos, atnaujintos atkreipiant dėmesį į ES nekilnojamojo turto politikos pažangą per pastaruosius metus. Atsižvelgiant į nuo 2012 m. gautas pastabas galima teigti, kad ši dalis ypač vertinga su įvairiais ES nekilnojamojo turto politikos aspektais susijusiems mokslininkams, mokslo darbuotojams, valstybės tarnautojams ir konsultantams.

## 4 dalis. Techniniai dokumentai

Į 4-ąją šių Standartų dalį įtraukti (inter alia) aštuoni informaciniai dokumentai. Naujos temos aptariamose šiuose skyriuose: „Vertinimas ir kiti uždaviniai periodiškai apmokestinant turtą“, „Automatiniai vertinimo modeliai (AVM)“ ir „Vertinimo metodika“. Kiti dokumentai buvo atnaujinti.

## Pabaigai

EVS pateikiami būtiniausi standartai, kuriuos į savo standartus turi įtraukti TEGoVA priklausančios turto vertintojų asociacijos (TVA), siekiančios nustatyti tokius papildomus reikalavimus, kurie gali būti laikomi reikalingais, atsižvelgiant į teisės aktų nuostatas, reglamentavimą ir visuotinai priimtą praktiką konkrečioje valstybėje. EVS prieinamumas atskirose šalyse leido patobulinti TEGoVA priklausančių TVA paskelbtus standartus taip, kaip jie vis geriau atspindėtų EVS.

Šiame tekste vartojama sąvoka „vertintojas“ (vienaskaita) taip pat reiškia „vertintojus“ (daugiskaita) ir „vertinimo įmones“. Įvardis „jis“ taikomas abiem lytims, todėl turėtų būti laikoma, kad šis įvardis taip pat reiškia „ji“.

EVS 2016 įsigalioja nuo 2016 m. birželio 1 d.

Šis leidimas tapo įmanomas tik dėl labai gerbiamų asmenų, dirbančių skirtingose šalyse visoje Europoje, didelės paramos, skirto laiko ir patirties. Už dvejus metus trukusį darbą tobulinant šiuos standartus esu dėkingas daugeliui, bet, visų pirma, Europos vertinimo standartų valdybos nariams, TEGoVA valdybos nariams ir TEGoVA sekretariatui.



**John Hockey**  
**Redaktorius**  
**2016 m. gegužė**



## 1 DALIS.

# EUROPOS VERTINIMO STANDARTAI IR METODINIAI NURODYMAI

### TURINYS

#### 1A dalis. Europos vertinimo standartai

1-asis EVS	Rinkos vertė
2-asis EVS	Kiti nei rinkos vertė vertinimo pagrindai
3-asis EVS	Kvalifikuotas vertintojas
4-asis EVS	Vertinimo procesas
5-asis EVS	Vertinimo ataskaitos

#### 1B dalis. Europos vertinimo metodiniai nurodymai

1-asis EVMN	Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslais
2-asis EVMN	Vertinimas skolinimo tikslais
3-asis EVMN	Nekilnojamojo turto vertinimas siekiant jį pakeisti vertybiniais popieriais
4-asis EVMN	Draudžiamosios vertės ir žalos įvertinimas
5-asis EVMN	Investicinės vertės nustatymas
6-asis EVMN	Tarpvalstybinis vertinimas
7-asis EVMN	Turto vertinimas alternatyvaus investavimo fondų valdytojų direktyvos kontekste
8-asis EVMN	Turto vertinimas ir energinis naudingumas
9-asis EVMN	Europos hipotekos bankų federacijos ir TEGoVA komercinių paskolų aprašas
10-asis EVMN	Vertinimų atitiktis EVS



## 1A DALIS.

# Europos vertinimo standartai

### 1-asis EVS Rinkos vertė

Jei teisės aktuose nenurodyta kitaip, vertintojai turėtų vartoti šį rinkos vertės apibrėžimą:

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

Jei teisės aktuose nenurodyta kitaip, vertintojai turėtų vartoti šį nuomos rinkos vertės apibrėžimą:

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

### 2-asis EVS Kiti vertės nustatymo pagrindai negu rinkos vertė

Prieš pasirinkdamas kitą vertės nustatymo pagrindą negu rinkos vertė vertintojas privalo apsisibrėžti vertinimo atlikimo tikslą.

Jeigu konkrečiu atveju Europos ir nacionaliniuose teisės aktuose bei norminiuose dokumentuose nenurodyta kitaip, vertintojas turi vadovautis tik pripažintais vertės nustatymo pagrindais, atitinkančiais vertinimo tikslą, ir laikytis skaidrumo, darnos bei nuoseklumo principų.

Jeigu nėra prielaidų rinkos vertei nustatyti arba jos netenkinamos, atsižvelgiant į teisės aktuose įtvirtintus reikalavimus, aplinkybes ar kliento nurodymus gali būti taikomi kiti vertės nustatymo pagrindai. Tokiu atveju nustatyta vertė nebus laikoma rinkos verte.

### 3-iasis EVS Kvalifikuotas vertintojas

Vadovaujantis šių Standartų nuostatomis kiekvienas vertinimas turi būti atliekamas

kvalifikuoto vertintojo arba jam griežtai prižiūrint.

Vertintojai visuomet privalo laikytis aukščiausių sąžiningumo ir garbingumo standartų bei atlikti savo darbą nepakenkdami klientams, visuomenei, savo profesijai ar atitinkamai nacionalinei profesionalaus vertinimo institucijai.

Vertintojas privalo būti pajėgus įrodyti savo profesionalumą, žinias, kruopštumą ir etišką elgesį, kurie yra tinkami atlikti tam tikros rūšies ir masto vertinimą, bei atskleisti bet kokius veiksnius, galinčius sutrukdyti objektyviam vertinimui. Atlikus kiekvieną vertinimą būtina pateikti informacija pagrįstą ir nepriklausomą nuomonę apie vertę, remiantis pripažintu vertės nustatymo pagrindu arba pagrindais.

Visi kvalifikuoti vertintojai ir profesinės arba techninės organizacijos, kurioms jie atstovauja, yra įpareigoti laikytis TEGoVA patvirtinto Europos vertintojų etikos ir elgesio kodekso nuostatų.

#### **4-asis EVS Vertinimo procesas**

Susitarimo dėl vertinimo sąlygos ir vertinimo pagrindas turi būti išdėstyti raštu ir aptarti šalių prieš pateikiant vertinimo ataskaitą.

Vertintojui pateikta užduotis turi būti tinkamai išnagrinėta, parengta ir išdėstyta raštu vadovaujantis profesiniais standartais. Atliktas darbas turi būti pakankamas, kad pagrįsti ataskaitoje pateiktą nuomonę apie vertę.

Duomenys, išsaugoti po vertinimo rezultatų pateikimo, turi būti pakankami, kad būtų galima patikrinti, ar analizė ir vertinimas buvo atlikti laikantis atitinkamo principo ar principų, pakankamų pagrįsti ataskaitoje išdėstytą nuomonę apie vertę, atsižvelgiant į vertinimo rūšį ir mastą.

#### **5-asis EVS Vertinimo ataskaitos**

Vertinimo rezultatas turi būti pateiktas aiškia profesinį standartą atitinkančia rašytine forma, atsižvelgiant į kliento nurodymus, vertinimo tikslą, principus, pagrindus, metodus, vertinimo išvadas bei tikėtiną vertinimo rezultato naudojimą, apibūdintą susitarimo sąlygose.



# 1-asis EVS

## Rinkos vertė

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. 1-asis Europos vertinimo standartas  
„Rinkos vertės ir nuomos rinkos vertės apibrėžimai“
4. Rinkos vertės apibrėžimai ES ir EEE teisės aktuose
5. Komentarai

### 1-ASIS EUROPOS VERTINIMO STANDARTAS

#### Rinkos vertė ir nuomos rinkos vertė

Jei teisės aktuose nenurodyta kitaip, vertintojai turėtų vartoti šį rinkos vertės apibrėžimą:

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

Jei teisės aktuose nenurodyta kitaip, vertintojai turėtų vartoti šį nuomos rinkos vertės apibrėžimą:

„Apskaičiuota nuomos pajamų suma, už kurią galėtų būti išnuomotas turtas jo vertės nustatymo dieną, tam tikromis nuomos sutarties sąlygomis sudarius nesusijusių šalių – turtą norinčio išnuomoti nuomotojo ir norinčio jį išsinuomoti nuomininko 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 pagrįstus lūkesčius dėl tam tikro objekto kainos, kuri yra neutrali tiek pirkėjo, tiek pardavėjo atžvilgiu. Rinkos, kurioje nustatinėjama turto vertė, pobūdis priklauso nuo sandorio objekto, o rinkos sąlygos gali keistis dėl kintančios pasiūlos ir paklausos pusiausvyros, besikeičiančios informacijos, tendencijų, taisyklių, lūkesčių, kreditavimo sąlygų, pelno lūkesčių ir kitų aplinkybių. Sąvoka „vertė“ nereiškia realios sumos, kuri gali būti sumokėta konkrečioms šalims sudarius konkretų sandorį. Individualiu lygmeniu turto, pavyzdžiui, nekilnojamojo turto, vertė konkrečiam asmeniui atspindės to turto naudą priklausomai nuo asmeninių išteklių ir galimybių. Vertė rinkos, kurioje veikia konkuruojančios šalys, kontekste – tai veikia pagrįstai tikėtina ir apskaičiuota suma, kuri gali būti sumokėta, t. y. labiausiai tikėtina kaina rinkos sąlygomis vertės nustatymo dieną. Kadangi aptariamo nekilnojamojo turto vertė skirtingiems rinkos dalyviams gali skirtis, turto rinkos verte laikoma apskaičiuota jo kaina dabartinėje rinkoje, remiantis tokiomis sąmoningai objektyviomis prielaidomis, kad būtų pasiektas standartinis vertinimo pagrindas tiek pirkėjams, tiek pardavėjams. Šios prielaidos išsamiau nagrinėjamos tolesnėje 4 dalyje.

**1.2** Galutinis būdas patikrinti jau nustatytą rinkos vertę yra išsiaiškinti, ar rinkoje veikiančios šalys iš tiesų galėtų mokėti kainą, atitinkančią nustatytos vertės lygį. Taigi pabrėžtina, kad svarbu tinkamai išanalizuoti geros kokybės lyginamuosius duomenis, jeigu tik įmanoma juos gauti. Galiausiai taip turi būti patikrintas bet koks vertinimas, atliktas remiantis tik teoriniais principais. Vertinant nekilnojamąjį turtą, ypač šiuo nuolatinių pokyčių metu, labai svarbu atsižvelgti į nekilnojamojo turto ir susijusios rinkos individualumą.

**1.3** 1-ajame EVS rinkos vertė suvokiama nekilnojamojo turto kontekste, įskaitant su žeme ir pastatais susijusius interesus bei teises.

## 2. Taikymo sritis

**2.1** ES teisės aktuose sąvoka „rinkos vertė“ vartojama daug kartų. Dauguma šių vartojimo atvejų susiję su finansinėmis priemonėmis arba bendra įmonių kapitalizacija. Tokiais atvejais rinkos vertė paprastai grindžiama sandorių kainomis arba informacija apie kainas, gauta iš oficialių biržų ir kitų rinkų, kuriose įprastai prekiaujama vienu rūšiu, pakeičiamu bei plačiai prekiaujamu turtu, kuris dažnai gali būti nedelsiant parduotas už nustatytą kainą.

**2.2** 1-ajame EVS ypač atsižvelgiama į sąvokos „rinkos vertė“ vartojimą kalbant apie:

- *nekilnojamąjį turtą* ir susijusias teises į *nekilnojamąjį turtą*, nes ši turto kategorija nėra tokia vienu rūšė, jai retai egzistuoja momentinės, nepastovios

ir paskelbtos rinkos sąlygos, tačiau jai dažnai reikia nustatyti rinkos vertę;

- *tai, kas yra tinkamai parduodama*, kitaip tariant, yra teisiškai ir fiziškai tinkamas parduoti;
- nustatomą tikėtiną vertę, kuri galėtų būti sumokėta įsigyjant turtą nuosavybėn, ir nuomos kainą, kuri gali būti sumokėta išsinuomojant turtą.

**2.3** Kitaip negu dauguma rinkos finansinių priemonių, nekilnojamasis turtas yra labiau individualizuotas tiek teisiškai, tiek fiziškai; juo rečiau prekiaujama; šio turto pirkėjai ir pardavėjai pasižymi skirtinga motyvacija, patiria didesnius sandorio kaštus; pateikimo rinkai ir pirkimo procesas trunka ilgiau, o juos sujungti arba atskirti yra kur kas sudėtingiau. Dėl tokių aplinkybių nekilnojamojo turto vertinimo procesas – tarsi menas, reikalaujantis atidumo, patirties konkrečioje rinkoje, tyrimų, žinių, kaip panaudoti rinkos duomenis, objektyvumo, gebėjimo įvertinti būtinas prielaidas ir priimti sprendimus, trumpai tariant – profesinių įgūdžių.

**2.4** TEGoVA patvirtinti rinkos vertės ir nuomos rinkos vertės sąvokų apibrėžimai, pateikiami 3.1 ir 3.4 punktuose, suformuluoti remiantis 5 dalyje išsamiai apibūdintomis prielaidomis.

### **3. 1-asis Europos vertinimo standartas. Rinkos vertės ir nuomos rinkos vertės apibrėžimai**

#### **3.1 TEGoVA patvirtintas sąvokos „rinkos vertė“ apibrėžimas**

**Jeigu teisės aktuose nenurodyta kitaip (žr. toliau), sąvoka „rinkos vertė“ apibrėžiama taip:**

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

**3.2** TEGoVA pateiktas sąvokos „rinkos vertė“ apibrėžimas, kuris tapatus Reglamente 575/2013/ES (Kapitalo reikalavimų reglamente) pateiktam apibrėžimui, turi būti vartojamas kaip pagrindinis apibrėžimas ir aiškinamas atsižvelgiant į tolesnėje 5 dalyje pateiktą komentarą, išskyrus atvejus, kai teisės aktai aiškiai nurodo kitaip.

**3.3 Nuomos rinkos vertė.** Nekilnojamojo turto rinka yra ne tik šio turto pirkimo ir pardavimo, bet ir nuomos rinka. Nuomos rinkos vertė tinka nekilnojamojo turto

nuosavybei vertinti, kai nuomos rinkos vertė atitinka vertę, kuri galėtų būti mokama už šio turto nuomą.

### **3.4 TEGoVA patvirtintas sąvokos „nuomos rinkos vertė“ apibrėžimas**

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

**3.5** Nuomos rinkos vertė įprastai išreiškiama kaip metinė nuoma.

**3.6** TEGoVA pateiktas sąvokos „nuomos rinkos vertė“ apibrėžimas, kuris buvo suformuluotas remiantis rinkos vertės apibrėžimu ir šiuos apibrėžimus suderinus, turi būti vartojamas kaip pagrindinis apibrėžimas ir aiškinamas atsižvelgiant į tolesnėje 5 dalyje pateiktus komentarus, išskyrus atvejus, kai teisės aktai aiškiai nurodo kitaip.

**3.7** Išskyrus tuos atvejus, kai teisės aktuose ar sutarties sąlygose aiškiai reikalaujama kitaip, arba klientas nurodo kitaip, vertintojas kaip vertės nustatymo pagrindą turi naudoti rinkos vertę (arba, atitinkamai, nuomos rinkos vertę), o ne 2-ajame EVS apžvelgtus alternatyvius vertės nustatymo pagrindus.

## **4. Rinkos vertės apibrėžimai ES ir EEE teisės aktuose**

**4.1** ES teisės aktuose vartojami keli rinkos vertės apibrėžimai, suformuluoti konkrečioms tikslams. Bendras sąvokos „rinkos vertė“ apibrėžimas ES teisės aktuose nepateiktas. Išanalizavus ir apsvarsčius teismų praktiką bei kitus teisiškai reikšmingus sprendimus, priimtus remiantis minimais teisės aktais, ypač 1997 m. Komunikatą dėl valstybės pagalbos taisyklių (žr. 4.3.1 punktą), kaip atitinkamą teisės aktą, ES ir EEE institucijų labiausiai išanalizuotą praktinėse situacijose, nustatyta, kad šie apibrėžimai iš esmės visiškai atitinka pateiktąjį 1-ąjį EVS.

### **4.2 Kapitalo reikalavimų reglamente pateiktas apibrėžimas**

4.2.1 Rinkos vertės sąvoka, apibrėžta Europos Sąjungos teisės aktuose kredito institucijai įkeičiamo nekilnojamojo turto vertės apskaičiavimo tikslais, iš esmės yra Bazelio susitarimų įgyvendinimo dalis. *2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 dėl prudencinių reikalavimų kredito įstaigoms ir*

*investicinėms įmonėms ir kuriuo iš dalies keičiamas Reglamentas (ES) Nr. 648/2012 (tekstas svarbus EEE)* nekilnojamojo turto rinkos vertę šio Reglamento 4.1(76) straipsnio tikslais (bet nebūtinai kitame kontekste, pavyzdžiui, kalbant apie finansinį užstatą) apibrėžia taip:

„Nustatyta suma, kurią turto vertinimo dieną turą ketinantis įsigyti pirkėjas galėtų sumokėti už tą turą jį ketinamam parduoti pardavėjui pagal įprastomis rinkos sąlygomis nesusijusių šalių sudarytą sandorį, kai kiekviena iš šalių veikia sąmoningai, apdairiai ir niekieno neverčiama.“

Šis apibrėžimas visiškai atitinka pateiktą ankstesnės Kapitalo reikalavimų direktyvos 2006/48 VIII priedo „Kredito rizikos mažinimas“ 3 dalies 1.5.1 straipsnio a punkto 63 pastraipą. Kalbant apie ES reglamentą, naujasis tekstas, atsižvelgiant į jo taikymo sritį, yra tiesiogiai privalomas valstybėms narėms.

**4.2.2** Reglamento II antraštinėje dalyje *Kapitalo, reikalingo kredito rizikai padengti, poreikis* apibrėžiama Europos Sąjungos teisinė sistema – būdai, kurie gali būti naudojami įstaigos „pagal riziką įvertintoms sumoms“ apskaičiuoti, kurios turi atitikti mažiausią nuosavų lėšų lygį. 2 skyriuje pateikiamas standartizuotas metodas, o 3 skyriuje – vidaus reitingais pagrįstas (IRB) metodas. Pagal abu metodus įkeistas nekilnojamas turtas pripažįstamas priemone rizikai mažinti. Taigi tais atvejais, kai kredito įstaiga skolina įkeisto nekilnojamojo turto pagrindu, šios taisyklės yra ypač svarbios kalbant tiek apie kapitalą, kurį ji turi įtraukti į savo balansą, tiek apie kredito rizikos valdymą.

**4.2.3** Šio reglamento 4 skyriaus 4 skirsnio *Kredito rizikos mažinimo poveikio apskaičiavimas* 229 straipsnio 1 dalyje nustatoma, kad užtikrinimo nekilnojamuoju turtu priemonę nepriklausomas vertintojas vertina rinkos verte, taikydamas IRB metodą. „Nepriklausomas“ reiškia asmenį, kuriam nedaroma „netinkama įtaka“ (144 straipsnio 1 dalies c punktas) ir kuris „tiesiogiai neturi jokios naudos iš sprendimų pratęsti ar suteikti kreditą“ (173 straipsnio 1 dalies a punktas), ir konkrečiai turto vertintoją, kuris yra „nepriklausomas nuo kredito sprendimų priėmimo proceso“ (208 straipsnio 3 dalies b punktas). IRB metodo taisyklės taikomos naudojant 125 straipsnio 5 dalies c punkte ir 126 straipsnio 2 dalies c punkte minimą standartizuotą metodą. Taigi atitinkama skolinančioji įstaiga turi įpareigoti vertintoją „skaidriai ir aiškiai nurodyti rinkos vertę dokumentuose“ – tai laikoma šio reglamento tikslais taikomu procedūrinio reikalavimu, o ne veiksniu, padedančiu nustatyti bet kokio turto rinkos vertę. Šis reikalavimas nagrinėjamas tolesniame 5-ajame EVS.

**4.2.4** Reglamente pateiktas nekilnojamojo turto rinkos vertės apibrėžimas taip pat aktualus 199 straipsniui, kuriame aptariamos papildomos reikalavimus atitinkančios užtikrinimo priemonės, taip pat 210 straipsniui dėl reikalavimų kitoms fizinėms užtikrinimo priemonėms ir 211 straipsniui, kuriame nustatomi reikalavimai, kad nuomos pozicijas būtų galima laikyti užtikrintomis.

**4.2.5** Reglamento 229 straipsnio 3 dalyje šiems tikslams pateikiamas trumpesnis fizinio turto, kuris nėra nekilnojamasis turtas, rinkos vertės apibrėžimas:

„<...> nustatyta suma, kurią turto vertinimo dieną turtą ketinantis įsigyti pirkėjas galėtų sumokėti už tą turtą jį ketinančiam parduoti pardavėjui pagal normaliomis aplinkybėmis tarp nesusijusių šalių sudarytą sandorį.“

Jame praleistos baigiamosios frazės apie turto pateikimą rinkai ir tai, kad šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.

### **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, reglamentuojančiuose:

- taisyklės, kuriomis remiantis sprendžiama, ar Europos ekonominės erdvės viešosios institucijos turto pardavimas verslo subjektui, kai toks pardavimas gali pažeisti tarptautinės konkurencijos sąlygas, turėtų būti tiriamas kaip galimai 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) 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, taip pat 20-ąjį kartą papildytas Procedūrinės ir esminės valstybės pagalbos taisyklės*;
- draudimo įmonių apskaitą, kai reikalaujama nustatyti „žemės ir pastatų“ rinkos vertę, kaip nurodoma *1991 m. gruodžio 19 d. Direktyvoje 91/674/EE dėl draudimo įmonių metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės*;

Pažymima, kad siekiant 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.“

*Komunikato dėl valstybės pagalbos II skyriaus 2 straipsnio a punktą (paskutinė pastraipa) ir Direktyvos 91/674/EEB, 49 straipsnio 2 dalis*

**4.3.2** Iki 2006 m. šis apibrėžimas taip pat buvo vartojamas ir vertinant turta, įkeistą užtikrinant kredito įstaigų suteiktų paskolų grąžinimą, bet nuo 2006 m. šiuo tikslu vartojamas apibrėžimas pakeistas TEGoVA patvirtintu rinkos vertės apibrėžimu.

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

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

**4.4** Apibrėžimas direktyvoje „Mokumas II“. Trečiasis rinkos vertės apibrėžimas taikomas turto vertinimui, kurį reikia atlikti nustatant kredito įstaigų mokumo kapitalo reikalavimą pagal mokumo II direktyvą (2009/138/EB):

„<...> suma, už kurią gerai informuotos ir ketinančios sudaryti sandorį šalys galėtų juo apsisiekti sąžiningos konkurencijos sąlygomis“ (75 straipsnio 1 dalis).

Šio apibrėžimo kontekstas ir tobulinimo pagrindas pateikiamas tolesniame 3 skyriaus A3 skirsnyje, kuriame išsakyti lūkesčiai, kad vertinimas atitiks tarptautinius apskaitos standartus, nebent jie prieštarautų 75 straipsnio nuostatomis. Palyginti su paprastesniu fizinio turto rinkos vertės apibrėžimu, pateiktu Kapitalo reikalavimų reglamento 229 straipsnio 3 dalyje (žr. ankstesnį 4.2.5 punktą), šiame apibrėžime:

- neminama vertinimo data;
- reikalaujama, kad šalys būtų informuotos.

**4.5 Su PVM susijęs apibrėžimas.** Ketvirtasis šios 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, (kartais vadinamos Septintąja direktyva), kuri konsolidavo PVM teisę, įskaitant ir Šeštąją PVM direktyvą (77/338/EEB) bei jos 13A ir 13B straipsnius. Šios direktyvos 72 straipsnyje (VII dalies (Apmokestinamoji vertė) pirmasis skyrius (Sąvokos apibrėžimas) pateikiamas bendras atviros rinkos vertės apibrėžimas, vartojamas 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 nebuvo skirta vartoti būtent nekilnojamojo turto kontekste, tačiau ji apima visus svarbiausius tikėtino rinkos sąlygomis sudaryto sandorio dėl faktinio nekilnojamojo turto objekto tarp konkuruojančių hipotetinių šalių aspektus.

**4.6** ES apskaitoje vartojamas sąvokos apibrėžimas. Kitas apibrėžimas naudojamas ES vidaus apskaitoje vertinant materialųjį ilgalaikį turtą (ypač žemės sklypus bei pastatus) ES institucijų apskaitos tikslais. Bet koks nemokamai įsigytas turtas turi būti vertinamas remiantis objekto rinkos verte, kuri apibrėžiama taip:

„<...> kaina, kurią pirkėjas yra pasirengęs sumokėti už šį turtą, deramai atsižvelgdamas į jo būklę, buvimo vietą ir prielaidą, kad jį bus galima naudoti toliau.“  
Šis apibrėžimas pateiktas *Komisijos 2000 m. gruodžio 29 d. reglamento (EB) Nr. 2909/2000 dėl Europos Bendrijų nefinansinio ilgalaikio turto apskaitos valdymo 19 straipsnio 2 dalyje.*

## **5. Komentaras**

### **5.1 Bendroji informacija**

**5.1.1** 1-ajame EVS pateiktas apibrėžimas:

- atitinka EVS 2009 ir EVS 2012 vartotą apibrėžimą;
- atitinka Kapitalo reikalavimų reglamente pateiktą apibrėžimą, taikomą vertinant nekilnojamąjį turtą;
- atitinka daugumą rinkos vertės apibrėžimų, vartojamų Europos valstybėse;
- gali būti suprantamas kaip pagrindinis rinkos vertės apibrėžimas, tinkamas vartoti visuotinai.

**5.1.2** Šiuos punktus iš esmės galima pritaikyti ir TEGoVA patvirtintam nuomos rinkos vertės apibrėžimui, pateiktam ankstesniame 3.4 punkte. Nuomos mokestis, gaunamas už nuomos teises, 1-ajame EVS vadinamas „turtu“.

**5.1.3** 1-ajame EVS vartojamas rinkos vertės apibrėžimas pranašesnis už kitus ES mastu vartojamus apibrėžimus, nes jame aiškiau įvardijami svarbiausi elementai, t. y.:

- rezultatas
- vertinamas nekilnojamojo turto objektas;
- sandoris;
- vertinimo data;
- hipotetinės sandorio šalys apibūdinamos kaip ketinančios sudaryti sandorį ir konkuruojančios;
- būtinas pateikimas rinkai;
- šalių informuotumas;
- kiti dalykai.



Šiame komentare kiekviena minėto apibrėžimo frazė nagrinėjama paeiliui nekilnojamojo turto rinkos vertės nustatymo kontekste. Be to, pažymėtina, kad į Kapitalo reikalavimų reglamente (žr. anksesnį 4.2.1 punktą) vartojamą rinkos vertės apibrėžimą įtrauktos tokios specialios prielaidos, kaip turto pateikimas rinkai (žr. tolesnį 5.7 punktą), taip pat kad šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos (žr. tolesnį 5.8 punktą). Šios prielaidos nenurodytos kalbant apie kito fizinio turto vertę.

## 5.2 Rezultatas

**5.2.1** *Apskaičiuota suma* reiškia kainą, išreikštą piniginiu ekvivalentu (dažniausiai vietine valiuta), mokamą sudarant sandorį įprastinėmis rinkos sąlygomis. Remiantis rinkos vertės apibrėžimu, rinkos verte laikoma labiausiai tikėtina kaina, kurią pagrįstai galima tikėtis gauti už turtą vertės nustatymo dieną. Tai didžiausia racionaliai pagrįsta kaina, kurią gauna pardavėjas, ir patraukliausia pagrįsta kaina pirkėjui.

**5.2.2** Šis apskaičiavimas neapima apskaičiuotos kainos padidėjimo arba sumažėjimo dėl bet kokių ypatingų sąlygų arba aplinkybių, tokių kaip netipinis finansavimas ar atgalinės nuomos susitarimai, specialiosios kompensacijos ar koncesijos, kurias suteikia su pardavimu susijęs subjektas, ar bet kokie kiti ypatingosios vertės elementai.

**5.2.3** Remiantis nuomos rinkos vertės apibrėžimu, nuomos rinkos verte laikoma labiausiai tikėtina nuomos suma, kurią pagrįstai galima tikėtis gauti už turtą vertės nustatymo dieną. Tai didžiausia racionaliai pagrįsta nuomos suma, kurią gauna nuomotojas, ir patraukliausias pagrįstas nuomos mokestis nuomininkui.

**5.2.4** Ypatingoji vertė nustatoma atsižvelgiant į 2-ojo EVS („Kiti vertės nustatymo pagrindai negu rinkos vertė“) nuostatas.

**5.2.5** 1997 m. priimto ES Komisijos komunikato dėl valstybės pagalbos vykdant žemės pardavimą taikymas praktikoje taip pat gali turėti ypatingosios turto vertės požymių, nesvarbu, ar tai būtų sąveikos vertė, ar kita.

## 5.3 Vertinamas nekilnojamojo turto objektas

**5.3.1** *Sąvoka „turtas“/1591> reiškia turtą, apimančį bet kokius teisinius interesus į nekilnojamąjį turtą, bei jo teisinius, fizinius, ekonominius ir kitus aspektus. Toks turtas analizuojamas atsižvelgiant į visas faktines galimybes ir sunkumus.*

**5.3.2** Kalbant apie 3.4 punkte pateiktą nuomos rinkos vertės apibrėžimą, faktinės arba siūlomos nuomos sutarties sąlygos, kurioms taip pat taikomos atitinkamos teisės aktų nuostatos, apibrėžia teisinį turto pobūdį pagal trukmę, galimybes, apribojimus

bei prievolės ir, drauge su fiziniu turtu, sudaro vertinamą turtą. Jeigu nuomos rinkos vertę reikia nustatyti prieš išnuomojant turtą, vertintojas svarbiausias nuomos sąlygas turėtų apibrėžti pagal prielaidas, kurios būtų įprastos tokio tipo turto rinkoje. Jis turėtų daryti prielaidą, kad nuomos sąlygose neturėtų būti reikalaujama premijos, jos neturėtų būti ribojančios arba su eiliniams rinkos dalyviams netinkamomis išlygomis. Atsiradus bet kuriam iš šių punktų, nuomos vertę reiktų tikslinti.

**5.3.3** Vertintojai turi atkreipti dėmesį į tuos atvejus, kai turto pirkimo kaina apima ir papildomus turto elementus, pavyzdžiui, įrangą, asmeninius daiktus, paskatas sudaryti sandorį ir pan.

**5.3.4** Turto rinkos vertė atspindi visą to turto potencialą tiek, kiek šis pripažįstamas rinkoje. Taigi turi būti atsižvelgta į galimą turto panaudojimą, kurį gali nulemti tokie pokyčiai kaip nauji plėtros kontrolės leidimai, atitinkama infrastruktūra, rinkos plėtra ir kitos galimybės. Vadinas, turto rinkos vertė gali atspindėti lūkesčių vertę, kuriuos rinka gali turėti dėl tokių perspektyvų ir į kuriuos nustatant rinkos vertę neturi būti atsižvelgiama, jei jie ribojami geriausio turto panaudojimo prielaidų.

**5.3.5 Lūkesčių vertės sąvoka** vartojama vertės praeigui apibūdinti, kurį rinka pasirengusi mokėti vertinimo dieną, tikėdamasi didesnės vertės dėl naudojimo arba plėtros galimybių, kurių šiuo metu negalima įgyvendinti atsižvelgus į plėtros kontrolę, esamus infrastruktūros ar kitus apribojimus. Tai dar vienas rinkos vertės elementas, kurį reikia apsvaistyti. (Kai kuriose šalyse vertei, kurią dabar lemia minėtos potencialios turto galimybės, apibūdinti vartojama frazė „būsimoji vertė“). Lūkesčių vertė atspindi tikimybę, kad rinka geriau įvertins pasiektas turto naudojimo galimybes arba plėtrą negu dėl to patirtas sąnaudas, sugaištą laiką ir kitokius susijusius veiksnus. Iš esmės ji apima ir galimybę, kad numatoma nauda nebus pasiekta. Nors lūkesčių vertė apibūdina minėtą vertės praeigį, ji nėra atskira vertė, tačiau padeda paaiškinti turto rinkos vertę, kuri turi būti nustatoma remiantis prieinamais duomenimis taip, kaip ir atliekant bet kokią kitą vertinimo dalį. Lūkesčių vertė nėra ypatingoji vertė, nes ji atspindi pagrįstus rinkos lūkesčius, susijusius su turto siūlomomis galimybėmis.

**5.3.6** Lūkesčių vertė, atspindėta kaip rinkos vertės veiksnys, neapima jokių ypatingosios vertės elementų, kurie gali būti susiję su konkrečiais pirkėjais.

**5.3.7** Sąvoka „geriausio turto panaudojimas“ vartojama daugelyje valstybių, ir kai kurių Europos vertintojų gali būti paprašyta įvertinti turtą remiantis geriausio panaudojimo prielaida. Iš esmės tai yra vertės nustatymo dieną faktiškai galimas turto panaudojimas, kuris suteikia turtui didžiausią vertę. Kalbant apie apribojimus, įtrauktus į toliau pateiktus oficialesnius šios sąvokos apibrėžimus, paminėtina, kad į šią sąvoką neįtraukiama lūkesčių vertė, kurią rinka gali suteikti turtui dėl potencialių, tačiau šiuo metu dar neprieinamų galimybių. Nors siekiant nustatyti geriausią turto panaudojimą šis aspektas įvertinamas vertės nustatymo dieną, tai nėra geriausias panaudojimas,

kurį rinka tą dieną galėtų racionaliai numatyti. Taigi tai yra prielaida apribota rinkos vertė, o ne tiesiog rinkos vertė ar koks nors rinkos vertės elementas.

**5.3.8** Geriausias turto panaudojimas buvo oficialiau apibrėžtas keliomis formuluotėmis, pavyzdžiui:

„racionaliai tikėtinas bei tuo pat metu fiziškai įmanomas, teisėtas, finansiškai perspektyvus ir našiausias turto panaudojimas, suteikiantis turtui didžiausią vertę“ (Vieningi Kanados profesionalaus vertinimo praktikos standartai, 2014 m., Kanados turto vertinimo institutas)

ir

„racionaliai tikėtinas ir teisėtas laisvos žemės arba žemės su pagerinimais panaudojimas, kuris yra fiziškai įmanomas, tinkamai pagrįstas, finansiškai perspektyvus ir suteikiantis turtui didžiausią vertę“ (Nekilnojamojo turto vertinimo žodynas, penktasis leidimas, Turto vertinimo institutas).

**5.3.9** Atkreiptinas dėmesys, kad teisės aktuose ar atskirų valstybių praktikoje gali būti taikomi specifiniai geriausio turto naudojimo sąvokos apibrėžimai.

**5.3.10** Svarbiausios įprastų sąvokos „geriausias turto panaudojimas“ vertės nustatymo dieną apibrėžimų sudedamosios dalys yra šios:

- labiausiai racionaliai tikėtinas panaudojimas – taigi nekreipiama dėmesio į specializuoto panaudojimo atvejus, būdingus kainą pasiūliusiam atskiram pirkėjui;
- teisėtas – tai turbūt svarbiausia ypatybė kalbant apie rinkos vertę. Nors įprastas apibrėžimas reikalauja vartoti frazę „teisiškai leidžiamas“, tačiau iš pastabų matyti, kad šis reikalavimas galioja tik kalbant apie esamus teritorinius planus ar leidimus, taigi nepaisoma lūkesčių vertės arba būsimosios vertės, kurią rinka galbūt mokės už galimybę gauti naujų leidimų. Nors dauguma diskusijų susijusios su dabartine leidžiama plėtra, toks pat teisinis apribojimas taikomas ir tuo atveju, kai turtas nuomojamas, tačiau rinka gali pastebėti, kad ateityje galimas pernuomojimas ar naujos panaudojimo galimybės sukurs potencialią lūkesčių vertę, neįtrauktą dėl geriausio turto naudojimo prielaidos apribojimų;
- fiziškai įmanomas – vėlgi, atrodo, kad fizinės turto aplinkybės vertinamos vertės nustatymo dieną, bet neatsižvelgiama į galimą plėtrą (pavyzdžiui, naują kelią arba potvynio padarinių sušvelninimo planą), kuri gali atsirasti ir suteikti perspektyvų, už kurias kai kurie kainą siūlantys pirkėjai sumokėtų papildomai;
- pagrįstas duomenimis;
- finansiškai perspektyvus;
- suteikiantis turtui didžiausią vertę.

Šis paskutinis punktas kartais aptariamas kalbant apie panaudojimą, teikiantį didžiausią grynąją grąžą, kai didesnės vertės naudą atsveria didesnės išlaidos, o mažesnės vertės panaudojimas gali paskatinti didesnės kainos siūlymą.

**5.3.11** Šis turto naudojimas priklauso nuo konkretaus aptariamo turto pobūdžio, taigi gali kisti, kai atliekant vertinimą turtas sujungiamas su kitais turto objektais. Kai specialistai praktiškai taiko geriausio turto panaudojimo prielaidą, toks panaudojimas parodo, pavyzdžiui, kokius palyginamuosius duomenis reiktų naudoti, norint pagrįsti vertinimą. Visa tai gali daryti įtaką pasirenkant vertinimo metodą.

**5.3.12** Jei nenurodoma kitaip, vertintojas turi nustatyti žemės sklypo ar kito turto rinkos vertę, remdamasis išsamia 1-ajame EVS apibūdintos rinkos vertės analize. Hipotetinis pardavėjas už savo turtą nesutiks gauti mažiau, o hipotetinis pirkėjas nenorės siūlyti daugiau, nei mokėtų už lygiavertį, jam tiek pat naudingą turtą. Kadangi kiekvienas geriausio turto naudojimo apibrėžimo aspektas (išskyrus pagrindimo reikalavimą) nustato tam tikrus apribojimus apibrėžiant rinkos vertę, geriausio turto panaudojimo prielaida nebūtinai sutampa su rinkos verte, nors šiuo atveju jo vertė gali būti didesnė už esamą panaudojimo vertę, jeigu neatsižvelgiama į alternatyvų naudojimą. Akivaizdžiausias ir dažnai pastebimas skirtumas yra toks, kad neištraukiami potencialūs leidimai ir kitos ateities galimybės, dėl kurių rinka galėtų pasiekti lūkesčių vertę ir atsižvelgdama į ją vertinti ateities perspektyvas, riziką ir su būsimois galimybėmis susijusias išlaidas.

**5.3.13** Nustačius ypatingas sąlygas, Valstybės pagalbos taisyklės įvardija pasiūlymą kaip „besąlyginį“ tik tuo atveju, jei visi potencialūs pirkėjai turės ir galės įvykdyti visus keliamus reikalavimus, nepriklausomai nuo fakto, ar jie verčiasi verslu ir koks jų verslo pobūdis.

**5.3.14** 1997 m. Valstybės pagalbos taisyklėse besąlyginis pasiūlymas apibrėžiamas taip:

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

*Komunikatas dėl valstybės pagalbos, II dalies 1 straipsnio b punktas*

## 5.4 Sandoris

**5.4.1** <...> už kurią turtas galėtų būti perduotas <...> – tai veikia apskaičiuota suma, o ne iš anksto nustatyta ar faktinė pardavimo kaina. Tai kaina, už kurią rinka tikisi sudaryti sandorį vertės nustatymo dieną ir kuri atitinka visus kitus rinkos vertės apibrėžimo elementus.

**5.4.2** Kalbant apie nuomos rinkos vertę, tai taip pat yra apskaičiuota suma, o ne iš anksto nustatytas arba faktinis nuomos mokestis. Tai nuoma, kurią rinkoje tikimasi gauti už nuomojamą turtą vertės nustatymo dieną ir kuri atitinka visus kitus nuomos rinkos vertės apibrėžimo elementus. Galima numatyti, kad faktinis nuomos mokestis gali skirtis, jeigu yra kapitalo išlaidų, pavyzdžiui, už išsinuomojimą teikiama premija.

**5.4.3** Frazė „galėtų būti“ perteikia pagrįstų lūkesčių aspektą. Vertintojas neturėtų kelti nerealių prielaidų dėl rinkos sąlygų ar nustatyti rinkos vertę, didesnę už tą, kurią pagrįstai tikimasi gauti.

**5.4.4** Apibrėžimas, vartojamas Valstybės pagalbos taisyklėse, leidžia manyti, jog tai yra kaina, už kurią žemės sklypai ar pastatai *galėtų būti perduodami pagal atskirą sutartį*. Frazė „galėtų būti“ atspindi hipotetinį sandorio pobūdį. Tai nėra prielaida apie geriausią įmanomą kainą, o veikia racionalūs lūkesčiai dėl kainos, kuriai esant labiausiai tikėtina susitarti dėl sandorio.

**5.4.5** Hipotetinis pardavimas yra derybų objektas ir vyksta „pagal atskirą sutartį“.

**5.4.6** Kalbant apie turto nuomos rinkos vertę, būtų įprasta ją vertinti remiantis tuo, kad nė viena šalis už nuomos sandorį nemokės jokios premijos, taigi nustatoma tiesiog nuomos vertė. Jeigu nuomos sąlygose yra numatyta teigiama arba neigiama premija, tai turėtų būti aiškiai nurodyta, siekiant išvengti bet kokio dviprasmiškumo.

## 5.5 Vertės nustatymo data (diena)

**5.5.1** <...> vertės nustatymo dieną <...> – ši frazė nurodo, kad reikalaujama, jog apskaičiuota rinkos vertė arba nuomos rinkos vertė būtų nustatyta nurodytai datai, t. y. vertė nustatoma tam tikram laiko momentui. Paprastai toks momentas yra hipotetinio pardavimo sandorio data, kuri dažniausiai skiriasi nuo faktinio vertinimo atlikimo datos. Kadangi rinkos ir jų sąlygos gali kisti, apskaičiuota vertė vienu ar kitu metu gali būti netikslė arba netinkama. Vertinimo metu nustatyta suma atspindės faktinę rinkos būklę ir aplinkybes vertės nustatymo dieną, o ne praėityje ar ateityje. Vertės nustatymo diena ir vertinimo ataskaitos data gali skirtis, tačiau pastaroji negali būti ankstesnė už pirmąją. Apibrėžime taip pat pateikiama prielaida, kad vienu metu nustatomos privalomos susitarimo sąlygos ir sudaroma pardavimo sutartis be jokio kainų pokyčio,

kuris kitu atveju gali paveikti rinkos kaina sudaromą sandorį vertės nustatymo dieną.

**5.5.2** Rinkos vertė pakankamai tiksliai atspindi ne vertę ilgesniu laikotarpiu, o tik vertę, aktualią hipotetinio sandorio metu.

**5.5.3** Frazės „vertinimo data“ (ir „vertės nustatymo diena“) yra skirtos nurodyti datą, kuriai apskaičiuojama ar nustatoma turto vertė (ir kuriai galioja šią vertę pagrindžiantys duomenys), o ne (kaip įprasta) vėlesnę datą, kai vertinimo užduotis pabaigiama ir klientui pateikiama vertinimo ataskaita. Vertinimo ataskaitos užbaigimo data niekada nebus ankstesnė negu vertės nustatymo data, nes tokiu atveju būtų aptariamoms aplinkybėms, kurios dar neįvyko ir galbūt neįvyks ir kurioms pagrįsti neįmanoma rasti reikiamų duomenų. Vertinimo ataskaitoje turi būti nurodyta ir vertės nustatymo data, ir vertinimo ataskaitos užbaigimo data.

**5.5.4** Vertės nustatymo data niekada nebus vėlesnė nei vertinimo ataskaitos data. Jei laikoma, kad hipotetinis privalomas susitarimas, kuriame nustatomos sandorio sąlygos, sudaromas vertės nustatymo dieną, tai garantuojama, kad atliekant vertinimą buvo žinomi veiksniai, kurių vertės nustatymo momentu tikėjosi abi šalys. Kita vertus, nacionaliniai teisės aktai gali reikalauti, kad esant tam tikroms aplinkybėms vertės nustatymo diena sutaptų su vėlesne turto kokybės ir situacijos vertinimo tikslais nurodyta data (pavyzdžiui, kalbant apie teisės aktuose įtvirtintas privalomojo pirkimo kompensavimo schemas).

## **5.6 Hipotetinės, ketinančios sudaryti sandorį ir konkuruojančios šalys**

**5.6.1** <...> *norinčio įsigyti pirkėjo* <...> – ši frazė nurodo hipotetinį, o ne faktinį turto pirkėją. Toks asmuo ketina pirkti, tačiau nėra verčiamas. Be to, toks pirkėjas nėra perdėtai linkęs pirkti ar pasiryžęs įsigyti turtą už bet kokią kainą.

**5.6.2** Tos pačios nuostatos taikomos nuomos rinkos vertei, kai daroma prielaida, kad hipotetinis būsimasis nuomininkas ketina išsinuomoti turtą, tačiau ne už bet kokią kainą.

**5.6.3** Toks norintis įsigyti turtą pirkėjas arba būsimasis nuomininkas sudarydamas sandorį atsižvelgia į dabartinės rinkos aktualijas, lūkesčius ir nesivadovauja įsivaizduojamos ar hipotetinės rinkos sąlygomis, kurios negali būti patikrinamos ar numatomos. Toks asmuo nemokės didesnės kainos nei ta, kurią mokėti iš jo reikalauja rinka. Vienu iš rinkos dalyvių taip pat laikomas dabartinis savininkas (arba, kai taikytina, nuomininkas).

**5.6.4** Atitinkamai, motyvuotas pirkėjas negali būti laikomas nelinkusiu ar neketinančiu pirkti. Laikoma, kad sandorį jis vertina kaip praktiškas verslininkas.

**5.6.5** Valstybės pagalbos taisyklėse minima frazė „nesusijęs pirkėjas“ reiškia, kad

pirkėjas ir pardavėjas tarpusavyje yra nesusiję ir nepriklausomi vienas nuo kito.

**5.6.6** <...> *ir norinčio parduoti pardavėjo* <...> – vėlgi tai yra hipotetinis pardavėjas, o ne faktinis turto savininkas, todėl laikoma, kad jis veikia be prievartos ir perdėtai nesiekia parduoti turto už bet kokią kainą arba už kainą, kuri esamomis rinkos sąlygomis laikoma neracionalia. Norintis parduoti pardavėjas siekia parduoti turtą atsižvelgdamas į rinkos sąlygas ir už geriausią kainą, kurią galima gauti konkrečioje atviroje rinkoje ir tinkamai pateikus turtą rinkai, nesvarbu, kokia ta kaina būtų. Su konkrečiu savininku susijusios faktinės aplinkybės nėra šio dokumento objektas, nes „norintis parduoti pardavėjas“ yra hipotetinis savininkas, o turtas yra rinkoje.

**5.6.7** Kalbant apie nuomos rinkos vertę, nuomotojas taip pat yra hipotetinis asmuo, o ne faktinis savininkas. Jis ketina išnuomoti turtą, tačiau nėra verčiamas to daryti ir neketina išnuomoti turto už kainą, kuri esamomis rinkos sąlygomis laikoma neracionalia.

**5.6.8** Taigi nors turtas turi būti vertinamas kaip egzistuojantis realybėje, tariamas pirkėjas ir pardavėjas (arba nuomotojas ir nuomininkas) yra hipotetinės šalys, veikiančios esamomis rinkos sąlygomis. Reikalavimas, kad abi šalys ketintų sudaryti sandorį, sukuria tarp šalių tam tikrą įtampą, kurios kontekste nustatoma turto rinkos vertė (arba nuomos rinkos vertė).

**5.6.9** Taigi rinkos vertė ir nuomos rinkos vertė nepriklauso ir nėra veikiamos kliento, pavedančio atlikti vertinimą, tikslų.

**5.6.10** <...> *tarp nesusijusių šalių sudarytą sandorį* <...> – sandoris tarp nesusijusių šalių, kurios neturi išskirtinio ar specifinio tarpusavio ryšio (tokio kaip, pavyzdžiui, ryšys tarp patronuojančios ir dukterinės įmonės, nuomotojo ir nuomininko ar šeimos narių), dėl kurio sandorio kainos būtų nebūdingos rinkos sąlygoms, arba kainų lygis padidėtų dėl bet kokie ypatingosios vertės elemento. Taigi nustatant rinkos vertę arba nuomos rinkos vertę daroma prielaida, kad sandoris sudaromas tarp savarankiškai veikiančių nesusijusių šalių.

## **5.7 Pateikimas rinkai**

**5.7.1** <...> *po šio turto tinkamo pateikimo rinkai* <...> – pagal rinkos vertės apibrėžimą, turtas turi būti pateikiamas rinkai tinkamiausiu būdu, kad vėliau šis turtas būtų perduotas už geriausią pagrįstai įmanomą kainą. Turto pateikimo rinkai trukmė gali skirtis priklausomai nuo rinkos sąlygų, tačiau ji turi būti pakankama, kad į turtą atkreiptų dėmesį pakankamas potencialių pirkėjų skaičius. Daroma prielaida, kad turto pateikimo rinkai laikotarpis buvo prieš vertės nustatymo dieną.

**5.7.2** Jeigu turi būti vertinama turto nuomos rinkos vertė, pagal nuomos rinkos vertės apibrėžimą, turtas vėlgi turi būti pateikiamas rinkai tinkamiausiu būdu, kad vėliau šis

turtas būtų išnuomotas už geriausių pagrįstai įmanomą kainą. Turto pateikimo rinkai trukmė gali skirtis priklausomai nuo rinkos sąlygų, tačiau ji turi būti pakankama, kad į turtą atkreiptų dėmesį pakankamas potencialių nuomininkų skaičius.

**5.7.3** Vadovaujantis ES Valstybės pagalbos taisyklių taikymo rekomendacijomis, turtas turi būti:

„<...> nuolat reklamuojamas pakankamai ilgą laiką (du mėnesius arba ilgiau) nacionalinėje spaudoje, nekilnojamojo turto skelbimų laikraščiuose arba atitinkamuose spaudos leidiniuose ir per nekilnojamojo turto agentus, kurie kreipiasi į įvairius potencialius pirkėjus, kad visi potencialūs pirkėjai apie pasiūlymą sužinotų.“

*Il dalies 1 straipsnio a punkto 1-oji pastraipa*

ES ir EEE taisyklėmis siekiama užtikrinti, kad sandoriai būtų sudaromi rinkos verte, todėl jose taip pat nurodoma, kad tuo atveju, kai pardavimas gali sudominti tarptautinius pirkėjus, jis turėtų būti atitinkamai reklamuojamas ir

„apie tokius pasiūlymus taip pat turėtų būti pranešta per agentus, kurie dirba su klientais europiniu arba tarptautiniu mastu.“

*Il dalies 2 straipsnio a punkto 2-oji pastraipa*

**5.7.4** Valstybės pagalbos taisyklėse aiškiai nurodoma, kad turtas bus parduotas sudarant sandorį *numatyta tvarka*, t. y. be perdėtos skubos, kuri galėtų apriboti tinkamą rinkos patikrinimą arba priverstų savininką skubotai parduoti turtą. Minėtose taisyklėse taip pat minimas *normalus derybų laikotarpis* parduodant turtą, kuris nustatomas atsižvelgiant į *turto pobūdį*.

**5.7.5** Šie veiksniai, skirti pirkėjų (galinčių pasiūlyti kainas) įvairovei patikrinti, turėtų atskleisti hipotetiniam pirkėjui keliamus reikalavimus, priklausomai nuo rinkos sąlygų, kurios bet koku atveju apibrėžia rinkos vertę.

## 5.8 Šalių informuotumas

**5.8.1** <...> *kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai* <...> – tai reiškia, kad tiek norintis pirkti pirkėjas, tiek norintis parduoti pardavėjas yra tinkamai informuoti apie turto rūšį, savybes, esamus ir alternatyvius panaudojimo būdus bei rinkos būklę vertės nustatymo dieną. Kalbant apie nuomos rinkos vertę ta pati prielaida taikoma ir norinčiam išnuomoti nuomotojui bei ketinančiam išsinuomoti nuomininkui.

**5.8.2** Šalys įvertina tai, kas vertės nustatymo dieną gali būti pagrįstai numatoma. Visų pirma, hipotetinis pirkėjas gali būti geriau informuotas apie reikšmingas aplinkybes apskaičiuojant vertę negu kai kurie arba visi realūs pirkėjai. Tai apima ne tik žinias apie turtą, bet ir žinias apie rinką bei duomenis (įskaitant prieinamus palyginamuosius



duomenis), kuriais remiantis galima spręsti apie turto vertę.

**5.8.3** <...> *apdairiai* <...> – daroma prielaida, kad kiekviena šalis siekdama savo interesų ir stengdamasi nustatyti palankiausią sandorio kainą, veikia sąmoningai, apdairiai ir atsižvelgdama į savo padėtį. Apdairumas suvokiamas kaip sugebėjimas atsižvelgti į rinkos būklę vertės nustatymo dieną, o ne į numatomą vėlesnę naudą. Jeigu rinkoje, kurioje kainos mažėja, pardavėjas parduoda turtą už mažesnę kainą negu ankstesnis kainų lygis, tai nereiškia, kad jis veikia neapdairiai. Tokiais atvejais, kaip ir kitų sandorių, sudaromų rinkoje, kurioje kainos keičiasi, atvejais, apdairus asmuo veiks vadovaudamasis geriausia tuo metu prieinama informacija apie rinką.

**5.8.4** <...> *ir be prievartos* <...> – nurodoma, kad kiekviena šalis yra motyvuota sudaryti sandorį, tačiau nė viena jų nėra verčiama ar pernelyg spaudžiama jį sudaryti. Kiekviena šalis laisvai pradeda ir baigia veiklą.

## 5.9 Prielaidos

**5.9.1** Vertinimo nurodymuose gali būti reikalaujama, kad vertintojas padarytų kokią nors prielaidą, pavyzdžiui, dėl to, kiek laiko turtą galima siūlyti rinkoje priverstinio pardavimo vertinimo atveju (žr. tolesnį 5.10.4 punktą). Vertintojui gali tekti padaryti tam tikrų prielaidų, kad jis galėtų veiksmingai užbaigti vertinimą, dažnai neturėdamas tam tikros informacijos. Visais atvejais tokios prielaidos turi būti aiškiai išdėstytos.

**5.9.2** Vertintojas daro prielaidą, kai numato (ar jam nurodoma numatyti) tam tikrą dalyką, susijusį su faktu, kurio jis iš tiesų nežino ar kuriuo negali pagrįstai įsitikinti.

**5.9.3** Vertintojas turi įsipareigoti atlikti patikrinimus ir tyrimus tokiu mastu, koks yra būtinas, kad vertinimas būtų atliktas profesionaliai ir atitiktų išskeltą tikslą. Tais atvejais, kai pateikiama arba prieinama tik ribota informacija, vertintojui gali tekti daryti prielaidas, kurios leistų pateikti nuomonę apie turto vertę net ir neturint reikiamų duomenų arba žinių. Prielaidos gali būti susijusios su tais vertinimui įtakos turinčiais faktais, sąlygomis arba aplinkybėmis, kurie, neturint visos reikiamos informacijos, laikomi patikimiausiais. Prielaidos dėl tokių dalykų kaip, pavyzdžiui, nuosavybės teisė arba asbesto naudojimas, kurių vertintojas galbūt negali savarankiškai patikrinti, turėtų būti išdėstytos kartu su rekomendacija, kad klientas šiuos faktus patikrintų pasitelkdamas atitinkamos srities specialistus. Jei vėliau paaiškėja, kad padarytos prielaidos buvo neteisingos, vertintojui gali tekti peržiūrėti ir pakeisti ataskaitoje pateiktus skaičius bei nurodyti šią galimybę ataskaitoje.

**5.9.4** Toliau pateikiamas orientacinis, neišsamus sąrašas atvejų, kai siekiant pateikti nuomonę apie vertę reikia padaryti tam tikras prielaidas:

- Gali būti neįmanoma išsamiai patikrinti visų nuosavybės dokumentų,

kuriuose nustatomos bet kokios kliūty, suvaržymai ar įsipareigojimai, galintys turėti įtakos turto vertei. Tokiu atveju vertintojas turėtų daryti prielaidą apie labiausiai, jo manymu, tikėtiną padėtį ir nurodyti, kad nepriima jokios atsakomybės ar įsipareigojimų dėl teisinių nuosavybės aspektų interpretacijos teisingumo.

- Ataskaitoje turi būti aiškiai nurodytas patikrinimo mastas, atitinkantis gautų nurodymų pobūdį ir turto rūšį. Gali tekti padaryti prielaidą, kad nors ir buvo paminėti visi akivaizdūs trūkumai, gali būti ir kitų, kuriems nustatyti reikėtų atlikti išsamesnį tyrimą arba pasitelkti konkrečios srities specialistus. Tokiu atveju galima pridėti pastabą, kad nuomonė apie vertę grindžiama ataskaitoje aprašytomis aplinkybėmis, bet išaiškėjus papildomiems trūkumams gali tekti pakoreguoti ataskaitoje pateiktus skaičius.
- Gali prireikti padaryti prielaidas dėl teisės aktais nustatytų privalomų leidimų esamiems pastatams ir pateikti jas drauge nurodant norminius dokumentus ar oficialių institucijų pasiūlymus, galinčius palankiai arba nepalankiai paveikti vertę.
- Turi būti atsižvelgiama į vertintojo kompetenciją pateikti ataskaitą apie galimą taršos pavojų arba pavojingas medžiagas. Pateikiant nuomonę apie vertę, gali reikėti daryti prielaidas, kad tokios rizikos nėra arba vertintojas remsis profesionalių konsultantų parengta informacija.
- Kartais vertintojui gali tekti daryti prielaidą, kad visos svarbiausios komunalinės paslaugos teikiamos ir yra pakankamos turtui naudoti pagal paskirtį.
- Gali reikėti padaryti prielaidą, kad turtas niekada nebuvo ir, tikėtina, nebus užlietas potvynio arba paveiktas kitų aplinkos sąlygų, galinčių turėti įtakos nuomonei apie vertę.
- Jeigu turtas yra išnuomotas ir atitinkamai vertinamas, gali tekti daryti prielaidą, kad išsamūs nuomininkų finansinės būklės tyrimai neatskleis dalykų, galinčių turėti įtakos vertinimui.
- Vertintojui gali tekti daryti prielaidą, kad nėra jokių pasiūlymų dėl teritorijos planavimo ar kelių tiesimo, kurie gali paskatinti panaudoti teisės aktais suteiktus įgaliojimus ar kitaip tiesiogiai paveikti turtą.
- Vertintojas gali daryti prielaidą, kad įrengimai ir įranga, kurie įprastai laikomi pastato įrangos dalimi, bus perduoti kartu su vertinamu turtu.

Prielaidos, darytinos tuo atveju, kai vertinimas turi būti atliekamas be apžiūros, aptartos 4-ojo EVS 6.4 punkte.

## **5.10 Specialiosios prielaidos, įskaitant alternatyvaus naudojimo vertę ir priverstinio pardavimo vertę**

**5.10.1** Skirtingai negu prielaidą, kurią vertintojas turi padaryti imdamasis vertinimo užduoties, specialiąją prielaidą vertintojas daro tuomet, kai naudoja (dažniausiai gavęs

atitinkamą nurodymą) tokį faktą arba aplinkybę, kurie skiriasi nuo vertės nustatymo dieną galimų patikrinti faktų ir aplinkybių. Tokiu atveju nustatyta vertė bus laikoma rinkos verte atsižvelgiant į šią specialiąją prielaidą.

**5.10.2** Dažnai tokios prielaidos daromos tam, kad klientas būtų informuotas apie pasikeitusių aplinkybių poveikį vertinimui. Pavyzdžiui, vertintojui gali būti nurodyta padaryti tokias specialiąsias prielaidas apie turto vertę:

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

**5.10.3** Toliau nagrinėjami du konkretūs pavyzdžiai:

- alternatyvaus naudojimo vertė (žr. 5.10.6 punktą);
- priverstinio pardavimo vertė (žr. 5.10.7 punktą);

**5.10.4** Tam tikri teisės aktai, dažniausiai nacionaliniai, taip pat gali reikalauti daryti specialiąsias prielaidas dažniausiai tada, kai turtas vertinamas apmokestinimo arba priverstinio išpirkimo tikslais.

**5.10.5** Tais atvejais, kai turi būti padarytos specialiosios prielaidos, tai turi būti nurodyta susitarimo sąlygose ir vertinimo ataskaitoje (žr. 4-ojo EVS 5.8 punktą).

## **5.10.6 Alternatyvaus naudojimo vertė**

**5.10.6.1 Sąvokos apibrėžimas.** Alternatyvaus naudojimo vertė – tai turto rinkos vertė, kai numanoma, kad dabartinis jo naudojimas nebus tęsiamas.

**5.10.6.2 Komentarai.** Nors rinkos vertė apima geriausią galimą turto vertę nepriklausomai nuo jo panaudojimo, kai kuriais vertinimo atvejais gali reikėti atsižvelgti tik į dabartinį jo panaudojimą, pavyzdžiui, kai vertinant veikiančią įmonę daroma veiklos tęstinumo prielaida. Jei svarbu atsižvelgti į alternatyvų turto panaudojimą, kuris gali neapimti dabartinio verslo tęstinumo, nustatoma turto alternatyvaus naudojimo vertė, kuri yra jo rinkos vertė. Tokia vertė neatspindi jokių verslo nutraukimo išlaidų.

**5.10.6.3** Šis vertės nustatymo pagrindas gali būti taikomas ir tais atvejais, kai vertinamos turto pakeitimo sąnaudos atsižvelgiant į nusidėvėjimą, nes klientas pageidauja žinoti specializuoto turto vertę, jeigu jis būtų naudojamas kitiems tikslams.

## **5.10.7 Priverstinio pardavimo vertė**

**5.10.7.1 Sąvokos apibrėžimas.** Priverstinio pardavimo vertė – suma, kuri galėtų būti gauta už turtą, kai dėl bet kokios priežasties pardavėjas yra verčiamas perleisti turtą laikantis apribojimų, neatitinkančių rinkos vertės apibrėžimo.

**5.10.7.2 Komentaras.** Priverstinio pardavimo vertė nėra vertės nustatymo pagrindas, bet rinkos vertės pavyzdys atsižvelgiant į specialiąją prielaidą dėl pateikimo rinkai sąlygų. Nustatyti priverstinio pardavimo vertę gali tekti tais atvejais, kai pardavėjas yra verčiamas parduoti arba desperatiškai stengiasi parduoti turtą, arba yra nustatytas griežtas pardavimo terminas. Akivaizdžiausias pavyzdys gali būti toks atvejis, kai turto pardavimo laikotarpis yra per trumpas, kad būtų galima tinkamai pateikti turtą rinkai, užsitikrinant geriausias kainų pasiūlymus. Kitaip tariant, potencialūs pirkėjai gali žinoti, kad pardavėjui taikomi suvaržymai, ir dėl to pakoreguoti įprastais atvejais savo siūlomas kainas. Šių specifinių suvaržymų pobūdis lemia visą hipotetinio pardavimo situaciją. Jei tokių suvaržymų nebūtų, turto vertė būtų laikoma tiesiog rinkos verte.

**5.10.7.3** Toliau apibūdintos konkrečios situacijos, kurios buvo nustatytos kai kuriose rinkose, kuriose skolintojai susigrąžindavo nuosavybę dėl po 2008 m. susidariusių finansinių aplinkybių. Taigi skolintojas, tapęs turto savininku, gali arba norėti nedelsiant perleisti turtą, arba būti spaudžiamas tai padaryti. Jeigu ankstesnis savininkas paliko turtą geros būklės, gali būti, kad jokių papildomų veiksnių nėra. Tačiau tikrinant turtą gali paaiškėti, kad turtas paliktas blogos būklės, pavyzdžiui, be daugumos įrenginių ir įtaisų. Tai gali būti svarbu atliekant vertinimą. Bet kuriuo atveju vertintojo gali būti paprašyta nustatyti šio turto rinkos vertę darant specialiąją prielaidą dėl pateikimo rinkai laikotarpio.

**5.10.7.4** Gali pasitaikyti atveju, kai ankstesnis savininkas norės ginčyti nuosavybės perdavimą. Tačiau jeigu savininkas yra kreditorius, vertintojas gali gerai nežinoti apie ginčą ir neturėti jokių galimybių spręsti apie jo rezultatus. Taigi nuomonė apie turto vertę įprastai turi būti pateikiama darant prielaidą, kad nuosavybės teisė priklauso skolintojui.

**5.10.7.5** Priverstinio pardavimo vertė nėra vertinimo pagrindas. Nustačius visus taikomus suvaržymus, priverstinio pardavimo vertė gali būti suvokiama kaip rinkos vertė darant specialiąją prielaidą, kad turtas pateikiamas rinkai tam tikrą ribotą laikotarpį. Taigi vertės nustatymo pagrindas turėtų būti ne priverstinio pardavimo vertė, o rinkos vertė, nustatyta atsižvelgiant į su konkrečiu atveju susijusias specialiąsias prielaidas.

**5.10.7.6** Vertintojas turi žinoti ir nurodyti leidžiamą pardavimo terminą bei kitus svarbius pardavėjui taikomus suvaržymus. Kadangi nustatoma vertė atspindės labai konkrečias vertinimo metu daromų prielaidų aplinkybes, jos turėtų būti išdėstytos susitarimo sąlygose ir vertinimo ataskaitoje. Nustatyta vertė nebus laikoma rinkos verte, nes šiuo atveju veikia ne hipotetinis norintis parduoti pardavėjas, o pardavėjas, kuriam taikomi konkretūs suvaržymai.

## 5.11 Kiti klausimai

**5.11.1 Dokumentacija.** Nors rinkos vertė ir nuomos rinkos vertė egzistuoja nepriklausomai nuo dokumentacijos, vadovaujantis šiais standartais, profesionaliai atlikta vertinimo užduotis turėtų būti tinkamai įforminta raštu pagal 4-ojo EVS nuostatas, skaidriai ir aiškiai pateikiant ją klientui ir bet kuriam kitam asmeniui, kuris gali pagrįstai norėti ja remtis arba ją įvertinti.

**5.11.2** Rinkos vertės (arba, jei taikytina, nuomos rinkos vertės) apibrėžimas turėtų būti įtvirtintas tiek susitarimo sąlygose, tiek vertinimo ataskaitoje.

**5.11.3 Sandorio sudarymo išlaidos ir mokesčiai.** Rinkos vertė yra apskaičiuota turto vertė, todėl neapima papildomų su pirkimo ir pardavimo sandoriu susijusių išlaidų ir bet kokių kitų su tokiu sandoriu susijusių mokesčių. Rinkos vertė atspindi visų su rinkos dalyviais susijusių veiksmų poveikį, taigi rodo ir tokią įtaką, kurią gali daryti sandorio sudarymo kaštai ar apmokestinimas, tačiau jeigu reikia juos įvertinti, jie turi būti nurodyti kaip papildoma suma greta rinkos vertės. Kitaip tariant, minėti veiksniai gali turėti įtakos turto vertei, tačiau nėra jos dalis.

**5.11.4** Visų pirma, rinkos vertė yra vertinamo turto vertė prieš jo apmokestinimą sudarant bet kokį realų šio turto sandorį. Tai, kad sandorio mokesčiai arba pridėtinės vertės mokestis gali paveikti kai kurias arba visas potencialias sandorio šalis, laikytina platesnės rinkos sistemos dalimi ir, kaip ir visi kiti veiksniai, turi įtakos turto vertei, tačiau su sandoriu susijęs apmokestinimas neįtraukiamas į rinkos vertę.

**5.11.5** Visgi ši nuostata gali skirtis (ypač vertinant apskaitos tikslais) priklausomai nuo nacionalinių teisės aktų. Tam tikromis aplinkybėmis ES teisės aktuose kartais taip pat laikomasi kitokio požiūrio. 1991 m. gruodžio 19 d. Direktyvos 91/674/EEB dėl draudimo įmonių metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės 49 straipsnio 5 dalyje teigiama, kad:

„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 suma.“

**5.11.6** Tokiais atvejais vertintojas gali pasirinkti nustatyti turto rinkos vertę tiek prieš patiriant įsigijimo išlaidas, tiek vėliau. Bet kuriuo atveju, jis turėtų aiškiai nurodyti, ar šios išlaidos buvo išskaičiuotos, ir jei taip, konkrečiai nurodyti išskaičiuotą kiekvienos išlaidų pozicijos sumą.



## 2-asis EVS

### Kiti nei rinkos vertė vertinimo pagrindai

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Vertės nustatymo pagrindas
4. Tikroji vertė
5. Ypatingoji vertė
6. Investicinė vertė
7. Hipotekos vertė
8. Draudžiamoji vertė
9. Vertės nustatymas vietinio ir nacionalinio apmokestinimo tikslais
10. Privalomo išpirkimo ir (arba) kompensacijos vertės

#### 2-ASIS EUROPOS VERTINIMO STANDARTAS

Prieš pasirinkdamas kitą vertės nustatymo pagrindą negu rinkos vertė vertintojas privalo apsibrėžti vertinimo tikslą.

Jeigu konkrečiu atveju Europos ir nacionaliniuose teisės aktuose bei norminiuose dokumentuose nenurodyta kitaip, vertintojas turi vadovautis tik pripažintais vertės nustatymo pagrindais, atitinkančiais vertinimo tikslą, ir laikytis skaidrumo, darnos bei nuoseklumo principų.

Jeigu nėra prielaidų rinkos vertei nustatyti arba jos netenkinamos, atsižvelgiant į teisės aktuose įtvirtintus reikalavimus, aplinkybes ar kliento nurodymus, gali būti taikomi kiti vertės nustatymo pagrindai. Tokiu atveju nustatyta vertė nebus laikoma rinkos verte.

## 1. Įvadas

Nors dažniausiai profesionalus turto vertinimas atliekamas rinkos vertės pagrindu, egzistuoja aplinkybės, kai gali būti reikalaujama arba labiau tinkama taikyti alternatyvius vertės nustatymo pagrindus. Itin svarbu, kad tiek vertintojas, tiek vertinimo rezultatų vartotojai aiškiai suprastų skirtumą tarp rinkos vertės ir kitų vertės nustatymo pagrindų, įskaitant poveikį, kurį šių sąvokų skirtumai gali turėti vertinimo principų pasirinkimui ir ataskaitoje nurodytai turto vertei.

## 2. Taikymo sritis

Šiame standarte apibrėžiami, aiškinami ir išskiriami kiti vertės nustatymo pagrindai negu rinkos vertė.

## 3. Vertės nustatymo pagrindas

**3.1 Sąvokos apibrėžimas.** Vertės nustatymo pagrindas – tai pagrindinės vertės nustatymo prielaidos siekiant apibrėžto tikslo.

### 3.2 Komentaras

**3.2.1** Vertės nustatymo pagrindas turi būti atskirtas nuo pasirinktam vertės nustatymo pagrindui įgyvendinti taikomų vertinimo būdų ir metodų. Atliekant vertinimą vartojami terminai ir naudojami metodai turi būti apibrėžti vertinimo ataskaitoje.

**3.2.2** Tuo atveju, kai nėra vienas iš EVS 2016 numatytų vertės nustatymo pagrindų nėra tinkamas gautiems nurodymams įvykdyti, vertintojas turi aiškiai ir tiksliai apibrėžti naudojamą vertės nustatymo pagrindą ir paaiškinti nukrypimo nuo pripažinto pagrindo priežastis. Jei vertinimo rezultatas neatspindi sumos, kuri būtų gauta nustatant turto rinkos vertę, reikia tai nurodyti vertinimo ataskaitoje. Ataskaitoje taip pat turi būti nurodytos bet kokios vertinimo metu padarytos prielaidos arba specialiosios prielaidos.

## 4. Tikroji vertė

**4.1 Sąvokos apibrėžimas.** Sąvoka „tikroji vertė“ skirtingai vartojama dviejuose konkrečiuose kontekstuose:

- **Bendrasis apibrėžimas.** Tikrosios vertės sąvoka apskritai gali būti



vartojama nekilnojamojo turto vertinimo pagrindui apibrėžti, jeigu sudaromas realus arba numatomas potencialus konkrečių rinkos dalyvių sandoris, o ne daromos prielaidos apie didesnę galimų pirkėjų rinką. Taigi tokiais atvejais tikroji turto vertė dažnai gali skirtis nuo turto rinkos vertės. Minėtame kontekste tikroji vertė apibrėžiama taip:

„Kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimus sudarant įprastą sandorį tarp įvardytų rinkos dalyvių, kurie turi visą informaciją apie visus reikšmingus faktus ir priima jų tikslus atitinkantį sprendimą.“

Ta pati koncepcija taikytina nustatant tikrąją nuomos vertę, kai sandoris sudaromas tarp dviejų konkrečių įvardytų šalių. Šiame kontekste tikroji nuomos vertė apibrėžiama taip:

„Nuomos mokestis, kuris būtų gautas išnuomojus turtą sudarant įprastą nuomos sandorį tarp įvardytų rinkos dalyvių, kurie turi visą informaciją apie visus reikšmingus faktus ir priima jų tikslus atitinkantį sprendimą.“

Jeigu vertinimo ataskaitoje nurodoma tikroji nuomos vertė, vertintojas taip pat turėtų pateikti atsižvelgus į svarbiausias nuomos sąlygas padarytas prielaidas, nes jos gali turėti įtakos nuomos mokesčio lygiui.

Kai kuriose jurisdikcijose sąvoka „tikroji nuomos vertė“ gali turėti ir kitų reikšmių, kurios yra nustatytos teisės aktų arba norminių dokumentų.

- **Apskaitos tikslais** vartojama sąvoka „tikroji vertė“ apibrėžiama Tarptautiniuose finansinės atskaitomybės standartuose (TFAS). Ir nors šiuo atveju apibrėžiant tikrąją vertę daromos kiek laisvesnės prielaidos nei rinkos vertės apibrėžimo atveju, dažnai apskaitos tikslais nustatoma tikroji vertė sutampa su rinkos verte. Išsamiau tai apžvelgiama 1-ajame EVMN. Apskaitos tikslais nustatoma tikroji vertė apibrėžiama kaip:

„Kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimus, rinkos dalyviams sudarant įprastą sandorį vertės nustatymo dieną.“ (Tarptautinių apskaitos standartų valdyba (TASV), 13-asis tarptautinis finansinės atskaitomybės standartas (TFAS), 1 dalis)

Šis apibrėžimas buvo įtvirtintas 13-ajame TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“ ir įsigaliojo nuo 2013 m. sausio 1 d.

Nustatant tikrąją nefinansinio turto vertę, įskaitant ir nekilnojamojo turto vertę, atsižvelgiama į rinkos dalyvio gebėjimą kurti ekonominę naudą geriausiai panaudojant

turtą, t. y. naudojant turtą tokiu būdu, kuris yra fiziškai įmanomas, teisėtas, finansiškai perspektyvus ir našiausias bei suteikia turtui didžiausią vertę. Tokiame nefinansinio turto kontekste tikroji vertė gali skirtis nuo vertės, nustatytos remiantis rinkos vertės apibrėžimu (rinkos vertės apibrėžimas pateiktas 1-ajame EVS, o 1-ojo EVMN 6.6 punkte aptariami galimi rinkos vertės ir tikrosios vertės skirtumai).

## **4.2 Bendrojo tikrosios vertės apibrėžimo komentaras**

**4.2.1** Pagal ankstesnį 4.1 punkte pateiktą apibrėžimą vartojama sąvoka „tikroji vertė“ reiškia tinkamą kainą, kuri gali būti sumokėta sudarius dviejų žinomų šalių sandorį, atsižvelgiant į atitinkamus jų interesus ir privalumus bei trūkumus turtą įsigyjančiam pirkėjui. Ši vertė gali skirtis nuo rinkos vertės, nes pastaroji nustatoma remiantis prielaida, kad rinkos vertę atitinkančią sumą neįvardytas hipotetinis pirkėjas turi mokėti hipotetiniam pardavėjui. Kai kuriais atvejais dviejų konkrečių šalių sudaromam sandoriui gali būti būdingos rinkos vertės apibrėžimo neatitinkančios sąlygos (pavyzdžiui, siūlomas sandoris gali būti sudarytas tarp susijusių šalių).

**4.2.2** Tikroji vertė ypač tinkama tais atvejais, kai dėl tam tikrų priežasčių galima numatyti, kad realusis pirkėjas gali mokėti rinkos vertės neatitinkančią kainą. Keletas tokių pavyzdžių:

- žemės nuomos sutartį sudaręs nuomininkas siekia įsigyti nuosavybės teisę;
- žemės sklypo, kuris gali būti plėtojamas, savininkas perka nedidelį sklypą, kuris užtikrintų galimybę iki jo valdomo sklypo nutiesti kelią.

**4.2.3** Taigi tikroji vertė leidžia nustatyti individualią vertę, t. y. vertę, kurią šis turtas gali turėti vienam konkrečiam pirkėjui. Tai pabrėžiama tolesnėje 5 dalyje aptariamame sąvokos „ypatingoji vertė“ apibrėžime.

## **4.3 Finansinės atskaitomybės tikslais nustatomos tikrosios vertės komentaras**

**4.3.1** Ruošiant finansinę atskaitomybę pagal 13-ojo TFAS reikalavimus (žr. 1-ąjį EVMN), ankstesniame 4.1 punkte apibrėžta tikroji vertė turi būti laikoma vertės nustatymo pagrindu. Nors šis apibrėžimas skiriasi nuo rinkos vertės apibrėžimo, nes jame išdėstytos ne tokios išsamios prielaidos dėl išankstinio turto pateikimo rinkai, finansinėje ataskaitoje nurodyta vertė dažnai nesiskiria nuo rinkos vertės. Vis dėlto galimi atvejai (ypač susiję su būsimos plėtros galimybėmis ir lūkesčių verte), kai minėtos dvi vertės gali nesutapti.

**4.3.2** Šis tikrosios vertės nustatymo būdas išsamiau aptartas 1-ajame EVMN „Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslais“. Pažymėtina, kad paskelbus 13-ąjį TFAS paaiškėjo, jog tikroji vertė turėtų atitikti apskaičiuotą pardavimo kainą (arba „išėjimo

kainą), kurią būtų galima pasiekti. Tikroji vertė turi būti nustatyta laikantis rinkos dalyvių požiūrio, t. y. neturi būti atsižvelgiama į jokią ypatingąją vertę, kurią turtas turi esamam savininkui, jeigu nesitikima, kad rinkos dalyviai už šią papildomą vertę pasiūlys didesnę kainą.

**4.3.3** Taigi įprastai tikroji vertė nustatoma atsižvelgiant į geriausią turto naudojimą, kuris yra vertės nustatymo dieną fiziškai įmanomas, teisėtas, finansiškai perspektyvus ir našiausias turto panaudojimas, suteikiantis turtui didžiausią vertę.

## **5. Ypatingoji vertė**

### **5.1 Sąvokų apibrėžimai**

**5.1.1 Ypatingoji vertė** apibrėžiama kaip nuomonė dėl vertės, kurioje atsižvelgiama į savybes, turinčias tam tikrą vertę ypatingajam pirkėjui.

**5.1.2 Ypatingasis pirkėjas** – tai pirkėjas, kuris, palyginti su kitais rinkos dalyviais, gali geriau optimizuoti turto teikiamą naudą ir kurio nuomonė dėl kainos priylgsta ypatingajai vertei.

### **5.2 Komentaras**

**5.2.1** Jeigu viena turtą įsigyjanti šalis konkrečias turto savybes ir charakteristikas vertina suma, kuri yra didesnė už rinkos vertę, ši šalis gali būti apibūdinta kaip ypatingasis pirkėjas, o bet kokie ataskaitoje nurodyti skaičiai, atitinkantys minėto pirkėjo nuomonę apie vertę, – kaip ypatingoji vertė. Pavyzdžiui, vienas konkretus telekomunikacijų operatorius gali būti pasirengęs mokėti didesnę negu rinkos kainą už tam tikroje vietoje esantį žemės sklypą, tinkamą antenai statyti, jeigu tai paskutinis sklypas, kurio jam reikia ryšių tinklui užbaigti.

**5.2.2** Ypatingoji vertė gali būti susijusi su vertės, esant veiklos tęstinumui, elementais. Vertintojas turi užtikrinti, kad tokie kriterijai būtų atskirti nuo rinkos vertės, aiškiai įvardydamas visas padarytas specialiąsias prielaidas.

### **5.3 Sinerginė vertė (kai kuriose šalyse vadinama sąveikos verte).**

**5.3.1** Sinerginė vertė yra tam tikra ypatingosios vertės rūšis, su kuria vertintojai susiduria dažniausiai.

**5.3.2** Tai papildoma vertė, sukuriama tuomet, kai bendra kelių nekilnojamojo turto objektų (arba kelių teisinių interesų į tą patį nekilnojamąjį turtą) vertė yra didesnė nei atskirų šių objektų verčių suma.

**5.3.3 Komentaras.** Jeigu vertinant teisių derinį nustatoma, kad bendra visų teisių vertė viršija atskirai vertinamų teisių rezultata, t. y. susidaro ypatingoji vertė, ši vertė vadinama sinergine verte. Susitarimo sąlygose ir vertinimo ataskaitose turėtų būti aiškiai nurodyta, ar reikalaujama nustatyti tokią vertę ir ar bus nurodyta rinkos vertė, kad būtų galima nustatyti skirtumą tarp dviejų vertės nustatymo pagrindų.

**5.3.4** Tokia vertė dažnai gali susidaryti tuo atveju, kai turto (dažnai – esančio kaimynystėje) įsigijimas pirkėjui sukuria pridėtinę vertę. Minėta vertė gali būti taikoma ir savininko bei nuomininko sandoriams. Vis dėlto tais atvejais, kai tokia pat sinerginė turto vertė gali susidaryti keliems skirtingiems potencialiems pirkėjams (pavyzdžiui, bet kuriam iš jų įgavus didesnę veiklos mastą), ši vertė turėtų būti laikoma turto rinkos verte.

## 6. Investicinė vertė

**6.1 Sąvokos apibrėžimas.** Investicinė vertė – tai nekilnojamojo turto vertė, aktuali konkrečiai šaliai, kuri siekia investavimo, naudojimo savo poreikiams ar veiklos tikslų.

### 6.2 Komentaras

**6.2.1** Šį subjektyvi sąvoka konkretų turtą susieja su aiškiais investavimo tikslus ir (arba) kriterijus turinčiu konkrečiu investuotoju, investuotojų grupe arba kitu subjektu. Nustatant turto vertę šiuo pagrindu apskaičiuojama, kokią sumą gali būti paruošęs sumokėti konkretus pirkėjas, todėl toks vertinimas neatspindi rinkos nuomonės apie turtą. Taigi nesitikima, kad šiuo pagrindu nustatyta vertė atitiks ar sutaps su vadovaujantis kitais pagrindais nustatyta verte, įskaitant rinkos vertę. Vertinimas investicine verte:

- skirtas turto vertei nustatyti, kuri yra aktuali ne hipotetinei sandorio šaliai, o konkrečiam investuotojui, turinčiam konkrečių reikalavimų;
- neapima pasikeitimo turtu tarp šalių aspekto.

**6.2.2** Šio apibrėžimo taikymas aptariamas 5-ajame EVMN.

## 7. Hipotekos vertė

**7.1 Sąvokos apibrėžimas.** Hipotekos vertė – nekilnojamojo turto vertė, kuri nustatoma atlikus apdairų būsimos turto paklausos rinkoje vertinimą ir atsižvelgus į ilgą laiką išliekančius turto aspektus, įprastas ir vietinės rinkos sąlygas bei dabartinį ir alternatyvų tinkamą turto naudojimą.

## 7.2 Komentaras

**7.2.1** Čia pateiktas sąvokos apibrėžimas pirmiausia buvo įtrauktas į Kapitalo reikalavimų direktyvos 2006/48/EB VIII priedo 64 paragrafą, siekiant užtikrinti kapitalo reikalavimus įkeičiamo nekilnojamojo turto ir kredito įstaigų kredito rizikos valdymo kontekste. Minėtą direktyvą pakeitė 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentas (ES) Nr. 575/2013 dėl prudencinių reikalavimų kredito įstaigoms ir investicinėms įmonėms, kuriuo į Europos teisę perkeliamas Bazelio III susitarimas (Kapitalo reikalavimų reglamentas, OL L321, 2013-11-30, 6 psl.). Hipotekos vertės apibrėžimas pateiktas minėto reglamento 4 straipsnio 74 punkte.

**7.2.2** Šiame Kapitalo reikalavimų reglamente hipotekos vertė laikoma vertės nustatymo pagrindu, skaičiuojant pagal riziką įvertintų pozicijų sumas nekilnojamojo turto hipoteka užtikrintoms kredito įstaigos paskoloms. Tiksliau tariant, Kapitalo reikalavimų reglamente nekilnojamas turtas pripažįstamas užtikrinimo arba rizikos mažinimo priemone, kuri lemia mažesnį rizikos koeficientą, t. y. kredito įstaiga gali skirti mažiau kapitalo reikalavimams užtikrinti. Minėta nuostata įtvirtinta Reglamento 229 straipsnio 1 dalyje:

„Užtikrinimo nekilnojamuoju turtu priemonę nepriklausomas vertintojas vertina rinkos arba mažesne verte.

Valstybėse narėse, kurios įstatymais ar kitais teisės aktais yra nustačiusios griežtus hipotekos vertės vertinimo kriterijus, nepriklausomas vertintojas gali įvertinti turtą hipotekos arba mažesne verte.“

7.2.3. Kai kuriose Europos valstybėse sąvoka „hipotekos vertė“ yra ypač svarbi kalbant apie ilgalaikes paskolų programas. Ji išreiškia vertės pokyčio rizikos principą, skirtą kredito įstaigų rizikai valdyti, įvertinant specialiuosius saugumo reikalavimus. Tai ypač taikoma tuomet, kai nekilnojamas turtas vertinamas finansavimo tikslais, t. y. vertinant užstatų visumos tinkamumą išleidžiamoms padengtomis obligacijoms užtikrinti. Bankų priežiūros institucijos hipotekos vertę laiko rizikos valdymo priemone tik tuomet, jeigu atsižvelgiama į turto tvarumo aspektus ilguoju laikotarpiu ir neatsižvelgiama į spekuliacinius elementus. Tai aiškiai nustatyta Reglamento 229 straipsnio 1 dalyje:

„Įstaigos reikalauja, kad nepriklausomas vertintojas, nustatydamas hipotekinę vertę, neatsižvelgtų į spekuliacinius elementus ir skaidriai bei aiškiai nurodytų tą vertę dokumentuose.“

Priešingai, sąvoka „rinkos vertė“ visuotinai suprantama kaip momentinė turto vertė – rinkos nustatyta vertė konkrečiu laiko momentu (žr. 1-ąjį EVS ir 3-įjį EVMN).

## 8. Draudžiamoji vertė

**8.1** Turto draudžiamoji vertė – tai turto draudimo sutartyje nurodyta suma, atitinkanti draudiko įsipareigojimą tuo atveju, jeigu dėl draudimo sutartyje nurodytų draudžiamųjų pavojų poveikio turtui draudėjas patiria žalos arba finansinių nuostolių. Kai vertintojui pavedama nustatyti draudžiamąją vertę, jis turi nurodyti tokią sumą, kuri užtikrintų tinkamą turto draudiminę apsaugą.

**8.2 Komentaras.** Jei draudžiamoji vertė pasirodo esanti mažesnė negu dėl draudiminės rizikos patirta faktinė žala ir finansiniai nuostoliai, dalis draudėjo nuostolių lieka nepadengta.

**8.3** Šio vertės nustatymo pagrindo taikymas aptariamas 4-ajame EVMN „Draudžiamosios vertės ir žalos įvertinimas“.

## 9. Vertės nustatymas vietinio ir nacionalinio apmokestinimo tikslais

Daugelyje šalių nekilnojamasis turtas naudojamas kaip pagrindas vietiniams ar nacionaliniams mokesčiams rinkti. Gali būti renkami su vienkartinėmis įvykių susiję mokesčiai (pavyzdžiui, mokesčiai turto pirkimo arba pardavimo atveju arba mirus savininkui) arba nustatomi reguliariai, dažniausiai metiniai, mokesčiai. Apmokestinimo tikslais taikytinas vertės nustatymo pagrindas įprastai apibrėžiamas atitinkamuose nacionaliniuose arba vietiniuose teisės aktuose, todėl išsamiau nagrinėti jį šiuose EVS būtų netikslinga.

## 10 Privalomo išpirkimo ir (arba) kompensacijos vertės

Tais atvejais, kai nacionalinės arba vietos valdžios institucijos priverstine tvarka įsigyja turtą, kad galėtų vykdyti viešojo intereso programas, turto savininkui (ir turto naudotojams, jei tokių yra) turi būti išmokėtos atitinkamos kompensacijos. Nors kompensacijos už prarastą turtą dažnai grindžiamos rinkos verte, šis principas gali būti pakeistas arba nacionaliniuose ar vietiniuose teisės aktuose, arba vadovaujantis teisiniu precedentu. Taigi išsamesnis tokių atvejų tolesnis nagrinėjimas nebėra šių EVS objektas.

## 3-iasis EVS

# Kvalifikuotas vertintojas

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Bendrosios nuostatos
4. Kvalifikuotas vertintojas
5. Komentaras

### 3-IASIS EUROPOS VERTINIMO STANDARTAS

Vadovaujantis šių Standartų nuostatomis kiekvienas vertinimas turi būti atliekamas kvalifikuoto vertintojo arba jam griežtai prižiūrint.

Vertintojai visuomet privalo laikytis aukščiausių sąžiningumo ir garbingumo standartų bei atlikti savo darbą nepakenkdami klientams, visuomenei, savo profesijai ar atitinkamai nacionalinei profesionalaus vertinimo institucijai.

Vertintojas privalo būti pajėgus įrodyti savo profesionalumą, žinias, kruopštumą ir etišką elgesį, kurie yra tinkami tam tikros rūšies ir masto vertinimui atlikti, bei atskleisti bet kokius veiksnius, galinčius sutrukdyti atlikti objektyvų vertinimą. Atlikus kiekvieną vertinimą būtina pateikti informacija pagrįstą ir nepriklausomą nuomonę apie vertę, remiantis pripažintu vertės nustatymo pagrindu arba pagrindais.

## 1. Įvadas

Tam, kad klientas galėtų pasitikėti atliktu vertinimu, šis turi būti profesionaliai atliktas tinkamos kvalifikacijos, kompetentingo, patyrusio ir objektyvaus turto vertintojo.

## 2. Taikymo sritis

Šiame standarte nustatoma, kas turėtų būti atsakingas už vertinimą, ir reikalaujama, kad kiekviena vertinimo ataskaita būtų patvirtinta kvalifikuoto vertintojo, kuris yra už ją atsakingas. Visi vertintojai, kurie prisideda rengiant vertinimo ataskaitą, privalo turėti pakankamai patirties, veikti vadovaudamiesi profesiniais standartais, o aptardami ginčytinus klausimus – atsižvelgti į šio standarto reikalavimus.

## 3. Bendrosios nuostatos

**3.1** Vertinimą turi atlikti profesionalus vertintojas, laikydamasis profesionalių paslaugų teikimo reikalavimų. Vertintojas dažniausiai yra fizinis asmuo, tačiau tam tikrais atvejais ir konkrečiose šalyse vertinimą gali atlikti ir juridinio asmens statusą turinti įmonė. Bet koku atveju atitinkamus vertinimo darbus turi atlikti tinkamai kvalifikuoti fiziniai asmenys, kurių profesiniai įgūdžiai, žinios, kompetencija ir nepriklausomumo lygis atitinka šių EVS ir Europos vertintojų etikos ir elgesio kodekso reikalavimus. Siekiant teikti profesionalias paslaugas, vertintojo įgūdžiai, žinios ir kompetencija turi atitikti vertinimo tipą ir mastą, taip pat turi būti atskleisti visi veiksniai, galintys sutrukdyti atlikti objektyvų vertinimą.

**3.2** Dėl vertintojui duodamų nurodymų sąlygų ir nuostatų turi būti susitarta prieš pradėdant vertinimą, ir jos turi būti aiškiai išdėstytos raštu prieš pateikiant vertinimo ataskaitą. Vertinimus, kurie turi būti vieši ar kurių rezultatais turi remtis tretieji asmenys, dažnai reglamentuoja teisės aktai arba norminiai dokumentai. Tokiais atvejais vertintojui dažnai nustatomi konkretūs reikalavimai, kuriuos jis turi atitikti, kad būtų pripažintas tinkamu tikrai, objektyviai ir nepriklausomai nuomonei teikti. Visgi daugumai vertinimų teisės aktai ar norminiai dokumentai nenustato konkrečių kriterijų, taigi vertintojas pats turi įsitikinti, kad jo turimų įgūdžių, žinių, kompetencijos ir nepriklausomumo pakanka kiekvienam gautam nurodymui įvykdyti (daugiau rekomendacijų galima rasti 4-ajame EVS).

**3.3** Visais atvejais vertintojas privalo užtikrinti, kad jis supranta galimus interesų konfliktus ir kad atitinka nepriklausomumo reikalavimus.



## 4. Kvalifikuotas vertintojas

**4.1 Sąvokos apibrėžimas. Kvalifikuotas vertintojas (įskaitant turto vertinimo įmonėse dirbančius vertintojus),** kuris atsako už vertinimo parengimą ir vertinimo parengimo priežiūrą ir už dėl finansinės atskaitomybės bei kitais tikslais naudojamus vertinimo rezultatus, turi būti geros reputacijos asmuo ir:

(arba):

- turėti universitetinį išsilavinimą, universiteto baigimo diplomą;
- arba turėti kitą pripažintą akademinį arba profesinį išsilavinimą patvirtinantį dokumentą, atitinkantį TEGoVA būtiniausius išsilavinimo reikalavimus, taip pat ne mažesnę kaip dvejų metų profesinę patirtį turto vertinimo srityje;
- arba turėti ilgalaikės atitinkamos profesinės patirties.

**4.2 Kompetencija.** Kvalifikuotas vertintojas laikomas kompetentingu, jeigu gali įrodyti, kad jis:

i) turi pakankamai patirties, įgytos vertinant konkrečioje vietovėje esantį ir konkrečiai kategorijai priskiriamą nekilnojamąjį turtą, o tais atvejais, kai prieš sutikdamas atlikti vertinimo užduotį vertintojas pranešė klientui apie nepakankamą kompetenciją, į pagalbą buvo pasitelktas kompetentingas ir nusimanantis asmuo (asmenys);

ii) turi reikiamą licenciją verstis turto vertinimo veikla ar yra profesinės asociacijos narys, jeigu to reikalauja nacionaliniai teisės aktai ar norminiai dokumentai;

iii) laikosi visų su vertinimu susijusių teisės aktų, norminių dokumentų reikalavimų, etikos normų ir sutarties nuostatų;

iv) visą laiką laikysis aukščiausių sąžiningumo ir garbingumo standartų bei atliks savo darbą nepakenkdamas klientams, visuomenei, savo profesijai ar atitinkamai nacionalinei profesionalaus vertinimo institucijai. Visi kvalifikuoti vertintojai ir profesinės arba techninės organizacijos, kurioms jie atstovauja, privalo laikytis etikos kodekso, kuris yra ne mažiau griežtas negu TEGoVA patvirtintas Europos vertintojų etikos ir elgesio kodeksas;

v) turi atliekamą vertinimo užduotį atitinkantį profesinės civilinės atsakomybės draudimą (išskyrus tuos atvejus, kai turto vertinimo asociacija, TEGoVA narė, to nereikalauja).

vi) palaikė ir plėtė savo profesines žinias, dalyvaudamas atitinkamoje tęstinio mokymo programoje.

**4.3 Aukštesnės kvalifikacijos vertintojas** Kvalifikuotas vertintojas laikomas pasiekęs šį lygį, kai gali įrodyti kad jo įgūdžiai atitinka:

- TEGoVA pripažinto Europos vertintojo programos reikalavimus;
- arba TEGoVA gyvenamojo turto vertintojo programos reikalavimus.

Daugiau informacijos galima rasti šių Standartų 4 dalyje ir TEGoVA interneto svetainėje.

**4.4 Atestavimas pagal ISO standartus.** Kai kuriose Europos valstybėse taikomos specialios atestavimo sistemos, skirtos vertintojų kvalifikacijai pripažinti pagal nacionalinius teisės aktus. 1990 metais išleistas Europos standartas EN45013 „Bendrieji darbuotojus atestuojančioms sertifikavimo įstaigoms keliami reikalavimai“ 2006 m. tapo pasauliniu standartu ISO/IEC 17024. Pagal šį standartą sukurtą sistemą valdo nacionalinės sertifikavimo įstaigos, kurias savo ruožtu turi akredituoti nacionalinės akreditacijos įstaigos.

Tam, kad vertintojo kvalifikacija būtų patvirtinta pagal šį standartą, pareiškėjai turi atitikti sertifikavimo įstaigos keliamus reikalavimus. Standarte reikalaujama baigti mokymus, išlaikyti egzaminą raštu ir žodžiu bei periodiškai atlikti peratestavimą pagal sertifikavimo įstaigos paruoštą atestacijos programą. Atestato galiojimo laikotarpiu vertintojai turi laikytis profesinės etikos nuostatų, taip pat jie yra stebimi, ar laikosi jiems keliamų reikalavimų ir ar toliau tęsia profesinį tobulinimąsi. Standartas ISO 17024 padeda spręsti dažnai skirtingų nacionalinių kvalifikacijos lygių problemą ir nustato vienodus tarptautinius reikalavimus, taigi suteikia skaidrumo.

**4.5 Pripažintas Europos vertintojas.** TEGoVA parengė Pripažinto Europos vertintojo programą, pagal kurią atskiri vertintojai per savo profesines asociacijas gali įgyti aukštesnės kvalifikacijos vertintojo statusą ir viršyti TEGoVA nustatytus būtinuosius išsilavinimo reikalavimus, kad klientai, ypač iš kitų šalių, galėtų būti tikri dėl vertintojo profesinės patirties. Pripažinto Europos vertintojo programos santrauka pateikta į šio dokumento 4 dalį įtrauktame atitinkamame informaciniame dokumente, o išsamesni reikalavimai išdėstyti TEGoVA interneto svetainėje [www.tegova.org](http://www.tegova.org).

**4.6 TEGoVA gyvenamojo turto vertintojas.** TEGoVA gyvenamojo turto vertintojo programa suteikia galimybę pripažinti atskirų vertintojų, atliekančių gyvenamojo turto vertinimą, kvalifikaciją, žinias ir profesinę patirtį. Toks pripažinimas gali padėti užtikrinti, kad „turto vertinimus atliekantys vidaus ir išorės vertintojai turėtų tinkamą profesinę kvalifikaciją ir būtų pakankamai nepriklausomi nuo kredito suteikimo proceso, kad jie galėtų pateikti nešališką ir objektyvų vertinimą <...>“ (Direktyvos 2014/17/ES 19 straipsnio 2 dalis). Pripažinto Gyvenamojo turto vertintojo programos santrauka pateikta į šio dokumento 4 dalį įtrauktame atitinkamame informaciniame dokumente, o išsamesni reikalavimai išdėstyti TEGoVA interneto svetainėje [www.tegova.org](http://www.tegova.org).

**4.7 TEGoVA būtinieji išsilavinimo reikalavimai.** Siekdama vykdyti profesinės kompetencijos standartams palaikyti skirtą švietimo strategiją, TEGoVA nustatė būtinuosius išsilavinimo reikalavimus, kuriuos turto vertintojų asociacijos – TEGoVA narės – turi taikyti kiekvienam vertintojui, kuris turto vertintojo veiklą pradėjo po 2003 m. sausio 1 d. TEGoVA būtinųjų išsilavinimo reikalavimų santrauka pateikta į šio dokumento 4 dalį įtrauktame atitinkamame informaciniame dokumente, o išsamesni reikalavimai išdėstyti TEGoVA interneto svetainėje [www.tegova.org](http://www.tegova.org).

**4.8 Tęstinis profesinis tobulinimasis.** Tam, kad išlaikytų savo kvalifikaciją ir profesinę bei komercinę patirtį, reikalingą vertinimui atlikti ir vertinimo ataskaitai pateikti, kvalifikuotas vertintojas turi domėtis ir žinoti visus taikomus teisinio, techninio ar kitokio pobūdžio pokyčius, kurie gali daryti įtaką vykdant vertinimo užduoties nurodymus.

## 5. Komentaras

### 5.1 Bendroji informacija

**5.1.1** Vertintojai privalo užtikrinti, kad jie atitinka visus žinių, kompetencijos ir nepriklausomumo profesinius standartus ir reikalavimus, kurių reikia vertinimo nurodymams įvykdyti. Taigi vertintojas, kurio prašoma atlikti vertinimo užduotį, pirmiausia privalo išsiaiškinti kliento nurodymų pobūdį ir vertinimo tikslą. Nurodymai dėl vertinimo turi būti patvirtinti raštu, pateikiant ir patvirtinant susitarimo sąlygas (žr. 4-ąjį EVS). Vertintojas turi sugebėti laikytis tiek kliento keliamų reikalavimų, tiek su vertinimo užduotimi susijusių taisyklių, teisės aktų nuostatų ir elgesio kodeksų reikalavimų.

### 5.1.2 Europos Sąjungos teisėje vartojamas apibrėžimas

5.1.2.1 1997 m. priimtame Komisijos komunikate dėl ES valstybės pagalbos taisyklių taikymo nekilnojamajam turtui pateiktas tokiam vertinimui taikomas sąvokos „turto vertintojas“ apibrėžimas (Komunikatas 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, taip pat 20-ąjį kartą papildytas Procedūrinės ir esminės valstybės pagalbos taisyklės). Su šių taisyklių taikymu susijusius atvejus nagrinėjo Europos Sąjungos Teisingumo Teismas.

**5.1.2.2** Minėtos taisyklės reikalauja, kad vertintojas būtų „geros reputacijos asmuo, kuris:

- turi tinkamą išsilavinimą, įgytą pripažintame mokymo centre, arba atitinkamą akademinį išsilavinimą;
- turi pakankamai patirties ir yra kompetentingas vertinti žemę bei pastatus atitinkamoje vietovėje ir pagal turto kategoriją.“

**5.1.2.3** Jeigu kurioje nors valstybėje narėje nesuteikiama atitinkama akademinė kvalifikacija, turto vertintojas turėtų būti:

„pripažintos profesinės įstaigos, dirbančios žemės ir pastatų vertinimo srityje, narys ir (arba):

- būti paskirtas teismo arba kitos atitinkamą statusą turinčios institucijos;
- turėti pripažintą vidurinio mokslo baigimo atestatą, būti baigęs atitinkamo lygio apmokymus bei turėti mažiausiai trejų metų praktinę patirtį po kvalifikacijos įgijimo ir žinių apie žemės ir pastatų toje konkrečioje vietovėje vertinimą gavimo.“

## **5.2 Interesų konfliktai**

**5.2.1** Vertintojui taikomi profesinio objektyvumo kriterijai nurodo, kad vertintojas privalo žinoti visas aplinkybes, kurios gali būti laikomos interesų konfliktu. Darbo pradžioje vertintojas turėtų paprašyti kliento nurodyti visas kitas suinteresuotąsias ar susijusias šalis, kad galėtų nustatyti, ar nėra galimo interesų konflikto vertintojo, vertintojo partnerių, artimų šeimos narių atžvilgiu ir pan.

**5.2.2** Jeigu toks konfliktas egzistuoja, vertintojas privalo raštu tai atskleisti klientui, kuris tuomet turi nuspręsti, ar patvirtinti vertinimo užduotį. Tokia informacija turi būti aiškiai nurodyta kiekvienoje pažymoje ar ataskaitoje, kurią parengia vertintojas.

**5.2.3** Gali susidaryti aplinkybių, kai vertintojas, nepaisydamas kliento pageidavimų, vis tiek gali atsisakyti laikytis pateiktų nurodymų.

## **5.3 Vertintojo nepriklausomumas**

**5.3.1** Gali susidaryti įvairių aplinkybių, kai dėl ryšių su klientu arba kita šalimi vertintojas privalo būti ne tik kompetentingas (arba būti tokiu laikomas) atlikdamas savo darbą, bet ir nepriklausomas, t. y. su juo neturi būti susiję jokie neatskleisti esami arba galimi interesų konfliktai, kuriuos buvo galima numatyti pateikiant vertintojui vertinimo nurodymus. Bet kokius ryšius, kitus galimus interesų konflikto atvejus ar grėsmes vertintojo nepriklausomumui ir objektyvumui vertintojas turi raštu atskleisti klientui ir nurodyti vertinimo ataskaitoje. Vertinimo ataskaitoje pateikta nuomonė turi būti vertintojo, o ne kokios nors kitos šalies nuomonė, neatsižvelgiant į kai, kad atsakomybę už ją gali prisiimti vertinimo įmonė.

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

**5.3.3** Jeigu reikalavimai dėl vertintojo objektyvumo ir nepriklausomumo įtvirtinti nacionaliniuose teisės aktuose, šių taip pat turi būti laikomasi ir jie turi būti nurodyti vertinimo ataskaitoje.

### 5.3.4 Europos Sąjungos teisėje vartojami apibrėžimai

**5.3.4.1** Valstybės pagalbos taisyklėse, kurios minimos ankstesniame 5.1.2 punkte, nustatoma, kad:

„Atlikdamas užduotis vertintojas turėtų būti nepriklausomas, t. y. viešosios institucijos neturėtų būti įgalios duoti nurodymus dėl vertinimo rezultatų. Valstybinės vertinimo tarnybos ir valstybės tarnautojai ar darbuotojai yra laikomi nepriklausomais su sąlyga, kad per didelę įtaka jų vertinimo rezultatams yra veiksmingai pašalinta.“ (*Komunikatas dėl valstybės pagalbos, II dalies 2 straipsnio a punktas*)

**5.3.4.2** Kapitalo reikalavimų reglamento 208 straipsnio 3 dalies b punkte nustatoma, kad:

„Vertinimo peržiūrą vykdyti gali vertintojas, turintis reikiamą kvalifikaciją, gebėjimų ir patirties, kad galėtų atlikti vertinimą, ir nepriklausomas nuo kredito sprendimų priėmimo proceso.“

**5.3.4.3** Minėto reglamento 229 straipsnio 1 dalyje reikalaujama, kad užtikrinimo nekilnojamoju turtu priemonę turi vertinti nepriklausomas vertintojas. Europos bankininkystės institucija 2014 m. spalio 3 d. nurodė (klausimo Nr. 2014\_1056), kad:

„Pagal Kapitalo reikalavimų reglamento Nr. 575/2013 208 straipsnio 3 dalies b punktą, nekilnojamojo turto, įkeisto kaip kredito užtikrinimas, peržiūrą turi atlikti vertintojas, turintis reikiamą kvalifikaciją, gebėjimų ir patirties, kad galėtų atlikti vertinimą, ir nepriklausomas nuo kredito sprendimų priėmimo proceso. Tol, kol banko darbuotojas atitinka visas minėtas sąlygas, jis (ji) Reglamento 229 straipsnio 1 dalies tikslais gali būti laikomas nepriklausomu vertintoju.“

**5.3.4.4** Bankų gaivinimo ir pertvarkymo direktyvoje 2014/59/ES sąvoka „nepriklausomas vertintojas“ apibrėžiama taip:

„Asmuo, kuris yra nepriklausomas nuo viešųjų institucijų, įskaitant pertvarkymo instituciją ir finansų įstaigas, kurioms taikoma ši direktyva“. (36 straipsnio 1 dalis) Europos bankininkystės institucija (EBI) išsamesnės informacijos apie Bankų gaivinimo ir pertvarkymo direktyvoje minimą vertintojų nepriklausomumą pateikia 2015 m. liepos 6 d. paskelbto Techninio reguliavimo standarto projekto 2 straipsnyje, kuriame patvirtinama, kad toks asmuo privalo turėti „tinkamą kvalifikaciją bei pakankamai patirties, žinių, gebėjimų ir išteklių, užtikrinančių, kad jis gali atlikti vertinimą būdamas nepriklausomas nuo trečiųjų šalių pagalbos, visų pirma, – nuo atitinkamų

viešųjų institucijų, įskaitant pertvarkymo instituciją ir atitinkamą subjektą“.

**5.3.4.5** Hipotekos kreditų direktyvos 2014/17/ES 19 straipsnyje teigiama, kad:

„Valstybės narės užtikrina, kad turto vertinimus atliekantys vidaus ir išorės vertintojai turėtų tinkamą profesinę kvalifikaciją ir būtų pakankamai nepriklausomi nuo kreditų suteikimo proceso, kad jie galėtų pateikti nešališką ir objektyvų vertinimą, kuris turi būti pagrįstas dokumentais, pateiktais patvariojoje laikmenoje, ir kurio duomenis kreditorius turi išsaugoti“.

**5.3.4.6** 1997 m. Valstybės pagalbos taisyklėse numatoma, kad:

„atlikdamas užduotis vertintojas turėtų būti nepriklausomas“ (visą tekstą žr. ankstesniame 4.2.2 punkte).

## **5.4 Vertintojo atsakomybė**

**5.4.1** Vertintojui pavedama atlikti profesinę užduotį ir pateikti nuomonę dėl turto arba teisinių interesų į turtą vertės taip, kad klientas galėtų patikimai ja remtis priimdamas sprendimus. Taigi vertintojas prisiima atsakomybę, o bet kokie trūkumai gali sukelti nuostolių klientui ir užtraukti teisinę atsakomybę pačiam vertintojui.

**5.4.2** Priklausomai nuo aplinkybių ir nacionalinių teisės aktų nuostatų, vertintojui tokia atsakomybė tenka tada, jeigu nuostolių atsirado dėl nesugebėjimo taikyti įgūdžių, nepakankamo atidumo, sutarties pažeidimo ir pan.

**5.4.3** Atsakomybės apimtis gali būti apibrėžta rašytiniuose nurodymuose ir susitarimo sąlygose, taip pat vertinimo ataskaitos ir jos rengimo reikalavimuose.

**5.4.4** Vertintojas gali siekti apriboti savo atsakomybę pagal su klientu sudarytos sutarties sąlygas. Naudotis vertinimo ataskaita leidžiama tik klientui, todėl atsakomybė trečiosioms šalims į ją neįtraukiama, išskyrus tuos atvejus, kai akivaizdu, kad su ataskaita turės susipažinti trečioji šalis (pavyzdžiui, įkeičiant turtą).

**5.4.5** Pažymėtina, kad kai kuriose šalyse egzistuoja griežtos vertintojo atsakomybės ribos, įtvirtintos teisės aktais arba kitaip, todėl siekiant apibrėžti atsakomybės ribas sutarties sąlygomis, vertintojams rekomenduojama pasitarti su teisininkais.

**5.4.6** Vertintojas, kaip specialistas, visų pirma yra atsakingas savo klientui, tad jokie vertintojo atsakomybės apribojimai negali daryti neigiamos įtakos atliekamo vertinimo profesionalumui.

**5.4.7** Vertintojas turėtų atlikti užduotis pagal savo kompetenciją. Vertinimą jis turėtų

atlikti profesionaliai ir vadovaudamasis gautais nurodymais, o prieš nustatydamas vertę turėtų išsiaiškinti visus svarbius duomenis, tinkamai juos užfiksuoti ir profesionaliai pateikti ataskaitoje.

**5.4.8 Kompetencijos ribų pripažinimas.** Vertintojas neturėtų priimti nurodymų, kurie viršija jo kompetenciją. Sudėtingesniais atvejais vertintojui kartais gali stigti specialių žinių, kurių reikia, kad jis galėtų tinkamai įvykdyti užduotį. Pavyzdžiui, tai gali būti su geologija, aplinkosaugos problemomis, naudingomis iškasenomis susiję klausimai, taip pat teisės ar apskaitos sričių žinios. Susidarius tokioms aplinkybėms, vertintojas turi apie tai pranešti klientui ir į pagalbą pasitelkti konkrečios srities specialistą. Siekiant išvengti painiavos dėl atsakomybės ir sutarties sąlygų laikymosi, patartina, kad (jeigu įmanoma) nurodymus pasitelktam į pagalbą specialistui tiesiogiai duotų klientas, o ne vertintojas.

**5.4.9 Profesinės civilinės atsakomybės draudimas.** Atsižvelgiant į tai, kad dėl vertinimo veiksmų susidariusios atsakomybės dydis (įskaitant visas teises išlaidas ar ginčo nagrinėjimo metu susidariusias palūkanas) dažnai gali viršyti vertintojo asmeninio ar įmonės turimo turto dydį, daugumoje valstybių vertintojui teikiama galimybė apdrausti savo civilinę atsakomybę. Atsižvelgiant į tai, kad tinkamas profesinės civilinės atsakomybės draudimas suteikia papildomą garantiją klientui, daugumoje profesinių asociacijų toks draudimas yra laikomas kvalifikuotos narystės sąlyga. Tačiau šis draudimas nėra visuotinai paplitęs ir nėra privalomas visose valstybėse, kuriose jį galima įsigyti.





## 4-asis EVS

# Vertinimo procesas

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Susitarimo sąlygos
4. Bendradarbiavimas su kliento konsultantais, auditoriais ir kt.
5. Komentaras
6. Vertinimo pagrindimas
7. Vertinimo peržiūra

### 4-ASIS EUROPOS VERTINIMO STANDARTAS

Susitarimo dėl vertinimo sąlygos ir vertinimo pagrindas turi būti išdėstyti raštu ir aptarti šalių prieš pateikiant vertinimo ataskaitą.

Vertinimo užduotis turi būti tinkamai išnagrinėta, parengta ir išdėstyta raštu vadovaujantis profesiniais standartais. Atliktas darbas turi būti pakankamas ataskaitoje pateiktai nuomonei apie vertę pagrįsti.

Duomenys, išsaugoti pateikus vertinimo rezultata, turi būti pakankami, kad būtų galima patikrinti, ar buvo laikomasi atitinkamo principo ar principų atliekant analizę ir vertinimą bei pateikiant ataskaitoje nuomonę apie vertę atsižvelgus į vertinimo rūšį ir mastą.

## 1. Įvadas

Vertinimas turi būti atliktas profesionaliai ir atsižvelgiant į visus turimus duomenis, kad kilus abejonėms vertinimo rezultatai būtų galima tinkamai pagrįsti.

## 2. Taikymo sritis

Šiame standarte apžvelgiami vertinimo ataskaitos parengimo etapai, pradedant nuo susitarimo sąlygų.

Toliau aptariamas turto įvertinimas ir apžiūra, apžvelgiama vertinimo ataskaita ir duomenų išsaugojimas. Galiausiai apžvelgiami aspektai, į kuriuos gali tekti atsižvelgti, jeigu vertintojui nurodoma atlikti kito vertinimo peržiūrą.

## 3. Susitarimo sąlygos

**3.1** Susitarimo sąlygos yra tam tikros tarp vertintojo ir kliento sudarytos sutarties sąlygos. Šios sąlygos pateikiamos klientui arba potencialiam klientui po to, kai vertintojas gauna žodinius ar rašytinius nurodymus suteikti vertinimo paslaugą. Konkrečios sąlygos turi būti paruoštos kiekvienai vertinimo užduočiai atlikti. Jos turi aiškiai ir tiksliai atspindėti vertinimo pobūdį ir tikslą bei tyrimo, kurį reikia atlikti, kad būtų galima pagrįsti vertinimo ataskaitoje pateiktą nuomonę, mastą.

**3.2** Išsamios susitarimo sąlygos turi būti suderintos raštu. Pagal skolinimosi bei kitus finansinius ar bankrutavusio skolininko turto administravimo reikalavimus dėl sąlygų turi būti susitarta raštu prieš perduodant vertinimo ataskaitą nurodymus pateikusiam klientui.

**3.3** Be to, svarbiausios sutartos sąlygos arba nurodymai taip pat turi būti pateikti ataskaitoje.

**3.4** Jeigu susitarimo sąlygas vėliau prireikia pakeisti, siekiant išvengti nesusipratimų ir dėl to galinčių kilti ginčų, bet kokie pakeitimai turi būti įforminti raštu.

**3.5** Tolesniame 3.9 punkte išdėstytos sąlygos turėtų būti laikomos būtiniausiomis sąlygomis. Tikimasi, kad vertintojai peržiūrės ir papildys šias sąlygas atsižvelgdami į tai, kas būtų tinkama ar būtina padaryti, siekiant atspindėti vietinę rinką, TEGoVA priklausančių turto vertinimo asociacijų (toliau - TVA) reikalavimus, nacionalinius teisės aktus ir norminius dokumentus.

**3.6** Susitarimo sąlygos turi būti reguliariai peržiūrimos atsižvelgiant į kliento atsiliepimus arba pasikeitusius kliento reikalavimus, neseniai priimtus teisės aktus, TVA

reikalavimus ir bet kokius EVS atnaujinimus arba naują redakciją.

**3.7** Jeigu susitarimo sąlygos nebuvo išdėstytos raštu, vadinasi, jos neatitinka EVS 2016 nurodymų ir Europos vertintojų etikos ir elgesio kodekso reikalavimų, todėl gali lemti nepakankamą gynybą, jeigu iškeliamas bet koks su mokesčiais, aplaidumu arba veiklos rezultatais susijęs ieškiny.

**3.8** Jeigu tam pačiam klientui reguliariai atliekami panašaus pobūdžio vertinimai, pavyzdžiui, vertinimai skolinimosi tikslais, ir vertintojas jau anksčiau buvo pateikęs susitarimo sąlygas, jis turi raštu patvirtinti, kad šios sąlygos ir toliau taikomos, jeigu su klientu nesusitariama kitaip. Apie bet kokius vėlesnius pakeitimus klientui turi būti pranešta raštu, kai tik jie įsigalioja.

**3.9** Būtinausios sąlygos, kurios turi būti pateiktos klientui ir dėl kurių turi būti susitarta, turėtų apimti:

- kliento tapatybę;
- vertinimo tikslą;
- tikslų vertinamo turto arba teisių (interesų) apimtį;
- vertės nustatymo pagrindą arba pagrindus;
- tikslų vertinimo datą;
- patvirtinimą, kad nėra galimų interesų konfliktų, ir visų ankstesnių ryšių su vertinamu turtu ar dalyvaujančiomis šalimis atskleidimą;
- vertintojo tapatybę ir statusą;
- visas prielaidas ir specialiąsias prielaidas bei nukrypimus;
- būsimo tyrimo apimtį ir mastą;
- pasitikėjimą kliento pateikta informacija;
- bet kokius viešinimo apribojimus;
- rūpestingumo pareigos mastą;
- atitiktį Europos vertinimo standartams;
- būsimo užmokesčio pagrindą.

*Žr. 5.10 punkte pateiktą lentelę.*

**3.10** Papildomos sąlygos nustatomos atsižvelgiant į nurodymų pobūdį, teisės aktų arba norminių dokumentų bei reikalavimus TVA nariams. Taip pat turi būti nurodoma apie bet kokią TVA atliekamą vertinimo kontrolę, nurodant ir tos kontrolės tikslą.

## **4. Bendradarbiavimas su kliento konsultantais, auditoriais ir kt.**

**4.1** Tam, kad gautų reikiamą informaciją, vertintojui gali tekti bendradarbiauti su kitais kliento konsultantais. Jeigu vertinimas atliekamas finansinės atskaitomybės tikslais, vertintojui svarbu glaudžiai bendradarbiauti su auditoriais, siekiant užtikrinti,

kad atliekamas darbas atitinka reikalavimus, užtikrinamas nuoseklumas ir yra pasirinktas tinkamas vertės nustatymo pagrindas.

**4.2** Vertintojas turi profesionaliai nuspręsti, ar jis gali remtis pateikta arba atskleista informacija. Susitarimo sąlygose turi būti aiškiai nurodyta, koku mastu remiamasi kliento, kliento atstovų arba trečiųjų šalių pateikta informacija.

## **5. Komentaras**

**5.1** Vertintojai bet kokiomis sąlygomis turi užtikrinti, kad yra arba gali būti laikomi pakankamai kompetentingais bei kvalifikuotais ir kad atlikti vertinimo netrukdo esamas, galimas arba numatomas ar kitaip paskelbtas interesų konfliktas. Priešingu atveju vertintojas privalo imtis priemonių realiam ar tariamam trūkumui ištaisyti ir taip, kad galėtų atlikti siūlomą užduotį.

**5.2** Nenumatyti įvykiai, pavyzdžiui, teisiniai ginčai, galimi ir praėjus daugeliui metų po to, kai buvo įvykdyti pradiniai vertinimo nurodymai. Taigi vėliau gali būti sunku prisiminti buvusį kontekstą ir argumentaciją, specialiąsias sąlygas ir aplinkybes, nebent jie tuo metu buvo tinkamai nurodyti raštu. Tokie įrašai gali būti naudingi ir nustatant, ar vertinimo rezultatai buvo panaudoti būtent tiems tikslams, kuriems jie buvo parengti.

**5.3** Aiški ir tiksli santrauka to, kas buvo paruošta ir sutarta prieš atliekant pačią užduotį, yra ne tik naudinga vertintojui, bet ir leidžia užtikrinti, kad klientas ir kliento profesionalūs konsultantai žinos, ko tikėtis, ir galės įvertinti, ar tai, ką jie gauna, atitinka jų norus ir lūkesčius.

**5.4 Subrangos pagrindu atliekami vertinimai.** Tais atvejais, kai dalį vertinimo pagal subrangos sutartį pavedama atlikti kitiems vertinimo specialistams arba kai reikalinga esminė trečiosios šalies specialistų pagalba, vertintojas turi gauti išankstinį kliento sutikimą. Toks kliento sutikimas turi būti pateiktas rašytine forma ir turi būti nurodytas vertinimo ataskaitoje.

**5.5 Trečiajai šaliai perduoti vertinimai.** Egzistuoja pavojus, kad konkrečiu tikslu atliktas vertinimas gali būti perduotas trečiajai šaliai ir panaudotas kitam nesusijusiam tikslui. Taigi susitarimo sąlygose vertintojas atsiriboja nuo atsakomybės tretiesiems asmenims. Jose turi būti nurodytas ribotas vertinimo panaudojimas, t. y. kad vertinimas atliekamas siekiant konkrečiau, kliento nurodyto tikslo.

**5.6 EVS neatitinkantys vertinimai.** Jeigu klientas prašo vertintojo atlikti vertinimą vadovaujantis šių standartų nuostatų neatitinkančiais arba joms prieštaraujančiais pagrindais, vertintojas, prieš pradėdamas vykdyti užduotį, privalo

pranešti klientui, kad nukrypimai nuo EVS bus nurodyti vertinimo ataskaitoje. Žr. 10-ąjį EVMN.

**5.7 Vertinimai, atliekami esant ribotai informacijai arba kai reikia daryti specialiąsias prielaidas.** Gali susidaryti situacija, kai vertintojui yra prieinama tik ribota informacija, jis neturi pakankamai galimybių apžiūrėti turtą arba turi atlikti vertinimą per ribotą laiką. Pavyzdžiui, tam tikrais atvejais vertinimo ataskaitos gali reikėti vidaus valdymo tikslais, kitais atvejais ji gali būti reikalinga vykdant įmonių perėmimą ar susijungimą, kai laikas yra itin svarbus. Tokiais atvejais vertintojas turi įsitikinti, kad susitarimo sąlygose patvirtinta, jog vertinimo ataskaitos informaciją naudos tik pats klientas ir ji nebus skelbiama viešai.

**5.8** Vertintojui taip pat gali tekti daryti **specialiąsias prielaidas** arba vertinti turtą vadovaujantis specialiosiomis prielaidomis gali pareikalauti klientas. Pavyzdžiui, tokios situacijos gali susiklostyti tuomet, kai:

- reikia daryti prielaidą, kad turtas laisvas, nors jis išnuomotas;
- vertinimą reikia atlikti vadovaujantis numatomu planavimo leidimu, kuris skiriasi nuo esamo leidimo;
- daromos prielaidos siekiant nustatyti gaisro apgadinto turto vertinimo pagrindą;
- daromos specialiosios prielaidos vertinant prekybai skirtą turtą.

Esant tokioms aplinkybėms itin svarbu susitarimo sąlygose aiškiai nurodyti, kad vertinimo ataskaitoje arba viešai skelbiant bet kokią ja grindžiamą informaciją būtų aiškiai išdėstyti su vertinimu susiję nurodymai, vertinimo tikslas ir kontekstas, tyrimų apribojimų mastas, darytos prielaidos, panaudotos informacijos bei jos šaltinių patikimumas, po vertinimo pateikta nuomonė ir neatitikimo šiems standartams mastas.

**5.9** Išimtiniais atvejais, t. y. kai taikomos toliau apibūdintos ribojančios aplinkybės, gali būti tinkama ir tikslinga atlikti **vertinimą su tam tikromis išlygomis**:

- vertintojas jau buvo apžiūrėjęs aptariamą turto objektą, susipažinęs su juo, rinka ir konkrečia vietoje;
- arba vertintojas iš vadovybės ir (arba) vidaus vertintojų yra gavęs reikalingą išsamią papildomą informaciją, kuri leidžia kompensuoti ribotas paties vertintojo galimybes atlikti tyrimą.

## 5.10 Būtinųjų susitarimo sąlygų komentaras

Sąlyga	Komentaras
Kliento tapatybė	Vertintojas privalo užtikrinti, kad klientas būtų tinkamai nurodytas susitarimo sąlygose. Tais atvejais, kai nurodymus teikia įmonės direktorius, tikėtina, kad klientas yra ne direktorius, o įmonė. Jeigu vertinimas atliekamas skolinimo tikslais, duoti nurodymus ir apmokėti sąskaitas gali skolintojo klientas, nors tikrasis klientas tikriausiai bus skolintojas.
Vertinimo tikslas	Konkretus vertinimo tikslas lemia vertės nustatymo pagrindo arba pagrindų pasirinkimą, todėl svarbu, kad jis būtų aiškus. Susitarimo sąlygose verta paminėti, kad vertinimas yra susijęs tik su konkrečiu nurodytu tikslu.
Tiksli vertinamo turto arba teisių (interesų) apimtis	<p>Reikia atsižvelgti į šiuos dalykus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• jeigu neapibrėžtos vertinamo turto ribos, gali tekti vadovautis planu ar kitu stacionariu objektu;</li> <li>• jeigu turtas yra tam tikro objekto dalis (pavyzdžiui, butas), turi būti nurodytas tikslus adresas;</li> <li>• jeigu egzistuoja daugiau negu vienas teisinis interesas ar teisė, būtina nurodyti, kuris (-ie) iš jų yra vertinamas (-i);</li> <li>• jeigu turto objekte yra įrangos, prietaisų, įrenginių arba mechanizmų, svarbu nurodyti, kurie iš jų vertinami kartu su objektu;</li> <li>• jeigu turtas vertinamas atsižvelgiant į nuomą, gali būti, kad atnaujinus arba peržiūrėjus nuomos sutartį nebus atsižvelgta į nuomininkų atliktus turto pagerinimus, o tai gali turėti įtakos vertei.</li> </ul>

<p>Vertės nustatymo pagrindas arba pagrindai</p>	<p>Ataskaitoje turi būti konkrečiai nurodytas vertės nustatymo pagrindas arba pagrindai. Jeigu vertės nustatymo pagrindas yra tikroji vertė, turi būti pateiktas tinkamas apibrėžimas, atitinkantis išdėstytąjį šių EVS 4.1 punkte, nes minėta sąvoka vartojama dviejuose skirtinguose kontekstuose. Turėtų būti naudojamas EVS pripažįstamas vertės nustatymo pagrindas. Jį gali nurodyti klientas, profesinė asociacija, teisės aktai ar norminiai dokumentai.</p>
<p>Tiksli vertinimo data</p>	<p>Vertinimo data turi būti konkreti data, kokia buvo sutarta su klientu. Netinka nurodyti, kad vertinimo ataskaitos parengimo data ir bus vertinimo data.</p>
<p>Patvirtinimas, kad nėra galimų interesų konfliktų, ir visų ankstesnių ryšių su vertinamu turtu ar dalyvaujančiomis šalimis atskleidimas.</p>	<p>Vertintojai turėtų nurodyti, kad nėra tokių galimų interesų konfliktų, kurie trukdytų jiems veikti nepriklausomai. Tais atvejais, kai galimas konfliktas egzistuoja, vertintojas turi tiksliai apibūdinti padėtį ir nurodyti, kokių veiksmų jis imsis siekdamas užtikrinti, kad galėtų veikti nepriklausomai.</p> <p>Pareiškimas apie tai, ar vertintojas anksčiau turėjo ryšių su vertinamu turtu ir dalyvaujančiomis šalimis, būtinas neatsižvelgiant į tai, ar tokių ryšių yra buvę, ar ne.</p>
<p>Vertintojo tapatybė ir statusas</p>	<p>Reikia paaiškinti, ar vertintojas veikia kaip išorinis ir nepriklausomas vertintojas, nurodant, ar jis yra fizinis ar juridinis asmuo, ar nepriklausomas vidaus vertintojas. Turi būti patvirtinta, kad vertintojas laikosi profesinės asociacijos ir TEGoVA Europos vertintojų etikos ir elgesio kodekso reikalavimų.</p> <p>Taip pat turi būti nurodyta vertintojo kvalifikacija ir kategorijos, įskaitant Europos</p>

	<p>pripažinto vertintojo ir Gyvenamojo turto vertinimo kategorijas, jeigu šios buvo suteiktos. Tam tikromis aplinkybėmis tikslinga nurodyti vertintojo patirtį atliekant panašias vertinimo užduotis toje pačioje vietovėje.</p> <p>Tokį pareiškimą galima apriboti patvirtinimu, kad vertintojas turi pakankamai įgūdžių bei žinių apie konkrečią rinką ir gali kompetentingai atlikti vertinimą.</p>
<p>Prielaidos, specialiosios prielaidos ir nukrypimai</p>	<p>Turi būti nurodytos visos prielaidos ir specialiosios prielaidos, kurios bus daromos atliekant vertinimą arba rengiant vertinimo ataskaitą, neatsižvelgiant į tai, kad jos gali būti tapačios pateiktosioms ankstesnėse vertinimo užduotyse. Taip pat turi būti nurodyti visi nukrypimai nuo EVS, įvardijant kiekvieno nukrypimo priežastį ir pagrindimą. Žr. 1-ąjį EVS.</p>
<p>Būsimų tyrimų apimtis ir mastas</p>	<p>Turi būti aiškiai nurodytas tyrimo, kurį vertintojas turės atlikti, apimtis ir mastas. Apibūdinimas turi apimti šiuos dalykus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• apžiūros (vidinės ir išorinės) mastą;</li> <li>• galimybę remtis bet kokiais dokumentiniais tyrimais, tam tikrais atvejais įtraukiant duomenis apie tai, ar turtas yra zonoje, kuriai būdinga potvynių rizika;</li> <li>• visus atvejus, kai remiamasi kliento arba trečiųjų šalių pateikta informacija;</li> <li>• visą informaciją, kurios buvo užklausta ir kuri ataskaitos sudarymo metu buvo neprieinama;</li> <li>• energinio naudingumo vertinimą ir kitus tvarumo veiksnius, kurie gali daryti įtaką turto vertei (jei reikia, su atitinkamais komentarais);</li> <li>• bet kokias ataskaitas apie asbestą arba kitas kenksmingas medžiagas, arba</li> </ul>



	<p>informaciją, kad tokių ataskaitų nebuvo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bet kokius reikalavimus, kuriuos nustatė draudikai ir (arba) trečiosios šalys;</li> <li>• patvirtinimą, kad tyrimo apimtis bus pakankama visiškai pagrįstai nuomonei apie vertę pateikti vertinimo ataskaitoje (arba pareiškimą, kad taip nėra).</li> </ul>
Pasitikėjimas kliento pateikta informacija	Jeigu klientas pateikė su turto susijusią informaciją arba patarė vertintojui gauti ją iš konkrečios trečiosios šalies, sąlygose turi būti nurodyta, kad vertintojas pasitiki šia pateikta informacija ir nesistengs patikrinti jos tikslumo.
Bet kokie viešinio apribojimai	Vertintojas turėtų nurodyti, kad būtina gauti išankstinį rašytinį sutikimą, norint kopijuoti bet kokią vertinimo rezultatų ar ataskaitos informaciją arba pateikti viešą nuorodą. Kai kuriais atvejais gali būti tinkama nurodyti, kad vertinimo rezultatai arba vertinimo ataskaitos turinys atskleidžiamas tik tiems asmenims, kurių atžvilgiu vertintojas turi rūpestingumo pareigą.
Rūpestingumo pareigos mastas	Turi būti įvardintos šalys, kurioms taikoma rūpestingumo pareiga. Gali būti tikslinga nurodyti, kad jokia atsakomybė arba rūpestingumo pareiga nebus pasiūlyta jokiai kitai šaliai.
Atitiktis Europos vertinimo standartams	Jeigu vertinimas atitinka EVS reikalavimus, turi būti nurodytas standartų pavadinimas: „Europos vertinimo standartai 2016“. Jeigu vertinimas atitinka kitų standartų reikalavimus, tai turi būti atitinkamai nurodyta.
Būsimo užmokesčio pagrindas	Turi būti nurodytos visos kliento išlaidos ir mokesčiai. Jeigu klientas turės vertintojo

	<p>padengti sąnaudas, turi būti pateiktas tokio reikalavimo pagrindas. Sumos turi būti nurodytos be PVM ir kitų mokesčių. Jeigu klientas nėra registruotas PVM mokėtojas (pavyzdžiui, privatus asmuo), turi būti nurodyta visa mokėjimo suma su PVM. Jeigu tam tikras įmokas nustato trečiosios šalys arba teisės aktai, turi būti nurodyta faktinė mokėtina suma.</p>
--	--

## 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. Vertinimo kokybė iš dalies priklauso nuo vertinant panaudotos informacijos kokybės, todėl itin svarbu, kad vertintojas atsakingai tikrintų informacijos šaltinius ir duomenis. Taip pat reikia patikrinti su vertinamu turtu susijusias rinkos sąlygas, kurios, tinkamai jas įvertinus, lemia dalį vertinimo sprendimų. Duomenys, išsaugoti pateikus vertinimo rezultatą, turi būti pakankami, kad būtų galima patikrinti, ar buvo laikomasi atitinkamo principo ar principų atliekant analizę ir vertinimą bei pateikiant ataskaitoje nuomonę apie vertę atsižvelgus į vertinimo rūšį ir mastą.

**6.2 Turto apžiūra.** Vienas būdų, kurį naudodamas vertintojas gali gauti žinių apie vertinamą turto objektą, tai yra pačiam jį apžiūrėti. Paprastai tokia apžiūra apima pastatų vidaus, buvimo vietos ir aplinkos apžiūrą, fiksuojant visus dalykus, kurie gali turėti įtakos turto vertei. Išimtiniais atvejais (jeigu taip nurodo arba tam pritaria klientas) turto apžiūra gali būti labiau ribota arba vertintojui gali būti leidžiama remtis trečiosios šalies paruošta apžiūros medžiaga. Abiem atvejais tai turi būti nurodyta vertinimo ataskaitoje. Jeigu vertintojas remiasi trečiosios šalies atlikta turto apžiūra, būtina įvertinti tiek apžiūros kokybę, tiek vertintojo interpretacijos riziką. Vertintojas privalo atkreipti dėmesį į tai, kad jo išvados gali skirtis, jeigu jis pats asmeniškai tinkamai apžiūrės vertinamą turtą.

**6.3** Turto buvimo vietoje atliekamos apžiūros pobūdis priklauso nuo paties turto, nacionalinių teisės aktų, rinkos ir praktikos, tačiau vertintojas visais atvejais turi užfiksuoti svarbiausias turto ir vietovės ypatybes, turinčias įtakos jo vertei.

**6.4** Turto apžiūros pobūdis ir mastas priklauso nuo vertinimo tikslo ir su klientu sutarto vertės nustatymo pagrindo. Gali egzistuoti tokios aplinkybės (pavyzdžiui, pasiruošimas turto portfelio vertinimui), kai tikslinga atlikti tik ribotą turto apžiūrą,

pavyzdžiui, leisti apžiūrėti tik turto objekto išorę, vietovę ar atlikti tik dokumentų patikrą. Visais atvejais, kai turto apžiūra nebuvo atlikta arba buvo atlikta netinkamai (nesurenkant visos reikalingos informacijos), šis faktas ir priežastis, dėl kurios apžiūra buvo ribota, turi būti pateikti vertinimo ataskaitoje ar pažymoje nurodant, kad galėjo likti nenustatytų veiksnių, galinčių turėti reikšmingos įtakos turto vertei.

**6.5 Vertinimas, remiantis dokumentais.** Jeigu pirmasis turto vertinimas buvo atliktas vadovaujantis tik dokumentais, t. y. neapžiūrėjus turto vidaus arba išorės, jis neatitinka EVS reikalavimų. Pakartotinės apžiūros remiantis dokumentais atitiks EVS reikalavimus tol, kol vertintojas bus įsitikinęs, kad nuo paskutinės apžiūros turtą supančioje teritorijoje neįvyko jokių pokyčių, kurie galėtų turėti reikšmingos įtakos turto vertei, ir jeigu vertintojas turi rašytinį kliento patvirtinimą, kad nuo paskutinės apžiūros neįvyko jokių reikšmingų turto pokyčių.

**6.6** Būtina atsižvelgti į turtui reikšmingus finansinius, teisinius ir reglamentavimo aspektus.

**6.7** Apžiūrėję turtą vertintojai turi ieškoti palyginimui panašių parduodamų ar nuomojamų objektų ir juos išsamiai išanalizuoti, vadovaudamiesi bendrais kainų arba pajamingumo rodikliais.

**6.8** Jeigu turtas vertinamas užstatu užtikrinto skolinimo tikslais, reikia objektyviai įvertinti konkrečius rizikos veiksnius, susijusius su siūlomos paskolos struktūra ir trukme. Žr. 2-ąją EVMN.

**6.9** Ataskaitoje pateikti skaičiai turi būti paaiškinti. Vertės nustatymas yra vertinimo metu atliktų patikrinimų ir tyrimų kulminacija, kuri parodo vertintojo sugebėjimus sujungti skirtingų šaltinių duomenis, veiksmingai naudoti gautą informaciją ir pateikti pagrįstą nuomonę.

**6.10** Vertinimo ataskaitos turinys priklauso nuo vertinimo tikslo ir sutartų sąlygų. Vertinimo ataskaita aptariama 5-ajame EVS.

**6.11** Tais atvejais, kai vertintojas supranta rinkos nepastovumą, svyravimus ar kitas panašias turto vertei riziką keliančias aplinkybes, į tai būtina atsižvelgti ir nurodyti vertinimo ataskaitoje. 2-ajame EVID pateikiama pagalba vertintojui, susijusi su vertinimo patikimumu ir rinkos rizika.

## **7. Vertinimo peržiūra**

**7.1** Vertintojo gali būti prašoma atlikti kito vertintojo atlikto vertinimo peržiūrą dėl įvairių priežasčių, įskaitant galimus teisinius ginčus ar kitus opius klausimus. Kai

kuriais atvejais tai gali būti retrospektyvūs vertinimai. Todėl kiekvienas vertintojas, prieš įsipareigodamas atlikti kito asmens darbo peržiūrą, turi rūpestingai įvertinti esamą situaciją. Tam tikromis aplinkybėmis tokia peržiūra gali suteikti pasitikėjimo vertinimo rezultatais, padėti išvengti abejonių arba jas sumažinti.

**7.2** Aplinkybės, kurioms esant vertintojui gali tekti atlikti vertinimo peržiūrą:

- kai vertinimas atliekamas siekiant papildomai pagrįsti vidinį vertinimą;
- kai vertintojas siekia suderinti nepriklausomų vertintojų grupių darbą;
- kai atrinktas reprezentatyvusis turto pavyzdys suteikia galimybę patikrinti viso atlikto vertinimo tikslumą.

**7.3** Peržiūrą atliekančiam vertintojui duoti nurodymai gali būti labai įvairūs – pradedant nuo poreikio pateikti bendro pobūdžio pastabas apie vertinimo metodiką ar standartų laikymąsi ir baigiant konkrečia bei išsamia tam tikro vertinimo peržiūra.

**7.4** Tam tikrais atvejais vertintojas gali būti paprašytas peržiūrėti vadovybės atliktą vertinimą, vidinius kliento ar trečiųjų šalių vertinimus, arba iš naujo įvertinti vertintojui jau žinomą turtą. Tokiais atvejais vertintojas turi iš anksto raštu apibrėžti abiejų šalių susitarimo sąlygas, vertinimo ataskaitos peržiūrai taikomus apribojimus ir dėl peržiūros galimą vertinimo ataskaitos pataisymo pobūdį. Paprastai vertintojui rekomenduojama konkretų vertinimo atvejį aptarti su pradinį vertinimą atlikusiu vertintoju, tačiau tam tikrais atvejais, pavyzdžiui, kilus teisminiam ginčui, tai gali būti neįmanoma. Suderinus su klientu, susitarimo sąlygose turi būti aiškiai nurodyta, ar tokie peržiūrą atliekančio vertintojo veiksmai yra leidžiami. Ataskaitoje taip pat turi būti aiškiai nurodyta, ar vertinimas buvo aptartas su pradinį vertinimą atlikusiu vertintoju.

**7.5** Kartais vertinimo peržiūros ataskaitoje gali būti pateikiami tik komentarai apie tai, ar buvo pasirinktas tinkamas vertės nustatymo pagrindas, arba, jei kalbama apie reprezentatyviojo vertinimo pavyzdžio peržiūrą, – bendresnio pobūdžio pareiškimas dėl viso vertinimo tikslumo ar atitikties Europos vertinimo standartams.

**7.6** Peržiūrą atliekančiam vertintojui turi būti prieinama (bent jau) visa informacija ir duomenys, kuriais rėmėsi pradinį vertinimą atlikęs vertintojas. Vertintojas gali tvirtiau pagrįsti pradinį vertinimą, jeigu jis asmeniškai apžiūrėjo turtą ir atliko visus reikiamus tyrimus. Jeigu peržiūrą atliekantis vertintojas šios informacijos neturi, tai turi būti nurodyta kaip apribojimas, o peržiūros išvados gali būti naudojamos tik kliento tikslams toliau jų neplatinant (išskyrus atvejus, kai tai yra būtina ginčui išspręsti). Netinkamai pagrįstos kritinės pastabos gali būti laikomos šmeižtu.

## 5-asis EVS

# Vertinimo ataskaita

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Vertinimo ataskaitos apibrėžimai
4. Vertinimo ataskaita arba pažyma
5. Vertinimo komentarai

### 5-ASIS EUROPOS VERTINIMO STANDARTAS

Vertinimo rezultatas turi būti pateiktas aiškia profesinį standartą atitinkančia rašytine forma, atsižvelgiant į kliento nurodymus, vertinimo tikslą, pagrindus, metodus, vertinimo išvadas bei numatytą vertinimo rezultato naudojimą, apibūdintą susitarimo sąlygose.

## 1. Įvadas

Vertintojo nustatyta vertė turi būti aiškiai ir esminiai perteikta klientui. Vertinimo ataskaita yra tas dokumentas, kuriuo klientas vadovausis priimdamas sprendimus, todėl labai svarbus yra ir ataskaitos turinio, ir joje pateiktų įspėjimų bei išlygų tikslumas.

## 2. Taikymo sritis

Šiame standarte apžvelgiama vertinimo ataskaita, kurioje vertintojas pateikia klientui nustatytą turto vertę.

## 3. Vertinimo ataskaitos apibrėžimai

**3.1** Europos Sąjungos kapitalo reikalavimų reglamente Nr. 575/2013 pateikiami sąvokų „rinkos vertė“ ir „hipotekos vertė“ apibrėžimai, derančios su EVS pateiktais apibrėžimais. Minėtos sąvokos apibrėžiamos Reglamento 229 straipsnyje taip:

„Įstaiga įpareigoja nepriklausomą vertintoją dokumento formoje skaidriai ir aiškiai nurodyti rinkos vertę“.

ir

„Įstaigos reikalauja, kad nepriklausomas vertintojas <...> dokumento formoje skaidriai bei aiškiai nurodytų [hipotekos] vertę.“

Tai tik vienas teisės aktų reikalavimų pavyzdys skaidriai ir aiškiai nurodyti vertę dokumentuose. Šiuo atveju kalbama apie Europos bankams ir finansų įstaigoms atliekamus vertinimus užstatu užtikrinto skolinimo kontekste.

**3.2** Rinkos vertės (arba hipotekos vertės) dokumentavimas yra įgyvendinamas surašant vertinimo ataskaitą.

**3.3** **Vertinimo ataskaita** reiškia dokumentą, kuriame išsamiai apibūdinama vertinimo užduoties apimtis, pagrindinės prielaidos, vertinimo metodai ir išdėstomos išvados. Ataskaitoje pateikiama profesionali nuomonė apie vertę, pagrįsta atsižvelgiant į pripažintą vertės nustatymo pagrindą ar pagrindus ir vadovaujantis Europos vertinimo standartais.

**3.4** Sąvokos „vertinimo pažyma“, „vertės pažyma“ ir „vertės patvirtinimas“ kai kurių valstybių teisės aktuose turi konkrečias reikšmes. Bendras šiomis sąvokomis apibūdinamų dokumentų aspektas yra toks, kad juose pateikiamas tik vertės patvirtinimas ir nereikalaujama apibūdinti su pateiktais skaičiais susijusio konteksto, esminių prielaidų ar analitinių procesų.

## **4. Vertinimo ataskaita arba pažyma**

### **4.1 Bendroji informacija**

**4.1.1** Vertinimo ataskaita turi būti parengta rašytine forma ir pateikta taip, kad būtų patikima ir suprantama vartotojams bei klientams. Tai taikytina tiek ataskaitai, kurioje nurodoma rinkos vertė, tiek ir ataskaitoms, pateiktoms remiantis kitais vertės nustatymo pagrindais, nes šiais reikalavimais siekiama aiškumo tarp vertintojo ir kliento.

**4.1.2** Į vertinimo ataskaitą turi būti įtraukti vertinimo užduoties nurodymai, vertės nustatymo pagrindas, vertinimo tikslas ir analizės rezultatai, kuriais yra grindžiama nuomonė apie vertę, tam tikrais atvejais įtraukiant ir informaciją apie palyginamuosius objektus. Vertinimo ataskaitoje taip pat gali būti paaiškintos analitinės procedūros ir pateikta vertinimo išvadas pagrindžianti informacija.

**4.1.3** Vertinimo ataskaitoje turi būti pateikta aiški ir nedviprasmiška nuomonė apie turto vertę vertės nustatymo dieną, nurodant pakankamai informacijos, kad būtų užtikrinta, jog visos sutarties su klientu sąlygos yra įvykdytos ir visi kiti pagrindiniai klausimai yra aptarti, todėl nėra pagrindo kilti nesusipratimams dėl realios su turto susijusios situacijos.

**4.1.4** Ataskaita negali būti dviprasmiška, ji neturi klaidinti skaitytojo arba sudaryti klaidingo įspūdžio. Dėl šių ir kitų priežasčių minėti dokumentai turi būti pateikti aiškia rašytine forma ir taip, kad būtų suprantami ir žinių apie turtą ar vertinimą neturinčiam asmeniui.

**4.1.5** Ataskaita turi būti objektyvi. Nuo vertinimo ataskaitos gali priklausyti priimami sprendimai, finansiniai įsipareigojimai arba jų panaikinimas. Jeigu vertintojas turi tvirtą nuomonę apie turto privalumus ir trūkumus, jie turi būti objektyviai išdėstyti ir pagrįsti taip, kad skaitytojas galėtų suprasti, kaip buvo padarytos išvados.

**4.1.6** Jeigu vertintojui buvo nurodyta atlikti vertinimo užduotį nepaisant galimo interesų konflikto, pastarąjį taip pat būtina atskleisti ataskaitoje ir nurodyti, kad apie jį buvo pranešta klientui, bei pateikti informacijos apie priemones, kurių buvo imtasi siekiant užtikrinti, kad galimas interesų konfliktas neturėtų neigiamo poveikio vertintojo objektyvumui.

### **4.2 Vertinimo ataskaitos turinys**

**4.2.1** Vertintojas pats pasirenka vertinimo ataskaitos formą ir kaip išsamiai pateikti informaciją, tačiau turi būti atsižvelgta į kliento nurodymus vertintojui, bei atitikti vertinimo tikslą, kuriam klientas planuoja panaudoti vertinimą.

**4.2.2** Vertinimo ataskaitoje turi būti tinkamai aptarti visi į susitarimo sąlygas įtraukti klausimai (žr. 4-ąjį EVS, 3 punktą).

**4.2.3** Vertinimo rezultatai gali būti pateikiami skirtingiems klientams dėl labai skirtingų priežasčių ir įvairiomis progomis. Kai kuriais atvejais klientas bus labai gerai susipažinęs su vertinamu turtu, o kitais atvejais jis apie turtą sužinos tik skaitydamas vertinimo ataskaitą. Vienais atvejais ataskaita bus naudojama priimant sprendimus dėl didelio masto investicijų arba investicijų mažinimo, o kitais atvejais klientas tiesiog norės žinoti esamą savo turto portfelio vertę. Kartais vertinimo ataskaita bus perduodama trečiosioms šalims, o kartais vienintelis jos skaitytojas bus pats klientas.

**4.2.4** Atsižvelgiant į tai akivaizdu, kad vertinimo ataskaitos turinys, apimtis ir išsamumas priklausys nuo vertinimo tikslo bei kliento tipo ir poreikių. Dėl ataskaitos formos ir turinio būtina susitarti su klientu dar prieš vertintojui pradėdant vykdyti vertinimo užduotį – tai turi būti raštu patvirtinta susitarimo sąlygose.

**4.2.5** Apskritai vertinimo ataskaitos gali būti priskirtos kuriai nors iš šių dviejų kategorijų: išsamios vertinimo ataskaitos ir glaustos ataskaitos. Išsamių vertinimo ataskaitų apimtis ir išsamumas taip pat gali skirtis priklausomai nuo vertinimo tikslo ir kliento poreikių.

**4.2.6 Išsamioje vertinimo ataskaitoje** įprastai nagrinėjamos toliau apibūdintos temos, tik nebūtinai tuo pačiu būdu ar eilės tvarka.

**a. Nurodymų ir vertės nustatymo pagrindas**

- Klientas ir nurodymas – nurodomas kliento vardas ir pavardė arba pavadinimas bei informacija apie tai, kaip vertintojui buvo pateikti nurodymai (rekomenduojama kaip priedą pridėti susitarimo sąlygų kopiją).
- Galimybė trečiosioms šalims remtis ataskaita – jeigu buvo sutarta, kad tam tikros trečiosios šalys galės remtis ataskaita, šios šalys turėtų būti įvardytos.
- Turtas – turto pavadinimas (jei yra) ir adresas.
- Vertinami teisiniai interesai į turtą (nuosavybės teisė, nuomos teisė ir pan.).
- Vertinimo tikslas.
- Vertės nustatymo pagrindas (pavyzdžiui, rinkos vertė) ir nuoroda į atitinkamą EVS arba vertės nustatymo pagrindą reglamentuojantį teisės aktą arba norminį dokumentą.
- Specialiosios prielaidos – reikia nurodyti, jeigu turi būti padarytos bet kokios specialiosios prielaidos (pagal 1-ąjį EVS).
- Vertinimo data.
- Vertinimo ataskaitos surašymo data.
- Vertintojo statusas (išorės ar vidaus vertintojas, taip pat ar jis laikomas nepriklausomu). Patvirtinimas, kad vertintojas turi pakankamai patirties bei žinių apie rinką ir gali vertinti aptariamą turtą.



- Vertintojų specialistų arba konsultantų pagalba – jeigu ataskaitą pasirašantis vertintojas naudojasi trečiųjų šalių specialistų paslaugomis, jie turėtų būti nurodyti.
- Patvirtinimas, kad nėra galimų interesų konfliktų. Jeigu galimi interesų konfliktai egzistavo, ataskaitoje turėtų būti nurodyta, kad į juos buvo atkreiptas kliento dėmesys, ir išsamiai išdėstytos priemonės, kurių buvo imtasi siekiant užtikrinti vertintojo objektyvumą.

### **b. Atlikti tyrimai**

- Apžiūra – apžiūros data, apžiūrą atlikusio asmens vadas ir pavardė, apžiūrėtos patalpos. Jeigu apžiūra buvo ne tokia išsami, kaip įprastai reikalaujama vykdant atitinkamo tipo vertinimą, tai irgi reikėtų pažymėti.
- Patalpų plotas – turi būti aiškiai nurodytas naudotas patalpų ploto tipas (pavyzdžiui, grynasis nuomotinas plotas, bendrasis nuomotinas plotas ir pan.) ir naudoto ploto šaltinis.
- Gauti ir išnagrinėti dokumentai – vertintojas turi nurodyti, kokius dokumentus gavo ir, atitinkamai, kokie svarbūs dokumentai jam nebuvo pateikti.
- Iš kliento ir trečiųjų šalių gautos informacijos patikimumas – jeigu buvo remiamasi tokia informacija, šią aplinkybę reikia įtraukti į vertinimo ataskaitą.
- Prielaidos – vertintojas turėtų nurodyti bet kokias padarytas svarbias prielaidas, susijusias su dokumentais arba informacija, kuri jam nebuvo pateikta ir (arba) kurios jis negalėjo patikrinti.
- Neatlikti tyrimai – siekiant išvengti abejonių ataskaitoje rekomenduojama paminėti visus neatliktus tyrimus, jeigu jų rezultatai galėjo turėti įtakos turto vertei. Tipiški pavyzdžiai gali būti aplinkos ir užterštumo tyrimai, techninės įrangos bandymai ir kt. Tam tikrais atvejais vertintojas turėtų nurodyti, kokią įtaką ataskaitoje nurodytai vertei galėtų turėti minėti tyrimai, jeigu jų išvados būtų nepalankios.
- Išlygos – vertintojas paprastai daro išlygas dėl kelių čia išvardytų elementų. Rekomenduojama nenaudoti išlygų beatodairiškai. Vertintojas turėtų užtikrinti, kad bet kokios išlygos būtų susijusios su turtu bei jo vertinimu.

### **c. Turtas**

- Buvimo vieta
- Aprašymas
- Esama būklė
- Turto aplinkosauginiai aspektai (užterštumas ir pan.), įskaitant energinio naudingumo įvertinimą.
- Techninė įranga – jeigu yra daug įrangos ir įrengimų, vertintojas turėtų aiškiai nurodyti, kurie jų elementai buvo vertinami vertinant turtą, o kurie įtraukti nebuvo.
- Jeigu taikytina, vertintojas turi nurodyti, ar vertinimo metu buvo atsižvelgta į prestižą arba nematerialųjį turtą (pavyzdžiui, vertinant viešbučius).

**d. Teisinė padėtis**

- Teisinis naudojimo pagrindas, įskaitant komentarą apie bet kokius susitarimus, apribojimus arba įsipareigojimus, kurie gali turėti įtakos vertei.
- Nuoma – įvardinami nuomininkai, informacija apie svarbiausias nuomos sąlygas, esamų nuomos mokesčių sumos ir bet kokios kitos nuostatos, kurios gali kisti likusiu nuomos laikotarpiu.
- Miestų planavimo ir plėtros kontrolė – pateikiama informacija apie esamą zonavimą teritorijų plėtros planuose, leidžiamą naudojimo paskirtį ir kt.

**e. Rinka**

- Rinkos, su kuria susijęs vertinamas turtas, apibūdinimas.
- Pakankama informacija apie rinką, kad klientas galėtų suprasti, kaip turtas su ja susijęs.
- Palyginamieji objektai – informacija apie palyginamųjų turto objektų sandorius įprastai pateikiama išsamioje vertinimo ataskaitoje.

**f. Vertinimas**

- Metodika – nurodomi naudoti vertinimo principai ir metodai.
- Pagrindinės prielaidos, susijusios su kapitalo (turto) verte, nuomos verte ir pajamingumo rodikliais. Rekomenduojama, kad šių svarbiausių įvesties duomenų pasirinkimas būtų paaiškintas remiantis išvardytais palyginamaisiais duomenimis.
- Papildomos prielaidos – jeigu apibūdinant turto savybes reikia daryti tam tikras papildomas prielaidas (pavyzdžiui, dėl esamu metu laisvų patalpų pernuomojimo), šios prielaidos turėtų būti išsamiai aptartos.
- Jeigu vertintojui buvo atskleistas neseniai sudarytas sandoris, susijęs su aptariamu turtu arba iš anksto sutarta kaina, ataskaitoje turi būti nurodyta, kokiu mastu vertintojas šia informacija rėmėsi vertės pagrindimui.
- Vertinimo neapibrėžtumas – tais atvejais, kai yra didelis vertės, nuomos mokesčio arba pajamingumo rodiklių neapibrėžtumo lygis, vertintojas turi tai pakomentuoti.
- Specialiosios prielaidos – jeigu buvo daromos specialiosios prielaidos, turi būti pateikta išsami informacija apie tai, kaip vertintojas taikė įvesties duomenis.

**g. Išvados**

- Ataskaitoje turi būti aiškiai ir nedviprasmiškai nurodyta turto vertė ir patvirtinta, kad atlikti tyrimai yra pakankami ataskaitoje pateiktai nuomonei apie turto vertę pagrįsti.
- Joje turi būti aiškiai nurodyta, kokios sandorio išlaidos, pavyzdžiui, PVM ir pan., įtrauktos (arba neįtrauktos) į ataskaitoje nurodytą vertę.
- Valiuta – vertinimo ataskaitoje turi būti aiškiai nurodyta, kokia valiuta išreikšta vertė. Jeigu vertė ataskaitoje nurodyta kita valiuta negu šalies, kurioje yra turtas, valiuta, ataskaitoje taip pat reikia nurodyti, ar vertė buvo nustatyta

vietine valiuta ir perskaičiuota į antrąją valiutą (tokiu atveju taip pat turi būti nurodyta vertė vietine valiuta ir perskaičiavimo kursas), ar vertinimas buvo atliekamas tiesiogiai antrąja valiuta. Antruoju atveju vertintojas turėtų nurodyti, ar vietinės ir antrosios valiutos kurso pasikeitimas gali turėti įtakos ataskaitoje nurodytai vertei.

- Tyrimų apribojimai ir informacija – jeigu tyrimai, apžiūra arba informacija būtų ne tokie išsamūs, kokius įprastai pageidauja atlikti vertintojas, ir jeigu gavus papildomos informacijos vertę tektų patikslinti, tai turėtų būti pabrėžta vertinimo ataskaitos išvadose.
- Ataskaitos apribojimai – šioje arba kokiaje nors kitoje ataskaitos vietoje vertintojas gali pageidauti nurodyti bet kokius ataskaitos naudojimo apribojimus, apimančius viešinimą, galimybę trečiosioms šalims remtis ataskaitos informacija ir pan.
- Vertinimo ataskaitą turi pasirašyti tinkamai kvalifikuotas vertintojas, ir turi būti nurodyta ataskaitos surašymo data.

**4.2.7** Jeigu vertinimas atliekamas konkrečiais tikslais, pavyzdžiui, užstatu užtikrinto skolinimo komerciniais pagrindais arba įsigijimo tikslu, gali tekti atsižvelgti į papildomus arba alternatyvius kliento reikalavimus, pavyzdžiui, nurodyti, ar vertinamas turtas tinka numatamai paskolai užtikrinti. Jeigu paskolos sąlygos nebuvo atskleistos, vertintojas turėtų pateikti nuomonę remdamasis įprastomis skolinimo sąlygomis ir atsižvelgdamas (jeigu taikoma) į Europos hipotekos federacijos paskelbtą su rizika susijusių vertinimo kriterijų profilį (žr. 9-ojo EVMN C priedą).

**4.2.8** Papildomos sąlygos – kai kuriais atvejais gali tekti remtis žemiau išvardintais punktais, kurie įprastai įtraukiami į susitarimo sąlygas ir apima:

- plėtojamą turtą arba turtą, kuris gali būti plėtojamas: esamą leidžiamą panaudojimą, bet kokius planavimo leidimus arba galimą planavimo leidimą alternatyviam panaudojimui, įskaitant bet kokią galimą arba faktinį poveikį, kurį šie veiksniai gali turėti vertei vertinimo dieną;
- bet kokią galimą ypatingąją arba sinerginę (sąveikos) vertę ir tai, ar tokia vertė egzistuoja tik esamam savininkui, ar ją galima perduoti drauge su naujam savininkui perleidžiamu turtu;
- bet kokias neįprastas rinkos sąlygas nurodytai vertinimo datai ir tai, ar pateikiant nuomonę apie vertę buvo atsižvelgta į bet kokią vertinimo neapibrėžtumą, susijusį su nedideliu palyginamųjų duomenų kiekiu, rinkos svyravimais arba kitais nurodytais veiksniais (taip pat žr. 2-ąjį EVID „Vertinimo patikimumas ir rinkos rizika“);
- bet kokius neseniai atliktus arba siūlomus turto, jį supančios arba vietinės aplinkos arba teisės aktų pokyčius, kurie gali turėti įtakos vertei, ir tai, ar toks poveikis bei jo mastas yra nurodyti ataskaitoje. Į šią kategoriją galima įtraukti esamą arba galimą užterštumą, kenksmingas medžiagas arba nuosavybės teisės aspektus.

**4.2.9** Į ataskaitą taip pat būtina įtraukti papildomą svarbią medžiagą apie tai, ar turtas laikomas investicija arba planuojamas įsigyti kaip investicija, ar jis visiškai yra paruoštas prekybai, ar vykdoma arba numatoma jo plėtra, atnaujinimas ir modernizavimas.

**4.2.10** Vertintojas turėtų patvirtinti, kad įsipareigodamas atlikti vertinimą jis žinojo apie veiksnius, galinčius turėti įtakos ataskaitoje pateikiamiems skaičiams. Tokie veiksniai gali būti esamas vertinamo turto objekto arba artimos aplinkos užterštumas, kenksmingos medžiagos arba nuosavybės teisės problemos.

**4.2.11** Jeigu vertinamo turto rinką veikia neįprastas neapibrėžtumas, kuris yra aktualus nustatant turto vertę, vertintojas turėtų pateikti klientui su šia problema susijusį perspėjimą arba pastabą ir atitinkamai nurodyti tai ataskaitoje (žr. 2-ąjį EVID „Vertinimo patikimumas ir rinkos rizika“).

**4.2.12** Ataskaitoje nurodytos vertės galiojimo trukmė – apskritai kalbant, vertinimas įprastai atliekamas konkrečiai vertinimo datai. Taigi formaliaja prasme vertė gali pasikeisti jau kitą dieną po vertinimo datos. Nepaisant to, klientai neretai tikisi, kad nustatyta vertė galės remtis tam tikrą laiką po vertinimo datos. Tam tikromis aplinkybėmis vertintojas gali pageidauti nustatyti ir ataskaitoje nurodyti laikotarpį, kuriam pasibaigus atliktu vertinimu remtis nebebus galima. Tai ypač svarbu tokiu laikotarpiu, kai turto vertė svyruoja. Toks laikotarpis taip pat gali būti nurodytas kai kurių šalių teisės aktuose arba sutarties sąlygose.

**4.2.13** Į kiekvieną vertinimo ataskaitą turi būti įtrauktas pareiškimas, kad už klientui atliekamą vertinimą atsakingas kvalifikuotas vertintojas atitinka šių Europos vertinimo standartų reikalavimus. Vertintojas turėtų nurodyti bet kokio nukrypimo nuo šių Standartų mastą ir priežastis arba paaiškinti, kodėl buvo praleista kokia nors svarbi vertinimo proceso dalis.

### **4.3 Sutrumpintos ataskaitos**

**4.3.1** Yra daug atvejų, kai gali būti tinkama pasirinkti sutrumpintos ataskaitos formą. Įprastas pavyzdys yra ankstesnės vertinimo ataskaitos atnaujinimas. Nepaisant to, prieš sutikdamas rengti sutrumpintą ataskaitą vertintojas visuomet turėtų įsitikinti, kad tokia ataskaita nebus klaidinanti ar netinkama atsižvelgiant į turto pobūdį, vertinimo tikslą, žmones, kurie, tikėtina, remsis vertinimo ataskaita, ir galimą jos panaudojimą.

**4.3.2** Be to, nepaisant pasirinktos sutrumpintos ataskaitos formos, vertintojas turėtų ypač siekti užtikrinti, kad būtų atkreiptas deramas dėmesys į veiksnius, kurie galėtų daryti reikšmingą poveikį nustatant vertę:

- bet kokias neįprastas turto savybes, kurios daro reikšmingą poveikį jo vertei, pavyzdžiui, tam tikrus turto buvimo vietas aspektus, būklę arba teisinę

- padėti;
- bet kokius svarbius tyrimų apribojimus arba bet kokias jo rekomendacijas dėl siūlomų tolesnių tyrimų;
- bet kokias padarytas specialiąsias prielaidas ir jų poveikį turto vertei;
- bet kokias svarbias išlygas, kurios daro poveikį ataskaitoje nurodytai vertei.

#### **4.4** Ataskaitos santrauka arba vertinimo pažyma

**4.4.1** Sąvoka „vertinimo pažyma“ skirtingose šalyse gali turėti kelias skirtingas reikšmes. Pavyzdžiui, tai gali būti:

- sutrumpinta ataskaita, kurioje glaustai pateikiami svarbiausi vertinimo aspektai;
- įvadinė nekilnojamojo turto portfelio vertinimo ataskaitos santrauka, kurioje aptariami visų turto objektų vertinimui aktualūs bendri dalykai;
- trumpas oficialus vertės patvirtinimas, kurio reikalauja kai kurių šalių teisės aktai arba norminiai dokumentai.

Atsižvelgiant į tai, kokios šalies atstovas yra dokumentą skaitantis asmuo, sąvoka „vertinimo pažyma“ gali jį suklaidinti ir paskatinti atitinkamam dokumentui suteikti tokią teisinę reikšmę, kokios šis dokumentas neturi. Vertinimo ataskaitas vis dažniau skaito asmenys iš kitų šalių, todėl vertintojai turėtų vengti vartoti tokius terminus kaip „vertinimo pažyma“, nes šis terminas gali suklaidinti kai kuriuos potencialius skaitytojus.

**4.4.2** Jeigu vertintojo prašoma išduoti vertinimo išvadų apie turto vertę vertės nustatymo dieną santrauką, jis gali pateikti tokią santrauką kaip atskirą dokumentą arba įtraukti ją į vertinimo ataskaitą. Šiame dokumente turi būti pateikta nuoroda į vertinimo ataskaitą bei nurodyta, kad skaitytojas, jei jis nori geriau suprasti santraukoje nurodytą vertę, turi peržiūrėti originalią ataskaitą.

**4.4.3** Ten kur tam tikrų šalių įstatymų reikalavimai ar susiklosčiusi praktika vertintojui nurodo patvirtinti vertės sumą, įprastai tai daroma trumpo laiško forma. Tokiame laiške turi būti nurodoma:

- kliento vardas, pavardė arba pavadinimas ir adresas;
- išsami su turtu susijusi informacija (adresas ir trumpas aprašymas, įskaitant turto panaudojimą);
- vertinimo data;
- vertinimo užduoties tikslas;
- pažymos data;
- prielaidos, kuriomis buvo remtasi atliekant vertinimą;
- taip pat turi būti nurodyti bet kokie neįprasti turto arba vertinimo aspektai, kurie galėjo daryti esminės įtakos ataskaitoje pateiktai vertei, nes jų nenurodžius skaitytojas gali būti suklaidintas;
- vertintojo vardas, pavardė, adresas ir kvalifikacija.

**4.4.4** Pažymai ar laiškui keliami tokie patys esminiai reikalavimai, kaip ir vertinimo ataskaitai. Šie dokumentai turi būti objektyvūs, nedviprasmiški, pateikti aiškia rašytine forma ir taip, kad būtų suprantami ir žinių apie turtą ar vertinimą neturinčiam asmeniui. Pažyma ar laiškas neturi klaidinti ar sudaryti neteisingo įspūdžio. Minėti dokumentai turi atitikti kliento nurodymus. Juose turi būti nurodytas vertinimo tikslas ir kliento apibūdintas vertinimo panaudojimas, į kuriuos taip pat būtina atsižvelgti.

## **4.5 Vertinimo, remiantis dokumentais, ataskaitos**

**4.5.1** Siekiant išvengti abejonių, pirmasis turto vertinimas, atliktas vadovaujantis tik dokumentais, t. y. neapžiūrėjus turto vidaus arba išorės, laikomas **neatitinkančiu** EVS reikalavimų.

**4.5.2** Pakartotiniai vertinimai (t. y. antrasis arba vėlesni turto objekto vertinimai, kai objektas buvo pirmą kartą įvertintas jį apžiūrėjus), atlikti remiantis dokumentais, atitiks EVS reikalavimus tol, kol vertintojas bus įsitikinęs, kad nuo paskutinės jo apžiūros turto aplinkoje neįvyko jokių pokyčių, kurie galėtų turėti reikšmingos įtakos turto vertei, ir jeigu vertintojas turi rašytinį kliento patvirtinimą, kad nuo paskutinės apžiūros neįvyko jokių reikšmingų turto pokyčių.

**4.5.3** Pakartotinio vertinimo, remiantis dokumentais, ataskaitoje vertintojas turi:

- aiškiai nurodyti, kad jis neatliko vidinės ar išorinės vertinamo turto apžiūros;
- taip pat nurodyti, kad vertinimas, remiantis dokumentais, buvo atliktas todėl, kad, vertintojo žiniomis, nuo vėliausios apžiūros turtą supančioje aplinkoje neįvyko jokių pokyčių, kurie galėtų turėti esminės įtakos jo vertei;
- taip pat nurodyti, kad, vertintojo žiniomis arba pagal kliento pateiktą informaciją, nuo vėliausios turto apžiūros neįvyko jokių turto pokyčių, kurie galėtų turėti esminės įtakos jo vertei.

## **4.6 Ataskaitų projektai**

**4.6.1** Esant tam tikroms aplinkybėms, pravartu pateikti išankstinę vertinimo projekto santrauką, neatitinkančią šio Europos vertinimo standarto nuostatų. Tokiais atvejais turi būti nurodoma, kad bus parengta išsami ataskaita arba bus parengta išankstinė išsami pažyma. Taip pat turi būti aiškiai nurodyta, kad ataskaitos projektas yra negalutinis dokumentas ir klientas arba trečiosios šalys neturėtų juo remtis.

**4.6.2** Bet koku atveju vertintojas turėtų priešintis bet kokiam spaudimui pateikti ataskaitos projektą arba išankstinę vertę ar pateikti išankstinę ataskaitą iki tol, kol galės apžiūrėti turtą ir nustatyti bei tinkamai atsižvelgti į visą vertinimui svarbią informaciją. Jeigu vertė pranešama per anksti, egzistuoja pavojus, kad vertintojas patirs spaudimą išlaikyti lūkesčius, kurių gali sukelti jo įvardinta planuojama vertė, ir dėl to gali kilti problemų tokiose situacijose, kai naujai gauta informacija gali paskatinti jį sumažinti planuojamą vertę.

## 4.7 Pridėtinės vertės mokestis

**4.7.1** Vertintojas turėtų nurodyti turtui vertinimo dieną taikomą PVM tarifą (jeigu toks yra). Papildomai prie ataskaitoje pateiktos vertės reikėtų nurodyti PVM, kuris gali būti mokėtinas sudarant bet kokią nekilnojamojo turto sandorį.

## 5. Vertinimo komentarai

**5.1** Keliose šių EVS vietose minima, kad tiek vertintojui, tiek klientui gali būti naudinga vertinimo ataskaitoje pateikti tam tikras pastabas, susijusias su atitinkamomis problemomis, arba pateikti požiūrį į vertinimo rezultatą, kad klientas geriau suprastų, o vertintojas galėtų pabrėžti svarbius aspektus.

**5.2** Tai gali būti ypač svarbu, jeigu klientas nerimauja arba gali pradėti nerimauti dėl to, ar pateiktą nuomonę galima laikyti kaip užtikrintą turto vertę ar tik kaip turto vertės perspektyvą. Kai kurie šio klausimo aspektai aptarti 4 dalyje, kurioje aptariamas vertinimo patikimumas. Kitų atsiranda vystant diskusiją dėl ilgalaikės vertės.

### 5.3 Turto vertė ilgesniu laikotarpiu

**5.3.1** Nors vertintojas negali pateikti patikimos nuomonės apie turto vertę būsimai datai, kuriai nebus žinomos aplinkybės, kai kuriems klientams gali būti naudinga, jeigu į vertinimo ataskaitos komentarus dėl turto vertės bus įtraukta pastaba, kada esamos rinkos sąlygos reikšmingai skiriasi nuo ilgalaikių, kelis dešimtmečius trunkančių tendencijų. Kalbant apie nuomojamus komercinius objektus, tai gali reikšti ilgalaikį vidutinį pajamingumą, kurį kuria tam tikros klasės turtas. Kiti duomenys, pavyzdžiui, kainų ir pajamų santykis, gali būti aktualūs gyvenamojo turto rinkai.

**5.3.2** Svarbiausia įžvalga yra ta, kad ilguoju laikotarpiu turto vertė linkusi artėti prie vidutinės. Jeigu atskirų reikšmių santykis, pavyzdžiui, pajamingumo rodikliai, gerokai nukrypo nuo vidurkio, vadinasi, tam tikru metu ateityje jis gali vėl pasiekti ilgalaikio pajamingumo lygį (jeigu visos kitos sąlygos išlieka nepakitusios). Šiuos visos rinkos stebėjimo rezultatus reikėtų sušvelninti atsižvelgiant į konkretaus turto aplinkybes, kurio vertė pagal tipą arba buvimo vietą, keičiantis ekonomikos sąlygoms, gali didėti arba mažėti, lyginant su visa rinka.

**5.3.3** Šis principas taip pat gali padėti esant 2-ajame EVID „Vertinimo patikimumas ir rinkos rizika“ aptartoms situacijoms. Visgi nors toks komentaruose išsakytas principas gali būti naudingas kai kuriems klientams, jis netaikomas rinkos vertei, kuri turi būti nustatoma konkrečiam laiko momentui. Vertė ilguoju laikotarpiu nėra vertės nustatymo pagrindas, nors klientas gali nurodyti naudoti vieną iš hipotekos vertės variantų, kaip tam tikrą tvarios vertės formą (žr. 2-ąjį EVS ir 2-ąjį EVMN).





## 1B DALIS

### Europos vertinimo metodiniai nurodymai

1-asis EVMN	Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslais
2-asis EVMN	Vertinimas skolinimo tikslais
3-asis EVMN	Nekilnojamojo turto vertinimas siekiant jį pakeisti vertybiniais popieriais
4-asis EVMN	Draudžiamosios vertės ir žalos įvertinimas
5-asis EVMN	Investicinės vertės nustatymas
6-asis EVMN	Tarpvalstybinis vertinimas
7-asis EVMN	Turto vertinimas Direktyvos dėl alternatyvaus investavimo fondų valdytojų kontekste
8-asis EVMN	Turto vertinimas ir energinis naudingumas
9-asis EVMN	Europos hipotekos bankų federacijos ir TEGoVA komercinių paskolų aprašas
10-asis EVMN	Vertinimų atitiktis EVS



## 1-asis EVMN

# Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslais

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Finansinės atskaitomybės konceptualus pagrindas
4. Turto klasifikavimas
5. Nuolatinių vertės nustatymo pagrindų pasirinkimas
6. Tikroji vertė
7. Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir pastatų
8. Finansinės atskaitomybės tikslais rengiamos vertinimo ataskaitos

## 1. Įvadas

**1.1** Europos Sąjungos teisėje nuo 1978 m. įtvirtintas tobulinamų taisyklių rinkinys, skirtas finansinės atskaitomybės nuoseklumui ir palyginamumui užtikrinti. Šiuo metu galiojančios tam tikrų rūšių įmonių metinių finansinių ataskaitų, konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ir susijusių pranešimų sudarymo taisyklės nurodytos 2013 m. birželio 26 d. direktyvoje 2013/34/ES.

**1.2** Reglamente (EB) Nr. 1606/2002 reikalaujama, kad viešai kotiruojamos bendrovės, kurių veiklai taikoma valstybės narės teisė, nuo 2005 m. sausio 1 d. konsoliduotąją finansinę atskaitomybę kiekvieniems finansiniams metams turi rengti laikydamosios Europos komisijos patvirtintų Tarptautinių apskaitos standartų nuostatų. Tarptautinius apskaitos standartus (TAS) ir Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS) parengė Tarptautinis apskaitos standartų komitetas (TASK, iki 2001 m. balandžio mėn.) ir Tarptautinių apskaitos standartų valdyba (TASV, nuo 2001 m. balandžio mėn.) siekiant ginti viešąjį interesą ir pasiūlyti bendrą nuoseklių aukštos kokybės apskaitos standartų rinkinį.

**1.3** Dauguma Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų (TFAS) ir Tarptautinių apskaitos standartų (TAS) į Europos teisę buvo perkelti priėmus atitinkamus Komisijos reglamentus. Iš jų ypač paminėtinas Reglamentas Nr. 1255/2012, kuriuo buvo priimtas 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“.

**1.4** Nekilnojamajam turtui arba su juo susijusiam turtui taikomi šie TAS ir TFAS:

- 2-asis TAS. „Atsargos“;
- 11-asis TAS. „Statybų sutartys“;
- 16-asis TAS. „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai“;
- 17-asis TAS. „Nuoma“;
- 40-asis TAS. „Investicinis turtas“;
- 41-asis TAS. „Žemės ūkis“;
- 5-asis TFAS. „Ilgalaikis turtas, skirtas parduoti, ir nutraukta veikla“;
- 6-asis TFAS. „Mineralinių žaliavų išteklių tyrinėjimas ir vertinimas“;
- 13-asis TFAS. „Tikrosios vertės nustatymas“

**1.5** ES nesiekė pateikti atskirų Europos apskaitos standartų, skirtų nekilnojamojo turto vertinimui, ir teikia pirmenybę šių standartų suderinamumui su Tarptautiniais apskaitos standartais arba Tarptautiniais finansinės atskaitomybės standartais.

**1.6** Įsipareigodami atlikti vertinimą finansinės atskaitomybės tikslais vertintojai turėtų konsultuotis su kliento įmonės vadovybe ir auditoriumi, taip pat atsižvelgti į ES direktyvas, nacionalinius teisės aktus, nacionalinius ir tarptautinius apskaitos standartus, užduoties strategiją ir konkretaus turto naudojimo tikslą bei klasifikacijos ypatumus.

**1.7** Pažymėtina, kad rengdamos savo atskaitomybę taikyti TFAS privalo tik tos valstybės narės įmonės, kurių akcijomis viešai prekiaujama vertybinių popierių biržoje. Įmonės, kurių akcijomis neprekiuojama vertybinių popierių biržoje, gali pasirinkti – vadovautis TFAS ar ne. Jeigu tokios įmonės pasirinko netaikyti TFAS, jų turtą vertinantys vertintojai turėtų bendradarbiauti su kliento apskaitos specialistais ir vadovautis atitinkamais nacionaliniais standartais, teisės aktais arba reglamentais.

## **2. Taikymo sritis**

**2.1** Šie metodiniai nurodymai taikomi vertinant nekilnojamąjį turtą ir teises į turtą pagal TFAS rengiamos finansinės atskaitomybės tikslais. Juose išdėstyti svarbiausi finansinių ataskaitų rengimo principai, vertės nustatymo pagrindai ir patariama dėl nekilnojamojo turto vertinimo tikraja verte.

**2.2** Šie metodiniai nurodymai negali pakeisti TAS ir TAFS taikymo žinių. Vertintojai, vertinantys turtą finansinės atskaitomybės tikslais, turėtų suprasti 2001 m. balandį TASV priimtą ir 2010 m. rugsėjį peržiūrėtą „Konceptualų pagrindą“, kuriame apibrėžiami finansinių ataskaitų rengimo principai.

**2.3** Šie metodiniai nurodymai netaikomi vertinimui, atliekamam vadovaujantis kitais standartais, teisės aktais ar norminiais dokumentais negu TFAS, nes jie gali skirtis

nuo TFAS reikalavimų, taip pat jie gali būti skirtingi įvairiose šalyse. Nepaisant to, kai kurios toliau pateiktos nuostatos gali būti svarbios ir atliekant vertinimą kitais tikslais negu TFAS grindžiamai atskaitomybei parengti.

### **3. Finansinės atskaitomybės konceptualus pagrindas** (ištrauka iš taip pat pavadinto TASV dokumento, paskelbto 2010 m. rugsėjo mėn.)

**3.1** Bendrąja prasme finansinės atskaitomybės tikslas yra pateikti finansinę informaciją apie atskaitomybę teikiantį subjektą, kuri esamiems ir potencialiems investuotojams, skolintojams bei kitiems kreditoriams padėtų priimti sprendimus dėl aptariamo subjekto finansavimo. Tokie sprendimai gali būti susiję su pirkimu, pardavimu, nuosavybės ar skolos finansinių priemonių valdymu, paskolos suteikimu arba mokėjimu ir kitomis kredito formomis. Finansinė atskaitomybė paprastai sudaroma remiantis prielaida, kad subjektas tęsia savo veiklą ir tęs ją artimiausioje ateityje.

**3.2** Kokybiniai naudingos finansinės informacijos požymiai – naudinga finansinė informacija turi būti svarbi ir tiksliai atitinkanti tai, ką ja siekiama išreikšti. Daugiau naudos teikia ta finansinė informacija, kuri yra palyginama, patikrinama, pateikiama laiku ir suprantama.

**3.3 Turto pripažinimas ir padėties įvertinimas.** Su finansinės padėties įvertinimu tiesiogiai susiję elementai yra turtas, įsipareigojimai ir nuosavas kapitalas.

i) Turtas yra ūkio subjekto kontroliuojamas išteklius (kaip praeities įvykių pasekmė), iš kurio ūkio subjektas ateityje turėtų gauti ekonominės naudos.

ii) Įsipareigojimas – dabartinė ūkio subjekto prievolė, atsirandanti dėl praeities įvykių, už kuriuos atsiskaitant bus naudojami ūkio subjekto turimi ištekliai, teikiantys ekonominę naudą.

iii) Nuosavas kapitalas yra likusi teisių į subjekto turtą dalis, atskaičiavus visus subjekto turimus įsipareigojimus.

iv) Finansinės padėties įvertinimas yra procesas, kurio metu nustatomos atskirų finansinės atskaitomybės elementų sumos, kurios yra pripažįstamos ir įtraukiamos į balansą bei pelno (nuostolio) ataskaitą. Šis procesas apima ir konkretaus įvertinimo pagrindo pasirinkimą.

## **4. Turto klasifikavimas**

**4.1** Turto klasifikavimas reikšmingas tiek pasirenkant vertės nustatymo pagrindą, tiek ir teikiant vertinimo ataskaitas. Finansinės atskaitomybės tikslais žemė ir pastatai gali būti priskiriami vienai iš šių penkių kategorijų:

- savininko verslo reikmėms naudojamas turtas (tiek bendrojo pobūdžio, tiek specializuotas);
- investicija siekiant pajamų ar kapitalo prieaugio;
- verslo poreikius viršijantis (perteklinis) turtas;
- prekybai skirtas turtas, klasifikuojamas kaip trumpalaikis turtas;
- nuoma.

**4.2 Nekilnojamas turtas, įranga ir įrengimai** – 16-ajame TAS šis turtas apibrėžiamas kaip „materialusis turtas, kuris laikomas prekėms gaminti ir tiekti ar paslaugoms teikti, nuomoti kitiems ar valdymo tikslams ir kurį ketinama naudoti ilgiau nei vieną laikotarpį“. 16-asis TAS taikomas **savininko reikmėms naudojamam turtui**, kuris 40-ojo TAS komentare apibrėžiamas kaip (savininkui arba nuomininkui finansinės nuomos būdu priklausantis – žr. 4.7 punktą) turtas, kuris laikomas prekėms gaminti ir tiekti ar paslaugoms teikti arba administracinėms reikmėms.

**4.3 Investicinis turtas** 40-ajame TAS apibrėžiamas „kaip (savininkui arba nuomininkui finansinės nuomos būdu priklausantis) turtas (žemė arba pastatai ar pastato dalis arba abu kartu), skirtas nuomos pajamoms gauti arba pagrindinio kapitalo vertei padidinti ar abiem minėtiems tikslams kartu, išskyrus:

- minėtojo turto naudojimą prekėms gaminti, paslaugoms teikti arba administracinėms reikmėms; ar
- jo pardavimą, vykdant įprastines verslo operacijas.“

Investicinis turtas subjekto turtu pripažįstamas tuomet, kai:

- tikėtina, kad ūkio subjektas ateityje gaus ekonominės naudos, susijusios su investiciniu turtu;
- galima patikimai nustatyti investicinio turto savikainą.

**4.4 Perteklinis turtas veiklos poreikių atžvilgiu** – žemė su pastatais arba be jų, kuri, atsižvelgus į artimiausioje ateityje numatomus įmonės veiklos poreikius, yra perteklinė ir įprastai laikoma siekiant parduoti.

**4.5 Prekybai skirtas turtas** – tam tikras turtas, kuris galėjo būti įsigytas tikintis jį parduoti ir balanse klasifikuojamas ne kaip ilgalaikis, bet kaip trumpalaikis turtas.

**4.6 Nuoma** – 17-ojo TAS tikslas yra užtikrinti, kad nuomotojai ir nuomininkai, pateikdami informaciją apie nuomą, taikytų tinkamą apskaitos politiką. 17-asis TAS bus taikomas iki 2018 m. pabaigos, o nuo 2019 m. sausio 1 d. parengtoms finansinėms ataskaitoms bus taikomas 16-asis TFAS (nors atskaitomybę teikiantis subjektas turi teisę nuspręsti 16-ąjį TFAS pradėti taikyti anksčiau).

**4.7** Pagal 17-ąjį TAS nuoma laikoma finansine nuoma tais atvejais, kai perduodama iš esmės visa rizika ir nauda, susijusi su turto nuosavybe. Visos kitos nuomos formos laikomos veiklos nuoma. Nuomos rūšis turi būti nustatyta pačioje

nuomos santykių pradžioje (17.4, 17.13 TAS). Tai, ar nuoma yra finansinė, ar veiklos nuoma, priklauso nuo sandorio esmės, o ne nuo nuomos formos. Pavyzdžiui, jei nuomos sutarties sąlygos numato, kad pasibaigus nuomos sutarties terminui turto nuosavybės teisė pereis nuomininkui, arba suteikia galimybę nuomininkui išsipirkti turtą tikėtina mažesne kaina nei tikroji turto vertė ateities sandorio įgyvendinimo dieną, tokia nuoma paprastai turėtų būti laikoma finansine nuoma.

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

**4.9** Jeigu to reikia žemės ir pastatų nuomai klasifikuoti ir jei siekiama ją įtraukti į apskaitą, pagal nuomos sutartį mažiausi mokėjimai žemei ir pastatams paskirstomi proporcingai, atsižvelgiant į nuomos teisių į žemę ir pastatus santykinę tikrąją vertę nuomos pradžioje. (17.16 TAS)

**4.10** 16-ajame TFAS padaryta nemažai su nuomos apskaita susijusių pakeitimų, ypač taikomų nuomininkams. Jeigu nuomotojams (savininkams) skirtumas tarp finansinės ir veiklos nuomos išliks, nuomininkams nuo 2019 m. sausio 1 d. šios dvi nuomos rūšys nebebus išskiriamos – visa nuoma nuomininkų atžvilgiu bus laikoma finansine nuoma. Taigi į įmonių balansą nuoma bus įtraukiama kaip nuomos turtas (išskyrus trumpesnę negu 12 mėnesių nuomą).

## 5. Nuolatinių vertės nustatymo pagrindų pasirinkimas

**5.1** Šiuo metu Tarptautiniuose apskaitos standartuose įtvirtinti du turto pripažinimo balanse metodai:

- **savikainos metodas** – „nekilnojamas turtas, įranga ir įrenginiai po jų pripažinimo turtu turi būti apskaitomi savikaina, atimant bet kokią sukauptą nusidėvėjimą ir bet kokius turto vertės sumažėjimo nuostolius“ (16.30 TAS);
- **tikrosios vertės metodas** grindžiamas kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimus, rinkos dalyviams sudarant įprastą sandorį vertės nustatymo dieną (16.31 TAS ir 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“) (žr. 6.1 punktą „Tikrosios vertės nustatymas“).

**5.2** Vertinant turtą apskaitos tikslais keturi svarbiausi tarptautiniai apskaitos standartai yra šie: 16-asis TAS „Savininko reikmėms naudojamas nekilnojamas turtas, įranga ir įrenginiai“, 17-asis TAS „Lizingas (finansinė nuoma)“, kurį pakeis 16-asis TFAS „Nuoma“, 40-asis TAS „Investicinis turtas“ ir 41-asis TAS „Žemės ūkis“. Tolesnis komentaras skirtas šiems keturiems standartams apžvelgti. Tolesnėje 6 dalyje išsamiai apžvelgiamas

nekilnojamojo turto vertintojams ypač svarbus 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“.

### **5.3 16-asis TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrenginiai“**

**5.3.1** *Vertinimas pripažinimo metu.* Nekilnojamojo turto objektai, įranga ir įrenginiai, atitinkantys turto pripažinimo kriterijus, turi būti vertinami įsigijimo savikaina. Šią savikainą sudaro lygiavėrcio turto kaina pinigais jo pripažinimo dieną, įskaitant įsigijimo kainą, importo mokesčius ir negrąžintinus pirkimo mokesčius bei atėmus prekybos nuolaidas ir kompensacijas.

**5.3.2** *Vertinimas po pripažinimo.* Pasirinkdamas apskaitos politiką subjektas turi nuspręsti, kurį metodą taikyti – savikainos ar perkainojimo, ir pasirinktą politiką taikyti visai nekilnojamojo turto, įrangos ir įrenginių grupei.

**5.3.3** Jei taikomas perkainojimo metodas, vadinasi, „nekilnojamojo turto, įrangos ir įrenginių dalis turi būti apskaitoje parodoma perskaičiuota suma, kuri yra jos tikroji vertė perskaičiavimo dieną, atėmus visą vėliau sukauptą nusidėvėjimą ir vėliau sukauptus nuostolius dėl vertės sumažėjimo. Perskaičiavimai turi būti atliekami reguliariai, kad balansinė vertė reikšmingai nesiskirtų nuo tos, kuri buvo nustatyta pagal tikrąją vertę balanso datą“ (16.31 TAS).

**5.3.4** *Taikymas.* Praktiškai taikydami 16-ąjį TAS vertintojai įsitikins, kad šis apskaitos standartas įprastai susijęs su ūkio subjektui priklausančiu turtu, naudojamu jo veiklos reikmėms (pavyzdžiui, gamybos įmonei priklausanti gamykla).

### **5.4 17-asis TAS ir 16-asis TFAS „Nuoma“**

**5.4.1** Iki 2018 m. pabaigos visai nuomos apskaitai yra taikomas 17-asis TAS (išskyrus tuos atvejus, kai subjektas nusprendžia anksčiau pradėti taikyti 16-ąjį TFAS). Pagal 17-ąjį TAS nuomos laikotarpio pradžioje nuomininkai finansinę nuomą turi pripažinti turtu ir įsipareigojimais tokiomis sumomis, kurios yra lygios išnuomoto turto tikrajai vertei arba (jeigu sumos mažesnės) dabartinei minimalių įmokų pagal nuomos sutartį vertei (17.20 TAS). Finansinės nuomos sąlygomis valdomo turto nusidėvėjimo politika turėtų derėti su savininkui priklausančio turto politika. Jeigu nėra pagrįstai žinoma, kad nuomininkas iki nuomos laikotarpio pabaigos perims nuosavybės teisę, tuomet turtas nudėvimas per nuomos laikotarpį ar jo naudingo tarnavimo laiką (atsižvelgiant į tai, kuris trumpesnis) (17.27 TAS).

**5.4.2** Nuomos įmokes pagal veiklos nuomos sutartį nuomos laikotarpiu turi būti tiesiogiai pripažįstamos sąnaudomis pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus tą atvejį, kai kitas sisteminis pagrindas aiškiau parodytų per laikotarpį vartotojo gaunamos naudos modelį (17.33 TAS).



**5.4.3** Nuo 2019 m. sausio 1 d. nuomininkams ir nuomotojams bus taikomi skirtingi režimai. Jeigu nuomotojams skirtumas tarp finansinės ir veiklos nuomos ir toliau išliks, nuomininkai nuomą, kurios terminas ilgesnis negu 12 mėnesių, turės laikyti finansine nuoma.

**5.4.4** Nuomininkai privalės kapitalizuoti dabartinę nuomos mokėjimų vertę arba apskaitos dokumentuose parodyti juos kaip nuomos turtą (pagal „naudojimo teisę“ naudojamam turtui), arba įtraukti į apskaitą drauge su nekilnojamuoju turtu, įranga ir įrengimais. Jeigu įmokos (pavyzdžiui, nuoma) mokamos tam tikrą laiką, įmonė taip pat turės pripažinti šią prievolę atitinkantį finansinį įsipareigojimą, kad galėtų atlikti būsimus mokėjimus. Taigi balanse bus parodyta didesnė nuomos turto ir finansinių įsipareigojimų suma.

**5.4.5** Kalbant apie pelno (nuostolio) ataskaitą, nuomininkai nuomą turės įtraukti į apskaitą ne kaip sąnaudas, o fiksuoti ją dviejose eilutėse: nuomos turtą į apskaitą įtraukti kaip nusidėvėjimą, o nuomos įsipareigojimus – kaip palūkanas. Nuomos turtas turės būti įrašytas į sąskaitą „Nusidėvėjimas“, o nuomos įsipareigojimai – į sąskaitą „Finansinės veiklos sąnaudos“.

**5.4.6** Vertintojai turės atkreipti dėmesį – atrodo, nebelieka reikalavimo nustatyti nuomininko nuomos teisių tikrąją vertę. Nors įmonės turės nustatyti atitinkamą diskonto normą ir kapitalizuoti būsimus normos mokėjimus tam, kad galėtų pripažinti nuomą nuomos turtu, atrodo tikėtina, kad tai bus finansinė diskonto norma, o ne pagal nekilnojamojo turto rinkos sandorius apskaičiuota diskonto norma. Taigi atrodytų, kad turto vertintojų galimybės padėti nuomininkams pagal 16-ąjį TFAS bus ribotos.

## **5.5 40-asis TAS „Investicinis turtas“**

**5.5.1** 40-asis TAS taikomas žemei ir pastatams, iš kurių tikimasi gauti nuomos pajamų, kapitalo vertės padidėjimo pajamų arba abiejų šių rūšių pajamų. Investicinis turtas pradžioje į apskaitą įtraukiamas kaip savikaina. Į pirminį vertinimą turėtų būti įtrauktos ir sandorio išlaidos. Po pripažinimo investicinis turtas įtraukiamas į apskaitą arba savikaina, arba tikrąja verte. Pasirinktas metodas taikomas visam subjekto investiciniam turtui. Jeigu subjektas pasirenka savikainos metodą, jis vis tiek turėtų nurodyti investicinio turto tikrąją vertę.

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

**5.6 41-asis TAS „Žemės ūkis“.** Dauguma žemės ūkio įmonių nesiekia ribos, nuo kurios privaloma taikyti TAS, taip pat šių įmonių akcijomis paprastai neprekiuojama

Europos Sąjungos vertybinių popierių biržose (priešingu atveju jos negalėtų rengti finansinės atskaitomybės kitaip negu pagal TFAS standartus). Taigi ES šalių turto vertintojai gana retai vertina žemės ūkio turtą pagal 41-ąją TAS.

**5.7** Taikant 41-ąją TAS neįvedami jokie nauji žemės ūkiui, sodininkystei, gėlininkystei, miškininkystei ar akvakultūrai naudojamos žemės vertinimo principai. Taigi atsižvelgiant į aplinkybes reikia laikytis 16-ojo TAS arba 40-ojo TAS. Visgi minėtasis standartas turi įtakos tvarkant augalų, kurie fiziškai sujungti su žeme ir auginami siekiant gauti derlių arba perdirbti į kitus augalinius produktus, apskaitą. Nesvarbu, ar augalai vienmečiai (pavyzdžiui, kviečiai arba bulvės), ar daugiamečiai (vaiskrūmiai, vaismedžiai, vynmedžiai), ar ilgalaikiai (miškų ūkis), jie klasifikuojami kaip biologinis turtas (kartu su veisliniais gyvuliais) ir turi būti vertinami tikrąja verte, atskaičius įvertintas jų pardavimo atskirai nuo žemės išlaidas. Dėl šios priežasties žemės ūkio produktų apskaita skiriasi nuo atsargų apskaitos įsigijimo savikaina, kuri apibrėžta 2-ajame TAS.

41-ajame TAS pripažįstama, kad vertinti žemės ūkį gali būti sudėtinga užduotis, todėl rekomenduojami įvairūs būdai jai atlikti, pavyzdžiui, vertinant pagal pajamas arba paskirstant už parduotą žemę su ant jos augančiais augalais gautą kainą. Jeigu tikroji vertė negali būti patikimai nustatyta, vertės nustatymo pagrindu galima laikyti savikainą. Jeigu, pavyzdžiui, poilsio parkuose augantys augalai prižiūrimi ne dėl savo biologinio potencialo, į juos neatsižvelgiama.

## **6. Tikroji vertė**

### **6.1 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“**

**6.1.1** Iki 2012 m. pabaigos tikroji vertė buvo apibrėžiama 40-ajame TAS, tačiau jos nustatymo klausimai buvo sprendžiami keliuose TFAS. Naujas standartas, 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“, buvo priimtas 2011 m. gegužės mėn. ir taikomas visoms atskaitoms, apimančioms laikotarpius, prasidėjusius 2013 m. sausio 1 d. arba vėliau. Dabar ir 16-ajame TAS, ir 40-ajame TAS tikroji vertė apibrėžiama pateikiant nuorodą į 13-ąją TFAS.

**6.1.2** Šiame standarte pateikiamas aiškinamasis tikrosios vertės apibrėžimas ir tolesnės jos nustatymo rekomendacijos. Šis standartas taip pat didina skaidrumą, nes jame, pasitelkus pavyzdžius, atskleidžiama išsami informacija apie tikrosios vertės nustatymą. Turi būti aišku, kad šiame standarte atsakoma tik į klausimą „Kaip vertinti?“, o ne klausimą „Ką įvertinti?“ – pastarasis klausimas aptariamas atitinkamame TAS (nekilnojamajam turtui paprastai taikomas 16-asis arba 40-asis TAS).

**6.1.3** 13-asis TFAS taikomas įvairaus finansinio ir nefinansinio turto tikrajai vertei nustatyti, todėl kai kuriuos šio standarto aspektus nėra lengva taikyti nekilnojamajam

turtui. Kilus abejonių, vertintojai gali pageidauti pasitarti su klientu arba jo auditoriais, siekdami įsitikinti, kad jie tinkamai supranta taikomas apskaitos taisykles.

**6.2 Tikrosios vertės apibrėžimas** – 13-ajame TFAS tikroji vertė apibrėžiama taip:

„Kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimą vykdant įprastinį rinkos dalyvių sandorį vertės nustatymo dieną.“

Toliau 13-ajame TFAS pateikiami šį apibrėžimą padedantys suprasti paaiškinimai.

**6.2.1 Apskaitos vienetas** – vertės matas, kuris gali būti susijęs tiek su atskiru turto objektu, tiek su turto grupe. Sprendimas, ar turtas turi būti vertinamas kaip atskiras turtas, ar kaip turto grupės dalis, priklauso nuo atitinkamo apskaitos vieneto nustatymo taisyklių, išdėstytų atitinkamame TAS.

**6.2.2 Hipotetinis sandoris** – tikroji vertė išreiškia pardavimo kainą sudarant hipotetinį sandorį. Laikoma, kad toks pardavimo sandoris sudaromas atitinkamo turto pagrindinėje rinkoje arba, jei pagrindinės rinkos nėra, to turto palankiausioje rinkoje.

**6.2.3 Rinkos dalyviai** – tikroji vertė turi būti nustatoma remiantis prielaidomis, kuriomis remtųsi rinkos dalyviai, įkainodami tą turtą, veikdami jiems ekonomiškai naudingiausiu būdu.

**6.2.4 Kaina** – tikroji vertė yra kaina, už kurią vertinimo dieną būtų parduodamas turtas. 13-ajame TFAS konkrečiai teigiama, kad tai turi būti „galutinė kaina“, t. y. grynoji pardavėjo gaunama kaina, o ne bruto kaina, kurią moka pirkėjas. Taigi sandorio išlaidos į tikrąją vertę neįtraukiamos. Jeigu reikia, sandorio išlaidų apskaita tvarkoma pagal kitus atitinkamus TAS.

## 6.3 Geriausias turto panaudojimas

**6.3.1** Nustatant nefinansinio turto, tokio kaip nekilnojamasis turtas, tikrąją vertę atsižvelgiama į rinkos dalyvio gebėjimą gauti ekonominės naudos naudojant šį turtą pagal jo geriausią panaudojimą arba parduodant šį turtą kitam rinkos dalyviui, kuris jį naudotų geriausiu būdu (13.27 TFAS).

**6.3.2** Geriausias turto panaudojimas – tai naudojimas, kuris tuo pat metu yra fiziškai įmanomas, teisėtas ir finansiškai perspektyvus bei kuris suteikia turtui didžiausią vertę. Geriausias turto panaudojimas nustatomas žvelgiant iš rinkos dalyvių pozicijos, net jeigu ūkio subjektas ketina naudoti tą turtą kitu būdu. Tačiau būdas, kuriuo ūkio subjektas šiuo metu naudoja turtą, laikomas geriausiu jo naudojimo būdu, išskyrus

atvejus, kai dėl rinkos arba kitokių veiksnių galima manyti, kad turto vertė būtų didžiausia, jei rinkos dalyviai naudotų jį kitu būdu (13, 29 TFAS).

**6.3.3** 13-ajame TFAS reikalaujama, kad atskaitomybę teikiantis ūkio subjektas (kuris paprastai yra vertintojo klientas) patvirtintų, jog turtas buvo vertinamas atsižvelgiant į jo geriausią panaudojimą. Tam, kad atskaitomybę teikiantis ūkio subjektas galėtų padaryti tokį pareiškimą, vertintojas savo ataskaitoje turi nurodyti, jog turtas buvo vertinamas atsižvelgiant į geriausią jo naudojimą. Daugeliu atvejų vertintojui tai neturėtų kelti jokių sunkumų, nes dažniausiai dauguma turto objektų (ypač investicinis turtas) aiškiai naudojami geriausiu būdu. Kitais atvejais gali būti įmanoma numatyti naudojimo būdus, kurie galėtų suteikti turtui didesnę vertę, tačiau nė vienas jų negali būti laikomas geriausiu turto naudojimu tol, kol jis neatitiks pirmiau nurodyto trigubo – ekonominių, fizinių ir teisinių aspektų – testo reikalavimų. Jeigu vertintojas nevertino turto geriausio jo naudojimo pagrindu, jis turėtų tai nurodyti bei pateikti tokio sprendimo priežastis – tuomet atskaitomybę teikiantis subjektas galės įtraukti šią informaciją į savo ataskaitas.

**6.3.4 Trigubas testas – „fiziškai įmanomas, teisėtas ir finansiškai perspektyvus“.** Vertintojui gali tekti nuspręsti, ar galimas alternatyvus turto naudojimas „išlaiko“ šį trigubą testą.

„Fiziškai įmanoma“ – kad šis reikalavimas būtų tenkinamas, siūlomas turto naudojimas turi būti įmanomas atsižvelgiant į fizinės turto savybes ir apribojimus. Taigi vertindamas galimą pakartotinę turto plėtrą vertintojas turės atsižvelgti į žemės sklypo dydį ir matmenis, kelių ir kitokio priėjimo tinkamumą, komunalinių paslaugų prieinamumą ir pan. Vertindamas galimą paskirties pakeitimą vertintojas turės atsižvelgti į grindų plokščių dydį ir išdėstymą, aukštį nuo grindų iki lubų, galimo natūralaus apšvietimo laipsnį, priešgaisrinių išėjimų tinkamumą ir kt.

„Teisėtas“ – čia turi būti atsižvelgiama į bet kokius teisinius apribojimus, kurie gali turėti įtakos rinkos dalyviams nustatant kainą vertinimo dieną. Akivaizdžiausias pavyzdys yra miesto planavimo dokumentuose numatytas teritorijų planavimas, tačiau daugeliu atveju trumpuoju arba vidutinės trukmės laikotarpiu naudojimo paskirties negalima pakeisti dėl to, kad turtas išnuomotas nuomininkams. Kitas pavyzdys galėtų būti priešgaisrinės apsaugos, sveikatos ir saugos reglamentai, dėl kurių nuostatų esamu metu taip pat gali būti neįmanoma pakeisti esamų pastatų naudojimo paskirties.

„Finansiškai perspektyvus“ – jei siūlomas turto naudojimas yra fiziškai įmanomas ir teisėtas, tačiau neduoda rinkos dalyviams priimtino finansinio rezultato, šis reikalavimas netenkinamas.

## 6.4 Vertinimo metodai

**6.4.1** 13-ajame TFAS vartojamas terminas „vertinimo būdai“, tačiau vertintojams labiau įprasta sąvoka yra „vertinimo metodai“. Ūkio subjektas turėtų pasirinkti tokius vertinimo metodus, kurie yra „tinkami konkrečiomis aplinkybėmis ir pagal kuriuos pakanka duomenų tikrajai vertei nustatyti, naudodamas kuo daugiau svarbių stebimų duomenų ir kuo mažiau nestebimų duomenų“.

**6.4.2** Stebimi duomenys – tai „duomenys, kurie parengiami naudojant rinkos duomenis, kaip antai viešą informaciją apie tikrus įvykius arba sandorius, ir atitinkantys prielaidas, kurias rinkos dalyviai darytų [įkainodami turtą arba įsipareigojimą]“. Nestebimi duomenys – tai „duomenys, kuriuos atitinkančių rinkos duomenų nėra ir kurie parengiami naudojant geriausią prieinamą informaciją apie prielaidas, kuriomis rinkos dalyviai remtųsi [įkainodami turtą arba įsipareigojimą]“.

**6.4.3** 13-ajame TFAS nustatytos trys vertinimo metodikos: lyginamasis metodas, pajamų metodas ir išlaidų metodas (13.62 TFAS). Ūkio subjektas turėtų taikyti vertinimo metodus derindamas juos su vienu ar keliais iš šių TFAS nustatytų metodų.

## 6.5 Tikrosios vertės hierarchija

**6.5.1** 13-ajame TFAS pateikiama tikrosios vertės hierarchija, pagal kurią vertinimui naudojami duomenys skirstomi į tris lygius. Šio skirstymo tikslas yra leisti finansinių ataskaitų skaitytojams suprasti, koku mastu ataskaitoje pateikta vertė grindžiama lengvai prieinamais duomenimis ir koku mastu – taikant kitus metodus gautais duomenimis.

**6.5.2** Svarbu pažymėti, kad tikrosios vertės hierarchijos koncepcija, 13-ajame TFAS nustatyta vertinimui naudojamiems arba priimamiems **duomenims**, yra taikoma vertinimo rezultatams, o ne metodams. Ši nuostata skiriasi nuo ankstesnės situacijos, kai 40-ajame TAS hierarchija buvo apibrėžta pagal vertinimo metodikas. Duomenys priskiriami toliau apibūdintiems 1, 2 arba 3 lygiui.

- **1 lygio** duomenys yra tokių pačių turto vienetų, kaip vertinamas turtas, nekoreguotos kotiruojamos kainos aktyviosiose rinkose.
- **2 lygio** duomenys yra kiti tiesiogiai arba netiesiogiai stebimi duomenys, išskyrus kotiruojamas kainas, kurios priskiriamos 1 lygiui.
- **3 lygio** duomenys yra nestebimi duomenys. Atskaitomybę teikiantis subjektas turi parengti nestebimus duomenis naudodamas geriausią konkrečiomis aplinkybėmis jam prieinamą informaciją, galbūt įskaitant paties ūkio subjekto duomenis, ir atsižvelgdamas į visą pagrįstai prieinamą informaciją apie rinkos dalyvių prielaidas.

**6.5.3** Duomenų koregavimas – standarte nustatoma, kad reikšmingų 2 lygio

duomenų koregavimas gali lemti tai, jog šie duomenys turės būti priskirti 3 lygiui, jeigu koregavimui naudojami reikšmingi nestebimi duomenys. Ši nuostata ypač svarbi vertinant nekilnojamojį turtą – tai paaiškinta toliau. Taigi vertintojai turėtų skirti ypatingą dėmesį stebimų duomenų koregavimui, kad galėtų nuspręsti, kokiam hierarchijos lygiui priskirti duomenis.

**6.5.4** Suskirsčius duomenis į atitinkamas kategorijas, nustatyta tikroji vertė (t. y. įvertinta turto vertė) galiausiai taip pat priskiriama 1, 2 arba 3 lygiui, atsižvelgiant į vertinimui panaudotų duomenų klasifikaciją, o ne į vertinimo metodą. Nereikėtų manyti, kad vieno ar kito metodo naudojimas automatiškai lemia vertinimo rezultatų priskyrimą 1, 2 arba 3 lygiui – galutinė klasifikacija priklausys nuo kiekvienu atveju naudotų duomenų pobūdžio. Jeigu duomenys yra skirtingų lygių, visa nustatyta tikroji vertė turės būti priskirta žemiausiam reikšmingų duomenų lygiui (žemiausias yra 3 lygis). Taigi jeigu vertinimo metu buvo naudoti reikšmingi 3 lygio duomenys, vertinimo rezultatai taip pat bus 3 lygio.

**6.5.5** Svarbu suprasti, kad jeigu nustatyta vertė priskiriama 3 lygiui, o ne, pavyzdžiui, 2 lygiui, nereikėtų manyti, kad vertinimas, kuriuo ji buvo grindžiama, yra prastesnės kokybės. 2 ir 3 lygių skirtumu siekiama pranešti finansinės atskaitomybės skaitytojams apie naudotų duomenų pobūdį, o ne koku nors būdu įvertinti atlikto vertinimo kokybę. Be to, 3 lygio tikroji vertė nerodo, kad turtas yra ne toks likvidus, kaip kitiems lygiams priskirtas turtas.

**6.5.6** 13-ajame TFAS turto savybių ir klasės, vertinimo metodikos, tikrosios vertės ir naudotų duomenų hierarchijos lygio atskleidimo reikalavimai yra sugriežtinti. Tam tikrą specialią informaciją reikalaujama atskleisti tuomet, jeigu tikroji vertė nustatoma naudojant reikšmingus nestebimus 3 lygio duomenis (13.91 TFAS). Nauji reikalavimai, kurių reikia laikytis, yra laikotarpio pradžios ir pabaigos likučių suderinimas bei išsamus vertinimo proceso aprašymas.

## **6.6 Tikrosios vertės ir rinkos vertės palyginimas**

**6.6.1** TEGoVA laikosi nuomonės, kad vertintojas, nustatydamas rinkos vertę (apibūdintą 1-ajame EVS), iš esmės įvykdo ir tikrosios vertės nustatymui taikomus reikalavimus, tačiau sąvokos „tikroji vertė“ ir „rinkos vertė“ nėra sinonimai, ypač tomis aplinkybėmis, kai rinkos vertės negalima lengvai nustatyti arba kai konkrečias turto savybes susijusi šalis gali laikyti ypatingą verte.

**6.6.2** Vertintojai turėtų atkreipti ypatingą dėmesį į atvejus, kai rinkos vertė gali turėti lūkesčių vertės elementų, t. y., tais atvejais, kai rinkos dalyviai gali būti pasirengę mokėti didesnę už įprastą kainą todėl, kad, pavyzdžiui, jie mano, jog tam tikru metu ateityje bus galima gauti planavimo leidimą, kuris leis vertingiau naudoti turtą. Nors pagal 1-ajame EVS pateiktą rinkos vertės apibrėžimą atsižvelgti į tokią lūkesčių vertę

leidžiama, tačiau jei esamu metu nėra planavimo leidimo arba tinkamo teritorijų planavimo, gali būti nepatenkinamas reikalavimas „teisėtas“, įtrauktas į 13-ame TFAS pateikto geriausio turto naudojimo apibrėžimą. Tokiu atveju tikroji vertė būtų mažesnė už rinkos vertę.

**6.6.3** Tuo atveju, jeigu vertintojas ataskaitoje nurodo tikrąją vertę, kuri yra kur kas mažesnė už rinkos vertę, griežtai rekomenduojama atkreipti į tai kliento dėmesį ir paaiškinti skirtumo priežastis.

## **6.7 Atskleidimo reikalavimai**

**6.7.1** Neatsižvelgiant į vertės nustatymo hierarchiją, įmonė į savo atskaitomybę turi įtraukti priimtą vertinimo būdą ir naudotos pradinės informacijos aprašymą, taip pat informaciją dėl vertinimo būdų pakeitimo ir tokių pakeitimų priežastis. Jeigu vertinimas priskiriamas 3 lygiui, į atskaitą reikia įtraukti tam tikrus papildomus aspektus, įskaitant:

- kiekybinę informaciją apie svarbius nestebimus duomenis, naudojamus nustatant tikrąją vertę (jeigu tokia informacija prieinama);
- vertinimo procesų, politikos ir procedūrų aprašymą;
- tikrosios vertės jautrumo reikšmingiems nestebimų duomenų pokyčiams nustatymo aprašymą.

**6.7.2** Atskaitomybę teikiantis subjektas savo finansinėse ataskaitose turi nurodyti, kokio lygio (1, 2 ar 3) yra tikroji vertė. Nepaisant to, vertintojo gali būti paprašyta pakeiti informaciją, kuria remdamasis klientas galėtų įvykdyti šiuos reikalavimus. Nors didžioji dalis tokios informacijos jau būna pateikta EVS reikalavimus atitinkančiose vertinimo ataskaitose, vertintojų taip pat gali būti paprašyta ataskaitose nurodyti reikšmingus vertinimo duomenis ir pakomentuoti jų lygį pagal 13-ajame TFAS nustatytą hierarchiją.

## **7. Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir pastatų**

**7.1** Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir jame stovinčių pastatų gali būti reikalingas siekiant tinkamai įtraukti turto nusidėvėjimą į apskaitą ir parengti finansines ataskaitas. Ši techninė užduotis turėtų būti atskirta nuo paties vertinimo proceso. Reikalavimas paskirstyti vertę nusidėvėjimo apskaitos tikslais įtvirtintas ES direktyvose, tarptautiniuose ir nacionaliniuose apskaitos standartuose. Tam tikromis aplinkybėmis pirmenybė gali būti teikiama nacionaliniams teisės aktams, bet jie niekada neturėtų prieštarauti ES teisės aktams. Daugiau informacijos šiuo klausimu pateikiama 3-ioje šių Standartų dalyje – 3-iajame EVID.

**7.2** Tais atvejais, kai ūkio subjektas apskaitai pasirenka savikainos metodą, vertintojų gali būti paprašyta pastatams priskirtą vertės dalį padėti paskirstyti tarp

įvairių pastatų elementų. Vėlgi tai laikoma technine užduotimi, o ne vertinimo užduotimi, ir turi būti atsižvelgiama į atitinkamus apskaitos standartus ir į 16-ąjį TAS, jeigu vertė tarp atskirų elementų paskirstoma pagal 16-ojo TAS reikalavimus. Daugiau informacijos šiuo klausimu pateikiama 3-iajame EVID „Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir pastatų“.

## **8. Finansinės atskaitomybės tikslais rengiamos vertinimo ataskaitos**

**8.1** Finansinės atskaitomybės tikslais atliekamo vertinimo rezultatas turi būti aiškiai pateiktas, o vertinimo ataskaitoje turi būti bent jau tokia informacija:

- nurodymai, vertinimo data ir tikslas;
- vertės nustatymo pagrindas, apimantis vertės rūšį ir jos apibrėžimą;
- teisinis turto naudojimo pagrindas ir jo klasifikacija;
- turto ir jo buvimo vietos apibūdinimas;
- apžiūros data ir apimtis;
- reglamentavimo sistema;
- visos specialiosios prielaidos ir ribojančios sąlygos;
- įrenginiai, mašinos ir įrengimai;
- atitikties Europos vertinimo standartams pareiškimas (TAS / TFAS nereikalaujama);
- pasitelkti vertinimo metodai;
- nustatyta turto vertė;
- kiti su vertinimu susiję klausimai.

Daugiau informacijos apie vertinimo ataskaitos turinį pateikiama 5-ajame EVS.



## 2-asis EVMN

# Vertinimas skolinimo tikslais

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Žemės ir nekilnojamojo turto kategorijų komentaras
4. Įprasti vertės nustatymo pagrindai
5. Hipotekos vertės taikymas
6. Priverstinis pardavimas ir pardavimas dėl likvidavimo

### 1. Įvadas

**1.1** Kredito įstaigos patikimai atliktu turto vertinimu remiasi ne tik dėl akivaizdžių komercinio atsargumo teikiant kreditus priešasčių, bet ir todėl, kad turi vadovautis Bazelio III susitarimu dėl kredito struktūrų. Minėto susitarimo reikalavimai ES kredito įstaigoms įtraukti į Kapitalo reikalavimų direktyvą 2013/36 ir 2013 m. birželio 26 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) Nr. 575/2013 dėl prudencinių reikalavimų kredito įstaigoms ir investicinėms įmonėms.

**1.2** Kalbant apie vartotojų teisių apsaugą, Europos Sąjungos teisėje patikimo turto vertinimo svarba buvo pripažinta 2014 m. vasario 4 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvoje 2014/17/ES dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto. Šios direktyvos 19 straipsnyje įtvirtintas reikalavimas valstybėms narėms užtikrinti, kad hipotekos paskolų teikimo tikslais jų teritorijoje būtų parengti patikimi gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto vertinimo standartai. Direktyvos 26 konstatuojamojoje dalyje nurodoma, kad siekiant vertinimo standartų patikimumo juose turėtų būti atsižvelgta į tarptautiniu lygiu pripažintus vertinimo standartus ir pateikiama aiški nuoroda į Europos turto vertintojų asociacijų grupės (TEGoVA) parengtus standartus.

**1.3** Vadinas, nekilnojamojo turto vertinimas skolinimo tikslais yra susijęs su didele patikėtinio atsakomybe. Be to, turi būti atsižvelgta į:

- vertinimo tikslą;
- klientui reikalingą vertės nustatymo pagrindą;
- objektyvų konkrečių rizikos veiksnių, susijusių su siūlomos paskolos struktūra ir trukme, įvertinimą;
- galimą konkretaus turto rinkos paklausą ateityje, aiškiai nurodant vertės nustatymo dieną, rinkos kontekstą ir grynuosius pinigų srautus.

**1.4** Kai finansinių įsipareigojimų vykdymas užtikrinamas konkrečiu turtu, vertintojų paprastai prašoma nustatyti turto rinkos vertę (žr. 1-ąjį EVS). Kai kuriose šalyse gali būti reikalaujama nustatyti hipotekos vertę (žr. 2-ąjį EVS).

**1.5** Ši Europos Sąjungos praktika taip pat atsispindi Reglamente Nr. 575/2013. Reglamento 229 straipsnio 1 dalyje teigiama, kad „užtikrinimo nekilnojamuoju turtu priemonę nepriklausomas vertintojas vertina rinkos arba mažesne verte. Valstybėse narėse, kurios įstatymais ar kitais teisės aktais yra nustačiusios griežtus hipotekinės vertės vertinimo kriterijus, nepriklausomas vertintojas gali įvertinti turtą hipotekine arba mažesne verte.“

## **2. Taikymo sritis**

**2.1** 2-asis EVMN taikomas visais atvejais, kai iš vertintojų reikalaujama pateikti nuomonę ar atskaitą kredito įstaigoms ir kitiems subjektams, kurie vadovaudamiesi turto įvertinimu skolina pinigus, ir kai vertinimo tikslas susijęs su paskolomis, įkeitimu arba skoliniais įsipareigojimais.

**2.2** 2-asis EVMN taikomas vertinimams, atliekamiems prieš imant ar svarstant imti naują paskolą, taip pat atnaujinant ar imant papildomą paskolą. Šie metodiniai nurodymai taikomi ir analogiškais atvejais, kai užtikrintą paskolą suteikęs subjektas svarsto, ar perimti arba paskirti turto administratorių, jeigu skolininkas nevykdo įsipareigojimų ir (arba) jei buvo pateikti nurodymai dėl turto realizavimo.

**2.3** Vertintojas turi būti pakankamai kompetentingas atlikti vertinimą ir atsižvelgti į konkrečius skolinimo tikslus. Jis turi ne tik nustatyti turto vertę, bet, prireikus, turėtų būti pajėgus patarti dėl turtui ar konkrečiam sektoriui būdingų rizikos veiksnių. Paprastai pareiga įvertinti visą riziką, susijusią su skolininko finansine padėtimi ar su bendromis geografinės vietovės, sektoriaus, kliento tendencijomis, tenka kreditoriui. O vertintojas, priešingai, gali konsultuotis dėl visų su vertinamu turtu susijusių rizikos aspektų.

**2.4** Minėti dalykai susiję ir priklauso nuo konkrečios turto, kuriuo užtikrinama paskola, rūšies, geografinio ar ūkio šakos, kuriai priklauso turtas, konteksto, kliento požiūrio ir likvidavimo procedūrų poveikio šalyje, kurioje yra turtas. Daugiau informacijos apie vertintojo kvalifikaciją pateikiama 3-iajame EVS.

## **3. Žemės ir nekilnojamojo turto kategorijų komentaras**

**3.1** Nekilnojamąjį turtą galima suskirstyti į tokias penkias kategorijas:

- investicinis turtas;
- savininko reikmėms naudojamas turtas;

- plėtojamas turtas;
- nekilnojamas turtas, paprastai vertinamas pagal jo prekybos potencialą;
- išsenkantis turtas (mineralų telkiniai ir pan.).

Specializuotas turtas paprastai netinka paskoloms užtikrinti, nebent vertinant būtų atsižvelgiama į alternatyvų turto naudojimą.

## **3.2 Investicinis turtas**

**3.2.1** Pajamas generuojantys investicinio turto objektai individualiai vertinami rinkos verte arba hipotekos verte, atsižvelgiant į būsimas turto pajamas ir pelningumą.

**3.2.2** Vertinant nekilnojamojo turto portfelį, papildomai turi būti nustatyta ir ataskaitoje nurodyta dabartinė konkretaus turto vertė, jeigu jis būtų parduodamas kaip investicinio portfelio dalis, siekiant atspindėti rinkos nuolaidą ar taikomą priemonę. Šių dviejų verčių skirtumas turėtų būti išsamiai paaiškintas. Nepalankiomis rinkos sąlygomis parduoti visą portfelį ir (arba) gauti rinkos priemonę dėl portfelio gali būti neįmanoma.

**3.3** Savininko reikmėms naudojamas turtas turėtų būti vertinamas rinkos verte arba hipotekos verte kaip savininko neužimtas nuoma ar pardavimui skirtas turtas, neatsižvelgiant į galimas rinkodaros arba nuomojimo sąnaudas. Visgi pastarosios prielaidos paprastai netaikomos individualiems gyvenamiesiems namams, kuriuos vertinant daroma prielaida, kad perleidimo metu jie bus tinkami gyventi.

## **3.4 Plėtojamas turtas**

**3.4.1** Jeigu reikia patarimų dėl plėtojamų žemės sklypų arba žemės ir pastatų, tokio turto vertinimas priklausys nuo to, ar kreditorius skirs finansavimą tik gavus planavimo leidimą ir ar kreditorius ketina finansuoti sklypo pirkimą ir (arba) tolesnę plėtrą. Pastaruoju atveju reikalaujama apskaičiuoti dabartinę numatomos baigtos plėtros vertę.

**3.4.2** Vertinant plėtojamąjį turtą būtina daryti daug prielaidų, ypač susijusių su plėtojamo turto nuoma, pelningumu, pinigėmis ir laiko sąnaudomis, todėl patartina pasitelkti galimybių analizę. Vertinant riziką skolintojui būtina paaiškinti galimą plėtojamojo turto vertės nepastovumą pasikeitus bet kokioms pagrindinėms prielaidoms. Patartina aiškiai įvardyti taikomus vertinimo metodus ir užtikrinti, kad pinigų srautai, diskontuoti pinigų srautai, vertinimas liekamąja verte ir lyginamieji skaičiavimai būtų suprantamai nurodyti ir tinkamai paaiškinti.

## **3.5 Nekilnojamas turtas, įprastai vertinamas pagal jo prekybos potencialą**

**3.5.1** Nekilnojamojo turto, vertinamo pagal jo prekybos potencialą, pavyzdžiais gali būti viešbučiai, svečių namai, barai, privačios sveikatos priežiūros įstaigos ir dauguma laisvalaikio įstaigų rūšių. Toks turtas paprastai vertinamas atsižvelgiant į tvarų grynujų pajamų lygį, atidžiai apskaičiuotą vadovaujantis apskaitos duomenimis arba prognozėmis. Turėtų būti neatsižvelgiama į jokią prestižą, kurį nulėmė vadovas, turintis geresnius nei vidutinio lygio vadovavimo įgūdžius. Tokiais atvejais kreditorius turi suvokti esminį skirtumą tarp vertės, kuri būtų nustatoma veikiančiai įmonei, ir vertės tokios įmonės, kuriai, pavyzdžiui, buvo panaikintos licencijos, sertifikatai, franšizės sutartys ar leidimai arba kurios būsimiems finansiniams rezultatams gali pakenkti kitos aplinkybės.

**3.5.2** Vertintojas turi pareikšti nuomonę apie galimus kreditui užtikrinti naudojamo turto būsenos svyravimus ir bet kokią jo pažeidžiamumą dėl savininko pasikeitimo, mados, teisinio reglamentavimo ir kultūrinių pokyčių.

**3.5.3** Kreditoriai tikisi, kad vertintojai įvertins turto tinkamumą parduoti ir (arba) galimybę naudotis turtu trečiajai šaliai. Tam tikrais atvejais gali būti reikalaujama vertinti turtą remiantis alternatyvaus naudojimo verte arba rinkos verte darant specialiąsias prielaidas dėl pardavimui skirto laiko apribojimų. Galimybė turtu naudotis trečiajai šaliai ir tinkamumas parduoti yra ypač svarbūs aspektai vertinant prekybos potencialią turintį turtą.

**3.5.4** Jeigu minėtas ūkinei veiklai naudojamas turtas plėtojamas ar rekonstruojamas skolintomis lėšomis, būtina įvertinti laiką, reikalingą visiems būtiniams leidimams ir licencijoms gauti, nustatyti patikimą prekybos lygį ir komercinę riziką bei informuoti kreditorių apie ūkio šakos dinamiką.

## **3.6 Išsenkantis turtas (mineralų telkiniai)**

**3.6.1** Kai kuriose teisinėse sistemose išsenkantis turtas negali būti naudojamas paskoloms užtikrinti.

**3.6.2** O tais atvejais, kai šios kategorijos turtą paskoloms užtikrinti naudoti leidžiama, vertinimo metu būtina atspindėti šiai kategorijai būdingus specialius aspektus. Jeigu siūloma suteikti paskolą, ypatingas dėmesys turi būti skiriamas jos trukmei ir finansinėms detalėms, įskaitant palūkanas ir pagrindinių sumų grąžinimo datas, nes šios yra susijusios su išsenkančio turto naudojimo trukme ir suplanuota turto išgavimo bei naudojimo programa. Tokiai analizei atlikti būtina padaryti prielaidas atsižvelgiant į pokyčius, kuriuos sunku numatyti, todėl mineralinių žaliavų telkiniai ir kitoks išsenkantis turtas nėra kreditorių mėgstama turto rūšis.

## **3.7 Nuomos teisės**

**3.7.1** Daugelyje teisinių sistemų mažai tikėtina, kad bankai leis užtikrinti paskolą įprasta komercine nuoma, nes ji apskritai gali būti laikoma išsenkančiu turtu – nuomos vertė, jei nuoma apskritai turi kokią nors vertę, baigiantis nuomos laikotarpiui yra linkusi mažėti. Visgi gali būti keletas išimčių, pavyzdžiui, tam tikrų patraukliausių mažmeninės prekybos objektų nuoma, ypač valstybėse, kuriose pagal teisės aktų ar norminių dokumentų reikalavimus tokia nuoma dirbtinai išlaikoma maža.

**3.7.2** Kita vertus, tam tikras labai ilgo laikotarpio nuomos susitarimas, pavyzdžiui, dėl žemės arba pastatų, dažniausiai sudaromas kur kas ilgesniam laikotarpiui ir labiau tinka paskoloms užtikrinti. Įprastai tokios nuomos sutartys sudaromos 50 metų arba ilgesniam laikotarpiui, o nuomininkui dažnai leidžiama žemės sklype pasistatyti vieną ar kelis pastatus, dažniausiai skirtus naudoti komercinei nuomai. Kai kurios ilgalaikės nuomos teisės, pavyzdžiui, miesto centre įsikūrusių prekybos centrų, gali būti labai pageidaujamos. Tolesnės pastabos daugiausia taikomos tokiai ilgalaikiai nuomai.

**3.7.3** Pradinis nuomos terminas įprastai nustatomas taip, kad jos vertė labai nesumažėtų praėjus pirmiesiems keleriems nuomos metams. Nepaisant to, laikas bėga, ir likęs nuomos terminas neišvengiamai mažėja, kol galiausiai pasiekiami riba, kai likęs terminas ima daryti poveikį turto vertei. Kai tik likęs nuomos terminas tampa trumpesnis už tam tikrą ribinį terminą, vertė pradeda mažėti dar greičiau.

**3.7.4** Rinkos dalyvių paklausa tokiam turtui gali labai skirtis priklausomai nuo esamos turto ciklo būsenos, nes daugelis pirkėjų nenori pirkti nuomos teisių į turtą – pirkėjų rinkoje įprastai yra daugiau nuosavybės teise valdomo turto, iš kurio galima rinktis, todėl nuomos teisių paklausa gali sumažėti (taigi – gali sumažėti ir jų vertė), nes pardavėjų rinkoje nuomojamas turtas domina tik tuos pirkėjus, kurie negali rasti jų gražos poreikius tenkinančio nuosavybės teise valdomo turto. Nuomos teisių vertė gali svyruoti labiau negu nuosavybės teise valdomo turto.

**3.7.5** Kitaip negu turto savininkas, nuomininkas įprastai turi mokėti savininkui nuomą (žemės nuomą), nebent jis sumokėjo didelę įmoką sudarydamas nuomos sutartį. Šiuolaikinėse nuomos sutartyse numatyta žemės nuomos suma laikui bėgant tikriausiai keisis priklausomai nuo vietinės rinkos praktikos, teisės aktų ir norminių dokumentų. Taigi vertintojas, atlikdamas skaičiavimus, turi atsižvelgti į tokius būsimus pokyčius ir juos modeliuoti. Be to, jeigu subnuomininkai palieka turtą ir jis tampa nenaudojamas, prievolė mokėti žemės nuomos mokesť dažnai nesibaigia – taigi reikėtų pakomentuoti ir šį aspektą.

**3.7.6** Galiausiai į kai kurias žemės nuomos sutartis įtraukiamos apsunkinančios sąlygos dėl turto remonto, sugriovimo ar perstatymo nuomos laikotarpio pabaigoje. Tokios sąlygos gali nekelti rūpesčių pirmaisiais metais, tačiau finansinis jų poveikis gali pasireikšti mažėjant likusiam nuomos laikotarpiui.

Atsižvelgiant į tai, bankas ypač norės sužinoti vertintojo nuomonę apie esamą ir būsimą turto likvidumą tuo atveju, jeigu jis bus parduodamas. Taigi vertintojai savo ataskaitose ypatingą dėmesį turi atkreipti į tolesnius punktus.

- Galimi nuomojamų turto objektų pirkėjai – kokių tipų pirkėjai yra aktyvūs esamu metu? Ar tai būdinga bendroms rinkos sąlygoms, ar priklauso nuo ekonomikos ciklą? Ar tikėtina, kad nuomojamo turto vertė gali svyruoti labiau už nuosavybės teise valdomo turto vertę?
- Likęs nuomos terminas vertinimo dieną – ar jis gali turėti reikšmingą poveikį turto likvidumui, jeigu turtą reikėtų parduoti? Ar jis gali keistis dėl to, kad mažėjant paskolos terminui mažėja ir likusi nuomos trukmė?
- Dabartiniai ir būsimi žemės nuomos įsipareigojimai – jie turėtų būti išsamiai apibūdinti. Be to, jeigu tikėtina, kad žemės nuomos suma paskolos laikotarpiu gali padidėti, į tai bankas turėtų atkreipti dėmesį, nes tai gali turėti įtakos kliento gebėjimui grąžinti paskolą.
- Kokios nuomos sąlygos nustato atitinkamų šalių įsipareigojimus nuomos laikotarpio pabaigoje? Ar jos gali kelti sunkumų banko klientui ir ar tai gali turėti įtakos turto vertei paskolos galiojimo metu?

## **4. Įprasti vertės nustatymo pagrindai**

**4.1** Rinkos vertė (išsamiai apžvelgiama 1-ajame EVS) – svarbiausias vertės nustatymo pagrindas, kuriame pateikiamas TEGoVA patvirtintas šios sąvokos apibrėžimas ir kiti ES teisės aktuose įtvirtinti apibrėžimai.

**4.2** ES teisės aktuose apibrėžta hipotekos vertė apžvelgiama pateikiant trumpą komentarą 2-ajame EVS. Svarbu atkreipti dėmesį, kad, kaip ir minėta 2-ajame EVS, vertinimas hipotekos verte neatitinka rinkos vertės sąvokos apibrėžimo.

**4.3** Sąvoka „hipotekos vertė“ apibrėžiama tiek ES teisėje, tiek kai kurių šalių nacionaliniuose teisės aktuose ir norminiuose dokumentuose. Kapitalo reikalavimų reglamento (ES) Nr. 575/2013 124 straipsnio 4 dalyje nustatoma, kad Europos bankininkystės institucija turi parengti techninių reguliavimo standartų projektą, kuriame būtų nurodyti griežti Kapitalo reikalavimų reglamente minimos hipotekos vertės nustatymo kriterijai.

Iki tol, kol bus paskelbti minėti techniniai reguliavimo standartai, rekomenduojama hipotekos vertę taikyti vadovaujantis toliau šiame dokumente išsamiai išdėstytais gairėmis (5 dalis).

**4.4** Jeigu esant tam tikromis aplinkybėms vertintojo prašoma atlikti vertinimą remiantis kitais pagrindais negu rinkos vertė, vertintojas šios užduoties turi imtis tik tuomet, jei toks vertinimas neprieštarauja nacionaliniams teisės aktams bei norminiams dokumentams ir jokia būdu nebus klaidinantis.

**4.5** Vertės nustatymo pagrindai atskirose šalyse gali skirtis, todėl rekomenduojama peržvelgti konkrečioms šalims skirtas TEGoVA interneto svetainės dalis.

## **5. Hipotekos vertės taikymas**

**5.1** Hipotekos vertė ypač svarbi dėl to, kad ji yra patvirtintas vertės nustatymo pagrindas vertinant nekilnojamąjį turtą, kuris kredito įstaigoms įkeičiamas kaip kredito užtikrinimas. Toks įvertinimas turėtų atskleisti kreditui užtikrinti įkeičiamo turto *ilgalaikę tvarią vertę*, kuria remiantis būtų galima nustatyti, ar įkeičiamo turto pakanka paskolai užtikrinti ilguoju laikotarpiu.

**5.2** Taigi hipotekos vertę bankai gali naudoti kaip rizikos valdymo priemonę įvairiais atvejais, kai:

- paskola užtikrinama nekilnojamuoju turtu;
- to reikia siekiant įvykdyti ES bankų priežiūros sistemoje nustatytus kapitalo reikalavimus kredito įstaigoms;
- hipotekos paskolos finansuojamos padengtomis obligacijomis, užtikrintomis nekilnojamuoju turtu;
- kuriami kapitalo rinkos produktai keičiant nekilnojamąjį turtą ir įkeičiant nekilnojamąjį turtą į turtą, kuriuo galima prekiauti (pavyzdžiui, hipoteka užtikrintus vertybinius popierius, kurie išsamiau aptarti 3-iajame EVMN).

**5.3** Hipotekos vertė skiriasi nuo rinkos vertės, nes pirmąją siekiama apskaičiuoti turto vertę ilguoju laikotarpiu, o rinkos vertė nustatoma tik vertinimo dienai.

**5.4** Taigi egzistuoja keli esminiai skirtumai tarp rinkos vertės ir hipotekos vertės. Rinkos vertė tarptautiniu mastu pripažįstama kaip tinkama apskaičiuoti turto vertei tam tikru laiko momentu. Rinkos vertė reiškia kainą, kuri galėtų būti gauta už turto objektą vertės nustatymo dieną, neatsižvelgiant į tai, kad laikui bėgant ši vertė gali keistis, kartais netgi labai staigiai. Priešingai, hipotekos vertės nustatymo tikslas yra atspindėti ilgą laiką išliekančią vertę, kuri galėtų būti stabilium pagrindu priimant sprendimą dėl turto tinkamumo paskolai užtikrinti, kuri galios ilgą laiką nepaisant galimų rinkos svyravimų. Kai laikomasi apdairumo principo ir yra pripažįstami galimi trumpalaikiai rinkos svyravimai, daugeliu rinkos sąlygų tikėtina, kad hipotekos vertė bus mažesnė už rinkos vertę, tačiau būtent hipotekos vertė yra tikėtinas svarbiausių ilgalaikių rinkos tendencijų orientyras.

**5.5** Itin stabiliose rinkose hipotekos vertė gali atitikti rinkos vertę. Visgi kai rinka nepastovesnė, tikėtina, kad tarp rinkos vertės ir hipotekos vertės atsiras aiškus skirtumas, tačiau santykis tarp šių dviejų vertės nustatymo pagrindų nebus paprastas, standartinis ar ilgalaikis.

**5.6** Hipotekos vertė gali būti nustatoma remiantis vienu ar daugiau tinkamų

vertinimo principų:

- pajamų principu;
- išlaidų principu;
- palyginimo principu.

Hipotekos vertei nustatyti rekomenduojama pasirinkti tinkamiausią iš šių principų, atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rūšį ir turimus duomenis. Jeigu taikomas daugiau negu vienas principas, pateikiant nuomonę apie galutinę vertę būtina deramai atsižvelgti į reikšmingus atitinkamų rezultatų nukrypimus.

**5.7** Hipotekos vertė nustatoma vadovaujantis ilgalaikiais rinkos stebėjimais ir vertinimo metu esančiais rinkos duomenimis, taip pat ilgalaikėmis nekilnojamojo turto ir jo aplinkos ypatybėmis. Tokia vertė atspindi įprastų nekilnojamojo turto sandorių kainą ilguoju laikotarpiu ateityje. Pašalinus išimtinai trumpalaikius veiksnius, įskaitant ir trumpalaikius rinkos sutrikdymus bei konkrečioms šalims būdingus veiksnius, siekiama užtikrinti, kad vertinimas atspindėtų stabilią ilgalaikę pusiausvyrą ir atitinkamą alternatyvų turto naudojimą. Taigi vertintojas, nustatydamas hipotekos vertę, neatsižvelgia į jokių laikino pobūdžio arba tik su konkrečiomis šalimis, o ne su rinka apskritai, susijusį poveikį vertei. Nustatydamas nekilnojamojo turto vertę vertintojas turėtų spręsti toliau išdėstytus svarbiausius klausimus:

- Kruopščiai ir apdairiai nustatyti būsimą turto perkamumą ir tinkamumą parduoti. Pagrindinė laiko perspektyva peržengia trumpalaikės rinkos ribas ir apima ilgesnį laikotarpį.
- Būtina atsižvelgti į tokius ilgalaikius tvarius turto aspektus kaip vietos, turto konstrukcijų ir išplanavimo kokybę.
- Hipotekos vertė įprastai grindžiama esamu turto naudojimu. Geresnio alternatyvaus turto naudojimo vertė turėtų būti apskaičiuota tik tam tikromis aplinkybėmis, pavyzdžiui, jeigu jau yra patvirtintas leidimas renovuoti turtą arba pakeisti jo paskirtį. Į naudojimą, kuris iš esmės yra spekuliacinis arba trumpalaikis, neatsižvelgiama.
- Turi būti vertinamos visos nustatytos aplinkybės, darančios poveikį vertei, ypač visi naudojimo apribojimai, neišvengiamos prievolės, pirmumo teisės, aplinkos ir gamtiniai pavojai, statybų apribojimai ir visi kiti apribojimai bei suvaržymai. Vertintojas turėtų pakomentuoti galimą jų poveikį turto vertei ir (arba) galimybėms parduoti.
- Vykdamas vertinimo procedūrą vertinamas turtas turi būti apžiūrėtas.
- Bet kokius veiksnius, kurie daro neigiamą poveikį vertei, tačiau kuriuos pagal jų pobūdį galima laikyti laikiniais (pavyzdžiui, neatlikti priežiūros darbai, laikinai nenaudojamas turtas, pajamų sumažėjimas konkrečiu laikotarpiu ir pan.), reikia vertinti atskirai.



### 5.7.1 Pajamų principas

- Hipotekos vertė nustatoma darant prielaidą apie stabilų vertinamo turto užimtumą ir tvarias turto teikiamas pajamas. Minėtos pajamos yra pajamos, kurias turtas gali nenutrūkstamai užtikrinti bet kokiam gana efektyviai dirbančiam savininkui su sąlyga, kad turtas tinkamai valdomas ir naudojamas leistinu būdu.
- Darant prielaidą apie turto naudojimą, kuris ilgą laiką teiktų tokio lygio pajamas, kokias gali gauti bet kuris gana efektyviai dirbantis savininkas, neatsižvelgiama į faktinę nuomos situaciją. Atliekant šį vertinimą naudojamo turto duodamų pajamų srautas neturėtų būti didesnis negu tvarios grynosios nuomos pajamos, kurias įprastai duoda tokios pat rūšies turtas kaip vertinamas objektas per tam tikrą laikotarpį tam tikroje vietinėje rinkoje, neįskaitant jokių papildomai išnuomotų elementų arba ypatingųjų pinigų srautų. Kitaip tariant, vertinamas tvarus turto pelningumas, remiantis ilgalaikėmis ankstesnėmis ir dabartinėmis rinkos tendencijomis ir neatsižvelgiant į jokių neapibrėžtus veiksnius, pavyzdžiui, į galimą pajamų augimą ateityje.
- Jeigu vertinamas su prekyba susijęs turtas, pavyzdžiui, viešbučiai, automobilių stovėjimo aikštelės, sveikatos priežiūros įstaigos, kuriam nėra palyginamų nuomos duomenų, tvarios pajamos gali būti grindžiamos atitinkama pelno dalimi, kurią gana efektyviai dirbantis turto naudotojas gali pasiekti ilguoju laikotarpiu. Nustatant pelną reikia deramai įvertinti ilgalaikius tvarius veiksnius, kurie turi įtakos grynosioms pajamoms ir sąnaudoms, kai siekiama užtikrinti turto prekybos pajėgumo tvarumą. Su prekyba susijusio turto hipotekos vertė turi būti vertinama neatsižvelgiant į neatsiejamus įrenginius, baldus ir įrangą bei smulkią eksploataavimo įrangą.
- Iš tvarių turto pajamų reikia atimti išlaidas, kurias ilguoju laikotarpiu turėtų patirti gana efektyviai dirbantis savininkas, ir taip pat įtraukti pakankamai rezervų, reikalingų siekiant užtikrinti, kad turtas duotų pajamų ilguoju laikotarpiu.
- Nekompensuojamos veiklos išlaidos nebūtinai sutampa su faktinėmis dabartinio savininko išlaidomis. Tai – išlaidos, kurias ilguoju laikotarpiu patiria bet kuris savininkas, darant prielaidą, kad turtas yra tinkamai valdomas. Vertintojas turi atskaičiuoti visas administravimo išlaidas ir atsižvelgti į turto senėjimą, pakartotines investicijas, kasmetę priežiūrą, neužimtumo riziką, arba kad nuomininkai nevykdys savo įsipareigojimų, ir kitas nuomos rizikas.
- Kapitalizacijos norma taip pat turi būti apdairiai įvertinta atsižvelgiant į ilgalaikes rinkos tendencijas ir neatsižvelgiant į jokių trumpalaikius lūkesčius dėl investicijų grąžos. Taip pat turi būti atsižvelgiama į turto pajėgumą duoti tvarių pajamų, galimą jo panaudojimą įvairiems tikslams arba tinkamus alternatyvius panaudojimo būdus bei turto tinkamumą parduoti ateityje.
- Kapitalizacijos norma turi būti nustatoma atsižvelgiant į likusį naudingo turto

tarnavimo laiką. Kitaip negu fizinis naudingo tarnavimo laikas, likęs naudingo tarnavimo laikas apima laikotarpį, kai pastatą vis dar galima ekonomiškai naudoti darant prielaidą, kad jis buvo tinkamai prižiūrimas ir eksploatuojamas. Į likusį turto naudingo tarnavimo laiką turi būti atsižvelgiama vertinant turtą pajamų požiūriu pagal nacionalinės arba vietinės rinkos praktiką.

### **5.7.2 Išlaidų principas**

- Išlaidų principo esmę sudaro žemės vertės ir pastato pakeitimo sąnaudų apskaičiavimas, lyginant su panašių pastatų duomenimis.
- Žemės vertę galima nustatyti tiek tiesiogiai remiantis atitinkamais ilgalaikiais rinkos duomenimis, tiek vadovaujantis kitais tvariais pradiniais parametrais grindžiamais duomenimis.
- Pakeitimo sąnaudas sudaro apskaičiuotos išlaidos, kurių reikėtų norint pastatyti pastatą (tokiomis kainomis, kokios buvo vertinimo dieną) su komunalinių paslaugų sistemomis ir lygiavertį vertinamam pastatui, naudojant šiuolaikines medžiagas, taikant modernų dizainą ir išplanavimą bei laikantis galiojančių standartų.
- Pakeitimo išlaidos apima išlaidas, kurias paprastai patiria gana efektyviai dirbantis plėtotojas – neužstatyto sklypo savininkas, o ne faktines išlaidas, kurios buvo faktiškai patirtos arba numatytos sąmatoje, t. y.:
  - statybos išlaidas;
  - komunalinių sistemų, lauko įrenginių, apželdinimo išlaidas;
  - tokias papildomas išlaidas, kaip mokesčiai specialistams, valdymo ir leidimų mokesčiai ir alternatyviosios sąnaudos;
- pakeitimo sąnaudos turi būti sumažintos atsižvelgiant į pastato amžių, remonto būklę, taip pat funkcinį ir ekonominį pastato nusidėvėjimą.

### **5.7.3 Palyginimo principas**

- Taikant palyginimo principą ilgalaikiams parametrams ir tendencijoms teikiama pirmenybė prieš dabartines nekilnojamojo turto kainas.
- Nustatant lyginamąją vertę, turi būti nurodytos tokios turto kainos, kurios pakankamai atspindėtų tvarias vertinamo turto ypatybes, turinčias didžiausią įtaką jo vertei konkrečioje vietoje, įskaitant ir konkretų interjerą bei galimus naudojimo būdus. Palyginamąsias kainas galima nustatyti iš patikimų rinkos duomenų teikėjų arba duomenų bazių.
- Palyginamosios kainos vertinamos pagal jų tvarumą ir, prireikus, gali būti tikslinamos.

### **5.7.4 Papildomi reikalavimai**

- Teisinį hipotekos vertės skaičiavimo pagrindą papildo kiti reikalavimai, pavyzdžiui, susiję su nacionalinių standartų reikalavimų laikymusi, vertinimo

skaidrumu, turiniu ir išsamumu.

- Vertintojas neturėtų būti susijęs su skolininko hipotekos gavimu, paskolos tvarkymu, sprendimo dėl paskolos priėmimu ar kredito rizikos prisiėmimu. Jis taip pat neturi būti susijęs su tarpininkavimo sudarant nekilnojamojo turto sandorius, pardavimo arba nuomos operacijomis ir privalo neturėti faktinio, galimo, dabartinio ar būsimo suinteresuotumo dėl vertinimo rezultatų.
- Tam, kad galėtų vertinti turtą skolinimo tikslais, vertintojas turi turėti tinkamų techninių įgūdžių ir reikiamą profesinę patirtį, ypač susijusius su vertinamo nekilnojamojo turto rūšimi ir to turto rinka.

Kai kuriuos iš šių principų reikia pakomentuoti papildomai.

- Perkamumas ateityje. Vertintojas privalo atpažinti situacijas, kai dabartinė turto vertė atspindi rinkos neefektyvumo nulemtą trumpalaikę paklausą. Minėtą neefektyvumą gali lemti ekonomikos ciklas (kai nepakankamą turto pasiūlą staiga keičia jos perteklius) arba situacija, kai tokie atpažįstami veiksniai kaip vartotojo skonis taip iškreipia rinką, kad kyla grėsmė turto perkamumui ateityje.
- Įprastos ir vietinės rinkos sąlygos. Vertinant tam tikrą turtą vertintojui gali tekti ištirti galimą platesnių ekonominių ir socialinių veiksnių įtaką. Veiksniai, kurių analizę gali tekti atlikti, gali būti tokie: demografinė padėtis, socialinė struktūra, pajamų normos, užimtumas ir socialiniai bei kultūriniai vartojimo įpročiai konkrečioje vietovėje, viešojo transporto infrastruktūra, teisinė ir politinė rizika, finansų kaina ir tarpusavio santykiai su kapitalo rinka, valiutos kursų svyravimai ir ekonominio augimo įvertinimas. Vertintojai privalo sukurti arba gauti, išlaikyti ir panaudoti patikimą ir svarbią informaciją apie vietines tendencijas bei tvarias vertes, kuriomis turi būti grindžiamas vertinimas. Neatsižvelgti į šiuos duomenis galima tik išskirtiniais atvejais, kai tai pateisinama dėl konkretaus atvejo aplinkybių. Jei tokia informacija neprieinama, vertintojas vis tiek turi įrodyti, kad vertinimas pagrįstas rinkos duomenimis.
- Dabartinis turto panaudojimas. Neretai turto vertė galėtų padidėti, jei šis būtų naudojamas alternatyviu būdu, todėl kreditoriai turi žinoti kiekvieną galimybę padidinti turto vertę. Visgi hipotekos vertė pirmiausia grindžiama dabartiniu turto panaudojimu, išskyrus atvejus, kai egzistuoja tokios išskirtinės aplinkybės, kaip neišvengiama rekonstrukcija, galinčios nulemti alternatyviu panaudojimu grindžiamą realesnį vertinimą.
- Spekuliacinių elementų pašalinimas. Vertintojas turi aiškiai įvardyti visus netvarius dabartinės rinkos reiškinius, pavyzdžiui, kai ciklo pabaigoje išryškėja nepagrįsta rinkos didėjimo arba mažėjimo tendencija.
- Skaidriai ir aiškiai dokumentuose nurodyta vertė. Kreditorius turi gauti patikimus vertinimo rezultatus. Dėl šios priežasties taikomi vertės skaičiavimo būdai turi būti skaidriai ir aiškiai įvardyti bei paaiškinti vertinimo ataskaitoje.

Vertintojas turėtų taikyti tik gerai žinomus vertinimo metodus – dažniausiai tai yra pajamų kapitalizacijos metodas (investicinis skaičiavimo būdas) arba palyginimo principas. Išlaidų principas dažnai taikomas arba tam tikrose teisinėse sistemose (pavyzdys galėtų būti vienai ar dviem šeimoms skirti namai), arba tais atvejais, kai galima pasinaudoti tik ribota rinkos informacija. Jeigu vertintojai dirba stabiliose rinkose, kuriose dauguma savininkų turta naudoja savo reikmėms, tai anksčiau minėtas metodas dažniau taikomas ne kaip pirminis, bet kaip pagalbinis metodas jau peržiūrint vertinimą. Būtinybė taikyti išlaidų principą gali reikšti, kad turtas yra specializuotas, t. y. toks, kuris nėra įprastai perkamas ir parduodamas, todėl toks turtas neturėtų būti laikomas tinkamu paskolai užtikrinti (arba vertybiniais popieriais paversti).

**5.8** Vertintojas, kuriam buvo pavesta nustatyti turto hipotekos vertę, taip pat turėtų nurodyti ir jo rinkos vertę bei kruopščiai išaiškinti šių verčių skirtumą (jei toks yra). Kaip matyti iš komentaro dėl hipotekos vertės parengimo, nėra jokių priežasčių manyti, kad egzistuoja standartinis šių dviejų vertės pagrindų santykis, todėl tiesiog apskaičiuoti vieną vertę kitą patikslinant tam tikru procentiniu dydžiu yra netinkamas būdas.

## **6. Priverstinis pardavimas ir pardavimas dėl likvidavimo**

**6.1** Kreditoriai gali paprašyti vertintojų pateikti nuomonę apie vertę tais atvejais, jei turtas nebūtų tinkamai pateiktas atvirojoje rinkoje arba jeigu vertinimo rezultatuose turi atsispindėti trumpesnės hipotetinis turto pateikimo rinkai laikotarpis.

**6.2** Rinkos kritimo ar nuosmukio metu turto savininkai gali nenorėti jo parduoti ir dėl jiems nustatytų suvaržymų gali būti įpareigoti sutikti su mažesne negu rinkos kaina (žr. 1-ąjį EVS). Tokie suvaržymai gali atspindėti turto savybes arba savininko materialinę padėtį, todėl turi būti aiškiai nurodyti ataskaitoje.

**6.3** Ataskaitoje turi būti nurodyta, kad vertės buvo nustatytos laikantis specialiųjų prielaidų, dėl kurių turi būti susitarta raštu ir kurios turi būti įtrauktos į susitarimo sąlygas (žr. 4-ąjį EVS). Vertinimo rezultatas turėtų būti rinkos vertė, nustatyta vadovaujantis minėtomis specialiosiomis prielaidomis. Pateikti skaičiai galios tik vertės nustatymo dieną, nes rinkos sąlygos gali pasikeisti.

**6.4** Priverstinio pardavimo vertė nėra vertės nustatymo pagrindas ir neturėtų būti taikoma kaip vertės nustatymo pagrindas. Jeigu prašoma nurodyti vertę trumpesniai negu įprastas pateikimo rinkai laikotarpiui, ataskaitoje vertintojai turės vartoti tokią formuluootę: „Nustatyta vertė – tai rinkos vertė darant specialiąją prielaidą, kad nekilnojamas turtas bus parduotas per X mėnesių nuo turto pateikimo rinkai.“

## 3-iasis EVMN

# Nekilnojamojo turto vertinimas siekiant jį pakeisti vertybiniais popieriais

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Apibrėžimai
4. Rekomendacijos
5. Komentaras

### 1. Įvadas

**1.1** Turto pavertimas vertybiniais popieriais tapo svarbiu finansinių priemonių šaltiniu kapitalo rinkose ir finansavimosi priemone paskolas teikiančioms institucijoms bei kitiems su nekilnojamuoju turto susijusiems subjektams. Nekilnojamojo turto pavertimą vertybiniais popieriais galima apibrėžti kaip procesą, kai toks turtas paverčiamas vertybiniais popieriais, kuriais galima prekiauti, sujungiant skolos ar nuosavybės teises į nekilnojamąjį turtą (pavyzdžiui, hipotekos paskolas) taip, kad jos gali būti parduotos drauge su minėtų teisių, kurios vėliau priskiriamos investuotojams, pajamų srautu. Tokio turto kūrėjas (dažniausiai – kredito įstaiga) teises į turtą perleidžia specialiosios paskirties įmonei (SPJ). Minėta įmonė kapitalo rinkose išleidžia vertybinius popierius, kuriuos įprastai superka finansų įstaigos (pavyzdžiui, investiciniai fondai, draudimo įmonės, pensijų fondai ar kredito įstaigos).

**1.2** Tokių vertybinių popierių kūrėjui naudinga pašalinti su nekilnojamuoju turto susijusį turtą iš savo balanso – tai padeda gerinti finansinius rodiklius, didinti kapitalo grąžą ir užtikrinti atitiktį rizikos kapitalo standartams (pavyzdžiui, Bazelio susitarimų, Kapitalo reikalavimų direktyvos, Kapitalo reikalavimų reglamento ir nacionalinių teisės aktų reikalavimams).

**1.3** Čia aprašomi vertybiniai popieriai suteikia pirkėjams galimybę diversifikuoti finansavimą ir pasiekti geresnį paskolų bei finansavimo šaltinių santykį.

**1.4** Jeigu nekilnojamuoju turto užtikrinti vertybiniai popieriai sukuriama remiantis hipoteka (ar naudojant ją kaip užtikrinimo priemonę), investuotojams iš esmės daro įtaką:

- nekilnojamojo turto, kuriuo užtikrinama hipoteka, vertė;
- iš hipotekos gaunamų pajamų pokyčiai.

Investuotojai, vertindami kredito kokybę, struktūrinį vientisumą ir kitus konkrečių vertybinių popierių požymius, įprastai remiasi išoriniais kredito reitingais.

**1.5** Kiekvienas investicinis sprendimas grindžiamas nekilnojamojo turto galimybe duoti pajamų ilguoju laikotarpiu (iki pat vertybinių popierių termino pabaigos), todėl verčiant nekilnojamąjį turtą vertybiniais popieriais, turto vertinimui tenka ypatingai svarbus vaidmuo.

**1.6** Taip pat svarbu turėti omenyje, kad vertinant nekilnojamąjį turtą, paverstą vertybiniais popieriais arba naudojamą kaip užstatas kreditams, kurie galiausiai verčiami vertybiniais popieriais, kai kuriose teisinėse sistemose pabrėžiama vertintojo atsakomybė investuotojams, kurie susitarimo dėl vertinimo arba vertinimo atlikimo metu nedalyvavo ir net nebuvo žinomi.

## **2. Taikymo sritis**

**2.1** Šie metodiniai nurodymai taikomi vertinant turtą tam, kad vėliau būtų galima įvertinti vertybinius popierius tiek juos kuriančių, tiek perkančių asmenų prašymu. Metodiniai nurodymai netaikomi pačių vertybinių popierių vertinimui. Visų pirma jie taikomi atsižvelgiant į vertybinius popierius, kurie buvo sukurti hipotekos pagrindu, tačiau iš esmės tokie patys principai taikomi ir esant kitoms nekilnojamojo turto pavertimo vertybiniais popieriais formoms. Atliekant šį vertinimą ypač svarbu nustatyti rinkos ir su nekilnojamuoju turtu susijusią riziką. Šie EVMN taip pat taikomi pakartotinai vertinant aptariamą turtą ir siekiant reguliariai kontroliuoti (stebėti) užtikrinimo priemonę, kad būtų galima nustatyti atitinkamus vertės pokyčius.

**2.2** Su nekilnojamojo turto investiciniais fondais, patikos fondais ir nekilnojamojo turto patikos fondais susijęs vertinimas apžvelgiamas 1-ajame EVMN „Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslais“ ir 5-ajame EVMN „Investicinės vertės nustatymas“.

**2.3** Kitų su turtu susijusių rizikų, pavyzdžiui, skolos tvarkymo išlaidų padengimo ir skolininko kredito kokybės, vertinimas nėra vertintojo darbo objektas, todėl šiuose EVMN tai neapžvelgiama.

## **3. Apibrėžimai**

**3.1** **Nekilnojamojo turto pakeitimas vertybiniais popieriais** – tai iš nuosavybės ar skolos teisių į nekilnojamąjį turtą sudaryto finansinio turto, kurį tvarko finansų specialistai ir kuris kotiruojamas vertybinių popierių rinkose, kūrimo ir prekybos procedūra.

**3.2 Su nekilnojamoju turto susiję turto užtikrinti vertybiniai popieriai (NTUVP)** – tai investicinės priemonės, užtikrintos pinigų srautą sukurančio turto fondais ir parduotos nuo bankroto apsaugotai specialiosios paskirties įmonei (SPI). Tokios priemonės gali būti hipoteka užtikrinti vertybiniai popieriai (HUVP) arba nekilnojamoju turto užtikrinti vertybiniai popieriai (NTUVP), jei užtikrinimui panaudotas tas pats nekilnojamojo turto. Kai kurios priemonės gali būti sudaromos sujungiant abi minėtas priemones, pavyzdžiui, su nekilnojamoju turto susiję TUVP grindžiami pajamomis iš nekilnojamojo turto projekto. Bendruoju atveju išskiriamos dvi hipoteka užtikrintų vertybinių popierių rūšys, kurios atspindi skirtumą tarp mažmeninio ir didmeninio portfelių:

- būsto hipoteka užtikrinti vertybiniai popieriai (BHUV), susiję su mažmeninės hipotekos paskolomis;
- komercinė hipoteka užtikrinti vertybiniai popieriai, (KHUV), susiję su komercinės hipotekos paskolomis.

**3.3 Specialiosios paskirties įmonė (SPI)** – tai ūkio subjektas, specialiai sukurtas konkrečiam turtui įsigyti ir finansuoti. SPI dažniausiai steigia pagrindinį turtą valdanti institucija. Tokiai įmonei dažnai gali būti suteiktas specialusis teisinis statusas, užtikrinantis jos įsipareigojimų vykdymą net tuomet, jeigu patronuojanti įmonė bankrutuoja. Tokia SPI vadinama „nuo bankroto apsaugotu subjektu“.

**3.4 Grynoji turto vertė** – tai bendra dabartinė viso turto vertė atėmus visus įsipareigojimus.

**3.5** Kartais nustatoma **tvari grynoji turto vertė** arba **tvarioji turto vertė**. Tai tvarioji vertė, kurią, kaip tikimasi, turtas gali pasiekti arba išlaikyti ilgą laiką. Šią sąvoką vartoja vertybinių popierių kūrėjai, investuotojai, reitingų agentūros ir portfelių draudikai. Priklausomai nuo rinkos ciklo fazės ir tokių potencialiai destabilizuojančių veiksnių kaip rinkos svyravimai arba spekuliacinė vertė, tvarioji vertė apskaičiuojama arba nurodant hipotekos vertę, arba koreguojant rinkos vertę. Toks apskaičiavimas turėtų atspindėti numatomą ciklo eigą ir lūkesčius dėl konkrečiai rinkai būdingo nepastovumo arba spekuliacijos veiksnių. Iš esmės tvari grynoji turto vertė panaši į hipotekos vertę.

**3.6 Rinkos vertės** sąvoka apibrėžta 1-ajame EVS.

**3.7 Hipotekos vertės** sąvoka apibrėžta 2-ajame EVS.

**3.8 Rizikos pobūdis** šiame kontekste yra išsami rizikų, susijusių su kaip užstatas naudojamu turto arba turto grupe, visuma. Svarbiausios rizikos kategorijos yra šios:

- rinkos rizika;
- su nekilnojamoju turto susijusi rizika, įskaitant riziką, susijusią su turto buvimo vieta arba bet kokia siūloma plėtra;

- fiskalinė ir teisinė rizika;
- finansinė rizika.

Vertintojui paprastai reikia atsižvelgti tik į dvi pirmąsias rizikos rūšis – su rinka ir su nekilnojamoju turtu susijusią riziką.

## 4. Rekomendacijos

**4.1** Jeigu vertinimo rezultatas bus naudojamas siekiant užtikrinti paskolą nekilnojamoju turtu arba vertybiniais popieriais paverstą priemonę užtikrinti nekilnojamojo turto portfeliumi, tai vertinant įprastai yra nustatoma rinkos vertė. Kai kuriose teisinėse sistemose taip pat gali būti naudojama hipotekos vertė.

**4.2** Jeigu vertinimas atliekamas siekiant paversti nekilnojamojį turtą vertybiniais popieriais, vertintojas turėtų sutelkti dėmesį į su rinka ir nekilnojamoju turtu susijusią riziką, kad suinteresuotosios šalys galėtų suprasti:

- atskirų turtą sudarančių objektų rinkos vertę (ir (arba) hipotekos vertę);
- grynąją arba tvariąją viso turto portfelio vertę;
- su nekilnojamoju turtu ir rinka susijusią riziką, kad būtų lengviau sudaryti hipoteka užtikrintų paskolų portfelius, klasifikuoti juos ir priimti investicinius sprendimus.

**4.3** Labai svarbu, kad prieš pradėdant vertinti turtą klientas ir vertintojas susitartų dėl vertinimo nurodymų apimtys: ar vertintojas turėtų nustatyti tik nekilnojamojo turto rinkos vertę vertės nustatymo dieną ar turėtų nustatyti ir turto rizikos pobūdį? Kai kuriais atvejais vertintojui taip pat gali būti paprašyta nustatyti tvariąją turto vertę. Vertintojui duotų nurodymų apimtis turėtų būti aiškiai išdėstyta rašytinėse susitarimo sąlygose.

**4.4** Šiame dokumente bus daroma prielaida, kad vertintojo prašoma nustatyti ir rinkos vertę, ir nekilnojamojo turto rizikos pobūdį. Tokiu atveju rekomenduojama vertintojams užduotį padalyti į du etapus: pirmiausia atlikti standartinį nekilnojamojo turto vertinimą, o po to apskaičiuoti konkretaus turto rizikos pobūdį. Jeigu vertinamas turto portfelis, toks vertinimas ir rizikos apskaičiavimas turi būti susijęs su visu portfeliumi.

## 5. Komentaras

**5.1** Pirmiausia reikia atsižvelgti į atskirus turto objektus. Pagal 1-ąjį ir 2-ąjį EVS ir 2-ąjį EVMN vertintojas turi nustatyti rinkos vertę (ir (arba) hipotekos vertę) tada, kai hipotekos kreditas suteikiamas įkeitus atskirą nekilnojamojo turto objektą. Jeigu toks vertinimas nebuvo atliktas sudarant pradinį susitarimą dėl hipotekos, tai kiekvienas



turto objektas turi būti įvertintas tada, kai hipotekos paskolos yra parduodamos specialiosios paskirties įmonei (SPJ). Atskiros kredito reitingų agentūros gali nustatyti specialias sąlygas, į kurias turi būti atsižvelgta vertinant turtą ir teikiant rekomendacijas.

**5.2** Daugiau rekomendacijų, kaip atlikti tokį vertinimą, galima rasti 9-ajame EVMN „Europos hipotekos bankų federacijos ir TEGoVA komercinių paskolų aprašas“.

**5.3** Vertintojas turi atlikti kiekvieno į hipotekos paskolų portfelius įtraukto turto objekto struktūruotą rizikos įvertinimą (apžvelgti tiek su rinka, tiek su nekilnojamuoju turtu susijusią riziką) atitinkamų hipotekos paskolų suteikimo metu. Jeigu toks vertinimas nebuvo atliktas finansuojant atskirus nekilnojamojo turto objektus, tai pirmą kartą jis turi būti atliktas tada, kai hipotekos paskolos yra parduodamos specialiosios paskirties įmonei.

**5.4** Daugiau informacijos apie rizikos įvertinimą galima rasti 7-ajame EVID „Europos turto ir rinkos reitingavimas: vertintojo vadovas“.

**5.5** Turto vertinimas ir rizikos įvertinimas turi būti atlikti atsižvelgiant į rinkos kontekstą. Taigi vertinimo ataskaitoje turi būti nurodyta informacija apie bet kokį neįprastą vertinamo turto vertės nepastovumą ar svyravimus palyginamųjų turto objektų rinkoje. Kai kuriose teisinėse sistemose pastebėjus tokį nepastovumą gali tekti sumažinti nustatytą vertę.

**5.6** Antrasis etapas vertinant portfelį sudarančio nekilnojamojo turto objektus yra įvertinti visą portfelį, nustatant jo grynąją ir (arba) tvariąją turto vertę.

**5.7** Privatiems investuotojams priklausantys gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto hipotekos portfeliai turi būti vertinami analizuojant panašaus turto grupes („klasterių analizė“) ir atsižvelgiant į turto amžių, panašius pajamų srautus, turto buvimo vietą ar kitus požymius. Atskirų turto grupės (klasterio) objektų vertė gali būti nustatoma supaprastintu būdu (pavyzdžiui, atliekant tik dokumentų patikrą) ir atsižvelgiant į didžiausią įtaką vertei darančius veiksniai. Jei turto objektai nebuvo įvertinti anksčiau, vertinimas turi būti atliktas šiame etape. Geriausia būtų visus nekilnojamojo turto objektus apžiūrėti iš vidaus, bet jeigu vertinama daug standartinių objektų, gali pakakti ir išorinės apžiūros. Vėliau atskirų turto objektų vertė susumuojama – taip nustatoma bendra grupės (klasterio) vertė ir įvertinama klasterio rizika. Galiausiai atskirų grupių (klasterių) vertė panaudojama viso portfelio grynajai turto vertei nustatyti ir jį sudarančio turto rizikai įvertinti.

**5.8** Daugiau informacijos galima rasti 6-ojo EVID „Automatiniai vertinimo modeliai (AVM)“ 4-oje dalyje.

**5.9** Jeigu vertinami komerciniams arba instituciniams investuotojams

priklausantys gyvenamosios paskirties ir komercinės ar įvairios paskirties nekilnojamojo turto hipotekos portfeliai, atskirų turto objektų rinkos vertės pagrįstumas turi būti patikslinamas pagal pirminį vertinimą. Jeigu reikia, pirminį vertinimą galima pakoreguoti taip, kad būtų atspindėta dabartinė rinkos situacija ir bet kokie numatomi ilgalaikiai rinkos pokyčiai. Jei turto objektų rinkos vertė nebuvo apskaičiuota anksčiau, ją būtina apskaičiuoti šiame etape. Taip pat reikia apskaičiuoti atskirų turto objektų riziką. Vėliau remiantis atskirų turto objektų verte nustatoma viso portfelio grynoji turto vertė ir rizikos pobūdis.

**5.10** Atitinkamais atvejais analogiškos procedūros gali būti atliekamos apskaičiuojant tvarią grynąją vertę ir hipotekos vertę.

**5.11** Kreditorius gali reikalauti naujo vertinimo, jei remiantis turima informacija atrodo, kad turto vertė galėjo reikšmingai sumažėti, palyginti su bendromis rinkos kainomis.

**5.12** Nekilnojamojo turto, kuriuo užtikrinamos vertybiniais popieriais paverstos teisės, vertinimas ar pakartotinis vertinimas kai kuriose teisinėse sistemose yra papildomai reglamentuojamas. Iškilus abejonių ar prieštaravimų, pirmenybė teikiama nacionaliniams teisės aktams, o ne šiems metodiniams nurodymams.

## 4-asis EVMN

# Draudžiamosios vertės ir žalos įvertinimas

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Apibrėžimai
4. Rekomendacijos
5. Įvertinimas
6. Ataskaitų rengimas
7. Kiti klausimai
8. Specialiosios nuostatos ir rekomendacijos dėl žalos vertinimo

### Dėmesio

Atitinkamose šių metodinių nurodymų dalyse aptariamas nuo žalos ar sunaikinimo draudžiamų pastatų vertės apskaičiavimas, ir jos taikomos tada, kai pateikiant vertinimo užduotį nurodomas būtent toks vertės nustatymo tikslas (žr. 1.7 punktą). Čia neatsižvelgiama į kitokias draudimo nuo rizikos, kuri gali susidaryti dėl žalos turtui arba jo sunaikinimo, rūšis ir neaptariamas su žala turtui arba jo sunaikinimu susijęs verslo žlugimas arba kitos draudimo rūšys, kurias įprastai renkasi turto valdytojai.

Taip pat pažymėtina, kai kurie nekilnojamojo turto objektai dėl ypatingų aplinkybių arba nenusipėjamai didelės rizikos gali būti nedraudžiami. Draudikas ir draudėjas turi žinoti apie tokias sąlygas. Jie gali būti tokie: turtas gali būti tokioje vietoje, kur jo naudojimas yra ribojamas; jis gali būti pertvarkomas; pastatas gali būti pastatytas nesilaikant teisės aktų reikalavimų; gali būti aplinkos apsaugos problemų, trukdančių toliau naudoti turtą, arba gali pasikartoti tam tikri ankstesni įvykiai, sukeliantys žalą, pavyzdžiui, potvyniai, žemės drebėjimai, ugnikalnių veikla ir pan.

## 1. Įvadas

**1.1** Šie metodiniai nurodymai – tai bendrosios rekomendacijos, taikytinos nustatant nekilnojamojo turto draudžiamąją vertę ir išlaidas žalai ar nuostoliams atlyginti. Šiuose nurodymuose neatsižvelgiama į išsamias arba konkrečioms šalims būdingas teisės aktų nuostatas arba draudimo bendrovės nustatytas specialiąsias sąlygas.

**1.2** Draudimo sutartis yra verslo sutartis. Taigi ji yra teisiškai įpareigojantis susitarimas tarp šalių, kai draudikui mokamos draudimo įmokos, kad jis nustatyta suma atlygintų dėl konkrečios rizikos arba rizikų patirtus draudėjo nuostolius. Draudimo apsaugos pagrindas apibrėžiamas sutarties sąlygose.

**1.3** Draudimo sutartis – sutartis, grindžiama didžiausio pasitikėjimo principu (lot. uberrimae fidei) sutartis. Turi būti atskleisti visi veiksniai, galintys turėti įtakos rizikai (nepriklausomai nuo to, ar tokios informacijos reikalaujama). Neatskleidus informacijos, kuri galėtų paveikti draudiko sprendimą apdrausti, draudimo sutartis gali būti anuliuota.

**1.4** Vertintojas turi įvertinti apgadintų ar sunaikintų pastatų arba kito nekilnojamojo turto remonto išlaidas tam, kad galėtų nustatyti atlyginimo draudėjui sumą tokio apgadinimo arba sunaikinimo atveju. Jeigu draudimo sutartyje konkrečiai nenurodyta kitaip, didžiausias draudiko įsipareigojimas atlyginti žalą yra draudimo suma, nors ji gali būti nepakankama nuostoliams visiškai atlyginti. Tais atvejais, kai prarandamas visas turtas, draudikai gali išmokėti tik draudimo polise nurodytą draudimo sumą. Todėl svarbu šią sumą atidžiai apsvarstyti ir reguliariai tikslinti. Vis dėlto, į vertintojo užduotį neįtraukiamas įpareigojimas apsvarstyti sutartinius draudimo sumos apribojimus.

**1.5** Tais atvejais, kai prarandama dalis turto (pavyzdžiui, buvo sunaikinta tik dalis pastato), draudikai įprastai išmoka tokią sumą, kuri atspindi atitinkamą procentinę draudimo polise nurodytos draudimo sumos dalį. Vertintojas taip pat gali nustatyti santykinę draudžiamosios vertės dalį, įvertinęs atstatymo išlaidas.

**1.6** Apdairu draudimo sumą (ir draudimo įmokas) grįsti visiško atkūrimo išlaidomis, nors kartkartėmis gali būti išduodami ir pirmojo nuostolio draudimo polisai, jeigu abi šalys žino ir pritaria tam, kad draudimo suma būtų mažesnė negu visa rizikos vertė.

**1.7** Būsimasis kreditorius gali reikalauti nustatyti draudžiamąją vertę rengiant ataskaitą dėl nekilnojamojo turto tinkamumo paskolai užtikrinti tam, kad jis galėtų reikalauti tinkamai apdrausti dėl užtikrinimo įkeistą turtą. Jei nurodymuose dėl užtikrinimui naudojamo turto vertinimo greta pradinio tikslo papildomai reikalaujama nurodyti atstatymo sąnaudas, būtina informuoti klientą, kad minėta suma yra tik bendrojo pobūdžio (nebent vertinimas buvo atliktas visiškai laikantis šių metodinių nurodymų). Taigi jei reikalaujama nustatyti draudžiamąją vertę, tokiam vertinimui gali būti teikiami specifiniai nurodymai.

**1.8** Nustatyti draudžiamąją vertę gali būti reikalaujama ir gavus reikalavimą atlyginti žalą pagal galiojantį polisą ar bet kokią žalą, susijusią su reikalavimo priežastimi. Turto atkūrimo kriterijai gali būti apibrėžti draudimo sutartyje. Nors šiame punkte

aptariama, kaip iš esmės patikslinti žalą ir apskaičiuoti nuostolius, tačiau vykdant tokį specializuotą darbą taip pat būtina laikytis 3-iajame EVS „Kvalifikuotas vertintojas“ nurodytų atitinkamos patirties sudarant draudimo sutartis ir atliekant skaičiavimus, kurie turi būti patvirtinti dokumentais, reikalavimų.

Daugeliu atveju vertintojas taip pat privalo nustatyti panašių patalpų, kuriomis galėtų laikinai naudotis draudėjas, nuomos rinkos vertę. Nepaisant jokių draudimo išmokos apribojimų, žalos atlyginimas taip pat turėtų būti įvertintas rinkos verte, atsižvelgiant į aplinkybes. Tokia situacija kartais gali susidaryti, jeigu pastatų negalima atstatyti pagal įstatymus ar specialiuosius teisės aktus arba dėl kitų priežasčių, kurių nė viena iš dviejų šalių negali kontroliuoti.

Kai kuriais atvejais vertintojas į pagalbą turi pasitelkti asmenis, turinčius išsamių žinių apie specialiųjų objektų, sudėtingų statinių ir įrengimų vertę (žr. 3.24 punktą).

Bendra taisyklė yra tai, kad vertintojas privalo surinkti visą reikiamą informaciją ir atlikti visas apžiūras, kurios, jo manymu, yra reikalingos, atsižvelgdamas į apribojimus ir susitarimą su draudimo įmone. Vadinasi, vertintojas turi apsvarstyti galimybę prireikus gauti arba surinkti papildomą informaciją, jeigu jo specialiosios žinios yra ribotos. Tokios žinios galėtų būti: kompetencija statinių skaičiavimų srityje, žinios apie specialiąją techninę įrangą, geotechninius tyrimus, istorinius pastatus, meno kūrinius, architektūros ypatumus ir pan. Tokiu atveju taikomos 3-iojo EVS „Kvalifikuotas vertintojas“ 5.4.8 punkte pateiktos rekomendacijos.

**1.9** Jeigu sudaroma draudimo sutartis dėl visiško turto atkūrimo, vertintojas turi nustatyti visą galimų nuostolių apimtį. Tai jis dažniausiai atlieka remdamasis tuo, kad apgadintas turtas bus atstatomas – taigi iš esmės nustato ne turto vertę, bet atkūrimo išlaidas. Tokie nuostoliai dažniausiai susiję su žala pastatams, todėl tam, kad galėtų tiksliai nustatyti atkūrimo kainą, vertintojas, be tinkamų vertinimo įgūdžių, privalo turėti ir specialiųjų žinių apie pastatus, statybų technologijas, apribojimus ir atkūrimo sąnaudas.

**1.10** Draudžiamosios vertės apskaičiavimas kai kuriose valstybėse vadinamas „vertinimu draudimo tikslais“.

**1.11** Atrodo, kad pastebima didėjanti tendencija, jog **stichinių nelaimių** sukeliama žala pasireiškia dažniau ir didesniu mastu nei anksčiau. Šis poveikis gali būti susijęs su klimato kaita, todėl pirmenybė turi būti teikiama prevencinėms priemonėms (jeigu jas įmanoma įgyvendinti).

Vietinės planavimo įstaigos turėtų įvertinti tokių stichinių nelaimių tikimybę:

- jei planuojama nauja turto plėtra;
- jei apgadintą turtą būtina atkurti (būtina apsvarstyti galimybę turtą atkurti kitose vietose);

- jeigu prevencinės priemonės numatomos kaip apsauginiai turto įrenginiai, jos turi būti įrengtos pavojingose zonoje.

Vis dėlto tokiu atveju vertinimas turi būti grindžiamas galiojančių nacionalinių ir vietinių teisės aktų, norminių dokumentų nuostatomis bei dažniausiai neatsižvelgiant į tikimybę, kad prevencinės priemonės ateityje bus įgyvendintos.

**1.12** Daugelyje šalių nereikalaujama, kad draudžiamąją vertę ir draudžiamąją žalą nustatytų profesionalūs vertintojai. Serbijoje, Islandijoje ir kitose šalyse draudžiamąją žalą ištikus nelaimėms tradiciškai vertina inžinerinį išsilavinimą įgiję asmenys, neturintys jokios vertintojo kvalifikacijos. Tokiais atvejais iš esmės turėtų būti taikomos 1.8 punkte išdėstytos gairės.

## 2. Taikymo sritis

**2.1** Šiuose metodiniuose nurodymuose aptariamas pastatų draudžiamosios vertės nustatymas, kurį vertintojas atlieka siekdamas pagrįsti draudiko atsakomybę pastatų apgadinimo ar sunaikinimo atvejais. Juose neaptariamos draudimo nuo kitos rizikos, susidariusios dėl minėto apgadinimo ar sunaikinimo, rūšys, t. y. verslo žlugimas arba kitos draudimo rūšys, kurias dažniausiai renkasi turto valdytojai.

**2.2** Šiuose metodiniuose nurodymuose taip pat aptariamas vertintojo atliekamas atlygintinos žalos vertinimas. Įprastai tai yra apdraustų pastatų ar kitų nekilnojamojo turto objektų remonto išlaidos, kurios sudaro pastatų arba nekilnojamojo turto objektų draudiko atsakomybės arba kompensacijos, mokėtinos už sunaikintus pastatus ar kitą nekilnojamąjį turtą, vertinimo pagrindą.

**2.3** Priklausomai nuo draudimo apsaugos, vertintojas kai kuriais atvejais taip pat turi atkreipti dėmesį ir į patirtas išlaidas, dengiamas atsižvelgiant į kitas draudimo rūšis, pavyzdžiui, draudimą nuo rizikų, susidariusių dėl tokio apgadinimo arba sunaikinimo, verslo žlugimo, ar į kitas draudimo rūšis, kurias dažniausiai renkasi turto valdytojai.

## 3. Apibrėžimai

**3.1 Turto draudžiamoji vertė** – tai turto draudimo sutartyje nurodyta suma, atitinkanti draudiko įsipareigojimą tuo atveju, jeigu dėl draudimo sutartyje nurodytų draudžiamųjų pavojų poveikio turtui draudėjas patiria žalos arba finansinių nuostolių. Kai vertintojui pavedama nustatyti draudžiamąją vertę, jis turi nurodyti tokią sumą, kuri užtikrintų tinkamą turto draudimo apsaugą. Šis klausimas svarbus ne tik draudėjui ir draudikui, bet ir kitiems asmenims, pavyzdžiui, kreditoriui, kurio paskola yra užtikrinta tuo turtu. Nustatant draudžiamąją vertę atsižvelgiama į visas atkūrimo išlaidas ir į

atitinkamus papildomus veiksmus. Jeigu draudimo apsauga taikoma tik pastatams („tik pastatų“ draudimas), į šią sumą neįtraukiami jokie įrenginiai, mašinos, įranga arba kitos medžiagos, kurie nėra neatsiejama statinio dalis ir kuriems įprastai taikomos kitos savininko arba kito susijusio asmens pasirinktos draudimo rūšys.

**3.2 Žala** – tai fizinė žala materialiajam turtui, jo praradimas, sunaikinimas, taip pat galimybių juo naudotis sumažėjimas arba netekimas, įskaitant ir pertvarkymą, valdos ribų pažeidimą, viešosios tvarkos pažeidimą arba neteisėtą kišimąsi į teises naudotis turtu.

**3.3** Jeigu vertinimo pagrindas yra **atkūrimas**, vadinasi, tai, kas sugadinta arba sunaikinta, galėtų būti atkuriami iki buvusios būklės prieš įvykį. Atkūrimas netaikomas turtui pagerinti arba papildyti, nebent tokių pakeitimų buvo reikalaujama pagal teisės aktus arba norminius dokumentus.

Sunaikinto turto atstatymas – tai lygiai tokios pačios turto objekto būklės, kokia buvo, kai tas objektas buvo naujas, atkūrimas (bet ne geresnio arba didesnio objekto atstatymas).

Apgadinto nekilnojamojo turto objekto atkūrimas – tai apgadintos nekilnojamojo turto objekto dalies remontas arba atkūrimas iki tokios būklės, kokia buvo, kai tas objektas buvo naujas, tačiau tai nėra geresnio arba didesnio objekto atkūrimas.

**3.4 Atstatymas, remontas ir restauravimas** atkūrimo kontekste reiškia turto pakeitimą naudojant metodus arba medžiagas, kurie atitinka dabartinius statybos, priešgaisrinės apsaugos ir kitus teisės aktus bei norminius dokumentus. Ši sąvoka taip pat apima griovimo, sklypo valymo, sutvirtinimo ir atramų pastatymo išlaidas bei visus profesinius ir teisės aktais numatytus mokesčius, kurie bus patirti atkuriant turtą.

**3.5 Nekilnojamasis turtas** – tai žemė ir ant žemės paviršiaus, po juo arba virš jo esantys pastatai, įskaitant vamzdžius, kabelius ir kitą prie jų prijungtą įrangą.

**3.6 Pakeitimo sąnaudos** – tai sąnaudos, skirtos sugadintam nekilnojamajam turtui pakeisti, naudojant panašios rūšies ir kokybės medžiagas, neatskaičius nusidėvėjimo. Jeigu vertintojui buvo nurodyta apskaičiuoti pakeitimo sąnaudas atsižvelgiant į nusidėvėjimą arba jeigu būtina tai padaryti, vertintojas turėtų įvertinti pakeitimo sąnaudas ir jas patikslinti atsižvelgdamas į statinio nusidėvėjimą bei senėjimą. Tai apima esamos būklės pastato pakeitimą, o ne jo pakeitimą nauju pastatu.

**3.7 Kapitalinė renovacija** Direktyvoje 2010/31/ES dėl pastatų energinio naudingumo apibrėžta taip: „Kapitalinė renovacija – tai tokia pastato renovacija, kai:

a) visa pastato karkaso ir (arba) energijos sistemų, tokių kaip šildymo, karšto

vandens vandentiekio, oro kondicionavimo, vėdinimo ir apšvietimo, renovacijos, kaina sudaro daugiau kaip 25 % pastato vertės, išskyrus žemės sklypo, kuriame tas pastatas stovi, vertę;

b) arba tokiais atvejais, kai renovuojama daugiau kaip 25 % pastato karkaso. Valstybės narės pasirinktinai gali taikyti a arba b punktą.“

### 3.8 Stichinės nelaimės. Žala, susidaranti dėl:

- potvynių;
- audrų;
- nuošliaužų ir griūčių;
- štorminių potvynių;
- žemės drebėjimų;
- ugnikalnio išsiveržimo.

Šios nelaimės vadinamos stichinėmis nelaimėmis. Būtina deramai įvertinti klimato kaitos poveikį, nes klimato kaita gali sukelti potvynius, audras, nuošliaužas, griūtis ir štorminius potvynius, taip pat jų masą ir dažnumą.

Draudimo išmoka gali būti sumažinta arba apskritai nemokama, jeigu žala (atitinkamai visa ar jos dalis) susidarė dėl šių veiksnių:

- dėl per silpnos konstrukcijos (būtina atsižvelgti į tikėtinas sąlygas, kurios gali veikti pastatą arba jo dalį);
- dėl nepakankamos techninės priežiūros;
- dėl nepakankamos darbų priežiūros;
- jeigu draudėjas nesiėmė veiksmų turto apgadinimui sumažinti (šiuo atveju būtina atsižvelgti į draudėjo kompetenciją).

Priimant sprendimą dėl to, ar žala susidarė dėl stichinių nelaimių, būtina atkreipti dėmesį į šiuos aspektus:

- Ar žalą sukėlė ne dirbtinės konstrukcijos arba įrenginiai?
- Ar oro sąlygos buvo tokios ekstremalios, kaip apibrėžta aptariant kiekvieną žalos rūšį?
- Ar apgadintas nekilnojamas turtas buvo pastatytas laikantis žemės naudojimo reglamentų ir turint statybos leidimus?
- Ar panaši žala buvo susidariusi anksčiau ir ar buvo įmanoma numatyti, kad esant ekstremalioms sąlygoms ji gali pasikartoti?
- Ar buvo imtasi rekomenduojamų žalos prevencijos priemonių?

### 3.9 Kiti pavojai

- Gaisras;
- vanduo;
- biologiniai pavojai, įskaitant vabzdžius, graužikus ir kt.;
- vagystės ir tyčinis sugadinimas;



- teroro aktai;
- kiti pavojai, pavyzdžiui, sproginimas, avarijos, kai vairuotojas pabėga iš įvykio vietos, mechaniniai pažeidimai, perkrova ir pan. Įprastai tokiais atvejais reikalingas specialus draudimas.

**3.10 Potvynių sukelta žala.** Potvynių dažniausiai kyla, kai upių, upelių arba ežerų vandens lygis pakyla virš krantų, t. y., natūralių ribų, ir sukelia žalą.

Įprastai galima dviejų rūšių žala:

- žala pastatams – Dažnai su ja būna susijusi žala žemės sklypui, ryšių bei energijos tiekimo sistemoms ir pan., t. y. ji gali pakenkti įvairiems bendruomenės interesams;
- upės krantų erozija, dėl kurios gali susidaryti nuošliaužų arba nauja upės vaga, – dažnai visa tai sukelia didelę žalą užstatytoms teritorijoms.

**3.11 Audros sukelta žala.** Įprasta draudimo apsaugos riba yra 20,8 m/s (41 mazgo arba 75 km/h) vėjas. Pagal tarptautinius susitarimus vėjo greitis (jeigu įmanoma) turėtų būti matuojamas 10 metrų aukštyje virš žemės paviršiaus, o vidutinė greičio reikšmė turi būti apskaičiuojama maždaug per 10 minučių. Vėjo gūšiai gali būti kur kas stipresni negu nurodytas vidutinis vėjo greitis, kurį nustato netoliese esančios meteorologijos stotys. Be to, būtina atsižvelgti į topografines sąlygas, kurios taip pat gali lemti staigų vėjo greičio padidėjimą. Pavyzdžiui, tai gali būti siauri fiordai, aukšti kalnai, statūs slėnių šlaitai, besileidžiantys oro srautai ir pan. Vėjo greitis matuojamas m/s, mazgais arba km/h.

**3.12 Nuošliaužų ar griūčių sukelta žala,** kurią gali lemti staiga susidariusi ir nevaldomai judanti didesnė ar mažesnė natūralių uolienuų, dirvos, purvo arba sniego masė. Nuošliaužų (ne griūčių) sukelta žala nėra laikoma stichine nelaime, jeigu nuošliaužas sukėlė žmogaus veikla per pastaruosius 30 metų.

**3.13 Štorminių potvynių žala.** Esant mažam oro slėgiui ir tam tikrais atvejais pučiant stipriam vėjui ta kryptimi, kuri gali nulemti vandens sankaupą, vandens lygis gali neįprastai pakilti. Jeigu tai sutampa su kasmečių potvynių ir atoslūgių ciklu, dėl ypatingai aukšto vandens lygio gali kilti štorminis potvynis. Štorminių potvynių sukelta žala nelaikoma stichine nelaime, jeigu vandens lygis neviršija 5 metų grįžtamojo ciklo. Šios rūšies žala susidaro dėl potvynius sukeliančių astronominių (pavyzdžiui, mėnulio fazijų) ir meteorologinių veiksnių (mažo atmosferos slėgio) įtakos vienu metu. Vanduo užlieja žemę. Žala pirmiausia susidaro dėl to, kad vanduo pakenkia nekilnojajam turtui. Tokiais atvejais paprastai atlyginama ir aukštų bangų sukelta žala. Taip pat verta paminėti, kad štorminius potvynius nebūtinai lydi stiprus vėjas. Aukštas vandens lygis gali susidaryti ir esant ramiam jūros paviršiui, jeigu ekstremalios oro sąlygos susidarė kitoje priekrantės vietoje.

**3.14 Žemės drebėjimų sukelta žala** susidaro todėl, kad staiga mažėjant žemės plutos įtampai arba išsilaisvinant energijai žemės paviršius ima vibruoti. Jeigu žemės drebėjimas įvyksta vandenyno dugne, gali kilti cunamis. Kai kurios šalyse draudimas galioja tik tuo atveju, jei žemės drebėjimas stipresnis negu 3,7 balo pagal Richterio skalę.

**3.15 Žala dėl ugnikalnių veiklos.** Ugnikalnio įsiveržimas įvyksta įtrūkus žemės plutai, kai iš po žemės paviršiuje esančios magmos ertmės ima veržtis karšta lava, vulkaniniai pelenai ir dujos.

**3.16 Gaisro sukelta žala.** Tokią žalą sukelia gaisras, t. y. nevaldoma liepsna, staigus ir nenumatytas aprūkimas, sproginimas, žaibo smūgis (t. y. jeigu žaibas tiesiogiai trenkė į objektą ir paliko ant jo aiškią žymę), trumpasis jungimas arba kiti elektros reiškiniai, taip pat kita panaši žala, įskaitant ir žalą į objektą atsitrenkus orlaivui ar orlaivio (ar iš orlaivio iškritusioms) dalims.

**3.17 Vandens sukelta žala** apima ir kitų skysčių, dujų arba miltelinių medžiagų padarytą žalą bei žalą, susidariusią dėl staigus ir nenumatyto nuotėkio iš vamzdynų ir pastate sumontuotos įrangos. Ši žala susidaro dėl įtrūkių, sistemų protekių arba perpildymo, vandens ir kitų skysčių geofiltracijos iš išorinių vamzdynų, vandens geofiltracijos per angas ir kitų protekių. Žalą sukelia ir pastatų konstrukcijos pažeidimai dėl pirmiau minėtų priežasčių. Žalą pastatams daro ir žemės paviršiaus pažeidimai, kuriuos sukelia dėl liūtys, tirpstančio sniego arba ledo pakilęs vandens lygis virš žemiausio grindų lygio, taip pat protekiai, esantys patvirtintose gaisro gesinimo sistemose ir pastato priešgaisrinės apsaugos sistemos tiekimo linijos pagrindiniame vožtuve.

**3.18 Vagystė ir tik pastate esančių elementų tyčinis sugadinimas.** Vertintojas turi aprašyti įvykį ir žinoti draudimo polise nurodytas specifikacijas bei apribojimus. Taip pat turi būti nurodyti svarbūs nukrypimai ir atsakingas asmuo. Būtina imtis specialių priemonių durims, langams ir kitoms angoms, pro kurias patenkama į pastatą, apsaugoti. Vertintojas turi įsitikinti, kad apie įvykį buvo pranešta policijai ir kad į pastatą be leidimo įeiti negalima. Ataskaitos teikiamos taip pat, kaip ir įprastos žalos atveju.

**3.19 Visiško atkūrimo vertė, visiško pakeitimo sąnaudos, garantuotos pakeitimo sąnaudos, visiškas žalos atlyginimas**

**3.19.1 Visiško atkūrimo vertė** – tai draudimo rūšis, kai pastatai draudžiami atstatymo vertę atitinkančia suma. Draudžiamąją vertę pagrindžia ir nustato draudikas arba profesionalus draudiko vertintojas, ir ji turėtų būti nurodyta draudimo polise. Tam, kad draudimas galėtų būti taikomas bet kokiam pastato pakeitimui arba papildymui, galinčiam turėti įtakos jo vertei, apie tai turi būti pranešta draudikui. Jeigu draudikui

pranešta nebuvo, atlyginama tik ta žalos dalis, kuri atitinka atstatymo vertės, nustatytos atsižvelgiant ir neatsižvelgiant į pakeitimą, santykį. Jeigu draudimas taip pat taikomas draudimo polise nenurodytiems pastatams, tos pačios nuostatos taikomos naujiems pastatams, apie kuriuos nebuvo pranešta draudikui.

**3.19.2 Visiško pakeitimo sąnaudos** – tai mokėtina suma, kuri ribojama draudimo polise nurodyta draudimo verte. Jeigu apdraustas turtas sunaikinamas, draudimo įmonė privalo visiškai pakeisti arba atstatyti nekilnojamojo turto objektą, neatsižvelgdama į nusidėvėjimą. Norėdama padengti visas turto pakeitimo sąnaudas, viršijančias draudimo vertę, draudimo įmonė dažniausiai ima metinį mokestį, kuris yra maždaug 10–20 proc. didesnis už įprastai apskaičiuojamą mokestį.

**3.19.3 Garantuotos pakeitimo sąnaudos** – tai mokėtina suma, kuri ribojama draudimo polise nurodyta draudimo verte, tačiau jeigu žala viršija polise nurodytas ribas, draudimo įmonė privalo visiškai pakeisti arba atkurti turtą neatskaičius nusidėvėjimo. Garantuotų pakeitimo sąnaudų draudimas dažnai nėra tai, ką galima įsivaizduoti. Draudikai įprastai riboja išmokos sumą nekilnojamajam turtui pakeisti arba atkurti – ji gali viršyti nekilnojamojo turto draudimo sumą ne daugiau negu 20 proc. Jeigu turtas įvertinamas už draudimo apsaugą mažesne suma, ši suma pagal draudimo polisą nedengiama net tuo atveju, jeigu draudėjui galėjo susidaryti įspūdis, kad taikomas garantuoto pakeitimo draudimas.

**3.19.4 Visiškas žalos atlyginimas** – bet kokia draudimo forma, kai numatomas visiškas draudžiamųjų pavojų sukeltų nuostolių atlyginimas (pavyzdžiui, kai netaikoma franšizė arba bendrojo draudimo apribojimai).

## PASTABA

Prieš tai pateiktos sąvokos skirtingose šalyse gali būti apibrėžiamos įvairiai, todėl šiame dokumente minėti apibrėžimai naudojami kaip tipiški pavyzdžiai. Jeigu draudimo polise nenumatyta polise nurodytą draudimo vertę viršijanti išmoka, draudimo vertę būtina reguliariai peržiūrėti, siekiant išvengti nepakankamo draudimo rizikos.

**3.20 Pirmojo nuostolio draudimas** – tai turto ir turtinių interesų draudimo rūšis, kai atlyginama nurodytos draudimo sumos neviršijanti žala. Draudimo sumą viršijančios žalos atlyginimo reikalauti negalima.

**3.21 Nustatyta suma** – draudėjo nustatyta ir draudimo polise nurodyta draudimo suma. Siekiant išvengti nepakankamo draudimo pavojaus, draudimo suma turi bent jau atitikti pakartotinio įsigijimo vertę.

**3.22 Pakartotinio įsigijimo vertė** – tai atitinkamų apdraustų objektų pakartotinio įsigijimo sąnaudos žalos padarymo dieną. Tais atvejais, kai draudimo suma yra mažesnė už pakartotinio įsigijimo vertę, turi būti atlyginama žalos dalis,

atitinkanti draudimo sumos ir (draudžiamosios) pakartotinio įsigijimo vertės santykį.

**3.23 Atstatymo vertė** – tai atitinkamo arba iš esmės atitinkamo pastato atstatymo sąnaudos, nustatytos žalos padarymo vietoje ir žalos dieną. Nustatant atstatymo vertę neatsižvelgiama į papildomas išlaidas, susijusias su statybos metodais ir įranga, kuri yra nebetinkama taikant dabartinius statybos būdus.

3.24 Vertindamas **ypatinguosius objektus**, pavyzdžiui, istorinius pastatus, meno kūrinius, architektūros ypatumus ir pan., vertintojas turi apsvarstyti galimybę pasitelkti į pagalbą asmenis, turinčius išsamių žinių apie tokių objektų vertę.

## 4. Rekomendacijos

**4.1** Šalys turi aptarti tokius 4-ajame EVS apibūdintus dalykus kaip vertinimo procesas, vertintojo statusas, taip pat nuspręsti, ar vertintojas veiks kaip išorinis ir nepriklausomas vertintojas (nurodant įmonės ar asmens tapatybę), ar kaip vidinis vertintojas. Nagrinėjant pretenzijas yra ypač svarbu, kad draudėjas gautų visą draudimo išmoką, kuri jam priklauso pagal draudimo polisą.

**4.2** Labai svarbu, kad vertintojas būtų ne tik pakankamai kvalifikuotas atlikti vertinimą pagal EVS, bet ir būtų susipažinęs su šio tipo darbo metodais ir turėtų reikiamos patirties (žinių ir supratimo), kaip atlikti tokias vertinimo užduotis. Toliau išvardyta būtina ir rekomenduojama kvalifikacija. Tikimasi, kad vertintojas, be kita ko, bus gerai susipažinęs su tokiomis temomis kaip:

statybos sąnaudos ir pastatų konstrukcijos;

- vietiniai ir nacionaliniai statybos reglamentai;
- vietiniai planavimo apribojimai;
- draudimo sutartys;
- draudimo apsauga ir apribojimai;
- remonto darbų laiko sąmata;
- rinkos kainos;
- nuomos kainos.

**4.3** Ruošdamasis nustatyti draudžiamąją vertę vertintojas turi susipažinti su pavojais, kuriems draudimo apsauga netaikoma.

**4.4** Nors tam tikrų dalykų draudimo apsauga gali neapimti, tačiau nurodyti aplinkybes ataskaitoje vis tiek būtina, nes jos gali turėti įtakos draudiko sprendimui. Tai gali būti į draudimo apsaugą neįtraukti aspektai (nors į juos atsižvelgti atliekant vertinimą būtina) arba aspektai, kuriems pagal sutartį taikoma ribota draudimo apsauga. Dalykai, kuriems draudimo apsauga visiškai arba iš dalies netaikoma arba kuriems taikoma ribota ar alternatyvi draudimo apsauga, gali būti įtraukti į žalos

ataskaitą aiškiai nurodant, kad skaičiuojant draudimo kompensaciją į juos bus neatsižvelgiama arba atsižvelgiama tik iš dalies.

Kita vertus, kai kuriose šalyse į žalos ataskaitą įtraukiami tik tie elementai, kuriuos apima draudimo polisas.

Toliau pateikti kai kuriose šalyse taikomų procedūrų pavyzdžiai. Praktika skirtingose šalyse gali skirtis, taip pat skirtingos draudimo įmonės išduoda nevienodus polisas. Vienose šalyse galiojantys teisės aktai nustato būtinuosius reikalavimus draudimo sutartims, o kitose šalyse draudimo polisų turinys gali būti nereglamentuojamas.

Toliau pateikti pavyzdžiai rekomenduojamų kontrolinių punktų, į kuriuos atsižvelgus galima nustatyti tam tikras sąlygas, kurioms esant tam tikriems elementams visiškai arba iš dalies gali būti netaikoma draudimo apsauga (sąrašas neišsamus):

- asbestas ir kitos kenksmingos medžiagos (kai kuriose šalyse kenksmingos medžiagos pagal įstatymą visada įtraukiamos į draudimo polisą);
- potvynių sukelta žala, ypač tuo atveju, jei pastatai stovi potvynių užliejamose lygumose ir yra nukentėję nuo potvynių anksčiau;
- galima audrų žala užtvarams;
- stogų dangos būklė – draudikai į draudimo apsaugą gali neįtraukti audros padaromos žalos, jeigu stogo būklė prasta, o tai savo ruožtu gali sumažinti kompensaciją;
- gaisro sukelta žala neįtraukiama tuo atveju, jei elektros sistema nebuvo sertifikuota arba nebuvo pakankamai priešgaisrinės apsaugos priemonių (pavyzdžiui, gesintuvų). Įprastai tokie apribojimai turi būti nurodyti draudimo sutartyje, taigi turėtų būti įvertinti ir įtraukti į vertinimo ataskaitą;
- draudžiant pastatus, kuriuose yra įrengta priešgaisrinių purkštuvų sistemų, gali būti neįtraukiama vandens padaroma žala, nebent būtų draudžiama ir nuo purkštuvų padarytos žalos;
- teritorijose, kuriose gali pasitaikyti grunto nusėdimo atvejų, gali būti netaikoma draudimo apsauga nuo nusėdimo, nors nuo antrinės žalos dažniausiai yra draudžiama;
- kai kuriose teritorijose nedraudžiama nuo žemės drebėjimų;
- nuomos praradimo rizika ir alternatyvaus būsto išlaidos įprastai yra apdraudžiamos, tačiau prieš į jas atsižvelgdamas vertintojas turi jas patikrinti; vertintojas turi nustatyti, ar dėl statybos reglamentų būtina pakeisti konstrukcines detales ir ar dėl to bus papildomų išlaidų;
- draudėjo pateikta neteisinga informacija ir finansinės pasekmės dėl laiku nepateiktos arba klaidingos informacijos;
- apgaulė, dėl kurios gali būti prarastos visos pagal draudimo polisą suteiktos teisės.

**4.5** Jeigu nėra patikimų duomenų, patvirtinančių priešingą situaciją, ir nėra

specialių nurodymų vertintojui, daroma prielaida, kad atsižvelgiant į pastato pobūdį ir žemės paviršiaus būklę nebūtina taikyti specialių statybų technologijų, tokių kaip monolitiniai pamatai, sutvirtinimas poliais ir kt., ir kad žemė nėra užteršta taip, jog dėl to padidėtų atkūrimo sąnaudos. Rekomenduojama atitinkamą teiginį įtraukti į vertinimo ataskaitą.

**4.6** Jeigu kartu su remonto išlaidomis turi būti mokamas PVM, patartina jį išskirti, drauge nurodant atkūrimo sąnaudų sumą be PVM. Tai padės klientui nustatyti, kokią PVM sumą jis galės susigrąžinti.

**4.7** Daugiabučiuose pastatuose esančių butų savininkai turi būti finansiškai suinteresuoti tiek visu pastatu, tiek ir jų butuose esančiais pastato elementais. Atskiro buto savininkui nereikia apdrausti viso pastato, todėl draudžiant atskirą butą draudikai reikalauja pakankamo nuostolių atlyginimo. Tai, kiek draudimo apsauga gali būti mažesnė už nustatytą konkretaus buto draudžiamąją vertę, gali nustatyti vietiniai teisės aktai arba praktika. Siekiant įsitikinti, kad draudimo apsauga atitinka draudiko reikalavimus, rekomenduojama patikrinti draudimo poliso informaciją. Vertintojams taip pat rekomenduojama išsiaiškinti konkrečius draudikų reikalavimus tokiais atvejais, kai žala atskiram butui padaroma užliejus sublokuotus nekilnojamojo turto objektus, neatsižvelgiant į tai, ar pats butas buvo užlietas, ar ne.

**4.8** Jeigu visą turto objektą sudaro daugiau negu vieno naudotojo patalpos, įprasta visus tokius elementus drausti vienu polisu, įtraukiant ir bendrojo naudojimo bei pagalbines patalpas. Vertintojai turi užtikrinti, kad draudimo suma tiksliai atspindėtų skirtingo turto tame pačiame objekte vertes, ir galimą tokių pavojų, kaip potvyniai, poveikį bet kuriai turto daliai.

## 5. Vertinimas

**5.1** Įprasta draudimo apsaugos paskirtis – atlyginti dėl žalos patirtus nuostolius. Nustatant draudžiamąją vertę arba atkūrimo išlaidas turi būti remiamasi visiško pakeitimo sąnaudomis, o ne rinkos verte ar bet koku kitu vertės nustatymo pagrindu, išskyrus atvejus, kai nurodymuose vertintojui arba draudimo sutartyje reikalaujama kitaip. Tokiu atveju žalos ataskaitoje turi būti aiškiai pabrėžta, kad pateikta vertė nėra atkūrimo sąnaudos, ir nurodytas faktinis vertės nustatymo pagrindas.

**5.2** Atkūrimo išlaidoms įtakos gali turėti daug įvairių aplinkybių, pavyzdžiui, nekilnojamojo turto tipas, konstrukcijų tipas ir kokybė, turto vieta, ypač atsižvelgiant į šalia esantį nekilnojamojį turtą, ir bet kokie apribojimai, susiję su statybų veikla konkrečioje vietoje.

**5.3** Vertinant statybos išlaidas draudimo kontekste, jos dažnai būna gerokai

didesnės už faktines jau išvalytoje vietoje neseniai užbaigto pastato statybos išlaidas. Naujos statybos išlaidos atspindi faktą, kad aikštelėje nebuvo jokių pastatų, ir rangovas galėjo pasitelkti veiksmingus statybų metodus. Atstatymo atveju statybvietę dažnai riboja kiti joje arba netoliese esantys vėliau pastatyti pastatai, be to, bet kokį prie kito objekto prijungtą pastatą gali tekti laikinai sutvirtinti arba apsaugoti nuo oro sąlygų. Taigi vertintojas į žalos ataskaitą kartu su atkūrimo išlaidomis turi įtraukti visas tokias papildomas išlaidas.

**5.4** Reikalavimo visiškai atstatyti pastatą priežastis gali būti katastrofiškas gaisras arba sprogdymas, todėl reikia nustatyti esamo pastato nugriovimo ir visų kitų darbų, reikalingų kaimyniniams ir besiribojantiems pastatams apsaugoti, išlaidas. Priklausomai nuo žalos pobūdžio ir masto, nugriovimo procesas gali būti pavojingesnis nei kitais atvejais. Ypatingais atvejais gali tekti pašalinti ir pamatus.

**5.5** Prieš atkuriant turtą turi būti numatytos lėšos skaldos ir kitų atliekų šalinimo iš statybvietės išlaidoms padengti. Pastaraisiais metais gerokai išaugo atliekų šalinimo sąvartynuose arba atliekų tvarkymo aikštelėse kaina, ypač šalinant kenksmingas arba užterštas medžiagas. Taigi vertintojas žalos ataskaitoje turi atsižvelgti ir į tai.

**5.6** Būtina įvertinti su pastato energinio naudingumo gerinimu susijusias išlaidas. Direktyvoje 2010/31/ES dėl pastatų energinio naudingumo reikalaujama energijos vartojimo efektyvumą gerinti atliekant kapitalinę renovaciją (žr. Apibrėžimas). Tokius skaičiavimus vertintojas turi įtraukti į žalos ataskaitą.

**5.7** Nustatant draudžiamąją vertę būtina atsižvelgti į užmokestį architektams, matininkams, inžinieriams ir kitiems atitinkamiems paslaugų teikėjams bei į kitas svarbias išlaidas, susijusias su statybos leidimais ir statybos reglamentų patvirtinimu. Taigi vertintojas, skaičiuodamas reikalavimo vertę, žalos ataskaitoje turi aptarti ir minėtus veiksnius.

**5.8** Apskaičiuojant draudžiamąją vertę ir dėl žalos patirtus nuostolius ypač svarbu atkreipti dėmesį į užstatytas zonas. Vertintojas turi užtikrinti, kad pasirinktas vertinimo pagrindas atitiktų pripažintų sąnaudų normatyvų autorių pasirinktą pagrindą ir atitinkamoje šalyje taikomą praktiką.

**5.9** Į draudimo sutartis gali būti įtrauktos skirtingos pripažinimo sąlygos ir apribojimai. Taigi vertintojas privalo būti gerai informuotas ir gerai susipažinęs su aptariamam turtui taikoma draudimo sutartimi. Tam, kad būtų galima tiksliai apskaičiuoti draudimo išmoką, ataskaitoje turi būti atsižvelgta į minėtus veiksnius.

## 6. Ataskaitų rengimas

6.1 Toliau apibūdintos draudžiamosios vertės ir draudžiamosios žalos ataskaitų rengimo procedūros. Vertintojas turi įvertinti ir tinkamai aprašyti toliau apibūdintus elementus.

### 6.1.1 Bendroji ataskaitos informacija

- Vertinamo nekilnojamojo turto objekto ir gretimų objektų vieta ir naudojimo pobūdis, taip pat draudimo sutartyje nurodyto naudos gavėjo adresas;
- gyvenamasis plotas (tūris), aukštų skaičius, paslaugos ir patekimas;
- vidiniai ir išoriniai įrenginiai, įskaitant duomenis apie konstrukcinius elementus, matmenis, jungiamąsias detales ir naudojimą, gausiai iliustruojant nuotraukomis. Ypač reikėtų atsižvelgti į medžiagas ir funkcijas, kuriomis įprastai nepasižymi panašūs nekilnojamojo turto objektai, arba jeigu jų pakeitimo išlaidos būtų didesnės nei įprasta;
- atitinkami planavimo leidimai, licencijos ir patvirtinimai;
- turto būseną ir būklę, įskaitant bet kokią vertės sumažėjimą dėl žalos, amžiaus, defektų ar pavėluoto remonto. Kai kuriais atvejais dėl to gali būti sumažinta draudimo išmoka;
- tais atvejais, kai draudėjas negali susigrąžinti sumokėto PVM, vertintojas turi išsiaiškinti, ar tai įmanoma pagal draudimo polisą arba nacionalinius teisės aktus, ir atitinkamai padidinti įvertintas išlaidas.

### 6.1.2 Su draudžiamąja verte susijusios nuostatos

- Atstatymo sąnaudų specifikacija drauge su būtinomis papildomomis atkūrimo išlaidomis.

### 6.1.3 Su žala susijusios nuostatos

- Būtina nurodyti žalos priežastį. Vis dėlto gaisras ir padegimas ar pan. yra baudžiamosios bylos objektai, ir juos turi nagrinėti policija arba kitos atitinkamos įstaigos. Taigi tokiu atveju pagrindinių žalos priežasčių ataskaitoje nurodyti nebūtina, tačiau į ją reikia įtraukti faktą, kad šias priežastis tiria kitos įstaigos;
- žalos mastas;
- remonto ir pakeitimo sąnaudų bei sutartinės sąlygos, atsižvelgiant į statybos darbų, kurių reikia žalai atitaisyti, rinkos kainas;
- rekonstrukcijos sąnaudų specifikacija drauge su būtinomis papildomomis atkūrimo išlaidomis. Ataskaitoje turi būti aiškiai nurodytos turto pagerinimo sąnaudų arba, priešingai, turi būti tiksliai nurodyta, kad jos neįtraukiamos;
- tam tikrų draudimo sutarties nuostatų pažeidimas, identifikavimas, priežasties nustatymas ir, kai kuriais atvejais, atsakomybė bei regresas;
- išlygos ir privalomi apribojimai.



## 7. Kiti klausimai

**7.1** Tam tikrais ypatingais atvejais gali tekti numatyti, kad visiško praradimo atveju bus nerealu arba galbūt nereikalinga ar neekonomiška atstatyti pastatą tokį, koks buvo. Tokia padėtis gali susidaryti tuomet, jei apdraustas turtas buvo pastatytas naudojant esamu metu nebenaudojamas medžiagas, arba tokiu būdu ar laikantis tokių standartų, kurie šiuo metu jau pasenę. Pavyzdžiui, pastatas buvo pastatytas iš tradicinių medžiagų ir suprojektuotas pagal anksčiau vyravusius, bet šiandien jau nebeaktualių poreikius. Tokiais atvejais pigiau bei tikslingiau gali būti ne atstatyti pastatą tokį, koks buvo, o atsižvelgiant į vertinimo metu esamus ir numatomus poreikius bei naudojant šiuolaikinius metodus, medžiagas ir laikantis šių dienų standartų. Vertintojo gali būti paprašyta atlikti vertinimą vadovaujantis pakeitimo sąnaudomis atsižvelgiant į nusidėvėjimą. Dažnai į draudimo sutartis įtraukiamos alternatyvios nuostatos, kaip apskaičiuoti tinkamas žalos atlyginimo alternatyvas.

**7.2 Išlaidų principas** (arba rangovo metodas) naudojamas siekiant nustatyti turto pakeitimo nauju išlaidas ir turto pakeitimo išlaidas atsižvelgiant į nusidėvėjimą.

**7.3** Apskaičiuojant **turto pakeitimo išlaidas atsižvelgiant į nusidėvėjimą** būtina atkreipti dėmesį būtent į fizinį turto nusidėvėjimą, o ne į funkcinį ar ekonominį nuvertėjimą, nes vertinimo tikslas yra pakeisti tai, kas galėjo būti prarasta fiziškai. Turto pakeitimo išlaidų atsižvelgiant į nusidėvėjimą apskaičiavimas, be kita ko, priklauso ir nuo pastato amžiaus, tikėtino likusio tarnavimo laiko, konstrukcijos, naudojimo ir priežiūros.

**7.4** Po pastatų esančios žemės vertinti nebūtina, nebent ir ją gali paveikti draudimo polise numatyta draudžiamoji rizika (pavyzdžiui, potvynis, tarša arba purvo nuošliaužos). Kai kuriose šalyse tokia žala draudžiama atskirai.

**7.5** Nustatant valstybės saugomų ar istoriniu paveldu laikomų pastatų draudžiamąją vertę būtinos specialios žinios apie konstrukcinius elementus, tinkamas turto pakeitimo išlaidas ir atitinkamos valstybinės ar teritorijų planavimo institucijos reikalavimus. Jeigu vertintojas nėra pripažintas šios srities specialistas, vertinimui atlikti būtina atitinkamos nekilnojamojo turto rūšies ir konstrukcijos eksperto pagalba. Jeigu tokia pagalba pasitelkiama, apie tai būtina pranešti klientui ir draudimo bendrovei bei gauti jų sutikimą.

## 8. Specialiosios nuostatos ir rekomendacijos dėl žalos vertinimo

### 8.1 Toliau išvardytos tipinės procedūros.

- Patvirtinti vertinimo užduotį.

- Nedelsiant susisiekti su draudėjo atstovu.
- Apžiūrėti turtą dalyvaujant visoms susijusioms šalims.
- Aprašyti apgadintą turtą ir žalą.
- Nustatyti žalos priežastį.
- Jeigu draudėjas nesutinka su vertintojo išvadomis, draudėjo nuomonė turėtų būti nurodyta prieš vertintojui pateikiant galutines išvadas.
- Aprašyti pagrindinę žalos priežastį, pateikiant nuorodas į teisės aktus ir kitus norminius dokumentus.
- Stichinių nelaimių atveju turi būti:
  - atsižvelgiama į duomenis apie nelaimės metu buvusį vėją, bangų aukštį ir pasikartojimą, dirbtines konstrukcijas ir pan.;
  - įvertinama, kokį poveikį konstrukcija turi atlaikyti pagal statybos metu taikytus statybos norminius dokumentus;
  - nustatoma, ar turėjo įtakos žalos susidarymui ir mastui tai, kad nebuvo laikomasi statybos normų;
  - nustatoma, ar žalos mastas susijęs su nepakankama technine priežiūra ir (arba) statybos projekto trūkumais;
  - nurodomos projekto ir (arba) konstrukcijų trūkumų priežastys ir už tai atsakingi asmenys;
  - ataskaitoje pateikiamos tik faktai (ataskaitoje asmenys neturi būti apkaltinami).
- Aprašyti žalos apimtis.
- Išnagrinėti, kokių neatidėliotinių priemonių būtina imtis siekiant apsaugoti turtą bei išvengti tolesnės žalos, ir nurodyti tai ataskaitoje.
- Žalos ataskaitoje turi būti aprašyti reikalingi remonto darbai ir pateiktas išlaidų apskaičiavimas.
- Kai kuriais atvejais tuoj pat atlikti patikrinimo ir parengti ataskaitos neįmanoma, todėl turi būti parengta tarpinė ataskaita su apskaičiuotomis išlaidomis.
- Tokiais atvejais šalis privalo susitarti dėl griovimo tvarkos, kad būtų galima nustatyti tikslią žalos priežastį ir dydį.
- Patarti dėl rekomenduojamo remonto būdo.
- Paruošti galutinę ataskaitą.

## 8.2 Būdingi žalos padariniai ir kontroliniai punktai

Tolesni sąrašai pateikiami tik kaip pavyzdžiai ir nėra išsamūs.

### 8.2.1 Potvynis

- Didelio masto ilgalaikė žala konstrukciniams ir tvirtinimo elementams;
- dideli ir dažnai esminiai trukdžiai montuojant arba keičiant svarbius pastato elementus;
- ilgas „džiūvimo“ laikotarpis;

- dažna didelė žala išorinei teritorijai ir darbams statybvietėje;
- gerai veikiančios išankstinio perspėjimo sistemos gali užkirsti kelią žalai arba dėl jų nuostoliai gali būti mažesni;
- kai kuriais atvejais vanduo kyla lėtai;
- kitais atvejais žalos padarinius didina staigus vandens, purvo ir akmenų srautas;
- žalos padarinius gali sumažinti tokios prevencinės priemonės kaip maišai su smėliu, iškasta upės vaga ir pan.;
- informacijos apie nesaugias teritorijas galima rasti oficialiuose registruose ir žemėlapiuose.

### **8.2.2 Audros**

- Dažnai nuo įspėjimo iki audros praeina šiek tiek laiko;
- įprastai galima įgyvendinti labai nedaug prevencinių priemonių;
- dažnai seni statiniai laiko ilgiau;
- šiuolaikiniai pastatai dažnai statomi atvirose vietose;
- didėja klimato kaitos poveikis;
- konstrukciniai elementai yra per mažų matmenų;
- nepakanka žinių, kaip įgyvendinti prevencines priemones.

### **8.2.3 Nuošliaužos ir griūtys**

- Nuošliaužos dažnai susidaro po smarkių liūčių;
- nuošliaužų dažnai atsiranda tose vietose, kurios istoriškai buvo laikomos saugiomis;
- informacijos apie nesaugias teritorijas galima rasti oficialiuose registruose ir žemėlapiuose.

### **8.2.4 Štorminiai potvyniai**

- Būtina sudaryti įrašų apie štorminius potvynius lenteles ir surinkti ankstesnius duomenis;
- turi būti tariamasi su oficialiomis registravimo stotimis;
- būtina pranešti apie žalą, padarytą netoli jūros kranto stovintiems pagalbiniam pastatams;
- gali būti apgadinti tokie antžeminiai objektai kaip sąvartynai, bangolaužiai, uostai, krantinės ir prieplaukos;
- dėl klimato kaitos kyla jūros lygis.

### **8.2.5 Žemės drebėjimai**

- Šis reiškinys dažniau pasitaiko tam tikrose teritorijose, tačiau dažniausiai iš anksto įspėti apie jį neįmanoma;
- teritorijose, kuriose pasitaiko žemės drebėjimų, paprastai taikomi specialūs statybos metodai;
- būtina stengtis nustatyti tiesioginę žalos priežastį, nes panašūs pažeidimo

požymiai dažnai gali susidaryti ir dėl kitų priežasčių, tokių kaip:

- plaukiniai įtrūkiai, įtrūkiai dėl įtampos, įtrūkiai tarp skirtingų medžiagų;
- statybinė plėtra;
- šildymas;
- pažeisti langų stiklai;
- dirvožemio slėgis;
- susilpnėjęsios konstrukcijos;
- medžiagų susitraukimas ir džiūvimas;
- šaltis ir ledas;
- pamatai.

### **8.2.6 Ugnikalnių veikla**

- Vulkaninių pelenų iškritos;
- gaisras;
- laikas evakuacijai;
- didelė žala pastatams, žemei, orui ir vandeniui;
- ilgalaikis poveikis.

### **8.2.7 Gaisras**

- Gaisras, t. y. nevaldoma liepsna;
- staigus ir nenumatytas aprūkimas;
- kibirkštys;
- sprogimas;
- žaibo smūgis, t. y. jeigu žaibas trenkė į objektą ir paliko ant jo aiškią žymę;
- trumpasis jungimas, kiti elektros reiškiniai arba kita panaši žala;
- užsidegimas atliekant darbus, kurių metu kaitinama, pavyzdžiui, virinama, pjaunama elektros lanku;
- gaisrai kaminuose, kurie pažeidžia kamino konstrukciją, – juos taip pat gali sukelti kaitinimas intensyviai naudojant židinį. Tai galima nustatyti tik profesionaliai patikrinus kaminą.

### **8.2.8 Vanduo, kiti skysčiai, dujos arba miltelinės medžiagos** – staigūs ir nenumatyti įvykiai

- Nuotėkis iš pastato arba prijungtos įrangos vamzdinių dėl įtrūkimų, protekių arba užliejimo;
- vandens arba kitų skysčių geofiltracija iš išorinių vamzdinių, drenažo rezervuarų, septikų, naftos talpyklų, akvariumų;
- vandens geofiltracija per angas ir protekius;
- vandens geofiltracija pastate tiesiogiai iš žemės paviršiaus dėl pažeidimų, kuriuos sukelia dėl liūtis arba tirpstančio sniego ar ledo pakilęs vandens lygis virš žemiausio grindų lygio;
- nuotėkis iš patvirtintų gaisro gesinimo sistemų ir pastato priešgaisrinės

- apsaugos sistemos pagrindinio tiekimo linijos vožtuvo;
- neigiamos temperatūros, nepakankamo šildymo ir netinkamos izoliacijos sukelta žala;
- netinkamų matmenų kanalizacija arba nuosėdos kanalizacijoje;
- atbulinis komunalinių nuotekų srautas;
- pažeistos požeminės paviršinio vandens drenažo sistemos;
- atsakomybė ir regresas.

### 8.2.9 Vagystės ir tyčinis sugadinimas

- Ši žala susijusi tik su pastate esančiais elementais.

### 8.2.10 Žala, sukelta biologinių veiksnių, įskaitant vabzdžius, graužikus ir pan.

- Grybeliai, puvinys ir skilimas – siekiant nustatyti įvykio pobūdį ir rūšį bei pagal galimybes pašalinti pasekmes aplinkai, konstrukcijai, estetinei išvaizdai ir sveikatai, būtina atlikti analizę;
- graužikai – būtina ieškoti prieigos vietų ir nustatyti sukeltą žalą (sugadinta izoliacija, graužimo žymės ant elektros laidų, išmatos, kvapas arba smarvė);
- vabzdžiai – būtina išanalizuoti pobūdį bei rūšis ir ištaisyti pažeidimus;
- naminių gyvūnų padaryta žala į įprastus draudimo polius dažniausiai neįtraukiama;
- patikrinti, kokie gyvūnai, galintys padaryti žalos, yra įtraukti į sąrašus (pavyzdžiui, šikšnosparniai, tam tikrų rūšių paukščiai ir pan.);
- draudimas įprastai apima konsultacijas, kaip išvengti žalos pasikartojimo.

### 8.2.11 Kita staigi ir nenumatyta žala pastatams

- Minusinė temperatūra viduje;
- silpnėjęs už audrą vėjas;
- sniego poveikis arba sniego apkrova;
- sniego nuošliaužos ant stogo arba nuo stogo;
- įdužęs langų, durų stiklas arba kitas nuolatinėje pastato vietoje įtvirtintas stiklas;
- žala, kurią sukėlė palaipsnis arba gerokas vertės sumažėjimas dėl rūdžių, korozijos, kitokio korozinio poveikio arba nusidėvėjimo;
- žala, kurią sukėlė neigiamas tirpimo, garų ir pan. poveikis, įtrūkimai, plyšiai, dėmės, įbrėžimai ir įskilimai;
- gyvūnų, vabzdžių, bakterijų, grybelio arba puvinio sukelta žala;
- žala, kuri paveikė tik mechaninius arba elektrinius prietaisus;
- žala nuolatinėje vietoje neįtvirtintai pastato daliai;
- žala stiklui, prietaisams, įrangai ir santechnikos įrangai – elementams, kurie buvo įrengti nuomininko arba nuomininkui;
- žala stiklui, dėl kurios dvigubo stiklo langų rėmai neteko sandarumo;
- žala į objektą atsitrenkus orlaivii arba orlaivio (ar iš orlaivio iškritusioms) dalims.



## 5-asis EVMN

# Investicinės vertės nustatymas

1. **Įvadas**
2. **Taikymo sritis**
3. **Apibrėžimai**
4. **Rekomendacijos**
5. **Komentaras**

### 1. **Įvadas**

Investavimas į nekilnojamąjį turtą yra labai svarbi Europos ūkio šaka, nes tokioms investicijoms kasmet skiriama keli šimtai milijardų eurų. Nepaisant nerimo dėl netvirtų pagrindų ir ekonominių sąlygų investuotojai, investuodami į Europos nekilnojamąjį turtą, visada aktyviai siekia pelno ir stengiasi diversifikuoti investicijas, įsigydami turto tiek stipriose ir aktyviose, tiek ir atsigauančiose rinkose (kalbant ir apie turto vietą, ir apie jo rūšis).

Taigi svarbu rasti būdą, leidžiantį nustatyti vertę, kurią turtas turi konkrečioms investuotojams.

Kiekybiniu požiūriu investavimas į nekilnojamąjį turtą yra panašus į investavimą kapitalo rinkose, nes tam, kad investicijos į nekilnojamąjį turtą būtų sėkmingos, investuotojai turi nustatyti perkamo nekilnojamojo turto vertę, remdamiesi pagrįstomis prognozėmis apie tai, kokį pelną minėtos investicijos duos dėl turto vertės padidėjimo ar nuomos pajamų arba dėl abiejų šių veiksnių. Vadinasi, nustatant turto investicinę vertę svarbiausia atsižvelgti į investuotojo prielaidas dėl turto pelningumo ir kapitalo prieaugio, taip pat numatomą turto valdymo laikotarpį ir konkrečius reikalavimus investicijų grąžai.

### 2. **Taikymo sritis**

Šiuose metodiniuose nurodymuose aptariamas turto investicinės vertės (vertinumo) žinomam individualiam investuotojui nustatymo pagrindas ir analizės būdas. Minėtas procesas skiriasi nuo rinkos vertės nustatymo, nes rinkos vertė yra geriausia kaina, kurios pagrįstai būtų galima tikėtis atvirojoje rinkoje, atsižvelgiant į potencialius įvairių tipų pirkėjus, o investicinė vertė yra didžiausia kaina, kurią galėtų pasiūlyti konkretus

individualus pirkėjas pagal savo konkrečius reikalavimus investicijoms. 5-asis EVMN taikomas tais atvejais, kai investuotojui būtina nustatyti didžiausią kainą, kurią jis galėtų sumokėti pirkdamas turtą, atsižvelgiant į tai, kokią naudą jis gautų turėdamas šį turtą.

### 3. Apibrėžimai

**3.1** Visi 5-ajame EVMN nurodyti vertinimo pagrindai apibrėžti 2-ajame EVS („Kiti nei rinkos vertė vertinimo pagrindai“).

**3.2 Naudingo turto tarnavimo laikas.** Šių metodinių nurodymų kontekste naudingo turto tarnavimo laikas yra laikotarpis, per kurį turtą galima efektyviai naudoti pagal paskirtį. Būtina atkreipti dėmesį į tai, kad šis apibrėžimas skiriasi nuo turto apskaitai naudojamo TFAS apibrėžimo, kuriame akcentuojamas laikotarpis, per kurį subjektas galės naudotis jam priklausančiu turtu, o ne laikotarpis, per kurį turtą galėtų naudoti bet koks savininkas arba naudotojas.

### 4. Rekomendacijos

#### 4.1 Investicinio turto kategorijos

**4.1.1** Investicinis turtas gali būti suskirstytas į keturias pagrindines kategorijas:

- turtas, turimas kaip investicija, dėl savybės duoti pajamų ir didinti kapitalą;
- plėtojamas turtas;
- turtas, įsigytas laukiant būsimos plėtros;
- savininko reikmėms naudojamas investicinis turtas.

**4.1.2 Kaip investicija turimas turtas** įprastai yra toks turtas, kurio statybos jau yra baigtos, kuris turimas nuosavybėje nuomos tikslais ir duoda nuomos pajamų (nuomos sąlygos nustatomos derantis su nesusijusiomis trečiosiomis šalimis rinkos sąlygomis).

**4.1.3 Plėtojamas turtas** apima nenaudojamą turtą, įsigytą siekiant jį kuo greičiau rinkos sąlygomis išnuomoti trečiajai šaliai, ir kai būtina atlikti turto remonto arba gerinimo darbus. Ši kategorija apima ne tik turtą, kuriame faktiškai vykdomi darbai, bet ir bet kokią turtą, su kuriuo susijusių darbų pradžia yra neabejotina, visi reikalingi leidimai ir sutikimai yra gauti bei pasirašyta statybos darbų sutartis.

**4.1.4 Turtas, įsigytas laukiant būsimos plėtros,** apima turtą, įsigytą siekiant jį pertvarkyti tam tikru metu ateityje (kartu su kitu tuo metu dar neįsigytu turtu arba be jo) ir kuris nepriskiriamas nė vienai iš kitų trijų kategorijų.



**4.1.5 Savininko reikmėms naudojamas investicinis turtas** – vertintojų taip pat gali būti paprašyta nustatyti, kokią kainą investuotojai turėtų mokėti už įsigyjamą turtą, kurį naudos savo reikmėms. Tai gali būti taikoma įsigyjamam poilsiniam turtui, tokiam kaip viešbučiai, pramogų parkai ir pan. Nors toks turtas nebūtų laikomas investiciniu turtu apskaitos tikslais, minėtiems nurodymams taip pat gali būti taikomas šis EVMN.

## 4.2 Vertės nustatymo pagrindas

Šiame EVMN apibūdintas vertinimas turi būti atliekamas investicine verte (žr. 2-ąjį EVS), t. y. turi būti nustatyta nekilnojamojo turto vertė konkrečiai žinomai šaliai, jeigu turtas naudojamas investicijoms, savininko reikmėms arba veiklai.

## 4.3 Reikalinga informacija

Tam, kad galėtų tinkamai įvertinti turtą investavimo tikslais, vertintojas iš investuotojo įprastai turi gauti informacijos apie:

- žemės (nekilnojamojo turto) registro ir kadastro dokumentus;
- sklypo planą su ribomis;
- visus su turtu susijusius leidimus arba licencijas;
- esamus arba siūlomus patalpų planus;
- nuomininkų sąrašą, esamas nuomos sutartis ir (arba) nuomos sutartis, kurios gali būti nutrauktos;
- jeigu turtas nuomojamas keliems nuomininkams, išsamią informaciją apie eksploataavimo išlaidas ir, ypač, apie savininko išlaidas patiriamas dėl neišnuomotų plotų;
- numatomą biudžetą;
- bet kokius ypatumus, susijusius su investuotojo verslu arba investiciniu portfeliu, kurie gali turėti įtakos būsimiems pinigų srautams iš vertinamo nekilnojamojo turto;
- investuotojo investavimo kriterijus (pavyzdžiui, pageidaujama investicijų grąža arba investicijos trukmė).

Taip pat, dažniausiai iš kitų šaltinių, vertintojas turi gauti informacijos apie:

- su vertinamu nekilnojamoju turtu susijusius rinkos duomenis;
- palūkanų normas ir tikėtinus jų pokyčius;
- potencialias turto pardavimo galimybes;
- su vertinamu turtu susijusius teisinius ir plėtros kontrolės klausimus, įskaitant (kai taikytina) leidimus daugiabučiams namams, būklės tyrimus ir (arba) aplinkos apsaugos ataskaitas;
- dabartinę ir numatomą infliaciją.

## 4.4 Vertinimo metodai

Siekdamas apskaičiuoti investicinę vertę vertintojas dažniausiai naudoja diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo metodą arba lygiaverčius metodus ir skaičiavimo būdus. Tam tikrais atvejais gali būti tinkamas liekamasis metodas.

## 4.5 Vertinimo ataskaita

Pagal 5-ąjį EVS parengtoje vertinimo ataskaitoje turi būti nurodyta, kad vertės nustatymo pagrindas yra investicinė vertė, o **ne** rinkos vertė. Ataskaitoje reikėtų pabrėžti, kad rinkos vertė gali skirtis nuo ataskaitoje nurodytos investicinės vertės. Taip pat turėtų būti tiksliai nurodyta, kad ataskaita parengta tik tam investuotojui, kuriam ji skirta, ir kad joje pateikti konkretūs reikalavimai bei prielaidos yra susiję tik su tuo konkrečiu investuotoju. Taigi ataskaita negali remtis jokie tretieji asmenys.

## 5. Komentaras

**5.1** Pinigų srautai turi būti apskaičiuojami visam laikotarpiui, per kurį investuotojas tikisi valdyti turtą, atsižvelgiant į visus veiksnius, kurie gali turėti įtakos. Apskaičiuojant įplaukas ir išlaidas bei atsižvelgus į abiem šiems elementams reikšmingą riziką per investuotojo turto valdymo laikotarpį, galutinis pinigų srautų rezultatas ir bus numatoma investicinė vertė būsimo pardavimo dieną atėmus pardavimo išlaidas.

**5.2** Jei turtas yra plėtojamas arba bus plėtojamas ateityje, vertintojas turi pateikti nuomonę apie tai, kada bus gauti leidimai ir baigta statyba, kada bus turtas išnuomotas ir kada bus gautos pirmosios nuomos įmokos.

**5.3** Būsimoms pajamoms ir išlaidoms taikomą diskonto normą turėtų parinkti investuotojas, ir ji turi atspindėti konkrečius jo reikalavimus investicijoms.

**5.4** Daugiau informacijos apie diskontuotų pinigų srautų ir liekamąjį metodus galima rasti 5-ajame EVID „Vertinimo metodika“.

**5.5** Galiausiai vertintojai turi sugebėti atskirti investicinę vertę ir rinkos vertę, nustatytą darant konkrečias specialiąsias prielaidas.

**5.5.1 Investicinė vertė** – tai didžiausia vertė, kurią vienas konkretus žinomas pirkėjas sutiktų mokėti atsižvelgdamas į asmeninius finansinius reikalavimus, ypač susijusius su investicijų grąža.

5.5.2 Priešingai, **rinkos verte, nustatyta darant konkrečias specialiąsias prielaidas**, siekiama apskaičiuoti geriausią kainą, kurios būtų galima pagrįstai tikėtis atvirojoje rinkoje, taikant rinkos vertės apibrėžimą, tačiau taip pat darant su klientu

sutartą specialiąją prielaidą. Specialioji prielaida gali būti susijusi su turtu ir jo fizinėmis savybėmis, naudojimu, teisine arba teritorijų planavimo padėtimi, o ne su tam tikro galimo pirkėjo finansinėmis galimybėmis.



## 6-asis EVMN

# Tarpvalstybinis vertinimas

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Vertintojų kvalifikacija
4. Profesinė patirtis ir rinkos žinios
5. Susitarimo sąlygos
6. Vietinių taisyklių laikymasis
7. Draudimas
8. Vertinimo ataskaita

### 1. Įvadas

**1.1** Klientams vis dažniau tenka atlikti turto vertinimą tarpvalstybinio mastu. TEGoVA pripažinto Europos vertintojo ir TEGoVA gyvenamojo turto vertintojo programos padeda klientams ir jų pasitelktiems vertintojams kitose šalyse rasti kvalifikuotus praktikuojančius vertintojus, kuriems būtų galima pavesti tokį darbą. Taip pat patys vertintojai gali turėti vertinimo kitose šalyse patirties ir gauti nurodymus vertinti kitoje šalyje esantį turtą. Dažniausiai tai būna tokiais atvejais, kai tam tikros turto rinkos peržengia vienos valstybės ribas. Dėl skirtingų kiekvienos šalies rinkos aplinkybių, taikomų teisės aktų ir praktikos vertinant kitoje šalyje esantį turtą reikia ypatingo atidumo.

**1.2** Direktyva 2006/123/EB dėl paslaugų vidaus rinkoje (toliau – Paslaugų direktyva) siekiama pašalinti tarpvalstybinių paslaugų teikimo plėtros kliūtis. Direktyvoje įtvirtinama Europos Bendrijos steigimo sutartyje reglamentuota teisė paslaugų teikėjams plėtoti veiklą ES vidaus rinkoje arba pradėdant dirbti kitoje valstybėje narėje, arba teikiant paslaugas iš savo šalies. Paslaugų direktyvoje pateiktas teisinis pagrindas naudingas teikiant įvairias paslaugas, įskaitant nekilnojamojo turto paslaugas ir turto vertinimą.

**1.3** Nors šia Direktyva užtikrinama teisė vertintojams atlikti vertinimus už savo šalies ribų, joje neapartariama darbui kitų šalių rinkose būtina vertintojų profesinė kvalifikacija, įgūdžiai ir praktiniai gebėjimai.

**1.4** 6-ajame EVMN išdėstyti svarbiausi reikalavimai, kuriuos turėtų atitikti vertintojai, ketinantys vertinti turtą ne savo šalyje. Šie reikalavimai grindžiami:

- kvalifikacija;
- profesinė patirtimi;
- rinkos žiniomis;
- vietinių taisyklių laikymusi;
- skaidrumu;
- nepriklausomumu;
- interesų konfliktų vengimu.

TEGoVA nuomone, šie principai yra ne tik esminiai reikalavimai vertintojui, vertinančiam turtą savo šalies rinkose, bet ir visiškai taikytini atliekant tarpvalstybinius vertinimus.

## **2. Taikymo sritis**

Šiuose metodiniuose nurodymuose pateiktos gairės vertintojui, kuris vertina turtą ne savo, vertintojo, šalyje, o kitoje šalyje (šalyje turto šeiminkėje). Šie metodiniai nurodymai papildo Paslaugų direktyvą, reglamentuojančią tarpvalstybinio vertinimo paslaugas Europos ekonominės erdvės (EEE) ribose, – tai suteikia daugiau laisvės vertintojams dirbti tarpvalstybiniu lygmeniu be administracinių kliūčių. Nurodymuose apibūdinama vertintojo patirtis, kompetencija ir tarpvalstybinio vertinimo atskaitos rengimo reikalavimai.

## **3. Vertintojų kvalifikacija**

**3.1** Vertintojai privalo būti kompetentingi atlikti turto vertinimą atitinkamoje šalyje. Vertintojas gali imtis vertinti kitoje šalyje esantį turtą tik tuomet, jeigu turi pakankamą profesinę ir asmeninę kvalifikaciją. Tokia kvalifikacija turi būti aprašyta vertinimo atskaitoje.

**3.2** Gali būti reikalaujama, kad, jei taikytina, vertintojas pakankamai gerai mokėtų kalbą tos šalies, kurioje yra turtas, nes gali būti, kad dokumentai ir kita konkrečiai su nekilnojamuoju turtu susijusi informacija bus prieinama tik užsienio kalba.

**3.3** Nors ES teisės aktai nereikalauja, kad vertintojo kvalifikacija būtų patvirtinta šalyje, kurioje yra vertinamas turtas, atitinkama pripažintų šalies profesinių organizacijų suteikta kvalifikacija ir ilgalaikė profesinė patirtis gali padėti atskleisti vertintojo įgūdžius klientui.

## **4. Profesinė patirtis ir žinios apie rinką**

**4.1** Vertintojai privalo įrodyti savo gebėjimus dirbti valstybėje šeiminkėje,

kurioje yra vertinamas turtas. Todėl jie privalo:

- turėti naujausią informaciją;
- gerai išmanyti Europos vertinimo standartus ir šalies šeiminkės vertinimo praktiką;
- turėti profesinės patirties su vertinamu turtu susijusioje nekilnojamojo turto rinkoje;
- turėti žinių apie šalies šeiminkės nekilnojamojo turto rinką ir nekilnojamojo turto teisę.

**4.2** Vertintojai privalo turėti ir išlaikyti pakankamas žinias apie šalies šeiminkės nekilnojamojo turto rinką, apie su turto vertinimu susijusius teisės aktus ir praktiką, taikomus bent jau tose srityse, kuriose vertintojas apsiima atlikti vertinimo užduotį.

**4.3** Tais atvejais, kai šalyje šeiminkėje yra ne tik vertinamas turtas, bet ir klientas yra iš tos šalies, vertintojas privalo gebėti tinkamai bendrauti su klientu visais šalyje šeiminkėje aktualiais profesiniais klausimais, svarbiais nustatant turto vertę, taip pat visomis profesinėmis temomis, susijusiomis su vertintojo veiklos vykdymu.

## 5. Susitarimo sąlygos

**5.1** Gavus nurodymą įvertinti turtą, kuris yra ne vertintojo šalyje (galbūt ir ne kliento šalyje) ir prieš įsipareigojant atlikti vertinimo užduotį, vertintojui rekomenduojama pasitarti su klientu (įskaitant kliento vadovus ir pareigūnus, jeigu klientas yra įmonė) ir, jei reikia, su kliento profesionaliais patarėjais (įskaitant auditorius) bei raštu suformuluoti susitarimo sąlygas.

**5.2** Jeigu vertintojui stinga tinkamos patirties ar kompetencijos vertinti konkrečioje vietovėje esantį arba tam tikros rūšies turtą, jis privalo apie tai informuoti klientą ir, gavęs šio pritarimą, pasistengti kompensuoti šį trūkumą dirbdamas kartu su tinkamą kvalifikaciją turinčiu vertintoju arba kitais kliento paskirtais specialistais, išmanančiais vertinamo turto buvimo vietą. Tokia profesionali pagalba privalo būti tiksliai nurodyta vertinimo ataskaitoje. Siekdamas gauti kokybiškesnę vietinių specialistų pagalbą, vertintojas turi kreiptis į kompetentingą šalies šeiminkės vertintoją, turintį pripažinto Europos vertintojo arba TEGoVA gyvenamojo turto vertintojo kvalifikaciją.

## 6. Vietinių taisyklių laikymasis

**6.1** Vertinimo ataskaitoje turi būti tiksliai nurodyti nukrypimai nuo EVS ir (arba) specialiosios prielaidos, padarytos siekiant atitikti šalies šeiminkės teisinius reikalavimus, vertinimo standartus ar kitas nuostatas. Jeigu būtina, vertintojai privalo

vadovautis toje šalyje visuotinai pripažintais vertinimo ataskaitų formos ir turinio principais.

**6.2** Jei apskaitos teisė ir praktika arba su jomis susijusios vertinimo procedūros iš esmės skiriasi nuo kliento šalyje taikomos praktikos, finansinės atskaitomybės tikslais pirmenybė teikiama kliento jurisdikcijoje taikomoms taisyklėms. Vertintojas turi atkreipti dėmesį į minėtus skirtumus, pateikdamas vertinimo ataskaitos išvadą.

## **7. Draudimas**

Vertintojai turėtų žinoti, kad dirbant kai kuriose Europos šalyse jiems gali prireikti profesinės civilinės atsakomybės draudimo, ir šis draudimas turėtų būti pakankamas galimiems įsipareigojimams klientams ir trečiosios šalims padengti, jei būtina, atsižvelgiant ir į teisineis išlaidas ir palūkanas.

## **8. Vertinimo ataskaita**

**8.1** Kuo mažiau klientas susipažinęs su rinka, kurioje yra konkretus turtas, tuo svarbiau vertinimo ataskaitoje duomenis ir teiginius pateikti aiškiai suprantama ir patikrinama forma, kad klientas galėtų suprasti vertinimo ataskaitos seką – nuo vertei svarbių duomenų aprašymo iki tinkamų metodų taikymo ir, galiausiai, rezultatų įvertinimo.

**8.2** Jei klientas gyvena dar kitoje (trečioje) šalyje negu yra turtas, vertinimo ataskaitoje taip pat turi būti tiksliai nurodyti bet kokie esminiai skirtumai tarp kliento šalies ir šalies, kurioje yra vertinamas turtas, teisės aktų nuostatų ar tradicijų.

**8.3** Tarpvalstybinio vertinimo ataskaitoje turi būti pateikti tikslūs duomenys, kuriais ji grindžiama. Vertintojai turi nurodyti duomenų šaltinius, kad būtų lengviau įvertinti jų kokybę ir reikšmę pateikiant teiginius ataskaitoje.



## 7-asis EVMN

# Turto vertinimas Direktyvos dėl alternatyvaus investavimo fondų valdytojų kontekste

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Apibrėžimai
4. Taikymo apibūdinimas
5. Komentarai

### 1. Įvadas

**1.1** Dėl 2007 m. kilusios finansų krizės Europos Sąjunga 2011 m. birželio 8 d. priėmė Direktyvą 2011/61/ES dėl alternatyvaus investavimo fondų valdytojų (AIFV), kuria remiantis yra reguliuojami ir prižiūrimi verslo subjektai, įsipareigoję valdyti ir administruoti alternatyvaus investavimo fondus.

**1.2** Direktyvoje apibrėžiama suderinta ES sistema, skirta rizikai stebėti ir prižiūrėti, kurią AIFV kelia investuotojams, kolegoms, kitiems finansinės rinkos dalyviams ir finansiniam stabilumui.

**1.3** Direktyva taikoma didelei rizikos rūšių įvairovei, pavyzdžiui, svarto rizikai, silpnoms rizikos valdymo sistemoms, prastai investuotojų apsaugai ar neveiksmingai prekybai. Stambieji AIFV, taikydami didelį finansinį svartą taip pat, padidina rinkos svyravimus ir taip prisideda prie finansinės rinkos nestabilumo visoje ES.

**1.4** Siekiant palengvinti bendrosios rinkos plėtrą, savo buveinės valstybėje narėje įgaliotam AIFV suteikiama teisė platinti savo fondus profesionaliems investuotojams bet kurios valstybės narės teritorijoje (Europos pasas). Minėtas pasas nesuteikia galimybės platinti AIF mažmeniniams investuotojams, tačiau atskiros valstybės narės gali leisti platinti AIF mažmeniniams investuotojams savo šalies ribose.

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

**1.6** Direktyvos 19 straipsnyje pateikiamos išsamios turto vertinimo taisyklės. Reikalaujama, kad AIFV nustatytų tinkamas ir nuoseklias procedūras, užtikrinančias tinkamą 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.

**1.7** Direktyvoje įtvirtinamas tinkamų ir nuoseklių vertinimo procedūrų principas bei pateikiamas sąvokos „išorės vertintojas“ apibrėžimas, tačiau nenurodomi nei vertinimo standartai, nei kokios nors techninės rekomendacijos, nei nuostatos dėl fondų turtui taikytinų vertinimo metodų.

**1.8** Europos Komisija 2012 m. gruodžio 19 d. priėmė Deleguotąjį reglamentą (ES) Nr. 231/2013, kuriame nustatomos bendrosios AIFV veiklos sąlygos, apimančios ir vertinimo principus. Deleguotojo reglamento 67–74 straipsniuose išdėstytos taisyklės, taikomos AIFV vertinant savo turtą: AIFV privalo:

- raštu apibrėžti politikos priemonės ir procedūras, kurios deramai užtikrintų patikimą, skaidrų, išsamų ir tinkamai dokumentuotą vertinimo procesą;
- nuosekliai taikyti vertinimo politiką ir procedūras;
- paaiškinti ir pagrįsti naudotus vertinimo modelius;
- periodiškai peržiūrėti politikos priemonės, vertinimo metodikas ir atskirų turto objektų vertę;
- užtikrinti, kad kiekvieno investicinio vieneto grynojo turto vertė būtų apskaičiuojama kiekvieną kartą išleidžiant, pasirašant, išperkant arba naikinant investicinius vienetus ar akcijas, bet ne rečiau kaip kartą per metus.

## **2. Taikymo sritis**

**2.1** Šie metodiniai nurodymai taikomi vertinant AIF nekilnojamąjį turtą pagal AIFV direktyvą. AIF investavimas į nekilnojamąjį turtą gali būti per atvirojo arba uždarojo tipo fondus.

**2.2** Tolesnis komentaras yra grindžiamas Direktyvos ir Deleguotojo reglamento nuostatomis. AIF taikomos vertinimo taisyklės ir grynosios turto vertės apskaičiavimo procedūros dažniausiai išdėstomos AIF prospektuose arba steigimo dokumentuose.

## **3. Apibrėžimai**

**3.1** 3.2–3.4 punktuose pateikti apibrėžimai paimti iš AIFV direktyvos.

**3.2** Alternatyvaus investavimo fondo valdytojai – juridiniai asmenys, kurių įprasta veikla – vieno ar daugiau AIF valdymas (4 straipsnio b punktas).

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

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

**3.5** Grynoji turto vertė – tai bendra dabartinė viso turto vertė atėmus visus įsipareigojimus (apibrėžta 3-iojo EVMN 3.4 punkte).

## **4. Taikymo apibūdinimas**

**4.1** AIF grynoji turto vertė įprastai nustatoma vienam investiciniam vienetui. Nekilnojamojo turto fondų vertė dažniausiai apskaičiuojama remiantis bendra turto portfelio verte atėmus pardavimo išlaidas.

**4.2** AIFV vertindami turą pasitelkia skirtingas metodikas ir sistemas, priklausomai nuo turto ir rinkų, į kurias jie daugiausiai investuoja, todėl profesionalus vertintojas privalo būti susipažinęs su nacionalinėmis ir teisės aktais paremtomis AIF vertinimo taisyklėmis. Norėdamas geriau suprasti savo pareigas, taisykles ir taikytinus vertinimo metodus bei būdus, vertintojas turi atsižvelgti į AIFV procedūras ir strategijas.

**4.3** Dažniausiai vertinimas atliekamas remiantis kiekvieno turto objekto rinkos verte. Jei vertintojui nurodoma vertinti nekilnojamojo turto portfelį, kiekvienas portfelį sudarantis turto objektas turi būti vertinamas atskirai. Jeigu vietiniuose teisės aktuose nenurodyta kitaip, taikomas pajamų principas. Vertinimo ataskaitoje turi būti nurodytas bet koks nukrypimas nuo Europos vertinimo standartų.

## **5. Komentaras**

### **5.1 Bendroji informacija**

**5.1.1** Nei Direktyvoje, nei Komisijos deleguotajame reglamente nėra pateikiamos procedūros ar standartai, kurie turėtų būti taikomi visuotinai nustatant AIF turto vertę. Taikomos turto vertinimo taisyklės nurodomos tos šalies, kurioje įsteigtas AIF, teisės aktuose ir (arba) AIF taisyklėse ar steigimo dokumentuose.

**5.1.2** Už tinkamą AIF turto įvertinimą atsako pats AIFV. Todėl Deleguotajame reglamente reikalaujama AIFV raštu pateikti 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 įvairių AIF turto klasių ir skirtingų nacionalinių tradicijų Direktyvoje numatoma lanksti tvarka, taikytina vertinimą atliekantiems asmenims. Turta vertinti gali tiek išorės vertintojas, tiek pats AIFV.

## **5.2 Vidinis ir išorinis vertinimas**

**5.2.1** TEGoVA laikosi nuostatos, kad investuodami į nekilnojamąjį turtą AIFV vertinimui atlikti visada turi paskirti išorės vertintoją.

**5.2.2** Tačiau turtą įvertinti gali ir pats AIFV, jei vertinimo užduotis funkciškai nepriklausoma nuo portfelio valdymo ir atlyginimų nustatymo politikos, o kitomis priemonėmis užtikrinama, kad būtų sušvelninti interesų konfliktai ir būtų išvengta nederamo poveikio darbuotojams (žr. Direktyvos 19 straipsnio 4 dalį).

**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 vertinimą atlieka išorės vertintojas (sąvokos apibrėžimą žr. 3.4 punkte):

i) jam taikomas teisės nuostatomis pripažintos privalomos profesinės registracijos reikalavimas arba teisinės ar reguliavimo nuostatos, arba profesinio elgesio taisyklės;

ii) jis turi pateikti pakankamai profesinių garantijų, kad gali veiksmingai atlikti atitinkamas vertinimo užduotis;

ii) negali deleguoti vertinimo užduočių kitai šaliai.

**5.2.5** Pagal Komisijos deleguotojo reglamento 73 straipsnį, profesinės garantijos turi įrodyti išorės vertintojo kvalifikaciją ir gebėjimą atlikti vertinimą:

i) pasitelkiant pakankamai žmogiškųjų ir techninių išteklių;

ii) taikant tinkamas procedūras, kuriomis bus užtikrinamas tinkamas ir nepriklausomas vertinimas;

iii) vadovaujantis atitinkamomis žiniomis ir supratimu;

iv) turint pakankamai gerą reputaciją ir pakankamai vertinimo patirties.

**5.2.6** Direktyvoje taip pat įtvirtinta vertintojo atsakomybė. 19 straipsnio 10 dalies 2 pastraipoje nurodoma, kad išorės vertintojas atsako AIFV už visus AIFV patirtus nuostolius dėl išorės vertintojo aplaidumo ar sąmoningo jo užduočių nevykdymo (daugiau informacijos žr. 3-iajame EVS). Ši atsakomybė numatyta be apribojimų, todėl išorės vertintojams rekomenduojama pasirūpinti pakankama draudimo apsauga.

**5.2.7** Vertintojai turi žinoti, kad AIFV apie išorės vertintojo paskyrimą yra įpareigoti pranešti savo buveinės valstybės narės kompetentingoms institucijoms (Direktyvos 19 straipsnio 7 dalis). Valstybės narės gali reikalauti, kad būtų paskirtas kitas išorės vertintojas.

### **5.3 Vertinimo dažnumas ir atskirų verčių peržiūra**

**5.3.1** Nors Direktyvoje pabrėžiamas principas, kad nefinansinis turtas turi būti vertinamas bent kartą per metus (Direktyvos 19 straipsnio 3 dalies 2 pastraipa), tačiau patikslinama, kad atvirojo tipo fondų turto vertinimas taip pat turi būti vykdomas tokiu dažnumu, kiek tikslinga atsižvelgiant į AIF turimą turtą bei išleidimo ir išpirkimo dažnumą (žr. Direktyvos 19 straipsnio 3 dalies 3 pastraipą).

**5.3.2** Tokia nuostata leidžia atvirojo tipo nekilnojamojo turto fondams taikyti specialiai pritaikytus režimus ir, jeigu būtina, vertinimą atlikti dažniau. Tokia praktika taikoma tais atvejais, kai paskutinė nustatyta vertė daugiau nebegali būti laikoma tikrąja ir (arba) tinkama verte. Taigi vertintojas informacijos šiuo klausimu turi ieškoti AIFV vidinės politikos ir procedūrų nuostatose.

**5.3.3** 2013 m. gruodžio 17 d. Deleguotajame reglamente (ES) Nr. 694/2014 Komisija pateikia tokį atvirojo tipo fondo apibrėžimą: „Atvirojo tipo AIF yra AIFV, kurio akcijos arba investiciniai vienetai, bet kurio iš jo akcininkų arba investicinių vienetų savininkų prašymu, yra tiesiogiai arba netiesiogiai atperkami arba išperkami iš AIF turto.“

**5.3.4** Jei AIF yra uždarojo tipo, toks vertinimas ir apskaičiavimas taip pat vykdomas, kai padidėja ar sumažėja atitinkamo AIF kapitalas (19 straipsnio 3 dalies 4 pastraipa). Be to, atskirų turto objektų vertę būtina peržiūrėti, kai atsiranda duomenų, kad vertė nebetinkama (pavyzdžiui, nepastovios ir nelikvidžios rinkos atvejais). AIFV turi parengti tinkamas AIF turto objektų vertės patvirtinimo sistemas.



## 8-asis EVMN

# Turto vertinimas ir energinis naudingumas

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Apibrėžimai
4. Taikymo apibūdinimas
5. Komentaras

### 1. Įvadas

**1.1** Energijos sąnaudos dažnai yra vienos svarbiausių su turto naudojimu susijusių sąnaudų, nes šildymo, apšvietimo ir vis didėjantis oro kondicionavimo poreikis yra derinami su įvairių paslaugų – nuo maisto gaminimo iki liftų – reikmėmis ir pastato naudojimo procesams reikalinga energija. Potencialūs pirkėjai ir nuomininkai dažnai domisi (bent jau praktiniais sumetimais) jų poreikiams reikalingos energijos prieinamumu ir kaina, o kai kurie iš jų gali pageidauti tam tikro energijos vartojimo efektyvumo arba, kad būtų naudojama atsinaujinančių išteklių energija.

**1.2** Dėl pastatų naudojimo į aplinką patenka 40 proc. viso Europos Sąjungoje išmetamo CO<sub>2</sub> kiekio, todėl energijos klausimai dabar yra svarbiausias veiksnys, turintis įtakos su nekilnojamuoju turto susijusiems teisės aktams. Tiek ES, tiek atskiros šalys tikisi paskatinti nekilnojamojo turto savininkus keisti savo elgesį, sumažinti energijos vartojimą, vartoti ją efektyviau ir geriau išnaudoti atsinaujinančiosios energijos šaltinius. Be to, pastatų gyvavimo ciklas daug ilgesnis nei įrenginių ir sistemų. Dauguma nekilnojamojo turto objektų, ypač namai, tarnauja ilgiau nei šimtmetį. Europos Komisija tikisi, kad 2050 m. bus naudojami 75–90 proc. dabartinių pastatų, o metinė griovimo norma bus 0,1 proc., atnaujinimo norma – 1,2 proc.

**1.3** *Direktyvoje 2010/31/ES* dėl pastatų energinio naudingumo toliau plėtojamas ankstesnėje *Direktyvoje 2002/91* pateiktas požiūris. Jos preambulėje pažymima, kad

„Šis sektorius plečiasi, todėl padidės jo energijos vartojimas“,

todėl teigiama, jog:

„Energijos vartojimo mažinimas ir atsinaujinančių išteklių energijos naudojimas pastatų sektoriuje yra svarbios priemonės, būtinos sumažinti

Sajungos 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)

Direktyvos nuostatos įgyvendinamos valstybių narių teisės aktuose ir taikant administracines priemones.

**1.4** Įgyvendinant 2015 m. vasario mėn. priimtą ES energetikos sąjungos politiką, Europos Komisija 2015 m. surengė konsultacinį posėdį dėl Direktyvos įgyvendinimo patirties ir veiksmingumo bei numatė galimybę Direktyvą peržiūrėti iki 2016 m. pabaigos. Tokia peržiūra buvo numatyta Direktyvos 19 straipsnyje. Komisija teigė, kad ji nori padidinti didelio masto renovacijų skaičių (leidžiančių sutaupyti 60 proc. ir daugiau energijos) ir atnaujinimo lygį daugiau negu 2 proc. per metus, ir pripažino, jog užtikrinti finansavimą bus nelengva užduotis (*Direktyva 2010/31/ES dėl pastatų energinio naudingumo įvertinimas 2015 m. birželio mėn.*). Atlikti šią peržiūrą paskatino siekis iki 2030 m. 30 proc. sumažinti šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetamą kiekį į aplinką iš tokių sektorių, kaip nekilnojamasis turtas, kuriems netaikoma taršos leidimų prekybos sistema.

**1.5** *Direktyvoje 2012/27/ES dėl energijos vartojimo efektyvumo*, be kita ko, reikalaujama:

- kad centrinės valdžios subjektai pirktų pastatus, kurie pagal energijos vartojimą yra efektyvūs, ir užtikrintų, kad kasmet būtų renovuojama 3 proc. centrinės valdžios subjektams priklausančių ir jų naudojamų pastatų;
- kad įgyvendindamos ES prižiūrimus nacionalinius energijos naudojimo efektyvumo veiksmų planus, valstybės narės parengtų ilgalaikes nacionalines pastatų renovacijos strategijas, apimančias politikos priemones pastatų renovacijai skatinti;
- pradėti naudoti individualiąją arba išmaniąją energijos vartojimo matavimo sistemą;
- valstybėms narėms spręsti problemas, kurių, siekiant energijos vartojimo efektyvumo padidėjimo, gali sukelti išsiskiriantys turto savininkų ir nuomininkų arba naudotojų interesai, įskaitant nacionalinius nuostatus ir priemones, skirtas sprendimų (susijusių su keliems savininkams priklausančiu nekilnojamoju turtu) priėmimo procesui reguliuoti.

Energijos skirstytojams turi būti taikomos nacionalinės įpareigojimų programos dėl energijos vartojimo efektyvumo taip, kad nuo 2014 m. iki 2020 m. pabaigos jiems visiems kartu pavyktų sutaupyti 1,5 proc. galutiniams vartotojams per metus parduodamos energijos. Viena tokių priemonių gali būti su nekilnojamoju turtu



susijusio energijos taupymo skatinimas.

**1.6** Rinkos požiūris gali reikšti atsaką į šią plėtojamą politikos priemonių sistemą. Profesionalus vertintojas klientui turi išdėstyti savo nuomonę apie turto vertę pagal gautus nurodymus ir remdamasis turimais įrodymais. Vienas tokių įrodymų – rinkos duomenys, kurie yra labai svarbūs nustatant rinkos vertę. Energijos sąnaudos ir vartojimo efektyvumas yra viena šios matricos dalių, taigi ir vienas iš daugelio vertintojui rūpimų klausimų.

## 2. Taikymo sritis

Šie metodiniai nurodymai taikomi sprendžiant su turto vertinimu susijusius energijos vartojimo efektyvumo klausimus, o ypač vertinant priemonių, kurių turi imtis ES valstybės narės pagal Pastatų energinio naudingumo direktyvą, poveikį. Minėta direktyva sudaro toliau pateikto komentaro pagrindą. Vertintojai turi žinoti, kad nors valstybės narės privalo įgyvendinti Direktyvą, tačiau jos gali nustatyti ir aukštesnius standartus. Taip pat svarbu atminti, kad pati Direktyva yra peržiūrima, ir jos nuostatos gali būti pakeistos.

## 3. Apibrėžimai

**3.1** Sąvokų apibrėžimai, jei nenurodoma kitaip, cituojamos iš Direktyvos 2010/31/ES dėl pastatų energinio naudingumo (toliau – Direktyva).

**3.2 Pastatas** – stogu dengtas statinys su sienomis, kurio patalpų mikroklimatui palaikyti vartojama energija. (2 straipsnio 1 dalis)

*Pastaba.* Toks sąvokos apibrėžimas neapima daugelio struktūrų, kurios įprastai 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 straipsnio 1 dalis)

**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 straipsnio 4 dalis)

**3.5 Beveik nulinės energijos pastatas** – pastatas, kurio pagal 1 priedą

nustatytas energinis naudingumas, yra labai aukštas. Reikalingos energijos, kurios poreikis beveik lygus nuliui arba kurios suvartojama labai mažai, didžiąją dalį turėtų sudaryti atsinaujinančių išteklių energija, įskaitant vietoje ar netoliese pagamintą atsinaujinančių išteklių energiją. (2 straipsnio 2 dalis)

**3.6 Techninė pastato sistema** – pastato ar pastato vieneto techninė šildymo, vėsinimo, vėdinimo, karšto vandens, apšvietimo įranga arba šių funkcijų kombinacijai užtikrinti skirta įranga. (2 straipsnio 3 dalis)

## 4. Taikymo apibūdinimas

**4.1** Profesionalus vertintojas klientui turi išdėstyti savo nuomonę apie nekilnojamojo turto vertę pagal gautus nurodymus ir remdamasis turimais duomenimis. Pastato energijos vartojimo efektyvumas gali būti tiesiogiai susijęs su turto verte dėl to, kad jis yra vertinamas rinkoje arba dėl reglamentavimo klausimų, nes tam tikras ENS įvertinimas gali turėti įtakos dabartiniam arba būsimam turto naudojimui. Atliekant tokį vertinimą su energijos sąnaudomis susiję klausimai bus tik vienas iš veiksnių.

**4.2** Jei vertinimas vykdomas kontekste, susijusiame su statybomis, pardavimu ar nuoma naujam nuomininkui, vertintojas ataskaitoje turėtų nurodyti energinio naudingumo sertifikato klasę bei visas svarbiausias rekomendacijas ir, jei būtina, į visą šią informaciją atsižvelgti vertindamas.

**4.3** Pirmiausia:

- vertindamas turtą, turintį energinio naudingumo sertifikatą, vertintojas atsižvelgia į jo klasę ir rekomendacijas, apsversto rinkos aplinkybes (jeigu būtina) ir pateikia pripažintu vertinimo pagrindu paremtą nuomonę apie turto vertę;
- jeigu vertintojo prašoma pareikšti nuomonę arba padėti nustatyti, ar darbai prilygsta kapitalinei renovacijai valstybėje narėje, kuri taiko išlaidomis ir verte paremtus vertinimo būdus, vertintojas, gavęs tokius nurodymus, turi:
  - i. nuspręsti, ar pastatui reikalinga renovacija yra pakankama priežastis, kad galiausiai būtų padidintas būtinas mažiausias pastato energinis naudingumas;
  - ii. priklausomai nuo vertintojo įgūdžių ir gautų nurodymų, apskaičiuoti, patikimai įvertinti arba patarti klientui apskaičiuoti, kiek kainuos padidinti energinį naudingumą, kad klientas galėtų priimti informacija pagrįstą sprendimą.

## 5. Komentarai

### 5.1 Bendroji informacija

**5.1.1** Greta kitų turto vertinimui svarbių priemonių, Direktyvoje reikalaujama, kad valstybės narės nustatytų:

- integruotus energinio naudingumo standartus, grindžiamus kiekvieno pastato šiluminėmis savybėmis ir atsinaujinančius energijos išteklius naudojančiomis sistemomis, kurie:
  - kiekvienoje valstybėje narėje turi būti nustatomi visiems pastatams,
  - taikomi ne tik naujiems pastatams, bet ir esamiems kapitališkai renovuotiems pastatams;
- energinio naudingumo sertifikatus (ENS). Pagal 2002 m. direktyvą išduoti esami ENS lieka galioti.

Be to, Direktyvoje reikalaujama, kad iki 2021 m. visi nauji pastatai atitiktų „beveik nulinį energijos naudojimą“ reikalavimą, ir nurodoma periodiškai tikrinti didesnes šildymo ir oro kondicionavimo sistemas ir vėliau 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;
  - 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 straipsnio 1 dalis)

**5.2.2** Tai griežtas įpareigojimas, nors 9 straipsnio 6 dalyje valstybės narėms leidžiama netaikyti nustatytų reikalavimų „konkrečiais pateisinamais atvejais“, jeigu sąnaudų ir naudos analizės per pastato ekonominio gyvavimo ciklą rezultatai yra neigiami.

## **5.3 Esami pastatai ir kapitalinė renovacija**

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

**5.3.2 Kapitalinė renovacija** – direktyvos konstatuojamojoje dalyje teigiama, kad „kapitalinė esamų pastatų, neatsižvelgiant į jų dydį, renovacija suteikia progą imtis ekonomiškai efektyvių priemonių didinant energinį naudingumą“ (16 konstatuojamoji dalis).

**5.3.3** Direktyvos 7 straipsnyje teigiama: „Valstybės narės imasi būtinų priemonių užtikrinti, kad kapitališkai renovuojamų pastatų ar jų dalių energinis naudingumas būtų pagerintas taip, kad atitiktų pagal 4 straipsnį nustatytus minimalius energinio naudingumo reikalavimus.“

**5.3.4** Klientas gali pavesti vertintojui nustatyti, ar būsiami darbai laikytini kapitaline renovacija, todėl jie, pagal Direktyvos reikalavimus, turėtų atitikti esamus energinio naudingumo standartus. Direktyvoje pateikiami du variantai, iš kurių valstybės narės gali pasirinkti kriterijus, skirtus nustatyti, ar darbai laikytini kapitaline renovacija.

„Kapitalinė renovacija – tai tokia 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 straipsnio 10 dalis)

**5.3.5** Jei vertintojo reikalaujama pareikšti nuomonę šiuo klausimu, jis turi žinoti, kuris renovacijos variantas (pirmasis – a, ar antrasis – b) pasirinktas konkrečioje valstybėje narėje.

**5.3.6** Ar atlikti darbai prilygsta renovacijai, priklauso nuo kiekvieno atvejo aplinkybių aiškinimo (jei nėra jokio išsamesnio apibrėžimo, daroma prielaida, jog renovacijos sąvoka vartojama įprastine reikšme – tai pastato būklės gerinimas jį atkuriant arba atnaujinant).

**5.3.7** Pasirinkus pirmąjį variantą, vertės nustatymo pagrindas Direktyvoje nekonkretizuojamas – nenurodžius kitaip, laikoma, kad būtina remtis rinkos verte, nustatyta pagal 1-ąjį EVS, nebent yra svari priežastis naudoti kitą pagrindą (tačiau Direktyvos 16 konstatuojamojoje dalyje kaip galimi pagrindai nurodoma ir statistinė vertė, ir rekonstrukcijos išlaidos). Tokiam vertinimui teisinis turto naudojimo pagrindas nėra aktualus. Siūlomų darbų sąnaudos lyginamos su pastato verte atmetus po pastatų esančio žemės sklypo vertę. Atliekant tokį patikrinimą vertės nebūtina paskirstyti, pakanka tik atmesti žemės vertę. Vadinasi, daugeliu atveju pastatą, kuris įprastai parduodamas su po juo esančiu žemės sklypu, būtina vertinti du kartus:

- vieną kartą – įvertinti pastatą, parduodamą su žeme po juo;
- kitą kartą – įvertinti žemę be virš jos esančio pastato (galbūt gaunant naudos iš bet kokios plėtos vertės).

Gautas grynasis rezultatas palyginamas su siūlomų darbų sąnaudomis. Sąnaudų sąvoka skiriasi nuo vertės sąvokos, ypač pritaikant pastatams, todėl remiantis šiais kriterijais dažnai būtina didinti pastato energinį naudingumą, jeigu darbų pridėtinė vertė mažesnė nei 25 % paskirstytos pastato vertės.

**5.3.8** Pasirinkus antrąjį variantą, būtina įvertinti ne vertes, o tokias fizines savybes kaip:

- bendrą išorinį pastato plotą, įskaitant sienas ir stogus,
- ir nustatyti, kokia šio ploto dalis bus renovuojama.

Gali atrodyti, kad tik vidaus renovacija neatitinka antrojo varianto reikalavimų, tačiau atitinka pirmojo varianto kriterijus.

**5.3.9** Jei pagal valstybės narės taikomus kriterijus įrodoma, kad renovacija yra kapitalinė, Direktyvoje kiekvienai valstybei narei paliekama teisė nuspręsti, ar siekiant būtinųjų energinio naudingumo standartų turi būti renovuotas visas pastatas, ar tik jo dalis. Vertintojas turi būti susipažinęs su šiam klausimui taikomomis vietinėmis taisyklėmis.

**5.3.10** Pirmasis variantas priklauso nuo vertės, todėl jį pasirinkusioje valstybėje narėje vertintojas, gavęs atitinkamus nurodymus, turi:

- nuspręsti, ar pastatui reikalinga renovacija yra pakankama priežastis, kad galiausiai būtų padidintas būtinas mažiausias pastato energinis naudingumas;
- priklausomai nuo vertintojo įgūdžių ir gautų nurodymų, apskaičiuoti, patikimai įvertinti arba patarti klientui apskaičiuoti, kiek kainuos padidinti naudingumą, kad klientas galėtų priimti informacija pagrįstą sprendimą.

## **5.4 Energinio naudingumo sertifikatai (ENS)**

**5.4.1** ENS skirtas užregistruoti pastato energinio naudingumo klasę, kurią patvirtina inspektorius. Taip pat inspektorius pateikia palyginimus ir patariamąjį pobūdžio rekomendacijas, kaip padidinti pastato energinį naudingumą. Energinio naudingumo klasė išreiškiama viena raide arba skaičiumi ir apibendrina pastato šiluminės savybės bei priklausomybę nuo atsinaujinančių išteklių energijos pagal Direktyvą 2009/28/EB dėl skatinimo naudoti atsinaujinančių išteklių energiją. Minėtos klasės grindžiamos standartizuota pastatų konstrukcijos ir tipinio naudojimo vertinimo metodika. Jos nebūtinai atspindi faktines pastato šiluminės savybes arba tai, kaip jį iš tikrųjų naudoja kuris nors naudotojas. ENS galioja ne ilgiau kaip dešimt metų. Pagal ankstesnę 2002 m. Direktyvą išduoti sertifikatai lieka galioti toliau. Ataskaitoje nurodyta energinio naudingumo klasė turi būti skelbiama reklaminėje medžiagoje, pristatant turtą rinkai, o ENS pateikiamas būsimam pirkėjui ar nuomininkui.

**5.4.2** Daugelis statomų pastatų ir pastatų, skirtų pardavimui, nuomai naujam nuomininkui, ir visi pastatai, užimti valdžios institucijų, kurių bendras naudingasis plotas didesnis nei 250 m<sup>2</sup>, pagal teisės aktus privalo turėti galiojantį ENS. „Potencialiam naujam nuomininkui arba pirkėjui parodomas, o pirkėjui arba naujam nuomininkui įteikiamas energinio naudingumo sertifikatas arba jo kopija.“ (Direktyvos 2010/31/ES

dėl energinio naudingumo 12 straipsnio 2 dalis)

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

„Būsimam pastato ar pastato patalpos 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 ENS reikalingas?** Jeigu pastato būklės įvertinimas laikomas viena iš turto vertinimo proceso sudedamųjų dalių, vertintojas gali siekti nustatyti, ar pastatui būtinas ENS, ir jeigu taip – stengtis gauti galiojantį energinio naudingumo sertifikatą.

**5.4.5** Išskyrus toliau pateiktas išimtis, ENS privalomas:

- pastatams, kurie yra:
  - statomi,
  - parduodami,
  - išnuomojami naujam nuomininkui,
- taip pat pastatams, kurių bendrą naudingąjį didesnę nei 250 m<sup>2</sup> vidaus patalpų plotą užima viešosios valdžios institucijos ir kuriuos dažnai lanko visuomenė.

**5.4.6** Jei nenurodoma kitaip, vertintojas nėra įpareigojamas gauti ENS ar pateikti ataskaitą apie kokias nors technines pastato sistemas.

**5.4.7 Pastatai, kuriems nereikia ENS.** Pagal Direktyvoje šiuo tikslu pateiktą sąvokos „pastatas“ apibrėžimą (žr. ankstesnį 3.2 punktą), „pastatas yra tik stogu dengtas statinys su sienomis, kurio patalpų mikroklimatui palaikyti vartojama energija“, taigi ENS nereikia tiems pastatams, kuriuose nekeičiamos klimato sąlygos. Tokiems pastatams netaikomas ENS režimas. Tokių pastatų pavyzdžiai yra kai kurie sandėliai ir daugelis žemės ūkio pastatų.

**5.4.8** Be to, valstybėms narėms paliekama laisvė netaikyti įpareigojimo išduoti ENS šių kategorijų pastatams:

a) pastatams, kurie oficialiai saugomi kaip tam tikros aplinkos dalis arba dėl savo ypatingos architektūrinės ar istorinės vertės taip, kad net dėl tam tikrų būtiniausių energinio naudingumo reikalavimų laikymosi nepriimtinau pakistų specifinės jų savybės arba išvaizda.

*Pastaba.* Ši išimtis būtų taikoma tik tais atvejais, jei dėl ENS reikalavimų

laikymosi pakistų pastato savybės ir išvaizda, pavyzdžiui, istorinio pastato išvaizda gali pasikeisti dėl dvigubo stiklo langų arba išorinės izoliacijos. Reikalavimų taikymas tokiems pastatams gali priklausyti nuo atitinkamo nacionalinio teisės akto, kuriuo remiantis įgyvendinama ši Direktyvos nuostata, aiškinimo;

b) pastatams, kurie yra naudojami kaip garbinimo ar maldos namai ir kuriuose vykdoma religinė veikla.

*Pastaba.* Pastatais, naudojamais religinei veiklai vykdyti, gali būti laikomos tokios vietos, kaip vienuolynai ir ritualinio apsisvalymo patalpos. Nesvarbu, ar tokie pastatai yra naudojami ir kitoms reikmėms;

c) laikiniems pastatams, kurie naudojami ne ilgiau kaip dvejus metus, pramoniniams statiniams, dirbtuvėms ir negyvenamiesiems žemės ūkio pastatams, kuriuose suvartojama nedaug energijos arba kuriuos naudoja sektorius, kuriam taikomas nacionalinis sektorinis susitarimas dėl energinio naudingumo.

*Pastaba.* Pastatus, kuriems taikoma ši išimtis, galima suskirstyti į tris grupes:

- laikiniais pastatais laikomi pastatai, esantys statybų aikštelėse arba skirti specialioms renginiams ir buvo pastatyti turint laikinus statybos leidimus;
- panašu, kad išskiriant pastatus, kuriuose suvartojama nedaug energijos, kalbama ne tik apie negyvenamuosius žemės ūkio pastatus, bet ir apie pramoninius objektus ir dirbtuves. Sąvoka „suvartojama nedaug energijos“ Direktyvoje neapibrėžiama. Kai kurios valstybės narės gali nuspręsti pačios ją apibrėžti;
- sektorinis susitarimas dėl žemės ūkio pastatų energinio naudingumo dažniausiai taikomas kiaulinkystės, paukštininkystės ir kai kurioms sodininkystės įmonėms;

d) gyvenamiesiems pastatams, kurie naudojami ar yra skirti naudoti trumpiau nei keturis mėnesius per metus arba, kitu atveju, ribotą laiką per metus, kai tikėtinas energijos suvartojimas yra mažesnis nei 25 % energijos, kuri būtų suvartota per vienerius metus.

*Pastaba.* Tikėtina, kad šiai kategorijai daugiausia priskiriami sezoniniai – atostogoms arba darbui skirti – gyvenamieji pastatai;

e) pavieniams pastatams, kurių naudingasis vidaus patalpų plotas yra ne didesnis kaip 50 m<sup>2</sup>.

**5.4.9** Vertindamas pastatą, kuris gali būti priskirtas kuriai nors iš pirmiau minėtų kategorijų, vertintojas turi patikrinti (jei taikytina), ar šiai konkrečiai jurisdikcijai priklausančiam pastatui nėra taikomas reikalavimas atlikti energinio naudingumo sertifikavimą (taip pat atitiktis anksčiau aptartiems renovacijos reikalavimams).

**5.4.10 ENS naudojimas.** Direktyvoje nenustatomas *bendras* ENS formatas visai ES. ENS gali būti skirtingi skirtingose valstybėse narėse, o kartais ir vienos valstybės teritorijoje. Direktyva Europos Komisijai nurodoma patvirtinti savanorišką ES negyvenamųjų pastatų sertifikavimo sistemą (11 straipsnio 9 dalis). Todėl vertintojai gali susidurti tiek su skirtingais nacionaliniais ENS formatais, tiek su ENS, išduodamais pagal bendrą ES sistemą.

**5.4.11** Jei vertinimas atliekamas rinkos verte (žr. 1-ąjį EVS) arba yra reikšmingas siekiant konkretaus pastato pardavimo ar nuomos naujam nuomininkui tikslų, turi būti atsižvelgta į dabartinį galiojantį ENS. Tokiomis aplinkybėmis neretai tenka vertinti su užtikrintu skolinimu susijusį turta, nes hipotekos kreditorius dažnai taip pat domisi turto perleidimo verte. ENS teikiama svarba (jei ji apskritai yra teikiama) priklauso nuo vertintojo profesinių įgūdžių. Tikėtina, kad po tam tikro laiko kai kuriose šalyse atsiras papildomų reikalavimų arba įpareigojimų parduodant ar išnuomojant turto objektus, turinčius nedidelę ENS klasę.

**5.4.12** Atlikdamas vertinimo užduotį vertintojas turi turėti galimybę peržiūrėti ENS (t. y. patikrinti, kas išdavė sertifikatą, registracijos numerį, suteiktą energinio naudingumo klasę ir galiojimo terminą) ir nustatyti, ar šiuo sertifikatu galima remtis atliekant vertinimo užduotį, nes nuo to laiko, kai buvo suteiktas ENS, dėl kokių nors pastato pokyčių ENS svarba taip pat galėjo pakisti.

**5.4.13** Kai ENS yra būtinas, ataskaitoje nurodyta pastato energinio naudingumo klasė gali paveikti pastato vertę. Vertintojas pagal turimas rinkos žinias privalo įvertinti, kaip poveikis arba vertė gali kisti, priklausomai nuo nekilnojamojo turto rūšies, regiono ir kitų veiksnių.

**5.4.14** Vertintojas turi pranešti klientui, jei ENS yra negaliojantis arba, jei aktualu, pastato energinio naudingumo rodiklis yra nepatikimas, ir, remdamasis konkrečiomis aplinkybėmis ir turimomis žiniomis, apibūdinti esamą situaciją vertinimo ataskaitoje.

**5.4.15** Galimybė, kad pastatų energinis naudingumas gali būti pagerintas juos modernizuojant, gali įtakoti jų rinkos vertę. Tačiau jei minėti darbai neatspirktų, potencialios jų sąnaudos turto vertę gali sumažinti. Tokiais atvejais vertintojas gali įvertinti ENS pateiktą pastato naudingumo didinimo rekomendacijų svarbą ir įtaką pastato energiniam naudingumui.

**5.4.16** Vertintojas, remdamasis savo profesine nuovoka, turi nuspręsti, ar būtina vertinimo ataskaitoje pateikti daugiau informacijos nei tik patį ENS buvimo faktą, ir kaip tai padaryti.

**5.4.17** Prireikus vertinant turi būti atsižvelgta į visas svarbias ataskaitose apie pastato technines sistemas pateiktas rekomendacijas.



**5.4.18** Kartais vertintojui gali būti nurodoma patarti klientui, kaip ekonomiškai pagerinti nekilnojamąjį turtą, kad jis atitiktų ENS reikalavimus. Vertintojas turėtų tai padaryti tik tuo atveju, jei yra pakankamai kompetentingas. Jeigu vertintojas imasi šios užduoties, jis turi remtis ENS ir faktinių turto aplinkybių analize, kad padėtų klientui susidaryti nuomonę apie galimus kilsiančių klausimų sprendimo būdus. Pagrindiniai svarbiausi akcentai yra šie:

- pastatui suteikta energinio naudingumo klasė (nuo A iki G arba nuo 0 iki 100);
- metinis energijos poreikis;
- per metus suvartojamo energijos kiekio sąnaudos;
- palyginimas su atitinkamais esamais standartais;
- pastato techninių sistemų būklė;
- ENS rekomenduojamos priemonės energijos vartojimo efektyvumui didinti, tų priemonių sąnaudos ir grąža;
- bet kokia kita vertė, kuri galėtų būti įgyta suteikus kitą energinio naudingumo klasę, jei remiantis bet kokiomis nacionalinėmis taisyklėmis turtą būtų lengviau parduoti arba išnuomoti.

**5.4.19** Vertintojas į turto energinio naudingumo klasę ir rekomendacijas atsižvelgia tiek, kiek reikia apibūdinant rinkos aplinkybes ir pateikiant pripažintu vertinimo pagrindu pagrįstą nuomonę apie turto vertę.



## 9-asis EVMN

# Europos hipotekos bankų federacijos ir TEGoVA komercinių paskolų aprašas

Toliau išdėstyta dokumentą po diskusijų su TEGoVA 2014 m. spalio mėnesį išleido Europos hipotekos bankų federacija (EMF).

### EMF ir TEGoVA komercinės hipotekos vertinimo aprašas

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Bendrosios apibrėžimai
4. Komercinių paskolų aprašas
5. Priedai

#### 1. Įvadas

Šis Aprašas skirtas vertintojams, teikiantiems vertinimus skolintojams, kurie yra EMF nariai arba asociacijų – EMF narių – nariai, jeigu vertinimo tikslas yra užtikrintas skolinimas.

#### 2. Taikymo sritis

**2.1** Šis Aprašas taikomas vertinimams, atliekamiems prieš išduodant ar svarstant išduoti naują paskolą, taip pat atnaujinant ar išduodant papildomą paskolą.

**2.2** Šis Aprašas netaikomas tais atvejais, kai vertinamas gyvenamosios paskirties turtas, taip pat turtas, pritaikytas naudoti kaip gyvenamoji vieta.

**2.3** Šiame Apraše išdėstyti geriausios praktikos principai. Dėl individualių reikalavimų skolintojai ir vertintojai turi susitarti atsižvelgdami į nacionalines taisykles ir (arba) teisinę sistemą.

#### 3. Bendrieji apibrėžimai

**3.1 Vertinimo standartai** – tai naujausia pripažintų ES standartų rengėjų –

Tarptautinių vertinimo standartų tarybos (TVST), Europos turto vertintojų asociacijų grupės (TEGoVA) ir Karališkosios atestuotųjų ekspertų įstaigos (RICS) – paskelbtų standartų versija.

**3.2 Susitarimo sąlygos** yra konkrečios tarp vertintojo arba vertinimo įmonės ir kliento sudarytos sutarties sąlygos. Šios sąlygos pateikiamos klientui arba galimam klientui, kai vertintojas gauna nurodymus suteikti vertinimo paslaugą. Pagal šio Aprašo reikalavimus kaip klientas turi būti įvardytas skolintojas, o ne trečioji šalis.

**3.3 Rinkos vertė** yra kaip šiuo metu yra apibrėžiamas 3.1 punkte minimų standartų rengėjų.

**3.4 Hipotekos vertė** – nekilnojamojo turto vertė, kuri nustatoma atlikus apdairų būsimos turto paklausos rinkoje vertinimą ir atsižvelgus į ilgą laiką išliekančius turto aspektus, įprastas ir vietinės rinkos sąlygas bei dabartinį ir alternatyvų tinkamą turto naudojimą. Nustatant hipotekos vertę, neatsižvelgiama į spekuliacinius elementus.

**3.5 Kvalifikuotas vertintojas** (įskaitant turto vertinimo įmonėse dirbančius vertintojus) apibūdinamas kaip asmuo, kuris prisiima atsakomybę už vertinimo atlikimą ir vertinimo atlikimo priežiūrą.

**3.6 Komercinis nekilnojamasis turtas** – tai negyvenamosios paskirties turtas.

## 4. Komercinių paskolų aprašas

### 4.1 Susitarimo sąlygos

**4.1.1** Susitarimo sąlygos turi būti raštu suderintos prieš perduodant vertinimo ataskaitą skolintojui.

**4.1.2** Jeigu tam pačiam skolintojui reguliariai atliekami panašaus pobūdžio vertinimai, ir vertintojas arba įmonė jau anksčiau buvo pateikę suderintas susitarimo sąlygas, vertintojas turi raštu patvirtinti, kad šios sutartos sąlygos ir toliau taikomos, jeigu su klientu nesusitariama kitaip. Apie bet kokius vėlesnius pakeitimus klientui turi būti pranešta raštu, kai tik jie įsigalioja.

**4.1.3** Susitarimo sąlygose turi būti aiškiai nurodyti tokie aspektai:

a) pareiškimas, kad dėl vertinamo turto arba skolintojo kliento vertintojui nekyla interesų konfliktų, o tais atvejais, kai nustatomas galimas interesų konfliktas, – pareiškimas, kad kilus tokiam konfliktui skolintojas patvirtino jo atskleidimą ir sutiko, kad vertintojas tęstų darbą;

- b) vertintojo statuso (išorės arba vidaus vertintojas) patvirtinimas, taip pat patvirtinimas, kad vertintojas turi reikiamos patirties, kvalifikaciją ir žinių atlikti konkretaus turto vertinimą skolinimo tikslais;
- c) patvirtinimas, kad įvardytasis vertintojas yra nepriklausomas vertintojas;
- d) išsami informacija apie mokėtiną atlygį arba pagrindas, kuriuo remiantis atlygis bus skaičiuojamas, drauge nurodant ir kitas išlaidas bei mokėjimus, įskaitant mokesčius;
- e) patvirtinimas, kad vertintojas turi pakankamą profesinės civilinės atsakomybės draudimą (atsižvelgiant į vertinamą turta);
- f) jeigu šalys susitarė dėl didžiausios galimos vertintojo atsakomybės – tokios ribinės sumos patvirtinimas;
- g) patvirtinimas, kad visiems nurodymų aspektams bus taikomas neatskleidimo reikalavimas;
- h) pareiškimas, patvirtinantis, kad vertinimas nebus perduotas pagal subrangos sutartį, o jeigu visi ar dalis nurodymų perduodami vykdyti subrangovui, būtina gauti rašytinį kliento sutikimą;
- i) vertinimo ataskaitos datos patvirtinimas;
- j) patvirtinimas, kad vertinimo ataskaita bus paruošta pagal šio Aprašo reikalavimus;
- k) konstatavimas, ar vertintojas privalo atlikti turto objekto matavimus. Jeigu vertintojas neatlieka turto objektų matavimų, turi būti nurodyta, kad į vertinimo ataskaitą bus įtrauktas teiginys, jog vertintojas pasilieka teisę keisti vertinimo rezultata tu atveju, jeigu vėlesnio matavimo rezultatai atskleis, kad tikrasis plotas reikšmingai skiriasi nuo naudoto ataskaitoje.

**4.1.4** Susitarimo sąlygos turi atskleisti, kad vertintojai yra kompetentingi patarti dėl palyginamojo turto ir su sektoriumi susijusios rizikos. Nors pareiga įvertinti su skolininko finansine padėtimi ar su bendromis geografinės vietovės, sektoriaus tendencijomis, kliento šališkumu susijusią riziką tenka kreditoriui, vertintojo, kaip specialisto, gali būti paprašyta patarti bet kuriuo iš šių klausimų.

**4.1.5** Nesitikima, kad vertintojai pateiks pastabų arba rekomendacijų dėl hipotekos sąlygų ar išankstinio mokėjimo sumos. Minėtus sprendimus išimtinai priima skolintojas.

**4.1.6** Tais atvejais, kai skolintojas taiko standartines susitarimo sąlygas, kuriose pateikiama nuoroda į šį Aprašą, vertintojas turi įsitikinti, kad minėtose sąlygose atsižvelgta į visus svarbius vertinimo standartų reikalavimus ir šio Aprašo nuostatas.

**4.1.7** Jeigu susitarimo sąlygose vertintojas arba skolintojas pateikia aiškią nuorodą į šį Aprašą, nebelieka reikalavimo paminėti šių prielaidų ir specialiųjų prielaidų:

- a) nenaudojamas turtas perduodamas sudarius pirkimo sandorį, o jeigu tai investicinis turtas, jo nuomos sutartys tęsiamos;

- b) yra gauti galiojantys statybos leidimai, teisės aktais nustatyti pastatų priėmimo naudoti patvirtinimai, ir jų laikomasi;
- c) vertintojas neprivalo atlikti oficialių pranešimų paieškos;
- d) statant nekilnojamojo turto objektus arba ūkinius pastatus nėra ir nebuvo naudojamos kenksmingos arba pavojingos medžiagos;
- e) žemė ir pastatai neužteršti ir nekelia pavojaus aplinkai;
- f) nuosavybės dokumentų patikrinimas neatskleidė jokių neįprastų ar ypač varžančių apribojimų arba apsunkinimų ir pagal nuosavybės dokumentus nereikalaujama ir nenumatoma neįprastų išlaidų;
- g) bet kokio pranešimų ir paieškų patikrinimo, įprastai atliekamo kaip peržiūros prieš sudarant sutartį dalis, rezultatai neatskleidė, kad turtas, jo būklė, esamas arba numatomas naudojamas buvo ar gali būti neteisėti;
- h) vertintojas pasilieka teisę pakeisti ataskaitoje pateiktus duomenis, jeigu sužinotų apie bet kokius turto defektus, kurie nebuvo akivaizdūs atliekant neišsamią turto apžiūrą.

**4.1.8** Jeigu vertinamas plėtojamas arba statomas turtas, vertintojas (jeigu jam nebuvo nurodyta kitaip), atlikdamas vertinimą, turi daryti specialiąją prielaidą, kad statybos darbai tinkamai yra baigti pagal išduotą statybos leidimą (-us) ir atitinka visus kitus teisės aktų ir statybos darbų patvirtinimo reikalavimus.

**4.1.9** Tais atvejais, kai skolintojas reikalauja nurodyti atstatymo sąnaudas, vertintojas turėtų nurodyti skolintojui, kad toks rodiklis yra tik bendrojo pobūdžio ir kad jis gali būti pateiktas tik tuo atveju, jei pastato statybai buvo naudojamos šiuolaikinės medžiagos ir jei pastatas nėra saugomas arba laikomas paveldo objektu. Draudžiamajai vertei nustatyti pagal standarto rengėjų reikalavimus gali prireikti atskirų nurodymų.

## **4.2 Apžiūra ir tyrimai**

**4.2.1** Nurodytas vertintojas turi apžiūrėti turtą tiek iš išorės, tiek ir iš vidaus.

**4.2.2** Turto buvimo vietoje atliekamos apžiūros pobūdis priklauso nuo paties turto, nacionalinių teisės aktų ir praktikos, tačiau vertintojas visais atvejais turi užfiksuoti svarbiausius turto ir vietovės ypatumus, turinčius įtakos jo vertei ir galimybėms perparduoti.

**4.2.3** Turto vieta, dydis ir būklė turi būti nufotografuotos tiek iš vidaus, tiek iš išorės.

**4.2.4** Jeigu apžiūros metu atskleidžiami dalykai, susiję su bet kokiomis susitarimo sąlygose nurodytomis prielaidomis arba specialiosiomis prielaidomis, arba ankstesnio 4.1.7 punkto a–h papunkčiuose nurodytais klausimais, šie dalykai turi būti užfiksuoti ir apie juos būtina pranešti klientui.

**4.2.5** Būtina užfiksuoti tokį turto naudojimą, kuris gali neatitikti vietos valdžios institucijos leidžiamų naudojimo būdų, ir apie jį pranešti.

**4.2.6** Būtina užfiksuoti bet kokius naujausius turto pakeitimus bei papildymus ir apie juos pranešti.

**4.2.7** Jeigu patikrinimo metu nustatoma, kad statant pastatą neabejotinai buvo naudojamos kenksmingos arba pavojingos medžiagos, tai turi būti užfiksuota, pranešta ir tuomet prašoma tolesnių nurodymų.

**4.2.8** Tais atvejais, kai patikrinimo metu įtariamas galimas užteršimas arba kiti pavojai aplinkai, vertintojas turėtų tokius įtarimus užfiksuoti, apie juos pranešti klientui ir pasiūlyti, kad tolesnį tyrimą atliktų specialistai konsultantai arba rangovai.

**4.2.9** Jeigu patikrinimo metu įtariama, kad gali būti paslėptų turto defektų, kurie gali turėti reikšmingos įtakos turto vertei, vertintojas turėtų užfiksuoti tokius įtarimus, pranešti apie juos klientui ir pasiūlyti atlikti išsamesnį tyrimą. Išimtiniais atvejais vertintojas gali rekomenduoti skolintojui palaukti ir nesiremti vertinimo ataskaita iki kol bus gauti tokių tyrimų rezultatai.

**4.2.10** Tais atvejais, kai skolintojas prašo nurodyti atstatymo sąnaudas, vertintojas turi apskaičiuoti esamo pastato griovimo ir statybvietės valymo išlaidas bei tokios pat konstrukcijos pastato atstatymo naudojant šiuolaikines medžiagas ir technologijas išlaidas iki esamam turtui lygiaverčio standarto, atsižvelgiant į esamas statybos normas bei teisės aktų reikalavimus.

**4.2.11** Tais atvejais, kai skolintojas nustato vertinimo ataskaitos formatą, tačiau vertintojas tikrinimo metu aptinka esminių dalykų, kurie gali turėti įtakos vertei, tai turi būti nurodyta vertinimo ataskaitoje, neatsižvelgiant į ataskaitos formato apribojimus.

**4.2.12** Jeigu tikrinimo metu randama trūkumų, kurie turi būti įkainoti tam, kad būtų galima nustatyti turto vertę ir esamą jo būklę, vertintojas turėtų arba pateikti skaičiavimus, nurodydamas, kad geba tai apskaičiuoti, arba kreiptis į specialistus patarimo. Tokiu atveju vertinimo rezultatai neturi būti pateikiami iki tol, kol bus gautas specialistų patarimas.

**4.2.13** Su apžiūros ir tyrimų, kuriuos turėtų atlikti vertintojas, apimtimi susijusios rekomendacijos pateiktos A priede.

### **4.3 Vertinimo ataskaita**

**4.3.1** Vertinimo ataskaita turi būti glausta ir atspindėti atliktos apžiūros ir tyrimų mastą. Rekomenduojama, kad vertintojas atsižvelgtų į EMF narių priimtą vertinimo

rizikos kriterijų, kuriuos jie naudoja skolinimo rizikai valdyti, aprašą. Šie kriterijai išdėstyti C priede.

**4.3.2** Vertinimo ataskaitoje turi būti pateikti vertinimo užduoties įvykdymo nurodymai, nurodytas vertės nustatymo pagrindas, vertinimo tikslas ir analizės rezultatai, įskaitant, tam tikrais atvejais, išsamią informaciją apie palyginamuosius duomenis, naudotus siekiant pagrįsti nuomonę apie vertę. Taip pat įtraukiamos nuomos pajamos ir pelningumas.

**4.3.3** Vertinimo ataskaitoje turi būti pateikta aiški ir nedviprasmiška nuomonė apie turto vertę vertės nustatymo dieną, nurodant pakankamai informacijos ir taip užtikrinant, kad visos sutarties su klientu sąlygos yra įvykdytos ir visi kiti pagrindiniai klausimai yra aptarti.

**4.3.4** Kai vertintojas pateikia ataskaitoje nuomonę apie vertę, jis negali būti veikiamas kliento arba trečiosios šalies spaudimo nurodyti konkrečius vertinimo rezultatus arba bet kokias susijusias rekomendacijas. Jeigu vertintojas klientui pranešė apie interesų konfliktą ir jei klientas nurodė tęsti vertinimą, tai turi būti nurodyta vertinimo ataskaitoje ir susitarimo sąlygose.

**4.3.5** Vertinimo ataskaita negali būti dviprasmiška, ji neturi klaidinti skaitytojo arba sudaryti klaidingo įspūdžio. Kiek įmanoma, ataskaitoje turėtų būti vengiama techninių terminų, kurių klientas gali nesuprasti.

**4.3.6** Jeigu vertinamo turto rinką veikia neapibrėžtumas ir jei tai aktualu pateikiant vertinimo rezultatus, vertintojas ataskaitoje turėtų pakomentuoti tokio neapibrėžtumo priežastis ir mastą.

**4.3.7** Jeigu konkrečios rūšies vertinamo turto rinka yra nepastovi arba nestabili, vertintojas turi nurodyti laikotarpį, po kurio vertinimas bus laikomas nebegaliojančiu.

**4.3.8** Vertinimo ataskaitoje vertintojas turėtų nurodyti, kad naudojosi šiuo Aprašu, ir, išimtiniais atvejais, bet kokio nukrypimo mastą bei priežastis arba tai, kodėl buvo praleista kokia nors svarbi vertinimo proceso dalis.

**4.3.9** Klausimai, kurie turi būti įtraukti į vertinimo ataskaitą, išvardyti B priede.



## **5. Priedai**

A priedas. Apžiūros ir tyrimų apimtis

B priedas. Vertinimo ataskaitos turinys

C priedas. Su rizika susijusių EMF vertinimo kriterijų aprašas

## A PRIEDAS

### Apžiūros ir tyrimų apimtis

- 1.** Atliekamos turto apžiūros ir tyrimų apimtis turi atitikti šio Aprašo nuostatas, išdėstytas 4.2 punkte.
- 2.** Nereikalaujama apžiūrėti jokios stogo dalies, erdvės virš pakraigės ir virš pakabinamų lubų.
- 3.** Vietos, kurių apžiūrėti negalima, pavyzdžiui, telekomunikacijų patalpos, šilumos mazgai ar kondicionierių patalpos, laboratorijos ir kitos apsaugotos zonos, turi būti pažymėtos ir ataskaitoje nurodytos pateikiant papildomą pagrįstą pastabą, jei, vertintojo nuomone, tokių zonų nepatikrinimas gali turėti įtakos turto vertei arba su bet kuria paskola susijusiai rizikai.
- 4.** Vertintojas neprivalo perkėlinėti jokių baldų, įrenginių, įrangos arba technikos, neturi kelti grindų dangos ar tikrinti tokių vietų, kaip duobės arba iškilusios grindų dalys. Vertintojas privalo pastebėti ir ataskaitoje nurodyti bet kokį poveikį (kalbant tiek apie galimą poveikį pastato konstrukciniam vientisumui, tiek apie poveikį atskiriems jo elementams), kuris galėtų susidaryti pašalinus in situ esančius objektus.
- 5.** Komunalinių paslaugų tinklų tikrinti nebūtina, nors vertintojas turėtų pakomentuoti kiekvienos paslaugos sistemos amžių, tikrąjį pajėgumą ir būklę.
- 6.** Pažymėtina, kad, jeigu praktiškai įmanoma, būtina išmatuoti pagrindines turto charakteristikas, pateikiant pastabą dėl matavimo pagrindo. Šalyse, kuriose vertintojai įprastai turto matavimų neatlieka, arba tais atvejais, kai šalys susitarė, kad vertintojas neapsiims matuoti, vertintojas vis dėlto turėtų vizualiai patikrinti, ar apžiūrimo turto dydis atrodo kaip atitinkantis vertintojui pateiktus plotų dydžius. Ataskaitoje turėtų būti konkrečiai nurodyti šie dalykai:
  - a) turto buvimo vietos aprašymas, aprašant kietąsias dangas, automobilių stovėjimo aikšteles, judėjimo zonas, atliekų tvarkymo vietas ir išorines saugyklas;
  - b) pasiekiamumas, įskaitant visus duomenis apie pasiekiamumo ribojimus ir servitutus;
  - c) sklypo vieta ir topografiniai duomenys, įskaitant pastabas apie netoliese esančias upes, upelius ar pakrančių vandenį;
  - d) orientacija ir forma;
  - e) galima žala arba užterštumas;
  - f) visų nuolatinių pastatų aprašymas, įskaitant naudotas statybinės ir apdailos medžiagas fasadams, langams ir kitoms angoms, ir stogui bei pateikiant

- atitinkamą pastabą, jeigu buvo panaudotos nestandartinės medžiagos;
- g) dabartinis ir galimas teisėtas pastatų naudojimo aprašymas, pateikiant konkrečią pastabą, jeigu vertintojas turi pagrindo manyti, kad naudojimą gali apriboti teisės aktai arba norminiai dokumentai, nuomos sąlygos arba trečiųjų šalių teisiniai veiksmai;
- h) apytiksliai statybos metai;
- i) visų atnaujinimų ir pakeitimų data bei apimtis;
- j) visi planuojami arba reikalingi remonto ar atnaujinimo darbai, nurodant bet kokią žalą arba akivaizdų užteršimą;
- k) likusi pagrindinio pastato ekonominio tarnavimo trukmė, pateikiant pastabą, ar greta įprastų priežiūros ir atnaujinimo sąnaudų gali būti specialių reikšmingų išlaidų;
- l) sertifikuota energinio naudingumo klasė;
- m) šildymas (tipas) ir jo būklė, taip pat remiantis paviršutine apžiūra būtina pateikti konkrečių pastabų, jeigu yra įtarimas, kad su oro kondicionavimo ir šaldymo įrenginiais gali būti susijęs neteisėtų ar nepageidaujamų produktų naudojimas (pavyzdžiui, hidrochlorfluorangliavandenilio 22 (R-22) dujų);
- n) visi specialūs įrenginiai ir įtaisai;
- o) ataskaitoje turi būti nurodyta turto būklė ir remonto būtinybė bei rekomendacijos dėl bet kokių reikalingų patobulinimų;
- p) pastaba dėl neapžiūrėtų plotų (zonų);
- q) pastaba apie nustatytus pavojingus veiksnius, susijusius tiek su pačiu turtu, tiek su šalia jo esančia zona, kurie būdingi tai vietai. Tokių veiksmų pavyzdžiai gali būti potvyniai, grunto nusėdimas, įgriuvos, medgryžių lervos arba invaziniai augalai.

**7.** Jeigu turtas yra pastato dalis arba korpusas, turėtų būti užfiksuota ir ataskaitoje pateikta informacija apie:

- a) bendrojo naudojimo zonas, įskaitant poilsio zonas ir automobilių stovėjimo aikštelių pasidalinimą;
- b) liftus ir laiptines, nurodant jų būklę ir remonto būtinybę;
- c) bendrąsias ir individualias saugyklas, atliekų šalinimo ir tvarkymo zonas;
- d) išorinius įrenginius, įskaitant turbinas, šildymo ir kitą įrangą;
- e) priešgaisrinės saugos ir saugumo zonas.

**8.** Jeigu turtas numatomas statyti arba statomas, turėtų būti užfiksuota ir ataskaitoje pateikta informacija apie:

- a) visų turto objektų arba vienetų skaičių ir bendrąjį plotą baigus plėtoti turtą;
- b) tikėtiną darbų grafiką prieš baigiant plėtrą;
- c) kelius ir pėsčiųjų takus, pateikiant pastabą, ar planuojama juos prižiūrėti viešosiomis lėšomis;
- d) nuotekų ir paviršinio vandens drenažą, pateikiant pastabą, ar planuojama

juos prižiūrėti viešosiomis lėšomis;

e) atvirąsias erdves ir poilsio zonas, pateikiant pastabą, ar planuojama jas prižiūrėti viešosiomis lėšomis;

f) visus įsipareigojimus dėl planavimo sąlygų, įskaitant visas neįvykdytas teises arba planavimo susitarimų dokumentuose pateiktas sąlygas;

g) visus kitus klausimus, kurie gali turėti įtakos vertei, kitiems teisiniams interesams arba perdavimui.

## B PRIEDAS

### Vertinimo ataskaitos turinys

1. Ataskaitoje turi būti paminėti visi aspektai, įtraukti į 4.2 punktą „Apžiūra ir tyrimai“ ir į 4.3 punktą „Vertinimo ataskaita“.
2. Ataskaitoje turi būti pateikiama santrauka apie vertintojo išmatuotą arba priimtą nurodytą patalpų bendrąjį plotą, nurodant, ar patalpų plotai buvo išmatuoti objekte, ar juos pateikė trečioji šalis. Pastaruoju atveju trečioji šali turi būti įvardinta ir vertintojas turėtų atskleisti viską, kas verčia jį manyti, jog nurodytus patalpų plotus reikėtų patikrinti.
3. Fiziniai veiksniai, kurie turi būti nurodyti ataskaitoje, – tai informacija apie nekilnojamojo turto buvimo vietą ir išsidėstymą, įtraukiant:
  - a) Makroaplinkos;
  - b) Mikroaplinkos, įskaitant infrastruktūros ir galimybių pasiekti turtą pėsčiomis, dviračiu, automobiliu ir viešuoju transportu, aprašymą.
4. Trumpas nekilnojamojo turto aprašymas, nurodant pripažintą rinkos kategoriją (jeigu taikytina).
5. Teisinio konteksto santrauka, nurodant teisinį turto naudojimo pagrindą, viso turto arba jo dalies esamą nuomą, bet kokį mišrų nekilnojamojo turto naudojimą ir atitiktį statybos leidime numatytam naudojimui bei plėtros kontrolės reikalavimams.
6. Komentaruose apie turto rinką turi būti nurodyti:
  - a) veiksniai, kurie gali turėti reikšmingą poveikį vertei arba galimybės perparduoti;
  - b) su siūlomos paskolos struktūra ir trukme susiję veiksniai (jeigu žinomi);
  - c) situacijos, kai dabartinė vertė gali būti netvari dėl rinkos nepastovumo, trumpalaikio pasiūlos sumažėjimo arba paklausos padidėjimo, vietovės, kuriose vertė neišlieka tvari dėl skirtingų ekonominių ciklų ir bet kokios planuojamos arba faktinės plėtros, kurie gali iškreipti rinką;
  - d) galimas platesnio masto tokių ekonominių ir socialinių veiksnių, kaip užimtumas bei socialinių ir kultūrinių išlaidų įpročiai turto poveikio zonoje, įtaka, viešojo transporto infrastruktūra, teisinė bei politinė rizika ir ekonominio augimo įvertinimas.
7. Santrauka apie turto būklę ir remontą bei komentarai, susiję su visais aiškiais rimto gedimo arba galimo pavojaus turtui įrodymais ir su visais veiksniais, kurie gali turėti

esminės įtakos turto vertei arba galimybei perparduoti. Turėtų būti nurodyta:

- a) dalykai, kurie apžiūros dieną nekėlė rimtų problemų, bet gali jų sukelti be tinkamos techninės priežiūros ir remonto;
- b) elementai, kuriems būtinas remontas, taip pat prastos konstrukcijos arba nepakankamai prižiūrėti elementai, kurie ateityje gali neigiamai paveikti turto struktūrinį vientisumą;
- c) įtarimai dėl bet kurio rimto konstrukcijos defekto, kurį papildomai turėtų ištirti specialistas konsultantas arba rangovas;
- d) nuoroda į rekomendacijas skolintojui sulaukyti dalį numatytos paskolos, kol bus baigti visi būtini darbai;
- e) rekomendacijos pradėti aktyviosios techninės priežiūros programą, siekiant išvengti reikšmingos įtakos turto vertei arba galimybei perparduoti;
- f) rekomendacijos pradėti papildomus tyrimus, jeigu tikėtina, kad statant nekilnojamąjį turtą buvo naudojamos tokios kenksmingos medžiagos kaip aliuminio cementas arba asbestas;
- g) rekomendacijos atlikti poveikio aplinkai vertinimą arba parengti dirvožemio tyrimo ataskaitą (jei taikytina).

**8.** Konkreti pastato draudimo sutarčių informacija, kai to reikalauja klientas, pateikiant komentarą, ar susitarimo sąlygose yra numatytos atkūrimo išlaidos ir ar jų suma yra tinkama.

**9.** Naudotos vertinimo metodikos ir analizės aprašymas, ataskaitoje nurodant taikytą vertinimo principą ir pateikiant pakankamai patikimų rinkos duomenų, leidžiančių pagrįsti aiškiai ir nedviprasmišką nuomonę apie turto vertę. Jeigu turtas buvo neseniai parduotas arba buvo susitarta jį parduoti atvirojoje rinkoje ir jeigu vertintojas žino sutartą kainą, turi būti pateikta pastaba ir paaiškinta, koku mastu šios žinios paveikė ataskaitoje pateiktą nuomonę apie vertę.

**10.** Turi būti aiškiai nurodytos visos padarytos prielaidos arba specialiosios prielaidos.

**11.** Tais atvejais, kai turtas yra atnaujinamas, turi būti nurodyta esamos būklės turto vertė bei turto vertė, kuri bus baigus atnaujinimo darbus, pakomentuojant atnaujinimo sąnaudas ir jų adekvatumą.

**12.** Turi būti pateikta pastaba dėl turto tinkamumo suteikiamai paskolai užtikrinti, remiantis prielaida, kad paskola teikiama įprastomis sąlygomis ir įprastai trukmei. Būtina nurodyti, koks, vertintojo nuomone, yra pagrįstas derybų dėl turto pardavimo laikotarpis, jeigu turtas parduodamas vertintojo nurodyta verte, ir pakomentuoti, kokių sunkumų gali kilti prireikus realizuoti turtą.

**13.** Nuomonė apie vertę turi būti pateikta remiantis sutartu vertės nustatymo pagrindu ir pateikus rašytinį tokio pagrindo apibrėžimą. Ataskaita turi būti pasirašyta ir

turi būti nurodyta ataskaitos surašymo data.

**14.** Jeigu praktiškai įmanoma, prie ataskaitos būtina pridėti rašto su nurodymais ir sutarties dėl susitarimo sąlygų kopijas.

**15.** Tais atvejais, kai turi būti mokami su turtu susiję paslaugų mokesčiai ir kai taikoma, vertintojas ataskaitoje turi nurodyti:

- a) sklypo tvarkymo, pastato remonto ir priežiūros sąnaudas bei esamų mokėtinų mokesčių pagrindą, konkrečiai nurodant svarbiausius galimus arba trumpalaikius įsipareigojimus, kuriems gali būti netaikomos esamos sutartys dėl paslaugų;
- b) tinkamus teisinius susitarimus ar pan., kurie užtikrina nešališką ir vykdytiną proporcingą išlaidų paskirstymą, pakomentuojant, ar paslaugų mokesčiai yra adekvatūs;
- c) bet kokius akivaizdžius valdymo ir (arba) priežiūros priemonių trūkumus, kurie gali turėti esminės įtakos turto vertei arba galimybėms perparduoti.

**16.** Tais atvejais, kai turtas išnuomotas ir jeigu taikoma, vertintojas ataskaitoje turi nurodyti:

- a) konkrečią informaciją apie teisinį turto naudojimo pagrindą, nurodant nepasibaigusį bet kokios nuomos, įskaitant ir žemės nuomos, terminą, taip pat drauge pateikiant svarbiausių nuomos sąlygų santrauką, įskaitant mokėtiną žemės nuomą ir visus veiksnius, kurie šią nuomą gali padidinti. Jeigu nuomos sąlygų nebuvo galima patikrinti, tai turi būti konkrečiai paminėta ataskaitoje;
- b) visas nuomotojo arba nuomininko sumokėtas sumas, kurios parodo, kad esama mokėtina nuoma nebuvo pagrįsta remiantis nuomos rinkos verte, jeigu buvo sutarta nurodyti bet kokius galimus arba esamus reikšmingus mokėtinus nuomos pokyčius, kai nuoma peržiūrima pagal nuomos sutartį;
- c) visos nuomos sąlygos, kurios gali lemti išankstinį nuomos nutraukimą;
- d) visi duomenys apie nuomos sutarčių pažeidimus, taip pat duomenys apie neįvykdytus reikalavimus arba bylinėjimąsi dėl vertinamo turto nuomos, arba apie bet kokius kitus susijusius atvejus;
- e) visi neįprasti turto perleidimo apribojimai arba subnuomos atvejai;
- f) visos reikšmingos rizikos sveikatai ar saugai, apibrėžtos teisės aktuose, norminiuose dokumentuose arba nuomos sutartyse.

**17.** Jeigu turtas numatomas statyti arba statomas, ataskaitoje turėtų būti pateikta:

- a) informacija apie visas pardavėjo (plėtotėjo) arba jo vardu siūlomas garantijas pastatams, įrenginiams ir įtaisams;
- b) informacija apie bet kokią numatomą ataskaitoje nurodytos vertės sumažėjimą, kurį skolintojas turėtų numatyti, jeigu būtų parduodamas jau naudojamas turtas;

c) išsami informacija apie visas skolintojo klientui siūlomas paskatas sudaryti turto pardavimo sutartį, konkrečiai nurodant tas paskatas, kurios nepereis vėlesniam pirkėjui arba gali turėti įtakos bet kokio vėlesnio perpardavimo kainai.



## C PRIEDAS

### Europos hipotekos bankų federacija – su rizika susijusių vertinimo kriterijų aprašas

#### **Visų rūšių nekilnojamasis turtas**

Vertinant turtą skolinimo tikslais būtina atsižvelgti į toliau išdėstytus rizikos kriterijus.

#### **1. Rinkos rizikos**

- Laikotarpis (dabartinės rinkos sąlygos)
- Rinkos ciklai
- Rinkos nepastovumas, stabilumas, likvidumas
- Paklausa ir pasiūla
- Ekonominis stabilumas rinkoje
- Rinkos struktūros
- Regioninių rinkų patrauklumas
- Investuotojų ar turto savininkų dominavimas rinkoje
- Rinkos dalyvių elgsena
- Demografinės tendencijos
- Darbo jėgos pasiūla
- Kitos investavimo galimybės

#### **2. Vietovės rizikos**

- Artimosios ir tolimesnės kaimynystės (mikroaplinkos ir makroaplinkos) planavimas ir plėtra
- Regiono, miesto ir rajono plėtra
- Konkurencija: vietinės ekonomikos mikrotendencijos arba kitos alternatyvios investavimo galimybės vietiniu lygmeniu
- Vietovės tinkamumas investicijoms, pajamoms ir turto vertės padidėjimui
- Infrastruktūra
- Komunalinės paslaugos, vietinis aprūpinimas
- Vietovės patrauklumas įmonėms

#### **3. Su statyba susijusi nekilnojamojo turto rizikos**

- Fiziniai arba architektūriniai aspektai, nekilnojamojo turto kokybė (įranga, amžius ir kt.)
- Techninės priežiūros reikalavimai
- Ekonominis naudingumas
- Aplinkosaugos veiksmingumas

- Tinkamumas parduoti ir tinkamumas trečiosios šalies naudotojams
- Kitokio panaudojimo galimybių lankstumas
- Tarša arba užteršta žemė
- Rekonstrukcijos išlaidos

#### **4. Nuomininkai / nuoma**

- Nuomininkų pajėgumas
- Nuomininkų reputacija
- Pinigų srautų rizika
- Investuotojo patikimumas

#### **5. Fiskalinės rizikos**

- Dabartinė mokesčių situacija
- Galimi teigiami arba neigiami pokyčiai
- Vietinė mokesčių sistema
- Regioninės lengvatos

#### **6. Teisinės rizikos**

- Nuosavybė
- Statybos leidimai
- Šaliai būdinga nuomą reglamentuojančių teisės aktų sistema
- Subsidijos
- Priverstinio vykdymo (nuosavybės grąžinimo) veiksmingumas ir priverstinis pardavimas
- Atsakomybė už taršą

## 10-asis EVMN

# Vertinimų atitiktis EVS

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. EVS reikalavimus atitinkantis vertinimas
4. Vertinimai, kuriuos atliekant nereikalaujama laikytis EVS nuostatų
5. Komentaras

### 1. Įvadas

**1.1** Pagal TEGoVA paskelbtus Europos vertinimo standartų (EVS) reikalavimus parengtos vertinimo ataskaitos atspindi geriausią praktiką. Ataskaitą turi parengti kvalifikuotas specialistas, kurio patirtis, kvalifikacija, kruopštumas ir etiškas elgesys yra tinkami vykdyti gautus nurodymus. Ataskaitoje pateikiama informacija pagrįsta ir profesionali nuomonė apie vertę, kuri buvo nustatyta remiantis pripažintu vertės nustatymo pagrindu arba pagrindais.

**1.2** Klientams ir kitiems vertinimo informacijos vartotojams EVS užtikrina nuoseklų požiūrį, suteikia aiškumo dėl susitarimo sąlygų, vertės nustatymo pagrindo ar pagrindų ir tinkamai atskleidžia su vertinimu susijusius klausimus.

**1.3** Ne visos vertinimo ataskaitos atitiks ar galės atitikti EVS reikalavimus.

### 2. Taikymo sritis

**2.1** Šiuose metodiniuose nurodymuose paaiškinami EVS atitikties reikalavimai vertinimams, svarbiausi atvejai, kai vertinant nebūtina laikytis arba galima nukrypti nuo TEGoVA reikalavimų, ir pateikiami 1–5 EVS, metodiniuose nurodymuose, informaciniuose dokumentuose arba kodeksuose esančių nuorodų paaiškinimai. Šiame dokumente taip pat pakartotinai pabrėžiama, kaip svarbu laikytis susitarimo sąlygų ir TEGoVA Europos vertintojų etikos ir elgesio kodekso reikalavimų.

**2.2** Čia vartojama sąvoka „vertintojas“ reiškia kvalifikuotą vertintoją – fizinį asmenį arba vertinimo įmonę.

### **3. EVS reikalavimus atitinkantis vertinimas**

**3.1** Vertinimas atitiks 2016 m. Europos vertinimo standartų reikalavimus, jeigu jis buvo atliktas arba bus atliekamas griežtai laikantis 1–5 EVS nuostatų, juos atitinkančių susitarimo sąlygų ir profesinio elgesio bei etikos normų, atitinkančių TEGoVA Europos vertintojų etikos ir elgesio kodeksą.

**3.2** Vertinimai, atliekami esant ribotai informacijai arba kai reikia daryti specialiąsias prielaidas, bus laikomi atitinkančiais EVS reikalavimus tuo atveju, jeigu vertintojas raštu patvirtino klientui apribojimus arba specialiąsias prielaidas susitarimo sąlygose.

**3.3** Vertinimas, atliktas laikantis kliento nustatytos formos, EVS reikalavimus atitiks, jei bus laikomasi prezumpcijos, kad vertintojas su klientu raštu susitarė dėl EVS atitinkančių susitarimo sąlygų ir kad buvo laikomasi 1–5 EVS išdėstytų reikalavimų, kaip nurodyta ankstesniame 3.1 punkte.

**3.4** Jeigu vertintojas arba vertinimo įmonė vertindami turtą turi nukrypti nuo kai kurių EVS reikalavimų, tai parengta tokio vertinimo ataskaita atitiks EVS tik tuomet, jei konkrečios nukrypimų sritys bus pagrįstos, apie jas bus pranešta klientui bei su juo suderintos ir jei bus tiksliai nurodytos vertinimo ataskaitoje bei visais kitais aspektais ataskaita atitiks EVS reikalavimus.

### **4. Vertinimai, kuriuos atliekant nereikalaujama laikytis EVS nuostatų**

**4.1** Vertinimo rekomendacijos, skirtos tik vidiniams tikslams, kai nėra jokios nei vertintojo, nei vertinimo įmonės atsakomybės, o suteiktos konsultacijos nebus skelbiamos ir nebus perduotos jokiai trečiajai šaliai.

**4.2** Vertinimo rekomendacijos, skirtos tik agentūrai arba brokeriui dirbti vykdant esamus arba galimus nurodymus, kai įsigyjamos arba perleidžiamos teisės į nekilnojamąjį turtą pagal licenciją, išnuomojant arba parduodant.

**4.3** Vertinimo rekomendacijos, teikiamos vykdant įstatymais numatytas funkcijas arba pareigas, jeigu susijusiuose išankstiniuose nurodymuose reikalaujama nukrypti nuo atitikties EVS.

**4.4** Konsultacijos, susijusios su draudžiamosios vertės nustatymu, išskyrus jeigu svarbiausias tikslas yra ataskaitoje pateikti nuomonę apie nekilnojamojo turto vertę, o didžioji ataskaitos dalis atitinka EVS reikalavimus.

**4.5** Vertinimo rekomendacijos, teikiamos dėl nekilnojamojo turto arba teisių interesų į turtą neatliekant fizinės apžiūros, nepriklausomai nuo to, ar rekomendacijos pagrįstos palyginamaisiais duomenimis, nekilnojamojo turto duomenų bazių duomenimis arba duomenimis, gautais naudojantis automatiniu vertinimo modeliu (AVM). Tai apima (tuo neapsiribojant) nurodymus, apibūdinamus kaip dokumentų patikra arba kaip vertinimas „neišlipant iš automobilio“. Tokios rekomendacijos neatitinka su užtikrintu skolinimu susijusio turto vertinimo reikalavimų.

## **5. Komentaras**

**5.1** Nors EVS 2016 įsigalioja nuo 2016 m. birželio 1 d., jų atnaujinimai, papildomos rekomendacijos ir informacija bus skelbiami ir vėliau TEGoVA interneto svetainėje. Taigi atitiktis EVS reikalavimams realizuojama, jei vertinimas buvo atliktas pagal vėliausiai paskelbtus standartus.

**5.2** Reikalavimai rašytinėms susitarimo sąlygoms išdėstyti 4-ajame EVS. Nesugebėjimas paruošti su klientu suderintų rašytinių sąlygų reikš EVS 2016 reikalavimų nesilaikymą. Greta nurodomos darbų apimties, susitarimo sąlygose (inter alia) reikalaujama patvirtinti vertintojo nepriklausomumą, įtraukiant pareiškimą apie tai, ar vertintojas buvo anksčiau kaip nors susijęs su vertinamu turtu ir dalyvaujančiomis šalimis. Darant tokį pareiškimą būtina patvirtinti, kad vertintojas turi pakankamai įgūdžių bei žinių apie konkrečią rinką ir gali kompetentingai atlikti vertinimą. Jeigu vertintojas arba vertinimo įmonė negali patikimai to patvirtinti, tada susitarimo sąlygos yra neišsamios ir vertinimas neatitinka EVS reikalavimų.

**5.3** 4-ajame EVS teigiama, kad pateikta nuomonė apie vertę turi būti pagrįsta, o ne tik išdėstyta. Nepakankamai pagrįsta nuomonė reiškia, kad vertinimas neatitinka EVS reikalavimų, nebent taip buvo sutarta su klientu ir susitarimo sąlygose buvo nurodyta, jog ataskaitoje nebūtina pateikti vertės pagrindimo. Tokiais atvejais analizė ir įvertinimas, kurie buvo atlikti taikant pasirinktą turto vertinimo principą, turi būti įregistruoti, saugomi ir laikomi byloje biure.

**5.4** TEGoVA reikalauja, kad kiekviena jos narė – asociacija – nustatytų, stebėtų ir vykdytų Etikos ir elgesio kodekso reikalavimus, kurie būtų bent jau lygiaverčiai Europos vertintojų etikos bei elgesio reikalavimams ir būtų su jais suderinti, nebent teisės aktais ar norminiais dokumentais būtų draudžiama laikytis kokios nors šio kodekso dalies. Svarbiausios minėtame kodekse įtvirtintos vertybės yra teisingumas, derama profesinė pagarba kitiems, standartų laikymasis, atsakomybė ir patikimumas. Bet koks nukrypimas nuo šių esminių kodekso nuostatų reikš atitinkamo vertinimo neatitiktį EVS reikalavimams.

**5.5** Vertinant gyvenamąjį turtą užtikrinto skolinimo tikslais, vertinimas dažnai

atliekamas kliento nurodyta forma. Vertintojas turėtų registruoti ir biure esančioje byloje saugoti visus svarbiausius dalykus, nustatytus atliekant turto apžiūrą bei vėlesnį tyrimą ir tikrinimą. Siekiant užtikrinti atitiktį EVS, ataskaitoje būtina pranešti apie visus esminius dalykus, kurie gali turėti reikšmingos įtakos vertei, neatsižvelgiant į formato apribojimus.

**5.6** Jeigu vertinimo rekomendacijos teikiamos tik agentams arba brokeriams, vertintojas korespondencijoje arba ataskaitoje turi nurodyti, kad tokia rekomendacija nepatenka į EVS taikymo sritį.

**5.7** Vertinimo rekomendacijos, teikiamos vykdant įstatymais nustatytas funkcijas arba prievolę, gali būti suderintos su EVS, jeigu vertinimas įtrauktas į mokesčių administratoriui pateikiamus dokumentus.

**5.8** Išankstinės konsultacijos, vertinimo ataskaitos projektas arba nuomonė apie vertę, pateikta dar nebaigus vertinimo, neatitiks ankstesniame 4.4 punkte nurodytų atitikties EVS reikalavimų. Tokiais atvejais rekomenduojama pranešti klientui, kad galutinė ataskaita atitiks EVS reikalavimus, tačiau išankstinės konsultacijos arba nuomonė yra tik sąlyginės ir galutinėje ataskaitoje gali keistis, taip pat jos teikiamos tik kliento vidiniais tikslais ir jokių būdu neturėtų būti paskelbtos arba atskleistos.

**5.9** Vertinimas, remiantis dokumentais. Jeigu pirmasis turto vertinimas buvo atliktas vadovaujantis tik dokumentais, t. y. neapžiūrėjus turto vidaus arba išorės, jis **neatitinka** EVS reikalavimų. Pakartotiniai vertinimai remiantis dokumentais atitiks EVS reikalavimus tol, kol vertintojas bus įsitikinęs, kad nuo paskutinės apžiūros turtaž supančioje aplinkoje neįvyko jokių pokyčių, kurie galėtų turėti reikšmingos įtakos turto vertei, ir jeigu vertintojas turės rašytinį kliento patvirtinimą, kad nuo paskutinės apžiūros neįvyko jokių reikšmingų turto pokyčių.

**5.10** Jeigu vertinimas grindžiamas prielaida, kad ataskaitoje pateikta vertė yra priverstinio pardavimo vertė arba kaina neatitinkanti EVS reikalavimų, tai EVS reikalavimus atitinkantis vertinimas gali būti atliktas tuo atveju, kai vertintojas nustato konkrečių kliento nurodytų apribojimų pobūdį, šiuos dalykus išdėsto susitarimo sąlygose ir tuomet pateikia nuomonę apie rinkos vertę darant minėtas specialiąsias prielaidas.

**5.11** Su draudžiamosios vertės nustatymu susijusios rekomendacijos gali būti pateiktos vertinimo ataskaitoje, jeigu jos tiesiogiai susijusios su nuomone dėl turto vertės. Tokiais atvejais vertinimas gali atitikti EVS reikalavimus. Vertinimas draudimo tikslais turi būti pateiktas išdėščius nuomonę apie vertę ir patvirtinus ją vertintojo parašu. Savaimė draudžiamosios vertės nustatymas neatitinka EVS reikalavimų.







## 2 DALIS.

# Europos kodeksai

**1-asis EK**      **Europos vertintojų etikos ir elgesio kodeksas**

**2-asis EK**      **Europos matavimų praktikos kodeksas**



## 1-asis EK

# Europos vertintojų etikos ir elgesio kodeksas

1. **Kodeksas**
2. **Įvadas**
3. **Taikymo sritis**
4. **Apibrėžimai**
5. **Komentaras**

### 1. **Kodeksas**

**1.1** Vadovaujantis Europos Sąjungos pagrindinių teisių chartija, ypač jos 8 straipsniu dėl asmens duomenų apsaugos, 17 straipsniu dėl teisės į nuosavybę,<sup>21</sup> straipsniu dėl nediskriminavimo ir 38 straipsniu dėl vartotojų apsaugos;

**1.2** ir Europos žmogaus teisių konvencija, ypač jos 14 straipsniu dėl diskriminacijos uždraudimo;

**1.3** Europos turto vertintojai privalo laikytis šio Kodekso:

**A.** Vertintojai privalo laikytis visų atitinkamų įstatymų ir reglamentų, galiojančių tose šalyse, kuriose jie veikia, su sąlyga, kad tokie įstatymai ir reglamentai yra suderinami su ES garantuojama laisve be kliūčių teikti paslaugas bet kurioje valstybėje narėje.

**B.** Vertintojas visada privalo elgtis garbingai, kad išsaugotų kolegų, darbdavių, klientų ir visų kitų asmenų, dėl kurių vertintojas turi rūpestingumo pareigą, pasitikėjimą.

**C.** Vertintojai privalo pateisinti savo nacionalinės profesinės vertintojų organizacijos lūkesčius ir palaikyti reikalavimus atitinkantį profesinių žinių ir techninių įgūdžių lygį pagal visus teisinius, reguliavimo, etikos ir sutartinius reikalavimus. Vertintojai neturėtų imtis atlikti nurodymus, kurie viršija jų kompetenciją.

**D.** Prieigą prie slaptos arba konfidencialios informacijos turintys vertintojai negali naudoti jos arba atskleisti, siekdami asmeninės naudos sau ar kitiems.

**E.** Kiekvienos vertinimo užduoties sutarties sąlygos turi būti sutartos ir tiksliai

išdėstytos raštu prieš pateikiant vertinimo ataskaitą.

**F.** Vertintojai negali siūlyti, žadėti, suteikti, reikalauti ar priimti neetiškos naudos ar kyšių, kuriais būtų siekiama gauti, išlaikyti ar suteikti verslo ar kitokį pranašumą.

**G.** Vertintojas neturi priimti, tiesiogiai ar netiesiogiai, jokio papildomo užmokesčio, komisinių, nuolaidos ar kitos naudos (pinigine ar kitokia forma), kuri pagrįstai galėtų būti laikoma kliento ar darbdavio interesų konfliktu.

**H.** Vertintojas nacionalinei profesinei vertintojų organizacijai privalo suteikti bet kokią reikšmingą faktinę informaciją, kuri leidžia pagrįstai manyti, kad kitas tos organizacijos narys galėjo pažeisti Etikos ir elgesio kodeksą.

## **2. Įvadas**

**2.1** Klientai tikisi, kad jų turtą vertins profesionalus ir kvalifikuotas vertintojas, kuris:

- laikosi nustatyto elgesio kodekso;
- etiškai elgiasi;
- skaidriai vykdo visus gautų nurodymų aspektus nuo pat vertinimo pradžios iki pabaigos. Be kitų dalykų, tai apima išsamias susitarimo sąlygas:
  - į kurias įtrauktos vertinimo prielaidos,
  - kuriose patvirtinama, kad nėra galimų interesų konfliktų,
  - kuriose patvirtinama, kad vertinimo ataskaita atitiks kliento poreikius ir teisės aktų, norminių dokumentų reikalavimus bei reikalavimus vertintojui kaip kliento patikėtiniui.

**2.2** Klientai taip pat tikisi, kad vertintojas, sąžiningai atlikdamas kompetentingą ir profesionalų vertinimą, elgsis tinkamai ir etiškai, t. y. imsis teisingų veiksmų, patikimai, užtikrintai/tvirtai jais vadovausis, jų laikysis viso vertinimo metu bei atsakys už šių veiksmų rezultatus bei pasekmes.

**2.3** 4-ajame EVS išdėstyti konkretūs išsamių susitarimo sąlygų su vertintoju reikalavimai, įskaitant vertinimo prielaidas, vertintojo atsakomybę ir atlygio pagrindą, kurios turi būti parengtos raštu (žr. minėto standarto 3 dalį). Minėtame standarte taip pat reikalaujama patikslinti, ar vertintojas veikia kaip išorinis ir nepriklausomas vertintojas, taip pat nurodyti, ar jis yra fizinis ar juridinis asmuo, ar nepriklausomas vidaus vertintojas (žr. 3.9 punktą). 5-ajame EVS pabrėžiama atvirumo būtinybė ir nurodoma, kad vertė turi būti nurodyta skaidriai ir aiškiai (žr. 3.1 punktą), o 3-iajame EVS rašoma:

„Vertinimą turi atlikti profesionalus vertintojas, laikydamasis profesionalių

paslaugų teikimo reikalavimų. Vertintojas dažniausiai yra fizinis asmuo, tačiau tam tikrais atvejais ir konkrečiose šalyse vertinimą gali atlikti ir juridinio asmens statusą turinti įmonė. Bet kokių atveju atitinkamus vertinimo darbus turi atlikti tinkamai kvalifikuoti fiziniai asmenys, kurių profesiniai įgūdžiai, žinios, kompetencija ir nepriklausomumo lygis atitinka šių EVS ir Europos vertintojų etikos ir elgesio kodekso reikalavimus. Siekiant teikti profesionalias paslaugas, vertintojo įgūdžiai, žinios ir kompetencija turi atitikti vertinimo tipą ir mastą, taip pat turi būti atskleistas bet koks veiksnys, galintis sutrukdyti atlikti objektyvų vertinimą.“

### **3. Taikymo sritis**

**3.1** Šis kodeksas apima asmeninę atsakomybę, įmonių atsakomybę ir profesinę atsakomybę. Svarbiausios minėtame kodekse įtvirtintos vertybės yra teisingumas, derama profesinė pagarba kitiems, standartų laikymasis, atsakomybė ir patikimumas. Svarbiausi jo reikalavimai yra veikti sąžiningai, pripažinti asmeninius interesus ir išlaikyti kompetenciją. Tokie profesiniai standartai viršija teisės aktų reikalavimus, nes jais siekiama sukurti pusiausvyrą tarp skaidrumo, atvirumo, konfidencialumo kliento atžvilgiu ir išorinės komunikacijos su klientais, suinteresuotosiomis šalimis bei visais kitais asmenimis, dėl kurių vertintojas turi rūpestingumo pareigą. Minėti principai stiprina profesionalumo, atskaitingumo ir dėmesio klientams poreikį.

**3.2** Nacionalinės profesinės vertintojų organizacijos turi apibrėžti ir išlaikyti šias profesines vertybes laikydamosi savo taisyklių, valdymo, stebėsenos ir atskaitomybės struktūrų ir, jeigu reikia, drausminių procedūrų. Tokios organizacijos privalo stebėti ir užtikrinti reikalavimų laikymąsi bei nustatyti, kokių veiksmų reikia imtis dėl žinomos arba numanomos veiklos, kuri nesuderinama su reikalavimais kvalifikuotam vertintojui.

**3.3** Šio kodekso tikslas nėra riboti pagrįstą ir teisėtą verslo konkurenciją, tačiau jo laikymasis padeda aiškiai apibrėžti vertintojo teikiamų paslaugų mastą ir atsakomybę.

### **4. Apibrėžimai**

**4.1** Vertintojas gali būti fizinis asmuo, įmonė, kitas juridinis asmuo arba juridinio asmens statusą turinti įmonė, kuris imasi arba padeda vertinti turtą.

**4.2** Kvalifikuotas vertintojas – tai vertintojas, kuris atitinka 3-iajame EVS (ypač jo 4.1 punkte) išdėstytus reputacijos, išsilavinimo ir patirties reikalavimus.

**4.3** Vertintoju gali būti laikomas ir asmuo prisidėjęs prie vertinimo atskaitos rengimo, tačiau atsakomybė už atskaitą turi tekti kvalifikuotam vertintojui.

## **5. Komentaras**

**5.1** TEGoVA reikalauja, kad kiekviena jos narė – asociacija – nustatytų, stebėtų ir vykdytų reikalavimus, kurie būtų bent jau lygiaverčiai ir suderinti su šio kodekso reikalavimais, nebent teisės aktais ar norminiais dokumentais būtų draudžiama laikytis kokios nors šio kodekso dalies.

**5.2** Siekdama padėti laikytis kodekso nuostatų asociacija, TEGoVA narė, turėtų turėti ir teikti būtinus mokymo išteklius ir užtikrinti nuolatinį profesinį tobulinimąsi.

## 2-asis EK

# Europos matavimų praktikos kodeksas

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Bendrosios apibrėžimai
4. Pastatų matavimų praktika

### 1. Įvadas

Nors visose Europos šalyse naudojami panašūs pastatų patalpų ploto matavimo pagrindai, įvairiose valstybėse jie grupuojami ir koduojami labai skirtingai. Vadinas, skirtingų tipų plotų palyginimai dažnai būna labai klaidinantys. Kai kuriose šalyse matavimų praktikos principai įtvirtinti konkrečiuose standartuose ir teisės aktuose. Jų turi būti griežtai laikomasi. Jeigu kyla įtarimų dėl matininko profesinio aplaidumo, teismas tokiu atveju greičiausiai atmes bendrą nuorodą į kitus matavimų praktikos kodeksus arba praktiką. Tai taip pat taikoma matavimams ir skaičiavimams, atliktiems laikantis šio TEGoVA matavimų praktikos kodekso reikalavimų, jeigu jie skiriasi nuo vietinės praktikos ir norminių dokumentų.

### 2. Taikymo sritis

Šiame Kodekse išsamiai neapibrėžiama, kaip turi būti matuojamas įvairių rūšių nekilnojamasis turtas, nes tai priklauso nuo vietinių sąlygų, standartų ir norminių dokumentų. Vertinimo ataskaitoje turėtų būti tiksliai nurodyti ir paaiškinti naudoti matavimo pagrindai ir visi neįprasti pagrindai ar nukrypimai nuo šio Kodekso.

### 3. Bendrieji apibrėžimai

**3.1** Matavimai dažniausiai atliekami ir užrašomi naudojant metrinę sistemą, vis dėlto atskirose šalyse ir sektoriuose tradiciškai gali būti naudojami angliškieji arba vietiniai matavimo vienetai, visuotinai priimti nacionalinėje praktikoje arba atitinkantys rinkos praktiką.

**3.2** Laikydamasis teisės aktų nuostatų arba kliento nurodymų ir atsižvelgdamas į esamas aplinkybes bei tikėtinus kliento poreikius, vertintojas turi pasirinkti, kokius

matavimo vienetus naudoti ir iki kiek skaičių po kablelio apvalinti.

### 3.3 Matavimo vienetai

- Atstumas yra vienmatis ilgio matas, kuris turi būti išreiškiamas metrais (m).
- Plotas yra dvimatis matas, kuris turi būti išreiškiamas kvadratiniais metrais (m<sup>2</sup>).
- Didesnės teritorijos, žemės ūkio paskirties turtas ir senesni pastatai dažnai yra netaisyklingos formos. Kad tokie plotai būtų išmatuoti tiksliai, reikia atidumo. Taip pat matuojant gali būti pravartu pasitelkti topografinius matavimus arba naudoti skaitmeninius žemėlapius. Tokie plotai gali būti išreikšti hektarais.
- Tūris yra trimatis matas, kuris turi būti išreikštas kubiniais metrais (m<sup>3</sup>).

### 3.4 Atstumas

- Bendrasis ilgis nustatomas matuojant horizontalų atstumą tarp išorinių sienų išorinių pusių arba tarp vidinių sienų centrų. Pasirinktas matavimo pagrindas turi būti nurodytas.
- Grynasis ilgis nustatomas matuojant horizontalų atstumą tarp išorinių sienų vidinių paviršių, nekreipiant dėmesio į tokius vidinius konstrukcinius elementus kaip kolonos ar atramos, kurie savaime nėra sienos.
- Bendrasis aukštis nustatomas matuojant vertikalų atstumą tarp grindų su apdaila paviršiaus ir
  - virš jų esančios patalpos grindų su apdaila paviršiaus, arba
  - virš jų esančios stogo konstrukcijos viršaus.
- Grynasis aukštis nustatomas matuojant vertikalų atstumą tarp grindų su apdaila paviršiaus ir virš jų esančių lubų, grindų ar stogo apačios, nekreipiant dėmesio į tokius vidinius konstrukcinius elementus, kurie savaime nėra lubos.
- Laisvasis aukštis nustatomas matuojant vertikalų atstumą tarp grindų su apdaila paviršiaus ir virš jų esančių kabamųjų lubų apatinės pusės.

### 3.5 Plotas ir tūris

- Bendrasis plotas apskaičiuojamas remiantis bendruoju ilgiu.
- Grynasis plotas apskaičiuojamas remiantis grynuoju ilgiu.
- Bendrasis tūris apskaičiuojamas remiantis bendruoju ilgiu.
- Grynasis tūris apskaičiuojamas remiantis grynuoju ilgiu.

### 3.6 Nekilnojamojo turto objekto ribos ir sklypų plotai

- **Sklypo plotas** yra nekilnojamojo turto objekto ribojamas plotas. Jį gali



nustatyti valdžios institucijos (pavyzdžiui, žemės registro ir kadastro tvarkymo įstaigos ar savivaldybės įstaiga) pagal horizontalaus plano matmenis. Toks sklypo plotas taip pat gali būti padalytas į užstatytą ir neužstatytą plotus:

- **Užstatytas plotas** – tai sklypo plotas, apstatytas užbaigtais statyti pastatais, kurie gali būti tiek virš žemės paviršiaus, tiek ir po žeme.
- **Neužstatytas plotas** – tai sklypo ploto dalis, nepriskirta užstatytam plotui.

**3.7 Išorinių ribų nustatymas.** Vertintojai turėtų atidžiai įsivertinti, ar jie tinkamai supranta nekilnojamojo turto objekto ribas. Svarbu nustatyti, ar ir kurios ribų dalys priklauso turto objektui, ir taip išsiaiškinti, kaip jis ribojasi su gretimu turtu. Šis aspektas taip pat taikomas bendroms sienoms tarp sujungtų pastatų.

**3.8** Vertintojui pateiktuose dokumentuose nurodytas turto plotas gali būti netikslus. Informacija senesniuose dokumentuose gali būti pasenusi.

**3.9** Pavyzdžiui, žemės sklypas galėjo būti priverstinai nupirkta arba padalyta. Turto objektų plotas taip pat gali kisti tais atvejais, kai ribos pakeičiamos susitarus kaimynystėje įsikūrusiems šalims, kurios ne visada oficialiai užregistruoja tokį susitarimą.

**3.10** Tokios ribos, kaip miškų pakraščiai, medžių eilės, gyvatvorės ir upės, gali būti netiksliai apibrėžtos ir kisti bėgant laikui. Tvoros ir kiti ženklinimo elementai gali būti pastatyti netinkamoje vietoje arba perkelti, todėl GPS matavimai, naudojami sudarant skaitmeninius žemėlapius, gali neatitikti tikrosios padėties.

**3.11** Jeigu ribos nėra tiksliai įregistruotos arba dėl jų ginčijamasi, gali egzistuoti vietinė praktika ir aiškinimai, kuriuose gali būti siūlomos prielaidos tokioms riboms nustatyti.

**3.12 Ribų matavimas.** Ribų nustatymo ir plotų matavimo būdai buvo patobulinti nuo atstumų ir kampų matavimo sistemos iki pasaulinės vietos nustatymo sistemos ir elektroninių žemėlapių. Kiekvienu atveju matavimo kokybė priklausys nuo naudojamo metodo apribojimų – net komerciniam naudojimui skirtos pasaulinės vietos nustatymo sistemos veikia su tam tikru nuokrypiu, be to, gali būti paveiktos karinių ar kitokių aplinkybių.

**3.13** Internete šiuo metu yra daug galimybių apžiūrėti turtą tiek iš oro, tiek ir gatvės vaizdą. Tai gali būti naudinga priemonė, galbūt labiausiai tinkama norint susidaryti išankstinį arba bendrą vaizdą. Vis dėlto tokie vaizdai gali būti pasenę, o turto objektas pasikeitęs nuo to laiko, kai buvo padarytos nuotraukos. Naudojant minėtus įrankius gali kilti tam tikrų problemų, todėl visiškai pasitikėti jomis nevertėtų.

**3.14** Dirbant su bet kokios formos duomenimis, pavyzdžiui, atliekant vertinimą,

remiantis tik dokumentais, matavimų duomenys galios tik tai dienai, kada jie buvo užregistruoti, ir priklausys ne tik nuo pokyčių, kurie galėjo įvykti per tą laiką, bet ir nuo bet kokio aplaidumo ar klaidų, padarytų juos surenkant.

**3.15** Vertintojas savo vertinimo ataskaitoje turėtų nurodyti duomenų apie turtą šaltinį ir jų datą.

**3.16** Kai kuriais atvejais įtaką žemės vertei gali daryti žemės topografiniai elementai, kurie gali lemti didesnį ar mažesnį naudingąjį plotą, pavyzdžiui, nuolaidžios arba kalvotos dirbamosios žemės naudmenų plotas gali būti didesnis negu lygumos.

### **3.17 Žemės sklypų ir su jais susijusių elementų klasifikacija**

#### **a) Natūralus kraštovaizdis:**

- miškai;
- želdiniai, įskaitant atskirus augalus;
- apželdinti plotai;
- žemės ūkio paskirties žemė, kuri vėliau gali būti padalyta atsižvelgiant į jos naudojimą, kokybę ar kitus aspektus, pavyzdžiui, klasifikaciją pagal konkrečias subsidijų programas;
- natūralūs vandens telkiniai;
- kitas natūralus kraštovaizdis (smėlynai, uolos);
- potvynio ir atoslūgio zona arba šalia esanti žemė.

#### **b) Grįsti plotai:**

- pėsčiųjų ir dviračių takai;
- lengvųjų ir sunkiųjų transporto priemonių keliai;
- stovėjimo aikštelės, įskaitant vidaus kelius;
- sporto aikštelės ir vaikų žaidimų aikštelės, įskaitant sporto aikštelių veją ir plaukimo baseinus;
- geležinkeliai.

#### **c) Konstrukciniai elementai:**

- sienos ir kitos vidinės pertvaros;
- apsaugos (nuo triukšmo ir šviesos) sistemos;
- rampos, laiptai, laipteliai;
- tiltai, perėjos;
- tentai, pastogės, pavėsinės;
- vandens baseinai, fontanai.

#### **d) Techniniai elementai:**

- vandentiekis;
- nuotekos;

- dujotiekis;
- šildymo ir vėsinimo sistemos;
- geoterminis šildymas;
- kiti techniniai elementai.

## Įvairių pastatų plotų apibrėžimai

**3.18 Užstatymo teritorija** – sklypo ploto dalis ar dalys, kur stovi vienas ar daugiau pastatų arba ketinama juos statyti.

**3.19 Pastato užimamas plotas** – užstatymo teritorijos dalis, kurią fiziškai užima tiek virš žemės, tiek po žeme esantis pastatas ir kuri nustatyta pagal didžiausius to pastato matmenis.

**3.20 Pastatu užstatytas plotas** – užstatymo teritorijos dalis, kurią fiziškai užima virš žemės paviršiaus esantis pastatas ir kuri nustatyta pagal didžiausius to pastato matmenis.

**3.21 Bendrasis išorinis plotas (BIP, dar vadinamas bendroju pastato plotu)**– plotas, įskaitant pastato užimamo ploto išorinių sienų išorinę pusę, taigi apimantis ir perimetrinių sienų storį (extra muros).

**3.22 Išorinių konstrukcijų plotas (IKP)** – pačių perimetrinių sienų plotas.

**3.23 Bendrasis vidaus plotas (BVP, dar vadinamas vidiniu pastato plotu)** – bendrasis išorinis plotas, atėmus išorinių konstrukcijų plotą (intra muros). Taigi  $BVP = BIP - IKP$

**3.24 Vidinių konstrukcijų plotas (VKP)** – pastato vidinių konstrukcijų dalių, apribotų perimetrinėmis sienomis, plotas, todėl jį skaičiuojant būtina atsižvelgti į atraminių stulpų ir atraminių sienų užimamą plotą.

**3.25 Grynasis pastato plotas (GPP, dar vadinamas tikroju pastato plotu)**– vidinis pastato plotas (BVP) atėmus vidinių konstrukcijų plotą (VKP). Taigi  $GPP = BVP - VKP$

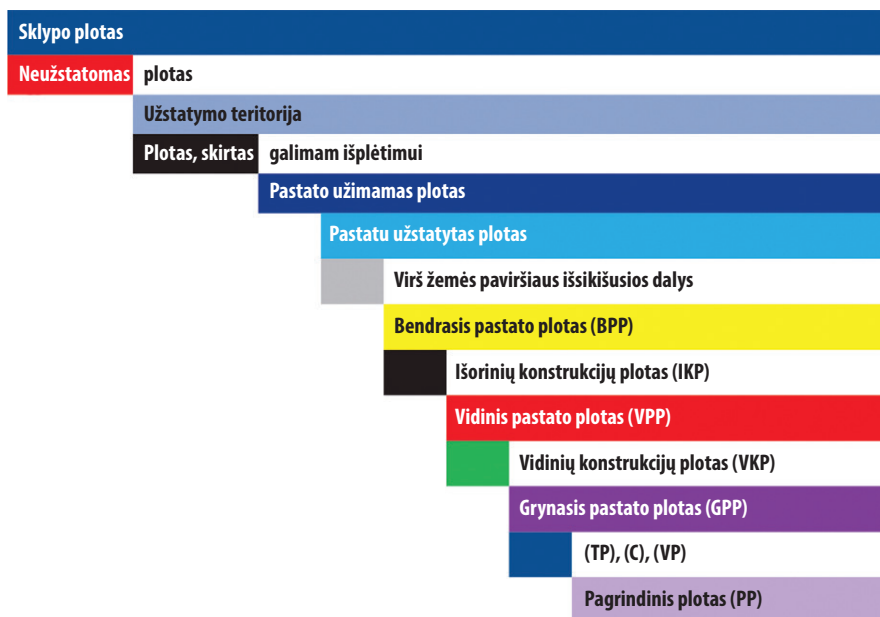
**3.26 Bendrasis nuomojamas plotas (BNP)** apibrėžiamas kaip visas pastato plotas (įskaitant rūsius ir antresoles), kurį gali naudoti tik nuomininkai. BNP mažmeninės prekybos patalpoms įprastai apskaičiuojamas matuojant nuo pastato raudonosios linijos, jeigu fasadas nukreiptas į gatvę, arba nuo kitų pastato išorinių sienų vidinių paviršių, taip pat nuo koridorių ir kitų nuolatinių pertvarų vidinių paviršių ir pertvarų, kurios skiria patalpas nuo gretimų nuomojamų patalpų, centrų. Priskiriami ir už raudonosios linijos esantys vestibuliai arba pastatui reikalingos kolonos ir iškyšos.

Skaičiuojant plotą nepriskiriami už raudonosios linijos išsikišantys langai.

**3.27 Techninių paslaugų (TP), cirkuliacijos (C), visuomeninių patogumų (VP) ir kiti plotai** – visiems naudotojams bendri plotai, matuojami kaip grynasis pastato plotas.

**3.28 Pagrindinis plotas (PP)** – grynojo pastato ploto (GPP) dalis, naudojama pagalbiniais pagrindinių verslo reikmių ir darbų procesams palaikyti (pavyzdžiui, techninių paslaugų (TP), cirkuliacijos (C), visuomeninių patogumų (VP) plotas).

### 1 pav. Įvairių plotų tipų ir jų santykio iliustracija



## 4. Pastatų matavimų praktika

**4.1** Matavimai atliekami visose prieinamose pastato erdvėse kiekviename aukšte pagal atitinkamo apibrėžimo nuostatas.

### 4.2 Bendrasis pastato plotas (BPP)

a) Turėtų būti išmatuotos kiekvienos grindys, įskaičiuojant jas supančių sienų išorines puses ir išsikišimus. Matuojant įskaičiuojamas visas pastato perimetrinių sienų storis. Nefunkcinės zonos, pavyzdžiui, dideli atviri

plotai (be grindų), neturi būti įskaičiuojamos, o jei tokios zonos vis dėlto įskaičiuojamos, jų plotas turi būti nurodytas;

b) matuojant būtina įtraukti plotus, kuriuos užima:

- vidinės sienos, pertvaros, kolonos, laiptinės, liftais, eskalatoriai, oro (ar kiti) vertikalieji ortakiai;
- liftų variklių patalpos, centrinio šildymo ar oro kondicionavimo (ventiliacijos) įrangos patalpos, kuro talpyklų patalpos, elektros transformatorinė ir (arba) žemosios įtampos patalpos, koridoriai ir kiti cirkuliacijos plotai, visos sanitarinės zonos;
- dengti plotai be sienų, rampos, uždaros automobilių stovėjimo aikštelės, sandėliavimo patalpos, archyvų patalpos (rūsyje).

### 4.3 Vidinis pastato plotas (VPP)

a) Kiekvieno aukšto VPP turi būti apskaičiuotas kaip plotas tarp išorinių pastato sienų vidinių paviršių. VPP yra bendrasis pastato plotas (BPP), atėmus išorinių konstrukcijų plotą (IKP);

b) matavimai turi būti atliekami nurodytame aukštyje virš grindų. Jeigu lubos nuožulnios, vertintojas turi paaiškinti, kaip jis išmatavo plotą.

### 4.4 Grynasis pastato plotas (GPP)

Tai visų pastato patalpų naudingasis plotas, nustatomas remiantis tokiais pagrindais:

a) kiekviena patalpa turi būti išmatuojama kiekviename aukšte tarp išorinių pastato sienų vidinių paviršių. GPP yra vidinis pastato plotas (VPP) atėmus vidinių konstrukcijų plotą (VKP);

b) matavimai turi būti atliekami nurodytame aukštyje virš grindų. Jeigu lubos yra nuožulnios, turi būti nurodytos matavimo taisyklės;

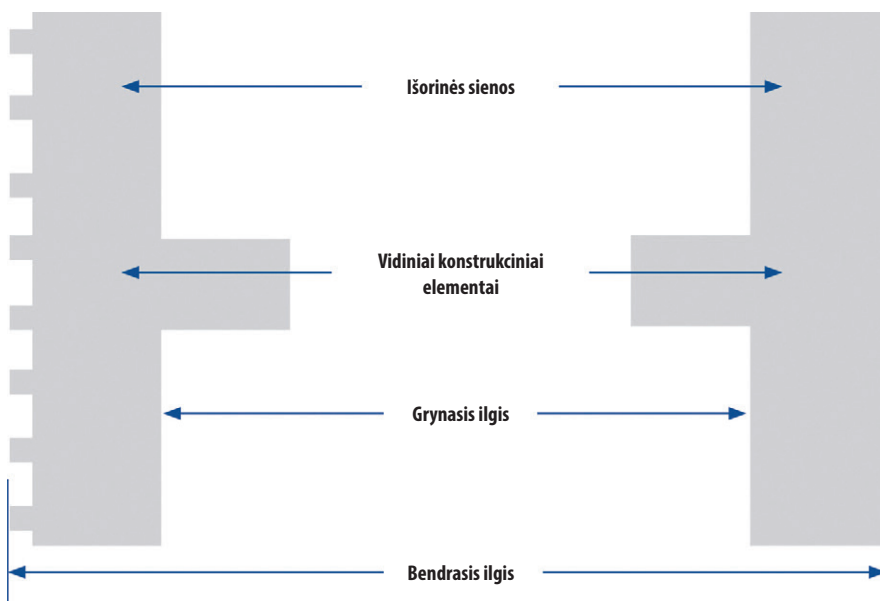
c) apskaičiuojant neįtraukiami tokie kiekvieno aukšto plotai:

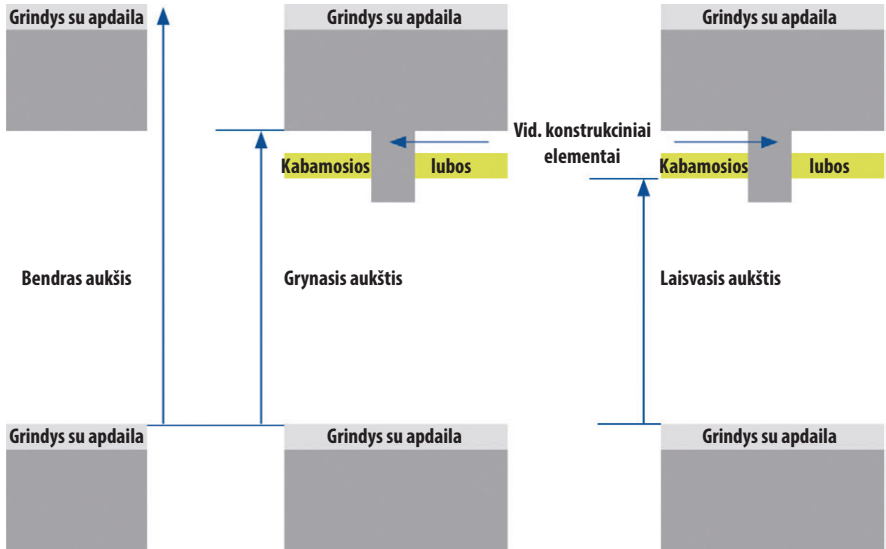
- vidinės struktūrinės sienos;
- vertikalioji ventiliacija, laidų ar vamzdžių kanalai ir konstrukcinės kolonos (dažniausiai neįtraukiami tik tie elementai, kurių plotas didesnis negu vienas kvadratinis metras, tačiau ši praktika įvairiose šalyse gali skirtis);
- laiptinės ir liftų šachtos;
- liftų variklių patalpos, talpyklų patalpos (išskyrus tas, kurios skirtos inžinerinių sistemų procesams užtikrinti), transformatorinės, aukštosios ir žemosios įtampos zonos;
- vietos, kuriose įrengti nuolatiniai oro kondicionavimo, šildymo ar vėsinimo aparatai, ir paviršiai, ant kurių įtaisyti ortakiai – dėl to vieta nebegali būti naudojama pagal nurodytą paskirtį. Ši nuostata netaikoma aparatams, įrengtiems nuomininko ar jo vardu arba pastate naudojamiems specialiesiems tikslams, pavyzdžiui, kompiuterių veikimui užtikrinti, medžiagų perdirbimui ar gamybai.

Apskaičiuojant šį plotą biurų pastatuose, turi būti neįtraukiami tokie patalpų plotai:

- plotai, skirti pastato įrangai ir komunalinėms paslaugoms užtikrinti ir yra naudojami ne tik pastato naudotojų;
- plotai, kurie skirti viešajam praėjimui ir kuriais naudojasi ne tik pastato naudotojai. (Pastaba. Turi būti įskaičiuoti papildomi bendrojo naudojimo plotai, sukurti padalijus vieną patalpą tam, kad būtų galima priimti daugiau negu vieną nuomininką);
- tokios pastato dalys, kaip vestibuliai, laiptų aikštelės ir balkonai, kurios naudojamos bendrai su kitais pastato naudotojais. Kai kuriais atvejais šios dalys pastato naudotojams gali būti paskirstytos.

## 2 pav. Pastatų plotų matavimo pagrindų iliustracija





## 4.5 Zonavimas

**4.5.1** Vertinant kai kuriuos nekilnojamojo turto objektus, ypač mažmeninės prekybos sektoriuje, svarbus veiksnys gali būti plotas, esantis nustatytu atstumu nuo pastato fasado. Įprastai arčiausiai priekinio fasado esantis plotas apibūdinamas kaip A zona, ir tokio ploto vieneto vertė yra didžiausia – mažmeninei prekybai tai gali lemti didžiausią pardavimo srautą. Kiekvieno giliau už šios zonos esančio ploto (B zona, C zona ir t. t.) vertė dažnai suteikiama proporcingai A zonos vertei, ir ji įprastai mažėja, jei plotas nuo priekinio fasado didėja (į gylį). Tai padeda nustatyti ne tik vertinamo pastato komercinį pelningumą, bet ir analizuoti lyginamuosius objektus.

**4.5.2** Aptariant zonavimą galima remtis užstatytu gyliu, kai pastato gylis yra matuojamas nuo jo komercinio fasado, atsukto į praėjimą, ir kai tame plote yra nustatomos svarbios zonos.

4.5.3 Svarbu, kad analizuojant lyginamuosius turto objektus ir vertinant konkrečių turtą būtų naudojami vienodi zonų gylių matavimo pagrindai. Naudojami gyliai gali skirtis įvairiose šalyse ir skirtingų rūšių turtui, bet, pavyzdžiui, Jungtinėje Karalystėje dažnai naudojamas 6 metrų gylis.

## 4.6 Specialiosios nuostatos

**4.6.1** Tam tikrais atvejais vertinimo ataskaitoje būtina nurodyti patalpos aukštį. Taip pat turi būti nurodytos procedūros, naudotos matuojant patalpas su nuožulniomis lubomis.

**4.6.2** Būtina nurodyti laikinųjų arba nuolatinių antresolių plotą, taip pat laisvąjį aukštį virš jų ir po jomis.

**4.6.3** Taip pat būtina nurodyti specialiosios paskirties zonas, pavyzdžiui, specialaus dydžio padėklams skirtos patalpos plotą ir aukštį ir pan.

**4.6.4** Pastatuose, kurie yra skirti transporto priemonėms arba tokiuose sektoriuose, kaip transportas, sandėliavimas ar žemės ūkis, naudojamiems mechanizmomams laikyti, svarbiausia išmatuoti pastato pakraigės arba įėjimo aukštį.

## 4.7 Konkrečių matavimo pagrindų taikymas

### 4.7.1 Bendrasis pastato plotas (BPP)

- Statybos sąnaudos (taip pat ir draudžiamajai vertei apskaičiuoti)
- Užstatymo teritorijos aprėptis
- Planavimas
- Zonavimas

### 4.7.2 Vidinis pastato plotas (VPP)

- Statybos sąnaudų sąmata
- Pramoninio pastato, parduotuvės ir sandėlio pateikimas rinkai
- Vertinimo praktika

### 4.7.3 Grynas pastato plotas (GPP)

- Pateikimas rinkai ir vertinimo praktika
- Mokesčių už paslaugas paskirstymas

### 4.7.4 Pastatu užstatytas plotas

- Žemės naudojimas

### 4.7.5 Pastato užimamas plotas

- Žemės naudojimas







## 3 DALIS.

# Europos Sąjungos teisės aktai ir turto vertinimas

1. Bendrasis įvadas
2. ES vidaus rinka
  - 2.1 Vidaus rinka: turto vertinimo nuostatos
    - 2.1.1 Turto vertinimas įmonių apskaitos tikslais
    - 2.1.2 Turto vertinimas kredito įstaigoms
    - 2.1.3 Turto vertinimas draudimo ir perdraudimo įstaigoms
    - 2.1.4 Turto vertinimas alternatyvaus investavimo fondams
    - 2.1.5 Turto vertinimas valstybės paramos taisyklių įgyvendinimo tikslais
  - 2.2 Vidaus rinka: mokesčius reglamentuojantys teisės aktai
    - 2.2.1 Pridėtinės vertės mokestis (PVM) ir nekilnojamasis turtas
    - 2.2.2 PVM ir aprūpinimas žeme bei pastatais
    - 2.2.3 PVM ir nuoma
    - 2.2.4 Su nuoma susiję mokėjimai tarp nuomotojų, nuomininkų ir subnuomininkų
    - 2.2.5 Kiti su nekilnojamuoju turtu susiję PVM klausimai
3. Sveikata ir sauga
4. Energija
5. Aplinka
  - 5.1 Bendroji informacija
  - 5.2 Poveikio aplinkai vertinimai ir strateginiai aplinkos vertinimai
  - 5.3 Vanduo
  - 5.4 Atsakomybė už aplinkos apsaugos pažeidimus ir užteršta žemė
  - 5.5 Tarša
  - 5.6 Asbestas ir kitos medžiagos
  - 5.7 Biologinė įvairovė ir išsaugojimas
6. Bendroji žemės ūkio politika

*Dėmesio.* Šis tekstas – trumpa, apibendrinta ES teisės aktų, kurie gali būti taikomi nekilnojamajam turtui, apžvalga. Tai bendrojo pobūdžio pagalba vertintojams vykdant profesinę veiklą, bet ne jokią kitą veiklą, pavyzdžiui, susijusią su turto nuosavybe. Informacija grindžiama 2016 m. vasario mėnesį galiojusia teise.

Tai tik bendro pobūdžio gairės, o ne konkrečios rekomendacijos dėl sudėtingų techninių klausimų, todėl jos negali būti išsamios arba taikomos specialioms sritims. Nagrinėdamas vertinimui svarbius klausimus vertintojas turėtų ieškoti daugiau konkrečios informacijos.

Šioje dalyje apžvelgiami ES teisės aktai (daugiausia direktyvos), kuriuos valstybės narės dažniausiai įgyvendina priimdamos savo teisės aktus. Įgyvendinant daugelį ES reglamentų taip pat gali būti priimti pagalbiniai nacionaliniai teisės aktai. Taigi tikėtina, kad bus svarbu atsižvelgti tiek į šias svarbias vietinės teisės ypatybes, tiek ir į ES teisės aktų sąveiką su nacionaliniais teisės aktais, įskaitant reglamentuojančius apmokestinimą.

## **1. Bendrasis įvadas**

**1.1** Europos Sąjungos (ES) teisės aktai daro vis didesnę įtaką turto naudojimui, valdymui, susijusioms išlaidoms, plėtros galimybėms, taigi ir jo vertei. Tam tikrais atvejais ES teisės aktuose įtvirtinamos konkrečios vertinimo nuostatos.

**1.2** Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 345 straipsnyje aiškiai nurodyta:

„Ši Sutartis jokių būdu nepažeidžia valstybių narių teisės normų, reglamentuojančių nuosavybės sistemą.“

ES steigimo sutartyse nesvarstomas nuosavybės teisės arba žemės teisių valdymo klausimas – ši jautri sritis palikta spręsti pačioms valstybėms narėms, taigi įtakos nekilnojamajam turtui turi jų bendrosios ekonominės nuostatos. Todėl ES teisės aktuose dėl įmonių apskaitos gana anksti buvo pradėtas nagrinėti ir turto vertinimo rengiant įmonių finansines ataskaitas klausimas. Vėliau šios nuostatos skirtos skolinimo institucijoms buvo įtvirtintos Kapitalo reikalavimų teisės aktuose.

**1.3** Panašiai yra ir su nekilnojamuoju turtu: kadangi šis turtas yra nekilnojamas, ES teisės aktų nuostatos dėl laisvo prekių judėjimo nėra taikomos, tačiau ES sutartis ir teisės aktai garantuoja laisvą kapitalo judėjimą ir tokiu būdu galimybę pirkti ar parduoti nekilnojamąjį turtą visoje ES.

**1.4** Kita vertus, nors ES nereguliuoja būsto politikos, ji aktyviai leidžia teisės aktus, taikomus vis įvairesnėms politikos sritims, kurios daro įtaką ir nekilnojamojo

turto rinkoms bei susijusioms profesijoms. Tokios politikos sritys apima energijos vartojimo efektyvumą, iš atsinaujinančių išteklių gaunamą energiją, aplinkos apsaugą, turto savininkų vykdomą diskriminaciją, nesąžiningas sutarčių sąlygas, sąlygų patekti į pastatus neįgaliesiems sudarymą, mažmeninių paslaugų reguliavimą (įskaitant prekybos centrų plėtrą), saugą darbo vietose, statybos produktus, statybą ir su statybomis susijusius kartelinius susitarimus, valstybės pagalbą socialinio būsto statybos bendrovėms (kurios konkuruoja dėl vidutinės pajamas gaunančių nuomininkų), hipotekos paskolas, kapitalo reikalavimus hipotekos paskoloms, finansų rinkos reformą, lengvatinius PVM tarifus būsto renovacijai ir remontui bei pinigų plovimą. Kai kurios paminėtos sritys aptariamoms toliau šiame skyriuje.

**1.5** Nors apmokestinimo klausimai taip pat patikėti spręsti pačioms valstybėms narėms, tačiau ES direktyvos nustato bendrą pridėtinės vertės mokesčio sistemą. Ši sistema nustato tam tikrą teisių į turtą režimą, pagrįstą atleidimu nuo mokesčio ir teise to atleidimo atsisakyti. Ji daro įtaką sandoriams ir svarbi tiems subjektams, kurie negali susigrąžinti viso PVM. Apskritai kalbant, ES teisės nuostatos dėl nediskriminavimo privertė keisti nacionalinius mokesčių teisės aktus.

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

**1.7** Per daugiau negu tris dešimtmečius buvo ypač išvystytos dvi konkrečios ES politikos sritys, darančios įtaką nekilnojamajam turtui:

- Vidaus rinkos programa;
- aplinkos politika.

Visu šiuo laikotarpiu įtaką turtui kaimo vietovėse taip pat darė Bendroji žemės ūkio politika.

**1.8** **Vidaus rinkos programa** skirta užtikrinti laisvą prekių ir paslaugų, darbo jėgos ir kapitalo judėjimą visoje Europos ekonominėje erdvėje (EEE sudaro ES šalys kartu su Islandija, Lichtenšteinu ir Norvegija). EEE teisės aktus prižiūri Europos Sąjungos Teisingumo Teismas (ESTT, anksčiau ETT), o iš nagrinėtų bylų matyti, kaip ši programa gali lemti pokyčius politikos srityse, kurios kitu atveju liktų už ES oficialios kompetencijos ribų. Pavyzdžiui, Jäger (C-256/06 [2008 ]) byla lėmė nekilnojamojo turto apmokestinimo pokyčius Vokietijoje ir Jungtinėje Karalystėje – mokesčius reglamentuojantys nacionaliniai teisės aktai nebetrukdė laisvam kapitalo judėjimui.

**1.9** Nuo pat pradžių Romos sutartimi buvo siekiama skatinti bendrąją prekių ir paslaugų, darbo jėgos ir kapitalo rinką. Tokiu būdu teisiškai buvo pabrėžta standartų ir taisyklių suderinimo svarba, kuriuo siekiama užtikrinti sąžiningą konkurenciją, kuo mažiau iškraipytą nacionalinių veiksmų.

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

**1.11** Realus bendrosios rinkos (dabar vadinama „vidaus rinka“) sukūrimas turėjo įtakos nekilnojamojo turto rinkoms – nulėmė tiek nekilnojamojo turto paklausą, tiek ir finansines galimybes jo įsigyti. Savo ruožtu, tai turėjo įtakos su turto vertinimu susijusiems klausimams. Šios rinkos nuostatos ir taisyklės taip pat daro įtaką su nekilnojamoju turto 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 struktūra.

**1.13** Tarpvalstybinės investicijos į nekilnojamąjį turtą nuo nežymių investicijų XX a. dešimtojo dešimtmečio viduryje labai išaugo ir net po finansų krizės, kurią lydėjo bendras investicijų mažėjimas, 2010 m. sudarė 36,2 mlrd. eurų (21,4 mlrd. eurų ES viduje ir dar 14,8 mlrd. eurų už ES ribų. (Šaltinis – DTZ tyrimai) Šiuo metu investicijos pasiekė prieš krizę buvusį lygį. Nors iš pradžių investuodavo tik didelės investicinės bendrovės ir fondai, kurių akcijomis dažniausiai buvo prekiaujama vertybinių popierių biržose ir kurie savo veiklą sutelkdavo į aukščiausios kokybės nekilnojamąjį turtą sostinėse, prie jų vėliau prisijungė ir mažesnės turto bendrovės, taip pat investuojančios ir į nišines rinkas, bei į gyvenamąjį turtą investuojantys fiziniai asmenys.

**1.14** Siekiant įgyvendinti vidaus rinkos politiką, ES paslaugų rinką oficialiai atvėrė Paslaugų direktyva (Direktyva 2006/123/EB dėl paslaugų vidaus rinkoje). Ji padeda išvengti bet kokių nacionalinių priemonių, kurios, nors ir taikomos nediskriminuojant dėl pilietybės, gali trukdyti paslaugų teikėjams arba įmonėms patekti į kitų valstybių narių vidaus rinką ir taip trukdytų prekiauti ES viduje. Ši direktyva taikoma ir vertinimo paslaugoms.

**1.15** Visgi didžiąją dalį tarpvalstybinio vertinimo darbų atlieka vietiniai vertintojai, turintys specialių žinių, kaip teikti paslaugas užsienio investuotojams, t. y. tarpvalstybinį pobūdį vertinimui suteikia būtent su juo susijęs užsienio investuotojas, o ne vertintojas. Tokiems investuotojams, kurie nepažįstamoje rinkoje dažnai veikia pirmą kartą, ypač reikalingi vietos vertintojai, kvalifikuoti pagal pripažintus Europos standartus. Taigi TEGoVA pripažinto Europos vertintojo ir TEGoVA gyvenamojo turto vertintojo programos yra jau parengtos priemonės tiems subjektams, kuriems reikia vertinimo paslaugų kitoje šalyje. Šios priemonės padeda identifikuoti reikalavimus atitinkančius praktikuojančius vertintojus, galinčius atlikti vertinimą toje valstybėje.

**1.16** Vis didėjantis ES vaidmuo vykdant **aplinkos apsaugos ir reagavimo į klimato kaitą politiką** turi įtakos išteklių apsaugos, energetikos, vandens, taršos

(įskaitant, pavyzdžiui, asbestą) ir biologinės įvairovės politikai. Daugeliu atvejų jos nuostatos susijusios ir su nekilnojamoju turtu. Tolesnėje 5 dalyje apžvelgiami pagrindiniai režimai, kurie gali būti svarbūs nekilnojajamam turtui, tačiau yra ir nuostatų, taikomų atskiriems sektoriams ir sukuriamų kontroliuojant tam tikras chemines medžiagas ar klausimus, kurie gali būti susiję tik su konkrečiomis turto rūšimis.

**1.17** Iš pradžių siekį užtikrinti saugią aplinką skatino tokie incidentai, kaip 1976 m. avarija cheminių medžiagų gamykloje, po kurios netoli Milano esančio Seveso ir kaimyninių gyvenviečių gyventojai apsinuodijo dioksinais ir patyrė cheminių medžiagų poveikį. Rūpestis dėl šių problemų akcentuojamas, pavyzdžiui, teisės aktuose dėl geriamojo vandens. Šiuo metu į nekilnojamojo turto objektus vis dažniau žvelgiama ne tik kaip į su vartojimu ir jo neefektyvumu susijusių problemų, kurias būtina spręsti šiose srityse, šaltinį, bet ir kaip į galimų sprendimų, susijusių su žemės valdymu, klimato kaitos padarinių sušvelninimu ir atsinaujinančių išteklių energija, priemonę.

**1.18** Faunos ir floros rūšių apsaugos politika gali turėti įtakos tiek plėtos galimybėms, tiek ir išlaidoms plėtrai. Žemės klasifikacija gamtos apsaugos ir subsidijų tikslais taip pat daro poveikį atitinkamo turto vertinimui.

**1.19** Beveik nuo pat pirmųjų Europos Sąjungos susikūrimo dienų nekilnojamąjį turtą kaimo vietovėse smarkiai paveikė **Bendroji žemės ūkio politika**. Iš pradžių ši įtaka buvo netiesioginė, t. y. per intervencijas į neperdirbtų žemės ūkio produktų rinką, palaikomąsias kainas, bet vėliau ji išsivystė į paramos politiką, kurios priemonėmis buvo galima vis dažniau naudotis, atsižvelgiant į apibrėžtą žemės valdymą ir naudojimą, ir į su kaimo plėtra susijusią politiką.

**1.20** Apskritai kalbant, teisės aktų įtaka nekilnojajamam turtui gali būti dvejopa:

- kai jie taikomi veiklai tam tikroje teritorijoje arba sklype ir, priklausomai nuo vietos, sukuria galimybes arba nustato apribojimus;
- kai jie taikomi turtui arba veiklai, kuri glaudžiai susijusi su turto nuosavybės teisėmis, nuoma arba naudojimu.

**1.21** **Didėjantis Europos Sąjungos vaidmuo ekonominėje politikoje** gali daryti vis didesnę poveikį nekilnojamojo turto rinkai. Besivystanti ES ir (arba) euro zonos ekonomikos valdymo sistema apima procedūras, skirtas koordinuoti nacionalinę ekonomikos ir biudžeto politiką, siekiant daryti įtaką platesniam makroekonominiam kontekstui. Tiksliau kalbant, Tarybos rekomendacijos konkrečioms šalims apima nuomos kontrolės priemonių liberalizavimą, teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų racionalizavimą ir nekilnojamojo turto, ypač didesnės vertės, mokesčių didinimą, siekiant sumažinti darbo jėgos apmokestinimą. Į minėtas rekomendacijas neatsižvelgiančioms euro zonos šalims gali būti skirta iki 0,1 proc. BVP bauda.

Dėmesys skiriamas tiek perėjimui nuo būsto sandorių apmokestinimo prie kartotinio apmokestinimo, tiek mokesčių atskaitymo už sumokėtas hipotekos kreditų palūkanas peržiūrai. Kai kurioms valstybėms narėms taip pat aktuali būsto kainų nepastovumo problema.

## ES teisės aktų pobūdis

**1.22** Ši bendroji teisinė sistema ir vis didėjantis ES vaidmuo nėra labai aiškūs daugeliui vietinėse rinkose veikiančių subjektų.

**1.23** Dauguma čia apžvelgtų ES teisės aktų yra direktyvos, kurias valstybės narės turi įgyvendinti, priimdamos nacionalinius teisės aktus, pavyzdžiui, valstybės narės, vykdydamos pastatų energinio naudingumo direktyvą, taip įteisino energinio naudingumo sertifikatus. Priimta direktyva valstybėms narėms tampa „privaloma rezultato, kurį reikia pasiekti, atžvilgiu“, ir ji turi būti įgyvendinta per nustatytą laikotarpį. Šios nuostatos svarbą įrodė ESTT sprendimas byloje *Komisija prieš JK (C-337/89, [1992])*, kuriame teigiama, kad privaloma besąlygiškai laikytis Direktyvos dėl geriamojo vandens, nes imtis vien tik praktinių priemonių nepakanka. Tais atvejais, kai direktyva nustato rezultata, pavyzdžiui, tam tikrą vandens kokybę, būtent toks rezultatas ir 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. Siekiant nustatyti, ar valstybė narė laikėsi bendresnės direktyva įtvirtintos sistemos, jeigu direktyvoje tiksliai nenurodomas rezultatas, galima daugiau dėmesio skirti valstybės narės naudotam metodui (žr. San Rocco Valley bylą *Komisija prieš Italiją (C-365/97, [2003])*).

**1.24** Be to, ESTT 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:

„Taikydamos nacionalinę teisę, nesvarbu, ar atitinkamos nuostatos buvo priimtos prieš ar po direktyvos įsigaliojimo, nacionalinis teismas, kuris turi ją aiškinti, turi tai padaryti kiek įmanoma geriau, atsižvelgdamas į direktyvos tekstą ir tikslą, kad būtų pasiektas joje nurodytas siektinas rezultatas.“

**1.25** Nors ES reglamentai valstybėse narėse taikomi tiesiogiai, dažnai jie taip pat būna įtraukti ir į valstybės vidaus teisės aktus. Kartais tai daroma norint veiksmingai juos įgyvendinti ir reglamentuoti tolesnius einamuosius klausimus.

**1.26** Tam tikrais atvejais Europos teisės aktų reikalavimai yra susiję su kita esama vidaus tvarka arba yra įgyvendinami kartu su kitomis nacionalinėmis priemonėmis.

**1.27** Nors daug ES teisės aktų taikoma pasitelkiant nacionalinius įstatymus, tai nesumenkina ES teisės kaip daugelio nuostatų, kurie daro įtaką turto vertinimui,



šaltinio svarbos. Taigi būtina aiškiai suprasti jos išaugusį vaidmenį, kuris, tikėtina, stiprės ir toliau.

**1.28** Tais atvejais, kai ES direktyva arba reglamentas yra aktualūs nekilnojamojo turto vertinimui, vertintojas turi vadovautis ir suprasti atitinkamas išsamias nacionalines ar vietos nuostatas, įgyvendinančias pagrindinius ES teisės aktus. Dėl ES teisės aktų įvairovės ir masto šiame tekste neįmanoma išsamiai apžvelgti direktyvų ir reglamentų, galinčių turėti įtakos konkrečiam turto vertinimui, tad jame aprašomos tik pagrindinės sritys, su kuriomis gali tekti dažniau susidurti.

## **2. ES vidaus rinka**

### **2.1 Vidaus rinka: turto vertinimo nuostatos**

#### **2.1.1 Turto vertinimas įmonių finansinės atskaitomybės tikslais**

**2.1.1.1** Europos teisės aktų reikalavimai vertinant nekilnojamąjį turtą įmonių finansinės atskaitomybės tikslais yra apibūdinti 1-ojo EVMN 1 dalyje.

**2.1.1.2** Pagrindiniai turto pripažinimo reikalavimai buvo įvardyti akcinių bendrovių (bet ne finansų įstaigų ir draudimo įmonių) metinei finansinei atskaitomybei taikomoje Direktyvoje 78/660/EEB. Toks turtas pradžioje turėjo būti vertinamas įsigijimo arba sukūrimo sąnaudų pagrindu, o vertintojas privalėjo nurodyti naudotą metodą. Taip pat reikėjo atskleisti bet kokį kitą vertinimo principą, jei jis buvo pasirinktas vadovaujantis nacionaliniais teisės aktais.

**2.1.1.3** Vėliau šis principas buvo:

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

**2.1.1.4** Draudimo verslo atveju dabartinė vertė, pagal Direktyvą 91/674/EEB, gali būti nustatoma rinkos vertės pagrindu, kuri apibrėžiama taip:

„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.“

Tai jau buvo aptarta 1-ojo EVS 4.3 punkte.

**2.1.1.5** Nuo to laiko minėtos direktyvos buvo iš dalies pakeistos keletą kartų (žr. tolesnį skirsnį „Teisės aktai“). Svarbesni pakeitimai yra šie:

- Direktyva 2001/65/EB dėl akcinių bendrovių ir bankų, kurioje leidžiama atlikti vertinimą tikrąja verte;
- Reglamentas (EB) Nr. 2909/2000, kuriame numatoma, kad įtraukiant į apskaitą nefinansinį ilgalaikį turtą: „Turto rinkos vertė yra kaina, kurią pirkėjas yra pasirengęs sumokėti už šį turtą, deramai atsižvelgdamas į jo būklę, buvimo vietą ir prielaidą, kad jį bus galima naudoti toliau.“
- Reglamentai (EB) Nr. 1606/2002 ir (EB) Nr. 1725/2003, kuriuose numatoma, 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) bei Nuolatinis aiškinimus;
- pagal Direktyvą 2003/51/EB, iš dalies pakeitusią keturias pagrindines anksčiau nurodytas direktyvas, vertinimą leidžiama atlikti tikrosios vertės pagrindu.

**2.1.1.6** „Tikrosios vertės“ sąvoka apžvelgiama 2-jame EVS. Apskaitininkai ją gali suprasti kitaip negu vertintojai.

#### *Teisės aktai*

Ketvirtoji direktyva dėl tam tikrų tipų bendrovių metinių atskaitomybių 78/660/EEB  
Septintoji direktyva dėl konsoliduotos atskaitomybės 83/349/EEB

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

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

Iš dalies pakeista Komisijos rekomendacija dėl informacijos apie finansines priemones atskleidimo ir kitų papildomų informacijos atskleidimo priemonių (2000/408/EB).

Direktyva 2001/65/EB, 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/EEB dėl draudimo įmonių metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės.

Direktyva 2003/51/EB, iš dalies keičianti Direktyvas 78/660/EEB, 83/349/EEB, 86/335/EEB ir 91/674/EEB, dėl vertinimo taisyklių rengiant tam tikrų bendrovių, taip pat bankų ir kitų finansų įstaigų metinę ir konsoliduotą atskaitomybę.

Reglamentas dėl nefinansinio ilgalaikio turto apskaitos valdymo Nr. 2000/2909.

Reglamentas dėl tarptautinių apskaitos standartų taikymo Nr. 2002/1606.

Reglamentas (EB) Nr. 1725/2003, priimančias tam tikrus tarptautinius apskaitos standartus pagal Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (EB) Nr. 2002/1606.

## **2.1.2 Turto vertinimas kredito įstaigoms**

**2.1.2.1 Bankų kapitalo reikalavimai ir jų reglamentavimas.** Tarptautiniai Bazelio susitarimai, kuriais siekiama sukurti rizikos ribojimo principais pagrįstą bankininkystės sistemą, reikalauja, kad kiekviena kredito įstaiga turėtų tam tikrą kapitalo ir įsipareigojimų santykį, ir nustato, kaip jis turi būti apskaičiuojamas. Tokį santykį priežiūros institucijos taiko kiekvienai kapitalo klasei, atsižvelgiant į jos pobūdį. Taip pat buvo nustatytos taisyklės dėl paskoloms užtikrinti skirto turto vertinimo principų, nes šis turtas sudaro vieną iš didžiausių bankų turto klasių.

**2.1.2.2** Minėtus klausimus ES aptarė kapitalo reikalavimus reglamentuojančiuose teisės aktuose, iš kurių naujaisi yra Kapitalo reikalavimų reglamentas Nr. 575/2013 ir nauja Kapitalo reikalavimų direktyvos 2013/36/ES redakcija. Šie teisės aktai buvo aptarti 1-oje šių Standartų dalyje pateikto 1-ojo EVS 4.2 punkte.

**2.1.2.3** Kapitalo poreikių direktyva (KPD IV) reglamentuojamos kredito įstaigos ir nustatomi jų veiklos ES vidaus rinkoje pagrindai, todėl į ją yra įtraukti Bazelio susitarimų reikalavimai. Turto vertinimui svarbūs šie minėtos direktyvos aspektai:

- joje pateikiamas rinkos vertės apibrėžimas, kurį atitinka pateiktasis šių Standartų 1 dalies 1-ojo EVS 4.2.1 punkte, ir hipotekos vertės apibrėžimas, taip pat pateiktas 2-ajame ir 7-ajame EVS;
- joje apibrėžiama sąvoka „nepriklausomas vertintojas“ (apibrėžimą žr. 3-iojo EVS 5.3.4.4 punkte).

**2.1.2.4** Vykdamas tam tikrus darbus vertintojams gali būti naudinga TEGoVA turto ir rinkos reitingavimo priemonė (žr. tolesnę 4 dalį).

**2.1.2.5** Bankų reguliavimo reikalavimus, įskaitant pirmiau minėtų reikalavimų taikymą, turi parengti ir standartizuoti Europos bankininkystės institucija (EBI) Bazelio III nuostatas atitinkančių rizikos ribojimo reikalavimų įgyvendinimo taisyklių sąvade, kuris bus taikomas visoje ES. EBI taip pat parengs privalomuosius techninius standartus, kurie, juos patvirtinus Komisijai, taps teisiškai privalomi ir tiesiogiai taikomi valstybių narių nacionalinėje teisėje (jeigu nebus susitarta kitaip). Taip pat bus parengtas lydimasis Klausimų ir atsakymų taisyklių sąvadas, kuriame bus aptarti minėtų dokumentų nuostatų praktinio įgyvendinimo atvejai.

**2.1.2.6** Kaip viena iš reakcijų į finansų krizę buvo reikalavimas bankams patikrinti turimo turto kokybę. Europos centrinis bankas (ECB) 2014 m. gegužės mėnesį svarbiausiems euro zonos bankams nurodė, kad vertinant nekilnojamąjį turtą turto kokybės patikrinimo metu ir kilus prieštaravimams tarp vertinimo standartų,

pirmenybė teikiama Europos vertinimo standartams:

„5. Užtikrinimo priemonės ir nekilnojamojo turto vertinimas  
Nekilnojamasis turtas turėtų būti vertinamas pagal Europos vertinimo standartus EVS 2012 („Mėlynąją knygą“) ir kitus tarptautinius standartus, tokius kaip Karališkosios atestuotųjų ekspertų įstaigos (RICS) gairės. Kilus prieštaravimams taikomos EVS 2012 nuostatos (siekiant išvengti abejonių, ši nuostata taikoma visam dokumentui). Siekiant išvengti abejonių, išsamios ataskaitos, pavyzdžiui, atitinkančios Karališkosios atestuotųjų ekspertų įstaigos (RICS) reikalavimus, nereikia.“ (*Turto kokybės patikrinimas, p. 144*)

**2.1.2.7 Būsto hipoteka.** ES teisės aktuose dabar taip pat jau yra įtvirtinta bendroji nuostata dėl turto vertinimo teikiant paskolas vartotojams, ypač gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto hipotekos paskolas. Be kita ko, Direktyvoje dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto iš valstybių narių reikalaujama užtikrinti, kad:

- vertinant gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą hipotekos tikslais būtų taikomi patikimi vertinimo standartai. Direktyvos 26 konstatuojamojoje dalyje nurodoma, kad siekiant, jog vertinimo standartai būtų laikomi patikimais, juose turėtų būti atsižvelgta į tarptautiniu lygiu pripažintus vertinimo standartus ir į TEGoVA parengtus standartus (Europos vertinimo standartai). Reikalaujama, kad „kreditoriai, be kita ko, <...> nustatytų vertinimo standartus ir metodus, kurių laikantis būtų gaunami tikroviški ir pagrįsti turto įvertinimai, siekiant užtikrinti, kad visas įvertinimo ataskaitas rengtų tinkamų profesinių gebėjimų turintys atidūs vertintojai, atitinkantys tam tikrus kvalifikacinius reikalavimus, ir gebantys parengti atitinkamus įvertinimo dokumentus, susijusius su garantijomis, kurie būtų visapusiški ir patikimi“;
- tai atliekantys vertintojai „turėtų tinkamą profesinę kvalifikaciją ir būtų pakankamai nepriklausomi nuo kreditų suteikimo proceso, kad jie galėtų pateikti nešališką ir objektyvų vertinimą, kuris turi būti pagrįstas dokumentais, pateiktais patvariojoje laikmenoje, ir kurio duomenis kreditorius turi išsaugoti.“ (19 straipsnis)

#### *Teisės aktai*

Direktyva dėl galimybės versti kredito įstaigų veikla ir dėl riziką ribojančios kredito įstaigų ir investicinių įmonių priežiūros (2013/36/ES)

Reglamentas dėl prudencinių reikalavimų kredito įstaigoms ir investicinėms įmonėms (Nr. 575/2013/ES)

Direktyva dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto (2014/17/ES)

### 2.1.3 Turto vertinimas draudimo ir perdraudimo įstaigoms

**2.1.3.1** Ši sritis ES teisės aktais reglamentuojama nuo 1964 metų. Pagal procesą, panašų į bankų sistemai taikomus Bazelio susitarimus, draudimo ir perdraudimo sektoriui dabar taikomas režimas Mokumas II, apibrėžtas Pagrindų direktyvoje 2009/138/EB, kurioje reikalaujama, kad kiekvienos įmonės mokumo kapitalo reikalavimas būtų apskaičiuojamas ne rečiau kaip kartą per metus. Kalbant apie tokių įmonių turimą turą, Direktyvos 75 straipsnio 1 dalyje valstybės narės įpareigojamos:

„užtikrinti, kad, jeigu nenurodyta kitaip, <...> draudimo ir perdraudimo įmonių turtas [būtų] įvertinamas suma, už kurią gerai informuotos ir ketinančios sudaryti sandorį šalys galėtų juo apsieikti sąžiningos konkurencijos sąlygomis.“

46 konstatuojamojoje dalyje teigiama, kad „priežiūros reikmėms taikomi vertinimo standartai, kiek įmanoma, turėtų būti suderinti su tarptautine apskaitos raida, siekiant sumažinti administracinę <...> našta“.

**2.1.3.2** Sudarius Lisabonos sutartį ir įsteigus Europos draudimo ir profesinių pensijų instituciją (EDPPI), nemažai Direktyvos 2009/138/EB (Mokumas II) nuostatų buvo pakeistos Direktyva 2014/51/ES. Minėtos direktyvos 22 straipsnio 2 dalyje nurodoma, kad EDPPI turi parengti tokiems klausimams kaip vertinimas taikomus techninius įgyvendinimo standartus. 2012 m. spalio mėn. išleistų techninių specifikacijų (EIOPA-DOC-12/362, patvirtintos Deleguotuoju Komisijos reglamentu (ES) Nr. 2015/35) 1 dalyje yra pateikiamos vertinimo rekomendacijos (jose nekilnojamojo turto vertinimas laikomas tik kaip darbo dalis), kuriose pabrėžiama atitiktis 75 straipsnio ir Tarptautinių apskaitos standartų nuostatoms. Su turto vertinimu labiausiai susijusios nuostatos pateiktos Reglamento 7–10 straipsniuose, kuriuose numatoma, kad, prireikus pirmenybė teikiama 75 straipsniui, o ne Tarptautiniams apskaitos standartams:

„Kai į tarptautinius apskaitos standartus, Komisijos priimtus pagal Reglamentą (EB) Nr. 1606/2002, įtraukti vertinimo metodai laikinai arba nuolat neatitinka Direktyvos 2009/138/EB 75 straipsnyje nustatyto vertinimo požiūrio, draudimo ir perdraudimo įmonės taiko kitus vertinimo metodus, kurie laikomi atitinkančiais Direktyvos 2009/138/EB 75 straipsnį.“ (9 straipsnio 3 dalis)

**2.1.3.3** EDPPI techniniuose standartuose dabar nenumatoma galimybė leisti naudoti TFAS neatitinkančias apskaitos rodiklių vertes, net jeigu jos turi ekonominę prasmę. Minėtuose standartuose nustatyta penkių lygių hierarchija (V5 pastraipa), kuri leidžia kiek laisviau koreguoti panašaus turto rinkos kainas ir „kuo daugiau naudoti atitinkamus stebimus duomenis“ (taip pat žr. Reglamento 10 straipsnio 6 dalį). V.1.4 lentelėje konkrečiai pažymima, kad:

- taikant 40-ąjį TAS „Investicinis turtas“ ir 16-ąjį TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrenginiai“: „Vertindamos turta, įskaitant investicinį turta ir nekilnojamąjį turta, įrangą bei įrenginius, įmonės turi taikyti tikrosios vertės modelį arba perkainojimo modelį, atitinkamai apibrėžtus 40-ajame TAS ir 16-ajame TAS. Pagal 40-ąjį arba 16-ąjį TAS leidžiamas savikainos modelis, kurį taikant investicinis turtas arba nekilnojamasis turtas, įranga ir įrenginiai vertinami savikaina, atimant bet kokį sukauptą nusidėvėjimą ir bet kokius turto vertės sumažėjimo nuostolius, neturėtų būti taikomas“;
- taikant 17-ąjį TAS „Nuoma“: „Nuomos sutartyse numatyta turta ir įsipareigojimus įmonės turi vertinti pagal 17-ąjį TAS, kuris turi būti taikomas taip: įmonės, kurios pagal finansinės nuomos sutartis yra nuomininkės, turta ir įsipareigojimus turi vertinti tikrąja verte. Įmonėms nereikia atlikti vėlesnių patikslinimų atsižvelgiant į pačios įmonės kreditingumą“;
- taikant 41-ąjį TAS „Žemės ūkis“: „Įmonės turi taikyti 41-ąjį TAS biologiniam turtui, jeigu apskaičiuotos pardavimo išlaidos yra nedidelės. Jeigu apskaičiuotos pardavimo išlaidos yra didelės, įmonės turi patikslinti vertę, įtraukdamos šias išlaidas.“

Reglamento 10 straipsnio 7 dalyje pateikiamos rekomendacijos dėl rinkos, pajamų ir išlaidų principų naudojimo vertinant turta.

### *Teisės aktai*

Direktyva dėl draudimo ir perdraudimo veiklos pradėjimo ir jos vykdymo (Mokymas II) (2009/138/EB)

Direktyva 2014/51/ES

## **Deleguotasis Komisijos reglamentas (ES) Nr. 2015/35**

### **2.1.4 Turto vertinimas alternatyvaus investavimo fondams**

Alternatyvaus investavimo fondų valdytojų direktyva nustato rizikos draudimo fondų (įskaitant nekilnojamojo turto fondus) ir kitų panašių institucijų turto vertinimo taisykles. Minėtas turtas turi būti vertinamas grynąja verte, kaip aptarta 7-ajame EVMN (1-ojoje šių Standartų dalyje).

### *Teisės aktai*

Alternatyvaus investavimo fondų valdytojų direktyva 2011/61/ES

### **2.1.5 Turto vertinimas valstybės paramos taisyklių įgyvendinimo tikslais**

**2.1.5.1** ES skatina atvirąją vidaus rinką, todėl savo politikos priemonėmis siekia reguliuoti, koku mastu valdžios ir viešosios institucijos gali naudoti tiek tikslas, tiek numanomas subsidijas, kurios, kaip protekcionistinės priemonės, gali iškreipti laisvosios rinkos veikimą. Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 107 straipsnio 1 dalyje teigiama, kad:

„Išskyrus tuos atvejus, kai ši Sutartis nustato kitaip, iš valstybės narės arba jos valstybinių išteklių bet kokia forma suteikta pagalba, kuri, palaikydama tam tikras įmones arba tam tikrų prekių gamybą, iškraipo konkurenciją arba gali ją iškraipyti, yra nesuderinama su bendrąja rinka, kai ji daro poveikį valstybių narių tarpusavio prekybai.“

ES valstybės pagalbos taisyklės, nustačiusios teisinę sistemą, pagal kurią tokie veiksmai valstybėse narėse gali būti reguliuojami, leidžiami arba uždrausti, buvo svarbiausia tokios politikos dalis. Visoje EEE galiojančios valstybės pagalbos taisyklės buvo taikomos turto vertinimui, turto pardavimo būdams ir valstybei priklausančio arba subsidijuojamo turto valdymui reguliuoti.

**2.1.5.2** Šios taisyklės taikomos valstybei priklausančioms įmonėms, kurios vykdo ekonominę veiklą rinkai siūlydamos prekes arba paslaugas (T-319/99 Fenin). Minėta nuostata buvo nagrinėjama šiose bylose:

- *bylose dėl Vakarinės Braitono prielaukos (N560/01 ir NN17/02)*, kuriose patikos fondas buvo prilygintas įmonei ir apkaltintas, kad valdo ir naudoja vietą siekdamas pelno, t. y. siekia generuoti lėšas savo tikslams (nors dėl faktinių aplinkybių nacionalinio paveldo finansavimas nebuvo laikomas netinkama valstybės pagalba);
- *byloje dėl Airijos būsto finansavimo agentūros (N209/2001)*, kurioje buvo nustatyta, kad pigius būstus siūlanti savivaldybė vykdo ekonominę veiklą, konkuruodama su kitais būsto rinkos veikėjais;
- *byloje dėl Airijos ligoninių (N543/2001)*, kurioje ir viešąsias, ir privačias paslaugas siūlančios ligoninės laikomos įmonėmis.

**2.1.5.3 Valstybės turto vertinimas.** Po kelių su valstybinės žemės pardavimo susijusių bylų Komisija paskelbė *Komisijos komunikatą dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus (OL C 209, 10/07/1997, p0003-0005 – 31997Y0710(01))*. Jame nustatomi pagrindai, kuriais remiantis turi būti vertinamas parduodamas valstybės turtas, kad nekiltų jokių klausimų dėl valstybės pagalbos, pavyzdžiui, kai turtas parduodamas per mažą kainą arba privilegijuotiems pirkėjams.

**2.1.5.4** Šios taisyklės aptartos šių Standartų 1 dalyje – 1-ojo EVS 4.3 punkte ir 5 punkte. Jose reikalaujama taikyti tinkamai paviešintą atvirą ir besąlyginę konkurso, kuris gali būti prilygintas aukcionui, procedūrą, kada priimama geriausia arba vienintelė siūloma kaina yra rinkos kaina. Jeigu toks procesas netaikomas, būtina atlikti nepriklausomą turto vertinimą.

**2.1.5.5** Valstybės pagalbos taisyklėse vartojamas tas pats sąvokos „rinkos vertė“ apibrėžimas kaip ir Direktyvoje 91/674/EEB (dėl draudimo įmonių finansinės atskaitomybės):

„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.“

**2.1.5.6** Taisyklės apibrėžia šiam tikslui tinkamą turto vertintojo kvalifikaciją (žr. 1 dalies 3-iojo EVS 5.1.2 punktą).

**2.1.5.7 Valstybės subsidija socialiniam arba savivaldybės būstui įsigyti.** Šį aspektą iliustruoja Komisijos įsikišimas Nyderlanduose ir Švedijoje, įvedant apribojimus socialinių ar savivaldybių būstų teikėjams siūlyti valstybės subsidijuojamą turta nuomai atvirojoje rinkoje ir taip nesąžiningai konkuruoti su būstą vidutines pajamas gaunantiems nuomininkams siūlančiu privačiu sektoriumi.

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

**2.1.5.9** Švedijoje pagal „naudojamosios vertės“ sistemą privačių gyvenamųjų būstų nuomai buvo nustatyti tokie patys tarifai kaip ir panašių savivaldybių būstų nuomai, tačiau savivaldybių būstų nuomotojai gavo valstybės pagalbą ir konkuravo su privačiu sektoriumi dėl tų pačių nuomininkų. Pagal valstybės pagalbos teikimo taisyklės Komisija ėmėsi neformalių veiksmų, ir ši sistema 2011 m. buvo panaikinta (šaltinis – Europos nekilnojamojo turto federacija).

**2.1.5.10** 2005 m. priimtame Monti-Kroes pakete dėl valstybės pagalbos visuotinės ekonominės svarbos paslaugų Komisija paaiškino, kad tyrimo dėl suderinamumo su ES teise gali išvengti tik valstybės pagalba tikram socialiniam būstui. Tai buvo patvirtina 2011 m. gruodžio 20 d. Komisijos sprendime, kurio 11 konstatuojamojoje dalyje teigiama, kad:

„<...> įmonėms, teikiančioms tam tikras socialines paslaugas, įskaitant teikiančioms socialinį būstą socialiai remtiniams arba pažeidžiamiems asmenims, kurie dėl lėšų trūkumo negali susirasti būsto rinkos sąlygomis, taip pat turėtų būti suteikta galimybė pasinaudoti šiame sprendime numatyta nuostata dėl pranešimo reikalavimo netaikymo <...>.“

Taigi apie valstybės pagalbą apsirūpinant būstu, kuris konkrečiai nėra skirtas socialiai



remtiniams arba pažeidžiamiesiems asmenims, būtina pranešti Komisijai, kad būtų galima įvertinti jos teisėtumą pagal ES teisę.

### *Teisės aktai*

Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 107 straipsnio 1 dalis

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

2011 m. gruodžio 20 d. Komisijos sprendimas dėl Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 106 straipsnio 2 dalies taikymo valstybės pagalbai, kompensacijos už viešąją paslaugą forma skiriamai tam tikroms įmonėms, kurioms pavesta teikti visuotinės ekonominės svarbos paslaugas, C(2011) 9380 galutinis

## **2.2. Vidaus rinka – mokesčius reglamentuojantys teisės aktai**

### **2.2.1 Pridėtinės vertės mokestis (PVM) ir nekilnojamasis turtas**

**2.2.1.1** PVM – tiekiamų prekių ir teikiamų paslaugų pridėtinės vertės mokestis – yra esminis ES veikimo aspektas, o jo priėmimas – viena svarbiausių naujų valstybių narių stojimo į ES proceso dalių. Tai vienintelis valstybių narių nacionaliniu lygmeniu administruojamas mokestis, kuriam ES aiškiai nustatė bendrą sistemą, nors jis ir nėra visoje ES taikomas mokestis. Tokia ES teisės aktų sistema nustato bendrą pagrindinę PVM taikymo struktūrą, lengvatas ir tarifus, nors šios sistemos įgyvendinimo detalės atskirose valstybėse narėse skiriasi. Ginčai dėl PVM galiausiai perduodami Europos Sąjungos Teisingumo Teismui (ESTT), kurio sprendimai (kartu su direktyvomis ir reglamentais) lemia, ką valstybės narės gali daryti. Remiantis ESTT sprendimais dėl apmokestinimo ar neapmokestinimo PVM išimčių taikymo nuomojamam nekilnojamajam turtui buvo sukurtas ES teismų praktikos teisyne dėl nuomos pobūdžio, kuris aptariamas toliau.

**2.2.1.2** Nekilnojamasis turtas dažnai sudaro antrąją arba trečiąją pagal dydį įmonės išlaidų grupę, o turto pirkimas arba pardavimas gali būti didžiausias įmonės sandoris. Nors PVM netaikomas darbo užmokesčiui ir finansams, tačiau kai PVM apmokestinamas nekilnojamojo turto sandoris, šis mokestis gali būti svarbus keliais aspektais:

- nors dauguma įmonių gali visiškai susigrąžinti PVM už pagrįstas investicijas, šis mokestis gali lemti su pinigų srutais susijusius sunkumus;
- jei kuri nors sandorio šalis nėra registruota kaip PVM mokėtoja, ji negali susigrąžinti pirkimo PVM. Dažnai tai svarbu ne tik vartotojams, bet ir finansų bei kitoms įmonėms, kurių veiklos rezultatai šiuo mokesčiu neapmokestinami;
- tai sudėtinga teisės aktų sritis su daug teismo praktikos atvejų, todėl svarbu suprasti, kaip PVM bus taikomas kiekvienam konkrečiam sandoriui. Teismo praktikos atvejų skaičius rodo, kad tai ne visada įmanoma, todėl tam tikrose situacijose daugėja neapibrėžtumo ir didėja galima rizika.

**2.2.1.3** PVM pirmą kartą buvo įvestas 1967 m. (Direktyva 67/227/EB). Dabartinis jį reglamentuojantis ES teisės aktas yra Septintoji PVM direktyva 2006/112/EB, nors dauguma čia nurodytų ESTT bylų buvo nagrinėjamos pagal jos pirmtakę – Šeštąją direktyvą 77/388/EEB.

**2.2.1.4** Direktyvoje pateikiamos konkrečios nuostatos, kaip prirėikus nustatyti vertę (žr. šių Standartų 1 dalyje aptarto 1-ojo EVS 4.4 punktą).

**2.2.1.5** Į PVM direktyvą įtraukta konkreti nuostata dėl teisių į turtą, kai taikomas atleidimas nuo mokesčio ir lengvatiniai tarifai.

**2.2.1.6 Neapmokestinimas.** Atvejai, kai pardavimo, nuomos ir kiti lygiaverčiai sandoriai neapmokestinami PVM, apibūdinti 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 pateikta Šeštosios direktyvos 13(B) straipsnyje. Nors nuorodose į 12 straipsnį teigiama, kad atleidimas nuo mokesčio netaikomas naujiems pastatams (taigi jie apmokestinami), 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).

**2.2.1.7** Pagal 137 straipsnį suteikto atleidimo nuo mokesčio (kuris reglamentuojamas 135 straipsnio 1 dalies j–k punktuose) gali būti atsisakyta, jei taip numato 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.

**2.2.1.8** Kai kuriais atvejais gali būti sunku įvertinti, ar sandoris apima vieną tiekimą, ar atskirus tiekimus (įskaitant vieną, susijusį su nekilnojamoju turtu) – priklausomai nuo to gali skirtis PVM taikymo atvejai. ESTT byloje *Card Protection Plan* (C-349/96 [1999]) nurodė, pagal kokius kriterijus tai galima nustatyti:

- Ar tai viena paslauga, kurios ekonominio tikslo išskaidymas būtų dirbtinis?
- Ar esminė sandorio ypatybė yra vienas tiekimas?
- Ar kalbant apie pagrindinį tiekimo tikslą kai kurie elementai yra pagalbiniai? Tokie elementai laikomi papildomais, jei klientui neteikia atskiros naudos ir yra pasitelkiami tam, kad klientas galėtų geriau naudotis teikiama paslauga.

Jeigu neskaidomas tiekimas susijęs su žeme, ir žemei tenka svarbiausias vaidmuo, neapmokestinamas gali būti visas sandoris, tačiau, jei pagal minėtus kriterijus nustatoma, kad žemės pardavimas ar nuoma yra papildomas apmokestinamojo tiekimo elementas, tokiam sandoriui gali būti taikomas to tiekimo PVM.

**2.2.1.9 Lengvatinių tarifų taikymas su nekilnojamoju turtu susijusiems darbams.** Direktyva 2009/47/EB, kuri iš dalies pakeitė Šeštąją PVM direktyvą, valstybėms narėms suteikė teisę priimti lengvatinius PVM tarifus (ne mažesnius nei 5 proc.) nedideliam atvejų skaičiui, įskaitant „privačių namų renovaciją ir remontą, išskyrus medžiagas, kurios sudaro didelę suteiktos paslaugos vertės dalį“. (Septintosios direktyvos 106 straipsnis ir IV priedo 2 punktas)

**2.2.1.10** Kiekviena valstybė narė gali pasirinkti, ar naudotis šia teise. Vertintojai turi būti susipažinę su toje valstybėje, kurioje atlieka vertinimą, galiojančiu tarifu.

**2.2.1.11** Septintosios direktyvos 110 straipsnis, kuris yra Šeštosios direktyvos formalios sistemos išimtis, leidžia valstybėms narėms toliau neapmokestinti PVM arba taikyti tokius lengvatinius tarifus, kokius taikė nuo 1991 m. sausio 1 d. Kai kuriose valstybėse narėse minėtos Direktyvos nuostatos gali būti susijusios su nekilnojamoju turtu arba su juo susijusiais darbais, Direktyvoje taip pat numatomas ribotas konkrečių nacionalinių išimčių skaičius.

**2.2.1.12 Turto vertinimas ir PVM.** Vertintojas turi žinoti arba susirasti informacijos, koks PVM statusas taikomas vertinamam turtui. Ar turtas nėra apmokestinamas PVM, o gal atleidimo nuo mokesčio atsakyta? Jeigu turtas apmokestinamas, koks PVM tarifas turi būti taikomas sandoriams? Daugelyje šalių taikomi dideli PVM tarifai, ir nesugebėjimas įvertinti PVM įtakos, ypač tose rinkose, kuriose kai kurie pirkėjai negali visiškai ar iš dalies susigrąžinti mokesčio, gali pakenkti vertinimui.

## **2.2.2 PVM ir aprūpinimas žeme bei pastatais**

**2.2.2.1** Tiekimas savaime apima visišką turto perleidimą, tačiau 15 straipsnio 2 dalyje nurodoma, kad valstybėms narėms prekių tiekimu taip pat leidžiama laikyti:

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

**2.2.2.2 Sąvokos „žemė“ ir „pastatai“.** Valstybėse narėse skirtingai apibrėžiama, ar pastatų nuosavybę galima atskirti nuo žemės, ant kurios jie stovi, nuosavybės. PVM kontekste sąvoka „žemė“ neapibrėžta, tačiau, atrodo, kad ji neapima pastatų, nes jiems

nustatomas atskiras neapmokestinimas. Vis dėlto 135 straipsnio 1 dalies k punkte numatytas pastatų tiekimo neapmokestinimas apima ir žemę, ant kurios jie stovi, nes 12 straipsnio 2 dalyje pastatas apibrėžiamas kaip „bet koks žemėje įtvirtintas statinys“.

### 2.2.3 PVM ir nuoma

**2.2.3.1** Septintosios direktyvos 135 straipsnio 1 dalies l punkte (anksčiau Šeštosios direktyvos 13 straipsnio B dalies b punkte) reikalaujama, kad valstybės narės atleistų nuo mokesčio „nekilnojamojo turto lizingą ar nuomą“ savo pačių nustatytais sąlygomis. Atsižvelgęs į tai, kad dėl to susidaro reikšmingų nekilnojamojo turto apmokestinimo skirtumų, ESTT išnagrinėjo nemažai bylų.

**2.2.3.2 Kas yra nuoma pagal ES teisę?** Su *Marleasing* nutartimi suderinti ESTT sprendimai tiksliai nurodo, kad ši sąvoka turi būti analizuojama pagal Europos Sąjungos teisę, o ne pagal įvairius nacionalinius nekilnojamojo turto reglamentuojančius valstybių narių teisės aktus. Tai atlikti gali būti ypač sudėtinga tokiose srityse, kurios atskirose šalyse skiriasi, pavyzdžiui, žemės teisė.

**2.2.3.3** Sąvoką „lizingas ar nuoma“ padeda paaiškinti keturios išimties, išvardytos 135 straipsnio 2 dalyje, kuriose numatoma, kad 135 straipsnio 1 dalies l punkte numatytas neapmokestinimas netaikomas:

- „a) apgyvendinimo paslaugų teikimui viešbučiuose ar panašią veiklą vykdančiose įstaigose, įskaitant apgyvendinimą poilsiavietėse ar stovyklauti įrengtose vietose;
- b) transporto priemonėms stovėjimui skirtų patalpų ir aikštelių nuomai;
- c) stacionariai įrengtų įrenginių ir mašinų nuomai;
- d) seifų nuomai.“

Šis turtas apmokestinamas PVM. Nors valstybės narės negali išplėsti neapmokestinimo atvejų, joms leidžiama įtraukti papildomas neapmokestinimo išimtis, netgi iki tokio lygio, kai ESTT pritarė Ispanijai, kad būtų apmokestinti visi lizingo (išperkamosios nuomos) ir nuomos atvejai, išskyrus gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto (*Miguel Amengual Far prieš Juan Amengual Far (C-12/98)*). Kadangi šios išimties pagal kontekstą patenka į „nekilnojamojo turto lizingo ar nuomos“ sąvoką, buvo nustatyta, kad jos gali padėti išaiškinti šią frazę taip, kaip aptarta toliau.

**2.2.3.4** *Stichting Goed Wonen byloje (C-326/99 [2001])* ESTT pažymėjo, kad Šeštosios direktyvos konstatuojamojoje dalyje nurodytas pradinis tikslas, jog Bendrijos nuosavi ištekliai galėtų būti surenkami vienoda tvarka visose valstybėse narėse: „Neapmokestinimo išimčių atvejai yra savarankiškos Bendrijos teisės koncepcijos.“ Atsižvelgiant į generalinio advokato išvadą byloje *Maierhofer prieš Finanz Augsburg-Land (C-315/00 [2003])* teigiama, kad tokie neapmokestinimo atvejai turėtų „turėti savo prasmę, kuri iš esmės turi būti nepriklausoma nuo atskirų valstybių narių civilinės

teisės sąvokų“. Konkrečiau, jis sakė, kad „sąvoką, vartojamą Šeštosios direktyvos 13 straipsnio B dalies b punkte minimam neapmokestinimui nusakyti, turi apibrėžti Bendrija“.

### 2.2.3.5 *Breitsohl* byloje (C-400/98) ESTT 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 buvo padaryta išvada, kad neapmokestinimo išimtis ar pasirinkimo apmokestinimo galimybė turėtų būti taikoma kartu žemės sklypui ir jame esantiems pastatams – jų negalima traktuoti atskirai.

**2.2.3.6 Ar nekilnojamasis turtas yra nekilnojamasis?** *Maierhofer* byloje surenkamieji pastatai buvo varžtais pritvirtinti prie išbetonuotos žemės ploto ir išnuomoti kaip laikinasis būstas prieglobsčio prašytojams. Pastatus galėjo išmontuoti aštuoni asmenys per dešimt dienų ir vėl pastatyti juos kitur. Generalinis advokatas nusprendė, kad šie pastatai yra tvirtai pritvirtinti prie žemės. Galutiniame ESTT 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 pagal Šeštosios direktyvos 13 straipsnio B dalies b punktą traktuojama kaip nekilnojamojo turto nuoma, net jei pastatą reikia pašalinti nuomos laikotarpio pabaigoje ir pakartotinai galima naudoti kitoje vietoje.“

Šiuo atveju nuomos sąlygos nebuvo lemiamas veiksnys. *Maierhoferio* atvejis skyrėsi nuo byloje *EB Komisija prieš Prancūziją* C-60/96 [1999] nagrinėto atvejo, kur buvo nuspręsta, kad nameliai ant ratų, palapinės, mobilieji nameliai ir lengvų konstrukcijų statiniai yra kilnojamasis turtas. Nyderlandų byloje *Coffeeshop Siberie* (C-158/98) generalinis advokatas nustatė, kad stalo nuoma kavinėje narkotinėms medžiagoms pardavinėti neprilygsta nekilnojamojo turto nuomai.

**2.2.3.7** Dėl *Maierhoferio* bylos buvo nuspręsta, kad priklausinių nuoma, dėl konkrečių aplinkybių laikoma atskiru tiekimu, gali būti neapmokestinama PVM kaip nekilnojamojo turto nuoma.

**2.2.3.8 Ką reiškia „lizingas ar nuoma“?** Byloje *EB Komisija prieš Jungtinę Karalystę* (C-359/97 [2000]) ESTT pažymėjo, kad esant konkrečioms išimtimis:

„<...> 13 straipsnio B dalies b punkto formuluotė <...> nepaaiškina sąvokų „nekilnojamo turto lizingas ar nuoma“ aprėpties. Pagal šią formuluotę sąvokos „nekilnojamo turto nuoma“ apibrėžimas kai kuriais atžvilgiais yra neabejotinai platesnis už tą, kurį įtvirtina įvairūs nacionaliniai įstatymai. Pavyzdžiui, kaip neapmokestinimo išimtis nurodyta sutartis dėl viešbučio numerio nuomos, <...> kuri, atsižvelgiant į svarbiausias viešbučio savininko teikiamas paslaugas ir jo patalpų naudojimo kontrolę klientams, nėra aptarta kai kuriuose nacionaliniuose įstatymuose, yra nuomos sutartis.“

### 2.2.3.9 Generalinio advokato išvada *Lubbock Fine* byloje:

„Mano nuomone, nuoma, pagal Bendrijos teisę, apima lizingą, licenciją, *un bail* arba *convention d'occupation précaire*.“

Akivaizdu, kad tai neišsamus sąrašas, ir teismų praktikoje ši sąvoka toliau tobulinama pagal vėlesnius ESTT sprendimus, kuriuose aptariami galimi kriterijai.

**2.2.3.10** Nors valstybių narių žemės teisė yra reikšminga siekiant suprasti, kokios teisės buvo suteiktos, tačiau ji nėra svarbi aiškinant, kaip toms suteiktoms teisėms taikoma PVM sistema. Taip pat reikšmės neturi:

- bet kokio sandorio pristatymo forma – svarbiausias ir esminis sandorio tikslas;
- tiekimo trukmė (išperkamosios nuomos (lizingo) ar kitos nuomos trukmė);
- ar sandoris apima žemę, ant kurios stovi nekilnojamasis turtas (*Maierhofer*).

Lizingo ar kitos nuomos sandorių asmuo negali sudaryti pats su savimi (*Seeling* (C-269/00)).

**2.2.3.11** Šią PVM sistemos išimtį ESTT kruopščiai išaiškino byloje *EB Komisija prieš Jungtinę Karalystę* (C-359/97 [2000]). Šioje byloje, kaip ir tuo pat metu nagrinėtoje byloje C-358/97, kurioje dalyvavo Airija, taip pat nagrinėtas PVM taikymo kelių mokesčiams klausimas (tai rodo, kad tema labai plati). Byloje buvo patvirtinta, kad ypač tais atvejais, kai svarstomas atleidimas nuo mokesčio, Direktyva turi būti aiškinama siaurai.

**2.2.3.12** Pirmiausia buvo pastebėta, kad aiškinant šią išimtį tiekimo trukmė neturi reikšmės:

„Trumpalaikiai sandoriai, pavyzdžiui, viešbučio numerio nuoma vienai nakčiai ar automobilių stovėjimo vietos nuoma *prima facie*, patenka į lizingo ar kitos nuomos apibrėžimą.“

Tai pat buvo teigiama, kad išimtinio valdymo sąlyga nebūtina:

„Sąvokos „lizingas“ ir „nuoma“ <...> nereiškia išimtinės naudojimo teisės

arba terminuotos teisės naudoti minėtas prekes. Bet koks kitas aiškinimas nesuderinamas su 13 straipsnio B dalies b punkto 2 papunkčiu <...>, kuriame nurodyta, kad automobilių stovėjimo vietų nuoma prima facie yra lizingas arba kita nuoma, kaip tai suprantama pagal šią nuostatą. Tokios rūšies sutartis nereiškia išimtinės teisės naudotis automobilių stovėjimo aikštele arba net konkrečia vieta automobilių stovėjimo aikštelėje.“

Minėtos bylos metu buvo laikoma, kad lizingas arba kita nuoma apima susitarimą dėl trukmės, ir ši trukmė turėtų atspindėti nustatytoje kainoje.

**2.2.3.13** ESTT išreiškė griežtesnę nuomonę dėl išimtinio valdymo *Stichting Goed Wonen* byloje ir pradėjo nagrinėti, ar lizingas ar kita nuoma gali būti suprantama kaip pasyvi veikla, nesukurianti pridėtinės vertės. Visgi jei turtu naudojasi apmokestinamasis asmuo, turtu per ekonominę sistemą yra prisidedama prie prekių ir paslaugų, kurių savikaina įskaičiuojama į kainą, gamybos arba teikimo. Buvo nuspręsta, kad Nyderlandų asociacija buvo teisi, kai apmokestino PVM 10 metų uzufukto teisę gyvenamajam kompleksui. Uzufuktas buvo suprantamas kaip:

„Atitinkamam asmeniui suteikiama teisė naudotis turtu sutartu laikotarpiu ir už atlygį, tartum tas asmuo būtų turto savininkas, ir tokia teise negali pasinaudoti joks kitas asmuo.“

Ekonominio požiūriu kai kurios uzufukto sąlygos yra panašios į nuomos, todėl valstybės narės galėtų jį traktuoti kaip nuomą nepriklausomai nuo jo atskiro teisinio pobūdžio.

**2.2.3.14** Tačiau šią traktuotę ESTT peržiūrėjo byloje *Belgijos valstybė prieš „Temco Europe SA“* (C-284/03 [2005]). „Temco“ siūlė patalpas įmonėms be nustatytos naudojimosi trukmės, o nuomos mokestis iš dalies buvo susietas su apyvarta ir darbuotojų skaičiumi. Kaip ir *Stockholm Lindopark* byloje (C-150/99) (žr. toliau), ESTT šiame savo sprendime taip pat pabrėžė pasyvumo kriterijų, nes lizingo ar kitos nuomos sutartimi:

„Siekiami tik suteikti teisę pasyviai naudotis patalpomis arba pastato dalimi už atlygį, susietą su naudojimosi jais trukme.“

Išimtinio naudojimo sąlygos ir sutarto termino nenustatymas nebuvo lemiami veiksniai. Taigi pagrįsdamas pakeistą požiūrį ESTT aiškino, kad:

- išimtinis naudojimas gali būti bendras, tik būtina nurodyti, kad turtu negali naudotis „visi kiti asmenys, kuriems pagal įstatymą ar sutartį neleidžiama naudotis teise į nekilnojamąjį turtą“;
- ankstesniuose sprendimuose į trukmę buvo atsižvelgta siekiant atskirti nuomą nuo pramoninės ir komercinės veiklos, kai nuoma traktuojama kaip teikiama paslauga, o ne kaip „tiesiog leidimas naudotis turtu“, siejamas su tam tikru laikotarpiu ir kuriuo pridėtinė vertė labai nepadidinama.“

**2.2.3.15** Vėliau ESTT šio požiūrio laikėsi *Fonden Marselisborg Lystbådehavn* byloje (C-

428/02), kurioje susitarimai švartuoti ir laikyti laivus buvo priskirti neapmokestinamai lizingui ar kitai nuomai, ir net jeigu laivas ilgiau nei vieną dieną būdavo ne švartavimosi vietoje, paslauga būdavo siūloma lankytojams be jokių kompensacijų, nes „toks atsitiktinis naudojimas nuomininkui žalos nedaro, jis nelaikytinas iškraipančiu santykius <...>“.

**2.2.3.16** Koks svarbiausias tiekimo pobūdis? PVM teisės tikslais svarbu nustatyti pagrindinio tiekimo pobūdį. Norėdamas tai padaryti ESTT išskiria veiklą, kuri iš esmės yra paslaugų teikimas, o ne tiesiog leidimas naudotis turtu.

**2.2.3.17** „*Mirror Group plc*“ byloje (C-409/98 [2001]) generalinis advokatas teigė:

„Mano nuomone, mintis, kad lizingo ar kitos nuomos ypatybės turi vyrauti 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 kitos nuomos sutartims būdingų bruožų, visų pirma yra susijusios su paslaugų, nebūdingų naudojimuisi turtu, teikimu <...>. Siekdami nustatyti pagrindinius sutarties bruožus, turime atlikti daugiau nei abstrakčią ar formalią analizę. Būtina nustatyti sutarties ekonominę tikslą, nes būtent jis atskleidžia, kaip veikla atitinka šalių interesus. Kitaip tariant, turime nustatyti elementą, kurį įvairių Europos šalių teisinės tradicijos vadina sutarties priežastimi ir supranta kaip ekonominę tikslą, apskaičiuojamą siekiant patenkinti atitinkamų šalių ekonominius interesus, kurie ir sudaro sutarties pagrindą. Nuomos atveju <...> tai veiksmas, kai viena šalis perduoda kitai šaliai išimtinę teisę sutartą laikotarpiu naudotis nekilnojamoju turtu.“

Generalinis advokatas savo išvadoje pabrėžė teisės naudotis nekilnojamoju turtu trukmės svarbą.

**2.2.3.18** *Stockholm Lindopark* byloje Švedijos turto plėtros bendrovė valdė golfo aikštiną tik komerciniais tikslais, tačiau galimybę žaisti golfą suteikdavo darbuotojams ir klientams. ESTT nusprendė, kad:

- golfo aikštinės valdymas paprastai reiškia ne tik pasyvią veiklą, kai leidžiama naudotis aikštynu, bet ir apima nemažai komercinės veiklos elementų bei nuolatinę priežiūrą. Pagal faktus, mažai tikėtina, kad golfo aikštinės nuoma yra pagrindinė teikiama paslauga;
- leidimas naudoti golfo aikštiną gali būti ribojamas tiek pagal paskirtį, tiek ir pagal naudojimosi trukmę. Naudojimosi nekilnojamoju turtu laikotarpis yra esminis nuomos sutarties elementas.

2.2.3.19 Byloje *Sinclair Collis* (C-275/01) ESTT nustatė, kad cigarečių pardavimo automatų įrengimo kito asmens pagal licenciją naudojamose patalpose komercinis



tikslas buvo parduoti cigaretes. Sutartyje nebuvo numatyti konkurentai, taigi tai negali būti nekilnojamojo turto lizingas ar kita nuoma, nors dauguma automatų patalpose buvo pritvirtinti, ir buvo suteiktos tik ribotos valdymo arba kontrolės teisės.

## **2.2.4 Su nuoma susiję mokėjimai tarp nuomotojų, nuomininkų ir subnuomininkų**

**2.2.4.1** Tam, kad mokėjimas būtų neapmokestinamas, jis turi būti susijęs su neapmokestinamu prekių tiekimu arba paslaugų teikimu. Jeigu nuomininkas moka nuomą, šis mokėjimas bus neapmokestinamas PVM nepriklausomai nuo to, ar mokama nuoma, ar priemoka. Įvairūs nuomos variantai dažniausiai neapmokestinami.

**2.2.4.2** Mokesčiai už paslaugas bus neapmokestinami tik tuo atveju, jeigu jos papildo neapmokestinamą turto tiekimą ir jeigu jas teikia savininkas, o ne trečioji šalis.

**2.2.4.3 Atvirkštiniai mokėjimai.** Norint, kad atvirkštinis mokėjimas būtų neapmokestinamas, būtina ne tik įrodyti tiekimą, bet ir žemės tiekimą. PVM taikomas prekių tiekimui ar paslaugų teikimui, o ne mokėjimui. Jei nustatomas tiekimas, būtina išnagrinėti, ar jam taikomos 135 straipsnyje numatytos išimtys. Svarbiausios ESTT bylos, kuriose buvo nagrinėjami šie klausimai, yra „*Mirror Group plc*“ ir „*Cantor Fitzgerald International*“ (C-108/99 [2001]) – jomis buvo panaikintas ankstesnis bylos *Lubbock Fine* (C-63/92 [1994]) sprendimas.

**2.2.4.4** Jeigu:

- nuomotojas sumoka nuomininkui, kad šis išsinuomotų turtą, gali būti, kad nuomininko atžvilgiu nėra tiekimo arba tiekimas apmokestintas PVM (žr. „*Mirror Group plc*“ bylos sprendimą, kai buvo mokama už statybos darbus);
- nuomininkas moka nuomotojui, kad galėtų perimti nuomą, tokiu atveju tai gali būti apmokestinama PVM;
- bebaigiantis nuomotis nuomininkas moka nuomojamo turto perėmėjui – naujam nuomininkui – tai gali būti PVM apmokestinamas tiekimas (žr. *Cantor Fitzgerald* bylą).

## **2.2.5 Kiti su nekilnojamoju turtu susiję PVM klausimai**

**2.2.5.1 Tęsiamos veiklos perdavimas.** Pagal Direktyvos 19 straipsnį valstybėms narėms leidžiama manyti, kad viso turto perleidimas nėra prekių tiekimas, o naujasis savininkas yra tiesiog turtą perleidusio asmens teisių perėmėjas. Tokiu atveju leidžiama įsigyti įmonę sandoriui netaikant PVM.

**2.2.5.2 Gamybos priemonių schema.** Direktyvos 187–191 straipsniai gali būti taikomi ilgalaikio vartojimo prekėms, pavyzdžiui, pastatams arba didelės apimties

darbams, išdalijant pirkimo mokesčio susigrąžinamą sumą per kelerius metus.

### *Teisės aktai*

Septintoji PVM direktyva (2006/112/EB)

Direktyva 2009/47/EB, iš dalies keičianti Direktyvos 2006/112/EB nuostatas, susijusias su lengvatiniais pridėtinės vertės mokesčio tarifais

## **3. Sveikata ir sauga**

**3.1** Europos Sąjungos teisėje sveikatą ir saugą darbe reglamentuoja Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 153 straipsnis, svarbiausias dokumentas yra Pagrindų direktyva dėl priemonių darbuotojų saugai ir sveikatos apsaugai darbe gerinti nustatymo (Direktyva 89/391/EEB dėl priemonių darbuotojų saugai ir sveikatos apsaugai darbe gerinti nustatymo) ir konkrečiau ją papildančios direktyvos, pavyzdžiui, Direktyva dėl darbo vietų (Direktyva 89/654/EEB). Dabartinė 2014–2020 m. ES darbuotojų saugos ir sveikatos strateginė programa buvo patvirtinta Komisijos komunikatu Nr. 2014/332. Šie teisės aktai gali turėti įtakos nekilnojamajam turtui ir jo vertei. Esminiai turto naudojimo ar plėtos galimybių apribojimai gali būti nustatyti teisės aktais dėl pavojingos veiklos.

**3.2 Pastatai ir neįgalieji.** ES teisėje yra nemažai nuostatų dėl neįgaliųjų galimybių patekti į pastatus Direktyvos 89/654/EEB 1 priedo 20 pastraipoje ir Direktyvos 89/654/EEB 2 priedo 15 pastraipoje reikalaujama, kad tiek naujos, tiek esamos „darbovietės turi būti įrengtos atsižvelgiant į neįgaliųjų darbuotojų reikmes. Ši nuostata ypač taikoma įrengiant duris, praėjimus, laiptus, dušus, praustuvus ir tualetus, kuriais naudojasi neįgalūs darbuotojai, bei darbo vietas, kuriose jie dirba.“ Direktyvoje 95/16/EB reglamentuojamos galimybės neįgaliesiems naudotis liftais.

**3.3** Direktyvoje 2000/78/EB nustatomi vienodo požiūrio užimtumo ir profesinėje srityje bendrieji pagrindai ir pabrėžiama pusiausvyra tarp būtinybės tinkamai pasirūpinti neįgaliųjų poreikiais ir reguliavimo naštos. 5 straipsnyje nustatyta:

„Siekiant garantuoti, kad neįgaliųjų atžvilgiu būtų laikomasi vienodo požiūrio principo, jiems įrengiamos tinkamos patalpos. Tai reiškia, kad prireikus konkrečiu atveju darbdaviai imasi tinkamų priemonių, kad neįgaliajam būtų sudarytos sąlygos gauti darbą, dirbti, kilti tarnyboje arba mokytis, nebent dėl tokių priemonių būtų neproporcingai apsunkinamos darbdavio pareigos. Pareigos nėra neproporcingai apsunkinamos, jei jam pakankamai atlyginama konkrečios valstybės narės neįgalumo politikos srityje numatytais priemonėmis.“

Siekis užtikrinti galimybes neįgaliesiems naudotis pastatais tiek užimtumo tikslais,

tiek įvairioms paslaugoms įtvirtintas 2010–2020 m. Europos strategijoje dėl negalios (Tolėsniis siekis kurti Europą be kliūčių). Ryšium su tuo darbai, kuriais siekiama užtikrinti prieinamumą neįgaliesiems, gali būti bendrai finansuojami iš ES struktūrinių fondų.

#### *Teisės aktai*

Direktyva dėl priemonių darbuotojų saugai ir sveikatos apsaugai darbe gerinti nustatymo (89/391/EEB)

Direktyva dėl valstybių narių įstatymų, susijusių su liftais, suderinimo (95/16/EB)

Direktyva, nustatanti vienodo požiūrio užimtumo ir profesinėje srityje bendruosius pagrindus (2000/78/EB)

**3.4 Pavojinga veikla.** Tarybos direktyvoje 2012/18/ES dėl didelių avarijų pavojaus kontrolės reikalaujama patvirtinti žemės aplink objektus, kuriuose vykdoma pavojinga veikla, naudojimo planavimo strategijas. Ši direktyva dar vadinama Seveso III direktyva, nes buvo parengta kaip atsakas į dioksinų patekimą į aplinką įvykus avarijai chemijos gamykloje šalia Seveso. Nuo 2015 m. birželio 1 d. ši direktyva pakeitė Direktyvą 96/82/EEB, kuri po pramoninių avarijų Tulūzoje, Baja Marėje ir Enschedėje 1997 m. buvo iš dalies pakeista, o vėliau išplėsta remiantis Direktyva 2003/105/EB. Ja siekiama užtikrinti, kad „[valstybių narių] žemėtvarkos arba kitoje atitinkamoje politikoje būtų atsižvelgiama į didelių avarijų prevencijos ir tokių avarijų padarinių žmonių sveikatai bei aplinkai švelninimo uždavinius“. Priemonės, kurių reikėtų imtis, kad būtų pasiekti šie tikslai, apima naujos plėtos šalia esamų pavojingų įrenginių kontrolę ir naujų pavojingų įrenginių išdėstymą. 2003 m. priimti papildymai apima riziką, susidarantią dėl saugojimo ir perdirbimo veiklos kasyboje, pirotechnikos ir sprogstamųjų medžiagų bei dėl laikomų amonio nitrato ir amonio nitrato trąšų. Direktyva nereglamentuoja veiklos (pavyzdžiui, branduolinių objektų arba pavojingų medžiagų vežimo), kuriai taikomi kiti teisės aktai.

**3.5** Svarbiausi šio plėtos režimo pakeitimai, įteisinti Seveso III direktyva, reikalauja daugiau galimybių visuomenei susipažinti su informacija ir griežtesnių tikrinimo standartų.

**3.6** Tokios būtinos žemės naudojimo planavimo strategijos gali apriboti žemės naudojimą netoli didelių svarbių pramonės objektų, pavyzdžiui, chemijos gamyklų ir naftos perdirbimo įmonių, tačiau šių strategijų taikymo sritis gali būti kur kas platesnė. Pavyzdžiui, Jungtinėje Karalystėje tokios strategijos gali turėti įtakos žemei šalia didelio slėgio dujotiekio linijos. Tokie plėtos galimybių apribojimai gali turėti įtakos vertei, taip pat gali prireikti vertinimo dėl kompensacijos ar švelninimo priemonių.

#### *Teisės aktai*

Direktyva dėl didelių avarijų pavojaus kontrolės (2012/18/ES) (Seveso III direktyva).

## 4. Energija

**4.1** Šiuo metu didelė ES energetikos politikos dalis skirta kuo labiau sumažinti su energetika susijusių išmetamų šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekį. Esminiai politikos aspektai yra tokie:

- energija turėtų būti gaunama iš šaltinių, kurie neskatina šių dujų išsiskyrimo, todėl didelis dėmesys skiriamas atsinaujintiems energijos šaltiniams;
- vis daugiau energijos šildymui ir transportui turėtų būti gaunama iš elektros;
- turėtų būti didinamas energijos vartojimo efektyvumas.

Šią politiką dabar tęsia bendroji ES energetikos sąjungos sistema.

**4.2** Šiam klausimui spręsti numatyta nemažai priemonių, kurios turės tiesioginį ir netiesioginį poveikį nekilnojamajam turtui bei jo naudojimui, – tai Energijos vartojimo efektyvumo direktyva, Direktyva dėl pastatų energinio naudingumo ir Didelių kurų deginančių įrenginių direktyva. Jos numato, kad kai kurios ES teritorijos iki 2020 m., be įprasto turto nuvertėjimo, praras daugiau nei trečdalį esamos gamybos pajėgumo.

**4.3** Dabartinis Direktyvos 2009/28/EB dėl energijos iš atsinaujinančių šaltinių tikslas – pasiekti, kad atsinaujinančių šaltinių energija iki 2020 m. sudarytų 20 proc. bendro suvartojamo ES energijos kiekio. Valstybės narės turi reikalauti, kad naujuose ir esamuosiuose pastatuose, kuriuos reikia kapitališkai renovuoti, būtų naudojamas bent minimalus atsinaujinančių išteklių energijos kiekis. Šis tikslas buvo iškeltas kartu su ES energijos vartojimo efektyvumo direktyvos 2012 m. iškelto tikslu iki 2020 m. į aplinką išmetamų šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekį sumažinti 20 proc. nuo 1990 m. buvusio lygio. Minėtą tikslą būtų galima padidinti iki 30 proc., jei prie bendradarbiavimo prisijungtų ne ES šalys. Naujaisi tikslai – iki 2030 m. į aplinką išmetamų šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekį sumažinti iki 40 proc., o 2030 m. energijos iš atsinaujinančių šaltinių dalis sudarytų 45 proc. (2020–2030 m. klimato ir energetikos politikos strategija, KOM 2014/15).

**4.4** Spaudimą, kurį sukelia šie tikslai, patvirtina 2010 m. lapkričio mėn. Komisijos komunikatas (KOM(2010) 639): „Energetika 2020 – konkurencingos, darnios ir saugios energetikos strategija.“ Jau dokumento pavadinimas atspindi energetikos politikos tikslus, nustatytus Lisabonos sutartyje, o pačiame dokumente teigiama, kad „Europos energetikos sistemos per lėtai prisitaiko, o iššūkių mastas auga“, ir išreiškiamas susirūpinimas, jog ES gali nepasiekti visų savo 2020 m. energetikos tikslų:

„Laikas spaudžia! 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: suderinti 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 nekilnojamajam turtui, viena vertus, dėl to, kad jis yra energijos iš atsinaujinančių šaltinių gamybos vieta, o, kita vertus, kad galima gerinti su juo susijusio energijos vartojimo efektyvumą. Jei turto kaina, kartu su transportu ir kitais svarbiausiais veiksniais, labai pasikeis, tai gali turėti įtakos vartotojų ir investuotojų sprendimams, susijusiems su turto pobūdžiu ir buvimo vieta.

**4.6 Energijos vartojimo efektyvumas.** Pastebimas aiškus susirūpinimas, kaip padidinti energijos vartojimo efektyvumą, kad didžiausia nauda būtų pasiekama naudojant mažiausiai išteklių ir kad taip padidėtų energijos paklausa. Didžioji bendrųjų politikos principų dalis pateikta Energijos vartojimo efektyvumo direktyvoje. Tiek energijos vartojimo efektyvumo, tiek šiltnamio efektą sukeliančių dujų problemos gali būti sprendžiamos nustatant kainas už išmetamą anglies dioksidą, pasitelkiant tokius mechanizmus, kaip, pavyzdžiui, ES prekybos taršos leidimais sistema, dėl kurių naudoti iškastinį kurą energijai išgauti būtų santykinai brangiau. Be to, svarbus vaidmuo tenka energijos taupymui – tai ypač aktualu kalbant apie pastatus ir jų naudojimą.

**4.7** Geriausiai žinoma ES priemonė šioje srityje yra 2002 m. direktyva dėl pastatų energinio naudingumo, kurią dabar pakeitė nauja 2010 m. direktyvos redakcija. Minėta direktyva taikoma pastatams, jų techninėms sistemoms, bet ne juose vykdomai veiklai.

**4.8** Vienas svarbiausių direktyvos tikslų – didinti rinkos informuotumą apie energijos vartojimo neefektyvumą ir sąnaudas. Direktyvoje, kurią pakeitė ši direktyva, buvo nustatyta energinio naudingumo sertifikatų (ENS) sistema, kuria remiantis kiekvienoms patalpoms pagal santykinai standartinę sistemą suteikiama energinio naudingumo klasė. Tokių sertifikatų reikalaujama 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 mažai energijos“.

**4.9** Direktyvoje reikalaujama, kad skelbimuose dėl nekilnojamojo turto pardavimo arba nuomos būtų nurodyta pastatui suteikta energinio naudingumo klasė, o pastatuose, kurių plotas didesnis nei 250 m<sup>2</sup> ir kuriuos dažnai lanko visuomenė, ENS būtų demonstruojamas gerai matomoje vietoje.

**4.10** Pagal šią direktyvą ne vėliau kaip iki 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, kuri gali būti laikoma kapitaline renovacija – tada reikalaujama laikytis energinio naudingumo standartų. Direktyvoje taip pat nustatyta šildymo ir oro kondicionavimo sistemų tikrinimo tvarka.

**4.11** Ši direktyva išsamiau aptarta 8-ajame EVMN.

#### *Teisės aktai*

Atsinaujinančių išteklių energijos direktyva (2009/28/EB)

Pastatų energinio naudingumo direktyva (2010/31/ES)

Direktyva dėl energijos vartojimo efektyvumo (2012/27/ES)

## **5. Aplinka**

### **5.1 Bendroji informacija**

**5.1.1** Turto vertinimas ir aplinkos apsaugos klausimai. Profesionalus turto vertinimas gali atspindėti tik faktinę rinkos padėtį vertės nustatymo dieną, pasiūlos ir paklausos pusiausvyrą toje rinkoje, viltis ir susirūpinimą bei rinkos nuomonę apie turą išreiškiant vienu skaičiumi.. Nekilnojamajam turtui aktualūs teisės aktai ir politikos priemonės taip pat yra svarbi, bet nebūtinai lemiamą šios aplinkybių visumos dalis. Vertinimas negali pralenkti rinkos.

**5.1.2** Aplinkos apsaugos aspektų reglamentavimas turto ir verslo savininkams bei naudotojams gali reikšti dideles išlaidas, todėl svarbu suprasti galimą jo poveikį bet kokiaje konkrečioje situacijoje ir dėl to atsirandančias pasekmes turto vertei. Minėti klausimai taip pat aktualūs skolintojams ir nuomojant turą.

### **5.1.3 Aplinkosaugos teisinio reglamentavimo apimties ES didėjimas.**

Pradinėje 1957 m. Romos sutartyje neužsimenama apie aplinkos apsaugą. Kai XX a. aštuntojo dešimtmečio pradžioje aplinkos apsaugos klausimai tapo svarbesni, pirmoji oficiali ES reakcija į juos buvo pareiškimas, kurį 1972 m. spalio mėn. pateikė tuometiniai šešių valstybių vadovai. Buvo paskelbta pirmoji iš šešių Aplinkosaugos veiksmų programų, kurioje buvo apibrėžti politiniai tikslai. Dabartinė šeštoji programa apima laikotarpį nuo 2002 m. iki 2012 m., ir joje nustatyti keturi „pagrindiniai aplinkos apsaugos prioritetai“: klimato kaita; gamta ir biologinė įvairovė; aplinka ir sveikata, gyvenimo kokybė; gamtos išteklių bei atliekos.

**5.1.4** Ši Europos Sąjungos aplinkos apsaugos politikos taikymo sritis buvo palaipsniui išplėsta teismų praktika, o vėliau ir sutartimis, remiantis tuo, kad dauguma klausimų, susijusių tiek su priežastimis, tiek su pasekmėmis, peržengia atskirų šalių sienas. Nuo 1973 m. iki 1986 m. ES aplinkos apsaugos teisė vandens, atliekų ir oro taršos srityse buvo nuolat plėtojama, o šiai plėtrai papildomą postūmį suteikė Seveso avarija. ES vaidmuo buvo įtvirtintas 1987 m. priimtu Suvestiniu Europos aktu (su vėlesniais pakeitimais), kurį ESTT taikė savo konstituciniuose aiškinimuose (pavyzdžiui, *Titano dioksido* byloje (C-300/89 [1991]), dažnai priimamuose iki atitinkamų konstitucinių pokyčių. 1989 m. Europos Komisijoje buvo įkurtas atskiras Aplinkos apsaugos

direktoratas, o 1990 m. sutarta įsteigti Europos aplinkos agentūrą, kuri pradėjo veikti nuo 1993 m. Ši agentūra kas trejus metus turi parengti ataskaitą apie Europos aplinkos būklę. ES ne tik leidžia konkrečius teisės aktus, bet ir kuria bendrą aplinkos apsaugos politiką, pavyzdžiui, 2001 m. buvo priimta „Tvaraus vystymosi strategija“.

**5.1.5** Aplinkos apsauga – tai plati, įvairi, sudėtinga ir besivystanti sritis, turinti reikšmingų pasekmių nekilnojamajam turtui. Su kiekvienu ES teisės aktu, ypač direktyvomis, gali būti susijusi atitinkama teismų praktika, taip pat juos gali užmaskuoti, o kartkartėmis išplėsti nacionaliniai įgyvendinimo teisės aktai. Taip pat dažnai yra daug susijusių vėlesnių kiekvieno ES teisės akto pakeitimų ir kitų susijusių teisės aktų.

**5.1.6** Pirmas reikšmingas ES įsikišimas gamtos išsaugojimo srityje – tai 1979 m. priimta Laukinių paukščių direktyva, kurioje buvo nustatyti gamtos išsaugojimo politikos principai, kuriuos vėliau išplėtė Buveinių direktyva. Vėliau šie gamtos išsaugojimo interesai buvo detaliau aptariami nuo 1985 m. įsigaliojusioje Poveikio aplinkai vertinimo direktyvoje, kurioje pirmą kartą buvo pateikti svarbūs plėtos pasiūlymai, šiuo metu tapę aktualiu daugelio plėtos procesų klausimu (žr. tolesnį 5.2 punktą).

**5.1.7** 1987 m. priimtas Suvestinis Europos aktas buvo pirmasis oficialus dokumentas, apibrėžiantis iki tol neaiškų ES vaidmenį aplinkos politikos srityje. ESTT sprendimai *Titano dioksido* [1991] ir *Valonijos atliekų* (C-2/90 [1993]) byloje išplėtojo šią poziciją, kuri po to buvo įtvirtinta ir pagrįsta 1997 m. Amsterdamo sutarties 95 ir 174–176 straipsniuose. Minėtos sutarties 174 straipsnio 2 dalyje tiesiog teigiama:

„Bendrijos aplinkos politika turi būti 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.“

Panašiai kaip Amsterdamo sutartyje, EB steigimo sutarties 6 straipsnyje nurodoma:

„Aplinkos apsaugos reikalavimai turi būti integruoti į 3 straipsnyje išvardytų Bendrijos politikų ir veiksmų apibrėžimą ir įgyvendinimą, ypač siekiant skatinti subalansuotą plėtrą.“

Dėl šių teisės aktų nuostatų aplinkos apsauga dabar yra neatsiejama ES teisės aktų sistemos dalis, o „tvarus vystymasis“ kartu su atsargumo ir „teršėjas moka“ principais, tapo pagrindiniu principu (taip pat jis minimas iš dalies pakeistame Europos Sąjungos sutarties 2 straipsnyje). Pagal 95 ir 176 straipsnius valstybės narės gali įvesti griežtesnius reikalavimus.

**5.1.8** Aplinkos apsauga nėra pats svarbiausias tikslas. ESTT 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 tvarų vystymąsi nereiškia, jog:

„Aplinkos interesai privalo būtinai ir sistemingai turėti viršenybę prieš kitus interesus, kuriuos gina kitos Bendrijos politikos sritys, įgyvendinamos pagal EB sutarties 3 straipsnį.“

Suderinti konkuruojančius interesus ES lygmeniu yra politinis klausimas. Generalinis advokatas tai patvirtino byloje *Austrija prieš Parlamentą / Tarybą* (C161/04 [2006]):

„Nors ši nuostata suformuluota imperatyviais terminais <...>, negalima tvirtinti, kad ji nustato standartą, pagal kurį formuojant Bendrijos politikos kryptis pirmenybė visada turėtų būti teikiama aplinkos apsaugos interesams. Toks aiškinimas nepriimtina 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 *stricto sensu*. Reikalavimą peržiūrėti Bendrijos teisės akto galiojimą EB 6 straipsnis gali reikšti tik tuomet, 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 priemones klimato kaitai švelninti. Iš dalies tai įgyvendinama teisės aktais dėl energetikos (žr. ankstesnę 4 dalį), taip pat tiesiogiai nustatant į aplinką išmetamų šiltnamio efektą sukeliančių dujų apribojimus. Manoma, kad dėl veiklos, susijusios su pastatais, 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 kalbant, daugeliui nekilnojamojo turto savininkų ir naudotojų gali būti svarbu vertinant turtą atsižvelgti į komercinius klausimus, susijusius su anglies dioksido išmetimo mažinimo programomis, t. y. ar programa gali lengvai padėti, ar ją brangu pritaikyti?

## **5.2 Poveikio aplinkai vertinimai ir strateginiai aplinkos vertinimai**

**5.2.1** Bendrai vertinant, ES palyginti nedaug kišosi į teritorijų planavimo politiką, tačiau darė įtaką priimant sprendimus dėl konkrečių pasiūlymų. Bendriausio pobūdžio įsikišimas buvo plėtros kontrolė, įgyvendinta direktyvomis, kuriomis reikalaujama atlikti poveikio aplinkai vertinimą konkrečioms plėtros pasiūlymų grupėms. Pirmiausia tokia direktyva buvo priimta 1985 m., vėliau iš dalies pakeista 1997 m., 2003 m. ir 2009 m., o šios taisyklės galiausiai buvo kodifikuotos 2011 m. Poveikio aplinkai vertinimo direktyvoje (iš dalies pakeistoje 2014 m.).



**5.2.2** Tokio poveikio vertinimo tikslas yra užtikrinti, kad būtų sistemingai vertinamos galimos plėtros pasekmės aplinkai ir apsvaistytos priemonės, kurios leistų išvengti reikšmingo neigiamo poveikio. Tai galima pasiekti laikantis struktūrinio požiūrio ir naudojantis ekspertų ataskaitomis, kurios padėtų priimti plėtros kontrolės sprendimus. Būtina atlikti direktyvos I priede išvardytų projektų (vykdymo) poveikio aplinkai vertinimą, o valstybės narės turi nuspręsti („atrinkti“), ar reikia įvertinti II priede išvardytų projektų poveikį aplinkai.

**5.2.3** ESTT sprendimas byloje *Komisija prieš Airiją* (C-215/06) atskleidžia, kad valstybė narė neturi teisės atgaline data suteikti leidimo planuojamai veiklai, kurios poveikio aplinkai vertinimas (PAV) nebuvo atliktas, ir dėl to būtina atlikti naują PAV. Vertinant tam tikrą nekilnojamąjį turtą tai gali būti rimta problema.

**5.2.4** 2001 m. priimta Strateginio poveikio aplinkai vertinimo direktyva išplėtė poveikio aplinkai vertinimo būtinybę ir numatė planus arba programas, kuriais turi būti remiamasi ateityje suteikiant 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 prieduose, ir visiems planams, kuriuos reikia įvertinti pagal 1992 m. priimtą Buveinių direktyvą.

### *Teisės aktai*

Poveikio aplinkai vertinimo direktyva (2011/92/EB)

Direktyva 2014/52/ES, iš dalies keičianti Direktyvą 2011/92/EB dėl tam tikrų valstybės ir privačių projektų poveikio aplinkai vertinimo

Direktyva dėl tam tikrų planų ir programų pasekmių aplinkai vertinimo (dažnai vadinama Strateginio poveikio aplinkai vertinimo direktyva) (2001/42/EB)

## **5.3 Vanduo**

**5.3.1** Daugelis su vandeniu susijusių klausimų gali būti suskirstyti į tris kategorijas:

- vandens kokybė – įvairių formų tarša;
- vandens stoka – trūkumas;
- vandens kiekis – užtvindymo pavojus.

ES politika dažniausiai nukreipta į vandens kokybę, tačiau didelio masto Vandens pagrindų direktyvoje netiesiogiai nagrinėjamas vandens trūkumo klausimas, o Potvynių direktyvoje reikalaujama imtis veiksmų dėl užtvindymo rizikos. Vandens telkinių ekologinis vaidmuo pripažintas gamtos apsaugos teisės aktuose, kuriuose kartais nustatomi dideli plėtros apribojimai.

**5.3.2** Pirmasis ES teisės aktas dėl vandens kokybės buvo 1975 m. priimta Paviršinio vandens, skirto geriamajam vandeniui imti, direktyva, kuri nuo 1990 m. buvo palaipsniui plėtojama. Svarbiausias bendrosios teisės aktas yra 2000 m. priimta

Vandens pagrindų direktyva, kuri turėjo būti visiškai įgyvendinta iki 2015 m., numatant standartus pažeidusioms valstybėms narėms skirti baudas.

**5.3.3** Vandens taršos klausimai gali būti suskirstyti į dvi grupes: sutelktosios taršos šaltiniai (pavyzdžiui, tam tikri nuotekų vamzdžiai, nuotekų iš gamyklų vamzdžiai ar vietinės avarijos) ir pasklidusios taršos šaltiniai, kylančios iš foninės aplinkos. Bendrieji taršos teisės aktai gali būti veiksmingi siekiant mažinti sutelktosios 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: pradedant nuo dirvožemio, trąšų, kovai su piktžolėmis arba kenkėjais skirtų purškiamųjų medžiagų, gyvūninių atliekų ir miesto nuotekų iki natūraliai susidarantių cheminių medžiagų ir bakterijų.

**5.3.4** 1976 m. priimtoje Pavojingų medžiagų direktyvoje iš valstybių narių reikalaujama kontroliuoti, kad nurodytos medžiagos nepatektų į kanalizaciją. Vėliau ji buvo išplėsta kitomis direktyvomis, reglamentuojančiomis nuotekų išleidimą į nuotekų surinkimo sistemas. Dėl leidimų išleisti į nuotekų surinkimo sistemas sąlygų gali padidėti arba sumažėti paveiktų patalpų vertė.

**5.3.5** Pirmoji Požeminio vandens direktyva buvo priimta 1980 m. Direktyvoje iš valstybių narių reikalaujama imtis priemonių, kurios užkirstų kelią požeminio vandens taršai įvairiomis medžiagomis, kurių išleidimas, atsižvelgiant į jų toksiškumą, turėtų būti arba uždraustas, arba kontroliuojamas. Šią direktyvą pakeitė Požeminio vandens direktyva 2006/118/EB, kurios dalys dabar peržiūrimos.

**5.3.6** 1991 m. buvo priimta Nitratų direktyva, kuria siekiama sumažinti dėl žemės ūkyje naudojamų nitratų atsirandančią vandens taršą ir užkirsti kelią tolesnei tokios rūšies taršai. Direktyvoje reikalaujama, kad valstybės narės nurodytų nitratų pažeidžiamas zonas, kuriose turi būti vykdoma „geroji žemės ūkio praktika“, apribojant azoto trąšų naudojimo normas ir reikalaujant sandėliuoti mėšlą ir srutas. Tokiose zonose turi būti stebimas paviršinis vanduo ir požeminio vandens vandeningieji sluoksniai, taip pat eutrofinė gėlųjų paviršinių vandenų, upių žiočių bei pakrančių vandenų būklė.

**5.3.7** 1991 m. miesto nuotekų direktyvoje reikalaujama iš anksto nustatyti taisykles dėl gamybinių nuotekų išleidimo į kanalizaciją arba valymo ir, jeigu būtina, išankstinio valymo įrenginius, kad būtų sumažinta galima tarša, taip pat numatoma, 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 (GE) – organinės biologiskai skaidomos taršos, kurią sukelia nuotekos, matavimo vienetą. „Jautrioms“ zonoms taikomi griežtesni standartai.

**5.3.8** Vandens pagrindų direktyva taikoma paviršiniams vandenims (ežerams, tvenkiniams, upėms, kanalams, upių žiotims ir vandenims iki vienos jūrmylės nuo kranto) ir požeminiam vandeniui. Direktyvos tikslai:

- užkirsti kelią vandens būklės prastėjimui, apsaugoti ir gerinti vandens ekosistemas;
- skatinti subalansuotą vandens vartojimą, remiantis ilgalaike turimų vandens išteklių apsauga;
- mažinti prioritетinių medžiagų išleidimą, išmetimą ir nuostolius, taip pat sustabdyti ir palaipsniui 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;
- prisidėti prie potvynių bei sausrų sukeltų padarinių švelninimo.

Direktyvoje reikalaujama kiekvienam upės baseinui parengti strateginio valdymo planą, kuriame būtų nurodyta, kaip bus siekiami su vandens telkiniu susiję tikslai, sprendžiant tiek sutelktosios, tiek pasklidosios taršos šaltinių 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 išekvotas). Šie standartai nėra tiksliai apibrėžti, tačiau numanomi ir taikomi ypač tose zonose, kurios nurodytos pagal kitus ES teisės aktus, tačiau gali būti atidėti iki 2021 m. arba 2027 m.

**5.3.9** Pagrindų direktyvą papildoma keletas antrinių direktyvų, kurios padeda ją įgyvendinti. Jau priimtos šios direktyvos:

- Pavojingų medžiagų direktyva (2006/11/EB) – laikinoji apsaugos priemonė;
- Požeminio vandens direktyva (2006/118/EB);
- Direktyva dėl aplinkos kokybės standartų vandens politikos srityje (2008/105/EB), kurioje išvardijamos prioritетinės medžiagos ir nurodomos jų ribos bei reikalavimai sudaryti išmetimo, išleidimo ir nuotėkių sąrašą kiekvienam upės baseinui;
- kitos direktyvos bus priimtos vėliau.

**5.3.10** Potvynių direktyvoje apibrėžiama vidaus ir pakrančių vandenų užtvindymo rizikos vertinimo ir valdymo sistema. Valstybės narės privalo atlikti kiekvieno upės baseino būklės vertinimą, paruošti potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapius ir parengti potvynių rizikos valdymo planus. Jei nustatoma, kad tam tikrai vietai gresia užtvindymo pavojus, vadinasi, tai turės pasekmių ten esančiam turtui: tiek dėl faktinio potvynio grėsmės, tiek dėl galimybės gauti draudimą ar to draudimo kainos. Kai kuriais atvejais imantis potvynių kontrolės priemonių gali tekti užtvindyti žemę siekiant apsaugoti kitą turtą ir suvaldyti vandens srautą – tai irgi veikia nekilnojamojo turto vertę.

#### *Teisės aktai*

Direktyva dėl paviršinio vandens, skirta geriamajam vandeniui imti (75/440/EEB)

Direktyva dėl tam tikrų į Bendrijos vandenį išleidžiamų pavojingų medžiagų sukeltos taršos (76/464/EEB)

Direktyva dėl miesto nuotekų valymo (91/271/EEB)

Direktyva dėl vandenių apsaugos nuo taršos nitratais iš žemės ūkio šaltinių (91/676/EEB)

Vandens pagrindų direktyva (2000/60/EB)

Pavojingų medžiagų direktyva (2006/11/EB)

Požeminio vandens direktyva (2006/118/EB)

Potvynių direktyva (2007/60/EB)

Direktyva dėl aplinkos kokybės standartų (2008/105/EB)

## **5.4 Atsakomybė už aplinkos apsaugos pažeidimus ir užteršta žemė**

**5.4.1** 2004 m. Direktyva dėl atsakomybės už aplinkos apsaugą siekiant išvengti žalos aplinkai ir ją ištaisyti (su pakeitimais) svarbi vykdant nekilnojamojo turto sandorius, jeigu turtas susijęs su taršos paveikta žeme, saugomomis teritorijomis ir požeminiu vandeniu.

**5.4.2** Taikant principą „teršėjas moka“, įtvirtintą Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 191 straipsnio 2 dalyje, asmuo gali būti atsakingas, jei jis laikomas subjektu. Subjektas, vykdamas direktyvos III priede nurodytą veiklą, griežtai atsako už priemones, kurių būtina imtis siekiant užkirsti kelią žalai arba ištaisyti tą žalą žemės, požeminio vandens, paviršinio vandens, pakrančių vandenų ir saugomų rūšių ir natūralių buveinių būklei. Priedas parengtas remiantis Direktyva dėl taršos integruotos prevencijos ir kontrolės bei Pagrindų direktyva dėl atliekų. Į III priedą neįtrauktos veiklos atveju subjektas atsako už priemones, skirtas užkirsti kelią žalai saugomoms rūšims ir natūralioms buveinėms, jei tokia žala susidarytų dėl subjekto kaltės arba neatsargumo.

**5.4.3** Žala aplinkai – tai žala:

- žemei, jei kyla didelis pavojus žmonių sveikatai dėl taršos, atsiradusios naudojant „medžiagas, preparatus, organizmus arba mikroorganizmus“. Subjektas, sukėlęs žalą žemei, privalo pašalinti minėtą didelį pavojų;
- vandeniui, jei daromas didelis neigiamas poveikis ekologiškai, cheminei arba kiekybinei vandens būklei arba jo ekologiniam potencialui;
- saugomoms rūšims ar natūralioms buveinėms, jei daromas didelis neigiamas poveikis pastangoms pasiekti arba išlaikyti gerą apsaugos būklę.

**5.4.4** Tiek vandeniui, tiek saugomoms rūšims ar buveinėms žalą sukėlęs subjektas privalo atlikti:

- pirminį žalos ištaisymą, atkurdamas iki pažeidimo buvusią būklę;
- papildomą žalos ištaisymą, jei atkurti būklės neįmanoma;
- kompensuojamą žalos ištaisymą, atliekant kitus pagerinimo darbus, kuriais siekiama kompensuoti nuo žalos iki atkūrimo susidarantį laikiną nuostolius.

**5.4.5** Direktyva jau buvo iš dalies pakeista dėl kasybos pramonės, geologinio anglies dioksido saugojimo ir dujų bei naftos gavybos operacijų priekrantėje.

**5.4.6 Atliekos.** Žemės taršos klausimai taip pat priklauso nuo ES kuriamų atliekų reglamentavimo sistemų, skirtų skatinti tiek atliekų mažinimą, tiek perdirbimo masto didinimą. Svarbiausias dabartinis teisės aktas – 2008 m. priimta 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 turi būti panaudotos ar pašalintos nesukeliant pavojaus žmonių sveikatai ir nenaudojant procesų ar būdų, galinčių pakenkti aplinkai, ypač:
  - nesukeliant žalos vandeniui, orui, dirvožemiui, augalams ar gyvūnams;
  - nesukeliant nepatogumų dėl triukšmo ir kvapų;
  - nedarant neigiamo poveikio kraštovaizdžiui ar ypač svarbioms vietovėms.

Ši politika įgyvendinama nustatant aplinkosaugos leidimų išdavimo taisykles, rengiant plėtros planus ir rūpestingumo pareigos sistemą. Su šia direktyva susijusi Sąvartynų direktyva, Atliekų deginimo direktyva ir Taršos integruotos prevencijos ir kontrolės direktyva.

### *Teisės aktai*

Direktyva dėl atsakomybės už aplinkos apsaugą (2004/35/EB)

### *Teisės aktai dėl atliekų*

Direktyva dėl atliekų sąvartynų (99/31/EB)

Direktyva dėl atliekų deginimo (2000/76/EB)

Direktyva dėl taršos integruotos prevencijos ir kontrolės (2008/1/EB)

Pagrindų direktyva dėl atliekų (2008/98/EB)

## **5.5 Tarša**

**5.5.1** Pagrindinė šios srities direktyva – Direktyva dėl taršos integruotos prevencijos ir kontrolės, taikoma smarkiai teršti galinčioms veiklos sritims.

**5.5.2** Vykdam tą veiklą svarbu laikytis standartų – tai pagrindinis veiksnys, kuris turėtų lemti subjektų požiūrį į turą.

**5.5.3** Anksčiau apžvelgti vandenį reglamentuojantys teisės aktai apėmė ir sutelktosios, ir pasklidosios vandens taršos šaltinius.

**5.5.4** Kelios direktyvos tiesiogiai reglamentuoja oro taršos ir teršalų, išmetamų iš įvairių pramonės ir kitų gamyklų, klausimus. Jose visose iš valstybių narių reikalaujama kontroliuoti oro taršą, kurią sukelia konkrečios gamyklos. Vadinasi, vertintojas vertindamas tokį turtą turi suprasti, koku mastu tas turtas atitinka reikalavimus, ir žinoti visas faktines nusižengimų pasekmes, kurios gali turėti įtakos vertinimui.

#### *Teisės aktai*

Direktyva dėl taršos integruotos prevencijos ir kontrolės (2008/1/EB)

*Su nekilnojamoju turtu susiję teisės aktai, reglamentuojantys oro taršą*

Pagrindų direktyva dėl kovos su pramonės įmonių keliama oro tarša (84/360/EEB)

Tarybos direktyva dėl tam tikrų teršalų, išmetamų į orą iš didelių kurą deginančių įrenginių, kiekio apribojimo (88/609/EEB)

Komunalinių atliekų deginimo direktyva (89/369/EEB)

Direktyva dėl aplinkos oro kokybės vertinimo ir valdymo (96/62/EB)

Sunaudoto tirpiklio kiekio direktyva (1999/13/EB)

Direktyva dėl atliekų deginimo (2000/76/EB)

Direktyva dėl tam tikrų teršalų, išmetamų į orą iš didelių kurą deginančių įrenginių, kiekio apribojimo (2001/80/EEB)

## **5.6 Asbestas ir kitos medžiagos**

5.6.1 Asbesto kontrolės direktyva turi didelę įtaką priimant sprendimus dėl daugelio pastatų, pastatytų dvidešimtame amžiuje, kai asbestas buvo pigi ir veiksminga statybinė medžiaga, naudojama stogų dangai, plokštėms ir kitais tikslais. Direktyvoje buvo konstatuota, kad tam tikros asbesto rūšys gali sukelti vėžį, todėl šioje direktyvoje:

- reikalaujama ištirti bet kokuose pastatuose esantį asbestą;
- nurodomi asbesto šalinimo ir naikinimo standartai.

Tokios nuostatos gali smarkiai padidinti nekilnojamojo turto statybos arba griovimo darbų sąnaudas, arba teritorijos atstatymo ir plėtros išlaidas, todėl šie reikalavimai gali turėti įtakos ir turto vertei.

**5.6.2** Su asbestu susijęs vertinimas reikalauja specialių žinių, todėl vertinimo ataskaitose įprasta pateikti išimtis dėl asbesto, rekomenduoti užsakyti specialisto ataskaitą arba daryti prielaidą, kad asbesto yra.

#### *Teisės aktai*

Direktyva dėl aplinkos taršos asbestu prevencijos ir mažinimo (87/217/EEB)

## **5.7 Biologinė įvairovė ir išsaugojimas**

**5.7.1** Gamtos apsauga buvo viena pirmųjų svarbiausių ES aplinkos politikos sričių, nustatoma kartais primant ankstesnes nacionalines nuostatas. Šiuo metu yra

sukurta sistema, leidžianti nustatyti daug teritorijų, kurių vertę būtina siekti išsaugoti, ir nurodyti, ką jose draudžiama daryti. Siekiant apsaugoti gamtos interesus gali būti nustatyti turto plėtros arba naudojimo paskirties keitimo apribojimai. Vis dėlto valstybės pagalbos taisyklės suteikia galimybių gauti dotacijas arba metines išmokas pagal tvarkymo sutartis. Gamtos apsaugos interesai dažniausiai susiję su konkrečia vieta, todėl jie turi įtakos sklypo vertei. Be tarptautinių ir nacionalinių saugomų vietų nustatymo sistemų, nustatyti teritorijas taip pat reikalauja šios ES direktyvos:

- Direktyvoje dėl natūralių buveinių ir laukinės faunos bei floros apsaugos (Buveinių direktyva) reikalaujama, kad valstybės narės įsteigtų specialias saugomas teritorijas (kurių sistema vadinama „Natura 2000“) siekiant Bendrijoje išsaugoti arba atkurti natūralias buveines bei laukinės faunos ir floros rūšis. Šia Direktyva ES teisėje taip pat įgyvendinama 1979 m. Berno konvencija dėl Europos laukinės gamtos ir buveinių apsaugos.
- Direktyva dėl laukinių paukščių apsaugos – joje reikalaujama įsteigti paukščių apsaugai svarbias teritorijas, remiantis ornitologiniais kriterijais, nurodytais byloje (*Europos Komisija prieš Nyderlandus*, C 3/96 [1999]), siekiant užtikrinti tam tikrų rūšių išlikimą ir jų išsaugojimą.

Taip pat yra nemažai Europos Sąjungai svarbių teritorijų, įsteigtų Komisijos pagal valstybių narių pateiktą informaciją.

**5.7.2** Valstybės narės „imasi priemonių, siekdamos specialiose saugomose teritorijose išvengti natūralių buveinių ir rūšių buveinių blogėjimo, taip pat rūšių, kurių apsaugai buvo įsteigtos specialios saugomos teritorijos, trikdymo“ (Buveinių direktyvos 6 straipsnio 2 dalis).

**5.7.3** ESTT tiksliai išaiškino šias direktyvas (tiek kalbant apie pradinį teritorijų steigimą, tiek ir vėlesnę jų apsaugą) savo sprendimuose dėl tokių zonų: Leibuchto pylimų (*Komisija prieš Vokietiją* (C-57/89 [1991]), Santonjos pelkių (*Komisija prieš Ispaniją* (C-355/90 [1993]) ir *Lapelio kranto* (*R prieš valstybės sekretorių, atsakingą už aplinką, ex p Karališkoji paukščių apsaugos draugija* (C-44/95, [1997])). Įsteigimas yra objektyvus klausimas, kurį nagrinėjant ekonominiai kriterijai nėra svarbūs (*R prieš valstybės sekretorių, atsakingą už aplinką, transportą ir regionus, ex parte „First Corporate Shipping Limited“*, C-371/98 [2001]). ESTT atmetė prašymą atsižvelgti į Bendrosios žemės ūkio politikos poveikį (*Komisija prieš Prancūziją* (C-96/98, [2000])) arba viešųjų konsultacijų ir valstybės nuosavybės poveikį (*Komisija prieš Prancūziją* (C-166/97 [1999])).

**5.7.4** Kai teritorija įsteigiama, valstybė narė turi saugoti ją ir biologines rūšis, kurioms apsaugoti ji skirta. Tačiau, tinkamai apsvačius siūlymus, plėtra gali būti leidžiama, jei ji nedarys neigiamo poveikio atitinkamos teritorijos vientisumui. Ši direktyva buvo iš dalies pakeista po sprendimų dėl Leibuchto pylimų: jei nėra alternatyvų, kurios leistų išvengti įsteigtos teritorijos pažeidimo, žala gali būti sumažinta tokiu mastu, koku būtina „dėl įpareigojančių prielaidų, taip pat atsižvelgiant į socialinio ar ekonominio pobūdžio visuomenės interesus“. Tačiau tokiu atveju valstybė narė turi imtis kompensacinių priemonių, siekdama užtikrinti tinklo „Natura 2000“ vientisumą –

tai užduotis, kuriai nepakanka tiesiog sušvelninti pasekmes. 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 įgyvendinant projektą patiriams nuostoliams;
- pasiūlyti naują teritoriją.

Pastaroji priemonė taikytina, kai „Natura 2000“ teritorija yra pažeista. Daugelis „Natura 2000“ tinklo teritorijų apima pelkes, todėl čia gali būti nustatyti ypač dideli plėtros apribojimai, pavyzdžiui, pakrančių zonose, kurias norėtų plėtoti jūrų uostai ar jėgainės. Reikalavimas nustatyti kompensacines priemones potvynio užliejamoje zonoje buvo reikšmingas plėtojant Kardifo įlanką kaip miesto dalį.

**5.7.5** Buveinių direktyvos II ir IV prieduose išvardyti keli šimtai saugotinių gyvūnų ir augalų rūšių. Atitinkama paukščių rūšių apsauga numatyta Laukinių paukščių direktyvoje. Tokia apsauga dažnai susijusi su galima turto plėtra, nes reikalaujama įvertinti poveikį išvardytoms rūšims, o tokia veikla užima laiko ir gali būti brangi. Jeigu poveikis reikšmingas, jį būtina atsižvelgti priimančioms sprendimams, ar leisti plėtoti turimą ir, jei taip, kokiomis sąlygomis. Toliau pateiktas šio reikalavimo dėl giliavandenių prieplaukų Dibdeno įlankoje prie Sautamptono plano pavyzdys. Šio plano pagrindą sudarė Havro uosto plėtros projektas (Havras 2000). Dėl paukščių lizdų Senos žiočių salelėse buvo labai ilgai delsiama, nes Prancūzijos valdžios institucija ir Komisija derėjosi dėl projekto pritaikymo (žr. *Catherine Prudhomme-Deblanc, Un Ministre Français Face à l'Europe – le cas du Ministre de l'Équipement des Transports et du Logement, p. 341–345*). Tais atvejais, kai pirmiausia būtina pasirūpinti kompensacinėmis buveinėmis, saugomos rūšys taip pat gali turėti įtakos turto valdymui.

*Teisės aktai*

Direktyva dėl laukinių paukščių apsaugos (79/409/EEB)

Buveinių direktyva (92/43/EB)

## 6. Bendroji žemės ūkio politika

**6.1** Bendroji žemės ūkio politika (BŽŪP) buvo svarbiausias ES politikos klausimas nuo 1963 m. Ji vis dar sudaro daugiau kaip 40% ES biudžeto (nors iki 2020 m. planuojama sumažinti) ir teikia didelę paramą tiems, kurie atitinka nustatytus kriterijus išmokoms gauti. Atsižvelgiant į besikeičiančius politikos poreikius, biudžeto apribojimus ir pasaulio prekybos derybas, ši sistema, grindžiama produktų kainų palaikymu per kišimąsi į rinką (daugiausia vidutinio klimato zonų produktams, pavyzdžiui, grūdams, pienui ir jautienai), buvo pertvarkyta siekiant remti šiems produktams auginti naudojamos žemės pardavimo ir nuomos vertę. 1984 m. buvo pradėtos taikyti pieno kvotos, kuriomis siekiama apriboti pienininkystės išlaidas (dabar nebetaikomos), o dėl pagrindinių bendrųjų reformų susitarta 1992 m. (MacSharry reformos) ir 2003 m. (bendrosios išmokos schema). Po nedidelių 2003 m. atliktų pakeitimų, ypač 2008 m. (Sveikatos patikrinimas), 2015–2020 m. siekiama įgyvendinti bazinės išmokos schemą,



pritaikant bendrosios išmokos schemą. Pagrindinę jos struktūrą ir papildomas galimybes valstybės narės įgyvendina įvairiais būdais.

**6.2** Ilgo reformų proceso metu taip pat buvo numatytas kai kurių BŽŪP biudžeto lėšų skyrimas kaimo plėtros tikslams, įvairiai paramai su sunkumais susiduriančioms teritorijoms, agrarinės aplinkosaugos programoms 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 juos įgyvendinant nacionaliniu lygmeniu vis tiek dažnai tenka priimti papildomų vidaus teisės aktų.

#### **6.4 BŽŪP padalyta į du „ramsčius“:**

**6.5** 1-ąjį ramstį iš esmės sudaro metinės tiesioginės išmokos ūkininkams (dabar tai bazinės išmokos ir susijusios schemas) ir rinkos valdymo priemonės. Bazinė išmoka – tai išmoka reikalavimus atitinkantiems ūkininkams už jų turimą reikalavimus atitinkančią žemės ūkio paskirties žemę. Pagal pasaulio prekybos įsipareigojimus išmoka nepriklauso nuo dabartinės žemės ūkio produkcijos tipo ar apimties – ji yra „atsieta“ (nors kai kurios valstybės narės turi apribotus įgaliojimus išlaikyti arba vystyti ankstesnes sujungtas augalininkystės ir gyvulininkystės sistemų dalis). Bazinę išmoką papildo žalinimo išmoka (ji didžiausią poveikį daro ūkiams, kai ariamąją žemę reikia apsėti kelių rūšių javais arba kai juose yra ekologiniu požiūriu svarbių vietovių) bei kitos galimos ir neprivalomos išmokos.

**6.6** Svarbiausia schemas forma – perleidžiamų tusių (išreikštų hektarais) sistema. Šios teisės daugiausia paskirstomos atsižvelgiant į tai, kiek 2015 m. buvo deklaruota žemės ūkio paskirties žemės, kuri dar atitinka kitus reikalavimus, o išmokos tarifai nustatomi pagal ankstesnę kandidato istoriją arba kiekviename mokėjimo regione taikomas standartines vertes. Vadinasi, sistemos svarba įvairiose šalyse vertinama skirtingai, atsižvelgiant į jų istorinį įsipareigojimą javų, galvijų ir pienininkystės sektoriuose. Išmoka mokama, jei kiekvienais metais įsipareigojimai vykdomi atsižvelgiant į lygiavertį reikalavimus atitinkantį žemės plotą, priklausantį tai pačiai išmokų zonai, kur buvo suteiktos teisės į išmokas.

**6.7** Tos valstybės, kurios neseniai įstojo į ES, ypač esančios Vidurio Europoje ir neturinčios subsidijų istorijos, veikia pagal Bendrosios išmokos už plotą schemą, kuri tiesiog yra pagrįsta kiekvienais metais deklaruojama žeme, kai duomenys apie ją yra perkeliama į ateitį su galimybe pereiti prie bazinės išmokos schemas. Bendroji išmoka už plotą skiriama remiantis standartiniais tarifais, nors jie palaipsniui nustatomi Kroatijai, kaip naujausiai narystės ES siekiančiai šaliai, o ankstesnių tiesioginių išmokų palaipsniui atsisakoma.

**6.8** ESTT *Landkreis Bad Dürkheim* (C61/09) byloje aptarė, kokie kriterijai keliami turimai žemei, kad būtų galima kreiptis dėl išmokos. Buvo nuspręsta, kad kandidatas turi būti savarankiškas ūkininkas, ūkininkaujantis toje žemėje (taigi bent iš esmės atitikti kompleksinio paramos susiejimo reikalavimus). Valstybėse narėse galioja įvairūs nekilnojamojo turto nuosavybę reglamentuojantys įstatymai, į kuriuos neatsižvelgiama žemės naudojimo sąlygose.

**6.9** 2-asis ramstis yra Kaimo plėtros reglamentas. Pagal jį parama dažniausiai suteikiama ilgesniam laikotarpiui arba keleriems metams. Galimi įvairūs paramos būdai, iš kurių svarbiausi turto vertinimui yra šie:

- agrarinės aplinkosaugos schemas – paprastai tai su žeme susiję privalomi įsipareigojimai, nustatomi penkerių metų laikotarpiui. Pareiškėjas turi turėti žemės valdymo kontrolės teises, kurios skiriasi nuo žemės nuosavybės;
- parama mažiau palankioms ūkininkauti vietovėms, apibrėžiamoms kaip teritorijos, kurių reljefas sudėtingas ir nepalankus ūkininkauti, tačiau dažnai turi socialinę, kultūrinę ar kraštovaizdžio reikšmę. Tokios išmokos nustatomos įvairiai – atsižvelgiant į reikalavimus atitinkančių gyvulių skaičių, atitinkamą plotą arba, kartais, į agrarinės aplinkosaugos įsipareigojimus. Šių išmokų, kurios dar taikomos kai kuriose šalyse, atsisakoma, ir valstybės narės, kurios nori teikti tam tikrą konkrečią paramą, galės tai padaryti pagal 1-ąjį ramstį naujai apibrėžtomis gamtinių kliūčių teritorijoms.

**6.10** Pažeidus kompleksinio paramos susiejimo taisyklę, kuriose nurodytos teisinės prievolės ir minimalūs žemės valdymo reikalavimai, pagal abu ramsčius yra taikomos su mokėjimais (išmokomis) susijusios nuobaudos.

**6.11** Šios sistemos ir jų administravimas yra ne tik svarbūs suinteresuotosioms šalims, bet dažnai ir sudėtingi tiek ūkininkui, tiek oficialioms mokėjimo agentūroms ir gerokai skiriasi skirtingose valstybėse narėse (o kartais ir vienoje valstybėje). Galimybė gauti išmokas ir jų apribojimai gali būti reikšmingi tiek konkretaus turto kapitalo, tiek nuomos vertei.

#### *Teisės aktai*

Tiesioginių išmokų reglamentas (ES) Nr. 1307/2013

Kaimo plėtros reglamentas (ES) Nr. 1305/2013

## **ES TEISĖS AKTŲ SĄRAŠAS**

### **Teisės aktai dėl turto vertinimo įmonių apskaitos tikslais**

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

Septintoji direktyva dėl konsoliduotos atskaitomybės (83/349/EEB)

Šias direktyvas iš dalies keičia direktyvos dėl:

- lengvatų mažoms ir vidutinėms įmonėms ir atskaitomybės skelbimo sumas išreiškiant ekiu (90/604/EEB);
- įmonių rūšių išplėtimo (90/605/EEB);
- teisės aktų nustatyto metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės audito (2006/43/EB), kurią iš dalies keičia Direktyva 2008/30/EB;

Direktyva dėl bankų ir kitų finansų įstaigų metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės (86/635/EEB) iš dalies pakeista Komisijos rekomendacija dėl informacijos apie finansines priemones atskleidimo ir kitų papildomų informacijos atskleidimo priemonių (2000/408/EB)

Direktyva 2001/65/EB, 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 dėl draudimo įmonių metinės finansinės atskaitomybės ir konsoliduotos finansinės atskaitomybės (91/674/EEB)

Direktyva 2003/51/EB, iš dalies keičianti Direktyvas 78/660/EEB, 83/349/EEB, 86/335/EEB ir 91/674/EEB, dėl vertinimo taisyklių rengiant tam tikrų bendrovių, taip pat bankų ir kitų finansų įstaigų metinę ir konsoliduotą atskaitomybę

Reglamentas (EB) Nr. 2909/2000 dėl nefinansinio ilgalaikio turto apskaitos valdymo

Reglamentas (EB) Nr. 1606/2002 dėl tarptautinių apskaitos standartų taikymo

Reglamentas (EB) Nr. 1725/2003, priimančias tam tikrus tarptautinius apskaitos standartus pagal Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (EB) Nr. 1606/2002

### **Teisės aktai dėl turto vertinimo finansų įstaigoms**

Direktyva dėl galimybės verstis kredito įstaigų veikla ir dėl riziką ribojančios kredito įstaigų ir investicinių įmonių priežiūros (2013/36/ES)

Kapitalo reikalavimų reglamentas (ES) Nr. 575/2013 dėl prudencinių reikalavimų kredito įstaigoms ir investicinėms įmonėms

Direktyva dėl vartojimo kredito sutarčių dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto (2014/17/ES)

Direktyva dėl draudimo ir perdraudimo veiklos pradėjimo ir jos vykdymo (Mokumas II) (2009/138/EB)

Direktyva 2014/51/ES

Komisijos deleguotasis reglamentas (ES) Nr. 2015/35

Alternatyvaus investavimo fondų valdytojų direktyva 2011/61/ES

### **Teisės aktai dėl turto vertinimo valstybės paramos taisyklių įgyvendinimo tikslais**

Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 107 straipsnio 1 dalis

Komisijos komunikatas dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms

parduodant žemę ir pastatus (97/C 209/03)

2011 m. gruodžio 20 d. Komisijos sprendimas dėl Sutarties dėl Europos Sąjungos veikimo 106 straipsnio 2 dalies taikymo valstybės pagalbai, kompensacijos už viešąją paslaugą forma skiriamai tam tikroms įmonėms, kurioms pavesta teikti visuotinės ekonominės svarbos paslaugas, C(2011) 9380 galutinis

### **Teisė aktai dėl pridėtinės vertės mokesčio ir nekilnojamojo turto**

Septintoji PVM direktyva (2006/112/EB)

Direktyva 2009/47/EB, iš dalies keičianti Direktyvos 2006/112/EB nuostatas, susijusias su lengvatiniiais pridėtinės vertės mokesčio tarifais

### **Teisės aktai dėl sveikatos ir saugos**

Direktyva dėl priemonių darbuotojų saugai ir sveikatos apsaugai darbe gerinti nustatymo (89/391/EEB)

Direktyva dėl valstybių narių įstatymų, susijusių su liftais, suderinimo (95/16/EB)

Direktyva, nustatanti vienodo požiūrio užimtumo ir profesinėje srityje bendruosius pagrindus (2000/78/EB)

Direktyva dėl didelių avarijų pavojaus kontrolės (2012/18/ES) (Seveso III direktyva)

### **Teisės aktai dėl energijos**

Atsinaujinančių išteklių energijos direktyva (2009/28/EB)

Pastatų energinio naudingumo direktyva (2010/31/ES)

Direktyva dėl energijos vartojimo efektyvumo (2012/27/ES)

### **Teisės aktai dėl atsakomybės aplinkos apsaugos srityje**

Direktyva dėl atsakomybės už aplinkos apsaugą (2004/35/EB)

### **Teisės aktai dėl poveikio aplinkai vertinimų ir strateginių aplinkos vertinimų**

Poveikio aplinkai vertinimo direktyva (2011/92/EB)

Direktyva 2014/52/ES, iš dalies keičianti Direktyvą 2011/92/EB dėl tam tikrų valstybės ir privačių projektų poveikio aplinkai vertinimo

Direktyva dėl tam tikrų planų ir programų pasekmių aplinkai vertinimo (dažnai vadinama Strateginio poveikio aplinkai vertinimo direktyva) (2001/42/EB)

### **Teisės aktai dėl vandens**

Direktyva dėl paviršinio vandens, skirto geriamajam vandeniui imti (75/440/EEB)

Direktyva dėl tam tikrų į Bendrijos vandenį išleidžiamų pavojingų medžiagų sukeltos taršos (76/464/EEB)

Direktyva dėl miesto nuotekų valymo (91/271/EEB)

Direktyva dėl vandenių apsaugos nuo taršos nitratais iš žemės ūkio šaltinių (91/676/EEB)

Vandens pagrindų direktyva (2000/60/EB)

Pavojingų medžiagų direktyva (2006/11/EB)

Požeminio vandens direktyva (2006/118/EB)  
 Potvynių direktyva (2007/60/EB)  
 Direktyva dėl aplinkos kokybės standartų (2008/105/EB)

### **Teisės aktai dėl atsakomybės už aplinkos apsaugos pažeidimus, dėl atliekų ir užterštos žemės**

Direktyva dėl atliekų sąvartynų (99/31/EB)  
 Direktyva dėl atliekų deginimo (2000/76/EB)  
 Direktyva dėl atsakomybės už aplinkos apsaugą (2004/35/EB)  
 Direktyva dėl taršos integruotos prevencijos ir kontrolės (2008/1/EB)  
 Pagrindų direktyva dėl atliekų (2008/98/EB)

### **Teisės aktai dėl taršos**

Direktyva dėl taršos integruotos prevencijos ir kontrolės (2008/1/EB)

### **Teisės aktai dėl oro taršos**

Pagrindų direktyva dėl kovos su pramonės įmonių keliama oro tarša (84/360/EEB)  
 Tarybos direktyva dėl tam tikrų teršalų, išmetamų į orą iš didelių kurą deginančių įrenginių, kiekio apribojimo (88/609/EEB)  
 Komunalinių atliekų deginimo direktyva (89/369/EEB)  
 Direktyva dėl aplinkos oro kokybės vertinimo ir valdymo (96/62/EB)  
 Sunaudoto tirpiklio kiekio direktyva (1999/13/EB)  
 Direktyva dėl atliekų deginimo (2000/76/EB)  
 Direktyva dėl tam tikrų teršalų, išmetamų į orą iš didelių kurą deginančių įrenginių, kiekio apribojimo (2001/80/EEB)

### **Teisės aktai dėl asbesto**

Direktyva dėl aplinkos taršos asbestu prevencijos ir mažinimo (87/217/EEB)

### **Teisės aktai dėl biologinės įvairovės ir apsaugos**

Direktyva dėl laukinių paukščių apsaugos (79/409/EEB)  
 Buveinių direktyva (92/43/EB)

### **Teisės aktai dėl bendrosios žemės ūkio politikos**

Tiesioginių išmokų reglamentas (ES) Nr. 1307/2013  
 Kaimo plėtros reglamentas (ES) Nr. 1305/2013



## 4 DALIS.

# Techniniai dokumentai

### Europos vertinimo informaciniai dokumentai:

1-asis EVID	Vertinimas ir tvarumas
2-asis EVID	Vertinimo patikimumas ir rinkos rizika
3-iasis EVID	Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir pastatų
4-asis EVID	Vertinimas ir kiti uždaviniai periodiškai apmokestinant turtą
5-asis EVID	Vertinimo metodika
6-asis EVID	Automatinio vertinimo modeliai (AVM)
7-asis EVID	Europos turto ir rinkos reitingavimas: vertintojo vadovas
8-asis EVID	Tikrosios vertės nustatymas pagal 13-ąjį TFAS

Kvalifikacijos pripažinimo reikalavimų santrauka TEGoVA būtinieji išsilavinimo reikalavimai

TEGoVA REV (pripažinto Europos vertintojo) ir TRV (TEGoVA gyvenamojo turto vertintojo) programų santrauka

Sąvokų žodynelis

Europos vertinimo standartų valdybos nariai

TEGoVA nariai





# 1-asis EVID

## Vertinimas ir tvarumas

1. Įvadas
2. Tvarumas ir nekilnojamojo turto naudotojai
3. Nekilnojamojo turto "žaliųjų" standartų vystymas
4. Vertinimas ir tvarumas

### 1. Įvadas

**1.1** Bendras ir ekonomikos, ir viešosios politikos spaudimas lėmė didesnę dėmesį įvairiems su gamtos ištekliams susijusiems klausimams, kuriuos sprendžiant vartojama tvarumo sąvoka. Galima tikėtis, kad tiek dėl teisinio reglamentavimo, tiek dėl rinkos nuotaikų šie aplinkosaugos veiksmingumo ir tvarumo klausimai taps vis svarbesni su nekilnojamoju turto ir pastatais susijusiems subjektams, taigi ir vertinimo procesui. Iš tikrųjų daugelis didesnių verslo klientų bei etinėmis problemomis susirūpinusių asmenų stengiasi laikytis vis griežtesnių tvarumo standartų ir tikisi, kad panašiai elgsis ir tie subjektai, su kuriais jie turi verslo reikalų. Tikėtina, kad kreipdamiesi į vertintoją patarimo jie gali iškelti šį klausimą.

**1.2** Akivaizdu, kad minėti klausimai nuolat plėtojami, be to, jie papildomi naujais aspektais, pavyzdžiui, iškeliamos problemos, susijusios su klimato kaita, kuri kyla į pirmą vietą drauge skiriant daugiau dėmesio pastatų vaidmeniui Europos Sąjungos energetikos politikoje. Priklausomai nuo teisės aktų ir rinkos nuotaikų raidos minėtų klausimų akcentai gali keistis. Nors ekonominiu požiūriu dažnai jie vis dar tebėra išorės veiksniai, neturintys įtakos vertei, tikėtina, kad teisinis reglamentavimas (įskaitant mokesčių teisės aktus) gali padidinti šių klausimų poveikį vertinimui, be kita ko, ir sprendžiant išorinių veiksnių nulemtas politines problemas. Taigi, nors iki šiol rinka dar neskyrė ypatingo dėmesio daugeliui tvarumo klausimų, atrodo vis labiau tikėtina, kad netrukus ji ims į juos atsižvelgti, nes kai konkretūs klausimai išgryninami ir perprantami, jie tampa standartinės praktikos dalimi. Be to, daugelyje diskusijų apie tvarumą kaip sąvoką neišvengiamai susitelkiama į tuos klausimus, kurie dar neišryškėję, o kai kurie jų galbūt tokie ir liks.

**1.3** Pavyzdžiui, energijos vartojimo efektyvumo klausimai tampa vis aktualesni dėl kainos, išteklių, o dabar ir dėl klimato kaitos problemų. Palaipsniui nustatomi vis griežtesni naujiems statomiems ir esamiems pastatams taikomų teisės aktų reikalavimai (pavyzdžiui, ES Pastatų energinio naudingumo direktyva ir jos Energinio naudingumo

sertifikatai (ENS) bei kitos priemonės) galiausiai paskatins atkreipti didesnę dėmesį į pastatų energinį naudingumą ir efektyvumą. Vadinas, dėl neigiamo išorės poveikio internalizavimo nepriklausoma informacija grindžiamos ženklavimo ir sertifikavimo sistemos bus naudojamos dažniau, energijos normos reglamentuojamos griežčiau, o statant energetiškai efektyvius namus bus galima gauti subsidijų ir mokesčių lengvatų. Ten, kur tokios taisyklės ir bet kokie skirtumai tarp daugiau ir mažiau reikalavimus atitinkančių nekilnojamojo turto objektų tampa svarbūs tokioms suinteresuotosioms šalims kaip savininkai, pirkėjai, nuomininkai, nuomotojai ir kiti, rinka, kartu su visais kitais veiksniais, pradės tai atspindėti kapitalo ir nuomos vertėse. Gali būti, kad vandens trūkumo ir kokybės bei kiti klausimai irgi judės panašia linkme.

**1.4** Daugeliui šių tvaramų apimančių klausimų, tokių kaip su energijos kainomis ar pavojaus aplinkai valdymu susiję lūkesčiai, būdinga ilgalaikė perspektyva, o būtina konkreti informacija dažnai gali būti nepatikima, ir analizės priemonės dar yra kuriamos. Visgi minėti apribojimai nesumenkina šių klausimų svarbos.

**1.5** Vertintojai turi veikti atsižvelgdami į savo profesinių įgūdžių ribas. Taigi dažniausiai jie turės kreiptis į specialistus dėl tinkamos nekilnojamojo turto tvaramo ekspertizės, sertifikavimo ir ataskaitų, t. y. šių dokumentų patys jie neruoš. Pagal esamą praktiką, susijusią su tokiais aplinkosauginiais klausimais kaip užterštumo vertinimas, asbestas, potvynių rizika ar dirvos erozija, vertintojas turi sugebėti suprasti, ką gali reikšti specialisto ataskaitos, ir spręsti, kiek dėmesio joms skirti. Vertintojai gali vertinti turtą tik remdamiesi esama rinkos būkle ir nekelti hipotezių apie ateitį. Šiuo informaciniu dokumentu siekiama paskatinti vertintojus sąmoningai ir jautriai vertinti šiuos klausimus bei padėti geriau suprasti rinkas, kai minėti klausimai jose taps vis labiau aktualesni.

**1.6 Tvarumas.** Bendrąja prasme tvarumas yra gebėjimas išlikti. Nors šiame dokumente daugiausia dėmesio skiriama aplinkosauginiam tvarumui, ši sąvoka taip pat turi ekonominių ir socialinių aspektų, o dauguma ekonominio tvarumo klausimų jau gali būti reikšmingi vertinant turtą. Iš tikrųjų tokios ekonominės sąvokos kaip „tvarios nuomos pajamos“ ar „tvarūs pinigų srautai“ atsirado gerokai anksčiau nei įsitvirtino dabartinė žodžio „tvarumas“ vartoseną.

**1.7** Didėjant spaudimui dėl išteklių ir gamtos sistemų, dėmesys buvo sutelktas į tai, kiek juos galima apsaugoti intervencinėmis ir valdymo priemonėmis. Dėmesys aplinkosauginiams apribojimams lėmė vieną sąvokos „tvarumas“ apibrėžimų – tai žmogaus gyvenimo kokybės gerinimas atsižvelgiant į jį palaikančių ekologinių sistemų apkrovos ribas.

**1.8 Tvari plėtra.** Jau pačioje sąvokoje užkoduotos tvarumo ir bet kokio veiksmo ar pokyčio suderinimo problemos. Tvarios plėtros sąvoką pasiūlė Pasaulio aplinkos ir vystymosi komisija (Brundtlando komisija) savo 1987 m. ataskaitoje. Nuo tada ji buvo vienas svarbiausių aspektų daugelyje politinių diskusijų ekonominiams, socialiniams

ir aplinkosauginiais klausimais. Savo ataskaitoje „Mūsų bendra ateitis“ Brundtlando komisija tvarios plėtros idėją apibūdino taip:

„Plėtra, kuri tenkina dabartinių kartų poreikius ir nesumažina galimybių ateities kartoms tenkinti savo poreikius.“

Komisijos pasiūlymai buvo patvirtinti Jungtinių Tautų Aplinkos ir plėtros konferencijoje Rio de Žaneire 1992 m. ir sulaukė tiek nacionalinio, tiek tarptautinio dėmesio, taip pat Jungtinių Tautų Tvarios plėtros komisijos dėmesio.

**1.9** Ši sąvoka pasirodė esanti ilgalaikė, plati, tačiau neaiški ir įvairiaprasmė. Jos formuluotė neišsprendžia esamų prieštaravimų tarp ekonominių, aplinkosauginių ir socialinių tikslų. Kita vertus, atsižvelgiant į tai, kad skirtingose šalyse ir situacijose, taip pat laikui bėgant, pabrėžiami skirtingi tikslai, šios sąvokos neapibrėžtumas gali padėti užtikrinti visuotinį jos priimtinumą ar net tvirtumą. Nebuvo pasiūlyta jokie tikslesnio apibrėžimo, taigi ši sąvoka laikui bėgant turės skirtingą praktinę prasmę skirtingiems žmonėms skirtinguose kontekstuose.

**1.10** Tokioms politinėms diskusijoms įgaunant pagreitį, tvari plėtra gali būti geriausiai suprasta kaip procesas, kurį šiuo metu vis labiau veikia susirūpinimas dėl klimato kaitos ir išteklių, o ne kaip apibrėžtas galutinis tikslas.

**1.11** Siekiant geriau išnagrinėti aplinkosauginius nekilnojamojo turto klausimus buvo sukurta daug įvairių priemonių ir sąvokų, pavyzdžiui, „būvio ciklo vertinimas“, „nuo lopšio iki lopšio“, „ekologinio pėdsako analizė“ ir „žalieji pastatai“. Šiomis priemonėmis įvairiais būdais nagrinėjamas vystymosi poveikis aplinkai ir ekologinėms sistemoms laikui bėgant, siekiant, kad būtų veiksmingiau naudojami išteklių ir mažiau skurdinama aplinka, taip pat siekiant vystyti atsparumą, galimybes prisitaikyti ir rūpintis socialiniu teisingumu. Visa tai vertinama pasitelkiant vis daugiau įvairaus pobūdžio auditų, procedūrų ir rodiklių, kuriais bandoma užfiksuoti platesnės koncepcijos aspektus ir paveikti sprendimus, taigi vis labiau atsižvelgiama į žemės, nekilnojamojo turto ir pastatų naudojimą bei plėtojimą. Tai vyksta ne tik taikant viešosios politikos ir reglamentavimo priemones, bet ir per rinkos suvokimą, investuotojų, įmonių bei jų klientų poreikius.

**1.12** Vienas iš uždavinių, keliamų visa tai analizuojant, yra būtinybė kiekvienu konkrečiu atveju suprasti, ar tvarumo aspektai didina ar mažina vertę. Tvarumo reikalavimai gali būti laikomi papildomomis išlaidomis ir apribojimu. Kita vertus, ekologiškumo tendencijų augimą, kurį lydi technikos naujovės, taip pat galima suvokti kaip ekonominę galimybę, o standartų laikymasis gali padėti išlaikyti ar padidinti vertę. Kai tik norminiais dokumentais įtvirtintas arba rinkos pripažintas standartas imamas laikyti norma, jo nesilaikymas gali mažinti atitinkamo nekilnojamojo turto vertę.

**1.13** Vertinant platesniu mastu buvo įprasta manyti, kad ekonominis augimas

kelia aplinkosauginių problemų, tačiau yra įrodymų (kurie kartais apibendrinami taikant aplinkosauginę Kuzneco kreivę), kad aukštesnis ekonominio išsivystymo lygis gali sulėtinti aplinkos būklės blogėjimą. Iš dalies galbūt taip yra todėl, kad ekonomiškai augančios šalys turi išteklių spręsti vis didesnį susirūpinimą keliančius klausimus, ir todėl, kad keičiasi ekonominės veiklos pobūdis ir naudojami metodai. Atrodo, kad pereinamoju laikotarpiu auganti ekonomika pirmiausia sumažina vietinius išorės veiksnius, o labiau išsklaidyti išorės veiksniai sprendžiami esant aukštesniam pajamų lygiui. Be to, kuriami būklės blogėjimo mažinimo metodai, todėl kitiems tampa lengviau juos perimti. Lygiai taip pat problema tampa augantis ekonominės veiklos mastas. Gausėjančios žinios, išmanymas ir mokslinė pažanga atveria naujus iššūkius – juk nedaug kas nerimavo dėl į aplinką išmetamo CO<sub>2</sub> kiekio prieš trisdešimt metų.

**1.14** Atsižvelgiant į tai, kad tampa vis aiškiau, kaip taikyti sąvokas praktikoje, ir kad kuriamos atitinkamos gairės, tikėtina, jog bus sukurtas nematerialusis turtas, kurį patį reikės įvertinti tais atvejais, kai jis galės būti atskirtas nuo pagrindinio turto.

**1.15** Vankuverio susitarimu 2007 m. buvo įkurtas tarptautinis forumas, skirtas vertinimo klausimams aptarti, susijusiems su diskusijomis dėl tvarumo: „Vertinimo standartus nustatančios organizacijos įsipareigoja pasauliniu mastu pradėti procesą, skirtą tvarumo aspektui įtvirtinti vertinant turtą.“ Tikėtina, kad ši iniciatyva ir kitos besivystančios diskusijos taps su vertintojo profesija bei veikla susijusios informacijos šaltiniai.

**1.16 Ekologinių sistemų vertinimas.** Vis daugėja darbų, ypač ekonomikos ir aplinkosaugos politikos srityse, kuriais pabrėžiama tokių su ištekliais ir aplinkos apsauga susijusių klausimų svarba kaip:

- tarša, energijos vartojimas ir medžiagos;
- aplinkos apsauga ir išteklių valdymas;
- gamtinių išteklių turtas;
- ne rinkos srautų vertinimas ir atsižvelgiant į aplinkosaugą patikslinti suvestiniai rodikliai.

Kiti šiuos aspektus pritaikė tokioms temoms kaip žvejyba, vanduo ir žemės ūkis. Išsamesni atsilyginimo už ekosistemų duodamą naudą sąvokos tyrimai, taip pat nekilnojamojo turto valdymo priemonių taikymas gali pradėti į šią sritį perkelti rinkos mechanizmus ir taip galbūt padėti įveikti daugelį dabartinių išorės veiksnių. Atsilyginimas už ekosistemų duodamą naudą – tai tarsi priemonė nustatyti vertei (sutartai tarp pirkėjo ir pardavėjo siekiant ekologinių rezultatų) vykdant privačius sandorius.

**1.17** Šiuo nepriklausomai nuo ekonominių aplinkybių vystomu požiūriu siekiama apibrėžti vertes, kurios gali būti grindžiamos prielaidomis, besiskiriančiomis nuo vertinimo profesijos standartuose minimų prielaidų. Gauti vertinimai, kuriais paprastai išreiškiami išorės veiksniai ir kuriuos atliekant dažnai labai jautriai reaguojama į prielaidų pokyčius, priklausomai nuo prielaidų realumo ir analizės tikslumo gali būti

arba gali nebūti naudingi viešajai politikai, bet tai nebus nei rinkos vertė, nei tikroji vertė. Tikėtina, kad tai galėtų būti investicinės vertės arba vertingumo matas (žr. 2-ąjį EVS), skirtas susijusiems politikos formuotojams, bet neturintis platesnės reikšmės. Būtinybė suprasti ir galbūt suderinti šių dviejų metodų skirtumus gali vis labiau didėti, nes ekosistemos vertinimai taip pat vystomi. Praktiškai, ekonomiškai pagrįstas ekologinės sistemos vertinimas gali būti svarbesnis lyginant galimybes, negu nustatant absoliučiąją vertę, o konkretnis, sandoriams skirtas vertinimas gali turėti įtakos atskirų subjektų elgesiui.

## 2. Tvarumas ir nekilnojamojo turto naudotojai

**2.1** Šiuo metu tvarumo užtikrinimą vis labiau skatina susirūpinimas dėl klimato kaitos, todėl didžiausias dėmesys skiriamas energetikos ir į aplinką išmetamo anglies dioksido klausimams. Šie klausimai apima visus įmonės veiklos aspektus, įskaitant jos nekilnojamąjį turtą ir pastatus, o tai savo ruožtu skatina vartoti tokias sąvokas kaip „žalioji pastatas“ ir „tvarus pastatas“.

**2.2** Nekilnojamojo turto savininkai ir naudotojai gali turėti įvairių motyvų atsižvelgti į bendrošius arba konkrečius tvarumo aspektus, ypač tokius, kaip energijos vartojimo efektyvumas. Šie motyvai gali svyruoti nuo asmeninio įsipareigojimo iki išlaidų mažinimo, nuo teisės aktų reikalavimų laikymosi iki suvokimo, kad tai yra privalumas klientams.

**2.3** Klimato kaita kelia vis didesnį politinį susirūpinimą, todėl faktas, kad apie 40 proc. suvartotos energijos tenka pastatams, sulaukia itin daug dėmesio ir pastabų dėl nekilnojamojo turto. Nepaisant to, energijos sąnaudos gali sudaryti tik 1 proc. kai kurių įmonių veiklos išlaidų, o išlaidos darbuotojams gali sudaryti net iki 85 proc. nuo biuro nuomininko veiklos sąnaudų. Toks santykis riboja energijos klausimų įtaką nuomai ir vertei. Lygiai taip pat būtų galima teigti, kad gali būti nepakankamai įvertinta darbo aplinkai įtakos turinčių pastato aspektų svarba. Jei nuomininkai pasirengę mokėti didesnę nuomą už reikalavimus atitinkantį nekilnojamąjį turtą, tada tokio turto vertė didės, bet jie taip elgsis tik tuo atveju, jei matys, kad nuomotis žaliajame pastate yra naudinga. Praktikoje požiūris gali keistis viso ekonominio ciklo metu

**2.4** Tiems nekilnojamojo turto savininkams ir įmonėms, kurie priima išimtinai komercinius sprendimus, investicijos turi duoti pakankamą investicijų grąžą. Gali būti, kad investicijos pastato įrangai (pavyzdžiui, šildymo, ventiliacijos, oro kondicionavimo ar vėsinimo sistemoms) gerinti gali neužtikrinti pakankamos finansinės naudos ar to nekilnojamojo turto rinkos vertės padidėjimo dėl geresnio energijos vartojimo efektyvumo. Žalioji nuoma (žr. tolesnį 3.3 punktą) – tai būdas, leidžiantis bandyti suderinti šiuo atveju dažnus savininkų ir nuomininkų interesus skirtumus.

**2.5** Jeigu įmonės nusprendžia arba yra vis labiau spaudžiamos labiau kreipti dėmesį į šiuos klausimus, jų savininkai ir klientai gali būti linkę reikalauti daugiau

atitinkamų tai įrodančių kredencialų. Didesnėms įmonėms tai gali būti:

- įmonių socialinės atsakomybės (ISA) demonstravimas;
- įsipareigojimas mažinti į aplinką išmetamo anglies dioksido kiekį;
- akreditacija pagal ISO 14001 – tarptautinį standartą, skirtą aplinkosaugos vadybos sistemoms, arba EMAS – visoje ES taikomai aplinkosaugos vadybos ir audito sistemai.

Akivaizdus tokio bet kurios iš šalių įsipareigojimo pavyzdys gali būti žalioji nuoma.

**2.6 Įmonių socialinė atsakomybė (ISA)** apibūdina savanorišką įmonių pasirinkimą kasdienėje veikloje atsižvelgti į socialinius ir aplinkosaugos klausimus, siekiant demonstruoti etišką elgesį ir gerinti socialines sąlygas. Tai gali apimti:

- sąnaudas, pavyzdžiui, žaliavų, energijos, vandens;
- procesus, pavyzdžiui, aplinką tausojančią gamybą;
- viešumą, pavyzdžiui, ryšius su bendruomene.

Geriau išvystytos strategijos apims nekilnojamojo turto naudojimą ir investicijas, taigi galės turėti įtakos ir kapitalo bei nuomos vertėms.

**2.7** Nors tai savanoriškas pasirinkimas, vis daugiau įmonių įtraukia ISA į savo verslo planus ir metines ataskaitas. Kai kuriais atvejais tai gali būti laikoma kokybės ir gero, socialiai orientuoto įmonės valdymo prielaida. Tikėtina, jog ateityje bus teisiškai reikalaujama, kad didžiausios įmonės teiktų ataskaitas šiais klausimais, o kai kurių šalių teisės aktais jau reikalaujama pateikti nefinansinius veiklos rodiklius.

**2.8** ISA nuostatoms gali turėti įtakos įmonės strateginis planas, jos verslo rizikos strategija, dotacijų ir finansavimo poreikiai arba investuotojų, klientų ir kt. spaudimas. Vertinant bet kokį jos poveikį aiškūs įmonės pareiškimai šiuo klausimu yra būtinas.

**2.9** Kai kurios įmonės į „trigubo pelno“ sąvoką įtraukia ekologinius, socialinius ir ekonominius tvarumo aspektus, analizuodamos ir teikdamos ataskaitas pagal kiekvieną elementą. Tai nuolat besivystantis požiūris, ir „tvarumo“ sąvoka tikrai galėtų būti praplėsta taip, kad būtų atsižvelgiama ir į techninę bei funkcinę kokybę.

**2.10 Atsakingos investicijos į nekilnojamąjį turtą** – tai sistema investuotojams, siekiantiems padidinti teigiamą ir sumažinti neigiamą nekilnojamojo turto nuosavybės, valdymo ir plėtros poveikį visuomenei bei gamtinei aplinkai. JTAP finansavimo iniciatyvai plėsti buvo nustatyti atsakingo investavimo principai, kuriais remiantis aplinkosaugos, socialinius ir įmonių valdymo (ASV) klausimus siekiama įtraukti į įmonės politiką ir praktiką, taip pat siūloma nemažai reikalingų priemonių. Šių principų deklaracijoje reikalaujama, kad įmonės pasirūpintų, kad jų „investicinių paslaugų teikėjai <...> įtrauktų ASV aspektus į mokslinius tyrimus ir analizę“. Pripažįstant nuomininkui taikomus valdymo teisės apribojimus, dėl investuotojų turimų statybos, remonto, bendrosios erdvės tvarkymo ir nuomos nutraukimo galimybių ypač svarbus tampa investuotojo vaidmuo, nes pastarasis turi daugiau galimybių kontroliuoti tvarumo klausimus, net jeigu investuotojas investuoja tik į akcijas

(įskaitant Nekilnojamojo turto investicinius fondus). Atsakingas investuotojas turėtų bendradarbiauti su savo nuomininkais, siekdamas valdyti aplinkosauginį ir socialinį nekilnojamojo turto poveikį, nors tik nedaugelyje ankstesnių nuomos sutarčių buvo aptarta daug su tvarumo klausimais susijusių sąlygų.

**2.11** Priimant investicinius sprendimus gali būti atsižvelgiama į šiuos nekilnojamojo turto aspektus:

- vietą – tvarumo sumetimais dėmesys gali būti atkreiptas į geresnį susisiekimą viešuoju transportu ar apleistus pramoninius sklypus;
- fizinės savybės – ar pastatai atitinka tokius aplinkos apsaugos standartus, kaip BREEAM, LEED, „Green Star“ arba CASBEE (žr. tolesnį 3.2 punktą). Tai gali riboti investicijų pasirinkimą, suvaržyti investicinio portfelio diversifikavimą ir (jeigu paklausa tokiam turtui išaugtų) paveikti jo kainas, taigi ir jo investicinę grąžą;
- nuomininkus – galbūt, atsižvelgiant į jų verslo veiklą.

Duomenys tokiam patikrinimui atlikti dažnai yra riboti ir daliniai, o kai kuriose rinkose atitinkamų duomenų gali beveik nebūti.

**2.12** Alternatyvus požiūris – išsiaiškinti, koks nekilnojamasis turtas yra geriausias savo kategorijoje. Tačiau šis vertinimas taip pat remsis tokiomis pripažintomis sertifikavimo ir reitingavimo sistemomis kaip BREEAM ar ENS. Nors toks požiūris galbūt gali padėti identifikuoti nekilnojamąjį turtą, kurio būsimoji vertė atrodo geriau užtikrinta, dažnai tai prieinama tik vertinant naują turtą, o ENS atveju – esamus pastatus parduodant ar nuomojant, tačiau rezultatai taip pat gali labai priklausyti nuo pasirinktos vertinimo metodikos, kuri gali netiksliai atskleisti nekilnojamojo turto būklę tų rūšių, kurioms vertinti nebuvo sukurtos.

**2.13 Aplinkosaugos vadybos sistemos (AVS)** siūlo įmonėms priemones, leidžiančias atsižvelgti į tvarumo klausimus ir siekti nuolatinio tobulėjimo pagal keturis planavimo etapus: suplanuoti, kas turi būti padaryta; padaryti tai; patikrinti, ar tai buvo padaryta; tobulėti atsižvelgiant į poveikį aplinkai ir veiklą, kuri sukelia tą pokytį. Tai gali padėti įmonėms mažinti sąnaudas, valdyti teisinę, finansinę ir su reputacija susijusią riziką (kartu ir nustatyti būsimus teisinius reikalavimus), pasinaudoti rinkodaros galimybėmis ir patenkinti suinteresuotųjų šalių lūkesčius. Visų pirma galima išanalizuoti esamą padėtį (kaip išėities tašką), kuri gali atskleisti, kad daug kas jau buvo padaryta negalvojant apie tai kaip apie aplinkosaugą, ir tada tobulinti ateities procesams skirtą aplinkosaugos politiką.

**2.14** ISO 14001 nustato standartus, pagal kuriuos galima atlikti įmonių auditą. Šie standartai apima penkis aspektus arba etapus:

- aplinkosaugos politiką;
- veiksmų planavimą;
- projekto įgyvendinimą ir vykdymą;
- tikrinimą ir taisomuosius veiksmus;

- vadovybės apžvalgą.

**2.15** Aplinkosaugos vadybos ir audito sistema (EMAS) – tai Europos standartas, kurio laikomasi savanoriškai, tačiau, nusprendus jo laikytis, vykdyti auditą tampa privaloma (kitaip nei ISO 14001). Kadangi kai kurie šio standarto reikalavimai 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 jo svarbą. Vidaus auditas turi apimti problemų valdymą ir jo rezultatus bei reikalavimų laikymąsi. Išorės auditas vykdomas kas trejus metus.

**2.16 Gyvavimo ciklo sąnaudos.** Nekilnojamojo turto tvarumo įvertinimas gali apimti visą turto gyvavimo ciklą ir susijusius išorės veiksnius. Jeigu vertinant turtą pasitelkiamas pajamų metodas, sąnaudos ir pajamos turi būti nagrinėjamos ir sumažinamos iki dabartinės vertės. Atliekant gyvavimo ciklo sąnaudų analizę (angl. Life Cycle Cost Analysis, LCCA) galima apskaičiuoti dabartinę visų išlaidų vertę visam likusiam pastato tarnavimo laikui, įskaitant statybos, eksploatavimo, priežiūros ir gyvavimo ciklo pabaigos išlaidas. Visgi toks požiūris dar neapima visų galimų susijusių išorės veiksnių.

**2.17** Kai kurios Europos valstybės turi nacionalinius standartus ir gaires, kaip atlikti LCCA, o atitinkamas tarptautinis standartas yra ISO 15686-5 „Pastatai ir statiniai. Naudojimo laikotarpio planavimas. 5 dalis. Išlaidų per gyvavimo ciklą nustatymas“. Tačiau ISO 15686-5 nenustato bendrosios analizės formos, todėl praktikoje galima taikyti įvairius metodus.

### **3. Nekilnojamojo turto "žaliųjų" standartų vystymas**

#### **3.1 "Žalieji pastatai"**

**3.1.1** "Žaliuosiuose" arba "tvariuose pastatuose" tokius išteklius kaip energija, vanduo, medžiagos ir žemė galima naudoti veiksmingiau, negu pagal galiojančius minimalius standartus pastatytuose pastatuose, taip pat žaliuosiuose pastatuose susidaro mažiau atliekų, išmetama mažiau teršalų, juose gali būti kuriama geresnė vidinė darbo aplinka bei teikiama didesnė nauda sveikatai. Kadangi tvarumo sąvokos apibrėžime teigiama, kad dabarties poreikiai neturi trukdyti ateities kartoms tenkinti savų poreikių, vadinasi, vykdant veiklą, susijusią su žaliaisiais pastatais, taip pat turėtų būti atsižvelgiama į socialinius, ekologinius ir aplinkosauginius klausimus. Platesnis sąvokos apibrėžimas apima išorinius veiksnius, iš kartos į kartą besitęsiantį poveikį ir nekilnojamojo turto gyvavimo ciklą.

**3.1.2** 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. Standarte 189.1 *dėl didelio naudingumo žaliųjų pastatų, išskyrus mažaaukščių gyvenamųjų pastatų, projektavimo* teigiama:

„Didelio naudingumo žalioji pastatas – tai pastatas, kuris yra suprojektuotas, pastatytas ir gali būti eksploatuojamas taip, kad laikui bėgant jo aplinkosauginis veiksmingumas ir ekonominė vertė didėtų, būtų siekiama sukurti gyventojų sveikatai palankią vidaus aplinkosauginį veiksmingumą, stiprinti gyventojų pasitenkinimą, didinti našumą naudojant ekologiškesnes statybines medžiagas ir vandenį bei energiją efektyviai naudojančias sistemas.“

**3.1.3** Šis apibrėžimas rodo, kad pastatams taikoma tvarumo sąvoka toli gražu nėra tiksli, nes patys pastatai labai skiriasi (priklausomai nuo projektavimo, statybos ir naudojimo sąlygų), o skirtingi naudotojai gali turėti tokių savų pageidavimų, kurie laikui bėgant gali pasikeisti.

**3.1.4** Toliau pateiktas galimas bendrasis kontrolinis sąrašas:

- vieta – ar ji pasiekama ir viešuoju, ir nuosavu transportu (jei taikytina);
- esama plėtojamo sklypo žemės paskirtis – gali kilti klausimų dėl tokių dalykų kaip užterštumas ar vandens išteklių valdymas;
- pastato vietos rizika dėl tokių grėsmių, kaip potvynis ar žemės drebėjimas, arba grėsmių dėl pastato padėties ir konstrukcijos (pavyzdžiui, užliejimas nuo kietų paviršių);
- pastato projektas ir išplanavimas, apimant klausimus nuo tikėtino pastato tarnavimo laiko iki energijos valdymo, įskaitant medžiagų (šaltinis, perdirbimas, rūšis, tarnavimo laikas) ir išteklių naudojimo efektyvumą;
- pastato, kaip darbo aplinkos, kokybė, taigi ir jo poveikis naudotojų sveikatai bei vėdinimo ir apšvietimo efektyvumas;
- energijos vartojimo efektyvumas ir tiekimo šaltiniai;
- vandens naudojimo efektyvumas;
- atliekų tvarkymas;
- ar ir kiek pastato vertė yra veikiamą galimo energijos, vandens ir atliekų tvarkymo išlaidų didėjimo?

## **3.2 Pastatų sertifikavimas ir ekologiškumo reitingavimo įrankiai**

**3.2.1** Siekiant nustatyti pastatų reitingą pagal apibrėžtus aplinkosauginius standartus buvo sukurta daug metodų – kai kurie įtvirtinti teisės aktais, kiti – pasirenkami laisvai (savanoriškai) ir yra grindžiami standartizuotu vertinimu bei sertifikavimu žaliesiems bei energiniu naudingumu pasižymintiems pastatams. Pasaulyje yra apie 30 savanoriškų reitingavimo sistemų, kuriomis siekiama atsižvelgti į tvarumo sąvokos sudėtingumą. Turbūt neišvengiamai jos yra skirtos daugiausia naujiems arba iš esmės renovuotiems pastatams įvertinti.

**3.2.2** Toliau pateikiamos tarptautiniu mastu pripažintos sistemos, siūlančios naudingesnį bendrą standartą tarptautiniams investuotojams:

- pagal 1990 m. sukurtą sistemą BREEAM (angl. Building Research Establishment Environmental Assessment Method) pastato energinio naudingumo balai skiriami pagal dešimt kriterijų (medžiagos, energija, transportas, vanduo, atliekos, tarša, žemės naudojimas ir ekologija, sveikata ir gerovė, inovacijos, valdymas), tada balai susumuojami ir nustatomas reitingas. Šis metodas numato skirtingą tvarką skirtingos paskirties pastatams, pavyzdžiui, pramoninės, mažmeninės prekybos paskirties pastatams arba mokykloms. Naujas pastatas pirmiausia gali būti vertinamas dar projektavimo etape (išduodant tarpinį sertifikata) ir baigus statybą. Tokia tvarka gali būti taikoma ir renovacijai. Yra penki kriterijus atitinkančių pastatų lygiai. BREEAM paskelbė tyrimų rezultatus, kad biurų plėtotojai, norėdami gauti aukštesnius reitingus ir tikėdamiesi dėl sutaupytos energijos ir vandens susigrąžinti papildomų investicijų per 2–5 metus, dažniausiai investuoja iki 2 proc. daugiau.
- 1993 m. įkurtos JAV žaliųjų pastatų tarybos (USGBC) patvirtinta sistema LEED (angl. Leadership in Energy and Environmental Design) taikoma naujiems ir renovuojamiems pastatams. Ji nuolat tobulinama siekiant sukurti tarpusavyje susijusių standartų sistemą, taikomą projektavimui, statybai bei pastatų priežiūrai ir naudojimui. „LEED v.4“ visiškai pakeitė „LEED 2009“ ir nuo 2016 m. lapkričio mėn. taikomas naujiems projektams. Palyginti su „LEED 2009“, sistemoje „LEED v.4“ daugiau dėmesio skiriama informacijai apie medžiagas ir poveikį aplinkai, tobulinant jau „LEED 2009“ naudotas vertinimo sistemas. Numatyti keturi galutiniai sertifikavimo lygiai. Pagrindiniai šios sistemos vertinimo kriterijai yra tvrios statybvietės, vandens, energijos naudojimo ir aplinkos (oro) apsaugos efektyvumas, medžiagos ir išteklių, vidaus aplinkos kokybė. JAV žaliųjų pastatų taryba 2008 m. pateikė duomenis, patvirtinančius, kad LEED standartus atitinkantiems pastatams būdinga:
  - 8–9 proc. mažesnės eksploataavimo sąnaudos;
  - 3,5 proc. didesnis užimtumas (pastaruoju metu – 4 proc.);
  - 3 proc. didesnė nuoma;
  - 6,6 proc. didesnė investicijų grąža;
  - 7,5 proc. didesnė rinkos vertė.

Tiesa, kaip jau buvo minėta, tokioms išvadoms įtakos galėjo turėti daug veiksnių.

**3.2.3** Kiti tarptautiniu mastu žinomi standartai yra DGNB Vokietijoje, HQE Prancūzijoje, CASBEE Japonijoje, „Green Star“ ir NABERS Australijoje. Konkrečios valstybės gali turėti savo vidaus standartus arba kodeksus. Kiekviena sistema skiriasi, priklausomai nuo to, koks turtas ir kaip yra vertinamas, ir visos yra reguliariai peržiūrimos. Tokios sistemos dažnai būna norminamosios, tačiau jose nenurodomi pagrindiniai vertinimo principai.

**3.2.4** Yra keli esamų pastatų vertinimo pagrindai. Remiantis ENS, ES yra siūloma taikyti norminamąjį energetinio reitingavimo metodą, o JAV pastatų savininkų ir

valdytojų asociacija sukūrė programą Go Green.

**3.2.5** Egzistuoja tendencija visus metodus skirtingose valstybėse taikyti skirtingai, taigi net ENS skiriasi ES valstybėse narėse. Todėl lyginant informaciją juos suprasti ir įvertinti tarptautiniu mastu yra sudėtingiau. (Pastaba. 2010 m. Pastatų energinio naudingumo direktyvoje Europos Komisijai nurodoma patvirtinti savanorišką ES neįgyvenamųjų pastatų sertifikavimo sistemą (11 straipsnio 9 dalis, žr. 8-ąjį EVMN).

Tikėtina, kad visuotinis nekilnojamojo turto tvarumo etalonas (GRES B) galėtų tapti atskirų turto objektų tvarios plėtros „katalizatoriumi“, nes jis nurodo investuotojams metodą, kaip vertinti nekilnojamojo turto fondų tvarumą lyginant vieną su kitu. Tai neišvengiamai paskatins taikyti ekologiškumo vertinimo metodą vis didesniajam turto objektų skaičiui.

**3.2.6** Politika ir lūkesčiai dėl tvarumo nuolat keičiasi ir plečiasi. Taigi naujiems pastatams privalomuose standartuose, įvestuose taikant plėtros kontrolės priemones ar statybos normų sistemas, vis didesnis dėmesys gali būti telkiamas į griežtesnius standartus, taikomus mažai energijos naudojantiems ar pasyviesiems namams, taip pat į atsinaujinančių šaltinių naudojimą. Kai kuriose srityse šie nuolatiniai reikalavimai gali arba pakeisti savanoriško žaliųjų pastatų reitingavimo įrankius, arba paskatinti nustatyti dar aukštesnius standartus. Pastatų energinio naudingumo direktyvoje numatyta, kad visi nauji pastatai turi būti „beveik nulinės energijos“ (viešiesiems pastatams ši nuostata taikoma nuo 2018 m., o privatiems pastatams nuo 2020 m.) (žr. 8-ąjį EVMN).

### 3.3 "Žalioji nuoma"

**3.3.1** Prieš kurį laiką prasidėjusi diskusija apie "žaliosios nuomos" idėją pastaruoju metu buvo išplėtotą – idėja vis dažniau yra taikoma tam tikrose nekilnojamojo turto rinkose ir gali turėti poveikį kai kurio turto vertinimui. Tiesa, kol kas tai tik ketinimas ir vis dar nėra „žaliosios nuomos“ sąvokos apibrėžimo, kuris būtų plačiai priimtas rinkoje.

**3.3.2** Diskusija dėl žaliosios nuomos kilo dėl dažnai pasitaikiusio nuomotojo ir nuomininko interesų aplinkosaugos klausimais neatitikimo. Nekilnojamojo turto efektyvumui gerinti dažnai reikalingos kapitalo investicijos, kurios kartkartėmis atsiperka tik per ilgą laiką. Savininkai ir investuotojai dažnai gali nenorėti patirti tokių išlaidų be atitinkamos grąžos, o nuomininkai taip pat gali neskubėti investuoti į nekilnojamąjį turtą, kuris nėra jų nuosavybė, taigi iš tiesų lemiamą įtaką gali turėti trumpalaikė nuoma. Taikant žaliosios nuomos idėją, dėl kurios praktiškai gali susitarti tik šalys, dėl komercinių ar asmeninių priežasčių suinteresuotos tvarumo problemomis, siekiama spręsti šalių nustatytus tvarumo klausimus ir laikytis vis griežtesnių teisinių standartų.

**3.3.3** Apskritai žalioji nuoma reiškia tvaraus arba energetiškai naudingo

nekilnojamojo turto nuomą tvarumą skatinančiomis sąlygomis. Šios sąlygos, kurios praktikoje gali būti labai įvairios, dažnai siejamos su ekologiškumo ar efektyvaus energijos vartojimo standartais, eksploatacijos kontrole ir audito procedūromis, susijusiomis su energinio naudingumo matavimais. Kai kurie nuomotojai siūlo tokią žaliąją nuomą, kuriai būdingi tik keli svarbiausi ekologiškumo įsipareigojimai, pavyzdžiui, bendradarbiavimas vykdant energijos taupymo iniciatyvas, informacijos apie energiją, vandenį ir atliekas teikimas, tvarių medžiagų naudojimas ir draudimai kenkti pastato energiniam naudingumui – visa tai apima „šviesiai žaliąją nuomą“. Kitoje spektro pusėje gali būti nuostatos, apibrėžiančios energijos ir vandens naudojimo bei atliekų išmetimo uždavinius, taip pat atskirus matavimus, ataskaitas, nuomos mokesčio peržiūros prielaidas, pakeitimus ir atkūrimą – visa tai apima „tamsiai žaliąją nuomą“ (praktikoje ji dažnai taikoma prestižinėse vietose esantiems aukštos kokybės pastatams). Nuomos sutartys gali apimti tokius aspektus kaip atliekų šalinimas ar pageidavimas vengti valymo medžiagų, kuriose yra lakiųjų organinių junginių. Nuomos sąlygose gali būti numatytos paskatos ir baudos atsižvelgiant į susitartus aptarnavimo ir energinio naudingumo lygius, kurie gali turėti įtakos nuomos mokesčiui arba nuomos nutraukimo metu gali būti laikomi turto pagerinimu arba žala. Jose tai pat gali būti teikiama galimybė peržiūrėti nuomos sąlygas atsižvelgiant į pasikeitusius standartus.

**3.3.4** Atrodo, kad žaliosios nuomos koncepcija buvo pirmiausia sukurta Australijoje, kai Australijos vyriausybė išleido seriją pavyzdinių žaliosios nuomos aprašų skirtingoms nuomos rūšims, kuriuose reikalaujama, kad nuomininkas nekilnojamąjį turtą naudotų efektyviai ir užtikrintų didžiausią aplinkosauginę naudą, pavyzdžiui, naudotų pačią veiksmingiausią įrangą, jungiamąsias detales, apšvietimo ir šildymo sistemas, taip pat Energijos valdymo planą bei pranešimo ir auditavimo dėl nuobaudų sistemas. Precedentų dabar yra ir kitose teisinėse sistemose, pavyzdžiui, Jungtinėje Karalystėje. Šiose šalyse gali būti reikalaujama, kad nuomotojas ir nuomininkas aptartų tam tikrus aspektus, pavyzdžiui:

- tai, kad nuomotojas įteikia nuomininkui energinio ir aplinkosauginio nekilnojamojo turto naudojimo vadovą;
- energinio efektyvumo uždavinius – ENS klasės išlaikymą ir gerinimą, o už bet kokį reikalavimų nesilaikymą atsakingai pusei gresia finansinė bausmė;
- jei nuomotojui nepasiseka įvykdyti sutartų įsipareigojimų pagerinti energinį naudingumą, gali būti taikomos nuomos mokesčio nuolaidos;
- nuomininkas turi užtikrinti, kad vartoja energiją efektyviai, ir pateikti savininkui išsamius duomenis apie energijos ir vandens vartojimą;
- nuomotojas ir nuomininkas turi parengti Energinio naudingumo ir tvarumo ataskaitas;
- pakeitimai, kurie iš esmės sumažina nekilnojamojo turto aplinkosauginį veiksmingumą, gali būti visiškai uždrausti;
- kadangi nuomininkas gali būti tinkamiausias asmuo pakeitimams atlikti, kurie būtų taikomi gerinant nekilnojamojo turto aplinkosauginį veiksmingumą, galima nustatyti sąlygas, leidžiančias jam palikti tokius pakeitimus pasibaigus

- nuomos sutarčiai, o nuomotojas turėtų atsisakyti teisės į žalos atlyginimą;
- ENS klasės sumažėjimas gali būti laikomas žala;
  - paslaugų mokesčiai – jei nekilnojamąjį turtą nuomojasi keli nuomininkai, nuomotojas gali pasilikti teisę paskirstyti ir pakeisti paslaugų mokesčius taip, kad atspindėtų nuomininkų santykinį aplinkosauginį veiksmingumą, kuris gali būti palyginamasis veiksnys peržiūrint nuomos mokesčių;
  - jeigu turtą naudoja keli skirtingi naudotojai, gali būti sudarytas valdymo komitetas, kuriam priklausytų ir nuomotojas.

**3.3.5** Pastaruojų metu žalioji nuoma vis plačiau pripažįstama Europoje, ypač Jungtinėje Karalystėje, Prancūzijoje, o dabar ir Vokietijoje, nors jos sąlygos, kurios paprastai įtvirtinamos sutartyse, o ne teisės aktuose, atskirose šalyse skiriasi.

**3.3.6** Tačiau pagal Prancūzijos įstatymą „Grenelle II“ (kuris nurodo, kad tvarumo ataskaitos būtų įtrauktos į finansinę atskaitomybę ir kad būtų numatytas pastatų aplinkosauginio veiksmingumo įvertinimas), prie didesnių negu 2 000 m<sup>2</sup> biurų arba komercinių patalpų nuomos sutarčių turi būti pridedamas atskiras su aplinkosaugos reikalavimais susijęs priedas. Šio priedo turinys buvo apibrėžtas 2011 m. gruodžio 30 d. ministro įsakymu. Priede nurodytos šios nuostatos, į kurias turi būti atsižvelgta nuomos sutartyse:

- pastato, kuriame yra nuomojamos patalpos, įrangos sąrašas, aprašymas ir energetinės charakteristikos bei nuomojamose patalpose nuomininko sumontuota įranga, susijusi su atliekų tvarkymu, šildymu, vėsinimu, vėdinimu ir apšvietimu;
- nuomotojo ir nuomininko įsipareigojimas sutartu laiku įvertinti pastato ir išnuomotų patalpų energinio naudingumo bei aplinkosauginio veiksmingumo pažangą, susitarti dėl pastato ir išnuomotų patalpų energinio naudingumo bei aplinkosauginio veiksmingumo gerinimo tikslų;
- nuomotojo ir nuomininko įsipareigojimas informuoti vienas kitą apie per metus sunaudojamo vandens kiekį pastate ir nuomojamose patalpose, taip pat pastate ir nuomojamose patalpose susidariusių atliekų kiekį;
- nuomininko sutikimas leisti nuomotojui patekti į nuomojamas patalpas, kad jis galėtų atlikti su pastato energinio naudingumo gerinimu susijusius darbus.

**3.3.7** Kalbant plačiau, frazė „žalioji nuoma“ gali apimti kelis skirtingus dokumentus arba sąlygas. Svarbias sąlygas dažnai galima rasti prie nuomos sutarties pridedamame susitarimo memorandume, o prieš jį kartais pateikiamas pareiškimas dėl sutartų tikslų arba darbo, remiantis priimtu tvarumo apibrėžimu. Tai gali būti numatyta aplinkos tvarkymo plane, kuriame gali būti pateiktos išsamios nuostatos tokiais klausimais kaip energijos šaltiniai ir jos vartojimas, prietaisai ir apšvietimas, valymo medžiagos, atliekos, ir pastato naudojimo valdymas.

**3.3.8** Tokiose šalyse kaip Jungtinė Karalystė, Nyderlandai ir Belgija šie klausimai

išimtinai reglamentuojami sutartyse. Vokietijoje, kurioje nėra sistemos, apimančios atitinkamas teisinės apibrėžimas ir susirūpinimą dėl rizikos reputacijai, Vokietijos privatus tvaraus nekilnojamojo turto institutas (vok. Deutsche Private Institut für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, DIFNI), sertifikuojantis pagal BREEAM, gali nuomos sutartims skirti „pripažinimo ženklelį“, pagal kurį šalys susitaria dėl mažiausio skaičiaus tam tikrų nepakeistų rekomenduojamų sąlygų. Be to, rinkos standartas, kuris padeda suprasti sąvoką „tvarumas“ ir kuris buvo įtvirtintas trečiajame Vokietijos nekilnojamojo turto federacijos tvarumo gairių leidime, paskelbtame 2013 m. kovo mėn., apima ekologiškumą, ekonominį naudingumą ir socialinį suderinamumą. Atsižvelgdama į panašų poreikį pateikti aiškų apibrėžimą Švedijos nekilnojamojo turto federacija 2012 m. birželio mėn. išleido standartinį žaliosios nuomos sutarties priedą, bet jis dar nelaikomas įprasta praktika.

**3.3.9** Šalyse, turinčiose mažiau patirties žaliosios nuomos srityje, svarbus pasipriešinimą skatinantis veiksnys gali būti nuomininkų susirūpinimas dėl išlaidų.

**3.3.10** Kalbant apie žaliąją nuomą, naudinga aprašyti nekilnojamojo turto būklę pasitelkus energijos vartojimo bei aplinkosaugos auditą ir nustatyti pradinį tašką, nuo kurio būtų sprendžiami nuomos klausimai ir įsipareigojimai.

## **4. Tvarumas ir vertinimas**

**4.1** Vertintojas gali pateikti savo išvadą apie vertę tik remdamasis duomenimis ir taip atspindėdamas rinkos patirtį. Išvadoje negalima teigti, kad kažkas turėtų būti vertinga, – joje nurodoma tik esama vertė, nustatyta pagal duomenimis pagrįstus sprendimus. Taigi išvada apie vertę turi būti paremta ir paruošta taip, kad atsižvelgdamas į prieinamus duomenis klientas galėtų pasitikėti ja tuo tikslu, kurio siekdamas jis pavedė įvertinti nekilnojamąjį turtą.

**4.2** Kalbant apie aplinkosauginius klausimus negali būti jokios bendros taisyklės dėl tipinio premijų ar nuolaidų skaičiavimo modelio. Net tada, kai šie klausimai rinkai bus reikšmingi, daug nulems tokie veiksniai, kaip rinkos būklė, informacijos skaidrumas, turto vieta, sektorius, galima aplinkosauginė rizika regione ir vartotojo sąmoningumas.

**4.3** Laikui bėgant atskirų turto objektų vertė gali skirtis dėl aplinkosauginių priežasčių. Taigi gali būti, kad didelio energinio naudingumo pastatai, naudojantys mažai energijos, arba turtas, kuriam suteiktas "žalioji" sertifikatas, kai kuriose rinkose gali įgyti papildomą vertę. Tai gali tęstis kurį laiką, o tada gali būti, kad rinka pradės tikėtis tokių standartų ar jų pradės reikalauti teisės aktai, taigi pirmiau minėtą vertės padidėjimą pakeis kito turto vertės sumažėjimas. Tokie pokyčiai yra konkrečios rinkos reiškiniai, todėl negali būti jokios bendros taisyklės dėl jų poveikio nekilnojamojo turto vertei, nuomos mokesčiui ir pelningumui.

**4.4** Aspektai, kuriuos daugiausia apima tvarumo sąvoka, priklausomai nuo turto pobūdžio, reikšmingų aplinkybių ir būsimo pirkėjo elgesio, gali būti susiję arba nesusiję su išvada dėl turto vertės. Taigi jų svarba gali priklausyti nuo kelių veiksnių ir jų masto, t. y. jie gali būti:

- ne išorės veiksniai, tačiau susiję su kaina, kurią kažkas mokės;
- svarbūs kaip skatinantys arba atbaidantys pirkėjus.

Iš esmės tai klausimas, kiek išsamūs turi būti duomenys, kad norintis parduoti, nusimanantis ir apdairus pardavėjas atsižvelgtų į juos nustatydamas nekilnojamojo turto kainą ar nuomos mokesťį. Be to, komercinį nekilnojamąjį turtą perkančios įmonės šiuos dalykus gali suvokti kitaip nei tie, kurie perkasi namą gyventi.

**4.5** Tam įtakos gali turėti ir rinkos aplinkybės. Ten, kur egzistuoja stipri rinka su ribota pastatų pasiūla, nekilnojamojo turto vertė dėl tvarumo priežasčių gali labai nesiskirti. Visgi šie klausimai pradeda rūpėti ir pirkėjams, ir nuomininkams, vis daugėja pripažintus tvarumo kriterijus atitinkančio nekilnojamojo turto, todėl rinka gali elgtis skirtingai, ypač tada, kai rinkos nuotaikos nėra optimistinės.

**4.6** Gali susidaryti tam tikros pirkėjų kategorijos, kuriems tvarumo aspektai gali būti svarbesni. Panašu, kad į šias kategorijas patektų tie pirkėjai, kuriems etiniai aspektai rūpi labiau – arba dėl asmeninių įsitikinimų, arba dėl konkretaus investicinio fondo taisyklių. Kai kurie jų tiesiog gali aistringai domėtis naujovėmis – tai vadinamieji pirmeiviai.

**4.7** Kiti tvarumo aspektus gali suvokti kaip kriterijus, dėl kurių gali pakisti vertė ateityje. Jie gali manyti, kad konkrečius standartus atitinkančio nekilnojamojo turto vertės padidėjimas yra labiau tikėtinas arba kad yra didesnė rizika, jog standartų neatitinkantis nekilnojamas turtas ateities rinkoje bus nevertinamas. Tik ateitis parodys, ar jie buvo teisūs, ar klydo tiek dėl rinkos ateities reakcijų, tiek dėl konkrečių pasirinktų kriterijų. Jei tokie pirkėjai pasirinko teisingus kriterijus ir rinkos kinta taip, kaip buvo tikėtasi, tada jie gali užbėgti už akių bendrosioms rinkos tendencijoms arba pirkdami palankų nekilnojamąjį turtą, arba parduodami tą, kuris dėl aplinkosauginių veiksnių yra rizikingesnis. Žinoma, rinkos gali plėstis nenumatytomis kryptimis arba pradėti atsižvelgti į kitus veiksniai.

**4.8** Vienas būdų nagrinėti šį elgesį yra stebėti, ar šalys sprendimus priima remdamasi investicine verte (dar vadinama vertingumu – žr. 2-ąjį ir 5-ąjį EVS), t. y. nekilnojamojo turto vertę nustato atsižvelgdamos į savo pačių tikslus. Jeigu pagal jų kriterijus nustatytas turto vertingumas kur kas didesnis nei to turto rinkos vertė, minėtos šalys gali įžvelgti atsiveriančią galimybę.

**4.9** Kalbant apie nekilnojamąjį turtą, kurį ketinama nuomoti, tvarumo aspektai bus svarbesni, jei dėl jų nuomininkai sutiks mokėti didesnius nuomos mokesčius arba jeigu rinka tokius nekilnojamojo turto objektus laikys saugesniais pajamų šaltiniais. Pirmasis atvejis priklausys nuo tokio nekilnojamojo turto naudingumo nuomininkams,

kuris, jų nuomone, bus didesnis arba mažesnis už kito panašaus turto naudingumą – nuomininkai vargu ar domėsis šio turto, kaip investicijos, verte ateityje. Tokiuose pastatuose gali gerokai skirtis energijos vartojimo sąnaudos arba kitos išlaidos, gali būti pasiūlyta patrauklesnė darbo aplinka darbuotojams, arba nuomininkui gali būti lengviau susikurti klientams patrauklų įvaizdį. Kai kurie šių aspektų neišvengiamai dubliuosiu su tikimybe, kad tvarumo reikalavimus geriausiai atitinkantys pastatai yra pastatyti visiškai neseniai, taigi jie atitinka ir kitus šiuolaikinius standartus, todėl menkai tikėtina, kad artimiausioje ateityje prireiks juos atnaujinti. Reikalavimus mažiau atitinkančiam nekilnojamajam turtui gali tekti skirti didesnių modernizacijos sąnaudų, kad jis atitiktų vis aukštesnius standartus, kai to bus reikalaujama arba dėl rinkos lūkesčių, arba dėl kuriamų teisės aktų, nes priešingu atveju, palyginti su geriau standartus atitinkančiu nekilnojamoju turtu, toks turtas nuvertės.

**4.10** Jei rinkos dalyviai, vadovaudamiesi tam tikrais kriterijais, imtų tokį metodą taikyti plačiau, po kurio laiko jis paveiktų rinkos vertę. Visgi jei minėti kriterijai netaptų plačiau naudojami, jie liktų tik ribotam rinkos dalyvių skaičiui svarbiais veiksniais ir turėtų mažai arba neturėtų jokios įtakos rinkos vertei.

**4.11** Šie klausimai gali tapti dar sudėtingesni, jei pastate bus keli nuomininkai, o nuomotojo ir nuomininkų įsipareigojimais, interesais bei tikslais skirsis.

**4.12** Tais atvejais, kai rinkos ima labiau vertinti tvarumą – nesvarbu, ar dėl efektyvesnio energijos vartojimo, ar ir dėl kitų įvairių aspektų, jis taps svarbiu veiksniumi nustatant rinkos vertę. Praktiškai, analizuojant galima pastebėti, kad dažnai tai yra ne tvarumas apskritai, o konkrečių jo aspektų (pavyzdžiui, energijos), galinčių turėti įtakos eksploataavimo sąnaudoms arba esamu metu rinkoje svarbiausiems dalykams, įvertinimas.

**4.13** Daugelis gali tvirtinti, kad mokės priemoką už tam tikrus bendruosius standartus, pavyzdžiui, BREEAM, atitinkantį turtą, tačiau realūs veiksmai to taip akivaizdžiai neįrodo. Pažvelgus į rinkos duomenis tai sunku būtų pasakyti apie realius sandorius, kurių rezultatus dažnai nulemia tradiciniai veiksniai.

**4.14** Priešingai nei teisės aktai, rinkos nuotaikos ir galbūt mokesčiai vis labiau skatina atsižvelgti į tvarumo aspektus, taigi sąnaudos, reikalingos siekiant užtikrinti daugelio esamų nekilnojamojo turto objektų ar sudėtingesnių plėtros pasiūlymų (pavyzdžiui, kai kurių miesto teritorijų atgaivinimo programos) atitiktį standartams ir juos gerinti, gali neigiamai paveikti jų vertę.

**4.15 "Žalioji vertė".** Kartkartėmis gali būti remiamasi „žaliosios vertės“ sąvoka. Kadangi yra skirtingų žaliųjų pastatų apibrėžimų, taigi vieno visuotinai priimto "žaliosios vertės" apibrėžimo taip pat nėra. Vienu atveju ji gali reikšti tiesiog tai, kad nekilnojamojo turto vertė atspindi tvarias pastatų ir kito nekilnojamojo turto savybes.



**4.16** Konkrečiau kalbant, žalioji vertė yra papildoma vertė, kurią gali turėti žaliasis pastatas, palyginti su kitais pastatais. Nors toks trumpas apibrėžimas yra labai patogus, ypač lyginant, žalioji vertė neegzistuoja atskirai, bet yra neatsiejama bendrosios nekilnojamojo turto vertės dalis ir gali būti atskirta tik teoriškai.

**4.17 Principai.** Šiuo metu, kai vis daugiau dėmesio skiriama tvarumo klausimams, dažnai pažymima, kad rinkos vertė įprastai jų neatspindi. Kaip ir bet koks pirkėjams apskritai svarbus klausimas, tvarumas tiesiog tampa bendros rinkos vertę lemiančių veiksnių matricos dalimi. Žinoma, jo poveikis gali lemti ne tik tokio turto vertės kitų turto objektų atžvilgiu padidėjimą, bet ir reikalavimus mažiau atitinkančio turto vertės sumažėjimą.

**4.18** Tvarumas, energinis naudingumas ir ekologiškumo savybės vertinime gali būti pažymėti tik tada, jei tai paremta nustatomais rinkos duomenimis. Nėra jokios priežasties manyti, kad nekilnojamojo turto vertė padidės arba sumažės vien dėl to, jog turtas atitinka arba neatitinka kurio nors tvarumo aspekto. Konkrečios savybės poveikis laikui bėgant gali kisti priklausomai nuo skirtingų sektorių, regionų ir skirtingo turto naudojimo.

**4.19** Tvariems pastatams vertinti tinka visi vertinimo metodai – daugiausia pajamų, tiesioginio palyginimo ir pakeitimo išlaidų metodai. Geriausias pasiryžimo mokėti už tam tikras pastato savybes rinkos įrodymas yra palyginamieji sandoriai.

**4.20** Kai kuriose rinkose vertintojas, atlikdamas analizę, žaliajai vertei nustatyti gali bandyti taikyti pažangius statistinius metodus. Tai gali priklausyti nuo prieinamų duomenų kokybės, įvairovės ir svarbos bei objektyvių įgūdžių atlikti analizę. Išmanesnius klientus gali įtikinti daugiakriterinė regresijos analizė. Gali būti taikomas net ir neapibrėžtas vertinimo metodas, hedoninės kainodaros ar sąnaudų ir naudos analizės metodai, tačiau tuomet rizikuojama gauti netikslius rezultatus, kuriems pernelyg didelę įtaką gali daryti besikeičiančios prielaidos, kurie yra su per dideliais vertės intervalais arba yra nepalaikomi rinkos. Vertintojui dabar įmanoma parengti labai didelės duomenų imties analizę. Tam, kad būtų galima tiksliai parodyti dar gana reliatyvų ir subtilių statistinių sąsajų poveikį, būtina atlikti objektyvius bandymus.

**4.21** Diskontuoti pinigų srautai (DPS) gali paskatinti atsižvelgti į skirtingą eksploatacijos ir atnaujinimo išlaidų struktūrą ir ją palyginti.

**4.22** Viena praktinė problema yra tai, kad tvarumo aspektai neegzistuoja atskirai, bet, kaip buvo minėta anksčiau, yra susiję su kitais veiksniais. Pavyzdžiui, energinis naudingumas gali būti privalumas, jei siekiama sutaupyti išlaidų, užtikrinti aukštesnę darbo aplinkos kokybę; jis taip pat gali būti modernaus pastato, kurio priežiūros sąnaudos yra mažesnės, kurio nebūtina pernelyg atnaujinti ir kuris gali būti patrauklesnėje vietoje, aspektas. Taigi pats savaime energinis naudingumas gali ir nebūti lemiamas vertės veiksnys.

**4.23** Turto vertinimas, kaip praktinė profesija, grindžiamas stebėjimu ir įkainojimu. Dabartinėmis aplinkybėmis nagrinėjant su nekilnojamuoju turtu susijusius tvarumo aspektus reikalinga kruopšti analizė. Tik retais atvejais tvarumo aspektai būna reikšmingi kaip visuma, dažniau susirūpinimą kelia konkretūs klausimai ir ypač konkretūs standartai. Standartai, sertifikavimas ir reitingavimo tvarka gali apibendrinti ir sujungti informaciją, pavyzdžiui, apie energijos vartojimą, taip, kad rinkai būtų paprasčiau į ją atsižvelgti. Taigi vis svarbiau yra žinoti, kaip:

- nustatyti, apibūdinti ir vertinti atitinkamas nekilnojamojo turto savybes;
- suprasti jų vertinimus ir priimti atitinkamus sprendimus;
- apsvarstyti, ar į juos jau buvo atsižvelgta tiek, kiek jie susiję su verte;
- pasirinkti tinkamą būdą, kad būtų atsižvelgta į visus likusius punktus neskaičiuojant antrą kartą.

**4.24** Kai svarbūs veiksniai jau nustatyti ir įvertinti tokiu būdu, iš esmės į juos galima atsižvelgti vertinant turtą taip pat, kaip ir į bet kokius kitus konkrečius veiksnus. Jiems įvertinti būtini ne nauji vertinimo metodai, o veikiau įprastas ir praktiškas vertinimas, remiantis nurodytu vertės nustatymo pagrindu. Jų pateikimo vertinimo ataskaitoje mastas ir būdas turi būti tinkami.

**4.25** Tai, koku mastu ataskaitoje bus atsižvelgta į tvarumą, turės būti sprendžiama atsižvelgiant į konkrečias aplinkybes. Iš dalies tai atspindės, koku mastu tvarumo aspektai susiję su verte, iš dalies – kliento interesus. Šie du aspektai susiejami tuo atveju, jeigu klientais domisi tvarumo klausimais ir nurodo nustatyti turto investicinę vertę.

**4.26** Įprastai ataskaitoje turi būti nurodyti visi nekilnojamajam turtui suteikti pripažinti sertifikatai arba reitingai.

**4.27 Kontrolinių klausimų sąrašo sudarymas.** Jeigu tvarumo aspektai yra svarbūs vertinant, vertintojas turi surinkti atitinkamą informaciją, ją įvertinti ir įtraukti į savo ataskaitą – arba kaip įprastinės ataskaitos struktūros elementus, arba kaip atskirus skyrius su priedais arba be jų (priklausomai nuo konkretaus atvejo). Nekilnojamojo turto įvairovė ir besivystantis tvarumo pobūdis reiškia, kad joks bendras kontrolinis sąrašas negali būti išsamus, tačiau atsižvelgiant į konkretų nekilnojamąjį turtą gali būti svarbu apsvaistyti kai kuriuos ar visus toliau pateiktų nebaigtinių sąrašų punktus.

**4.28** Greta įprasto nekilnojamojo turto apibūdinimo gali būti svarbu atsižvelgti į šiuos veiksnus:

- statybinės medžiagos;
- bet kokį tokio nekilnojamojo turto, kaip plėtojimui skirti apleisti sklypai, užterštumą;
- tokių stichinių nelaimių, kaip potvyniai, žemės drebėjimai ar lavinos, riziką;
- atitiktį atitinkamiems statybos standartams;

- izoliaciją ir susijusias specialiąsias ypatybes (pavyzdžiui, šilumai laidžias konstrukcijos dalis ar langų tipą) bei tęstinumą, remiantis ilgamažišku, regionines ir teises statybos normas;
- statybos paslaugų pobūdį ir sudėtingumą;
- pastato šildymo, vėsinimo ir kitos įrangos amžių bei kokybę (veiksmingumą), taigi ir į galimybę prižiūrėti ar pakeisti tam tikrus pastato komponentus (pavyzdžiui, skystojo kuro šildymo sistema lyginama su alternatyvia sistema, kuri gali sumažinti bendras eksploataavimo išlaidas);
- energinį naudingumą, ENS klasę ir rekomenduojamas priemones jai pagerinti, energijos šaltinius (atsinaujinančius?) ir grynąjį energijos poreikį;
- vandens naudojimo efektyvumą, ypač vietovėse, kur vandens išteklių negausūs, nuotekų pakartotinį naudojimą, uždara vandens naudojimo ciklą, lietaus vandens surinkimą ir t. t.;
- eksploatacijos sąnaudas;
- aukštų ploto panaudojimo ir pritaikymo galimybes bei ekonominį efektyvumą;
- poveikį naudotojų darbo / veiklos našumui ir gerovei;
- tikėtiną atnaujinimo laiką ir sąnaudas;
- rinkos požiūrį į tvarumą ir pasirengimą mokėti už ekologiškumo ypatybes;
- teisės aktų reikalavimus;
- galimą finansinę paramą;
- reikšmingą sertifikavimą ir vertinimus;
- nuomos sąlygas (žalioji nuoma).

#### 4.29 Toliau pateikiami klausimai apie bendrąsias nekilnojamojo turto ypatybes.

- Ar jis atitinka geriausią praktiką?
- Ar trūkumai gali būti ištaisyti ekonomiškai?
- Koks šis turtas, palyginti su kitais pastatais, esančiais toje pačioje paieškos zonoje?
  - Ar tvarumo aspektai veikia galimų nuomininkų paklausą ir nuomos mokesčius, kuriuos jie mokės?
  - Ar tvarumas veikia turto pelningumą, kurio sieks kiti investuotojai?
  - Kokios yra turto eksploatacijos išlaidos ir tikėtinas bet kokių atnaujinimo išlaidų laikas bei mastas?

**4.30** Nors šiame dokumente tvarumo klausimas daugiausia nagrinėtas vadovaujantis tomis aplinkos sąlygomis, kurios labiausiai pabrėžiamos šiandieninėse diskusijose, kiti praktiniai nekilnojamojo turto, vietos ir infrastruktūros pritaikomumo ir lankstumo aspektai taip pat gali rodyti turto galimybes išlikti naudingam be didelių pokyčių. Kalbant apie didesnę žemės sklypą, pavyzdžiui, skirtą žemdirbystei arba plėtrai, kiti svarbūs aspektai gali būti biologinė įvairovė ir pasklidę tarša. Taigi prireikus poveikio vertinimo reikės apžvelgti ir daugelį tvarumo klausimų.



## 2-asis EVID

# Vertinimo patikimumas ir rinkos rizika

### Bendrosios rekomendacijos

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Apibrėžimai
4. Vertinimo neapibrėžtumai
5. Turto ir rinkos rizika
6. Finansų krizės pamokos: Airijos pavyzdys
7. Išvados

### Bendrosios rekomendacijos

**S1. Vertinimo patikimumas.** Vertinimo patikimumas priklauso nuo to, kaip vertintojas taiko profesinius įgūdžius vykdydamas aiškius nurodymus ir dirbdamas su kokybiškais duomenimis bei laikydamasis vertinimo standartų. Vertinimo rezultatai yra patikimesni, jei naudojami geresnės kokybės duomenys ir jei jie įvertinami kuo profesionaliau. Su vertinimo patikimumu susijusių problemų gali kilti tais atvejais, jeigu vertinamo turto rinka neegzistuoja, yra vangi, nedidelė arba nepastovi. Siekiant, kad klientas tokiomis aplinkybėmis geriau suprastų pateiktus skaičius, kartu su vertinimo rezultatais geriausia pateikti aprašomuosius atitinkamų klausimų komentarus arba galbūt kokios nors formos jautrumo analizę.

**S2. Būsimoji rizika.** Po vertinimo įvykę įvykiai ir bet koks jais remiantis priimtas sprendimas gali reikšti, kad turto vertė laikui bėgant keisis. Tokie pokyčiai gali lemti tiek pelną, tiek nuostolius. Daugelis klientų, o ypač užtikrintas paskolas teikiantys skoliniojai, gali nerimauti dėl nuostolių rizikos. Minėta rizika gali atsirasti dėl:

- pasikeitusių rinkos sąlygų;
- fizinių pokyčių, kurie turi įtakos turtui;
- teisės aktų ir norminių dokumentų pokyčių;
- ekonomikos pokyčių.

Vertintojas, kuris yra informuotas rinkos stebėtojas, taip pat gali pateikti savo nuomonę dėl galimų turto vertės arba tinkamumo parduoti pokyčių esant tam tikroms apibrėžtomis aplinkybėmis, tačiau turi būti tiksliai nurodyta, kad tokios pastabos pateikiamos apie ateitį, kurios neįmanoma žinoti.

**S3.** Kalbant tiek apie vertinimo neapibrėžtumą, tiek ir apie būsimąją riziką, svarbiausia yra atviri ir aiškūs kliento bei vertintojo santykiai, taip pat suderinti jų lūkesčiai dėl to, ko klientas tikisi iš vertintojo, ką vertintojas gali pasiūlyti ir kaip vertintojo įgūdžius bei patirtį būtų galima panaudoti siekiant geriausio rezultato klientui. Vertintojas gali būti kliento „akys“, t. y. jis apžiūri ir įvertina turtą atsižvelgdamas į įvairias aplinkybes bei teikia klientui informaciją, palengvinančią sprendimų priėmimą ir veiksmus, kuriuos priimti ar kurių imtis gali tik klientas. Aiškus šių lūkesčių ir skirtingų vertintojo bei kliento vaidmenų supratimas (kurie įprastai geriausiai apibūrinami susitarimo sąlygose) leis kiekvienam iš jų veiksmingiausiai daryti tai, ką jie ir turėtų daryti, t. y. vertintojas gali įspėti klientą apie bet kokią neįprastą vertinimo neapibrėžtumą ir taip padėti klientui įvertinti būsimąją riziką.

## 1. Įvadas

**1.1 Vertinimas, patikimumas ir rizika.** Nekilnojamojo turto vertė egzistuoja rinkoje ir yra pasiūlos bei paklausos tarpusavio sąveikos rezultatas, taip pat susijęs su tokio turto atributais, galimybėmis ir trūkumais esamomis aplinkybėmis. Vertę beveik visuomet lemia konkurencija ne tik tarp panašių nekilnojamojo turto objektų, bet ir su kitu turtu bei rinkomis. Taigi vertė nėra savarankiškai egzistuojantis objektyvus rodiklis, o vienu skaičiumi išreiškta su nekilnojamoju turtu susijusių aplinkybių ir rinkos lūkesčių suvestinė konkrečiu laiko momentu, kurią geriausiai apibūdina rinkos vertės sąvoka (žr. 1-ąjį EVS).

**1.2** Nors nurodymuose dėl vertinimo gali būti reikalaujama daryti papildomas konkrečias prielaidas arba naudoti kitą vertės nustatymo pagrindą, pavyzdžiui, vertinti turtą tikrąja verte (žr. 2-ąjį EVS), šį klausimą geriausiai ir aiškiausiai atskleidžia rinkos vertės koncepcija. Iš esmės, tai yra vertė, kurią skaičiuojant remiamasi esamų ir galimų pirkėjų bei pardavėjų elgesiu ir yra apibendrinamas rinkos požiūris į turto vertę atsižvelgiant į visą žinomą informaciją, įskaitant ir lūkesčius dėl ateities. Svarbiausiose apibūrinimuose (tokiuose, kaip pateiktieji 1-ajame EVS) rinkos vertė paprastai apibūrinama kaip „apskaičiuota suma“.

**1.3** Kaip ir daugeliu atveju priimant sprendimus, taip ir nekilnojamojo turto vertei būdingas tiek su verte, tiek su vertinimu susijęs neapibrėžtumas, kuris faktiškai gali pasireikšti vertinimo dieną arba bet kada vėliau. Toks neapibrėžtumas gali kilti dėl:

- faktų, kuriais buvo grindžiamas vertinimas ir kurie yra susiję su pačiu nekilnojamoju turtu arba rinka ir su bet kokiais jų apimties, kiekio arba užtikrintumo apribojimais;
- sprendimų, priimtų vadovaujantis prieš tai minėtais faktais.

**1.4** Įmanoma, kad su nustatyta turto verte susijusi rizika pasireikš ateityje. Tai yra natūrali realaus pasaulio dalis, iš esmės susijusi su pelno arba nuostolių galimybe. Tokia rizika gali apimti:

- rinkos sąlygų pokyčius, įskaitant pusiausvyrą tarp vertinamo nekilnojamojo turto pasiūlos ir paklausos bei konkrečių pirkėjų atsiradimą;
- nekilnojamojo turto nuosavybę arba naudojimą reglamentuojančių teisės aktų pokyčius;
- būsimus su nekilnojamoju turto susijusių aplinkybių pokyčius.

**1.5 Vertinimo standartai, TEGoVA ir EVS.** Rinkos dalyvius veikia rinkos rizika ir būsimoji rizika, todėl vertinimo standartų tikslas yra užtikrinti, kad rinkos dalyviams skirtas vertinimas būtų tinkamai pagrįstas, kruopščiai parengtas ir atskleistų klausimus, susijusius su sprendimais, dėl kurių nuomonės gali pagrįstai skirtis.

**1.6** TEGoVA vertinimo patikimumą vertintojų klientams stengiasi stiprinti šiais būdais:

- apskritai reikalaujama ir padėdama TEGoVA priklausančioms turto vertinimo asociacijoms laikytis profesinių standartų ir etikos, pavyzdžiui, Europos vertintojų etikos ir elgesio kodekso;
- ruošdama ir reguliariai atnaujindama Europos vertinimo standartus (EVS, kurių naujausias aštuntasis leidimas buvo paskelbtas 2016 m.);
- taikydama TEGoVA pripažinto Europos vertintojo ir TEGoVA gyvenamojo turto vertintojo programas, skirtas kvalifikuotiems ir aktyviai veikiantiems nekilnojamojo turto vertintojams apibrėžti.

Tikimasi, kad tur tą vertins patyrę ir profesionalūs vertintojai, kurių parengtos ataskaitos atitiks EVS reikalavimus.

**1.7** 3-iajame EVS apibrėžta sąvoka „kvalifikuotas vertintojas“. Taip pat iš vertintojo reikalaujama etiškai elgtis, atitikti patikėtinio pareigos reikalavimus, būti nepriklausomu, turėti tinkamą kvalifikaciją ir patirtį. TEGoVA taip pat nustatė ir peržiūri būtinuosius išsilavinimo reikalavimus. Visi šie veiksmai padeda išlaikyti profesionalių vertintojų kvalifikaciją, patirtį ir objektyvumą.

**1.8** EVS nustato geriausią praktiką, leidžiančią sumažinti galimas su vertinimo neužtikrintumu susijusias problemas. Pripažįstama, kad daugelis klientų tikisi, jog vertinimo ataskaitoje bus pateikta ne tik nuomonė apie turto vertę, bet ir tokios nuomonės pagrindimas. Toks pagrindimas gali būti pateiktas ataskaitos skyriuje, kuriame aptariami vertinimo principai. Gali būti nurodyti vertinant naudoti tinkami palyginamieji duomenys ir informacija klientui apie pasirinktų palyginamųjų objektų savybes, į kurias atsižvelgiama ataskaitoje, taip pat komentarai apie rinkos sąlygas. TEGoVA 2016 EVS, parengtuose remiantis ilgamete EVS istorija, siūlomos tai padaryti leidžiančios priemonės.

**1.9 Atsižvelgiama į finansų krizę** – šiuose standartuose siekiama užtikrinti, kad vertinimo patikimumas būtų suderintas su finansų institucijų reikalavimais, pateiktais atlikus 2008 m. vykusios sumaišties finansų rinkose peržiūrą ir siekiant didesnio vertinimo skaidrumo. Nors didelė minėtos peržiūros dalis susijusi su sudėtingomis

finansinėmis priemonėmis, ji taip pat aiškiai susijusi ir su nekilnojamoju turto.

**1.10** Šiuo metu į finansinę padėtį galime žvelgti iš platesnės perspektyvos negu 2008 m., todėl dabar daugiausia diskutuojama rizikos valdymo klausimais. Tam riziką būtina įvertinti ir suprasti. Bazelio komiteto parengtose Praktinio bankų finansinių priemonių tikrosios vertės nustatymo priežiūros tikslais gairėse raginama „suformuluoti informaciją apie vertinimo neapibrėžtumą ir teikti ją tiek pačiame banke, tiek išorės suinteresuotiesiems subjektams“. TASV išplėtė TFAS reikalavimus dėl vertinimo informacijos atskleidimo. Vėlgį, nors tai visų pirma aiškiai skirta finansinėms priemonėms, tačiau lengvai galima pritaikyti ir nekilnojamajam turtui.

## 2. Taikymo sritis

Kiekviena vertinimo ataskaita baigiama pateikiant vertintojo nuomonę apie vertinto nekilnojamojo turto vertę. Finansų krizė paskatino diskusiją dėl to, koku laipsniu vertinimą galima laikyti patikimu. Šiuo dokumentu siekiama:

- padėti geriau suprasti vertinimo patikimumą ir rinkos riziką, atsižvelgti į problemas, kurių gali kelti neegzistuojančios, nedidelės arba nepastovios turto rinkos;
- pateikti būdų, padėsiančių vertintojams ir klientams geriau suprasti vieniems kitus ir taip didinti vertinimo patikimumą;
- pateikti principą, kuriuo vadovaudamasis (atsižvelgdamas į gautus nurodymus bei savo patirtį) vertintojas galėtų pasiūlyti klientui kokybinį požiūrį į su turto verte susijusią rinkos riziką.

## 3. Apibrėžimai

**3.1 Rinkos vertė** – tai „apskaičiuota suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas jo vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius nesusijusių šalių – turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio įsigyti pirkėjo – sandorį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.“ (1-asis EVS)

**3.2 Vertinimo neapibrėžtumai** – tai, koku mastu vertinimo duomenys nustatyta nekilnojamojo turto vertė gali būti netiksli. Vertinimo neapibrėžtumą gali lemti rinkos sąlygos, nepakankami duomenys, vertinimo trūkumai arba profesionalių nuomonių skirtumai.

**3.3 Rinkos rizika** – tikimybė, kad turto vertė po vertinimo datos gali pasikeisti dėl priežasčių, kurios gali apimti fizinę riziką, makroekonominės aplinkybes, rinkos pokyčius bei teisės aktų ir norminių dokumentų pokyčius.



## 4. Vertinimo neapibrėžtumas

**4.1** Nors egzistuoja pagrindiniai vertinimo principai, praktinis jų taikymas ir susiję klausimai priklausys nuo:

- turto pobūdžio;
- galimų duomenų pobūdžio;
- tokią turtą rinkoje veikiančių veiksnių.

Vadinasi, nėra standartinio sprendimo, ypač dėl to, kad turto pobūdis, nekilnojamojo turto rinkos ir sandorio šalys labai skiriasi.

**4.2** Esminis teiginys yra toks, kad nekilnojamojo turto rinkos vertė turėtų būti kaina, už kurią turtas gali būti parduotas jo vertės nustatymo dieną, sudarius nesusijusių šalių – turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio įsigyti pirkėjo – sandorį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai (kitų vertės nustatymo pagrindų taip lengvai patikrinti negalima). Vertinimo standartų paskirtis yra pasiūlyti sistemą ir standartines prielaidas, kurių laikydamasis ir kuriomis remdamasis profesionalus ir kvalifikuotas vertintojas galėtų priimti sprendimą dėl konkretaus turto vertės konkrečią dieną.

**4.3** Vertintojo gebėjimas tai padaryti priklausys ne tik nuo jo įgūdžių ir vertinimo sistemos, bet ir nuo rinkos sąlygų bei prieinamų duomenų kokybės. Kuo kruopščiau apžiūrimas nekilnojamas turtas ir atliekama palyginamųjų objektų analizė, tuo didesnė tikimybė, kad vertinimas bus atliktas gerai ir bus tinkamas teismo ekspertizei. Vertinimui, kaip ir bet kokiam žmogiškajam sprendimui sudėtingame pasaulyje, visuomet būdingas tam tikras neapibrėžtumas. Gali būti, kad skirtingi vertintojai turės skirtingas ir pagrįstas nuomones dėl to paties turto vertės tai pačiai vertinimo datai. Toks nuomonių skirtumas gali atspindėti skirtingus sprendimus dėl konkrečių veiksnių rinkoje įtakos arba konkretaus turto įvertinimo. Jis taip pat gali atspindėti kiekvienam vertintojui prieinamų duomenų skirtumus ir apžiūrai, užklausoms arba informacijai keliamus apribojimus, jeigu šie buvo taikomi. Jei pastarąjį veiksnį galima suderinti užtikrinant, kad visiems vertintojams būtų prieinami tie patys duomenys, pirmiau minėti nuomonių skirtumai yra neišvengiami bet kokioje žmogaus veikloje. Sumažinti šią problemą iki pagrįstų ir priimtinių profesionalių **nuomonių skirtumų** galima kuo dažniau naudojantis profesionalių ir konkrečioje rinkoje patyrusių vertintojų paslaugomis.

**4.4** Rinkoje gali būti ir daugiau **vertinimo neapibrėžtumą** lemiančių priežasčių, t. y. ne tik skirtingos profesinės nuomonės. Akivaizdiausios tokios priežastys yra ribotos galimybės gauti duomenis arba kitų rinkos aplinkybių apribojimai vertinimo dieną.

**4.5** Galiausiai visi vertinimo rezultatai yra lyginamieji – tai prekybos, kuri sukuria vertę išreiškiančią rinką, esmė. Rinkos dalyviai lygina turtą su kitu turtu, kurį jie turi arba nori turėti, taip pat su ištekliais, kuriuos jie turi arba gali gauti. Toks palyginimas

patikimiausias, kai palyginamieji objektai panašiausi į aptariamą turtą. Jie turėtų būti panašaus fizinio ir teisinio pobūdžio. Jie turėtų būti toje pačioje rinkoje. Lyginami sandoriai turėtų būti sudaryti likus kuo mažiau laiko iki vertinimo datos. Palyginamųjų objektų turėtų būti kuo daugiau.

**4.6** Nekilnojamojo turto sandoriai individualesni negu sandoriai sudaromi su kitu turtu; netgi tų pačių turto klasių sandoriai yra ne tokie vienerūšiai kaip daugelio kitų turto rūšių. Visų pirma nekilnojamasis turtas skiriamas pagal buvimo vietą – ne tik pagal šalį, bet ir pagal vietovę ir visas jai būdingas ypatybes, įskaitant galimus ypatinguosius pirkėjus. Net ir toje pačioje vietovėje esantis nekilnojamasis turtas skirsis pagal amžių, dydį ir funkcijas, jau nekalbant apie skirtingą jo naudojimą arba konkrečias sandorio sąlygas. Būtent šios ypatybės nekilnojamojo turto vertinimą paverčia uždaviniu, kuriam spręsti būtinas profesionalus vertinimas ir sprendimai bei išsamios žinios apie atitinkamą rinką.

**4.7** Savo ruožtu dėl nekilnojamojo turto specifikos vyraujančios rinkos sąlygos ji vertinant tampa dar svarbesnės. Pavyzdžiui, gali egzistuoti veikianti gyvenamųjų butų arba tradicinių biurų rinka, tačiau gali nebūti labiau specializuoto nekilnojamojo turto rinkos, todėl palyginti kainas ir pelningumą pirmosioms turto grupėms bus kur kas lengviau. Kritiniu atveju rinkos gali būti:

- labai mažos, todėl vertinimo metu pasiūla gali būti labai nedidelė;
- nepastovios, greitai besikeičiančios (galbūt skirtingomis kryptimis) ir dažnai susijusios su nedidele prekybos apimtimi;
- nefunkcionuojančios, arba rinkos apskritai gali nebūti.

**4.8** Visos šios aplinkybės kelia su palyginimu, taigi ir su vertinimu, susijusių problemų:

- nedidelėse rinkose palyginamųjų objektų skaičius gali būti ribotas. Kalbant apie turtą, kuriam būdingos specialios savybės, gali būti vos keli palyginamieji objektai arba jų gali nebūti visai. Būtina atsižvelgti į kiekvieną galimą palyginimo atvejį ir tuomet patikslinti turto vertę atsižvelgiant į fizinių (pavyzdžiui, vietos ir infrastruktūros), teisinių (pavyzdžiui, nuosavybės arba naudojimo teisės), finansinių (tokių kaip nuomos pagrindas ir peržiūrėjimo sąlygos) sąlygų skirtumus ir sandorio datą (kiek ji artima vertinimo datai). Kiekvienas šių klausimų, dėl kurių reikia priimti sprendimą, – tai tarsi grandis lyginimo grandinėje, o kiekviena papildoma grandis padidina galutinio atsakymo variacijų tikimybę.
- Nepastovioje rinkoje gali būti sunku suformuluoti sprendimą, nes net artimu vertinimo datai laiku kainos sparčiai kinta – jos gali didėti, mažėti arba būti tiesiog nestabilios. Svarbu ne tik tai, kad palyginamųjų objektų sandoriai būtų atlikti kuo artimesniu vertinimo datai laiku, bet ir tai, kad tokios rinkos sąlygos dažnai susijusios su nedideliu rinkos aktyvumu, vadinasi, palyginamųjų objektų yra mažiau negu įprastoje rinkoje. Be to, tokios rinkos gali būti susijusios su didelės infliacijos laikotarpiais ir kitokiu ekonomikos

nestabilumu.

- Jeigu tam tikro turto rinka neegzistuoja ir nėra sudarytų sandorių, tuomet nėra ir objektų, su kuriais aptariamą turtą būtų galima tiesiogiai palyginti, nors įprastai būna aišku, kad turtas, kuriuo gali būti prekiaujama, turi vertę.

**4.9** Kita problema kyla tuomet, kai dėl staiga pasikeitusių rinkos sąlygų prieš tokį pasikeitimą sudaryti sandoriai tampa mažiau tinkami palyginimui.

**4.10** Rinkas gali labai sutrikdyti netikėti finansiniai, politiniai, teisiniai įvykiai arba gamtos reiškiniai. Vienu kraštutiniu atveju tokie įvykiai ar reiškiniai gali visiškai pakeisti (arba sustabdyti) rinkos formuojamą vertę, bet kitu kraštutiniu atveju jie gali tik trumpam pristabdyti sandorių vykdymą, o vertė lieka akivaizdi, net jeigu sandorių laikinai sudaryti negalima. Kartkartėmis tuo metu sunku pasakyti, kuriai šio spektro vietai galima priskirti konkretų įvykį. Vertintojai tokias aplinkybes turi nurodyti vertinimo ataskaitoje, nes jos gali būti ypač svarbios siekiant suprasti vertinimo patikimumą.

**4.11** Visais šiais atvejais vertintojas vis dar gali nuspręsti, kokia bus vertė, tačiau ataskaitoje turėtų nurodyti su ja susijusį neapibrėžtumą, jį aprašyti ir pakomentuoti.

**4.12** Kai kurioms nekilnojamojo turto rūšims (galbūt labiausiai tai taikoma plėtojama turtui) šiuos klausimus galbūt gali padėti iliustruoti jautrumo analizė.

**4.13** Esant tokioms aplinkybėms, vienas iš sprendimo būdų yra sudaryti modelius, kuriuose būtų atspindėti vertinamam turtui būdingi faktai, ir taip apskaičiuoti vertę tokiu mastu, kiek tai galima pasiekti vertinimui taikant pajamų metodą, nes jis naudojamas turtui, o ne tikėtinioms jo pajamoms vertinti. Taigi vienas rizikos vertinimo matų yra pelningumas, nustatytas atsižvelgiant į palyginamuosius objektus. Visgi šis modelis yra tik dirbtinis būdas, kuriuo stengiamasi atspindėti tikrąjį (dažnai itin sudėtingą) pasaulį, todėl jis gali būti naudingas tiek, kiek jame darytos prielaidos yra pažeidžiamos besikeičiančių rinkos sąlygų, arba problemų sususijusių su modelyje panaudotais duomenimis. Ypač tais atvejais, kai turto pelningumas labai nedidelis, net ir palyginti nedideli prielaidų pokyčiai gali lemti didelį vertės pasikeitimą, todėl rezultatai ypač veikiami tokių sprendimų. Taikant modelį neįmanoma užtikrinti realių duomenų tikslumo, tad dėl gautų rezultatų turi būti priimami sprendimai, kurie savo ruožtu gali skatinti persvarstyti modelio prielaidas.

**4.14** Bet kokį vertinimą, nesvarbu, koku metodu vadovaujantis jis būtų atliktas, būtina patikrinti atsižvelgiant į rinkos tikrovę, t. y. ar rinkos dalyviai tikrai moka vertinimo metu nustatytą sumą (arba su ja sutinka). Tai tampa dar svarbiau, jeigu vertinimas buvo atliktas taikant hipotetinį modelį.

**4.15** Vertintojas ataskaitoje gali nurodyti tik rinkos vertę konkrečiu metu, pasitelkdamas geriausias savo sugebėjimus ir atsižvelgdamas į prieinamų duomenų apribojimus. Kita vertus, į savo ataskaitą vertintojas gali įtraukti pastabas dėl atitinkamų sąlygų, galbūt atsižvelgdamas į tokius veiksnius, kaip 9-ajame EVMN pateikti Europos

hipotekos federacijos rizikos kriterijai, kurie gali bent įspėti kliento skolintoją. Skolintojas, geriau suprasdamas finansinę aplinką, kurioje jis galėtų skolinti pinigines lėšas, gali apsispręsti dėl paskolos ir turto vertės santykio bei kitų atitinkamų sąlygų.

**4.16** Atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rinkų pobūdį ir tai, kad bent jau kai kurie jų dalyviai priima ilgalaikius sprendimus, tikėtina, kad tokį įvertinimą geriausiai yra pateikti aprašomuoju būdu išdėstant kokybinį požiūrį, o ne mėginti kiekybiškai išreikšti nagrinėjamas rizikas, nors tai galbūt įmanoma finansinėms priemonėms. Nekilnojamojo turto rinkų sudėtingumas ir interaktyvumas skatina daryti prielaidą, kad mažai tikėtina, jog paprastas kiekybinis įvertinimas suteiks daugiau aiškumo. Kartkartėmis klientams gali būti pasiūlyta gauti dar vieną nuomonę, pagrįstą remiantis konkrečiomis prielaidomis apie rinkos sąlygas.

**4.17** Apskritai kalbant ir atsižvelgiant į esamą rinkų sudėtingumą, pagrįstas komentaras dažnai gali teikti daugiau aiškumo negu ataskaitoje nurodytas skaičius, grindžiamas tikslia prielaida, kuri gali pasirodyti netinkama arba klaidinanti. Pabrėžtina, kad toks komentaras turėtų būti susijęs su vertinimo neapibrėžtumu vertinimo datai, o ne rizika, kuri vertei gali kilti ateityje ir kuri toliau apibūdinta kaip rinkos rizika. Laikydamasis tokio požiūrio, kvalifikuotas ir su atitinkama rinka susipažinęs vertintojas galės geriau pasitelkti praktines žinias, kurias jis sukaupė dirbdamas bent jau poros ištiesinių ekonomikos ciklų laikotarpiu.

**4.18** Visgi kartkartėmis gali būti įmanoma (jeigu to reikia) vertinimo neapibrėžtumą apibūdinti pateikiant verčių intervalą su atitinkamais komentarais. Tai galėtų būti panašu į tam tikrų finansinių priemonių pirkimo ir pardavimo kainų skirtumus, ir galbūt to gali būti tikimasi iš vertintojo kaip iš liudytojo eksperto nagrinėjant bylą teisme.

**4.19** Vertintojui nusprendus, kad vertinimo neapibrėžtumas yra reikšmingas (labiau nei įprastai jį supranta rinkos dalyvis), neapibrėžtumo paaiškinimas tampa svarbia dalimi, padedančia klientui aiškiau suprasti turto vertę. Nesvarbu, ar vertintojas labiau pabrėžia skaičius ar komentarą, papildoma informacija gali padėti geriau perteikti rinkos sąlygas, kurioms esant vertintojas suformulavo konkrečią nuomonę. Tačiau skolintojas arba kitas klientas turi pats suformuluoti savo požiūrį į tai, kaip turėtų elgtis, – tokių sprendimų jis negali pavesti vertintojui.

## **5. Turto ir rinkos rizika**

**5.1** Vertinant turtą, jo vertė nustatoma atitinkamai datai, atsižvelgiant į rinkos nuomonę apie su nekilnojamoju turtu susijusias galimybes ir riziką. Laikui bėgant turtą veikia ateities neapibrėžtumas, kuris dažnai pasireiškia vertinimo dieną nenumatytais būdais. Tol, kol į tokį neapibrėžtumą konkrečiu metu atsižvelgia rinka, į jį turi būti atsižvelgta ir atliekant vertinimą. Visgi ateitis gali atnešti ir pelno, ir nuostolių,

o apdairumas gali reikalauti atkreipti dėmesį ir į tokią riziką.

**5.2** Minėtą riziką galima klasifikuoti įvairiais būdais, bet dažniausiai ji apibrėžiama pagal toliau išvardytus punktus, kuriuose taip pat apibūdinamos priežastys, kodėl turto vertė ir santykinė vertė laikui bėgant kinta:

- fizinė rizika – ar turtui kyla pavojus dėl žemės drebėjimo, potvynio, pakrančių erozijos, kylančio jūros lygio ar lygiaverčių rizikos veiksnių? Ar tikėtina, kad dėl to pastatui prireiks kapitalinio remonto arba atnaujinimo?
- makroekonominės aplinkybės – turto turėjimo laikotarpis, kai pastangos sudaryti sandorius dėl šio turto verčia turtą reaguoti į ekonominių arba bendrųjų finansinių sąlygų pokyčius;
- rinkos pokyčiai – gali keistis prekybos modeliai, pavyzdžiui, mažmeninė prekyba gali persikelti iš miestelių į regionų centrus, ir dėl šių pokyčių gali keistis palūkanos arba įprasti sutartiniai nuomos terminai;
- teisės aktų ir norminių dokumentų pakeitimai gali ne tik reikšti pasikeitusius standartus ir naujus reikalavimus – teisės aktų bei plėtros kontrolės politikos pokyčiai gali sukurti arba pašalinti vertę lemiančius veiksnius.

**5.3** Šie ir kiti pavojai – tai klausimai, į kuriuos privalo atsižvelgti investuotojas ir skolintojas (arba pardavėjas ar nuomotojas), taigi jie yra priimant sprendimus taikomos rizikos valdymo sistemos aspektai. Kiekvienas rinkos dalyvis turi visišką teisę laikytis savo individualios nuomonės, o šių nuomonių įvairovė ir sudaro rinką. Vertinimo dieną visos šios galimos perspektyvos yra hipotetinės, taigi vertintojas ataskaitoje jas gali nurodyti tik tokiu mastu, koku į jas atsižvelgė rinka. Jis negali tikėtis numatyti rinkos požiūrio pokyčių arba naujos informacijos, ir negalima sakyti, kad vertintojas geriau numatys nežinomus veiksnius negu kokie nors kiti asmenys. Tiesą sakant, nagrinėjant rizikos valdymą rinkoje svarbiausias klausimas yra tai, kokį rizikos lygį tam tikros rinkos dalyviai paprastai laiko priimtiniu toje rinkoje.

**5.4** Tais atvejais, kai nekilnojamas turtas naudojamas skolinimui užtikrinti, skolintojas yra ypač suinteresuotas išsiaiškinti, ar tikėtina, kad turtas bus naudingas kaip užtikrinimo priemonė visu hipotekos laikotarpiu. Atsižvelgiant į tai, kad hipoteka – tai tam tikram laikotarpiui suteikta paskola, o jos nominalioji vertė pastovi, klausimas tampa dar aktualesnis, jeigu defliacijos laikotarpiu arba dėl padidėjusio rinkos nepastovumo atitinkamo turto kainos mažėja. Kiti subjektai, kurie priima sprendimus dėl investavimo ar tiesiog skiria išteklių nekilnojamajam, o ne kokiam nors kitam turtui, taip pat gali turėti panašių poreikių.

**5.5** Priimant bet kokius investicinius sprendimus kyla praktinis klausimas apie ateitį ir tokius dalykus bei reiškinius, kurių neįmanoma žinoti, bet apie kuriuos galima susidaryti nuomonę. Nors besikeičiančiomis aplinkybėmis gali pasitaikyti galimybių uždirbti pelno, jos dažniau sukelia nerimą dėl galimų nuostolių arba žalos dėl pokyčių rinkoje – savaime suprantama, tai taikoma ir užtikrintas paskolas teikiančiam kreditoriui.

**5.6** Bandymas priimti atitinkamus sprendimus ir yra bandymas įvertinti **rinkos riziką**. Ši rizika visada susijusi su būsimo vertės pasikeitimu. Vertė tam tikrą dieną ateityje turėtų atspindėti suderintą faktinių ir galimų pirkėjų bei pardavėjų požiūrį konkrečiu metu ar konkrečiomis ateities aplinkybėmis. Kaip rizikos veiksnys gali būti ir turto likvidumo pokyčiai rinkoje laikui bėgant, nulemti pasikeitusių aplinkybių ar pomėgių. Nedideli likvidumo pokyčiai gali būti įprasto kainos tikslinimo proceso dalis, tačiau reikšmingesni pokyčiai arba rinkos sukrėtimai gali reikšti galimus laikotarpius, kai turto nebūna įmanoma parduoti. Analizė ir konsultacijos gali padėti atskirti atsirandančio įvykio tikimybę (jo riziką) ir pasekmių dydį asmeniui (poveikį).

**5.7** Analizės tikslais gali būti naudinga atskirti:

- supratimą, kad ekonominė veikla ir turto vertė kinta cikliška ir kad kiekviena vertinimo data atitinka tam tikrą ekonomikos ciklo tašką – tai gali būti pakilimas, aukščiausias taškas, nuosmukis arba žemiausias taškas, ir
- žinias apie tai, kad kainų pokyčiai tarpusavyje susiję kaip laisvai veikiančios rinkos dalis, kuri savo dalyviams duoda signalus, sudarytus iš atsako į naują informaciją, taigi atskiri regionai, sektoriai ir turto rūšys gali tapti palankesni arba nepalankesni, nepriklausomai nuo ciklo būklės.

**5.8** Po finansų krizės pradžios 2008 metais, kai kuriose diskusijose daugiausia dėmesio buvo skiriama rinkos nuotaikų vaidmeniui ir būdams, kuriuos pasitelkdami pirkėjai, pardavėjai, skolintojai ir kiti asmenys savo elgesiu gali sustiprinti tendenciją arba ciklą, nesvarbu, ar tai būtų pakilimas, ar nuosmukis, ir lemti kainas, kurios paskatintų iš naujo suformuluoti vyraujančią požiūrį (teigiamą arba neigiamą), kol šių procesų pagrindas arba nauja informacija paskatins korekcijas. Kiekvienas ciklas ne tik turi vien tik jam būdingas savybes, bet ir skirtingai veikia skirtingose rinkose. Visgi ekonomikos procesai yra platesni už ekonomikos ciklus ir galimą nuspėjamumo iliuziją, kurią neva gali pasiūlyti analizė. Įprasta nuolatinė ekonomikos kaita yra svarbi platesnės būsimo neapibrėžtumo problemos dalis. Praktiškai sunku atskirti ekonominio ciklo pakilimą ir dėl ekonominio augimo atsiradusių laisvų lėšų poveikį. Lygiai taip pat gali būti sunku atitinkamu metu pastebėti didžiausią ciklo nuosmukį. Kita vertus, žvelgiant į praeitį gali būti aiškus ne tik faktinis ciklo kelias, bet ir tai, kaip ciklo metu keičiasi pati ekonomika. Ekonominis ciklas gali paslėpti arba atverti daugiau esminių pokyčių tarp sektorių, turto klasių arba geografinių vietovių. Kai kurie sektoriai gali išlikti stiprūs net nuosmukio metu (ypač jeigu rizikos metu jie laikomi saugiais), kiti sektoriai gali niekada nebeatgauti buvusios padėties, o kai kurie (pavyzdžiui, žemės ūkis) tam tikromis aplinkybėmis gali būti linkę judėti ciklui priešinga kryptimi. Be to, netgi atitinkamuose vienas po kito einančių ciklų taškuose esanti rinka vis tiek bus pasikeitusi.

**5.9** Analizė rodo, kad nelengva nustatyti tvariają turto vertę ilguoju laikotarpiu kaip alternatyvą rinkos rizikos vertinimui. Praktinė vertintojo patirtis, sukaupta ankstesnių ciklų metu, stiprins informuotumą ir supratimą apie pokyčius, susijusius su nekilnojamojo turto kainos bei jo rinkos kitimu ir nepastovumu, bet tai vis tiek

garantuotai neapdraus nuo nežinomų būsimų rinkos pokyčių ir rizikų.

**5.10 Turto vertė ilgesniu laikotarpiu.** Nors vertintojas negali pateikti patikimos nuomonės apie turto vertę būsimai datai, kuriai nėra žinomos aplinkybės, kai kuriems klientams gali būti naudinga, jeigu į vertinimo ataskaitos (žr. 5-ąją EVS) komentarus dėl turto vertės bus įtraukta pastaba, kada esamos rinkos sąlygos reikšmingai skiriasi nuo ilgalaikių, kelis dešimtmečius truncančių tendencijų. Kalbant apie nuomojamus komercinius objektus, tai gali reikšti ilgalaikes vidutines pajamas, kurių duoda tam tikros klasės turtas. Kiti duomenys, pavyzdžiui, kainų ir pajamų ryšys, gali būti svarbūs gyvenamojo turto rinkai. Svarbiausia mintis yra tai, kad ilguoju laikotarpiu turto vertė linkusi artėti prie vidutinės. Jeigu atskirų verčių, pavyzdžiui, pelningumo rodiklių, santykis gerokai nukrypo nuo vidurkio, vadinasi, tam tikru metu ateityje jis gali vėl pasiekti ilgalaikį pajamingumo lygį (jeigu visos kitos sąlygos išlieka nepakitusios). Šiuos visos rinkos stebėjimo rezultatus reikėtų patikslinti atsižvelgiant į individualaus turto aplinkybes, kurio vertė pagal tipą arba vietą visoje rinkoje, keičiantis ekonomikos sąlygoms, gali didėti arba mažėti. Visgi nors toks komentaruose išsakytas principas gali būti naudingas kai kuriems klientams, jis netaikomas rinkos vertei, kuri turi būti nustatoma konkrečiam laiko momentui. Vertė ilguoju laikotarpiu nėra vertės nustatymo pagrindas, nors klientas gali nurodyti naudoti vieną iš hipotekos vertės variantų, nustatant tam tikrą tvariosios vertės formą (žr. 2-ąją EVS ir 2-ąją EVMN).

**5.11** Be to, atskiri investuotojai ir skoliniojai, taikydami atitinkamą rizikos valdymo strategiją ir remdamiesi savo pačių nustatytais kriterijais, gali siekti suformuoti nuomonę apie vertę ilguoju laikotarpiu arba mažiausią patikimą vertę, kuri turėtų išlikti bet kokiomis katastrofiškoms sąlygoms. Jeigu dėl pageidaujimų prielaidų buvo duoti aiškūs nurodymai, vertintojas galbūt galėtų padėti priimant minėtus sprendimus.

**5.12** Šios aplinkybės nesumažina būtinybės remtis ankstesnių rinkos ciklų metu sukauptą patirtimi. Greičiau jos ragina suvokti, kad kiekvienas vertinimas yra atliekamas konkrečiame ekonomikos raidos etape, kuriame egzistuoja tam tikros vyraujančios tendencijos ir perspektyvos (nebūtinai apsiribojant ekonominiu ciklu), kurios gali stipriai reaguoti į pokyčius. Būtų gerai, kad vertintojas (jei taikytina) ataskaitoje pateiktų atitinkamas pastabas, nes jam gali tekti būti liudytoju ekspertu teisme.

**5.13** Greta su ekonominiu ciklu susijusių klausimų, daugelis dabartinių susirūpinimų keliančių dalykų susidarė dėl nenumatytų rinkos aplinkybių. Nekilnojamajam turtui įtaką gali daryti teisės aktų ir apmokestinimo pokyčiai. Pastarųjų metų diskusijos apie sukrėstas rinkas ko gero prasidėjo nuo „Al Qaeda“ išpuolių prieš Pasaulio prekybos centrą. Vėliau kai kurias Japonijos dalis supurtė didelio masto fizinės nelaimės, o daugelį Vakarų šalių ekonomikų paveikė įvairios, bet reikšmingos finansų krizės. Kiekvienas šių veiksnių galėjo ir nebūti laikomas rizika, į kurią rinkos dalyviai atsižvelgė įžengdami į atitinkamas rinkas, o kai kuriais atvejais jie galėjo pasirinkti rinkas, kurios bet koku atveju būtų nestabilios.

## 6. Finansų krizės pamokos: Airijos pavyzdys

**6.1** Kiekviena Europos šalis patyrė vienokį ar kitokį pastarosios finansinės suirutės poveikį, tačiau Airijos problemų esmę sudarė išskirtinai nekilnojamas turtas (ir turto užtikrintos finansinės paskolos). Airijos centrinis bankas, kaip ypač dėl to susirūpinusi priežiūros institucija, aiškiai į tai atsižvelgė savo ataskaitoje „Vertinimo procesai bankų krizės metu. Išmoktos pamokos ir rekomendacijos ateičiai“ (galutinė versija paskelbta 2012 m. gruodžio 18 d.).

**6.2** Viena iš trijų svarbiausių šioje Centrinio banko prižiūrimiems kreditoriams skirtoje ataskaitoje nurodytų probleminių sričių buvo susijusi su vertinimo neapibrėžtumu, kuris apibūdinamas kaip „neadekvatūs vertinimo procesai ir standartai bei minėtų procesų nesilaikymas“.

**6.3** Du iš septynių ataskaitoje nurodytų svarbiausių skolintojų pavedimu vykdomo vertinimo proceso trūkumų labai aiškiai susiję su vertintojais:

- *nurodymų vertintojams trūkumai* – „jeigu vertinimas atliekamas vadovaujantis neaiškiais nurodymais, vertė nustatoma netiksliai, todėl priisiimant įsipareigojimus netiksliai įvertinama ir rizika“;
- *nepriimtini interesų konfliktai* – šis reiškinys buvo vadinamas „apimties skatinamų sandorių etapu per nekilnojamojo turto bumą“. Jeigu egzistuoja interesų konfliktas, gali būti labiau tikėtina, kad atliktas vertinimas nebus nei patikimas, nei nepriklausomas. Atsižvelgiant į vertintojo rūpestingumo pareigą skolintojui, kuris yra jo klientas, turėtų būti reikalaujama, kad vertintojas atskleistų visus ankstesnius ryšius su vertinamu turto. Jeigu vertintojas susijęs su turto pirkimu, pardavimu arba nuoma, jo paslaugomis neturėtų būti naudojamas. Visus nurodymus turi duoti skolintojas, atlygį vertintojui turi mokėti tik skolintojas, o vertinimo ataskaita turėtų būti konkrečiai skirta skolintojui.

**6.4** Taigi kliento, duodančio nurodymus bei naudojančio vertinimo ataskaitą, ir vertintojo, kuris ruošia ataskaitą, vaidmenys labai skiriasi. Kiekvienas turi savo pareigas, o jų tarpusavio įsipareigojimai, kuriais grindžiami šie skirtingi vaidmenys, gali maksimaliai padidinti darbo vertę.

**6.5** Patyręs, kvalifikuotas ir nepriklausomas profesionalus vertintojas turi pateikti aiškią bei informatyvią ataskaitą apie vertę ir, kaip buvo nurodyta, pagal savo kompetenciją paaiškinti susijusias problemas. Ataskaita pradedama Banko teiginiu, kad jis patenkintas vertinimo standartais, kuriuos laiko tinkama praktika kredito įstaigai, skolintojui ir vertintojui apsaugoti. Ataskaitoje pritariama TEGoVA patvirtintiems EVS: „Vertinimo metodika – tai prielaidos ir sprendimai. <...> Joje aiškiai apibrėžiamos taisyklės vertintojams, kurias mes palaikome <...>“ Tačiau ataskaitoje taip pat pripažįstama, kad „per nekilnojamojo turto bumą daug kas buvo pamiršta, praleista, o kartkartėmis ir visiškai ignoruojama“.



**6.6** Būsimųjų vertės svyravimų riziką turėtų valdyti skolintojas, tačiau skolintojui tokiu atveju gali tekti vėl pasinaudoti vertintojo paslaugomis (ir galbūt turėti tikrovės neatitinkančių lūkesčių, kad vertintojas galėtų naudingai pakomentuoti nekilnojamojo turto tinkamumą parduoti visu paskolos laikotarpiu).

**6.7** Toliau pateikiamos svarbios vienos iš sudėtingiausių Europos nekilnojamojo turto rinkų apžvalgos išvados. Išmoktos pamokos skatina būtent tuos dalykus, kuriuos skatina ir TEGoVA, pasitelkdama EVS 2016 ir kitas priemones. 4-ajame EVS išdėstyti vertinimo proceso pagrindai, įskaitant susitarimo sąlygas, kurios gali apimti vertinimo nurodymus (įskaitant nurodymus dėl vertės nustatymo pagrindo, pavyzdžiui, hipotekos vertės arba rinkos vertės). Drauge su TEGoVA parengtu Europos etikos ir elgesio kodeksu, 3-iajame EVS pabrėžiamas ir nagrinėjamas vertintojo nepriklausomumo klausimas. Profesinė vertintojo pareiga pagal EVS 2016 yra užtikrinti jo darbo tikslumą, tačiau ši pareigia neapima kliento nurodymų.

**6.8** Taigi vertinimo ataskaita, kurią tinkamai ir profesionaliai parengė nepriklausomas vertintojas, laikydamasis pripažintų vertinimo standartų, ir kurioje klientui pateikiama nuomonė apie vertę, paaiškinant svarbius punktus, yra vertintojo profesijos ir darbo pagrindas. Tai – būtinas sudėtingesnės diskusijos dėl vertinimo neapibrėžtumo ir rinkos rizikos pagrindas.

## 7. Išvados

**7.1** Pačia bendriausia prasme vertinimo ataskaita yra rizikos perkėlimas į rinką. Subjektas, ketinantis priimti su nekilnojamoju turto susijusį sprendimą, nori tai padaryti tiksliai žinodamas tokio turto vertę. Didžiąją šios diskusijos dalį sudaro klausimas, koku mastu riziką galima tinkamai paskirstyti tarp kliento ir vertintojo. Siekiant šio tikslo būtina aiškiai apibrėžti ir kliento, ir vertintojo vaidmenis bei susitarti dėl kiekvieno jų lūkesčių, kad būtų galima pasiekti abipusį ir palankų susitarimą. Svarbu, kad vertintojas suprastų kliento interesus, poreikius ir susirūpinimą keliančius dalykus, o klientas žinotų, kaip geriausia pasinaudoti vertintojo paslaugomis. Tai skatina šiuos subjektus palaikyti atvirumu grįstus tarpusavio santykius. Vertintojui gali tekti padėti klientui aiškiai nurodyti, ko jam pagrįstai reikia ir koku tikslu bus naudojama vertinimo ataskaita, – tai padeda apibrėžti nurodymus. Vertintojas, kuris galbūt žino svarbiausius kliento nepamirėtus faktus, turi jautriai į tai reaguoti ir, prireikus, prašyti paaiškinimo, siekdamas užtikrinti, kad galės suteikti profesionalias ir naudingas paslaugas.

**7.2** Profesionalus vertintojas pasitelkia savo įgūdžius, patirtį, vadovaujasi objektyvumo principu ir prisiima už tai atsakomybę. Klientas, atsižvelgdamas į vertinimo rezultatus, priima tolesnį sprendimą, pavyzdžiui, skolinti ar ne, o nusprendęs skolinti – nustato, koks turi būti paskolos ir turto vertės santykis bei kitos paskolos sąlygos. Tais atvejais, kai klientas yra, pavyzdžiui, profesionalus investuotojas arba kredito įstaiga, galima tikėtis, kad jis turi savo rizikos valdymo procedūras. Vis dėlto,

vertintojas galėtų patarti dėl galimo vertinimo neapibrėžtumo ir jo priežasčių bei, kaip informuotas rinkos stebėtojas, apibūdinti galimą būsimąją riziką. Tai gali duoti papildomos naudos klientui, kuris priima sprendimą remdamasis tuo, kad minėti veiksniai iš esmės yra spėliojimais pagrįsti sprendimai apie nežinomybę.

**7.3** Airijos pavyzdys aiškiai parodo, kad svarbiausias kompetentingo vertintojo darbo rezultatas yra objektyvi ir profesionali vertinimo ataskaita, paruošta remiantis įgūdžiais ir patirtimi. Kuo svarbesnės problemos nagrinėjamos, tuo aiškiau ataskaitoje turi būti atskleista vertintojo metodika, pasirinkti vertinimo principai, aptarti ir pagrįsti argumentai. Tokia ataskaita paaiškina vertintojo minties raidą. Jis gali atsižvelgti į tokius veiksnius, kaip 9-ajame EVMN pateikti Europos hipotekos federacijos rizikos kriterijai, kurie gali bent įspėti klientą arba skolintoją dėl konkrečių dalykų.

**7.4** Rinkos vertę vertintojas gali nurodyti tik konkrečiam momentui. Profesionali vertintojo kompetencija neapima žinių apie ateitį. Tačiau jis gali pateikti pastabų apie būsimosios vertės kontekstą, nors taip darydamas gali naudingai komentuoti tik dabartinės rinkos sąlygas. Tokie komentarai gali padėti šiek tiek geriau suprasti esamą ekonominio ciklo būklę ir kitas ekonomines tendencijas, galinčias turėti įtakos nekilnojamojo turto būklei rinkoje. Vertintojas taip pat gali pakomentuoti, kuo šios sąlygos skiriasi nuo ilgalaikių tendencijų.

**7.5** Jeigu tikslinga, ataskaitoje galima atsižvelgti ir į turto vertės kitimą esant nustatytiems pagrįstiems rinkos ir kitų sąlygų pokyčiams. Tai galima atlikti tikrinant prielaidas, nuo kurių priklauso vertinimo procesas. Pavyzdžiui, kokia padėtis galėtų lemti reikšmingą vertės padidėjimą arba sumažėjimą? Kokiomis aplinkybėmis gali būti neįmanoma parduoti turto? Tikėtina, kad tokį įvertinimą geriau pateikti aprašomuoju būdu ir išreiškiant kokybinį požiūrį, o ne bandant kiekybiškai įvertinti nagrinėjamą riziką. Nekilnojamojo turto rinkų sudėtingumas ir interaktyvumas skatina daryti prielaidą, kad mažai tikėtina, jog paprastas kiekybinis įvertinimas suteiks daugiau aiškumo, ir labiau tikėtina, kad jis gali būti klaidinantis. Galbūt ypač tais atvejais, kai nerimaujama dėl trumpesnio laikotarpio rinkos rizikos, klientas gali nurodyti vertintojui pateikti papildomą nuomonę darant konkrečią prielaidą apie rinkos sąlygas.

**7.6** Neatsižvelgiant į tai, vertintojo išvadoje turi būti nurodyta viena vertė, atitinkanti labiausiai pagrįstą jo nuomonę apie vertę konkrečiai datai. Tada klientas tokią kombinuotą ataskaitą galės naudoti valdydamas savo riziką ir priimdamas komercinius sprendimus. Vertintojas negali būti kviečiamas kaip liudytojas ekspertas dėl ateities, todėl negalima tikėtis, kad jis bus atsakingas už išreikštą nuomonę apie būsimąsias tendencijas, jeigu tokios nuomonės nepatvirtina vėlesni įvykiai.

## 3-iasis EVID

# Vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir pastatų

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Apibrėžimai
4. Komentarai
5. Praktiniai paskirstymo aspektai
6. Vertės paskirstymas tarp pastatų dalių pagal TFAS

### 1. Įvadas

**1.1** Vertintojai dažnai susiduria su situacijomis, kai turto vertė arba pirkimo kaina turi būti paskirstyta tarp skirtingų turto sudedamųjų dalių. Toks paskirstymas konkrečiai minimas 1-ajame EVMN „Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslais“.

**1.2** Šiame informaciniame dokumente apžvelgiamas vertės paskirstymas tarp žemės sklypo ir ant jo esančių pastatų, kurie dažniausiai rinkai negali būti pateikiami atskirai. Taigi tai kitokia tema nei nedalomųjų turto dalių vertinimas (t. y. vienam fiziniam ar juridiniam asmeniui priklausančios nekilnojamojo turto dalies, jeigu turtas yra bendra kelių fizinių arba juridinių asmenų nuosavybė). Paskirstymas kartais gali apimti ir įrangą, mašinas ar nematerialųjį turtą. Be to, pastatams priskirta vertė gali būti toliau paskirstoma tarp įvairių pastatų sudedamųjų dalių.

**1.3** Paskirstyti vertę paprastai būtina tam, kad turto savininkas galėtų skaičiuoti pastato nusidėvėjimą per likusį jo naudojimo laikotarpį, nes apskaitos ir mokesčių tikslais įprastai laikoma, kad žemės vertė nemažėja. Dėl šios priežasties gali būti skaičiuojamas tik pastatų ir žemės pagerinimų nusidėvėjimas, taigi vertę būtina paskirstyti tarp žemės ir pastatų bei žemės pagerinimų.

**1.4** Finansinės tokio paskirstymo pasekmės gali būti labai reikšmingos. Kai kurie subjektai gali būti ypač suinteresuoti paskirstymo jiems teikiama nauda, ir vertintojai turi apie tai žinoti. Todėl labai svarbu, kad visi ataskaitoje pateikti duomenys būtų parengti laikantis geriausios praktikos ir būtų pagrįsti, jeigu vėliau būtų užginčijami.

## 2. Taikymo sritis

**2.1** Šio informacinio dokumento tikslas yra išanalizuoti vertintojo taikomą nekilnojamojo turto vertės arba įsigijimo kainos paskirstymo principą. Tokio paskirstymo gali prireikti finansinės atskaitomybės, nuomos klasifikavimo pagal TFAS arba apmokestinimo tikslais. Vertę taip pat gali reikėti paskirstyti kai kuriais atvejais peržiūrint nuomos kainas ar taikant šalių susitarimuose. Reikalavimas paskirstyti vertę nusidėvėjimo apskaitos tikslais įtvirtintas ES direktyvose, tarptautiniuose ir nacionaliniuose apskaitos standartuose.

**2.2** Be to, ūkio subjektai, kurie ūkinei veiklai naudojamą turtą (16-asis TAS) arba investicinį turtą (40-asis TAS) įtraukia į apskaitą pagal TFAS taikydami sąnaudų metodą, tikrąją nekilnojamojo turto vertę turės paskirstyti tarp skirtingų pastatų sudedamųjų dalių. Panašiai paskirstyti vertę tarp skirtingų nekilnojamojo turto komponentų gali būti reikalaujama kai kuriose nacionalinėse apskaitos ir mokesčių sistemose.

**2.3** Šiame dokumente visų pirma nagrinėjami bendrieji paskirstymo metodai, o tada išsamiai gilinamasi į paskirstymą, kurio reikalaujama pagal TFAS. Jeigu paskirstyti vertę reikalauja tam tikri vietiniai apskaitos, mokesčių arba kiti teisės aktai ar norminiai dokumentai, vertintojas turi laikytis atitinkamų nacionalinių ir vietinių dokumentų bei teismų praktikos nuostatų ir atsižvelgti į minėtuose dokumentuose išsakytus konkrečius reikalavimus.

**2.4** Galiausiai reikėtų pažymėti, kad jeigu vertės paskirstymas užginčijamas, ginčas gali vykti praėjus daugeliui metų po to, kai pirmą kartą buvo paskelbti skaičiai, o finansinės tokio ginčo pasekmės ataskaitą pateikusiam subjektui gali būti labai nepalankios. Dėl šios priežasties vertintojams svarbu deramai atsižvelgti į atliekamą paskirstymą ir kruopščiai jį dokumentuoti, kad prireikus savo sprendimus jie galėtų apginti ir po ilgo laiko.

## 3. Apibrėžimai

**3.1** Bendrosios sąvokos, vartojamos kalbant apie nustatytos nekilnojamojo turto vertės paskirstymą tarp žemės ir ant tos žemės esančių pastatų, yra:

- nusidėvėjimas;
- nusidėvėjimo suma;
- likvidavimo vertė;
- naudingo tarnavimo laikas;
- pakeitimo išlaidos atsižvelgiant į nusidėvėjimą;
- perteklinė žemė.

Šios sąvokos apibrėžtos toliau. Atitinkamais atvejais pateikiami ir TFAS vartojami apibrėžimai. Tačiau jeigu vertintojas paskirsto vertę ne TFAS tikslais, jis turėtų išsiaiškinti,

kokia reguliavimo ar teisinė sistema taikoma jo atliekamam darbui, perskaityti atitinkamus dokumentus ir atsižvelgti į tai, kaip juose apibrėžiamos įvairios sąvokos.

**3.2 Nusidėvėjimas** 16-ajame TAS apibrėžtas kaip „sisteminis turto nudėvimosios sumos paskirstymas per visą jo naudingo tarnavimo laiką“. Taigi būtent finansinę atskaitomybę teikiantis subjektas, o ne vertintojas, turi nuspręsti, kaip paskirstyti nusidėvėjimo sumą ir kas turi apskaičiuoti nusidėvėjimą.

**3.3 Nudėvimoji suma** 16-ajame TAS apibrėžta kaip „turto įsigijimo savikaina arba kita savikainą atitinkanti suma atėmus likvidavimo vertę“.

**3.4 Likvidavimo vertė** pagal 16-ąjį TAS yra „apskaičiuota suma, kurią ūkio subjektas šiuo metu gautų perleidęs turtą, atėmus apskaičiuotas perleidimo sąnaudas, jeigu turtas jau būtų tokio amžiaus ir tokios būklės, kokios numatomos pasibaigus jo naudingo tarnavimo laikui“.

**3.5 Naudingo tarnavimo laikas** 16-ajame TAS apibrėžtas kaip „laikotarpis, per kurį, kaip tikimasi, subjektas galės naudotis turtu“. Taigi jeigu konkretus pastatas netrukus gali tapti nebereikalingas ūkio subjekto ūkinei veiklai vykdyti ir bus nugriautas, jo naudingo tarnavimo laikas šiam konkrečiam atskaitomybę teikiančiam subjektui gali būti trumpesnis negi kitam savininkui, kurio reikmėms toks turtas nebūtų perteklinis. Jeigu vertintojo būtų paprašyta nustatyti arba padėti nustatyti pastatų naudingo tarnavimo laiką, vertintojas turėtų palaikyti ryšius su atskaitomybę teikiančiu subjektu, kad žinotų subjekto ketinimus dėl įvairių pastatų.

**3.6 Pakeitimo išlaidos atsižvelgiant į nusidėvėjimą** – tai išlaidos turtui pakeisti taip, kad jis galėtų vykdyti funkcijas, dėl kurių yra naudojamas, atskaičius nusidėvėjimą ir senėjimą. Jos dažniausiai nustatomos atsižvelgiant į pakeitimo sąnaudas ir rekonstrukcijos sąnaudas vertinimo datai. Minėtos sąnaudos įprastai grindžiamos galiojančiais techniniais standartais pastatams, kuriems naudojamos šiuolaikinės medžiagos ir metodai. Pakeitimo išlaidos atsižvelgiant į nusidėvėjimą apima ir su statyba susijusius mokesčius. Šis rodiklis, kaip vertės paskirstymo pagrindas, įprastai taikomas tais atvejais, kai vertintojas nusprendžia pirmiausia į jį atsižvelgti nustatydamas pastatų vertę.

**3.7 Perteklinė žemė** – nekilnojamojo turto objektui priklausanti žemė, kuri nebūtina pastatams eksploatuoti. Taigi žemė, kurią ūkio subjektas naudoja automobiliams statyti arba kaip išorinę saugyklą, neturėtų būti laikoma pertekline žeme, tačiau subjektui nereikalinga žeme turėtų būti laikoma nenaudojama arba tretiesiems asmenims išnuomota žemė.

## 4. Komentaras

**4.1** Vertės paskirstymas tarp nekilnojamojo turto sudedamųjų dalių nėra turto vertinimas, todėl nereikėtų manyti, kad paskirstymo rezultatas atitinka turto objekto sudedamųjų dalių rinkos vertę.

**4.2** Vertintojo sprendimas dėl vertės paskirstymo ir pasirinkta metodika nulems tai, kokių patikslinimų reikia norint pateikti realią ir pagrįstą nuomonę apie paskirstymą.

**4.3** Paskirstoma suma įprastai yra:

- nekilnojamojo turto rinkos vertė arba tikroji vertė, nustatyta tinkamai naudojant tris tarptautiniu mastu pripažintus vertinimo principus;
- sandorio kaina, už kurią subjektas įsigijo nekilnojamąjį turtą.

**4.4** Kai kuriose teisinėse sistemose vertės paskirstymas tam tikrų klasių nekilnojamajam turtui gali būti reglamentuotas teisės aktais, valstybės įstaigų nutarimais ar vietine praktika. Jei tokia paskirstymo tvarka egzistuoja, ji privalo būti taikoma arba, priklausomai nuo nuostatų, gali būti taikoma. Taigi vertintojui gali tekti paaiškinti ar pagrįsti naudotą metodą.

**4.5** Nuolatinių pastatų negalima parduoti atskirai nuo žemės, ant kurios jie stovi. Panašiai kaip ir žemės elemento, ant kurio pastatytas nekilnojamasis turtas, įprastai negalima parduoti be ant jo stovinčių pastatų (išskyrus perteklinę žemę). Nors dažnai pasitaiko, kad parduodama tik neįsisavinta žemė, tokie pardavimo sandoriai dažniausiai sudaromi verte, kurią turtui suteikia rinka (įskaitant galimą jo panaudojimą), o teoriniame vertės paskirstymo modelyje žemės paskirtis, paprastai, apribojama esamu jos panaudojimu. Atsižvelgiant į visa tai mažai tikėtina, kad vertintojai galėtų tiesiogiai įvertinti abi sudedamąsias dalis, tiesiogiai taikydami žemės be pastatų arba pastatų be žemės, ant kurios jie stovi, palyginamųjų sandorių duomenis.

**4.6** Taigi kai reikalaujama paskirstyti vertę tarp žemės ir ant tos žemės esančių pastatų, paskirstymo metu paprastai turėtų būti taikoma viena iš tolesnių trijų procedūrų:

- a) siekiant nustatyti pastatams priskirtiną vertę, iš bendros nekilnojamojo turto vertės ar kainos atimama nepagerintos žemės vertė pagal jos esamą paskirtį atitinkamą dieną;
- b) siekiant nustatyti žemės vertę, iš bendros nekilnojamojo turto vertės ar kainos atimamos pastatų pakeitimo išlaidos atsižvelgiant į nusidėvėjimą atitinkamą dieną;
- c) nustatoma nepagerintos žemės vertė, tada nustatomos pastatų pakeitimo išlaidos atsižvelgiant į nusidėvėjimą. Šios dvi sumos sudedamos ir kiekviena pakoreguojama proporcingai šių dviejų sudedamųjų dalių sumos santykiui su paskirstoma verte arba kaina.

**4.7 Žemė.** Nekilnojamojo turto sudedamąja dalimi – žeme – laikoma neužstatyta neįsisavinta žemė, kurioje leidžiama statyti ir naudoti jau esamus pastatytus pastatus. Šalyse, kuriose tam tikriems naudojimo būdams (pavyzdžiui, dideliems mažmeninės prekybos kompleksams) reikia papildomų leidimų, daroma prielaida, kad tokie leidimai taip pat egzistuoja ir yra laikomi žemės dalimi, t. y. daroma prielaida, kad jie iš tiesų buvo gauti. Laikoma, kad esamos komunalinės paslaugos galės būti tiekiamos, tačiau visi statybų patobulinimai, pavyzdžiui, nutiesti keliai, tvoros, išgrįsti plotai ir kiti sklypo pagerinimo darbai neįtraukiami, nes turi būti atskaityta jų nusidėvėjimo vertė. Taigi vertinimas atspindės sklypo ir jo vietos privalumus bei trūkumus pagal esamą naudojimą. Neturėtų būti atsižvelgta į jokiais plėtros galimybes, išskyrus taikomas vertinamiems pastatams. Panašiai ir į žemei priskiriamą vertę neturėtų būti įtraukta jokia papildoma vertė dėl galimų naudojimo pokyčių, nes visas nudėvėjimas turi būti taikomas atsižvelgiant į tai, kaip esamu metu turimą naudoja atskaitomybę teikiantis subjektas.

**4.8** Perteklinės žemės vertė į paskirstomą vertę neįtraukiamą. Turėtų būti nustatoma, ar perteklinės žemės yra, o tada ji turi būti atskirai vertinama rinkos verte, atsižvelgiant į visas jos plėtros galimybes. Jeigu turi būti paskirstyta viso nekilnojamojo turto objekto pirkimo kaina, tada bet kokios perteklinės žemės vertė turėtų būti atimta iš pirkimo kainos prieš paskirstant likusią vertę tarp žemės ir pastatų. Bet kokios perteklinės žemės vertė vertinimo ataskaitoje turi būti nurodyta atskirai nuo veiklai naudojamos žemės vertės.

## 5. Praktiniai paskirstymo aspektai

**5.1** Kažkurios vienos iš 4.6 punkte apibūdintų procedūrų pasirinkimas priklauso nuo prieinamos informacijos tinkamumo ir kokybės. Mažai tikėtina, kad du skaičiavimo būdai, net ir paremti geros kokybės duomenimis, duotų tokį patį rezultatą, nes jie grindžiami skirtingomis koncepcijomis, o viso turto vertė gali skirtis nuo jo atskirų dalių sumos. Net jei bus taikomas vienas iš pirmųjų dviejų skaičiavimo būdų, vertintojas turės remtis profesionaliu savo sprendimu, kad pagrįstą naudotos paskirstymo procedūros pasirinkimą ir taikymą, taip pat bet koki tolesnį patikslinimą, siekdamas nustatyti galutinę vertę.

**5.2 Žemės "vertės" nustatymas vėliau atimant ją iš visos turto vertės arba kainos** – daugeliu atveju vertintojams bus patogiau laikytis šio principo, nes vertės nustatymas pradedamas nuo žemės vertinimo siekiant konkretaus tikslo, ir kartkartėmis jos vertę galima nustatyti remiantis palyginimu su kitais žemės pardavimo sandoriais atvirojoje rinkoje. Jeigu nėra palyginimui reikalingos informacijos, vertintojas gali pasitelkti likutinį arba DCF plėtros įvertinimą, su kurio procedūromis jis paprastai yra susipažinęs.

**5.3** Kaip jau buvo minėta, svarbu nustatyti tik esamą žemės vertę remiantis esamu turto panaudojimu, t. y. atsižvelgiant į nekilnojamojo turto rūšį (mažmeninės prekybos objektas, biurai, sandėliai ir pan.) ir esamą bendrąjį plotą. Tais atvejais, kai esamas turtas nėra naudojamas geriausio turto naudojimo būdu, nustatyta žemės vertė dažnai būna mažesnė negu kaina, kurią būtų galima gauti, jeigu ši žemė būtų neužstatyta statiniais ir būtų parduodama atvirojoje rinkoje. Tačiau didesnė vertė neturėtų būti naudojama paskirstymo tikslais, jeigu atskaitomybę teikiantis subjektas tęsia esamą turto naudojimą, kuris paprastai yra teorinis paskirstymo pagrindas.

**5.4** Žemė turėtų būti vertinama kaip nepagerinto sklypo pagrindas, ignoruojant bet kokių kelių, pamatų, grįstų zonų, vamzdynų, talpyklų vertę, nes visi šie objektai dažniausiai nusidėvi.

**5.5** Jeigu baigiasi esamų pastatų naudingo tarnavimo laikas arba reikia didelių išlaidų, kad jie vėl atitiktų šiuolaikinius standartus, vertintojas gali dažnai aptikti, kad žemės vertė sudaro labai didelę visos paskirstytinos kainos dalį. Kraštutiniiais atvejais, pavyzdžiui, tuomet, kai plėtotojas nusipirko nekilnojamąjį turtą, norėdamas jį nugriauti ir iš naujo plėtoti žemės sklypą, žemės elementas gali sudaryti beveik 100 % visos nekilnojamojo turto vertės. Žemės vertė didelę dalį gali sudaryti tuomet, kai, pavyzdžiui, biurų pastatai buvo pastatyti prieš kelis dešimtmečius ir nuo to laiko nebuvo žymiai pagerinti. Tai yra logiška nusidėvėjimo proceso rezultatas – pastatai gerokai paseno, todėl didžioji vertės dalis tenka žemei, tačiau vertintojų toks rezultatas neturėtų nustebinti.

**5.6** Dėl šios priežasties vertintojai turėtų būti labai atsargūs, jeigu žemės vertei nustatyti jie linkę naudoti supaprastintus paskirstymo metodus, pavyzdžiui, lenteles, kuriose nurodoma procentinė dalis, taikytina kvadratinio metro pirkimo kainai. Tokie supaprastinti metodai dažnai tinka tik naujam arba visai neseniai pastatytam nekilnojamajam turtui.

**5.7 Pastatų vertės nustatymo vėliau ją atimant iš visos turto vertės arba kainos** procedūra dažniausia taikoma:

- a) kai yra mažai arba nėra jokių duomenų apie atitinkamos žemės vertę;
- b) teisinėse sistemose, kuriose mokesčiai už pastatą skaičiuojami nuo jo apskaitinės vertės;
- c) kai sudaromas sandoris dėl tam tikro nekilnojamojo turto, o tame pastate yra ir kitų savininkų bei gali egzistuoti bendro naudojimo teisės;
- d) kai taikant 4.6 punkto a dalyje apibūdintą procedūrą gaunama pastato vertė, į kurią įeina ir nematerialiojo turto vertė arba kilnojamojo turto vertė, o tai gali riboti taip apskaičiuotą vertę.

**5.8** Jeigu skaičiuojamos pastato pakeitimo sąnaudos atsižvelgiant į nusidėvėjimą, vertė gali kisti pagal tai, ar buvo atsižvelgta į galimą turto ekonominį nuvertėjimą. Apskritai kalbant, tokio paskirstymo tikslas yra atspindėti pastatų amžių ir tinkamumą



esamam naudojimui – jeigu pastatai labai pasenę, pastatams bus priskirta mažesnė procentinė visos vertės dalis, negu būtų priskirta modernesniam nekilnojamajam turtui. Koku mastu procentinė dalis turi būti sumažinta atsižvelgiant į amžių, senėjimą ir pan., turi nuspręsti vertintojas, atsižvelgdamas į konkretaus turto aplinkybes.

**5.9 Abiejų sudedamųjų dalių verčių apskaičiavimas ir proporcingas tikslinimas.** Kaip buvo nurodyta pirmiau, visa sąlyginė žemės vertė ir sąlyginė pastato vertė dažnai skiriasi nuo sumos, kuri turi būti paskirstyta. Tokiais atvejais vertintojas gali nuspręsti, kad vertę arba kainą geriausia paskirstyti proporcingai, remiantis gauta kiekvieno iš dviejų elementų verte. Tai bus vertintojo sprendimas, atliktas remiantis jo pasitikėjimu kiekviena apskaičiuota verte ir žiniomis apie nekilnojamąjį turtą bei jo rinką.

**5.10 Verčių patikrinimas ir suderinimas prieš pateikiant ataskaitą.** Kaip jau buvo minėta pirmiau, kainos arba vertės paskirstymas tarp žemės ir pastatų yra teorinis uždavinys, o ne tikras vertinimas. Taigi mažai tikėtina, kad taikant pirmuosius du metodus (apibūdintus 4.6 punkto a ir b dalyse) būtų gauti tokie patys rezultatai. Todėl vertintojas įprastai turės peržiūrėti gautas vertes ir nuspręsti, ar jas galima nurodyti vertinimo ataskaitoje ar dar reikia tikslinti.

**5.11** Jei vertė, kuri lieka pastatui paskirsčius ją pagal 4.6 punkte a dalyje apibūdintą procedūrą, yra didesnė negu pastato pakeitimo sąnaudų atsižvelgiant į nusidėvėjimą, rekomenduojama, kad vertintojas išsamiai išnagrinėtų gautą vertę. Tikėtina, kad ši vertė gali apimti naudą iš nematerialiojo turto ar kilnojamojo turto. Gali būti svarbu atsižvelgti ir į tai, kad nematerialusis turtas priklauso nuo nusidėvėjimo ar kasmečio vertės sumažėjimo tikrinimo ir kad nematerialiojo turto komponentų naudingo tarnavimo laikas neretai skiriasi nuo pastatų naudingo tarnavimo laiko. Vertintojas turėtų bendrauti su klientu dėl taikomos nematerialiojo ir kilnojamojo turto, kurį gali tekti išbraukti iš paskirstomo turto vertės arba apskaičiuoti atskirai, apskaitos tvarkos.

**5.12** Kartkartėmis vertintojams gali tekti tarp žemės ir pastatų paskirstyti viso nekilnojamojo turto portfelio vertę. Vienas būdų tai atlikti – nustatyti tinkamą paskirstymą reprezentatyviam turto pavyzdžiui ir ekstrapoliuoti tokį paskirstymą visam portfeliui, jei jam priklausantys turto objektai gali būti palyginami. Reprezentatyvaus pavyzdžio metodo nereikėtų neapgalvotai taikyti portfeliui priklausantiems turto objektams, kuriuose nėra pastatų, arba labai besiskiriantiems nuo to pavyzdžio, jei kalbama apie užstatymo tankį, amžių, kokybę ir būklę.

## **6. Vertės paskirstymas tarp pastatų dalių pagal TFAS**

**6.1** Ūkio subjektai, kurie apskaitai taiko 16-ajame TAS numatytą sąnaudų metodą (o ne tikrąją vertę), kainas ar vertę turės paskirstyti tarp žemės ir pastatų, o tada žemės elemento vertę toliau paskirstyti tarp skirtingų pastatų sudedamųjų dalių. Tai ypač

taikoma, jeigu turtas naudojamas ūkinei veiklai (t. y. ūkio subjektas turtą naudoja savo verslo tikslais), nes tokiu atveju taikyti sąnaudų apskaitos metodą rekomenduoja TFAS. Vertintojai, kurių buvo paprašyta kainą arba vertę paskirstyti tarp atskirų pastatų dalių, turi būti susipažinę su atitinkamomis 16-ojo TAS dalimis.

**6.2 Sudedamųjų dalių identifikavimas.** Pirmasis veiksmas sprendžiant šį uždavinį – nustatyti turto sudedamąsias dalis, tarp kurių turės būti paskirstyta vertė. 16-ojo TAS 43 punkte teigiama: „Kiekviena nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų dalis, kurios savikaina yra reikšminga bendros šio turto savikainos atžvilgiu, turi būti nudėvima atskirai.“ 45 punkte akcentuojama: „Reikšmingos nekilnojamojo turto, įrangos ir įrengimų dalies naudingo tarnavimo laikas ir nusidėvėjimo metodas gali būti toks pats, kaip ir kitos to paties turto reikšmingos dalies naudingo tarnavimo laikas ir nusidėvėjimo metodas. Tokios dalys gali būti grupuojamos nustatant jų nusidėvėjimo dydį.“

**6.3** Taigi sudedamųjų dalių identifikavimo procesą galima apibendrinti taip:

- nustatyti sudedamąsias dalis, kurių savikaina yra reikšminga, palyginti su viso nekilnojamojo turto objekto verte;
- tada nustatyti visą naudingą tarnavimo laiką ir nusidėvėjimo metodą;
- sugrupuoti dalis, kurių naudingas tarnavimo laikas ir nusidėvėjimo skaičiavimo metodai panašūs.

Pažymėtina, kad 16-ajame TAS nėra pateikiamas sąvokos „reikšmingas“ apibrėžimas ar kiekybinis įvertinimas.

**6.4** Nustatyti atitinkamas nekilnojamojo turto dalis nusidėvėjimo skaičiavimo tikslais privalo atskaitomybę teikiantis subjektas. Jeigu sudedamosios dalys buvo pasirinktos klaidingai, ūkio subjektui tai gali sukelti rimtų finansinių pasekmių, kurios dažnai tampa akivaizdžios tik praėjus daugeliui metų po pirminio paskirstymo. Dėl šios priežasties, jeigu vertintojo buvo paprašyta nustatyti sudedamąsias dalis, rekomenduojama, kad jis apibūdintų ir aprašytų ūkio subjektui visą galutinio sprendimo priėmimo procesą ir prašytų raštu patvirtinti susitarimą dėl nustatytų sudedamųjų dalių.

**6.5** Nesant atitinkamos teismų praktikos, dažnai gali būti neaišku, ar reikėtų paskirstomą vertę labai detalizuoti ar, priešingai, laikytis pragmatiško požiūrio ir pasirinkti 4 ar 5 sudedamųjų dalių grupes. Turėdami omenyje tai, kad pradinis vertės paskirstymas tarp žemės bei pastatų yra teorinis uždavinys ir todėl dažnai jis yra šiek tiek apytikslis, daugelis subjektų pageidauja pasitelkti praktišką vertės paskirstymo tarp pastato sudedamųjų dalių būdą ir nustatyti tik tas svarbias savybes, kurios labai skiriasi savo pobūdžiu. Tikėtina, kad pernelyg detalus dalijimas lems neįtikimas vertes, kurios beveik nebus naudingos klientui ar kitiems konsultantams, ir duos tokių rezultatų, kurie tikrai iš esmės gali skirtis nuo vertinimų, parengtų remiantis prielaidomis ir interpretacijomis.

**6.6** Vis dėlto gali pasitaikyti atvejų, pavyzdžiui, vertinant senus pastatus, kurie buvo iš dalies atnaujinti, ir ypač kalbant apie didelius kompleksus, tokius kaip prekybos centrai, kai skirtinga techninė įranga gali turėti skirtingą naudingo tarnavimo laiką ir nusidėvėjimo skaičiavimo modelį, todėl gali būti tikslinga į tai atsižvelgti. Tokiais atvejais vertintojams rekomenduojama gauti kuo daugiau informacijos nekilnojamojo turto buvimo vietoje ir iš kliento apie svarbiausių techninių įrenginių amžių ir datas, kada buvo atlikta svarbiausia renovacija arba atnaujinimas.

**6.7 Vertės paskirstymas tarp nustatytų sudedamųjų dalių** – paprastai atskiros pastato sudedamosios dalys neparduodamos atskirai nuo likusio pastato, taigi pardavimo duomenys gali būti neprieinami. Įprastai paskirstymas bus atliekamas atsižvelgiant į įvairių sudedamųjų dalių atkūrimo kaštus, priimant prielaidą kad jos naujos, atlikus atitinkamus patikslinimus tais atvejais, jeigu kai kurių sudedamųjų dalių naudingas tarnavimo laikas baigiasi kur kas greičiau negu kitų.

**6.8** Galiausiai, ypač svarbu paruošti ir išsaugoti tikslius užrašus apie tai, kaip buvo atliktas paskirstymas ir kokios priežastys lėmė svarbiausius vertintojo sprendimus. Jeigu vertė paskirstoma atskaitomybės tikslais, tikėtina, kad bus atliktas auditas, o jį atliekant bus naudinga vertintojo ataskaita. Be to, minėti įrašai taip pat padės interpretuoti bet kurio vėlesnio paskirstymo skaičiavimus.



## 4-asis EVID

# Vertinimas ir kiti uždaviniai periodiškai apmokestinant turta

### Suvestinė

1. ES ekonomikos valdymo programa ir periodinis turto apmokestinimas
2. Nekilnojamojo turto apmokestinimas
3. Nekilnojamojo turto objektų identifikavimas
4. Vertinimas
  - 4.1 Bendrosios pastabos
  - 4.2 Taikomi principai
  - 4.3 Žemės mokestis (sklypo vertės nustatymas)
5. Turto verčių registro tvarkymas
6. Vertės perskaičiavimas
7. Problemos, ginčai ir apeliacijos
8. Mokesčio taikymas
9. Išimties ir lengvatos
10. Didesni arba papildomi mokesčiai

### Suvestinė

**S1** Vykdydama Ekonomikos valdymo programą ES skatina valstybės nares perkelti mokesčių našta – mažinti dažniau taikomus darbo jėgos mokesčius ir didinti periodinius nekilnojamojo turto mokesčius, aplinkosaugos mokesčius ir vartojimo mokesčius. Be to, egzistuoja praktinės priežastys, kodėl valstybės dažnai nusprendžia, kad nekilnojamasis turtas yra naudingas mokesčių bazės elementas – šis turtas yra aiškus ir nejudamas.

**S2** Kalbant apie politinį daugelio mokesčių mokėtojų jautrumą nekilnojamojo turto apmokestinimui, toks perėjimas kelia daug klausimų apie tai, kokia mokesčio struktūra būtų optimali priklausomai nuo kiekvienos mokesčių didinančios valstybės istorijos ir aplinkybių. Šiame dokumente minėti klausimai nagrinėjami siekiant geriau paaiškinti mokesčio tikslą ir vienodą jo taikymą, kurie gali iš esmės skirtis atskirose šalyse, priklausomai nuo jų istorijos, ekonomikos ir kultūros.

**S3** Tam, kad būtų galima taikyti nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą, būtinas tikslus ir išsamus nekilnojamojo turto registras, kuris būtų nuolat atnaujinamas.

**S4** Taip pat reikia apsispręsti dėl kiekvieno apmokestinamo nekilnojamojo turto objekto vertės nustatymo pagrindo, t. y. kapitalo vertės arba nuomos vertės, taip pat ar turto objektas bus vertinamas toks, koks yra, ar bus vertinama po juo esanti žemė, ir ar

bus vertinama turto nuosavybė ar naudojimas. Šie pasirinkimai gali atspindėti vietines aplinkybes ir gali skirtis priklausomai nuo turto klasės, pavyzdžiui, ar tai gyvenamasis ar negyvenamasis turtas. Atliekant vertinimą apmokestinimo tikslais reikia susitarti dėl prielaidų, kurios turėtų būti taikomos visiems palyginamiesiems nekilnojamojo turto objektams, kad vertė būtų nustatoma vadovaujantis tuo pačiu pagrindu. Visų objektų vertė turi būti nurodyta tai pačiai datai, nes tik taip jiems visiems gali būti taikomos vienodos sąlygos. Procesas turėtų būti skaidrus mokesčių mokėtojui.

**S5** Nors tikėtina, kad daugumą nekilnojamojo turto objektų bus galima vertinti pagal rinkos (pardavimo arba nuomos) sandorius, aktualius vertinimo dieną, visada bus tam tikrų turto objektų, apie kuriuos duomenų bus labai nedaug arba nebus visai ir dėl to reikės ieškoti kitų principų. Tokius sukurtus principus būtina atidžiai patikrinti.

**S6** Siekiant tiksliai ir teisingai įvertinti turtą bei užtikrinti politinį pasitikėjimą mokesčių sistema tarp mokesčių mokėtojų, svarbus vaidmuo tenka veiksmingai ir nepriklausomai apeliacijų sistemai.

**S7** Nustatyta turto vertė turi būti reguliariai peržiūrima ir atnaujinama tam, kad mokesčio bazė tiksliai atspindėtų atitinkamo turto vertės pokyčius. Šiame dokumente daroma prielaida, kad tinkamą vertinimo patikimumo ir neapibrėžtumo pusiausvyrą galima pasiekti visą nekilnojamąjį turtą pakartotinai vertinant kas 3–5 metus. Jeigu pakartotinis vertinimas nebus atliekamas pernelyg ilgai, mokesčiui apskaičiuoti naudojamos vertės vis labiau neatitiks tikrovės, o nustatant jas iš naujo gali kilti politinių sunkumų. Kita vertus, kasmet atliekant pakartotinį vertinimą gali prireikti pernelyg daug pastangų, be to, iki kitos peržiūros gali likti neišnagrinėtų skundų.

**S8** Nekilnojamojo turto mokesčio sistemoje įprastai nustatomi atleidimo nuo mokesčio atvejai bei visiškos arba dalinės lengvatos, o kartkartėmis – didesni tarifai tam tikroms turto klasėms arba tam tikroms mokesčių mokėtojų grupėms.

**S9** Visi šie klausimai atskleidžia esminius dalykus, kad gera mokesčio sistema turi būti veiksminga, atitikti savo tikslus, duoti teigiamų rezultatų ir būti patikima tarp mokesčių mokėtojų.

## **1. ES ekonomikos valdymo programa ir periodinis turto apmokestinimas**

**1.1** Vyriausybės turto mokesčius taiko jau ne vieną šimtmetį – kur kas ilgiau negu pajamų mokesčius. Europos Sąjungos ekonomikos valdymo programoje naujai pabrėžiamas nekilnojamojo turto kaip mokesčio bazės vaidmuo, ypač todėl, kad jam teikiama pirmenybė, palyginti su dideliais darbo jėgos mokesčiais, kurie taikomi kai kuriose valstybėse narėse. Taigi siūloma keisti mokesčių surinkimo pagrindą, o ne didinti bendrą apmokestinimo lygį. Nors nekilnojamojo turto mokesčiai apima sandorių mokesčius, vertės priedaugio (tikro arba tariamo) mokesčius ir paveldėjimo mokesčius, ES skatina taikyti periodinį kasmetį apmokestinimą.

**1.2** ES pozicija buvo apibendrinta Komunikate Nr. (2014) 400 2014 m. Europos semestras. Konkrečioms šalims skirtos rekomendacijos:

„Mokesčių sistemos sandara ir, visų pirma, mokesčių bazės perkėlimas nuo darbo jėgos ant kitų šaltinių yra esminis vykdomų reformų aspektas... Apskritai kalbant, pažangą vis dar galima pasiekti mažinant bendrąją mokesčių naštą ir (arba) kuriant veiksmingesnę ir konkurenciją mažiau iškraipantią mokesčių sistemą. Minėtas reformas galima atlikti tokiu būdu, kuris pagerintų mokesčių surinkimo veiksmingumą, skatintų ekonominę veiklą, darbo vietų kūrimą ir užtikrintų didesnį mokesčių sistemos teisingumą. Taigi kai kuriose rekomendacijose daugiau dėmesio skiriama <...> tolesniam mokesčių bazės perkėlimui nuo darbo jėgos apmokestinimo prie tokių mokesčių, kurie mažiau žalingi ekonomikos augimui, pavyzdžiui, aplinkosaugos arba periodinių nekilnojamojo turto mokesčių.“

**1.3** Tai atitinka Komisijos požiūrį, suformuluotą atlikus analizę, kuri išdėstyta dokumente *Mokesčių reformos ES valstybėse narėse 2013*. Šio dokumento 3.2.2 skyriuje „Manevro galimybės – vartojimo, nekilnojamojo turto ir aplinkosaugos mokesčių didinimo potencialas“ rašoma:

„Manoma, kad valstybės narės turi galimybių perkelti darbo jėgai tenkančią mokesčių naštą (net jeigu ši mokesčių našta palyginti nedidelė) į bent vieną iš šių sričių: vartojimo mokesčių, periodinių nekilnojamojo turto mokesčių ir aplinkosaugos mokesčių.“

Suprantama, kad didžiausias dėmesys šiame dokumente skiriamas toms šalims, kuriose darbo jėgos mokesčiai didžiausi. Lydimajame dokumente, kuriame išdėstyti klausimai ir atsakymai, rašoma:

„Maždaug trečdalis valstybių narių turi galimybių perkelti darbo jėgai tenkančią mokesčių naštą nuo darbo jėgos į mažiau ekonomikos augimui žalingą bazę. Tokiais atvejais didelė darbo jėgai tenkanti mokesčio našta (įskaitant konkrečias darbo rinkos grupes) egzistuoja drauge su tam tikromis galimybėmis didinti augimui palankius mokesčius, t. y. vartojimo mokesčius, periodinius būsto mokesčius ir aplinkosaugos mokesčius.“

Tai taip pat rodo atskirų valstybių galimybes nuspręsti dėl konkrečios tokių alternatyvių mokesčių sistemos.

**1.4** Šiame dokumente Komisijos nuomonė plėtojama toliau:

„Antroji ekonominiam augimui mažiau nepalankių mokesčių kategorija apima periodinius nekilnojamojo turto mokesčius, nors šie generuoja kur kas mažiau pajamų negu vartojimo mokesčiai. Kalbant apie pajamas, nekilnojamojo turto mokesčiai gali būti laikomi ypač mažais 19 valstybių narių, kurios galėtų padidinti savo pajamas 0,4 procentinio punkto arba daugiau, jeigu prilygintų jas ES-27 vidurkiui. Tačiau į šiuos duomenis neįtrauktos pajamos iš kai kuriose šalyse taikomo sąlyginės nuomos mokesčio.“

Tai gali paaiškinti, kodėl kai kuriose šalyse (pavyzdžiui, Liuksemburge ir Nyderlanduose) pajamos iš periodinio nekilnojamojo turto mokesčio yra labai mažos. Šio dokumento 4 skyriuje (4.2.2 punkte) aptariama, kaip pajamos iš periodinių nekilnojamojo turto mokesčių visų pirma galėtų būti padidintos suderinant kadastrines gyvenamojo turto vertes su rinkos vertėmis. Kitame etape galėtų būti padidinti mokesčio tarifai.

**1.5** Minėtame 4.2.2 punkte, pavadintame „Su gyvenamuoju turtu susiję mokesčiai“, išsamiai išdėstyta Komisijos nuomonė apie nekilnojamojo turto apmokestinimo principą, kuria vėliau pagrindžiami pasiūlymai valstybėms narėms, taip pat ir toms, kuriose darbo jėgos mokesčiai palyginti maži, o periodiniai turto mokesčiai gana dideli. Jose konkrečiai kalbama tik apie gyvenamąjį turtą, o ne komercinį arba kitą turtą, ypač:

- siekiama remti **perėjimą nuo nekilnojamojo turto sandorių apmokestinimo** prie periodinio kasmetinio nekilnojamojo turto mokesčio. Sandorių mokesčiai „atgraso nuo sandorių sudarymo, vadinasi, rinka tampa mažesnė ir tai trukdo atskleisti kainą“. „Mokesčių sistemos, kurios labai priklauso nuo nekilnojamojo turto sandorių mokesčių, teikia galimybių reformai. Perėjimas nuo nekilnojamojo turto sandorių mokesčių prie periodinio nekilnojamojo turto apmokestinimo sumažins mokesčių sukeltus iškraipymus, nes sumažės bendras neigiamas poveikis ekonomikos išteklų paskirstymui.“ „Laipsniškas perėjimas nuo nekilnojamojo turto sandorių apmokestinimo prie periodinių gyvenamojo turto mokesčių galėtų pagerinti gyvenamojo būsto rinkos veikimą keliose valstybėse narėse.“ Klausimų ir atsakymų dokumente pastebima, kad „šalys, kuriose taikomi gana dideli nekilnojamojo turto sandorių mokesčiai ir palyginti maži periodiniai nekilnojamojo turto mokesčiai, galėtų apsvarstyti galimybę nuo sandorių apmokestinimo pereiti prie periodinių mokesčių“;
- nors turto mokestis įprastai skaičiuojamas nuo objekto kapitalo vertės, „gyvenamasis turtas taip pat gali būti laikomas paslaugos naudojimu, ir jam gali būti taikomi mokesčiai, panašūs į kitus vartojimo mokesčius. Taip pat galima laikyti mokestį kaip apmokėjimą už vietines viešąsias paslaugas“;
- iš esmės, jeigu mokestis skaičiuojamas nuo gyvenamojo turto kapitalo vertės, jis neturėtų daryti poveikio skirtingų rūšių investicijoms, taigi „pajamos iš gyvenamojo turto būtų apmokestinamos kaip kitos kapitalo pajamos“, numatant prievolę mokėti nuomos arba sąlyginės nuomos mokestį, atėmus atskaitymus nusidėvėjimui ir palūkanų išlaidas, taikyti pajamų mokestį. Periodinis kasmetinis nekilnojamojo turto mokestis atitiktų tokį sąlyginės nuomos mokestį. Tokio mokesčio dydis priklausys nuo pajamų iš kitų investicijų traktavimo;
- periodinis mokestis praktiškai gali būti patogesnis negu mokestis, skaičiuojamas nuo sąlyginės nuomos mokesčio už būstą, kuriame gyvena savininkas;
- pirmas veiksmas būtų užtikrinti, kad mokesčio pagrindas būtų suderintas su nekilnojamojo turto rinkos verte;



- nesvarbu, ar taikomas periodinis nekilnojamojo turto mokestis ar mokestis nuo sąlyginės nuomos, mokesčio pagrindą sudaranti vertė turi būti nuolat atnaujinama. Jeigu nenustatomas turtas, kurio santykinė vertė didėja, gali padidėti gyvenamojo turto kainos;
- pripažįstamas poreikis apsvarstyti su gyvenamojo turto apmokestinimu susijusias „paskirstymo problemas“, pavyzdžiui, kai mažas pajamas gaunantiems pensininkams priklauso didelės vertės turtas (ir to negalima išspręsti nustatant mokesčių atidėjimus ir ribas).

Vėliau toks požiūris gali būti įgyvendinamas Komisijai reguliariai tikslinant konkrečioms šalims skirtas rekomendacijas.

**1.6** Apskritai nekilnojamojo turto mokesčių taikymas (ne tik kasmečiai periodiniai mokesčiai) EEE valstybėse narėse labai skiriasi. 2011 m.:

- atskirų šalių nekilnojamojo turto mokesčio santykis su BVP svyravo nuo 0,3 proc. Estijoje, 0,4 proc. Slovakijoje ir 0,5 proc. Austrijoje, Čekijoje ir Lietuvoje iki 3,2 proc. Belgijoje (pradinės turto registracijos ir paveldėjimo mokesčiai) ir 4,2 proc. Jungtinėje Karalystėje;
- nekilnojamojo turto mokesčio dalis visoje mokesčių sistemoje svyravo nuo 1,0 proc. Estijoje ir 1,2 proc. Austrijoje iki 6,4 proc. Ispanijoje, 7,2 proc. Prancūzijoje ir 11,5 proc. Jungtinėje Karalystėje.

## 2. Nekilnojamojo turto apmokestinimas

**2.1** Jau seniai egzistuoja priežastys, pagrindžiančios tai, kodėl nekilnojamasis turtas turėtų sudaryti svarbią šalies mokesčių bazės dalį:

- jo buvimo vieta pastovi, o tai tampa vis svarbiau interneto ir globalizacijos pasaulyje, kuriame ir kapitalas, ir pajamos laisvai juda tarp šalių. Tarptautinės įmonės turės ir toliau mokėti nekilnojamojo turto mokesčius toje šalyje, kurioje turtas registruotas įmonės apmokestinimo tikslais;
- dažniausiai nesunku nustatyti turto savininkus ir (arba) naudotojus. Šalys sudarinėja vis išsamesnius nekilnojamojo turto nuosavybės ir kitų teisių į jį registrus, taip pat yra daug kitų būdų, leidžiančių nustatyti turtą kontroliuojančius asmenis. Šiuo metu ir toliau tobulinami tikrųjų įmonės savininkų nustatymo metodai;
- šie veiksniai leidžia lengviau surinkti ir išieškoti mokesčius, o kraštutiniu atveju – perimti turtą neapmokėtiems įsipareigojimams padengti;
- palyginti mažas turto likvidumas reiškia, kad tik dideli apmokestinimo skirtumai gali iškreipti ekonominį elgesį tokiu mastu, koks nesunkiai pasiekiamas taikant kitus mokesčius.
- Visgi netinkamas mokesčio dydis laikui bėgant turės įtakos padėčiai rinkoje – dideli mokesčiai gali tam tikrus turto objektus padaryti nepatrauklius arba sumažinti nuomą ir investicijas, ir priešingai, nedideli mokesčiai skatins pardavimo ir nuomos kainų augimą.

Be to, kiekvienoje teisinėje sistemoje toks mokestis sąveikauja tiek su visais kitais

nekilnojamojo turto mokesčiais, tiek su konkrečiai turto klasei nustatytais mokesčiais. Atsižvelgdami į kiekvieno nekilnojamojo turto objekto specifiką ir į tai, kiek sąnaudų ir pastangų reikia tokio turto sandoriams sudaryti, neigiamą poveikį patyrę mokesčių mokėtojai ne visada gali greitai prisitaikyti.

**2.2** Atrodo, kad periodinis nekilnojamojo turto mokestis yra gana pastovi mokesčių bazės dalis, patraukli valdžios institucijoms dar ir tuo, kad ji nėra priklausoma nuo ekonomikos aktyvumo pokyčių, kaip pajamų mokesčiai, pelno mokesčiai ir PVM (nors tai, galbūt, yra trūkumas mokesčių mokėtojams).

**2.3** Su klausimais dėl mokesčio tikslo ir jo taikymo yra susijusios kelios teorinės bei praktinės problemos. Politikų tikslai įprastai yra labiau politiniai negu teoriniai, bet juos, viena vertus, gali riboti praktiškiausi mokesčio administravimo būdai arba, kita vertus, politiniai mokesčio sistemos kūrimo ir keitimo apribojimai. Svarbiausi klausimai yra šie:

- Ar mokesčio tikslas yra apmokestinti nekilnojamąjį turtą kaip gerovės priemonę ar jo vertę naudotojams?
- Ar nekilnojamojo turto objektas gali būti apmokestinamas, apmokestinant jo teikiamas paslaugas (pavyzdžiui, per pajamų mokestį), kaip taupymo priemonė ar kaip turtas?
- Kokia verte turėtų būti vertinamas turtas – kapitalo, nuomos ar kitokia?
- Jeigu turtas yra įsisavinta žemė, ar apmokestinama po pastatu esančio žemės vertė ar vertė ant tos žemės pastatyto pastato naudotojui? O gal vertė, kurią galima pasiekti įsisavinus turtą?
- Ar gyvenamajam ir komerciniam turtui turėtų būti taikoma ta pati sistema?
- Kokios sąlygos turėtų būti taikomos savininko reikmėms naudojamam ir išnuomotam turtui?

Kiekvienas atsakymas į šiuos klausimus reiškia kitokias ekonomines paskatas, kurios daro skirtingą poveikį rinkai ir ekonomikai.

**2.4** Ekonomikos teorija pabrėžia, kad po pastatu esanti žemė turėtų būti apmokestinama siekiant skatinti veiksmingą jos naudojimą. Jos pasiūla iš esmės yra pastovi ir tam didesnio poveikio neturėtų daryti net reikšmingesnis mokesčio tarifas, nors apmokestinamos žemės vertė jau gali atspindėti mokestį – rinka vis dar gali tikėtis už nekilnojamojo turto objektą mokėti tokią pačią bendrą sumą. Tiesą sakant, atitinkamos plėtros kontrolės sistemos suteikia tam tikrų galimybių keisti žemės paskirtį ir taip keisti jos konkrečių naudojimo būdų pasiūlą ir daryti poveikį pasiūlos bei paklausos pusiausvyrai.

**2.5** Svarbiausiuose Komisijos dokumentuose šia tema daugiau dėmesio skiriama gyvenamajam turtui, o ne nekilnojamajam turtui apskritai, nors atsižvelgiant į 2014 m. birželio mėn. Komisijos tarnybų darbinį dokumentą dėl Airijos gali būti numanoma, kad Airijos mokesčių bazę reikėtų išplėsti įtraukiant ir negyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą.

**2.6** Gyvenamasis turtas jo naudotojams teikia paslaugas, o savininkui – naudą, t. y. pajamas ir pan.

**2.7** Įmonių nekilnojamojo turto kaip gamybos veiksnio vaidmuo gali pagrįsti ekonominį argumentą, kad jo apskritai nereikėtų apmokestinti, stengiantis neiškreipti komercinių sprendimų dėl konkuruojančių veiksmų pasirinkimo arba verslo struktūrų naudojimo. Nors politinis sprendimas atleisti įmones nuo tokio mokesčio gali būti ginčytinas, šiuos klausimus gali apsunkinti tai, kad mokesčio prievolė tokiam turtui yra didelė. Pavyzdžiui, kai kurie turto naudotojai mažmenininkai jau dabar ima jausti mokesčio našlą konkuruodami su internetu veikiančiais mažmenininkais, kuriems atitinkamo nekilnojamojo turto mokesčio mokėti nereikia. Užsienio įmonėms tokie nekilnojamojo turto mokesčiai gali būti vienas iš veiksmų renkantis veiklos vietą.

**2.8** Politinė praktika dažnai lemia tai, kad bus taikomas vienas mokestis žemei ir ant jos pastatytam visam nekilnojamajam turto objektui, pasirinkus gyvenamajam arba negyvenamajam turtui taikomą režimą. Atskyrus šiuos elementus kyla praktinė problema, kaip apmokestinti turtą, kuris naudojamas kaip gyvenamasis turtas ir verslo tikslais.

**2.9** Nekilnojamojo turto mokestis jo mokėtojams yra labai pastebimas, taigi šio mokesčio struktūra turėtų atspindėti šalies ir vietines sąlygas bei kultūrą. Galimus šalių skirtumus lemia tai, ar apmokestinimas visų pirma yra siejamas ar su turto teikiama gerove, ar su einamosiomis pajamomis, ar su vartojimu. Šie klausimai tampa dar labiau ginčytini tais atvejais, kai mokesčių mokėtojai privalo mokėti mokestį už turtą, kuris nebeatitinka jų finansinės padėties.

**2.10** Nekilnojamojo turto periodinio apmokestinimo problemą galima įžvelgti garsiajame XVII a. Prancūzijos finansų ministro Žano Kolbero posakyje:

„Apmokestinimas – tai menas taip nupešti žąsį, kad pūkų būtų kuo daugiau, o gagenimo – kuo mažiau.“

TVF darbiniam dokumente (WP 13/129, *Nekilnojamojo turto apmokestinimas – galimos pajamos ir įgyvendinimo problemos*) pažymima:

„Nekilnojamojo turto mokestį, ko gero, galima apibūdinti kaip pačią nepopuliariausią mokesčių priemonę iš dalies dėl to, kad jis yra aiškiai pastebimas ir jo sunku išvengti, tačiau ekonomistai ir toliau stengiasi pabrėžti nekilnojamojo turto mokesčio privalumus, susijusius su palyginti nedidelėmis jo administravimo sąnaudomis, palankiu poveikiu ekonomikos augimui ir dideliu teisingumo laipsniu.“

**2.11** Kitaip negu mokesčius nuo darbo užmokesčio nekilnojamojo turto mokestį įprastai tiesiogiai moka asmuo, kuriam tenka ši prievolė, t. y. neatskaitomas mokestis prie pajamų šaltinio. Taip pat šis mokestis, kitaip negu PVM, nėra didesnės vartotojo mokamos kainos dalis. Šis skirtumas gali reikšti, kad mokesčių mokėtojai ypač stipriai suvokia nekilnojamojo turto mokesčius, kuriuos turi mokėti tiesiogiai. Be to,

nekilnojamasis turtas daugeliui mokesčių mokėtojų yra vienas iš jiems priklausančių brangiausių turto objektų, o daugeliui fizinių asmenų – pats brangiausias turtas, ir, pavyzdžiui, daugelis namų savininkų gali nebesistengti savo turto gerinti. Visa tai šią temą gali padaryti labai opią, ypač tais atvejais, kai taikomoje mokesčio sistemoje yra skirtumų tarp mokesčio įvertinimo ir galimybės jį mokėti. Taigi galima teigti, kad šis mokeskis:

- skatina demokratinį procesą, nes mokesčio mokėjimas įprastai yra akivaizdus;
- veikia kaip politikos priemonė, nes šį mokestį galima taikyti ne tik ekonominiams sumetimais.

Patirtis rodo, kad politinis aspektas gali veikti inertiškai svarstant galimybę atnaujinti mokesčio bazę iki dabartinės turto vertės, nes laikui bėgant santykinės nekilnojamojo turto vertės ir santykinės faktinės mokesčio prievolės yra linkusios tolti vienos nuo kitų. Dėl to taip pat imamos taikyti ir yra ginamos įvairios išimties bei lengvatų. Įvesti naują nekilnojamojo turto mokestį yra nelengvas politinis sprendimas. Jo struktūrą vienodai ribos mokesčio administravimo institucijų pajėgumai ir vertinimo įstaigos.

**1 pavyzdys.** Šveicarijoje Liucernos kantonas 2014 m. balsavo už nekilnojamojo turto mokesčio panaikinimą, nes mokesčio mokėtojai teigė, kad jie jau sumokėjo gerovės mokestį, o kiti gyvenamojo turto mokesčiai buvo didesni, palyginti su kituose kantonuose taikomais mokesčiais.

**2 pavyzdys.** Metinis nekilnojamojo turto mokestis (jo tarifai) buvo svarbiausia Britanijos politikų diskusijų tema XX a. devintojo dešimtmečio pabaigoje. Nekilnojamas turtas paskutinį kartą buvo vertintas XX a. aštuntojo dešimtmečio pradžioje, kai buvo įgyvendinama nuomos pagrindu sudaryta tarifų sistema, kurią iš dalies finansavo savivaldybės. Vėliau perskaičiuoti vertę buvo atsisakyta. Padidinus tarifus, ypač Londone ir kai kuriose kitose didmiesčių zonose, jie tapo ginčytini, o pakartotinis turto įvertinimas Škotijoje paskatino esminius privalomų tarifų pokyčius. Dėl to kilę nesutarimai paspartino sprendimą pakeisti vidaus tarifus bendruomenės mokesčiu, t. y. pastovių mokesčiu, kurį turėjo mokėti kiekvienas suaugusysis. Pradžioje toks mokestis buvo įvestas Škotijoje, o vėliau Anglijoje ir Velse, gerokai pakeitus jo taikymo sritį. Tai sukėlė neigiamą tokio mokesčio poveikį patyrusių asmenų priešiškamą ir tapo svarbiausiu Margaretos Tečer atsistatydinimą paskatinusiu veiksniu. Be to, šis sprendimas Škotijoje sustiprino separatistines nuotaikas. Vėliau bendruomenės mokestį pakeitė savivaldybės mokestis, nustatomas remiantis 1991 m. apskaičiuota turto verte. Mokesčio tarifas buvo nustatytas vertės intervalams. Be to, buvo nustatytas pastovus kiekvieno intervalo santykis su viduriniu intervalu – tai gerokai palengvino didesnės vertės turtui tenkančių mokesčio našta. Nuo to laiko gyvenamojo turto vertė buvo pakartotinai nustatyta savivaldybės mokesčio tikslais tik Velse, ir daugiau niekas neišreiškė noro tai pakartoti.

**3 pavyzdys.** Gyvenamojo turto apmokestinimas buvo priešaringai vertinamas Italijoje. Būsto mokestis (IMU), kurį M. Monti vyriausybė įvedė kaip atsaką į finansų krizę, buvo panaikintas nuo 2014 metų pradžios vykdamas tada Italiją valdžiusios plačios koalicijos pažadą. Prieš 2013 m. rinkimus vykusios kampanijos metu Silvijus Berlusconi ne tik

*pažadėjo panaikinti šį mokestį, bet ir jį kompensuoti. Pagal plotą nustatomas būsto mokestis (IMU) pakeitė ankstesnį mokestį (ICI), kuris nebuvo taikomas pirmiesiems šalies savininkų arba gyventojų būstams. Vėliau jį pakeitė paslaugų mokestis (TASI), taikomas gyventojams, o ne būstų savininkams, kuris, savo ruožtu, sukėlė problemų tiek gausesnėms ir skurdesnėms šeimoms, tiek antrojo būsto savininkams.*

**2.12** Remiantis prielaida, kad tam tikru metu turto mokestis leis surinkti tam tikrą planuojamą pinigų sumą, vertinant kiekvieną nekilnojamojo turto objektą, tiesiog yra nustatoma jo dalis visoje mokesčio bazėje. Jeigu visų nekilnojamojo turto objektų vertė padvigubėja, tada, taikant perpus mažesnį negu ankstesnis tarifą, kiekvieno objekto dalis išlieka ta pati. Tačiau ekonomikos pokyčiai reiškia, kad laikui bėgant nekilnojamojo turto vertė kai kuriose srityse arba sektoriuose padidės arba sumažės, palyginti su kitomis sritimis arba sektoriais. Jeigu vertė nebus nustatyta iš naujo, taikomas mokestis vis labiau tols nuo faktinės turto vertės.

**2.13** Bet kokia tokių mokesčių sistema priklausys nuo tikslaus turto vertės nustatymo tam tikrai bendrai vertinimo datai, siekiant užtikrinti, kad mokesčių mokėtojus būtų galima palyginti vienus su kitais ir kad mokesčių sistema neprarastų mokesčių mokėtojų politinio pasitikėjimo. Tai priklausys nuo nekilnojamojo turto registro, į kurį įtrauktos turto objektų vertės turėtų būti periodiškai atnaujinamos. Mokesčio pajamos gali padidėti dėl augančios mokesčio bazės (atsiranda daugiau ir galbūt didesnės vertės nekilnojamojo turto objektų) arba didinant mokesčio tarifą, tačiau galimybes tai padaryti riboja politiniai procesai ir klausimai, ar tai nesukels ekonominių problemų.

### **3. Nekilnojamojo turto objektų identifikavimas**

**3.1** Nekilnojamojo turto mokestis grindžiamas išsamiau ir esamą padėtį atitinkančių apmokestinamųjų objektų sąrašu, leidžiančiu identifikuoti kiekvieną objektą. Vertintojas turi turėti pakankamai išsamios informacijos apie turta, kad galėtų jį įvertinti, ir kuri būtų naudinga atliekant palyginimą, kai vertinami kiti turto objektai. Tokia informacija turi apimti turto pobūdį, patalpų plotą, naudojimą ir išdėstymą.

**3.2** Jeigu nekilnojamojo turto objektai gerinami, keičiami jų naudojimo būdai arba sukuriamas naujas nekilnojamojo turto turtas, sistema turėtų užtikrinti, kad registrai būtų atnaujinami atsižvelgiant į šiuos pokyčius. Prireikus gali būti inicijuotas atitinkamo turto objekto įvertinimas.

**3.3** Nepakankami Kartografijos ir geodezijos tarnybos turimi duomenys buvo vienas iš argumentų, kuriuo rėmėsi Slovėnijos Konstitucinis Teismas 2014 m. kovo mėn. priimdamas sprendimą, kad naujasis nekilnojamojo turto mokestis prieštarauja Konstitucijai, nes nepakankamai tiksliai nustatyta turto vertė. Rusijos kadastro trūkumai privertė atidėti siūlomą nekilnojamojo turto mokesčio įvedimą šioje šalyje. Yra žinoma, kad Kipro nekilnojamojo turto registrą iškraipė pirkėjai, kurie dėl sė registruoti turta savo vardu, stengdamiesi išvengti susijusių mokesčių.

## 4. Vertinimas

### 4.1 Bendrosios pastabos

**4.1.1** Iš esmės mokesčių bazės sukūrimas arba periodinis atnaujinimas išsivysčiusioje šalyje, turinčioje atitinkamus administracinius gebėjimus, yra įprastinis vertinimo uždavinys, nors ir vykdomas labai dideliu mastu.

**4.1.2** Jį gali atlikti valstybės arba savivaldybių įstaigos, pasitelkdamos savo vertinimo departamentus arba samdydamos išorės vertintojus. Tokių vertintojų įgūdžiai taikomi į registrą įtrauktiems nekilnojamojo turto objektams. Siekiant išlaikyti išsamią ir tikslą mokesčio bazę, registras turi būti nuolat tvarkomas.

**4.1.3** Šiam procesui būtinas apibrėžtas ir aiškus vertės nustatymo pagrindas – ar nustatoma kapitalo ar nuomos vertė, kokios prielaidos daromos ir ar vertinama rinkos verte ar kitokiu pagrindu. To reikia siekiant ne tik padėti profesionaliems vertintojams atlikti pavestą užduotį, bet ir skatinti mokesčių mokėtojų pasitikėjimą sistema, kuriai taikomas svarbus reikalavimas aiškiai užtikrinti, kad visas turtas būtų įvertintas teisingai. Ir vertinimo procedūra, ir vertės nustatymo pagrindas turi būti skaidrūs.

**4.1.4** Siekiant pateikti visuotinai priimtina vertės nustatymo pagrindą minėtam vertinimui atlikti, 2016 m. *Europos vertinimo standartuose* (1-ajame EVS) rinkos vertė apibrėžiama taip:

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

Pirmiau pateiktas apibrėžimas sudarytas remiantis kapitalo verte, todėl 1-ajame EVS taip pat pateiktas nuomos rinkos vertės apibrėžimas:

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

**4.1.5** Pasirinkimą tarp kapitalo vertės ir nuomos vertės, kaip vertės nustatymo pagrindo, gali lemti daug įvairių veiksnių, įskaitant šiuos:

- duomenų prieinamumas – rinka, kurioje sudaroma daug pardavimo sandorių, tikriausiai bus palankesnė vertinimui kapitalo pagrindu, o rinka, kurioje yra daug duomenų apie nuomos sandorius, – vertinimui nuomos pagrindu. Minėtas veiksnys gali skirtis skirtingų šalių rinkose ar net skirtinguose sektoriuose, t. y. komercinio ir gyvenamojo turto rinkose. Pavyzdžiui, kai Anglijoje, Velse ir Škotijoje 1991 m. iš esmės buvo peržiūrėta

kasmet mokamo nekilnojamojo turto mokesčio sistema, buvo nuspręsta gyvenamąjį turtą apmokestinti kapitalo vertės pagrindu, o negyvenamasis ir toliau buvo apmokestinamas nuomos vertės pagrindu;

- ar atsižvelgiant į šalies politinę kultūrą labiau priimtina apmokestinti dabartinio turto naudojimo vertę ar juo išreiškiamą gerovę;
- koks mokestis vertinamas palankiau: naudojimosi turtu mokestis, mokestis už nekilnojamojo turto paslaugas naudotojui ar nuosavybės mokestis?

Šie aspektai kelia tam tikrus klausimus kalbant apie nuomojamą (investicinį) turtą, pavyzdžiui, kas privalo mokėti mokestį – naudotojas ar savininkas? Apibrėžus šiuos dalykus, jie turės įtakos naujų susitarimų tarp šalių sąlygoms.

**4.1.6** Praktikoje tokie klausimai gali paskatinti taikyti skirtingus gyvenamojo ir negyvenamojo turto vertinimo principus.

**4.1.7** Analizė dar kartą atskleidžia esminę bendrą politinių tikslų, politinio priimtimumo ir praktiškumo įtaką. Neproporcingai didelis tokių turto mokesčių matomumas turėtų skatinti sistemas, kurias būtų paprasta įvertinti, o mokesčių mokėtojai laikytų jas tinkamomis ir suprantamomis.

**4.1.8** Jeigu reikia atlikti viso nekilnojamojo turto vertinimą, visiems apmokestinamiems nekilnojamojo turto objektams turėtų būti taikomas tas pats vertės nustatymo pagrindas ir viena vertės nustatymo data. Taigi tam reikia daryti nemažai standartinių prielaidų, neatsižvelgiant į faktines atskirų nekilnojamojo turto objektų naudojimo sąlygas. Prielaidos gali būti tokios:

- kad turtas yra toks, koks yra, tačiau daroma prielaida, kad jis yra geros būklės, taigi neprižiūrėti turto nenaudinga. Nepaisant to, turtui su mažesniais patogumais taikomas mažesnis mokestis negu kitais aspektais lygiaverčiam turtui, kurio patogumai geresni;
- kad turtas yra laisvas, nepriklausomai nuo esamų susitarimų dėl naudojimo;
- kad (jeigu taikytina) neatsižvelgiama į kilnojamąją įrangą, tačiau atsižvelgiama į galimybes ją įrengti objekte. Panašiai gali būti laikoma, kad namas yra be baldų.

**4.1.9** Dar vienas sprendinys klausimas – ar būtina atsižvelgti į esamo naudotojo atliktus turto pagerinimus.

**4.1.10** Jeigu nekilnojamojo turto objektas yra labai išskirtinis, pavyzdžiui, toks, kuriame buvo įsikūrusi viduramžių kolegija, ir manoma, kad taip jį įvertinti netinka, gali būti atsižvelgiama į hipotetinio šiuolaikinio nekilnojamojo turto objekto, kuris atlieka tą pačią funkciją, vertę.

**4.1.11** Jeigu turtas vertinamas nuomos vertės pagrindu, taip pat būtina daryti prielaidą dėl standartinių nuomos sąlygų, pavyzdžiui, aiškiai nustatant, kas įsipareigoja rūpintis nekilnojamojo turto objekto remontu ir draudimu.

**4.1.12** Atsakius į šiuos klausimus įvertinti daugelį nekilnojamojo turto objektų bus gana paprasta ir dėl to bus galima lengvai pritaikyti aktyvių rinkų sandorių duomenis. Daugelis šalių tvarko žemės registrus, tad turto vertintojai gali naudotis jų duomenimis apie sandorių kainas. Tokių duomenų naudingumas, ypač kalbant apie išskirtinį nekilnojamojį turtą, gali priklausyti nuo tikslių žinių apie turto pobūdį ir vietą bei apie visus svarbius teisinius aspektus.

**4.1.13** Visgi visada bus daug nekilnojamojo turto objektų, kuriuos vertinant gali kilti sunkumų (kaip ir atliekant bet kokią panašią tokio didelio masto užduotį):

- gali būti per mažai tinkamų duomenų, pavyzdžiui, nustatant, kokia yra talpyklos vertė. Turtas, kuriuo mažai prekiaujama, bet kurį gali reikėti įvertinti, taip pat yra geležinkeliai, naftos gręžimo bokštai ir šviesolaidiniai tinklai;
- gali būti manoma, kad taikyti dabartines vertes nepriimtina dėl šalies politinių priežasčių;
- gali egzistuoti tam tikrų išimčių ir lengvatų sąveika, pavyzdžiui, tais atvejais, kai dalis nekilnojamojo turto apmokestinama (pavyzdžiui, gyvenamasis turtas), o dalis neapmokestinama (nes mokeskis netaikomas jo naudojimui arba taikomas kitas, pavyzdžiui, mokesčiai įmonėms).

**4.1.14** Jeigu rinkos duomenų nepakanka, vertę galima nustatyti pasitelkus kitus vertinimo metodus:

- daugelio komercinių objektų vertę galima nustatyti nustatant pajamas, kurias gali duoti turtas, bei taikant kapitalizavimo normą, jeigu reikia nustatyti kapitalo vertę, arba nustatyti atitinkamam sektoriui tinkamą standartinį būdą perskaičiuoti nuomos vertę. Pelningumo rodikliai gali gerokai skirtis priklausomai nuo turto objekto buvimo vietos, sektoriaus ir kitų savybių;
- tam tikras specializuotas prekybos patalpas galima vertinti remiantis sutarta tipinio pelno dalimi;
- jeigu, pavyzdžiui, kalbant apie tam tikrą specializuotą pramonės objektą, nei lyginamieji, nei pajamų metodai atrodo netinkami, gali tekti vadovautis statybos sąnaudomis ir metinį jų ekvivalentą nustatyti kaip nuomos vertę.

## **4.2 Taikomi principai**

**4.2.1** Įvairiems ES valstybėse narėse taikomiems nekilnojamojo turto mokesčiams taikomi daugybę skirtingų požiūrių. Apskritai kalbant gali būti, kad kuo didesnė visų surenkamų mokesčių dalis tenka nekilnojamojo turto mokesčiui, tuo labiau tikėtina, kad jis bus grindžiamas rinkos verte (nesvarbu, kapitalo ar nuomos rinkos verte), nors registruose nurodytos vertės dažnai gali būti pasenusios. Priešingai, šalys, kurios greitai turėjo sukurti sistemą prieš išsivystant turto rinkoms, stengiasi taikyti standartines vertes arba masinio vertinimo metodus su įvairaus lygio patikslinimais vertinamai zonai.

**4.2.2** Šalyse, kuriose taikoma rinkos vertė, būstai įprastai vertinami remiantis sandorių duomenimis, tačiau komerciniams nekilnojamojo turto objektams gali būti



dažniau taikomi pajamų metodai. Siekiant įvertinti specializuotą turtą (ypač pramonės objektus) daugelyje sistemų pasitelkiami pakeitimo sąnaudų metodai. Sistemose, kuriose žemė ir pastatai apmokestinami atskirai, žemė gali būti apmokestinama rinkos verte, o pastatams vertinti kartkartėmis gali būti taikomas išlaidų principas.

### **4.3 Žemės mokestis (sklypo vertės nustatymas)**

**4.3.1** Jeigu mokesčio bazė yra tik žemės vertė be ant jos stovinčių pastatų (todėl neįsisavinta arba nenaudojama žemė mokesčio tikslais yra vertinama panašiai kaip ir įsisavinta žemė), vertinant reikia daryti prielaidą, kad žemė nenaudojama, taigi mokestis gali būti padidintas atsižvelgiant į žemės potencialą vertinimo metu – taip skatinama žemę panaudoti vertingiausiu būdu.

**4.3.2** Prieš šimtmetį šią problemą sprendė Jungtinės Karalystės turto vertinimo įstaiga, kuri būtent tam ir buvo sukurta 1910 metais. Nekilnojamojo turto verčių registras buvo baigtas 1920 m., atsisakius siūlomo mokesčio. Žemės vertės mokesčiai buvo įvesti Danijoje, kai kuriose Australijos ir JAV valstijose ir kai kuriose Tolimųjų Rytų dalyse.

**4.3.3** Vertinimas gali būti problemiškas tose teritorijose (ypač esančiose miestų centruose), kuriose sudaroma nedaug palyginamų neįsisavintos žemės pardavimo ar nuomos sandorių, tačiau galima tokių sklypų vertė yra didelė. Taikant šį metodą gali kilti opių klausimų, pavyzdžiui, kokia būtų pozicija vertinant penkeriems metams išnuomotą trijų aukštų gyvenamąjį būstą, jeigu tuščias sklypas geriausiai tiktų 30 aukštų pastatui? Ar teisinga skaičiuoti mokestį remiantis didele žemės verte, kurios šiandien negalima pasiekti? Ar taip apskaičiuotą mokestį turėtų mokėti naudotojas ar nuomotojas?

## **5. Turto verčių registro tvarkymas**

**5.1** Atlikus vertinimą gauta vertė turėtų būti įtraukta į turto registrą, nurodant tą pačią vertės nustatymo dieną, kad visas nekilnojamasis turtas būtų traktuojamas vienodai. Rinkos keičiasi, todėl ši vertinimo data netrukus taps nebeaktuali, be to, nekilnojamojo turto mokesčiu apmokestinamas turtas keisis fiziškai, bus sukurti nauji jo naudojimo būdai arba nauji turto objektai.

**5.2** Sukūrus naują apmokestinamą nekilnojamojo turto objektą, būtina jį taip pat įtraukti į registrą ir nurodyti vertę. Siekiant vienodo traktavimo, jo vertė registre turi būti nurodyta tam tikrai visiems objektams bendrai datai.

**5.3** Paprastai kalbant, nekilnojamojo turto pokyčiai, pavyzdžiui, jeigu objektas yra plečiamas, dalis jo nugriaunama, turtas yra gerinamas arba keičiamas jo naudojimo būdas, gali lemti poreikį įvertinti jį iš naujo vėlgį tai pačiai bendrai vertės nustatymo datai, t. y. vertė nustatoma atgaline data, o ne esamu metu.

**5.4** Paprastai tai yra praktinė užduotis, tik atliekama vis anksčiau buvusią data, nes vertinimo data vis labiau tolsta. Pats registras ir jo pagrindą sudarantys duomenys oficialiam vertintojui yra didžiulė informacinė duomenų bazė. Daugiau sunkumų gali kilti sektoriuose, kuriuose vyksta esminiai technologiniai pokyčiai, nes vertinimo datai juose gali nebūti palyginamųjų objektų, pavyzdžiui, ar galima rasti dešimties metų senumo informacijos apie duomenų centrus?

## **6. Vertės perskaičiavimas**

**6.1** Nekilnojamojo turto rinkos bei ekonomikos pokyčių sparta ir nepastovumas gali lemti nustatytos turto vertės greitą senėjimą, tad kiekvienam mokesčių mokėtojui tenkanti santykinė mokesčio prievolės dalis gali nebeatitikti esamo turto verčių santykio. Kadangi santykinės nekilnojamojo turto objektų vertės laikui bėgant keičiasi, ir tam tikroms sritims arba sektoriams priklausančio turto vertė gali tapti didesnė arba mažesnė, palyginti su kitu turtu, mokesčių naštos paskirstymas vis mažiau atspindi tikrovę. Užtikrinti, kad mokesčių prievolė atitiktų esamą turto vertę, padeda mokesčio pagrindą sudarančios sistemos politinis patikimumas.

**6.2** Tai skatina poreikį reguliariai ir išsamiai perskaičiuoti turto vertę. Tokia nuostata ypač taikoma dinamiškesnėms ekonomikoms, tačiau gali būti nepalanki politiškai, ir reikia pabrėžti (tai pabrėžė ir Europos Komisija), kad į kai kuriuos registrus įtraukto turto objektų vertė nebuvo perskaičiuojama dešimtmečiais net tose sistemose, kuriose egzistuoja būtinybė reguliariai perkainoti turtą.

**6.3** Dėl sąnaudų ir pastangų, kurių reikalauja vertės perskaičiavimas, įprastai to nereikia atlikti kasmet. Gali būti, kad masinio vertinimo metodai dalyvaujant vertintojui leis šį procesą labiau automatizuoti, bet net ir tokiu atveju vis dar liks nemažai nekilnojamojo turto objektų, reikalaujančių individualaus dėmesio bei sprendimų ir kuriems masinio vertinimo metodai netinka. Be to, jeigu turto vertė perskaičiuojama labai dažnai, gali būti, kad lieka nemažai nebaigtų nagrinėti su ankstesniu vertinimu susijusių skundų, o tai dar labiau apsunkina procesą.

**6.4** Nenutrūkstamas, tęstinis pakartotinio vertinimo procesas, kurį vykdančiam tikra nekilnojamojo turto objektų dalis iš naujo įvertinama kiekvienais metais, gali palengvinti šio uždavinio našumą, tačiau mokesčių mokėtojams nebegali būti teisingai taikoma bendra vertinimo data (arba ši data nebebus laikoma teisinga).

**6.5** Visgi laikui bėgant atlikti pakartotinį vertinimą politiškai tampa vis sunkiau. Neišvengiamai bus mokesčių mokėtojų, kurių mokestinės prievolės pakartotinai įvertinus turtą pasikeis (kitais būdais nebūtų prasmės atlikti pervertinimo) ir, priklausomai nuo didelio nekilnojamojo turto mokesčių matomumo, tie, kuriems pasikeitimas bus nenaudingas, jam prieštaraus. Ekonominiai nuostoliai turi didesnę politinę reikšmę, todėl tie, kuriems perkainojimas bus naudingas, nesudarys atsvaros prieštaraujantiems. Toks inertiškumas yra svarbiausia priežastis, kodėl turtą būtina vertinti iš naujo

reguliariais ir gana nedideliais laiko intervalais, – tuomet neatitikimai, kuriuos siekiama išspręsti, netaps per dideli. Delsimas skatina kauptis inercijos jėgas.

**6.6** Sprendimas reguliariai vertinti nekilnojamąjį turtą maždaug kas trejus–penkerius metus dažnai geriausiai padeda subalansuoti šį spaudimą. Tai taip pat gali sumažinti spaudimą, kuris gali susidaryti įgyvendinant papildomas lengvatas, siekiant suteikti šiek tiek užtikrintumo ir laiko skundams išnagrinėti iki kitos vertės peržiūros.

**6.7** Savaime šis procesas gali būti vienas iš politinių veiksmų, nustatant ribą, kokią metinio periodinio nekilnojamojo turto mokesčio sumą galima surinkti. Jeigu turto vertė nebus perskaičiuojama, kai kurie mokesčių mokėtojai vis labiau priešins mokesčio taikymui, teigdami, kad jis neatspindi aplinkybių. Kita vertus, perskaičius turto vertę mokesčio padidimui prieštaraus tie mokesčių mokėtojai, kurių turto vertė padidėjo.

**6.8 ES spaudimas iš naujo įvertinti turtą.** Viena aiškiausių temų, kalbant apie ES požiūrį į nekilnojamojo turto apmokestinimą, yra poreikis reguliariai jį pervertinti, kad mokesčio bazė būtų grindžiama dabartine turto verte. Tai ypač pabrėžiama kaip viena iš ekonomikos reguliavimo programų sudedamųjų dalių šalims, kurioms reikia finansinės paramos.

**6.9** Airija pakeitė ankstesnę reitingų ir verčių sistemą, kuri paskutinį kartą buvo peržiūrėta 1935 m. – pirmiausiai 2012 m. šalis įvedė vienkartinį 100 eurų mokestį visiems namų ūkiams, o vėliau, nuo 2013 m. vidurio, pradėjo taikyti turto verte grindžiamą vietinį nekilnojamojo turto mokestį. Mokestis netaikomas valstybiniam pastatams. Europos Komisija paragino išplėsti vietinį nekilnojamojo turto mokestį, kad jis apimtų įvairesnį nekilnojamąjį turtą, įskaitant žemės ūkio paskirties žemę, plėtojamus ir apleistus sklypus.

**6.10** Vykdydama vieną iš gelbėjimo paketo sąlygų Graikija įvedė naują nekilnojamojo turto mokestį, kuris pakeitė ankstesnius mokesčius. Minėtas mokestis taikomas visų rūšių nekilnojamajam turtui, neatsižvelgiant į tai, ar jis duoda pajamas ar ne, bei įskaitant gyvenamąjį turtą, komercinį turtą, nenaudojamą turtą, žemės ūkio paskirties žemę ir sporto aikštynus. Naujasis mokestis, kuris grindžiamas nekilnojamojo turto kapitalo verte, o ne jo verte naudotojui, pakeitė anksčiau nustatytą mokesčių už elektrą priedą ir kitus ankstesnius mokesčius, nebetaikomus daugeliui svarbiausių nekilnojamojo turto objektų. Tuo pačiu metu Graikija sumažino nekilnojamojo turto sandorių mokesčius nuo 8–10 proc. iki 3 proc.

**6.11** Kipro nekilnojamojo turto mokestis buvo apskaičiuojamas pagal 1980 metų vertes, ir buvo manoma, kad turto registras nebuvo tvarkomas. Vykdydamas ES finansinės paramos pratęsimo sąlygą, Kipras įsipareigojo iš naujo įvertinti visą nekilnojamąjį turtą, ir tai buvo baigta 2014 m. viduryje. Vertinimo data buvo laikoma 2013 m. sausio 1 d. Atliekant pervertinimą buvo nustatyta dar 300 000 nekilnojamojo

turto objektų, apmokestinamų 1 proc. nekilnojamojo turto mokesčiu, taikomu turtui, kurio vertė viršija 200 000 eurų. Tačiau dėl šio pervertinimo kilę protestai lėmė tai, kad 2014 m. vertinimui būtų naudojamas senasis registras.

## 7. Problemos, ginčai ir apeliacijos

**7.1** Didelėse ir sudėtingose nekilnojamojo turto rinkose nesutarimai dėl turto vertės neišvengiami, o ypač tais atvejais, jeigu ji susijusi su reikšmingomis mokestinėmis pasekmėmis. Vertinimo sistemoje būtina į tai atsižvelgti ir valdyti, nes tam tikri klaidingi vertinimai neišvengiami.

**7.2** Kai kuriose sistemose ši problema iš dalies sprendžiama nustatant turto vertės intervalą ir kiekvienam intervalui taikant tokį patį mokestį. Esant tokiai sistemai mokesčių mokėtojai teikti skundą verta tik tuomet, kai yra realių vilčių, kad turto vertė pateks į kitą intervalą ir dėl to bus taikomas kitoks mokestis. Taip pat tai reiškia akivaizdesnius pokyčius, jeigu turtas į kitą vertės intervalą patenka dėl perkainojimo.

**4 pavyzdys.** *Velse gyvenamasis turtas, kuris anksčiau buvo vertintas 1991 m., 2005 m. buvo perkainotas savivaldybės mokesčio nustatymo tikslais (vertinta 2003 m.). Dėl to apie trečdalis turto objektų pateko į didesnės vertės intervalą, o 8 proc. vertė sumažėjo bent vienu intervalu.*

**7.3** Ginčas gali būti veiksmingiausias tuo atveju, jeigu mokesčių mokėtojas, remdamasis profesionaliais atitinkamo vertintojo patarimais, gali išreikšti susirūpinimą dėl vertės oficialaus registro tvarkytojui. Mokesčių mokėtojas gali prašyti peržiūrėti turto vertę:

- pagrįsdamas tuo, kad turtas buvo neteisingai aprašytas;
- parodydamas, kad jo vertė turėtų būti kitokia, net jeigu turtas buvo aprašytas teisingai.

Atlikus tokią peržiūrą turi būti akivaizdu, kad buvo padaryta klaida arba kad pozicija atrodo teisinga, tačiau ją galima geriau paaiškinti mokesčių mokėtojui. Visgi jeigu nesutarimų išlieka, ginčą turi išspręsti nepriklausomas teismas, remdamasis tiek iš mokesčių mokėtojo, tiek iš oficialaus vertintojo gautais duomenimis. Labai tikėtina, kad daugiau įgūdžių tai atlikti turės specializuotas vertinimo tribunolas, bet kartkartėmis gali kilti tokių teisinių klausimų, kuriuos gali tekti spręsti teismuose.

**7.4** Tokia sistema, veikianti pagal kiekvienos šalies teismų sistemą, yra labai svarbi siekiant tinkamai užtikrinti nekilnojamojo turto mokesčio taikymą. Galimybė užginčyti vertę ir nepriklausomas ginčo sprendimas turėtų užtikrinti gerąją praktiką ir padėti taikyti profesinius standartus viso proceso metu bei padėti mokesčių mokėtojui lengviau priimti sistemą.

## 8. Mokesčio taikymas

**8.1** Nustačius nekilnojamojo turto vertę, turtui gali būti pritaikytas atitinkamas mokesčio režimas. Kai kuriose sistemose egzistuoja *de minimis* riba, nuo kurios turtas, kurio vertė mažesnė, neapmokestinamas.

**8.2** Bendrasis principas – mokesčio tarifas nustatomas kaip tam tikras nekilnojamojo turto vertės procentas. Gali būti taikomas bendras tarifas, be to, kartkartėmis gali būti nustatyti didesni arba mažesni tarifai tam tikrų tipų turtui (antriems namams kartais taikoma nuolaida, kartais – didesnis tarifas, priklausomai nuo požiūrio į juos). Išimtis ir lengvatos aptartos toliau.

**8.3** Jeigu atliekamas didelio masto vertės perskaičiavimas, dėl politinių arba ekonominių priežasčių naujas prievoles gali tekti įvesti palaipsniui.

## 9. Išimtis ir lengvatos

**9.1** Nors tam tikros išimtis arba lengvatos gali būti reikalingos dėl praktinių priežasčių, paprastai jos atspindi tam tikro mokesčio režimo taikymo laikotarpiu susikaupusias politines problemas. Politinių procesų metu linkstama sukurti daugiau išimčių ir lengvatų siekiant spręsti problemas, kai jų atsiranda, tačiau skirtumą turi padengti kiti mokesčių mokėtojai.

**9.2** Išimtis paprastai gali reikšti, kad tokio turto objekto vertinti nereikės, o lengvata gali reikšti dalinį arba visišką atleidimą nuo vertinimo mokesčių tikslais, be to, dėl jos gali kauptis mokesčių mokėtojas arba ji gali būti taikoma automatiškai.

**9.3** Skirtingose valstybėse narėse taikomų mokesčių išimtis atspindi vidaus problemas ir istoriją. Mokestis dažnai netaikomas religinės paskirties arba paveldo objektams, taip pat žemės ūkio paskirties ir (arba) miškų žemei, ir (arba) pastatams. Įprastai mokestis netaikomas ambasadoms ir kitiems diplomatiniais pastatams, kai kuriose šalyse gali būti apmokestinami visi arba kai kurie vyriausybės pastatai (o kai kurie neapmokestinami).

**9.4** Lengvatinis tarifas arba atleidimas nuo mokesčio dažnai laikomi būdais padėti įmonėms. Šios priemonės gali būti pasiūlytos taikyti mažoms įmonėms, verslo zonoms arba kitoms vystomoms sritims (skatinant investicijas arba mažinant verslo subjektų išlaidas) arba privilegijuotoms kategorijoms. Suprantama, kad Graikija ir Malta, pripažindamos susijusių investicijų mastą, tam tikras lengvatas gali suteikti viešbučiams.

**9.5** Kai kuriose sistemose mokesčio lengvatos taikomos nenaudojamam turtui, tačiau Anglijoje ir Velse tokios lengvatos gerokai ribojamos tiek komerciniam, tiek

gyvenamajam turtui – taip skatinama naudoti turtą pakartotinai, net ir žemesnėmis nuomos kainomis.

**9.6** Jungtinėje Karalystėje siūloma pasirinktinai taikoma bendrojo pobūdžio lengvata, sušvelninanti turto mokesčių poveikį labdaros organizacijoms, o kai kuriose šalyse (pavyzdžiui, Ispanijoje) dėmesys sutelkiamas į atitinkamoje šalyje veikiančią Raudonąjį Kryžių, taip pat yra daug šalių, kuriose didelę dalį labdaringos veiklos vykdo nuo mokesčių atleistos religinės organizacijos.

**9.7** Kelios šalys taiko pradinį atleidimą nuo mokesčio arba lengvatą naujai pastatytam gyvenamosios paskirties arba kitam nekilnojamajam turtui.

**9.8** Prievolė mokėti gyvenamojo būsto mokestį gali priklausyti nuo namų ūkio dydžio: vienoje šalyse lengvatos gali būti teikiamos didesniems namų ūkiams (Ispanijoje), o Anglijoje nuolaida taikoma vienišiesiems turto naudotojams.

**9.9** Nacionalinės socialinės apsaugos sistemos įprastai siūlo pagalbą skurdžiau gyvenantiems gyvenamojo būsto mokesčio mokėtojams. Lengvatos taip pat gali būti taikomos nuo stichinių nelaimių, pavyzdžiui, nuo nuolatinio potvynio, nukentėjusiems tiek gyvenamojo būsto, tiek komercinės paskirties nekilnojamąjį turto mokesčio mokėtojams.

## **10. Didesni arba papildomi mokesčiai**

**10.1** Kai kuriose šalyse laikomasi nuostatos taikyti didesnius mokesčius tam tikram neskatinamam turto naudojimui, pavyzdžiui, antriems namams arba prekybos centrams.

**10.2** Antrieji namai. Anglijos savivaldybės rinkliavų sistemoje iš pradžių buvo numatytos nuolaidos antriems namams, tačiau dabar savivaldybių tarybos suteikia galimybių taikyti didesnius negu standartiniai mokesčių tarifus.

**10.3** Kitokio požiūrio laikosi Ešo prie Alzeto (Liuksemburgas) bendruomenė, kuri taiko mokestį nenaudojamiems gyvenamiesiems būstams. Pradžioje toks mokestis buvo lygus 100 eurų už fasado arba grindų kvadratinį metrą ir skatino savininkus parduoti arba išnuomoti tokį nekilnojamąjį turtą. Mokestis buvo įvestas sekant Bekericho ir Dykircho bendruomenių pavyzdžiu.

## 5-asis EVID

# Vertinimo metodika

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Apibrėžimai
4. Vertinimo principai
5. Bendrosios pastabos
6. Vertinimo metodų ir analizės būdų apžvalga
7. Daugiau negu vieno vertinimo metodo naudojimas

### 1. Įvadas

**1.1** Apskritai kalbant, *metodika* – tai konkrečiai tyrimų arba veiklos sričiai naudojamų metodų visuma.

**1.2** Kalbant apie vertinimą, sąvoka „*metodika*“ dažniausiai vartojama kaip bendrinis daiktavardis ir daugiausia vienaskaita, siekiant aprašyti, koku būdu vertintojas sprendžia visą atitinkamo turto vertinimo uždavinį. Taigi konkretaus vertinimo metodika apima vertintojo pasirinktą taikytiną vertinimo principą arba principus, taip pat pasirinktą vertinimo metodą (arba metodus) ir analitinių procesų bei būdų naudojimą vertinimo duomenims suprasti bei jais grindžiamoms išvadoms daryti.

**1.3** EVS 2016 neprimeta jokios konkrečios vertinimo metodikos, nes dėl jos kiekvienu konkrečiu atveju turi apsispręsti profesionalus vertintojas (nebent teisės aktai ar įstatai nustato kitaip), atsižvelgdamas į nekilnojamojo turto objekto pobūdį ir vertinimo kontekstą bei tikslą. Be to, galima tikėtis, kad dėl įvairių veiksnių įtakos, įskaitant rinkos elgseną ir skaičiavimo bei analizės priemonių pažangą, metodika ateityje vystysis, taigi būtų netikslinga bandyti apriboti būsimą jos raidą reikalaujant, kad vertintojai laikytųsi vieno ar kitų šiandien pripažįstamų metodų.

**1.4** Visgi vertinimo standartuose vertinimo metodika yra privaloma, todėl ir buvo parengtas šis vertinimo metodikoms skirtas techninės informacijos dokumentas. Standartizuoti vertinimo metodai suteikia skaidrumo ir padeda vertinimo ataskaitos skaitytojams geriau ją suprasti. Savo ruožtu vertinimo standartai stiprina gerąją vertinimo praktiką, taigi ir didina vertinimo tikslumą.

## 2. Taikymo sritis

**2.1** Šiame informaciniame dokumente apžvelgiamos visoje Europoje priimtos visų rūšių ir paskirčių nekilnojamojo turto vertinimo metodikos, išsamiau apibūdintos tolesniuose skirsniuose.

**2.2** Šio dokumento tikslas nėra nustatyti taisykles, kurių turėtų būti griežtai laikomasi, ir nesiekiami jo pateikti kaip vertinimo vadovėlio, o greičiau stengiamasi išreikšti principus, kurių būtina laikytis atsižvelgiant į besikeičiančią rinkos praktiką ir analizės metodus. Dokumente apibūdintos visoje Europoje taikomos visuotinai pripažintos vertinimo metodikos.

## 3. Apibrėžimai

**3.1 Vertės nustatymo pagrindas** – tai trumpai išdėstytos pagrindinės vertės nustatymo prielaidos siekiant apibrėžto tikslo.

**3.2 Vertinimo principas** – pagrindinis būdas, kurį vertintojas, atsižvelgęs į turimus duomenis, pasirenka konkretaus nekilnojamojo turto vertei nustatyti.

**3.3 Vertinimo metodas** – tam tikra vienu ar daugiau vertinimo principų grindžiama procedūra, kurią vertintojas naudoja vertei nustatyti.

**3.4 Vertinimo būdas** – konkretus analitinis duomenų apdorojimo būdas, atliekamas taikant vertinimo metodą.

## 4. Vertinimo principai

**4.1** Siekiant atlikti vertinimą vadovaujantis atitinkamu vertės nustatymo pagrindu turi būti naudojamas vienas ar keli vertinimo principai.

**4.2** Vertinimo metodika iš esmės grindžiama laisvosios rinkos veikimo principais. Taigi tam, kad būtų galima suprasti ir vėliau modeliuoti kainų dinamiką, būtina suprasti rinkos kainas lemiantį pasiūlos ir paklausos sąveikos mechanizmą. Bet kokius normatyvinius modelius visada būtina patikrinti lyginant su realaus pasaulio ekonomikos pagrindais.

**4.3** Nors yra tam tikrų taikymo skirtumų ir didesnių nomenklatūros skirtumų, iš esmės išskiriami tik trys svarbiausi žemės ir pastatų vertinimo principai: rinkos (arba lyginamasis) principas, pajamų principas ir išlaidų principas.

**4.4** Taikant šiuos tris pagrindinius vertinimo principus naudojama daug įvairių



vertinimo metodų priklausomai nuo to, kokia nekilnojamojo turto kainos nustatymo praktika taikoma konkrečioje šalyje arba rinkoje. Vis dėlto, įprastai jie yra tik metodai, grįsti vienu ar daugiau iš minėtų trijų pagrindinių vertinimo principų ir dažnai pritaikyti siekiant vertinimo procedūrą priderinti prie vertinimo situacijos, vertinamo nekilnojamojo turto rūšies, turimų duomenų, vertinimo tikslo, kliento pobūdžio, vietinės teisinės sistemos ir kt.

**4.5** Taikant **rinkos principą** nekilnojamojo turto vertė nustatoma vertinamą nekilnojamąjį turtą lyginant su vertės nustatymo pagrindo kriterijus atitinkančių rinkos sandorių duomenimis

**4.6 Pajamų principas** apibūdina visus vertinimo metodus, kuriuos taikant kapitalo vertė apskaičiuojama kapitalizuojant arba diskontuojant apskaičiuotas būsimas pajamas iš nekilnojamojo turto, nepriklausomai nuo to, ar tai nuomos pajamos, ar pajamos, gautos iš nekilnojamojo turto objekte vykdomo verslo. Kai kuriose šalyse pajamų principo forma, kai analizuojamas ir kapitalizuojamas faktinių arba galimų nuomos pajamų srautas, laikoma rinkos principo atmaina; tose šalyse principas, kuris visuotinai suprantamas kaip pajamų principas, pasitelkiamas atliekant apskaita grindžiamą įmonės nekilnojamojo turto vertinimą.

**4.7 Išlaidų principas** – vertinimo principas, kurį taikant vertė nustatoma remiantis ekonominiu principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų įsigyti (nusipirkti ar pastatyti) tokią pačią naudą teikiančią turtą, įskaitant statyboms vykdyti reikalingo žemės sklypo kainą. Dažnai būtina vertę patikslinti atsižvelgiant į subjekto nekilnojamojo turto senėjimą, palyginus su visiškai nauju ekvivalentu.

## 5. Bendrosios pastabos

**5.1 Rinkos analizės svarba** – prieš pradėdant išsamiai analizuoti tinkamiausius vertinimo metodus ir būdus reikia pabrėžti itin išsamios rinkos ir rinkos duomenų analizės svarbą, nes tik taip bus galima nuspręsti, koks metodas ar metodai turėtų būti naudojami vertinimui atlikti. Prienamų rinkos duomenų nagrinėjimas, tyrimas ir analizė yra viena iš svarbiausių vertinimo proceso dalių.

**5.2 „Už duomenų slypinčios“ informacijos paieška** – svarbu išbandyti ir sužinoti, kokie dalykai darė tam tikrą įtaką atitinkamoms sandorio šalims ir nulėmė analizuojamo sandorio galutinius rezultatus. Tik baigus šį procesą galima bandyti atlikti tikrovę atspindinčią duomenų analizę.

**5.3 Svarbūs veiksniai** – vertintojas stengsis nustatyti, kur galima rasti didžiąją dalį rinkos duomenų. Tai priklausys, pavyzdžiui, nuo vietinės rinkos pobūdžio, vertinamo nekilnojamojo turto objekto tipo ir jo būklės, artimiausios ir didesnės

teritorijos demografinės situacijos, finansinės aplinkos sąlygų sudarant sandorius, palyginamųjų sandorių datos arba patalpose vykdomo verslo ar kitos veiklos. Šis procesas leidžia vertintojui nustatyti, kokie rinkos sandoriai yra svarbiausi, ir priskirti kiekvienai atitinkamai duomenų grupei tinkamą svarbą.

## **5.4 Vietinė rinka**

**5.4.1** Svarbu pakankamai išsamiai išnagrinėti vietinės rinkos pobūdį – kokių rūšių turtas ją sudaro ir kokie objektai – savininko reikmėms naudojami ar nuomojami – vyrauja vertinamo nekilnojamojo turto rinkoje. Pastarasis veiksnys gali būti svarbus sprendžiant, kokių palyginamųjų duomenų reikėtų ieškoti ir kokiam vertinimo principui teikti pirmenybę – palyginamajam ar pajamų.

**5.4.2** Standartinė vertintojo darbo dalis yra nustatyti svarbiausias vietas ir vietinius veiksnius, kurie gali turėti įtakos ne tik dabartinei vertei, bet ir metodams, kuriuos galima naudoti šiai vertei nustatyti. Atstumas iki tam tikrų verslo arba transporto centrų yra tipiškas veiksnys, į kurį reikia atsižvelgti.

**5.4.3** Gali būti, kad tam tikrame rinkos segmente esančiam turtui taikoma speciali kainodaros praktika arba yra būdingi nukrypimai nuo standartinio kainos nustatymo. Tokiu atveju vertintojas įprastai nori užsitikrinti, kad naudoja tokią metodiką, kurioje į tai būtų atsižvelgiama.

## **5.5 Vertinamo nekilnojamojo turto rūšis**

**5.5.1** Kitas svarbus veiksnys, į kurį būtina atsižvelgti, yra vertinamo nekilnojamojo turto rūšis, nes nuo jos, taip pat ir nuo vietovės, daugiausia priklausys sprendimas, kokį vertinimo metodą pasirinkti. Egzistuoja keli bendri veiksniai, kurie linkę susidaryti daugumoje rinkų.

**5.5.2** Pavyzdžiui, daugelio šalių biurų rinkoje yra kur kas daugiau duomenų apie nuomos nei apie pardavimo sandorius. Atsižvelgiant į tai, taip pat ir į tai, ar atitinkama nekilnojamojo turto kategorija tradiciškai patraukli investuotojams, gali būti pritaikytas pajamų principas, o pelningumas gali būti nustatytas palyginus pardavimo duomenis. Priešingai, kalbant apie labai specializuotą turtą, pavyzdžiui, apie naftos perdirbimo, cheminių medžiagų ar plieno gamyklas, praktiškai nėra rinkų, kuriose toks turtas būtų parduodamas ar nuomojamas, tad vertinimo tikslais įprastai taikomas išlaidų principas.

**5.5.3** Galimi pirkėjai arba nuomininkai gali būti pasirengę mokėti papildomą sumą už turtą, esantį prie medžiais apsodintos gatvės arba su vaizdu į ežerą, neatsižvelgdami į turto rūšį. Taip pat daugėja duomenų apie tam tikras vietas, kurių "žaliosios savybės" gali suteikti papildomos vertės visų arba kai kurių rūšių nekilnojamojamam turtui. Kadangi tvarumo rodikliai gali turėti įtakos turto vertei, vertintojas analizuodamas duomenis

turėtų į juos atsižvelgti.

## **5.6 Svarbiausia duomenų analizės taisyklė**

**5.6.1** Su atliekama duomenų analize susiję daug įvairių procesų, kuriuos reikia įvykdyti, tačiau nesvarbu, koks metodas būtų pasirinktas, galutinis rezultatas paprastai būna tas pats: iš duomenų gaunama vienetovertė, kuri naudojamas aptariamam nekilnojamojo turto objektui ar objektams vertinti.

**5.6.2** Tokia vieneto vertė dažnai yra kapitalo vertė kvadratiniam metrui arba nuomos vertė kvadratiniam metrui. Vertinant viešbučius gali būti nustatoma numerio vertė, o vertinant degalines – tūkstančio litrų apyvartos vertė (tai yra gerokai supaprastinti metodai, kurie kartkartėmis naudojami kaip aproksimacija nesant išsamių finansinių modelių arba tikrinant kitas vertinimo procedūras). Žemės vertinimo atveju tai gali būti kvadratinio metro arba hektaro kaina, o plėtojamai žemei – pastato, kuris galėtų būti pastatytas sklype, kvadratiniam metrui tenkanti kaina.

## **6. Vertinimo metodų ir analizės būdų apžvalga**

### **6.1 Įvadas**

Šioje dalyje nagrinėjami Europoje dažniausiai naudojami nekilnojamojo turto vertinimo metodai, grindžiami vienu ar daugiau prieš tai aptartų vertinimo principų. Taip pat daroma nuoroda į kai kuriuos minėtiems metodams būdingus analizės būdus.

Išskyrus atvejus, kai teisės aktuose arba įstatuose nustatyta kitaip, vertintojas pasirenka tokį metodą arba metodus, kokie, jo nuomone, yra tinkamiausi vertinamam turtui ir geriausiai atitinka vertinimo tikslą, taigi juos taikant bus galima nustatyti patikimiausią vertę.

### **6.2 Lyginamasis metodas**

**6.2.1** Šį metodą (įskaitant pardavimo sandorių palyginimo ir nuomos sandorių palyginimo variantus) galima laikyti prioritetiniu metodu, taikytinu rinkos vertei nustatyti, ir jis turėtų būti taikomas visais atvejais, kai tai daryti priimtina arba tinkama. Taip yra todėl, kad šis metodas užtikrina labiausiai tiesiogines sąsajas su faktiniais rinkos sandoriais, kurie buvo analizuoti atliekant vertinimą.

**6.2.2** Taikant lyginamąjį metodą rinkos vertė apskaičiuojama analizuojant nekilnojamojo turto, panašaus į vertinamą nekilnojamąjį turtą, pardavimo arba nuomos sandorius ir tikslinant vieneto vertes taip, kad būtų atsižvelgta į palyginamųjų ir vertinamo nekilnojamojo turto objektų skirtumus.

**6.2.3** Lyginamasis metodas taikomas visame pasaulyje daugumai nekilnojamojo

turto rūšių. Idealu būtų turėti duomenų apie neseniai sudarytus rinkos sandorius su identiškais nekilnojamojo turto objektais, tačiau vargu, ar tai kada nors praktiškai pasitaiko. Kiekvienas nekilnojamojo turto objektas yra unikalus kalbant apie jo vietą, fizinę formą, teisinius interesus, leidžiamą naudojimą ir pan. Vadinasi, vertintojas turi pakoreguoti palyginamųjų objektų analizės pagrindu gautas vienetų vertes.

**6.2.4** Palyginamųjų sandorių kainos paprastai susijusios su vienu ar keliais palyginamaisiais vienetais, tokiais kaip nekilnojamojo turto dydis arba numatomos metinės grynosios veiklos pajamos. Priklausomai nuo nekilnojamojo turto rūšies ir turimų duomenų naudojami skirtingi palyginamieji vienetai. Svarbu, kad tam tikrai klasei priklausančių nekilnojamojo turto objektų visi palyginamieji vienetai būtų vienodai apibrėžti ir išmatuoti.

**6.2.5** Vertintojas turi nuspręsti dėl santykinų vertinamo nekilnojamojo turto ir palyginamojo turto privalumų, kad atsižvelgdamas į skirtumus galėtų patikslinti kiekvieno palyginamojo nekilnojamojo turto objekto kainą ir taip apskaičiuoti vertinamo nekilnojamojo turto kainą. Žinoma, kuo labiau vertinamas turtas skiriasi nuo palyginamųjų objektų, tuo mažiau yra patikima taikant lyginamąjį metodą gauta vertė.

**6.2.6** Egzistuoja keletas veiksnių, į kuriuos reikėtų atsižvelgti nagrinėjant palyginamųjų objektų patikimumą:

- jų vietą, palyginti su vertinamo nekilnojamojo turto objekto buvimo vieta;
- laiką, t. y. kiek laiko praėjo nuo palyginamojo turto objekto sandorio iki vertinimo datos. Vertintojas turi nuspręsti, prieš kiek laiko iki vertinimo datos sudaryti sandoriai turėtų būti naudojami ir kokius patikslinimus reikia atlikti. Laikui bėgant rinkos sąlygos, be abejo, keičiasi, o esant tam tikroms aplinkybėms netgi neseniai sudaryti sandoriai kaip vertinimo datai aktualių rinkos sąlygų indikatoriai gali būti nebetinkami. Apskritai laikoma, kad patikimiausi yra vėliausiai sudarytų sandorių duomenys;
- pastatų ir jų įrenginių fizinį, techninį ir ekonominį nuvertėjimą;
- nuomininko įsipareigojimų tvirtumą, naudojamą arba nenaudojamą nekilnojamojo turto objekto dalį (procentais) arba bendrojo ir grynojo ploto santykį (jeigu vertinamas investicinis turtas);
- palyginamųjų sandorių skaičius – dar vienas svarbus veiksnys – vertintojas turi nuspręsti, koks palyginamųjų sandorių objektų skaičius laikomas priimtiniu. Tai priklauso nuo vertintojo sprendimo, todėl šis rodiklis gali skirtis, pavyzdžiui, priklausomai nuo vertinimo tikslo (nuo IT priemonių naudojimo – žr. tolesnį 6.2.8 punktą);
- svarbu turėti omenyje, kad gali būti didelių skirtumų tarp nekilnojamojo turto objektų, kurie jau buvo parduoti arba išnuomoti, ir vertinamo nekilnojamojo turto. Galimybė pasitelkti lyginamąjį metodą gali būti svarstoma tik tada, kai yra nekilnojamojo turto, kurio savybes galima pagrįstai palyginti su vertinamu nekilnojamojo turto objektu, nors kartais gali tecti priimti ir tokius

palyginamuosius objektus, kurie šiuo atžvilgiu nėra idealūs. Taip yra todėl, kad turėti šiek tiek duomenų yra geriau negu visai neturėti jokių duomenų. Tačiau tokioje situacijoje patartina išmėginti ir kitą vertinimo metodą, kad būtų galima patikrinti rezultatus, gautus naudojant lyginamąjį metodą.

**6.2.7** Kaip jau buvo minėta anksčiau, svarbu, kad palyginamasis vienetas būtų tas pats visiems palyginamiesiems nekilnojamojo turto objektams ir vertinamam turtui (pavyzdžiui, jeigu palyginamasis vienetas yra bendrasis vidaus plotas, jis turėtų būti vienodai matuojamas kiekvienam nekilnojamojo turto objektui). Apibrėžimus, kaip matuoti įvairių rūšių plotus, galima rasti šių standartų 2 dalyje "Europos matavimų praktikos kodeksas".

**6.2.8** Vis sudėtingesnių IT priemonių rinkos duomenims analizuoti kūrimas leidžia pasitelkti vis sudėtingesnius vertinimo būdus. Būdai, naudojami taikant lyginamąjį nekilnojamojo turto vertinimo metodą, gali būti tokie:

- tiek tiesinė, tiek netiesinė regresinė analizė;
- laiko eilučių analizė;
- modeliai, kuriems taikomi geografiniai koeficientai;
- imitaciniai modeliai, pavyzdžiui, Monte Karlo modelis;
- neuronų tinklo modeliai;
- pasirenkamos kainodaros modeliai;
- neapibrėžti loginiai modeliai.

**6.2.9** Kurdamas modelius vertintojas turi ypač atidžiai žiūrėti, kad naudojami būdai nepanaikintų pagrindinių prielaidų, ir, siekdamas to išvengti, jis turi gerai suprasti naudojamo analizės metodo bei pasirinkto vertinimo metodo sąveiką. Be to, paprastai vertintojas turėtų žinoti, kad bet kokia analizės priemonė patikima tik tiek, kiek patikimi analizuojami duomenys. Galiausiai taip pat reikėtų turėti omenyje, kad nekilnojamojo turto vertės negalima apskaičiuoti tiesiog naudojant matematinius ir statistinius būdus. Tokie būdai vertintojui gali pasitarnauti tik kaip gairės. Vertintojo apskaičiuota vertinamo nekilnojamojo turto objekto vertė turi būti grindžiama tik geriausiu ir patikimiausiu paties vertintojo sprendimu.

## **6.3 Vertinimo metodai taikant pajamų principą**

### **6.3.1 Bendrieji pajamų principo aspektai**

**6.3.1.1** Apskritai kalbant, pajamų principas yra tam tikra investicijų analizės forma. Jis grindžiamas turto savybe generuoti grynąją naudą (t. y. dažniausiai piniginę naudą) ir šios naudos pavertimu dabartine verte. Nauda gali būti suvokiama tiesiog kaip grynosios veiklos pajamos. Jeigu turto vertinimas grindžiamas veiklos pelnu (pavyzdžiui, viešbučių), vertintojas dažnai turės remtis EBITDA (pelnu prieš atskaitant palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją).

**6.3.1.2** Procedūra, taikoma siekiant nustatyti rinkos vertę, prasideda nuo faktinių rinkos sąlygų. Taigi visi duomenys ir prielaidos turi būti gauti iš rinkos. Jeigu vertinimo tikslas yra nustatyti investicinę vertę (t. y. vertę, kurią turtas gali turėti konkrečiam pirkėjui), skaičiavimai pradedami įvertinant konkretaus investuotojo situaciją, t. y. ši vertė yra subjektyvi.

**6.3.1.3** Visi investiciniam turtui taikomi pajamų vertinimo metodai bus grindžiami toliau išvardytų elementų sąveika:

- esamų ir tikėtinų būsimų grynujų pajamų;
- būsimų įvykių, kurie, tikėtina, turės įtakos grynosioms pajamoms, chronologija;
- būdo, kuriuo galimi pirkėjai po tam tikro laiko pripažins šią pinigų srautų sąveiką, – į tai būtina atsižvelgti pasirenkant pelningumo rodiklius arba diskonto normą.

**6.3.1.4** Apskritai kalbant, metodus, naudojamus taikant pajamų principą, galima suskirstyti į dvi dideles grupes:

- a) metodai netiesiogiai atspindintys augimą, dar vadinami "kapitalizacijos" metodais;
- b) metodai tiesiogiai atspindintys augimą, iš kurių geriausiai žinomas diskontuotų pinigų srautų (DPS) metodas. Svarbiausia tiesiogiai atspindinčių augimą metodų ypatybė yra tai, kad vertintojas į modelį aiškiai įtraukia pajamų ir sąnaudų augimą (tai paaiškinama toliau).

**6.3.1.5** Atliekant vertinimą svarbu užtikrinti, kad augimas nebūtų įtraukiamas du kartus skaičiuojant nuomos, nuomos vertės ir sąnaudų elementus. Taigi, kai vertintojas naudoja kapitalizacijos metodą, naudojama gražos norma numatomą nuomos vertės didėjimą įprastai atspindi netiesiogiai. Tokiu atveju būtų klaidinga atskirai atsižvelgti į nuomos augimą. Priešingai, taikydamas diskontuotų pinigų srautų metodą vertintojas įprastai nori tiksliai įtraukti numatomą būsimą augimą į nuomos kainas. Tokiu atveju priimta diskonto norma tikriausiai bus didesnė ir atspindės prognozuojamo būsimo augimo riziką. Tas pats taikoma visiems į vertinimą įtrauktiems sąnaudų elementams – būsimasis sąnaudų augimas neturėtų būti įtrauktas taikant netiesioginio augimo principą, tačiau į jį reikia atsižvelgti pasitelkus tiesioginio augimo įvertinimo principą.

## **6.3.2 Kapitalizacijos metodai**

**6.3.2.1** Pagrindiniai tipai. Kapitalizacijos metodus galima suskirstyti į du pagrindinius tipus:

- a) tiesioginės kapitalizacijos metodai;
- b) sudėtingi kapitalizacijos metodai.

**6.3.2.2 Tiesioginė kapitalizacija.** Tiesioginė kapitalizacija reiškia numatomų pajamų perskaičiavimą į vertės rodiklį taikant tam tinkamą apskaičiuotų pajamų

pelningumą (dažniausiai naudojamos grynosios nuomos pajamos arba grynosios veiklos pajamos). Pajamos, kurios yra kapitalizuojamos - tai numatomos vienu metų pajamos (paprastai pirmiesiems skaičiavimo metams). Kadangi tiesioginė kapitalizacija apima vertinamo nekilnojamojo turto objekto pirmaisiais metais duodamų pajamų kapitalizaciją į begalinį laikotarpį, šis metodas neatspindi galimų būsimųjų nuomos pajamų pokyčių, nebent siekiant tai atspindėti būtų patikslinti pelningumo rodikliai.

**6.3.2.3 Sudėtingi kapitalizacijos metodai.** Dėl šios priežasties buvo sukurta nemažai sudėtingesnių kapitalizacijos metodų, kuriuos taikydamas vertintojas atsižvelgia į dėl tam tikrų būsimųjų įvykių numanomus grynųjų pajamų pokyčius, ypač tokius kaip nuomos sutarčių pabaiga, nuomos peržiūros arba galimos didelės kapitalo sąnaudos. Galima būtų teigti, kad tokie metodai faktiškai yra paremti diskontavimu, o ne kapitalizacija. Tačiau skirtingai nei taikant DPS metodą (žr. toliau), šiais kapitalizacijos metodais nenumatomas turto pardavimas ateityje, ir skaičiavimai atliekami netiesiogiai atsižvelgiant į augimą, o ne tiesiogiai įvertinant augimą, kai gautos grąžos normos yra artimesnės nekilnojamojo turto rinkoje stebimam pelningumui, o ne DPS naudotoms diskonto normoms. Taigi šiame dokumente jie laikomi kapitalizacijos metodais.

**6.3.2.4 Kapitalizacijos norma** – kapitalizacijos procese naudojama grąžos norma arba normos turi atspindėti esamą pinigų rinkos vertę laikui bėgant ir turtui būdingą riziką. Rinkdamasis taikytiną normą vertintojas norės atsižvelgti į ilgą sąrašą įvairių veiksnių, įskaitant šiuos:

- nekilnojamojo turto vietą, atsižvelgiant į bet kokius tikėtinus pokyčius, kurie gali jį padaryti daugiau arba mažiau pageidautiną nuomininkams ir (arba) pirkėjams;
- fizinio nekilnojamojo turto aspektus – konstrukcijas, apdailos kokybę ir pan.;
- nuomos sutarčių pobūdį, trukmę ir peržiūros sąlygas;
- atitinkamus visų nuomos sutarčių šalių įsipareigojimus;
- vietinius ir nacionalinius teisės aktus bei norminius dokumentus, kurie gali turėti įtakos nuomos didėjimui arba mažėjimui nuomos sutarčių galiojimo metu arba joms pasibaigus;
- nuomininkų įsipareigojimų patikimumą.

Atlikdamas palyginamųjų investicinių pardavimo sandorių analizę vertintojas taikys tuos pačius kriterijus, o pelningumą patikslins atsižvelgdamas į atitinkamas vertinamo nekilnojamojo turto objekto stipriąsias ar silpnąsias puses.

**6.3.2.5 Nuomos pajamų taikymo nuoseklumas.** Galiausiai taikydamas kapitalizacijos metodą vertintojas turi būti atidus ir užtikrinti, kad jis laikysis rinkos praktikos, susijusios su grynųjų nuomos pajamų, pusiau grynųjų nuomos pajamų ar bendrųjų nuomos pajamų kapitalizavimu. Pavyzdžiui, kai iš palyginamųjų sandorių nustatytas pelningumas grindžiamas bendrosiomis nuomos pajamomis, vertintojas gali nustatyti per mažą vertę, jeigu tą patį pelningumo lygį taikys grynosioms nuomos pajamoms.

### 6.3.3 Diskontavimo metodai

**6.3.3.1 Pagrindiniai elementai.** Diskontavimo metodai grindžiami per konkretų skaičiavimo laikotarpį tikėtinų pajamų arba prognozuojamų pinigų srautų dabartinės vertės skaičiavimais. Kitaip negu taikant kapitalizacijos metodus, likvidavimo vertė įprastai apskaičiuojama ir diskontuojama tariamo disponavimo turtu laikotarpio pabaigoje. Taigi turi būti nustatyta laiko riba, prognozuojami pinigų srautai ir likvidavimo vertė. Norint apskaičiuoti dabartinę vertę, apskaičiuotos pajamos arba pinigų srautai turi būti diskontuoti ir turi būti nustatyta diskonto norma.

**6.3.3.2 Diskontuoti pinigų srautai (DPS)** – tai per pastaruosius dešimtmečius vis populiarėjantis diskontavimo metodas, kurį dabar plačiai naudoja investuotojai ir vertintojai.

**6.3.3.3 Disponavimo laikotarpis** – pinigų srautai apskaičiuojami tam tikram laikotarpiui, per kurį pastatas priklausys hipotetiniam pirkėjui prieš galutinai jį parduodant. Daugeliu atveju taikomas 10 metų laikotarpis, daugiausia todėl, kad toks laikotarpis tinka JAV (kuriuose ir atsirado DPS) dažniausiai pasitaikantiems nuomos modeliams. Nėra konkrečios taisyklės dėl to, koks turėtų būti disponavimo turtu laikotarpis, nors visuotinai sutariama, kad jis turėtų būti pakankamai ilgas, kad visos nuomos sutartys pasibaigtų ir būtų atnaujintos arba turtas būtų išnuomotas iš naujo.

**6.3.3.4 Pinigų srautai, tiesiogiai atspindintys augimą.** Kaip jau minėta pirmiau, atlikdamas DPS vertinimą vertintojas įprastai stengiasi daryti kuo aiškesnes prielaidas, ir taip išvengto to dėl ko kritikuojami kapitalizacijos metodai, kad juose „viskas įtraukta į pelningumą“. Tai apima būsimąjį nuomos pajamų didėjimą (arba mažėjimą) dėl bet kokios indeksacijos, galimą šiandien apskaičiuotos nuomos vertės augimą ateityje ir būsimą sąnaudų, kurios buvo įskaičiuotos į pinigų srautus, infliaciją. Vis dėlto keliose valstybėse naudojami DPS metodai augimą atspindintys netiesiogiai. Jų privalumas – nereikia apskaičiuoti būsimos nuomos ir sąnaudų augimo, tačiau trūkumas yra toks, kad diskonto normų negalima lengvai palyginti su kitiems investiciniams produktams taikomomis normomis.

**6.3.3.5 Prielaidos dėl nuomos pabaigos.** Vienas iš svarbiausių DPS metodo principų yra toks, kad turi būti daromos aiškios prielaidos, taigi dažniausiai tikimasi, kad vertintojas aiškiai nurodys, ar jis darė prielaidą, kad nuomininkai atnaujins nuomos sutartį ar kad juos pakeis nauji nuomininkai. Naudojant kai kuriuos modelius galima taikyti svertinį metodą – tai leidžia vertintojui koreguoti užimtumo rodiklius atsižvelgiant į nekilnojamojo turto aplinkybes ir net kiekvieno nuomininko finansinę padėtį.

**6.3.3.6 Kapitalizacija disponavimo laikotarpio pabaigoje.** Taikant DPS metodą daroma prielaida, kad pasibaigus disponavimo laikotarpiui nekilnojamas turtas bus parduodamas. Busioji pardavimo kaina apskaičiuojama kapitalizuojant disponavimo



laikotarpio pabaigoje prognozuojamas grynąsias pajamas tam tikra pelningumo norma, taip pat leidžiama atskaityti atitinkamus pardavimo mokesčius bei sąnaudas. Svarbu, kad šios grynosios pajamos būtų stabilizuotos ir neatsižvelgiama į jokią vienkartinę poveikį, tokį kaip nuolaidos nuomininkams, „laiptuotą“ nuomą ar neįprastas nesikartojančias išlaidas. Taikomas pelningumas nustatomas iš palyginamųjų rinkos duomenų. Tačiau jeigu skaičiavimo datai pelningumo rodikliai rinkoje yra neįprastai aukšti arba žemi, verta išsikelti klausimą, ar tikėtina, kad toks lygis išsilaikys, pavyzdžiui, 10 metų. Kartais gali būti tikslinga pakoreguoti dabartinį pelningumą siekiant gauti pelningumo normą, kuri būtų tvaresnė turto disponavimo laikotarpio pabaigoje.

**6.3.3.7 Diskonto norma (normos).** Visi įeinantys ir išeinantys pinigų srautai pinigų srauto modelyje, įskaitant prognozuojamą būsimą pardavimo kainą, turi būti diskontuoti naudojant diskonto normas. Žvelgiant teoriškai, taikant vieną modelį turėtų būti naudojamos skirtingos diskonto normos, siekiant atspindėti skirtingą įeinančių ir išeinančių srautų riziką, tačiau dažniausiai jos susumuojamos į vieną diskonto normą. Diskonto norma yra svarbiausias DPS metodo elementas – ji skirta atspindėti, kaip hipotetinis pirkėjas vertina nekilnojamojo turto objektui būdingą riziką.

**6.3.3.8** Diskonto norma turėtų būti suderinta su modelyje taikytais apskaičiuotais pinigų (arba) pelno srautais, t. y. ji turi būti grindžiama tomis pačiomis prielaidomis dėl laiko, infliacijos, sąnaudų, finansavimo ir mokesčių. Pasirinkta diskonto norma neturėtų atspindėti rizikos, į kurią atsižvelgus jau buvo koreguotos būsimųjų grynųjų pinigų srautų reikšmės.

**6.3.3.9** Vertintojas turėtų pasirinkti diskonto normą atsižvelgdamas į bendrąjį modeliui būdingos rizikos lygį – jeigu jo prielaidos iš esmės yra optimistinės, jis turėtų rinktis šiek tiek aukštesnę diskonto normą, o su ne optimistinėmis prielaidomis turėtų būti susijusi žemesnė diskonto norma.

**6.3.3.10** Individualios normos, kurios atspindi pavienio investuotojo motyvą arba alternatyvias investicijas, naudojamos nustatant investicinę vertę konkrečiam investuotojui.

**6.3.3.11** Būtų geriausia, jei vertintojas turėtų duomenų apie diskonto normas, taikytas pirkėjų, kurie siūlė kainas už neseniai parduotą panašų nekilnojamojį turtą. Deja, tokia informacija prieinama tik nedaugelyje šalių ir rinkų.

**6.3.3.12** Kita vertus, jeigu vertintojas turi pakankamai išsamios informacijos apie neseniai parduotus palyginamuosius nekilnojamojo turto objektus, jis gali pats atlikti šių objektų DPS analizę ir taip išsiskaičiuoti taikytą diskonto normą.

**6.3.3.13** Tais atvejais, kai neprieinama nė viena iš šių galimybių, vertintojai dažnai nustato diskonto normą alternatyviais metodais, iš kurių dažniausi yra šie:

- pridėti rizikos priedus prie „nerizikingų“ investicijų, tokių kaip investicijos į

- ilgalaikės vyriausybės obligacijas, pelningumo;
- taikyti nekilnojamojo turto pelningumą, pakoreguotą atsižvelgiant į pinigų srautuose aiškiai nurodytą infliaciją;
- nustatyti tokio nekilnojamojo turto tipinio pirkėjo svertinius metinius kapitalo kaštus.

Kiekvienas metodas turi savų privalumų ir trūkumų, tačiau juos aptarti nėra šio dokumento tikslas. Vertintojo pasirinkimui įtakos gali turėti rinkos preferencijos toje teritorijoje, kurioje yra nekilnojamasis turtas.

**6.3.3.14** Kaip jau buvo minėta, kai kuriais atvejais vertintojai gali pasirinkti taikyti skirtingas diskonto normas skirtingiems pinigų srautų elementams (arba vienokią normą pinigų srautams turto disponavimo laikotarpiui ir kitokią – pajamoms iš turto pardavimo disponavimo laikotarpiui pasibaigus), jeigu jie mano, kad dviem laikotarpiais būdinga rizika labai skiriasi.

**6.3.3.15** Galiausiai pažymėtina, kad DPS yra labai sudėtingas metodas, grindžiamas daugelio ekonomikos ir nekilnojamojo turto rodiklių būsimo kitimo prognozėmis. Taigi DPS analizės rezultatus būtina vertinti labai atsargiai. Rekomenduojama, kad gautos vertės būtų patikrintos lyginant su kitais rinkos rodikliais, tokiais kaip pelningumo rodikliai ir kvadratinio metro kainos, o galbūt ir su vertėmis, gautomis naudojant kitus metodus. Svarbu pabrėžti, kad JAV naudojamuose 2014–2015 USPAP standartuose esančiame Pareiškime dėl vertinimo standartų Nr. 2 dėl DPS analizės daroma išvada, jog „DPS analizė yra papildoma priemonė, kurią gali naudoti vertintojas, ir geriausia ją taikyti formuluojant nuomonę apie vertę vieno ar kelių kitų vertinimo principų kontekste“. Nepaisant to, DPS yra populiarus metodas daugelyje Europos šalių, kuris yra naudojamas įvairiems vertinimo tikslams vertinant pajamas teikiančią nekilnojamojį turtą.

### **6.3.4 Esamo arba teorinio naudotojo apskaitos duomenimis grindžiami metodai**

**6.3.4.1** Kai kuriose šalyse sąvoka „pajamų principas“ reiškia vertinimą, atliekamą vadovaujantis įmonės, kuri naudoja nekilnojamojį turtą, apskaitos duomenimis. EVS 2016 laikoma, kad tai yra konkreti investavimo principui priskiriamų metodų grupė.

**6.3.4.2** Šie metodai iš esmės naudojami nustatant konkrečiam naudojimui suprojektuoto ir pritaikyto nekilnojamojo turto objekto rinkos arba investicinę vertę, jeigu su tokiais objektais nedažnai sudaromi palyginamieji sandoriai ir jei vertinimas atliekamas atsižvelgiant į bendrąją apyvartą, kurią galima generuoti naudojant nekilnojamojį turtą versle. Daugelyje šalių šį pajamų principo metodą pakeitė diskontuotų pinigų srautų metodai, tačiau jų principai iš esmės liko tie patys.

**6.3.4.3** Tipinių atvejų, kai šie metodai yra tinkami, pasitaiko pramogų industrijoje, pavyzdžiui, vertinant laisvalaikio centrus, profesionalaus sporto stadionus, teatrus,

viešbučius, restoranus ir klubus bei, tam tikrais atvejais, mišką ir tam tikrą žemės ūkio paskirčiai naudojamą nekilnojamąjį turtą.

**6.3.4.4** Vertinant įmonės faktinių pajamų patikimumą būtina įsitikinti, kad konkrečiam naudotojui būdingi perteklinės prekybos elementai buvo tinkamai pakoreguoti. Vertintojas turėtų atsižvelgti į tikėtinas įprastas pajamas, dažnai vadinamas tikrosiomis palaikomomis prekybos pajamomis, ir nekreipti dėmesio į ypatingas aplinkybes, kurios gali iškreipti vertę. Taip pat būtinas atidumas stebint pajamų srautų pobūdį, nes yra vertinamas nekilnojamojo turto objektas, o ne verslas. Taip pat gali tekti atsižvelgti į sukauptą tam tikro prekės ženklą vertę arba į tuos atvejus, kai didelės pajamos gaunamos iš įmonės veiklos, nesusijusios su vertinamu nekilnojamojo turto objektu.

## **6.4 Išlaidų principas**

### **6.4.1 Bendroji apžvalga**

**6.4.1.1** Išlaidų principas dažniausiai naudojamas specializuoto nekilnojamojo turto arba kito turto, kuris rinkoje parduodamas ar išnuomojamas labai retai (arba niekada), pakeitimo sąnaudoms nustatyti. Taigi išlaidų principas apskritai naudojamas tik tada, kai dėl nepakankamo rinkos aktyvumo negalima naudoti lyginamojo metodo ir kai vertinamo turto negalima vertinti taikant pajamų principą. Tačiau egzistuoja aplinkybės, kai šis metodas naudojamas kaip pagrindinė su rinka susijusi procedūra, ypač jeigu yra duomenų, leidžiančių padidinti šios procedūros tikslumą.

**6.4.1.2** Kadangi sąnaudos ir rinkos vertė paprastai yra glaudžiau susijusios tuo atveju, kai nekilnojamas turtas yra naujas, išlaidų principą lengviau taikyti nustatant naujų ar beveik naujų statinių vertę, tačiau tai nereiškia, kad tokiam turtui reikėtų taikyti išlaidų principą, nebent, kaip buvo minėta pirmiau, visiškai nebūtų rinkos duomenų. Iš tiesų kai kuriais atvejais nuomos, naudojimo arba investicijų rinkos nuo to laiko, kai buvo užfiksuotos statybos sąnaudos, iki galutinio projekto užbaigimo datos gali labai pasikeisti. Tokiu atveju išlaidų principu nustatyta vertė patikimai nebeatspindės rinkos vertės. Naudojant išlaidų principą senesniame nekilnojamojo turto vertinti gali kilti sunkumų dėl to, kad gali nebūti tinkamų statybos sąnaudų bei nusidėvėjimą pagrindžiančių rinkos duomenų, nors kartais tą patį galima pasakyti ir apie naujesnį nekilnojamąjį turtą.

**6.4.1.3** Nuomonės dėl to, kokių mastu išlaidų principas gali būti patikimas rinkos vertės rodiklis, Europoje skiriasi. Atrodytų, kad prieš šio vertinimo principo naudojimą pasisakančių šalių rinkos yra skaidresnės ir jose yra daugiau duomenų apie nuomą, pelningumą ir kainas. Išlaidų principo taikymui nustatant vertę prieštaraujama ir tose rinkose, kurios yra nepastovesnės, nes statybos sąnaudos lėčiau reaguoja į ciklo pokyčius negu rinkos kainos ir nuomos kainos. Priešingai, išlaidų principas plačiau naudojamas tose rinkose, kurios yra stabilesnės ir (arba) ne tokios skaidrios.

**6.4.1.4** Taigi išlaidų principo naudojimas skiriasi skirtingose Europos valstybėse ir atskirose rinkose. Kai kuriose šalyse jis naudojamas, jeigu yra rinkos duomenų, bet, atsižvelgiant į tai, kad šis vertinimo principas nėra rinka paremtas metodas, jam neturėtų būti teikiama pirmenybė.

## **6.4.2 Pakeitimo sąnaudos atsižvelgiant į nusidėvėjimą**

**6.4.2.1** Vienas iš dažniausių išlaidų principo grupei priskiriamų metodų yra pakeitimo sąnaudų skaičiavimas atsižvelgiant į nusidėvėjimą. Taikydamas šį metodą vertintojas turi pateikti pagrįstą nuomonę dėl žemės sklypo rinkos vertės, atsižvelgiant į esamą jo naudojimą ir pridėjus hipotetines panašių į esamus pastatų statybos ir kitų darbų sklype išlaidas. Iš šios bendrosios sumos atliekami atskaitymai visiems dalykams, kurie gali turėti įtakos esamo nekilnojamojo turto vertei, palyginti su pakaitiniu turtu. Taip pat numatomi atskaitymai tokiems veiksniams kaip nusidėvėjimas, amžius, būklė ir ekonominis bei funkcinis nuvertėjimas. Nusidėvėjimo normą pasirenka vertintojas.

**6.4.2.2** Naudojant šį metodą, be kita ko, reikia praktinių žinių apie esamus pastato valdymo reglamentus, dabartines statybos išlaidas bei galiojančius sveikatos ir saugos norminius dokumentus.

## **6.5 Liekamasis metodas**

**6.5.1** Liekamasis metodas naudojamas siekiant nustatyti neužstatyto žemės sklypo arba sklypo ar pastato, kurį galima pertvarkyti arba atnaujinti, vertę. Šiuo atveju daroma prielaida, kad plėtros, pertvarkymo arba atnaujinimo procesas yra verslas, ir priėmus šią prielaidą galima įvertinti esamos būklės žemės arba žemės bei pastatų vertę ir vykdant šį procesą atsižvelgti į plėtros potencialą.

**6.5.2** Šio metodo koncepcija yra paprasta, tačiau norint jį taikyti reikia gerų įgūdžių ir patirties, nes, rodos, nedidelis vertinimo prielaidų pokytis gali turėti reikšmingą poveikį galutiniam rezultatui. Siekiant nustatyti poveikio likvidavimo vertei mastą, visų pirma būtina išanalizuoti su nuomos pajamomis, investicijų pelningumu bei statybos sąnaudomis susijusius kintamuosius. Tai galima pasiekti sukūriant diskontuotą pinigų srautą, kuris parodo būsimos plėtros dabartinę vertę.

**6.5.3** Liekamąjį metodą sudaro įsisavinto arba pakartotinai įsisavinto sklypo arba pastatų rinkos vertės nustatymas taikant arba lyginamąjį, arba investicinį metodą.

**6.5.4** Iš šios "bendrosios išplėto turto vertės" reikia atimti visas sąnaudas, kurios gali būti patirtos išplėtojant turtą iki tokios būklės, kuriai galiotų apskaičiuota išplėto turto vertė. Minėtos sąnaudos apima visų esamų pastatų griovimo išlaidas, projektavimo sąnaudas, infrastruktūros darbus, statybos kaštus, honorarus specialistams, finansinės veiklos sąnaudas ir nuomos bei pardavimo išlaidas.

**6.5.5** Iš gauto skaičiaus reikia atimti „plėtotojo pelną“ – taip atsižvelgiama į su turto plėtojimu susijusią riziką. Plėtotojo pelnas išreiškiamas arba kaip plėtros sąnaudų procentinė dalis, arba kaip bendrosios išplėto turto plėtros vertės procentinė dalis. Procentinės dalys gali skirtis priklausomai nuo įvairių veiksnių, susijusių daugiausia su projektui būdinga rizika ir užbaigto turto pardavimu arba nuoma. Atėmus šiuos įsipareigojimus iš galutinės rinkos vertės gaunamas likutis, kuris reiškia, kiek plėtotojas gali sau leisti mokėti už pertvarkyti skirtą sklypą. Likvidavimo vertė apima sklypo vertę, susijusias įsigijimo sąnaudas ir finansavimo išlaidas, patiriamas disponuojant žeme plėtros laikotarpiu. Norint nustatyti sklypo vertę šias sąnaudas reikia atimti. Jeigu žemės kaina yra žinoma, liekamieji skaičiavimai gali padėti nustatyti tikėtiną "plėtotojo pelną".

**6.5.6** Išvada dėl vertės, gautai pasitelkus liekamąjį metodą, turėtų būti taikoma jautrumo analizė, nes naudotų duomenų pokyčiai gali labai smarkiai paveikti žemės vertės skaičiavimų rezultatus.

**6.5.7** Rizika yra svarbus plėtojamų sklypų vertinimo elementas. Didelė dalis plėtotojui tenkančio neapibrėžtumo susidaro dėl laiko, kurio reikia procesui užbaigti, nuo paklausos identifikavimo iki sklypo įsigijimo, statybos leidimo gavimo, statybos darbų, nuomos, pardavimo arba naudojimo savininko reikmėms. Šis vėlavimas yra viena iš priežasčių, kodėl nekilnojamojo turto rinkoms būdingas ciklinis vystymasis. Galimas vėlavimas būdingas visiems etapams, ir visuomet yra rizika, kad pasikeis paklausa arba kad labai pasikeis palūkanų normos ir ekonominis ciklas. Interpretuodamas rinką vertintojas išreiškia vertinimo dieną esantį būsimų įvykių suvokimą.

## **7. Daugiau negu vieno vertinimo metodo naudojimas**

**7.1** Kai kuriose šalyse yra įprasta praktika ar netgi teisinė prievolė kai kuriais atvejais vertinant turtą pasitelkti du ar daugiau skirtingų metodų, kuriuos taikant gaunamos kelios skirtingos vertės. Tada vertintojas apsvarsto skirtingus rezultatus ir priima profesionalų sprendimą, kokią vertę nurodyti ataskaitoje. Kitose šalyse, priešingai, tikimasi, kad vertintojas naudos tik vieną pasirinktą metodą.

**7.2** Nėra jokios bendros taisyklės, kuri parodytų, ar vienas, ar keli metodai nulems tikslesnius ir patikimesnius vertinimo rezultatus. Tačiau jei vertintojas naudojo tik vieną metodą, rekomenduojama, kad jis bent jau patikrintų savo išvadas lygindamas su kitais rinkos rodikliais (jeigu jų yra). Pavyzdžiui, jeigu turtas buvo vertinamas taikant pajamų principu grįstą metodą, vertintojas dažnai nori palyginti gautą kvadratinio metro vertę su panašaus turto kainomis, buvusiomis rinkoje vertinimo dieną.

**7.3** Kai kuriais atvejais vertintojai parengia vertinimus naudodami du ar daugiau skirtingų metodų, tada dviem ar daugiau gautų verčių taiko matematinis svorio koeficientus ir gauna svertinę vertę, kuri ataskaitoje nurodoma kaip rinkos vertė. Tokį

principą reikėtų naudoti labai atsargiai – jo privalumas gali būti toks, kad koeficientai parenkami kiekvienam atskiram nekilnojamojo turto objektui, vadovaujantis vertintojo požiūriu į santykinį verčių, nustatytų taikant kiekvieną vertinimo metodą, patikimumą. Tačiau gali būti pavojinga taikyti standartinius koeficientus keliems vertinimams arba visam nekilnojamojo turto portfeliui, nes toks požiūris neleidžia atsižvelgti į skirtingų metodų, taikomų kiekvienam konkrečiam nekilnojamojo turto objektui, patikimumą.

## 6-asis EVID

# Automatinio vertinimo modeliai (AVM)

1. Įvadas
2. Apibrėžimai
3. Taikymo sritis
4. Komentaras

## 1. Įvadas

**1.1** Automatinio vertinimo modeliai (AVM) naudojami norint greitai ir nebrangiai įvertinti nekilnojamojo turto. Pastaraisiais metais šie modeliai labai paplito ir daugelyje šalių dabar jie yra plačiausiai naudojama priemonė butams bei gyvenamiesiems namams vertinti – tai tiesiogiai lėmė vis stiprėjantis spaudimas mažinti išlaidas ir siekis racionalizuoti nekilnojamojo turto bei finansų sektorius. Taigi svarbiausiu AVM naudojimo privalumu laikomas didesnis efektyvumas, t. y. mažesnės pinigų ir laiko sąnaudos.

**1.2** Dar viena AVM naudojimo priežastis yra informacinių technologijų pažanga ir didelių nekilnojamojo turto bei sandorių duomenų bazių sukūrimas. Informacijos saugojimo, tvarkymo ir analizės metodai nuolat tobulėja, todėl ir toliau bus skatinama naudoti AV modelius vertinant nekilnojamojo turto, ypač dėl to, kad stiprėjanti konkurencija palieka vis mažiau vietos alternatyvoms.

## 2. Apibrėžimas

**2.1** Automatinio vertinimo modelį (AVM) galima apibrėžti kaip statistinių duomenų pagrindu veikiančią kompiuterinę programą, kurioje nekilnojamojo turto informacija (pavyzdžiui, palyginamieji pardavimo atvejai, turto charakteristikos ir kt.) naudojama su turtu susijusioms vertėms arba rekomenduojamoms vertėms generuoti.

**2.2** Šiam tikslui vartotojas pirmiausia turi įvesti su vertinamu nekilnojamoju turtu susijusius pasirinktus duomenis. Tada šiems duomenims priskiriama konkreti informacija, kuri leidžia tiesiogiai nustatyti vertę. Minėta informacija priskiriama naudojant algoritmus, skirtus tinkamų palyginamųjų objektų paieškai atlikti labai didelėse elektroninėse duomenų bazėse. Tokia paieška visų pirma priklauso nuo naudojamo vertinimo principo, konkrečioje šalyje taikomų taisyklių ir praktikos, nekilnojamojo turto rūšies, vertinimo tikslo bei prieinamų duomenų.

## 3. Taikymo sritis

**3.1** AVM daugiausia naudojami standartinio gyvenamojo turto vertėms stebėti

ir koreguoti, atsižvelgiant į kredito įstaigų veiklos priežiūros reikalavimus. Šiems modeliams taip pat tenka svarbus vaidmuo, kai turtas yra vertinamas jo pakeitimo vertybiniais popieriais, apmokestinimo, audito ir kredito rizikos įvertinimo tikslais.

**3.2** AVM naudojimas priklauso nuo vertinimo tikslo. Tuo atveju, kai turtas vertinamas sandorio tikslais, AVM padeda nustatyti rinkos vertę visiškai kompiuterizuotu būdu. Jeigu nekilnojamas turtas vertinamas skolinimo (hipotekos) tikslais, tuomet yra gaunamos rinkos ir (arba) hipotekos vertės, kurioms profesionalus vertintojas visuose proceso etapuose turi pritaikyti kontrolės mechanizmus, kad įvykdytų bankų priežiūros taisyklių reikalavimus.

**3.3** Siekiant išvengti abejonių, kurių gali kilti dėl to, kad taikant AVM vertinamas nekilnojamas turtas paprastai nėra apžiūrimas nei iš vidaus, nei iš išorės, laikoma, kad toks vertinimas neatitinka EVS net tada, kai vertinimo procese dalyvauja vertintojas. Jeigu nekilnojamas turtas buvo apžiūrėtas, tada vertinimas dalyvaujant vertintojui gali būti laikomas atitinkančiu EVS reikalavimus.

## **4. Komentaras**

### **4.1 AVM naudojimo reikalavimai**

**4.1.1** Kadangi AVM realizuojami kompiuterinių programų pagalba, jiems būdingi tam tikri privalumai ir trūkumai. Šių modelių privalumai yra tokie, kad jie puikiai tinka tam tikrai rinkai būdingam nekilnojamajam turtui vertinti, vertinimo sąnaudos yra labai nedidelės ir pavyksta sutaupyti daug laiko. Kita vertus, jeigu vertinamam turtui būdingos nestandartinės ypatybės, kurios daro reikšmingą įtaką turto objektų vertei, naudojant minėtus modelius gali būti gauti iškreipti rezultatai. Automatinio vertinimo rezultatų kokybė labai priklauso nuo algoritmų kokybės, taip pat vertinamo turto ir rinkos duomenų bazių kokybės.

**4.1.2** Siekiant, kad gauta nekilnojamojo turto vertė būtų patikima ir oficialiai pripažįstama, automatinio vertinimo modeliai privalo atitikti tam tikrus reikalavimus. Vertinimo pagrindą turėtų sudaryti išsamios duomenų bazės, kuriose būtų sukaupti patikimi duomenys apie pardavimo kainas ir nuomos kainas, gauti iš faktinių sandorių kainų. Siūlomų kainų duomenys turėtų būti naudojami tik kaip papildomas šaltinis. Duomenų bazės turėtų būti nuolat atnaujinamos ir turėtų būti nurodyti duomenų šaltiniai. Svarbiausia, kad paieškos algoritmams ir metodams, taikomiems siekiant įvertinti duomenis, būtų pritaikytos naujausios technologijos, jie būtų išsamiai dokumentuoti ir visuotinai priimti. Duomenų bazėms įvertinti naudojamas statistinis modelis turėtų būti pasirinktas iš anksto. Priklausomai nuo vertinamų nekilnojamojo turto objektų sudėties ir palyginamumo (vienodumo) gali būti taikomi tiek hedoniniai, tiek tiesioginiu palyginimu grindžiami metodai.

**4.1.3** Ypatingas dėmesys turėtų būti skiriamas toliau apibūdintoms sritims:

- duomenų pobūdžiui – duomenų kiekis, kokybė ir laiko limitai gali riboti AVM



naudojimo galimybes, pavyzdžiui, kai kuriose geografinėse vietovėse gali būti sudaroma per mažai sandorių, kad AVM veiktų tinkamai;

- rezultatų patikimumui ir tikslumui – tais atvejais, kai turtas fiziškai neapžiūrimas, taikant AVM reikia daryti esminę prielaidą, kad turtas yra tinkamos parduoti būklės. Be to, priklausomai nuo modelio patikimumo, egzistuoja nestandartinio turto ir tam tikrose geografinėse vietovėse esančio turto pervertinimo arba nepakankamo įvertinimo rizika. Taip pat egzistuoja pavojus, kad AVM rezultatai bus nepatikimi labai nestabiliuose ir (arba) nelikvidžiose rinkose;
- AVM metodikai – dar viena AVM taikymo problema susijusi su tuo, kad AVM metodikos ne visiškai atitinka visus tikslinės rinkos norminius reikalavimus.

## 4.2 Duomenų bazės

**4.2.1** Kadangi AVM neišvengiamai yra grindžiami retrospektyviais duomenimis, todėl ypač svarbu, kad atitinkamos duomenų bazės būtų patikimos. Duomenų kokybę ypač sunku užtikrinti greitai besikeičiančiose arba nelikvidžiose nekilnojamojo turto rinkose. Siekiant užtikrinti duomenų kokybę, galima naudotis įvairiais šaltiniais, tokiais kaip prašomos pardavimo kainos arba įvykusių nekilnojamojo turto sandorių duomenys. Visgi AVM, kuriuos taikant daugiausia remiamasi prašomomis pardavimo kainomis, gali pernelyg pabrėžti nekilnojamojo turto rinkų pasiūlos pusę. Geriausia, kad pardavimo kainos būtų susietos su realių sandorių kainomis.

**4.2.2** AVM modeliams kalibruoti naudojamos kelios statistinės priemonės. AVM gali būti grindžiami palyginamąja analize, pakartotinių pardavimo sandorių analize, hedoniniais metodais ir laiko eilučių analize. Pastarosios gali būti naudojamos siekiant nustatyti daugiklį arba indeksą esamoms nekilnojamojo turto objektų vertėms atnaujinti arba atskirų nekilnojamojo turto objektų pardavimo kainoms tikslinti vertinimo dieną.

**4.2.3** Taikant AVM privalo dalyvauti vertintojas. Vertintojo vaidmuo yra stebėti duomenų bazės kokybę ir ypač atidžiai tikrinti į modelį įvedamų duomenų patikimumą. Tiksliau, visi pagrindiniai į programą įtraukti vertinimo parametrai, tokie kaip apskaičiuotos sąnaudos, žemės kainos, statybos sąnaudos, kapitalizacijos normos, palyginamosios kainos ir (arba) nuomos kainos, turėtų būti aiškiai dokumentuoti atsižvelgiant į jų empirinę kilmę. Jeigu šie duomenys grindžiami statistiniais arba ekonometriniais modeliais, minėti modeliai taip pat turėtų būti dokumentuoti ir, pageidavus, atskleisti.

**4.2.4** AVM vartotojai turi žinoti, kad AVM kokybė priklauso nuo duomenų kokybės. Atsižvelgiant į šią koreliaciją, visų įvedamų duomenų kilmė turi būti skaidri, ir jie turėtų būti reguliariai atnaujinami.

## 4.3 Vertinimo algoritmas

**4.3.1** AVM turėtų būti grindžiami pripažintais vertinimo metodais, t. y. palyginimo,

pajamų ir pakeitimo išlaidų metodais. Jie turėtų atspindėti rinkos praktiką, o pirmenybė turėtų būti teikiama tiems metodams, kuriuos pasirinktų vertinimą atliekantis vertintojas.

**4.3.2** Priklausomai nuo vertinimo tikslo ir vertės nustatymo pagrindo, modelyje turi būti numatyta galimybė įvesti skirtingus pradinius vertinimo duomenis esant tiems patiems vertinimo parametrams.

**4.3.4** Vertinimo programa turi būti suderinta su vertinimo duomenų rinkimo metodais, kad būtų užtikrintas programos ir iš statistikos institucijų bei bankų gautų pradinių duomenų vertinimo skalių faktinis suderinamumas.

#### **4.4 Teisinė sistema**

AVM kūrimą ir taikymą reglamentuoja šalies, kurioje AVM turėtų būti naudojamas, teisinė sistema. AVM algoritmai ir vertinimo kriterijai turi būti grindžiami šalies teisės aktų ir norminių dokumentų nuostatomis. Taigi AVM turi būti pritaikytas prie nacionalinės teisinės aplinkos ir reguliariai atnaujinamas, kad atitiktų šalies, kurioje AVM naudojamas, teisinę sistemą.

#### **4.5 Vertės patvirtinimas**

**4.5.1** Vertės patvirtinimas yra ypač svarbus siekiant priimti vertinimą, atliktą taikant AVM. Etalonas galėtų būti faktinės pardavimo kainos, nes taikant modelį gautos rinkos vertės turėtų atitikti vidutinius faktinius duomenis. Šiame etape vėl būtina vertintojo pagalba, nes AVM verčių patikimumą turi patikrinti profesionalus vertintojas. Vertintojai turi turėti galimybę patvirtinti kiekvieno nekilojamojo turto objekto vertę, t. y. prireikus AVM vertes pakeisti rankiniu būdu apskaičiuotomis vertėmis.

**4.5.2** Apskritai, visi taikant AVM gauti rezultatai turi būti patikrinti pasitelkiant išsamią statistinę analizę. Gali būti atliktas atbulinis patikrinimas, lyginant rinkos vertes ir pardavimo kainas, paremtas dideliu atvejų skaičiumi. Statistinė peržiūra turėtų atskleisti vertės patvirtinimo užduoties išvadas.

**4.5.3** Siekiant užtikrinti pasirinkto AVM kokybę ir tinkamumą, rekomenduojama, kad modelį reguliariai patvirtintų kvalifikuotos trečiosios šalys, kurių įgūdžiai idealiu atveju turėtų apimti ir žinias apie naudojamų priemonių ribotumą.

#### **4.6 Duomenų apsauga ir IT saugumas**

Kredito įstaigų naudojami AVM privalo atitikti Europos Sąjungos ir atitinkamos valstybės narės duomenų apsaugos reikalavimus. Programa turi atitikti IT saugumui ir užsakomosioms paslaugoms taikomas bankų priežiūros taisykles.

## 7-asis EVID

# Europos turto ir rinkos reitingavimas: vertintojo vadovas

1. Įvadas
2. Apibrėžimai
3. Reitingų sistema
4. Plėtojamo turto reitingavimas
5. Turto portfelių reitingavimas
6. Reitingavimo šablonai

### 1. Įvadas

**1.1** Bazelio bankų priežiūros komiteto ir Europos Sąjungos teisės aktų reguliuojamoje aplinkoje, kuriai vis didesnę įtaką daro galima rizika, reitingavimo sistemos tampa vis svarbesnės ne tik kapitalo rinkose investuojantiems subjektams, bet ir bankų priežiūros institucijoms. Reitingavimas dažniausiai apibrėžiamas kaip tam tikrų objektų kokybinė, kiekybinė arba abu šiuos aspektus apimanti analizė ir įvertinimas.

**1.2** Iš pradžių reitingavimo agentūros reitingavimo priemonės sukūrė tam, kad galėtų įvertinti vertybinių popierių emitentų riziką kapitalo rinkose. Įsigaliojus Bazelio susitarimams, išorinėms ir vidinėms bankų reitingavimo sistemoms teko svarbus vaidmuo bankų priežiūros srityje. Pastaruoju metu reitingavimo sistemos išplito ir kituose sektoriuose, pavyzdžiui, nekilnojamojo turto sektoriuje.

**1.3** 2004 m. TEGoVA sukūrė Turto ir rinkos reitingavimo (TiR) sistemą, skirtą nekilnojamojo turto kokybei nustatyti. TiR leidžia nustatyti nekilnojamojo turto objektų rinkos riziką standartizuotu ir objektyviu būdu, identifikuoti pavojus ir atskleisti galimybes. Ši priemonė ne tik suteikia skaidrumo vertinant turto riziką, bet gali būti naudojama ir kitais tikslais, pavyzdžiui, analizuojant ir kontroliuojant nekilnojamojo turto portfelį, nustatant turto portfelio riziką pakeitimo vertybiniais popieriais tikslais ar analizuojant su nekilnojamuoju turtu susijusius investicinius sprendimus arba sprendimus atsisakyti investicijų. Kadangi TiR padeda nustatyti nekilnojamojo turto „rizikos ir galimybių“ profilį, ji ypač naudinga kaip portfelio valdymo priemonė, leidžianti išmatuoti finansinių paslaugų teikėjų ar investuojančių į nekilnojamąjį turtą investuotojų patiriamą riziką. Taigi tokiu būdu TiR padeda užtikrinti didesnę skaidrumą vertinant turtą.

**1.4** Nuo 2004 m. nekilnojamojo turto sektoriuje, taigi kalbant ir apie vertintojo profesiją, vis svarbesnės tampa klimato kaitos ir tvarumo problemos. Taigi tikimasi, kad vertintojai nustatys tvarumo aspektų įtaką vertinamo turto vertei. Šiuos klausimus atspindi TiR turto kriterijų klasės subkriterijus „Ekologinis tvarumas“, tačiau naujos konkrečios „Tvarumo“ arba „žaliosios vertės“ kriterijų klasės nesukurtos. Toliau pateikiamos rekomendacijos, kaip taikant pagrindinius matavimo standartus atsižvelgti į tvarumo aspektus nacionaliniu lygmeniu.

**1.5** Turto ir rinkos reitingavimas buvo pradėtas taikyti siekiant standartizuotai įvertinti nekilnojamojo turto objektų kokybę atitinkamose rinkose. Šis metodas grindžiamas nekilnojamojo turto rinkos verte.

## **2. Apibrėžimai**

### **2.1 Užbaigto nekilnojamojo turto reitingavimo apibrėžimas**

Turto ir rinkos reitingavimas yra standartizuota procedūra, skirta atitinkamoje rinkoje esančio turto tvariai kokybei atskleisti. Kokybė vertinama remiantis vidutinės trukmės pardavimo už šalių sutartą kainą prognoze, kai šalys gali naudotis informacija apie visą nekilnojamąjį turtą ir rinką. Taigi TiR sistema yra nukreipta į ateitį.

### **2.2 Plėtojamo nekilnojamojo turto reitingavimo apibrėžimas**

**2.2.1** Nekilnojamojo turto plėtros projektų reitingavimo procesas yra standartizuota procedūra, skirta atitinkamoje rinkoje vykdomo projekto kokybei atskleisti, atsižvelgiant į tvarią hipotetinio užbaigto turto kokybę ir plėtros riziką bei galimybes. Kokybė vertinama remiantis reitingo sudarymo dienos prognoze parduoti projektą už adekvačią kainą, sutartą tarp šalių, turinčių visą informaciją apie turtą ir rinką.

**2.2.2** Kadangi su tokiu turtu susijusios aplinkybės (statybos leidimų būseną, statybų procesas, pardavimo situacija ir t. t.) plėtojimo metu nuolat kinta, jo pardavimo prognozė gali būti nustatoma tik reitingavimo dieną.

## **3. Reitingų sistema**

### **3.1 Reitingų skalė**

**3.1.1** Turto ir Rinkos reitingavimo sistema atitinka reitingų agentūrų ir bankų taikomų vidinių reitingavimo skalių modelį. Skalę sudaro 10 balų: 1 reiškia puikų reitingą, 5 – vidutinį, o 10 – netinkamą. Mažesnis už 5 balas žymi, kad reitingas atspindi turto teikiamas galimybes, o didesnis už 5 – pavojus.

**3.1.2** Pagal TiR išskiriami keturi nekilnojamojo turto tipai: gyvenamasis turtas;

mažmeninei prekybai skirtas turtas; administracinės paskirties turtas; sandėliavimo, paskirstymo ir pramoninis turtas.

## 3.2 Kriterijų klasės

**3.2.1** Esminiai aspektai, lemiantys tvarią nekilnojamojo turto kokybę, padalyti į keturias kriterijų klases: rinka, vietovė, nekilnojamojo turto objektas ir su nekilnojamojo turto objektu susijusių pinigų srautų kokybė.

**3.2.2** Kiekvieną kriterijų klasę sudaro 6 dalyje išsamiai apibūdinti subkriterijai, kurie yra reikšmingi dėl jų įtakos atitinkamoje rinkoje esančio konkretaus nekilnojamojo turto objekto pardavimo perspektyvoms vidutinės trukmės laikotarpiu. Objektiviųjų ar išmatuojamų subkriterijų pavyzdžiai yra perkamosios galios rodikliai arba ploto efektyvumas. Subjektyviųjų subkriterijų pavyzdžiai gali būti architektūros kokybė arba žemės sklypo vieta. Subkriterijų svoris gali skirtis priklausomai nuo vertinamo nekilnojamojo turto objekto tipo.

## 3.3 Matavimo standartai

**3.3.1** Nors išmatuojamus subkriterijus nesunku įvertinti remiantis standartizuotu palyginimu, TiR patikimumui užtikrinti labai svarbu, kad vertintojai vienodai suprastų, kaip reitinguoti subjektyviuosius subkriterijus. Norint tai pasiekti, kiekvieno skirtingiems turto tipams nustatyto subkriterijaus matavimo standartai turėtų būti apibrėžti nacionaliniu lygmeniu. Šiame vadove tokie matavimo standartai nepateikiami. Matavimo standartai turi padėti nustatyti kiekvieno kriterijaus vidurkį atspindintį standartą atitinkamoje rinkoje – taip galima įvertinti, ar konkretus nekilnojamojo turto objektas yra geresnis, ar blogesnis už vidutinį.

**3.3.2** Tvarumo klausimai nėra atskiri – jie glaudžiai susiję su daugybe kitų veiksmų. Nors „ekologinis tvarumas“ yra pripažintas kaip subkriterijus „Nekilnojamojo turto“ kriterijaus klasėje, tvarumo klausimai taip pat daro įtaką darbo aplinkos, turto buvimo vietos ir pačios turto rinkos kokybei. Tai paaiškina, kodėl TiR sistemoje nepateikiama atskira tvarumo kriterijų klasė.

**3.3.3** Užuot vadovavęsi kriterijais, vertintojai privalo atsižvelgti į esamus aktualius tvarumo klausimus, remdamiesi vertinimo standartais. Pavyzdžiui, aplinkosaugos klausimai turi būti įvertinti pagal „Rinkos“ kriterijų klasę taikant subkriterijų „Stichinės nelaimės“. Tvarumo klausimai taip pat turi įtakos subkriterijui „Socialinė demografinė raida“ – jie privalo būti apžvelgti taikant kriterijų klases „Vietovė“ subkriterijus, „Transporto infrastruktūra“ ir „Vietiniai tiekimo įrenginiai“. Kitos dvi svarbios sritys, kuriose reikia atsižvelgti į tvarumo aspektą, yra kriterijų klasės „Pinigų srautų kokybės“ subkriterijai „Naudingumas trečiosioms šalims“ ir „Atgaunamos ir neatgaunamos išlaidos“. Rinkos vystymasis ateityje toliau formuos tiek matavimo standartų, tiek palyginamosios analizės tvarumo svarbą.

## 4. Plėtojamo turto reitingavimas

### 4.1 Plėtojamo turto kriterijų klasės

**4.1.1** Siekiant nustatyti turto plėtros projekto reitingą, visos pirmiau minėtos kriterijų klasės turi būti įvertintos taip, tarsi projektas būtų baigtas. Atliekant vertinimą daugiausia dėmesio turėtų būti skiriama hipotetinio visiškai užbaigto nekilnojamojo turto objekto pardavimo perspektyvoms, nes toks yra investuotojų į turto plėtros projektą tikslas.

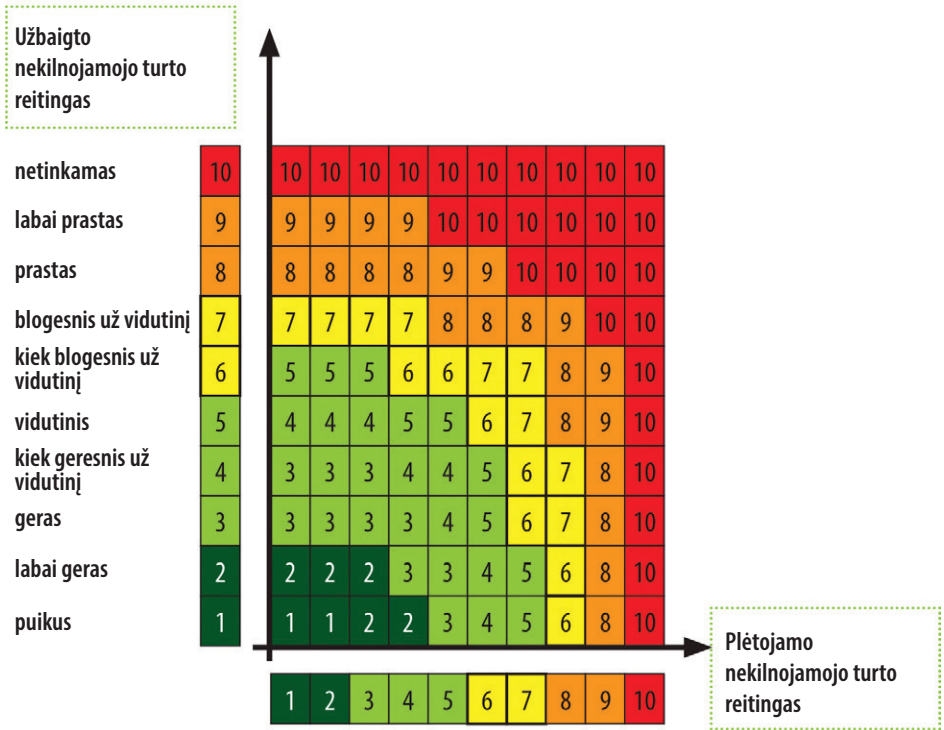
**4.1.2** Vis dėlto, siekiant įvertinti projektui būdingą plėtros riziką ir galimybes, dar yra būtina speciali penktoji kriterijų klasė. Šiame kontekste „projektas“ reiškia ant žemės sklypo statomo pastato (komercinės ar gyvenamosios paskirties) planavimą, statybą ir pateikimą rinkai laikantis galiojančių statybos normų. Ši sąvoka neapima žemės sklypų, kuriems nėra suplanuoti ir nėra gautas statybos leidimas, plėtros.

5-oji kriterijų klasė „Plėtros projekto rizika ir galimybės“

Subkriterijai	Koefficientas	
	Subkriterijus	Kriterijų klasė
5.1 Nuoma ir pardavimas	60 %	Žr. tolesnę matricą
5.2 Planavimas ir leidimai	15 %	
5.3 Statyba ir sąnaudos	25 %	
Plėtros rizikos ir galimybių reitingavimo rezultatas	100 %	

### 4.2 Nekilnojamojo turto projekto pardavimo perspektyvos

Nekilnojamojo turto projekto pardavimo perspektyvų reitingas reitingavimo dieną nustatomas naudojantis pridedama matrica, kurioje atsižvelgiama į visus galimus visiškai užbaigto nekilnojamojo turto objekto reitingų derinius ir plėtros rizikos bei galimybių reitingą.



## 5. Turto portfelių reitingavimas

**5.1** TiR leidžia ne tik standartizuotu būdu objektyviai įvertinti atskirų nekilnojamojo turto objektų riziką, bet ir siūlo daug įvairių galimybių įvertinti nekilnojamojo turto portfelių kokybę. Investuojantys į nekilnojamąjį turtą investuotojai reikalauja nekilnojamojo turto portfelių rizikos skaidrumo ir tikisi tikslaus portfelių vertinimo. Kredito įstaigos ir konsultacinės įmonės vis labiau standartizuoja sandorius dėl didelių nekilnojamojo turto holdingų ir teikia konsultacijas klientams apie visus nekilnojamojo turto sandorių aspektus. Atsižvelgiant į tai, TiR yra tinkama priemonė siekiant nekilnojamojo turto galimybes ir riziką padaryti dar skaidresnes tam, kad būtų lengviau priimti objektyvius sprendimus dėl nekilnojamojo turto portfelio. Taigi TiR yra tinkama priemonė nekilnojamojo turto portfeliams valdyti. Tas pats pasakytina ir apie skolinimo sprendimus, kai kredito įstaigos finansuoja sandorius dėl nekilnojamojo turto portfelio.

## Portfelio ataskaita

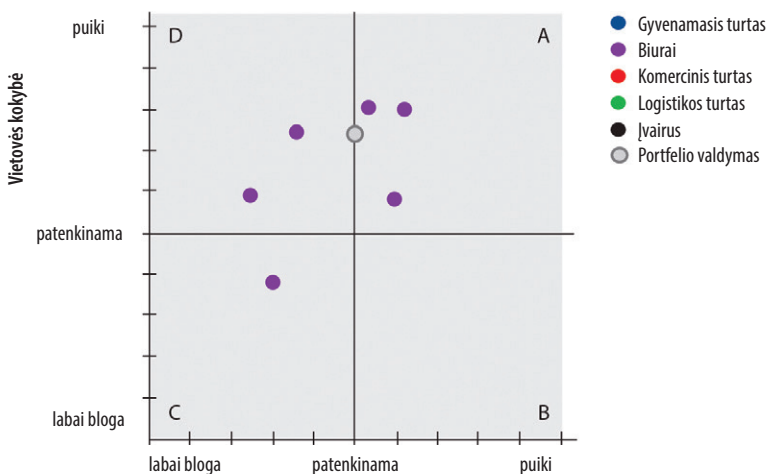
### 1 pav. Portfelio ataskaita

Objektų sąrašas							Rinka					Vietovė						NT objektas						P pinigų srautų kokybė						V		
NT tipas (N užsak.)	Pašto kodas	Miestas	Gatevė	Pab. data	Rinkos vertė (Eur)	Proc. dalis	1.	1.1	1.2	2.	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	4.	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	V		
10 admin. (101-2014 A)	AXXX	A	A g.		5,100,000	7.75%	3	2	4	5	3	4	4	3	8	4	4	3	3	7	3	3	4	3	5	4	3	5	4	4		
10 admin. (102-2014 A)	BXXX	B	B g.		3,000,000	4.56%	4	2	5	4	4	5	4	6	3	7	7	6	8	5	7	4	8	9	5	7	9	8	5	6		
10 admin. (103-2014 A)	CXXX	C	C g.		16,900,000	25.68%	2	2	2	3	3	4	3	3	6	7	6	8	5	8	7	6	7	3	5	8	8	5	5			
10 admin. (104-2014 A)	DXXX	D	D g.		10,000,000	15.2%	2	2	2	2	4	2	5	6	6	6	6	7	7	6	5	6	4	5	4	5	3	5	4	3		
10 admin. (105-2014 A)	EXXX	E	E g.		27,500,000	41.79%	2	2	2	2	3	2	5	4	5	4	4	5	5	4	5	4	5	3	3	3	2	4	4	5	3	
10 admin. (106-2014 A)	FXXX	F	F g.		3,300,000	5.02%	5	2	6	7	7	8	4	7	5	7	8	7	8	6	7	4	7	7	7	8	8	7	4	7		
Visas portfelis (koef. proc.)					65,800,000	100%	2	2	2	3	3	4	3	4	5	6	5	6	6	5	5	5	5	4	5	4	4	5	6	5	4	

**5.2** Nekilnojamojo turto portfelio ataskaitoje turėtų būti pateikti pagrindiniai duomenys apie nekilnojamąjį turtą, t. y. svarbiausios kiekybinės vertės, kurios pateikiamos prieš faktinę portfelio lentelę, ir kiekvieno nekilnojamojo turto objekto analizės duomenys (žr. 1 pav.). Jie gali skirtis vienas nuo kito. Su nekilnojamojo turto objektais susijusios rinkos vertės, pateikiant turto analizės duomenis, gali būti nurodytos atskirai, siekiant užtiksuotiems analizės rezultatams pritaikyti koeficientus ir pateikti patikimus portfelio vertinimo skaičiams.

### 2 pav. Portfelio kokybės diagrama

#### Portfelio kokybė



Vietovės kokybė: 1-oji kriterijų grupė („Rinka“) – 40 proc., 2-oji kriterijų grupė („Vietovė“) – 60 proc.

Nekilnojamojo turto objekto kokybė: 3-ioji kriterijų grupė („NT objektas“) – 40 proc., 4-oji kriterijų grupė („Pinigų srautai“) – 60 proc.



**5.3** Privalumų ir rizikos struktūra tampa dar aiškesnė analizuojant portfelio kokybės diagramą (žr. 2 pav.). Suderinti 1-osios klasės („Rinka“) ir 2-osios klasės („Vietovė“) kriterijai žymimi y ašyje. Kartu jie vadinami „Vietos kokybės reitingas“. Atitinkamai x ašyje žymimi 3-iosios klasės („Nekilnojamasis turtas“) ir 4-osios klasės („Pinigų srautų kokybė“) kriterijai, kurie drauge vadinami „Nekilnojamojo turto reitingo kokybė“.

**5.4** Geriausiomis savybėmis pasižymintis turtas rodomas tame pačiame sektoriuje (A). Taigi investuotojui būtų patariama įsigyti būtent šį turtą, tačiau būtina rimtai pagalvoti, ar verta didinti investicijas į D sektoriuje rodomą turtą. Investuotojui gali būti pasiūlyta arba atsisakyti tokio turto, arba dar daugiau į jį investuoti. Turtas, kurio tiek vietos reitingas, tiek nekilnojamojo turto reitingas yra prasti, patenka į C sektorių. Šiuo atveju patariama parduoti turtą. Į ketvirtąjį sektorių (B) paprastai patenka tas nekilnojamasis turtas, kurio vietovės įvertinimas yra prastas, tačiau paties nekilnojamojo turto objektų savybės vis dar gali garantuoti gerus pinigų srautus, nebent prastos vietos sąlygos gali trukdyti išnuomoti arba pernuomoti šį turtą.

## **6. Reitingavimo šablonai**

**6.1** Toliau pateikti reitingavimo šablonai apima visas kriterijų (įskaitant ir subkriterijus) klases visiems keturiems nekilnojamojo turto objektų tipams ir parodo kiekvieno subkriterijaus svorį (koeficientą) tiek atitinkamoje kriterijaus klasėje, tiek kalbant apie bendrą turto reitingą.

**6.2** Jei į galutinį rezultatą būtų įtrauktas tik vienas labai prastai įvertintas subkriterijus (pritaikius jam priskirtą koeficientą), rezultatas neatspindėtų rinkos, todėl toks labai prastas reitingas turėtų lemti visos kriterijų klasės įvertinimą. Taigi, jeigu vienas subkriterijus yra įvertintas 10 balų, 10 balų bus įvertinta ir visa kriterijų klasė.

## Mažmeninei prekybai skirti nekilnojamojo turto objektai

### 1. Kriterijų klasė „Rinka“ (šalies ir regioninė) – mažmeninė prekyba

Subkriterijai	Koeficientas		
	Subkrite- rijus	Šalies / regioninė	Kriterijų klasė
1.1 Šalies			
1.1.1 Stichinės nelaimės	5 %	30 %	Kriterijų klasė 1  20 %
1.1.2 Socialinė demografinė raida	20 %		
1.1.3 Bendrasis ekonomikos vystymasis ir tarptautinis patrauklumas	20 %		
1.1.4 Politinės, teisinės, apmokestinimo ir monetarinės sąlygos	15 %		
1.1.5 Nekilnojamojo turto rinka – mažmeninė prekyba	40 %		
1.2 Regioninė			
1.2.1 Stichinės nelaimės	5 %	70 %	
1.2.2 Socialinė demografinė raida	25 %		
1.2.3 Ekonominė padėtis ir patrauklumas	25 %		
1.2.4 Nekilnojamojo turto rinka – mažmeninė prekyba	45 %		
<b>Rinkos reitingo rezultatas</b>		100 %	

### 2. Kriterijų klasė „Vietovė“ – mažmeninė prekyba

Subkriterijai	Koeficientas	
	Subkriterijus	Kriterijų klasė
2.1 Mikrovietovės tinkamumas pagal turto tipą ir tikslinius naudotojus	30 %	2-oji kriterijų klasė  30 %
2.2 Kvartalo ir vietos jvaizdis	20 %	
2.3 Sklypo ir kvartalo transporto infrastruktūros kokybė	15 %	
2.4 Vietinių tiekimo įrenginių kokybė sklype ir kvartale tiksliniams naudotojams	15 %	
2.5 Stichinės nelaimės	20 %	
<b>Vietovės reitingo rezultatas</b>	100 %	

### 3. Kriterijų klasė „Nekilnojamojo turto objektas“ – mažmeninė prekyba

Subkriterijai	Koefficientas	
	Subkriterijus	Kriterijų klasė
3.1 Architektūra / konstrukcijos tipas	20 %	3-oji kriterijų klasė  20 %
3.2 Įrengimas	10 %	
3.3 Konstrukcijos būklė	15 %	
3.4 Sklypo padėtis	25 %	
3.5 Ekologinis tvarumas	10 %	
3.6 Pastato koncepcijos pelningumas	20 %	
<b>Nekilnojamojo turto objekto reitingo rezultatas</b>	<b>100 %</b>	

### 4. Kriterijų klasė „Su nekilnojamojo turto objektu susijusių pinigų srautų kokybė“ – mažmeninė prekyba

Subkriterijai	Koefficientas	
	Subkriterijus	Kriterijų klasė
4.1 Nuomininko / naudotojo padėtis	20 %	4-oji kriterijų klasė  30 %
4.2 Nuomos augimo galimybės / vertės augimo galimybės	30 %	
4.3 Išnuomojimo perspektyvos	25 %	
4.4 Neužimtumas / nuomos situacija	10 %	
4.5 Atgautinos ir neatgautinos veiklos sąnaudos	10 %	
4.6 Galimybė naudotis trečiosioms šalims	10 %	
<b>Su nekilnojamojo turto objektu susijusių pinigų srautų kokybės reitingo rezultatas</b>	<b>100 %</b>	

## Gyvenamasis turtas

### 1. Kriterijų klasė „Rinka“ (šalies ir regioninė) – gyvenamasis turtas

Subkriterijai	Koeficientas		
	Subkriterijus	Šalies / regioninė	Kriterijų klasė
1.1 Šalies			
1.1.1 Stichinės nelaimės	5 %	20 %	Kriterijų klasė 1 20 %
1.1.2 Socialinė demografinė raida	30 %	20 %	
1.1.3 Bendrasis ekonomikos vystymasis ir tarptautinis patrauklumas	15 %		
1.1.4 Politinės, teisinės, apmokestinimo ir monetarinės sąlygos	10 %		
1.1.5 Nekilnojamojo turto rinka – gyvenamasis	40 %		
1.2 Regioninė			
1.2.1 Stichinės nelaimės	5 %	80 %	
1.2.2 Socialinė demografinė raida	35 %		
1.2.3 Ekonominė padėtis ir patrauklumas	15 %		
1.2.4 Nekilnojamojo turto rinka – gyvenamasis	45 %		
<b>Rinkos reitingo rezultatas</b>		100 %	

### 2. Kriterijų klasė „Vietovė“ – gyvenamasis turtas

Subkriterijai	Koeficientas	
	Subkriterijus	Kriterijų klasė
2.1 Mikrovietovės tinkamumas pagal turto tipą ir tikslinius naudotojus	30 %	2-oji kriterijų klasė 30 %
2.2 Kvartalo ir vietos įvaizdis	20 %	
2.3 Sklypo ir kvartalo transporto infrastruktūros kokybė	15 %	
2.4 Vietinių tiekimo įrenginių kokybė sklype ir kvartale tiksliniams naudotojams	15 %	
2.5 Stichinės nelaimės	20 %	
<b>Vietovės reitingo rezultatas</b>	100 %	

### Kriterijų klasė „Nekilnojamojo turto objektas“ – gyvenamasis turtas

Subkriterijai	Koefficientas	
	Subkriterijus	Kriterijų klasė
3.1 Architektūra / konstrukcijos tipas	20 %	3-oji kriterijų klasė  20 %
3.2 Įrengimas	10 %	
3.3 Konstrukcijos būklė	15 %	
3.4 Sklypo padėtis	25 %	
3.5 Ekologinis tvarumas	10 %	
3.6 Pastato koncepcijos pelningumas	20 %	
<b>Nekilnojamojo turto objekto reitingo rezultatas</b>	<b>100 %</b>	

### 4. Kriterijų klasė „Su nekilnojamojo turto objektu susijusių pinigų srautų kokybė“ – gyvenamasis turtas

Subkriterijai	Koefficientas	
	Subkriterijus	Kriterijų klasė
4.1 Nuomininko / naudotojo padėtis	20 %	4-oji kriterijų klasė  30 %
4.2 Nuomos augimo galimybės / vertės augimo galimybės	30 %	
4.3 Išnuomojimo perspektyvos / pakeičiamumas	25 %	
4.4 Neužimtumas / nuomos situacija	10 %	
4.5 Atgautinos ir neatgautinos veiklos sąnaudos	10 %	
4.6 Galimybė naudotis trečiosioms šalims	10 %	
<b>Su nekilnojamojo turto objektu susijusių pinigų srautų kokybės reitingo rezultatas</b>	<b>100 %</b>	

## Administracinės paskirties nekilnojamasis turtas

### 1. Kriterijų klasė „Rinka“ (šalies ir regioninė) – biurai

Subkriterijai	Koeficientas		
	Subkriterijus	Šalies / regioninė	Kriterijų klasė
1.1 Šalies			
1.1.1 Stichinės nelaimės	5 %		
1.1.2 Socialinė demografinė raida	10 %	30 %	Kriterijų klasė 1 20 %
1.1.3 Bendrasis ekonomikos vystymasis ir tarptautinis patrauklumas	30 %		
1.1.4 Politinės, teisinės, apmokestinimo ir monetarinės sąlygos	15 %		
1.1.5 Nekilnojamojo turto rinka – biurai	40 %		
1.2 Regioninė			
1.2.1 Stichinės nelaimės	5 %	70 %	
1.2.2 Socialinė demografinė raida	15 %		
1.2.3 Ekonominė padėtis ir patrauklumas	35 %		
1.2.4 Nekilnojamojo turto rinka – biurai	45 %		
<b>Rinkos reitingo rezultatas</b>		100 %	

### 2. Kriterijų klasė „Vietovė“ – biurai

Subkriterijai	Koeficientas	
	Subkriterijus	Kriterijų klasė
2.1 Mikrovietovės tinkamumas pagal turto tipą ir tikslinius naudotojus	25 %	2-oji kriterijų klasė 30 %
2.2 Kvartalo (biurų rajono) ir vietos įvaizdis	15 %	
2.3 Sklypo ir kvartalo transporto infrastruktūros kokybė	25 %	
2.4 Vietinių tiekimo įrenginių kokybė sklype ir kvartale tiksliniams naudotojams	15 %	
2.5 Stichinės nelaimės	20 %	
<b>Vietovės reitingo rezultatas</b>	100 %	

### 3. Kriterijų klasė „Nekilnojamojo turto objektas“ – biurai

Subkriterijai	Koefficientas	
	Subkriterijus	Kriterijų klasė
3.1 Architektūra / konstrukcijos tipas	20 %	3-oji kriterijų klasė  20 %
3.2 Įrengimas	10 %	
3.3 Konstrukcijos būklė	15 %	
3.4 Sklypo padėtis	25 %	
3.5 Ekologinis tvarumas	10 %	
3.6 Pastato koncepcijos pelningumas	20 %	
<b>Nekilnojamojo turto objekto reitingo rezultatas</b>	<b>100 %</b>	

### 4. Kriterijų klasė „Su nekilnojamojo turto objektu susijusių pinigų srautų kokybė“ – biurai

Subkriterijai	Koefficientas	
	Subkriterijus	Kriterijų klasė
4.1 Nuomininko / naudotojo padėtis	20 %	4-oji kriterijų klasė  30 %
4.2 Nuomos augimo galimybės / vertės augimo galimybės	30 %	
4.3 Išnuomojimo perspektyvos	20 %	
4.4 Neužimtumas / nuomos situacija	10 %	
4.5 Atgautinos ir neatgautinos veiklos sąnaudos	10 %	
4.6 Galimybė naudotis trečiosioms šalims	10 %	
<b>Su nekilnojamojo turto objektu susijusių pinigų srautų kokybės reitingo rezultatas</b>	<b>100 %</b>	

## Sandėliavimo, paskirstymo ir gamybinės paskirties nekilnojamasis turtas

### 1. Kriterijų klasė „Rinka“ (šalies ir regioninė) – sandėliavimo, paskirstymo ir gamybinės paskirties nekilnojamasis turtas

Subkriterijai	Koefficientas		
	Subkriterijus	Šalies / regioninė	Kriterijų klasė
1.1 Šalies			
1.1.1 Stichinės nelaimės	5 %		
1.1.2 Socialinė demografinė raida	15 %	30 %	Kriterijų klasė 1 20 %
1.1.3 Bendrasis ekonomikos vystymasis ir tarptautinis patrauklumas	25 %		
1.1.4 Politinės, teisinės, apmokestinimo ir monetarinės sąlygos	15 %		
1.1.5 Nekilnojamojo turto rinka – sandėliavimo, paskirstymo ir gamybinės paskirties nekilnojamasis turtas	40 %		
1.2 Regioninė			
1.2.1 Stichinės nelaimės	5 %	70 %	
1.2.2 Socialinė demografinė raida	20 %		
1.2.3 Ekonominė padėtis ir patrauklumas	30 %		
1.2.4 Nekilnojamojo turto rinka – sandėliavimo, paskirstymo ir gamybinės paskirties nekilnojamasis turtas	45 %		
<b>Rinkos reitingo rezultatas</b>		100 %	

### 2. Kriterijų klasė „Vietovė“ – sandėliavimo, paskirstymo ir gamybinės paskirties nekilnojamasis turtas

Subkriterijai	Koefficientas	
	Subkriterijus	Kriterijų klasė
2.1 Mikrovietovės tinkamumas pagal turto tipą ir tikslinius naudotojus	10 %	2-oji kriterijų klasė 40 %
2.2 Su naudojimu susijusios sąlygos (reglamentai, potvarkiai ir kt.)	25 %	
2.3 Sklypo ir kvartalo transporto infrastruktūros kokybė	40 %	
2.4 Ekonominė padėtis	20 %	
2.5 Stichinės nelaimės	5 %	
<b>Vietovės reitingo rezultatas</b>	100 %	



### 3. Kriterijų klasė „Nekilnojamojo turto objektas“ – sandėliavimo, paskirstymo ir gamybinės paskirties nekilnojamasis turtas

Subkriterijai	Koefficientas	
	Subkriterijus	Kriterijų klasė
3.1 Architektūra / konstrukcijos tipas	10 %	3-oji kriterijų klasė  20 %
3.2 Įrengimas	10 %	
3.3 Konstrukcijos būklė	20 %	
3.4 Sklypo padėtis	25 %	
3.5 Ekologinis tvarumas	10 %	
3.6 Pastato koncepcijos pelningumas	25 %	
<b>Nekilnojamojo turto objekto reitingo rezultatas</b>	<b>100 %</b>	

### 4. Kriterijų klasė „Su nekilnojamojo turto objektu susijusių pinigų srautų kokybė“ – sandėliavimo, paskirstymo ir gamybinės paskirties nekilnojamasis turtas

Subkriterijai	Koefficientas	
	Subkriterijus	Kriterijų klasė
4.1 Nuomininko / naudotojo padėtis	20 %	4-oji kriterijų klasė  20 %
4.2 Nuomos augimo galimybės / vertės augimo galimybės	25 %	
4.3 Išnuomojimo perspektyvos	25 %	
4.4 Neužimtumas / nuomos situacija	10 %	
4.5 Atgautinos ir neatgautinos veiklos sąnaudos	10 %	
4.6 Galimybė naudotis trečiosioms šalims	10 %	
<b>Su nekilnojamojo turto objektu susijusių pinigų srautų kokybės reitingo rezultatas</b>	<b>100 %</b>	



## 8-asis EVID

# Tikrosios vertės nustatymas pagal 13-ąjį TFAS

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Tikrosios vertės apibrėžimas 13-ajame TFAS
4. Nekilnojamojo turto vertinimas ir tikrosios vertės hierarchija
5. 2-ojo arba 3-iojo lygio pradinių duomenų pasirinkimas vertinant turta
6. Vertintojo vaidmuo nustatant tikrosios vertės hierarchiją
7. Pasekmės vertinimo ataskaitų rengimui
8. Išvados

### Įvadas

**1.1** Nuo 2005 m. įmonių, kurių buveinė yra ES ir kurių akcijos įtrauktos į vertybinių popierių biržų prekybos sąrašus, konsoliduota finansinė atskaitomybė privalo būti ruošama pagal tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS). Tikroji vertė yra svarbi nustatant nekilnojamojo turto objektų vertę ir pateikiant ją finansinėse ataskaitose pagal įvairius standartus, o ypač pagal:

- 16-ąjį TAS „Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai“ (ypač savininko reikmėms naudojamas turtas prekėms tiekti ir paslaugoms teikti), ir
- 40-ąjį TAS „Investicinis turtas“.

**1.2** Tikroji vertė yra vienas iš dviejų nekilnojamojo turto apskaitos pagrindų (kitas yra apskaita sąnaudų pagrindu). Pagal 40-ąjį TAS tikroji vertė yra prioritetinis pagrindas atliekant investicinio turto apskaitą. Net jeigu finansinę atskaitomybę teikiantys subjektai vykdo nekilnojamojo turto apskaitą remdamiesi sąnaudų pagrindu pagal 16-ąjį TAS, tikrąją vertę jie turi nurodyti ataskaitų prieduose ir turi peržiūrėti šią vertę, jeigu mano, kad ji labai pasikeitė. Visos ES įmonės, kurių akcijos įtrauktos į vertybinių popierių biržų prekybos sąrašus, teikdamos konsoliduotą finansinę atskaitomybę privalo nekilnojamąjį turta įvertinti tikrąja verte.

**1.3** Pradinis tikrosios vertės apibrėžimas buvo pateiktas 40-ajame TAS, tačiau jos nustatymo klausimai buvo nagrinėjami keliuose TFAS. 2011 m. gegužės mėn. buvo priimtas naujas standartas, 13-asis TFAS „Tikrosios vertės nustatymas“, kuris taikomas visoms ataskaitoms, apimančioms laikotarpius, prasidėjusius 2013 m. sausio 1 d. arba vėliau. 13-ajame TFAS yra pateikta nemažai naujų tikrosios vertės nustatymo ir pateikimo ataskaitoje kriterijų, kurie yra svarbūs nekilnojamojo turto vertintojams ir kurie daro įtaką atliekant vertinimą ir ruošiant vertinimo ataskaitas.

## 2. Taikymo sritis

**2.1** Šis informacinis dokumentas taikomas tik vertinimams, susijusiems su tikrosios vertės nustatymu teikiant finansinę atskaitomybę pagal TFAS reikalavimus (pavyzdžiui, kasmetinis į biržos sąrašus įtrauktos bendrovės turto vertinimas). Jis netaikomas nei vertinimui tikrąja verte siekiant nustatyti sandorio kainą tarp dviejų žinomų šalių, nei vertinant turtą rinkos verte.

**2.2** Ši tema jau buvo aptarta 2-ojo EVS 4 dalyje, o išsamiau – 1-ojo EVMN 6 dalyje. Šiame informaciniame dokumente nebus kartojami minėtuose dokumentuose pateikti komentarai, taigi prieš skaitydami šį dokumentą skaitytojai turėtų susipažinti su minėtais dviem dokumentais. Atsižvelgus į juose pateiktą bendrąją informaciją šiame dokumente išsamiau aptariami praktiniai vertintojo vaidmens aspektai nustatant tikrąją vertę ir teikiant informaciją, kurios reikia klientui, kad jis galėtų laikytis standarto reikalavimų.

## 3. Tikrosios vertės apibrėžimas 13-ajame TFAS

**3.1** Kaip minėta 2-ojo EVS 4 dalyje ir 1-ojo EVMN 6.5 punkte, 13-ajame TFAS tikroji vertė apibrėžiama taip:

**„Kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimą vykdant įprastinį rinkos dalyvių sandorį vertės nustatymo dieną.“**

**3.2** Pažymėtina, kad pagal naująjį apibrėžimą tikroji vertė turėtų atitikti pardavimo kainą (arba „išėjimo kainą“) atvirojoje rinkoje. Standarte aiškiai nurodoma, kad tikroji vertė turi būti nustatyta laikantis rinkos dalyvių požiūrio. Jeigu atskaitomybę teikiantis subjektas mano, kad dėl konkrečių jo poreikių turtas jam turi ypatingą vertę, ši papildoma vertė neturėtų būti įtraukta, jeigu jos į pirkimo kainą neįtraukia rinkos dalyviai.

**3.3** 2-ajame EVS ir 1-ajame EVMN tikroji vertė, nustatoma apskaitos pagal TFAS tikslais, jau buvo lyginama su rinkos verte, taigi dar kartą kartoti minėtą aptarimą netikslinga. Daugeliu atveju rinkos vertė ir tikroji vertė nesiskiria, vis dėlto gali pasitaikyti atvejų, kai minėtos dvi vertės gali nesutapti, ypač kai jos yra susijusios su nekilnojamojo turto plėtos galimybėmis ir lūkesčių verte.

## 4. Nekilnojamojo turto vertinimas ir tikrosios vertės hierarchija

**4.1** 13-asis TFAS buvo parengtas atsižvelgiant į antrinių hipotekos kreditų krizę ir vėlesnius sukrėtimus, kuriuos patyrė finansų institucijos. Jis akivaizdžiai labiau skirtas sudėtingų finansinių priemonių, o ne nekilnojamojo turto vertinimui. Iš tiesų vos keli iš daugybės 13-ajame TFAS pateiktų pavyzdžių yra susiję su nekilnojamojo turto

situacijomis – tai rodo, kad nekilnojamojo turto vertinimas nebuvo pagrindinis šios iniciatyvos tikslas ir kad tai sukėlė sunkumų turto vertintojams taikant šį standartą kasdieniame darbe. Ypač neaiškios buvo „stebimų“ ir „nestebimų“ duomenų sąvokos – norisi paklausti: „Kas turi juos stebėti?“ Jeigu stebėtojas yra naujokas rinkoje, jam gali nepavykti stebėti daugybę informacijos. Priešingai, jeigu stebėtojas yra patyręs vertintojas, kuris turi prieigą prie įvairios konfidencialios informacijos, gali būti laikoma, kad jis pajėgia stebėti daug daugiau informacijos.

**4.2** Pagal TFAS galima naudoti trijų pagrindinių rūšių vertinimo metodiką: rinkos principą, pajamų principą ir išlaidų principą.

- **Rinkos principas** iš esmės yra vertinimas, remiantis panašių nekilnojamojo turto objektų pardavimo kainomis, ir jis plačiai yra naudojamas savininko reikmėms naudojamam gyvenamajam turtui vertinti. Daugelyje rinkų palyginimas atliekamas pagal patalpų plotą – tokiu atveju svarbiausi vertintojo naudojami pradiniai duomenys bus patalpų ploto vieneto vertė, patikslinta atsižvelgiant į skirtumus tarp vertinamo turto ir palyginamųjų parduotų nekilnojamojo turto objektų. Kitas dažnai pasitaikantis pavyzdys gali būti žemės ūkio paskirties žemės kaina už hektarą.
- Du svarbiausi nekilnojamojo turto vertinimo pasitelkiant **pajamų principą** variantai yra kapitalizacijos metodas ir diskontuotų pinigų srautų (DPS) metodas. Taikant abu šiuos metodus naudojami tokie pradiniai duomenys kaip apskaičiuotos nuomos rinkos vertės ir pelningumas, taip pat įvairūs atskaitymai ir atidėjimai neatgaunamoms išlaidoms, laikotarpiams, kai turtas nenaudojamas, kapitalo išlaidoms ir pan. Be to, taikant DPS metodą siekiama aiškiai pateikti visas prielaidas, todėl yra daromos prielaidos apie būsimąjį nuomos vertės augimą ir, kai kuriose rinkose, būsimąją nuomos indeksaciją.
- Taikant **išlaidų principą** reikalaujama, kad vertintojas pirmiausia apskaičiuotų arba nustatytų statybos sąnaudas ir kitas papildomas išlaidas, o tada nustatytų žemės, ant kurios stovi nekilnojamas turtas, vertę. Nustatytoms statybos sąnaudoms dažnai taikomas nusidėvėjimo koeficientas – tokiu atveju nusidėvėjimo koeficientas taip pat priskiriamas prie įvesties duomenų ir dažnai gali būti reikšmingas nustatant galutinę vertę.

**4.3** Taigi (priklausomai nuo pasirinkto vertinimo metodo) vertintojai naudoja daug įvairių įvesties duomenų. Dauguma šių duomenų yra grindžiami iš rinkos gautais duomenimis – tai gali būti duomenys apie kainą, pelningumą, sąnaudas, turto nenaudojimo laikotarpį ir pan. Šių duomenų kokybė ir patikimumas gali keistis priklausomai nuo nekilnojamojo turto rūšies, taip pat gali skirtis skirtingose šalyse, miestuose ir net tam tikro miesto ar miestelio rinkos dalyse. Be to, daugelyje rinkų tokių duomenų kiekis yra palyginti nedidelis, nes kiekvienais metais nuomojamų arba parduodamų nekilnojamojo turto objektų skaičius dažnai sudaro tik nedidelį procentą viso nekilnojamojo turto. Vis dėlto gali būti išimčių, pavyzdžiui, kai parduodami labai panašūs nauji nekilnojamojo turto objektai, priklausantys dideliame kompleksui.

**4.4** Duomenų kiekis, kokybė ir patikimumas taip pat gali skirtis priklausomai nuo to, kokiame rinkos ciklo etape yra rinka vertinimo datai. Pavyzdžiui, ciklo nuosmukio etapas dažnai prasideda labai sumažėjusiu rinkos aktyvumu, kai sudaroma nedaug sandorių, todėl vertintojui gali būti prieinami nedaug duomenų. Be to, kai kuriuose rinkos ciklo etapuose rinkos dalyviai gali būti daugiau ar mažiau linkę dalytis informacija apie pardavimo arba nuomos kainas – tai taip pat gali turėti įtakos prieinamų duomenų kiekiui, kokybei ir patikimumui.

**4.5** Pagal 13-ąjį TFAS 1-ojo lygio duomenys yra tokių pačių turto vienetų, kaip vertinamas turtas, nekoreguotos kotiruojamos kainos aktyviosiose rinkose. Nekilnojamojo turto objektai retai būna tapatūs taip pat ir todėl, kad du objektai negali būti lygiai toje pačioje fiziniėje erdvėje. Taigi net iš dviejų labai panašių namų gali atsiverti skirtingi vaizdai, ir jie gali būti skirtingai orientuoti. Panašiai biurų patalpos viršutiniame pastato aukšte dažnai gauna daugiau dienos šviesos, o pro jų langus atsiveria geresnis vaizdas, palyginti su panašaus dydžio patalpomis žemesniame aukšte. Kalbant apie kotiruojamas kainas, daugumoje nekilnojamojo turto rinkų nekilnojamojo turto pardavimo ir nuomos kainos dažnai nėra kotiruojamos ir todėl retai yra prieinamos visuomenei. (Šis paskutinis aspektas laikui bėgant vis dėlto gali pasikeisti, nes atsiranda vis daugiau interneto svetainių, kuriose yra pateikiama informacija apie naujausias nuomos ir pardavimo kainas. Nepaisant to, tokiose svetainėse skelbiama informacija turėtų būti vertinama atsargiai, nes skelbiamose kainose gali būti "paslėpti" tokie dalykai kaip nuostolingos nuomos sąlygos, atidėtieji mokėjimai, "laiptuota" nuoma ir pan.)

**4.6** Dėl visų šių priežasčių mažai tikėtina, kad vertinant turtą būtų naudojami 1-ojo lygio duomenys. Taigi vertintojui greičiausiai teks rinktis tarp 2-ojo ir 3-iojo lygio duomenų.

## **5. 2-ojo arba 3-iojo lygio pradinių duomenų pasirinkimas vertinant turtą**

**5.1** Beveik visais atvejais vertintojas turi nuspręsti, ar naudojami įvesties duomenys bus klasifikuojami kaip 2-ojo lygio ar kaip 3-iojo lygio duomenys. Pažymėtina, kad finansinę atskaitomybę teikiantis subjektas turi nustatyti tik tų įvesties duomenų hierarchiją, kurie yra reikšmingi nustatant vertę.

**5.2 Įvesties duomenų koregavimas.** Tai būtina atlikti pasirenkant apskaičiuotąsias nuomos pajamas ir pelningumą daugumai investicinio turto vertinimo atvejų, įskaitant ir tą, kuriam daugiausia taikomas 13-asis TFAS. 13-ajame TFAS nurodyta, kad jei 2-ojo lygio duomenims atliekamos "reikšmingos" korekcijos, jie turi būti sumažinami iki 3-iojo lygio. Žodis „reikšmingas“ standarte neapibrėžtas. Taigi vertintojas turi pats nuspręsti, kokie duomenys yra reikšmingi. Taip pat neįmanoma pasakyti, kokiame procentiniame intervale turi būti korekcija, kad ji būtų laikoma reikšminga.

**5.3** Įvertinimas, kurie duomenys yra reikšmingi, o kurie – mažiau reikšmingi, skirsis priklausomai nuo nekilnojamojo turto rūšies ir prieinamos rinkos informacijos kokybės bei skaidrumo. Vertintojai dažniausiai žino savo turimos informacijos tikslumo laipsnį, taigi nustatomos vertės tikslumo laipsnį – taip pat. Siūloma, kad vertintojai turi įvertinti bet kokio koregavimo reikšmingumą pagal tikslumo lygį, kuris, jų nuomone, yra numanomas vertės tikslumo lygis.

**5.4** Dėl unikalaus nekilnojamojo turto pobūdžio ir pirmiau aptarto duomenų ribotumo vertintojams labai dažnai reikia reikšmingai koreguoti duomenis. Kartais netgi sakoma, kad jeigu nereikėtų atlikti jokių reikšmingų koregavimų, nereikėtų ir vertintojų! Taigi manoma, kad labiausiai tikėtina, jog daugelis svarbiausių įvesties duomenų, naudojamų vertinant investicinį turtą (ypač apskaičiuotąją nuomos vertę ir pelningumą) bus 3-iojo lygio.

**5.5** Siekiant, kad duomenys būtų laikomi 2-ojo lygio duomenimis, turi būti prieinami pakankamai geros kokybės tapataus arba beveik tapataus nekilnojamojo turto duomenys. Visų pirma, šie duomenys turi būti pakankamai nauji, kad juos būtų galima taikyti tiesiogiai ir nereikėtų reikšmingai koreguoti dėl laiko, praėjusio nuo atitinkamo sandorio datos ir aptariamo nekilnojamojo turto vertinimo datos. Net jeigu vertintojas turi naujausių sandorių duomenis, vis tiek jis turi įsitikinti, kad nuo duomenų datos iki vertinamo turto vertės nustatymo dienos pasiūlos ir paklausos situacija rinkoje nepakito. Toliau pateikiami pavyzdžiai, kokius duomenis galima laikyti 2-ojo lygio duomenimis:

- tapačių ir labai panašių gyvenamųjų būstų pardavimo kainas;
- tapačių arba labai panašių to paties nekilnojamojo turto komplekso lengvosios pramonės objektų nuomos kainas;
- to paties biurų pastato panašiuose aukštuose išnuomojamų patalpų nuomos kainas.

## **6. Vertintojo vaidmuo nustatant tikrosios vertės hierarchiją**

**6.1** Kam tenka atsakomybė nustatyti įvesties duomenų hierarchiją? Vertintojas yra glaudžiausiai susijęs su „matavimu“ (t. y. vertinimu), todėl turbūt jis geriausiai gali klasifikuoti įvairius įvestinius duomenis. Taigi galima tikėtis, kad vertintojai, tikrąja verte vertinantys ES įmonėms, įtrauktoms į vertybinių popierių biržų sąrašus, priklausantį nekilnojamąjį turtą, turės pakomentuoti svarbiausių vertinimui naudotų duomenų hierarchiją. Egzistuoja dvi galimybės:

- jeigu panašūs vertinimo metodai buvo naudoti visam portfeliui vertinti, komentarai pateikiami portfelio lygmeniu, pabrėžiant išimtis (jeigu tokių yra), arba
- komentarai pateikiami apie kiekvieną nekilnojamojo turto objektą.

**6.2** Finansinę atskaitomybę teikiantis subjektas privalo nurodyti vertės nustatymui (t. y. vertinimui) kaip visumai taikomą duomenų hierarchijos lygį. Taigi manoma, kad galutinį sprendimą dėl 2-ojo lygio arba dėl 3-iojo lygio turėtų priimti

atskaitomybę teikiantis subjektas. Vertintojo pareiga yra pateikti klientui pakankamai išsamios informacijos apie įvairius įvesties duomenis, kad klientas galėtų priimti galutinius sprendimus dėl duomenų lygio, susijusio su kiekvieno turto objekto nustatoma tikrąja verte. Norėdamas tai padaryti vertintojas taip pat gali nurodyti, kokie pradiniai duomenys laikomi reikšmingais.

## **7. Pasekmės vertinimo ataskaitų rengimui**

**7.1** Galima tikėtis, kad vertintojai, tikrąja verte vertinantys įmonėms, kurios tvarko apskaitą pagal TFAS (o ypač ES įmonėms, įtrauktoms į vertybinių popierių biržų sąrašus), priklausantį nekilnojamąjį turtą, turės pakomentuoti svarbiausių vertinimui naudotų duomenų hierarchiją. Taigi siūloma, kad vertintojai nustatytų, kokius įvesties duomenis jie laiko reikšmingais, nurodytų, kokiam lygiui (1-ajam, 2-ajam ar 3-ajam) kiekvieną jų priskiria, ir pateiktų trumpus paaiškinimus. Vertintojas tikriausiai norės nuodugnai paaiškinti išsamumo lygį, kokio reikalauja klientai ir jų auditoriai, tačiau manoma, kad daugeliu atveju tai įmanoma padaryti trumpos lentelės forma. Nepaisant to, labai rekomenduojama vertintojams siekti gauti klientų (ir galbūt klientų auditorių) patvirtinimą, jog laikomasi atskaitomybei keliamų reikalavimų, ankstyvajame nurodymų etape ir, pageidautina, prieš patvirtinant susitarimo sąlygas.

**7.2** Atskaitomybės reikalavimai gali labai skirtis priklausomai nuo vertinamo turto pobūdžio, naudojimo teisių, geografinės padėties ir pan. Kuo portfelis įvairesnis, tuo išsamesnės informacijos gali būti reikalaujama.

## **8. Išvados**

**8.1** Tikėtina, kad daugumoje rinkoje daugelis reikšmingų įvesties duomenų bus 3-iojo lygio. Vadinasi, vertintojai, ruošdami vertinimo ataskaitas įmonėms, kurios finansinės atskaitomybės dokumentuose turi nurodyti nekilnojamojo turto tikrąją vertę, turės pateikti informaciją apie reikšmingus įvesties duomenis ir jų 1-ojo, 2-ojo arba 3-iojo lygių hierarchiją. Tai ypač susiję su investiciniu turtu, priklausančiu įmonėms, kurių akcijos įtrauktos į kokios nors ES šalies vertybinių popierių biržos prekybos sąrašus, bet gali būti susiję ir su tokių įmonių veiklai naudojamu turtu.

**8.2** Taigi tokio turto vertintojai turi būti susipažinę su 13-ojo TFAS žodynu (pavyzdžiui, sąvokomis „stebimi duomenys“ ir „nestebeimi duomenys“) ir koncepcijomis, kad galėtų įgyvendinti savo klientų ir jų auditorių reikalavimus.

**8.3** Galiausiai, kaip buvo nurodyta pirmiau, vertintojams primygtinai rekomenduojama kuo anksčiau išsamiai aptarti atskaitomybės reikalavimus su savo klientais, kad pastarieji įsitikintų, jog vertintojai teikia reikiamo lygio paslaugas. Tai taip pat padės vertintojui parengti tinkamas susitarimo sąlygas ir atsižvelgti į atskaitomybės teikimo reikalavimus nustatant tinkamą atlygį už vertinimo užduoties įvykdymą.



# TEGoVA būtinųjų išsilavinimo reikalavimų suvestinė

## 1. Įvadas

**1.1** TEGoVA reikalauja, kad kiekviena jos narė asociacija savo nariams nustatytų išsilavinimo standartus, kurie būtų ne mažesni už TEGoVA nustatytus būtinuosius išsilavinimo reikalavimus. Būtinuosius išsilavinimo reikalavimus TEGoVA pirmą kartą pristatė 2003 m. sausio mėnesį – tai buvo baziniai reikalavimai kiekvienam asociacijos, TEGoVA narės, pripažintam vertintojui. Daugelis TEGoVA priklausančių asociacijų yra nustačiusius griežtesnius išsilavinimo reikalavimus.

**1.2** TEGoVA reguliariai peržiūri ir atnaujina būtinuosius išsilavinimo reikalavimus, skatina palaikyti vis aukštesnius standartus ir savo nariams, ir klientams. Paskutinę peržiūrą TEGoVA generalinė asamblėja atliko 2010 m. lapkričio mėn. posėdyje.

**1.3** Būtinieji išsilavinimo reikalavimai atitinka ES Antrąją diplomų direktyvą dėl abipusio profesinės kvalifikacijos pripažinimo (92/51/EEB). Taikydamos būtinuosius išsilavinimo reikalavimus, ES nepriklausančių šalių narės asociacijos privalo priimti Antrosios direktyvos reikalavimus ir sukurti programą, kuri atitiktų minėtoje direktyvoje nustatytus kriterijus.

**1.4** Vertintojų teikiamos profesinės paslaugos visoje Europoje gerokai skiriasi, o dauguma vertintojų specializuojasi tam tikrose srityse. Kai kurioms geografinėms teritorijoms įtaką daro tokie veiksniai, kurie neveikia jokių kitų vietovių, todėl reikalingos ir skirtingos žinios. Vis dėlto vertintojo darbo pagrindą, taigi ir būtinųjų išsilavinimo reikalavimų programos pagrindą, sudaro pagrindinės disciplinos. TEGoVA priklausančios asociacijos savo išsilavinimo reikalavimus formuluoja pagal direktyvą ir būtinųjų išsilavinimo reikalavimų programą, tačiau nacionaliniai skirtumai priklauso nuo skirtingų įstatymų, mokesčių sistemų ir klientų poreikių. Pavyzdžiui, vienoje šalyse asociacijos vykdo daugiau žemės ūkio ir miškininkystės srities vertinimų, kitose gali vyrauti komercinės paskirties turto vertinimas, taigi TEGoVA priklausanti asociacija turi taip interpretuoti būtinuosius išsilavinimo reikalavimus, kad būtų užtikrintas atitikimas tarp jų ir jos nariams keliamų profesinių reikalavimų.

**1.5** Nekilnojamojo turto rinkų globalizacija, besitęsianti Europos integracija kartu su pagerėjusiu laisvu paslaugų judėjimu visoje Europoje ir didėjančiais klientų lūkesčiais yra veiksniai, verčiantys plėsti ir tobulinti žinias, kurių, kaip tikimasi, turės nekilnojamojo turto vertinimo specialistai. Šiandien vertinant turtą dėmesys sutelkiamas į sandorius, bet reikalaujama ir pridėtinės vertės: vertintojų prašoma teikti strategines konsultacijas, kurioms reikia atitinkamų įvairiapusių žinių apie verslą,

užstatytą (urbanistinę) aplinką, įmonių valdymą ir įmonių socialinę atsakomybę.

**1.6** TEGoVA, atsižvelgdama į Pripažinto Europos vertintojo (REV) ir TEGoVA gyvenamojo turto vertintojo (TRV) programas (žr. toliau), pateikia papildomas atskiras gaires. Šį statusą įgijusiems vertintojams taikomi papildomi reikalavimai, įskaitant tęstinį profesinį tobulinimąsi.

**1.7** Būtinųjų išsilavinimo reikalavimų teminės sritys suskirstytos į tris žinių lygius, kurių tikimasi iš vertintojo:

- a) supratimas;
- b) bendrosios žinios;
- c) išsamios žinios.

## **2. Mokymo programos apibūdinimas**

**2.1** Reikalaujama, kad vertintojai **suprastų**:

- ekonomikos teorijos principus;
- praktinę nekilnojamojo turto ekonomiką;
- verslą ir finansus.

**2.2** Vertintojai turi turėti **bendrujų žinių** apie:

- nekilnojamojo turto rinkodarą;
- energijos taupymą, aplinkos ir išteklių apsaugą;
- pastatus ir statybą.

**2.3** Vertintojai turi turėti **išsamių žinių** apie:

- vertinimą;
- profesinę praktiką;
- su nekilnojamoju turtu susijusią teisę\*;
- vyriausybės politiką ir žemės naudojimą\*;
- vertinimą pagal įstatymą\*;
- vertinimo standartus\*.

\* žymi išsamias žinias, kurių reikalaujama atsižvelgiant į konkrečią šalį arba vertinimo sektorių.

# Kvalifikacijos pripažinimo reikalavimų santrauka:

## TEGoVA pripažintas Europos vertintojas (REV)

ir

## TEGoVA gyvenamojo būsto vertintojas (TRV)

1. TEGoVA pripažinto Europos vertintojo (REV) ir TEGoVA gyvenamojo būsto vertintojo (TRV) statusas gali būti suteiktas pavieniams praktikuojantiems vertintojams ir yra visoje Europoje galiojantis vertintojo gebėjimų bei patirties įrodymas, klientams garantuojantis, kad vertintojas turi vertinimo įgūdžių.
2. Paraišką REV ir TRV statusui gauti gali pateikti praktikuojantys kvalifikuoti vertintojai, atitinkantys būtinuosius TEGoVA reikalavimus ir priklausantys turto vertinimo asociacijai – įgaliotai tikrajai arba asocijuotajai TEGoVA narei, kuri yra gavusi TEGoVA sutikimą teikti tokį pripažinimą (pripažinto Europos vertintojo statusą gali suteikti pripažinimą teikianti asociacija narė (AMA), o gyvenamojo turto vertintojo statusą – gyvenamojo turto vertintojo pripažinimą teikianti asociacija narė (R-AMA)), arba vertintojai, dirbantys vertinimo įmonėje, kuri pati yra AMA arba R-AMA narė (jei taikytina). Paraišką vertintojas turi pateikti tiesiogiai savo šalies AMA arba R-AMA.
3. REV arba TRV statuso suteikimo procesas padalytas į du etapus. Pirmiausia TEGoVA savo narei – nekilnojamojo turto asociacijai – suteikia AMA arba R-AMA statusą. Antrojo etapo metu AMA arba R-AMA suteikia paraišką pateikusiam asmeniui pripažinimą.
4. Norėdama gauti pripažinimo suteikimo statusą, TEGoVA narė asociacija privalo įrodyti, kad turi veiksmingą politiką ir kokybės sistemą, leidžiančias užtikrinti, kad kiekvienas kandidatas atitiktų išsilavinimo, etikos, patirties ir mokymosi visą gyvenimą reikalavimus.
5. Antrojo etapo metu įgaliota narė asociacija (AMA arba R-AMA) vertina paraišką pateikusį vertintoją siekdama įsitikinti, kad kandidatas atitinka būtinuosius TEGoVA reikalavimus, ir jeigu atitinka, suteikia leidimą naudoti santrumpą REV (pripažintas Europos vertintojas) arba TRV (TEGoVA gyvenamojo turto vertintojas).
6. Kompetenciją TEGoVA vardu pripažįsta AMA arba R-AMA ir išduoda pripažinimo pažymėjimą, kurį taip pat pasirašo TEGoVA valdybos pirmininkas ir TEGoVA priklausančios narės valdybos pirmininkas (vadovas).

**7.** Pareiškėjas, kuriam buvo suteiktas pripažinto Europos vertintojo statusas arba TEGoVA gyvenamojo turto vertintojo statusas, nurodydamas savo vardą bei pavardę, šį profesinį vardą ir santrumpą REV arba TRV gali naudoti penkerius metus. Praėjus šiam laikui vertintojas privalo statusą atnaujinti.

**8.** Išsamesnės informacijos galima gauti TEGoVA sekretoriatoje, el. paštu [info@tegova.org](mailto:info@tegova.org) arba interneto svetainėje [www.tegova.org](http://www.tegova.org).

## Sąvokų žodynis

**Alternatyvaus naudojimo vertė** (*Alternative use value*). Nekilnojamojo turto rinkos vertė, kai numanoma, kad dabartinis jo naudojimas nebus tęsiamas.

**Prielaida** (*Assumption*). Su nekilnojamoju turtu susijęs vertintojo numanomas faktas arba aplinkybė (gavus atitinkamą nurodymą ar kitais atvejais), kurių jis (arba ji) nežino arba negali žinoti ar kuriais negali pagrįstai įsitikinti.

**Automatinio vertinimo modelis (AVM)** (*Automated valuation model (AVM)*). Statistinių duomenų analizei skirta kompiuterinė programa, kuri nekilnojamojo turto informaciją (pavyzdžiui, palyginamus pardavimo atvejus, turto charakteristikas ir kt.) naudoja su turtu susijusioms vertėms arba siūlomoms vertėms generuoti.

**Nuo bankroto apsaugotas subjektas** (*Bankruptcy-remote entity*). Specialiosios paskirties įmonė (SPJ), kuriai suteiktas specialusis teisinis statusas, užtikrinantis jos įsipareigojimų vykdymą net tuomet, jeigu patronuojanti įmonė bankrutuoja.

**Vertės nustatymo pagrindas** (*Basis of value*). Trumpai išdėstytos pagrindinės vertės nustatymo prielaidos siekiant apibrėžto tikslo.

**Išlaidų principas** (*Cost approach*). Vertinimo principas, kurį taikant vertė nustatoma remiantis ekonominiu principu, kad pirkėjas už nekilnojamąjį turtą nemokės daugiau, nei kainuotų įsigyti (nusipirkti arba pastatyti) tokią pačią naudą teikiančį turtą, įskaitant ir stovyboms vykdyti reikalingo žemės sklypo kainą. Dažnai vertę reikia patikslinti atsižvelgiant į aptariamo nekilnojamojo turto senėjimą, palyginus su visiškai nauju ekvivalentu.

**Sąnaudų ir naudos analizė** (*Cost-benefit analysis*). Būdas, padedantis priimti sprendimą lyginant alternatyvius nekilnojamojo turto objektus, sklypus arba projektus. Taikant šį būdą atsižvelgiama į finansiniu požiūriu įvertintas visas sąnaudas bei naudą.

**Žala** (*Damage*). Fizinė žala materialiajam turtui, jo praradimas, sunaikinimas, taip pat galimybių juo naudotis sumažėjimas arba netekimas, įskaitant ir pertvarkymą, valdos ribų pažeidimą, viešosios tvarkos pažeidimą arba neteisėtą kišimąsi į teises naudotis turtu.

**Vertinimo data** (*Date of valuation*). Data, kuriai pateikiama nuomonė dėl turto vertės (ir kuriai galioja šią nuomonę pagrindžiantys duomenys). Vertinimo data negali būti vėlesnė už vertinimo ataskaitos užbaigimo datą.

**Nuokrypis** (*Departure*). Aplinkybės, kurioms esant privalomai taikyti vertinimo

standartus būtų netikslinga arba praktiškai neįmanoma, arba jei reikalaujama, kad vertintojas laikytųsi kitų standartų negu EVS.

**Nudėvimoji suma** (*Depreciable amount*). Turto įsigijimo savikaina arba kita savikainą atitinkanti suma atėmus likvidavimo vertę. (*16-asis TAS*)

**Pakeitimo sąnaudos atsižvelgiant į nusidėvėjimą** (*Depreciated replacement cost*). Sąnaudos, patikslintos atsižvelgiant į nusidėvėjimą bei senėjimą ir skirtos turtui pakeisti taip, kad jis galėtų vykdyti funkcijas, dėl kurių yra naudojamas.

**Nusidėvėjimas** (*Depreciation*). Sistemingas turto nudėvimosios sumos paskirstymas per visą jo naudingo tarnavimo laiką. (*16-asis TAS*).

**Plėtojamas turtas** (*Development property*). Nekilnojamasis turtas, kuriam priklausantis žemės sklypas pritaikomas naujiems tikslams statant pastatus arba naudojant išteklius.

**Europos vertinimo standartai (EVS)** (*European Valuation Standards (EVS)*). Reguliariai atnaujinamas TEGoVA techninių dokumentų rinkinys, įskaitant visus TEGoVA standartus ir metodinius nurodymus, informacinius dokumentus, kodeksus bei specifikacijas.

**Perteklinė žemė** (*Excess land (or surplus land)*). Nekilnojamojo turto objektui priklausanti žemė, kuri nebūtina pastatams eksploatuoti.

**Išorinis vertintojas** (*External Valuer*). Vertintojas, kuris neturi reikšmingų ryšių su klientu ir nedirba kliento įmonėje, bet veikia kliento pavedimu.

**Tikroji vertė (apskaitos tikslais)** (*Fair Value (for accounting purposes)*). Kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimus, rinkos dalyviams sudarant įprastą sandorį vertės nustatymo dieną. (*Tarptautinių apskaitos standartų valdyba (IASB), 13-asis tarptautinis finansinės atskaitomybės standartas (IFAS) 1 dalis*)

**Tikroji vertė (bendrasis apibrėžimas)** (*Fair value (general definition)*). Kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimus sudarant įprastą sandorį tarp identifikuotų rinkos dalyvių, kurie turi visą informaciją apie visus reikšmingus faktus ir priima jų tikslus atitinkantį sprendimą.

**Finansinė nuoma** (*Finance lease*). Nuoma, kai perduodama iš esmės visa rizika ir nauda, susijusi su turto nuosavybe. (*17-asis TAS*)

**Finansinės ataskaitos** (*Financial statements*). Oficialūs nustatyto turinio bei formos finansiniai dokumentai ir rašytinės ataskaitos apie fizinio arba juridinio asmens finansinę būklę. Šios ataskaitos yra apskaitos standartų ir teisės aktų reikalavimus atitinkančio viešojo atskaitingumo priemonė.

**Pirmojo nuostolio draudimas** (*First loss insurance*). Turto ir turtinių interesų draudimo rūšis, kai atlyginama nurodytos draudimo sumos neviršijanti žala. Draudimo sumą viršijančios žalos atlyginimo reikalauti negalima.

**Nustatyta suma** (*Fixed sum*). Draudėjo nustatyta ir draudimo polise nurodyta draudimo suma.

**Priverstinio pardavimo vertė** (*Forced sale value*). Suma, kuri galėtų būti gauta už turtą, kai dėl bet kokios priežasties pardavėjas yra verčiamas perleisti turtą.

**Visiškas žalos atlyginimas** (*Full coverage*). Bet kokia draudimo forma, kai numatomas visiškai draudžiamųjų pavojų sukeltų nuostolių atlyginimas (pavyzdžiui, kai netaikoma franšizė arba bendrojo draudimo apribojimai).

**Visiško atkūrimo vertė** (*Full rebuilding value*). Pastatų draudimo rūšis, kai pastatai draudžiami atstatymo verte atitinkančia suma.

**Visiško pakeitimo sąnaudos** (*Full replacement cost*). Mokėtina suma, kuri ribojama draudimo polise nurodyta draudimo verte.

**Būsimoji vertė** (*Future value*). Žr. lūkesčių vertė.

**Garantuotos pakeitimo sąnaudos** (*Guaranteed replacement cost*). Mokėtina suma yra ribojama draudimo polise nurodyta draudimo verte, tačiau jeigu žala viršija polise nurodytas ribas, draudimo įmonė privalo visiškai pakeisti arba atkurti turtą neatskaičius nusidėvėjimo.

**Geriausias turto naudojimas** (*Highest and best use*). Tuo pat metu fiziškai įmanomas, teisėtas ir finansiškai perspektyvus turto panaudojimas, suteikiantis turtui didžiausią vertę. (*13-asis, 29-asis TFAS*)

**Lūkesčių vertė** (*Hope value*). Perteklinė suma, kurią rinka pasirengusi mokėti vertinimo dieną, tikintis didesnės naudojimo arba plėtros galimybių vertės negu ta, kurią šiuo metu galima pasiekti atsižvelgus į plėtros reguliavimą, esamus infrastruktūros ar kitus apribojimus.

**Pajamų principas** (*Income approach*). Vertinimo principas, apimantis visus vertinimo metodus, kuriuos taikant kapitalo vertė apskaičiuojama kapitalizuojant arba diskontuojant apskaičiuotas būsimas pajamas iš nekilnojamojo turto, nepriklausomai nuo to, ar tai nuomos pajamos, ar pajamos, gautos iš nekilnojamojo turto objekte vykdomo verslo.

**Draudžiamoji vertė** (*Insurable value*). Turto draudimo sutartyje nurodyta suma, atitinkanti draudiko įsipareigojimą tuo atveju, jeigu dėl draudimo sutartyje nurodytų

draudžiamųjų pavojų poveikio turtui draudėjas patiria žalos arba finansinių nuostolių.

**Vidaus vertintojas** (*Internal Valuer*). Vertintojas, dirbantis įmonėje arba organizacijoje, kuriai reikia atlikti vertinimą.

**Investicinis turtas** (*Investment properties*). Nekilnojamasis turtas, kurį sudaro žemė ir (arba) pastatai ar pastato dalis, priklausantis savininkui arba valdomas nuomininko finansinės nuomos sąlygomis ir skirtas nuomos pajamoms uždirbti ir (arba) pagrindinio kapitalo vertei padidinti, išskyrus minėto turto naudojimą prekėms gaminti arba tiekti, paslaugoms teikti arba administraciniais tikslams arba pardavimą, vykdamą įprastines verslo operacijas. (*40-asis TAS*)

**Investicinė vertė** (*Investment value*). Nekilnojamojo turto vertė, aktuali konkrečiai šaliai, kuri siekia investavimo, savininko naudojimo ar veiklos tikslų.

**Kapitalinė renovacija** (*Major renovations*). Tokia renovacija, kai visa pastato karkaso ir (arba) energijos sistemų, tokių kaip šildymo, karšto vandens vandentiekio, oro kondicionavimo, vėdinimo ir apšvietimo, renovacijos kaina sudaro daugiau kaip 25 % pastato vertės, išskyrus žemės sklypo, kuriame tas pastatas stovi, vertę, arba tokiais atvejais, kai renovuojama daugiau kaip 25 % pastato karkaso. (*Direktyva 2010/31/ES*)

**Rinkos principas** (*Market approach*). Vertinimo principas, kai vertė nustatoma vertinamą nekilnojamąjį turtą lyginant su vertės nustatymo pagrindo kriterijus atitinkančių rinkos sandorių duomenimis.

**Nuomos rinkos vertė** (*Market Rent*). Apskaičiuota nuomos pajamų suma, už kurią galėtų būti išnuomotas turtas jo vertės nustatymo dieną, tam tikromis nuomos sutarties sąlygomis sudarius turtą norinčio išnuomoti pardavėjo ir norinčio jį išsinuomoti pirkėjo sandorį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.

**Rinkos vertė** (*Market Value*). Apskaičiuota suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas jo vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio įsigyti pirkėjo sandorį po šio turto tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.

**Sąveikos vertė** (*Marriage value*). Žr. *sinerginė vertė*.

**Būtinieji išsilavinimo reikalavimai** (*Minimum Educational Requirements (MER)*). Į tris žinių lygius suskirstyta mokymo programa, kurią turėtų baigti visi vertintojai – TEGoVA narių asociacijos nariai.

**Hipotekos vertė** (*Mortgage Lending Value*). Nekilnojamojo turto vertė, kuri nustatoma atlikus apdairių būsimos turto paklausos rinkoje vertinimą ir atsižvelgus į ilgą laiką išliekančius turto aspektus, įprastas ir vietinės rinkos sąlygas bei dabartinį ir alternatyvų



tinkamą turto naudojimą.

**Hipoteka užtikrinti vertybiniai popieriai (HUVP)** (*Mortgage-backed securities (MBSs)*). Su nekilnojamuoju turtu susiję turto užtikrinti vertybiniai popieriai (TUVP), užtikrinti hipotekos paskolų fondais, kuriuos daugiausia gali sudaryti būsto paskolos (būsto hipoteka užtikrinti vertybiniai popieriai) arba komercinio nekilnojamojo turto paskolos (komercine hipoteka užtikrinti vertybiniai popieriai).

**Stichinės nelaimės** (*Natural disasters*). Potvyniai, audros, nuošliaužos ir griūtys, štorminiai potvyniai, žemės drebėjimai arba ugnikalnio išsiveržimas.

**Grynoji turto vertė** (*Net asset value (NAV)*). Bendra dabartinė turto vertė atėmus visus įsipareigojimus.

**Veiklos nuoma** (*Operating lease*). Nuoma, kai perduodama iš esmės visa rizika ir nauda, susijusi su turto nuosavybe. (*17-asis TAS*).

**Savininko naudojamas nekilnojamasis turtas** (*Owner-occupied property*). Nekilnojamasis turtas, naudojamas asmens, kuriam priklauso su šiuo turtu susijusių teisių rinkinys.

**Kaina** (*Price*). Už turtą prašoma, siūloma arba sumokėta suma.

**Nekilnojamasis turtas** (*Property*). Žemė ir ant žemės paviršiaus, po juo arba virš jo esantys pastatai, įskaitant vamzdžius, kabelius ir kitą prie jų prijungtą įrangą.

**Nekilnojamasis turtas, įranga ir įrengimai** (*Property, plant and equipment*). Materialusis turtas, kuris laikomas prekėms gaminti ir tiekti arba paslaugoms teikti, nuomoti kitiems ar valdymo tikslais ir kurį ketinama naudoti ilgiau nei vieną laikotarpį. (*16-asis TAS*)

**Su nekilnojamuoju turtu susiję turto užtikrinti vertybiniai popieriai (TUVP)** (*Property-related asset-backed securities (PRABSs)*). Investicinės priemonės, užtikrintos pinigų srautą sukuriančio turto fondais ir parduotos nuo bankroto apsaugotai specialiosios paskirties įmonei (SPI). Tokios priemonės gali būti hipoteka užtikrinti vertybiniai popieriai (HUVP) arba nekilnojamuoju turtu užtikrinti vertybiniai popieriai (NTUVP), kai užtikrinimui panaudotas tas pats nekilnojamasis turtas. Kai kurios priemonės gali būti sudaromos sujungiant abi minėtas priemones, pavyzdžiui, su nekilnojamuoju turtu susiję TUVP, grindžiami pajamomis iš nekilnojamojo turto projekto.

**Nekilnojamojo turto pakeitimas vertybiniais popieriais** (*Property securitisation*). Iš nuosavybės ar skolos teisių į nekilnojamąjį turtą sudaryto finansinio turto, kurį tvarko finansų specialistai ir kuris kotiruojamas vertybinių popierių rinkose, kūrimo ir rinkodaros procedūra.

**Perteklinis turtas veiklos poreikių atžvilgiu** (*Property surplus to operational requirements*). Žemė su pastatais arba be jų, kuri, atsižvelgus į artimiausioje ateityje numatomus įmonės veiklos poreikius, yra perteklinė ir įprastai laikoma pardavimui.

**Kvalifikuotas vertintojas** (*Qualified valuer*). TEGoVA nustatytus reikalavimus atitinkantis asmuo, atsakingas už vertinimo pasiruošimą ir jo priežiūrą, taip pat už į finansines ataskaitas įtrauktą ar kitais leidžiamais tikslais panaudotą vertinimo informaciją.

**Pakartotino įsigijimo vertė** (*Reacquisition value*). Atitinkamų apdraustų objektų pakartotino įsigijimo sąnaudos žalos padarymo dieną.

**Atstatymas, remontas ir restauravimas** (*Rebuilding, repair and restoration*). Turto pakeitimas naudojant metodus arba medžiagas, kurie atitinka dabartinius statybos, priešgaisrinės apsaugos ir kitus teisės aktus bei norminius dokumentus. Ši sąvoka taip pat apima griovimo, sklypo valymo, sutvirtinimo ir atramų pastatymo išlaidas bei visus profesinius ir teisės aktais numatytus mokesčius, kurie bus patirti atkuriant turtą.

**Pripažintas Europos vertintojas** (*Recognised European Valuer (REV)*). Vertintojas, pripažintas TEGoVA siekiant, kad klientai, ypač iš kitų šalių, galėtų būti tikri dėl jo (arba jos) kvalifikacijos, žinių ir profesinės patirties.

**Rekonstrukcijos vertė** (*Reconstruction value*). Atitinkamo arba iš esmės atitinkamo pastato atstatymo sąnaudos, nustatytos žalos padarymo vietoje ir žalos dieną.

**Atkūrimas** (*Reinstatement*). Principas, kurį taikant tai, kas sugadinta arba sunaikinta, galėtų būti atkurama iki buvusios būklės prieš įvykį.

**Pakeitimo išlaidos** (*Replacement cost*). Išlaidos, skirtos sugadintam nekilnojamajam turtui pakeisti, naudojant panašios rūšies ir kokybės medžiagas, neatskaičius nusidėvėjimo.

**Likvidavimo vertė** (*Residual value*). Apskaičiuota suma, kurią ūkio subjektas šiuo metu gautų perleidęs turtą, atėmus apskaičiuotas perleidimo sąnaudas, jeigu turtas jau būtų tokio amžiaus ir tokios būklės, kokios numatomos pasibaigus jo naudingo tarnavimo laikui. (*16-asis TAS*)

**Rizikos pobūdis** (*Risk profile*). Išsami su kaip įkaitas naudojamu turtu arba turto grupe susijusios rizikos santrauka.

**Specialioji prielaida** (*Special assumption*). Prielaida padaryta tuo atveju, kai nurodymai skiriasi nuo vertinimo dieną buvusių faktinių aplinkybių.

**Ypatingasis pirkėjas** (*Special purchaser*). Pirkėjas, kuris gali geriau optimizuoti turto teikiamą naudą, palyginti su kitais rinkos dalyviais, ir kurio nuomonė dėl kainos prilygsta ypatingajai vertei.

**Specialiosios paskirties įmonė (SPI)** (*Special purpose vehicle (SPV)*). Ūkio subjektas, aiškiai sukurtas konkrečiam turtui įsigyti ir finansuoti. SPI dažniausiai steigia pagrindinį turtą valdanti institucija.

**Ypatingoji vertė** (*Special value*). Nuomonė dėl vertės, kurioje atsižvelgiama į savybes, turinčias tam tikrą vertę ypatingajam pirkėjui.

**Specializuotasis prekybai skirtas turtas** (*Specialised trading properties*). Nekilnojamas turtas, kuris paprastai vertinamas pagal savo prekybos potencialą.

**Tvari grynoji turto vertė arba Tvari turto vertė** (*Sustainable net asset value or Sustainable asset value*) Tvari vertė, kurią, kaip tikimasi, turtas gali pasiekti arba išlaikyti ilgą laiką.

**Sinerginė vertė** (*Synergistic value*). Papildoma vertė, sukuriama tuomet, kai bendra kelių nekilnojamojo turto objektų (arba kelių teisinių interesų į tą patį nekilnojamąjį turtą) vertė yra didesnė, nei atskirų šių objektų verčių suma.

**TEGoVA kodeksas** (*TEGoVA code*). TEGoVA *techninis dokumentas*, kurį sudaro TEGoVA parengtas sisteminis taisyklių, metodų ir principų rinkinys.

**TEGoVA metodiniai nurodymai** (*TEGoVA guidance note*). TEGoVA *techninis dokumentas*, kuris sudarytas vadovaujantis standartais ir kuriame pateikiamos rekomendacijos dėl tokių visoje Europoje svarbių konkrečių vertinimo aspektų kaip vertinimo metodikos, scenarijai, procedūros arba turto rūšys.

**TEGoVA informacinis dokumentas** (*TEGoVA information paper*). TEGoVA *techninis dokumentas*, kuriame pateikiama informacija vertinimo klausimais.

**TEGoVA nuomonė** (*TEGoVA position paper*). TEGoVA *techninis dokumentas*, kuriame sprendžiama tam tikra vertinimo problema bei pateikiama nuomonė apie ją, įskaitant konsultacijų metu gautą informaciją.

**TEGoVA gyvenamojo turto vertintojas** (*TEGoVA Residential Valuer (TRV)*). Gyvenamojo turto vertinimą atliekantis vertintojas, kurio kvalifikaciją, žinias ir profesinę patirtį pripažino TEGoVA.

**TEGoVA specifikacija** (*TEGoVA specification*). TEGoVA *techninis dokumentas*, kuriame išsamiai aprašomi atitinkami etapai, kurių reikia laikytis atliekant konkrečios rūšies vertinimą.

**TEGoVA standartas** (*TEGoVA standard*). TEGoVA *techninis dokumentas*, kuriame išdėstytos Europos mastu visuotinai priimtose sąvokos, apibrėžimai ir reikalavimai, taikomi pagrindiniams vertinimo veiklos elementams.

**TEGoVA techninis dokumentas** (*TEGoVA technical document*). Rašytinis dokumentas, kurį parengė arba parėmė TEGoVA ir kuriame sprendžiamas tam tikras su vertinimu susijęs klausimas. Tokiame dokumente gali būti pateikiami vertinimo kokybei gerinti skirti standartai, rekomendacijos, informacija arba nuomonė, grindžiami mokslo ir technologijų pasiekimais bei patirtimi.

**Susitarimo sąlygos** (*Terms of engagement*). Konkrečios tarp vertintojo arba vertinimo įmonės ir kliento sudarytos sutarties sąlygos.

**Prekybai skirtas turtas** (*Trading stock*). Turtas, kuris balanse klasifikuojamas ne kaip ilgalaikis, bet kaip trumpalaikis turtas.

**Naudingo tarnavimo laikas** (*Useful life*). Laikotarpis, per kurį, kaip tikimasi, subjektas galės naudotis turtu. (*16-asis TAS*). *Investicinės vertės* nustatymo kontekste naudingas tarnavimo laikas yra laikotarpis, per kurį turtą galima efektyviai naudoti pagal paskirtį.

**Vertinimo principas** (*Valuation approach*). Pagrindinis būdas, kurį vertintojas, atsižvelgdamas į turimus duomenis, pasirenka subjekto nekilnojamojo turto vertei nustatyti.

**Vertinimo metodas** (*Valuation method*). Tam tikra vienu ar daugiau vertinimo principų grindžiama procedūra, kurią vertintojas naudoja vertei nustatyti.

**Vertinimo metodika** (*Valuation methodology*). Metodologija, kuria vadovaudamasis vertintojas atlieka visą tam tikro nekilnojamojo turto vertinimą. Ši konkretaus vertinimo metodika apima vertintojo pasirinktą taikytiną vertinimo principą arba principus, taip pat pasirinktą vertinimo metodą (arba metodus) ir analitinių procesų bei būdų naudojimą pradiniais vertinimo duomenims interpretuoti ir jais grindžiamoms išvadoms formuluoti.

**Vertinimo ataskaita** (*Valuation report*). Dokumentas, kuriame išsamiai apibūdinama vertinimo užduoties apimtis, pagrindinės prielaidos, vertinimo metodai ir išdėstomos išvados. Ataskaitoje taip pat pateikiama profesionali nuomonė apie vertę, grindžiama atsižvelgiant į pripažintą vertės nustatymo pagrindą ar pagrindus ir vadovaujantis Europos vertinimo standartais.

**Vertinimo būdas** (*Valuation technique*). Konkretus analitinis duomenų apdorojimo procesas, vykdomas taikant vertinimo metodą.

**Išsenkantis turtas** (*Wasting asset*). Turtas, pavyzdžiui, mineralinių žaliavų telkiniai arba atliekų šalinimo vietos, kurio naudojimo laikas yra baigtinis, o sunaudojus nebegalima jo atkurti toje fiziniėje vietoje, kurioje jis buvo.

**Vertingumas** (*Worth*). Žr. *investicinė vertė*.

## Europos vertinimo standartų valdybos nariai

### **John Hockey, REV**

INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV, Pajamų reitingavimo ir vertinimo institutas)

Pirmininkas

### **Jeremy Moody, garb. REV**

CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV, Centrinė žemės ūkio vertintojų asociacija)

Pirmininko pavaduotojas

### **Leandro S. Escobar-Torres, garb. REV**

ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA, Ispanijos vertinimo įmonių profesinė asociacija)

### **Wolfgang Kälberer, garb. REV**

VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (VDP, Vokietijos „Pfandbrief“ bankų asociacija)

### **Eric Larsen, REV**

NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF, Norvegijos matininkų ir vertintojų asociacija)

### **Michael Morris, REV**

Konsultantas



# TEGoVA nariai

## Airija

- INSTITUTE OF PROFESSIONAL AUCTIONEERS AND VALUERS (IPAV)  
(Profesionalių aukcionų organizatorių ir vertintojų institutas)

## Albanija

- SHOQERIA E VLERESUESVE TE PASURIVE TE PALUAJTSHME (SVP)  
(Albanijos nekilnojamojo turto vertintojų asociacija (ASPA))

## Austrija

- ÖSTERREICHISCHER VERBAND der IMMOBILIENWIRTSCHAFT (ÖVI)  
(Austrijos nekilnojamojo turto asociacija)
- VERBAND ÖSTERREICHISCHER IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER (ARE)  
(Austrijos nekilnojamojo turto ekspertų asociacija)

## Belgija

- FÉDÉRATION ROYALE DU NOTARIAT BELGE (FRNB)  
KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT (KFBN)  
(Karališkoji Belgijos notarų federacija)
- UNION DES GÉOMÈTRES-EXPERTS DE BRUXELLES (UGEB-ULEB)  
(Briuselio ekspertų matininkų sąjunga)

## Bulgarija

- КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ (КНОБ)  
(Nepriklausomų Bulgarijos vertintojų rūmai (CIAB))

## Čekijos Respublika

- ČESKA KOMORA ODHADCU MAJETKU (CKOM)  
(Čekijos vertintojų rūmai (CCA))

## Danija

- DANSK EJENDOMSMAEGLERFORENING (DE)  
(Danijos atestuotų nekilnojamojo turto agentų asociacija)

## Graikija

- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΣΕΚΕ)  
(Graikijos vertintojų asociacija (AVAG))
- PEOPLECERT HELLAS  
(Sertifikavimo įstaiga)

## Gruzija

- საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა საზოგადოება  
Gruzijos nepriklausomų vertintojų draugija (IVSG)

## Ispanija

- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR (AEV)  
(Ispanijos vertės analizės asociacija)
- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE VALORACIÓN INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA (AEVIU)  
(Ispanijos nekilnojamojo turto ir miestų vertinimo asociacija)
- ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA)  
(Ispanijos vertinimo įmonių profesinė asociacija)

## Italija

- ASSOCIAZIONE SOCIETÀ DI VALUTAZIONI IMMOBILIARI PER LE BANCHE (ASSOVB)  
(Nekilnojamojo turto vertinimo bankų sektoriui įmonių asociacija)
- CEPAS srl  
(Sertifikavimo įstaiga)
- CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI (CNGeGL)  
(Italijos nacionalinė matininkų taryba)
- ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE (IsIVI)  
(Italijos nekilnojamojo turto vertinimo institutas)

## Jungtinė Karalystė

- CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)  
(Centrinė žemės ūkio vertintojų asociacija)
- INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)  
(Pajamų reitingavimo ir vertinimo institutas)



## Jungtinės Amerikos Valstijos

- APPRAISAL INSTITUTE (AI)  
(Vertinimo institutas)

## Jungtiniai Arabų Emyratai

- دائرة الأراضي و الأملاك - مركز التقييم العقاري  
Dubajaus žemės departamentas (TAQYEEM)

## Juodkalnija

- INSTITUT OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (IOPCG)  
(Juodkalnijos sertifikuotų vertintojų institutas)
- UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (CUP)  
(Juodkalnijos nepriklausomų vertintojų asociacija)

## Kanada

- APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (AIC)  
Institut canadien des évaluateurs  
(Kanados vertintojų institutas)

## Kazachstanas

- ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ «ПАЛАТА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОЦЕНЩИКОВ»  
(Profesionalių vertintojų rūmai)

## Kosovas

- SHOQATES SE VLERESUESVE TE KOSOVES (SHVK)  
(Kosovo vertintojų asociacija (KAA))

## Kroatija

- HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA (HSUESV)  
(Kroatijos ekspertų ir ekspertų liudytojų asociacija)
- HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)  
(Kroatijos teismų ekspertų liudytojų ir vertintojų asociacija (CACEWaV))

## Latvija

- LATVIJAS IPASUMU VERTETAJU ASOCIACIJA (LIVA)  
(Latvijos turto vertintojų asociacija)

## Lenkija

- POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEN RZECZOZNAWCÓW MAJATKOWYCH (PFSRM)  
(Lenkijos vertintojų asociacijų federacija (PFVA))

## Lietuva

- LIETUVOS TURTO VERTINTOJŲ ASOCIACIJA (LTVA)

## Makedonija

- BIRO ZA SUDSKI VESTACENJA (BSV)  
(Teismo ekspertizės biuras)
- KOMORA NA PROCENUVACI NA REPUBLIKA MAKEDONIJA (KPRM)  
(Makedonijos Respublikos vertintojų rūmai)

## Nyderlandai

- NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN EN VASTGOEDDESKUNDIGEN (NVM)  
(Olandijos nekilnojamojo turto brokerių ir nekilnojamojo turto ekspertų asociacija)
- VastgoedPRO  
(Nyderlandų nekilnojamojo turto agentų ir vertintojų asociacija)
- VBO MAKELAAR  
(Olandijos nekilnojamojo turto agentų ir vertintojų asociacija)
- WAARDERINGSKAMER  
(Olandijos nekilnojamojo turto vertinimo taryba (NCREA))

## Norvegija

- NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF)  
(Norvegijos matininkų ir vertintojų asociacija)

## Portugalija

- ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO (ASAVAL)  
(Portugalijos vertinimo įmonių profesinė asociacija)

## Prancūzija

- ASSOCIATION FRANCAISE DES SOCIÉTÉS D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (AFREXIM)  
(Prancūzijos nekilnojamojo turto vertinimo įmonių asociacija)
- CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE (CEIF-FNAIM)  
(Prancūzijos nekilnojamojo turto vertintojų rūmai)
- CONFÉDÉRATION DES EXPERTS FONCIERS (CEF)  
(Žemės vertintojų konfederacija)
- CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT (CSN)  
(Aukštoji notariato taryba)
- INSTITUT FRANCAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (IFEI)  
(Prancūzijos nekilnojamojo turto vertinimo institutas)
- SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS (SNPI)  
(Nacionalinė nekilnojamojo turto specialistų asociacija)

## Rumunija

- ASOCIATIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (ANEVAR)  
(Rumunijos nacionalinė įgaliotųjų vertintojų asociacija)

## Rusijos Federacija

- НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «НАЦИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ» (НП «НСЭО»)  
(Nekomercinė bendrija „Nacionalinė ekspertų organizacijų sąjunga“)
- ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ПРОО)  
(Rusijos vertintojų draugijos bendrija)
- РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ (РКО)  
(Rusijos vertintojų kolegija)
- РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ (РОО)  
(Rusijos vertintojų draugija)

## Serbija

- NACIONALNO UDRUZENJE PROCENITELJA SRBIJE (NUPS)  
(Serbijos nacionalinė vertintojų asociacija)

## Slovėnija

- SLOVENSKI INSTITUT ZA REVIZIJO (SIR)  
(Slovėnijos auditorių institutas)

## Švedija

- SAMHÄLLSBYGGARNA-SFF  
(Švedijos užstatytos (urbanistinės) aplinkos specialistai)

## Vengrija

- MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG (MAISZ)  
(Vengrijos nekilnojamojo turto asociacija (HREA))

## Vokietija

- BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)  
(Vokietijos viešai paskirtų matininkų asociacija)
- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER (BVS)  
(Viešai atestuotų ir kvalifikuotų ekspertų asociacija)
- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICHER BANKEN DEUTSCHLANDS e. V. (VÖB)  
(Vokietijos valstybinių bankų asociacija)
- HypZert GmbH  
(Sertifikavimo įstaiga)
- IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD BUNDESVERBAND der IMMOBILIENBERATER, MAKLER, VERWALTER, und SACHVERSTÄNDIGEN e.V. (IVD)  
(Vokietijos nekilnojamojo turto profesinė asociacija)
- INGENIEURBÜRO WESELMANN GmbH  
(Laių vertinimo įmonė)
- VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (VDP)  
(Vokietijos „Pfandbrief“ bankų asociacija)











# UŽRAŠAMS

A series of horizontal dotted lines for writing.

## RĖMĖJAI





## Europos turto vertintojų asociacijų grupė

vienija 63 nacionalines turto vertintojų asociacijas iš 34 šalių, atstovaujančias 70 000 kvalifikuotų vertintojų, dirbančių savarankiškai arba konsultacinėse įmonėse, privataus sektoriaus įmonėse, valstybės įstaigose arba tiek vietinėse, tiek tarptautinėse finansų institucijose. Europos Sąjungos Hipotekos kreditų direktyvoje Europos vertinimo standartai (EVS) buvo paminėti kaip patikimi standartai gyvenamosios paskirties nekilnojamajam turtui vertinti skolinimo tikslais, o Europos centrinis bankas Turto kokybės patikrinimo vadove, kuris naudojamas siekiant iš naujo nustatyti bankams įkeisto nekilnojamojo turto vertę, šiems standartams suteikė pirmenybę visų kitų standartų atžvilgiu. EVS padeda ugdyti ir vienyti Europos turto vertintojų elitą, suteikiant pripažinto Europos vertintojo (REV) ir TEGoVA gyvenamojo turto vertintojo (TRV) kvalifikaciją, o būtinieji išsilavinimo reikalavimai bei Europos vertintojų etikos ir elgesio kodeksas garantuoja aukštą vertintojų išsilavinimo ir etikos lygį visos Europos mastu.

