

300-asis TVS „Įranga, įrenginiai ir infrastruktūra“

200-asis TVS Verslas ir verslo interesai	210-asis TVS Nematerialusis turtas	220-asis TVS Nefinansiniai įsipareigojimai	230-asis TVS Atsargos	300-asis TVS Įranga, įrenginiai ir infrastruktūra	400-asis TVS Teisės į nekilnojamąjį turtą	410-asis TVS Plėtrai skirtas turtas	500-asis TVS Finansinės priemonės
---	---------------------------------------	---	--------------------------	--	--	--	--------------------------------------

Turinys	Skirsniai
Apžvalga	10
Įvadas	20
Vertinimo struktūriniai pagrindai	30
Darbo apimtis	40
Vertės pagrindai	50
Vertinimo požiūriai ir metodai	60
Rinkos požiūris	70
Pajamų požiūris	80
Išlaidų požiūris	90
Duomenys ir pradiniai duomenys	100
Vertinimo modeliai	110
Dokumentai ir ataskaita	120
Specialūs klausimai, susiję su įranga, įrenginiais ir infrastruktūra	130

10. Apžvalga

10.01 Įrangos, įrenginių ir infrastruktūros (toliau – III) *vertinimui* atlikti taikomi bendrųjų standartų principai. Šis standartas apima tik patikslinimus, papildomus reikalavimus arba konkrečius pavyzdžius, kaip taikomi bendrieji standartai *vertinimams*, kuriems galioja šis standartas. III *vertinimui* atlikti taip pat privalu vadovautis atitinkamai *turto* ir (arba) *įsipareigojimo* sričiai taikytiniais standartais (žr. 400-ąjį TVS „Teisės į nekilnojamąjį turtą“ ir 410-ąjį „Plėtrai skirtas turtas“), kur jie tinkami.

20. Įvadas

20.01 III vienetai (jie kartais gali būti priskiriami kilnojamam turtui) yra *materialusis turtas*, kurį paprastai valdo verslo subjektas ir kurį tikisi tam tikrą laiką naudoti prekėms gaminti ir tiekti ar paslaugoms teikti, išnuomoti kitiems arba naudoti administraciniais tikslais. Prie III taip gali būti priskiriamas infrastruktūros turtas, paprastai esantis specializuotos sistemos, tinklo ar vienas kitą papildančiojo (angl. – „complementary“) *turto* grupės dalis. Jei taikytina, su infrastruktūra susiję *vertinimai turėtų* būti atlikti atsižvelgiant į 400-ąjį TVS „Teisės į nekilnojamąjį turtą“ ir 410-ąjį „Plėtrai skirtas turtas“.

20.01 Teisės naudoti (tokios kaip nuomos teisės) įrangą ir įrenginius *vertinimas* taip pat atliekamas pagal šio standarto rekomendacijas. Taip pat *privalu* pažymėti, kad teisės naudoti *turtą* laikotarpis gali būti trumpesnis nei vertinamo *turto* pagrindinių elementų tarnavimo amžius (nors ir atsižvelgiant į laiką atliekamą ir prognozuojamą techninę priežiūrą) ir esant tokioms aplinkybėms šis skirtumas *turi* būti nurodytas.

20.02 Pagal geriausio naudojimo bazinę vertės prielaidą, *turto* grupės elementai gali turėti didesnę *vertę* vertinant juos atskirai, o ne kaip *turto* grupės dalį, arba atvirkščiai. III, kurio geriausias naudojimas yra naudojimas (angl. „in use“) kaip esančio *turto* grupės dalimi, *turi* būti vertinamas darant nuoseklias prielaidas.

20.03 *Nematerialusis turtas* įprastai nepriskiriamas III *turtui*, tačiau jis gali turėti įtakos šio *turto* vertei. Įrenginio darbą užtikrinanti programinė įranga, techniniai duomenys, gamybinė informacija ir patentai gali būti laikomi *nematerialiojo turto* pavyzdžiais, galinčiais turėti įtakos III *turto* vertei. Jei atskiros ar integruotos *nematerialiojo turto vertinimas* yra būtinas siekiant įvertinti III *turtą*, *nematerialiojo turto vertinimas turėtų* būti atliekamas.

20.04 Atliekant III *vertinimą*, paprastai reikia atsižvelgti į įvairius veiksnius, susijusius su pačiu *turtu*, jo

aplinka ir fizinėmis, funkcinėmis bei ekonominėmis galimybėmis. Veiksnių, į kuriuos gali tekti atsižvelgti, pavyzdžiai yra šie:

- (a) su *turtu* susiję veiksniai:
1. *turto* techninė specifikacija,
 2. likęs naudingas, ekonominis ar efektyvus amžius atsižvelgiant į laiku atliekamą ir prognozuojamą techninę priežiūrą,
 3. *turto* būklė, įskaitant techninę priežiūrą ir kapitalo sąnaudas praeityje,
 4. bet koks funkcinis, fizinis ir technologinis nuvertėjimas,
 5. jei vertinamas *turtas* bus naudojamas kitoje vietoje – jo išmontavimo ir išgabenimo *išlaidos*, taip pat bet kurios išlaidos, reikalingos perkėlus *turtą* naudoti naujoje vietoje (pvz., *turto* sumontavimas, prijungimas ir pakartotinis suderinimas, kad jis galėtų optimaliai veikti),
 6. lizinguojamo *turto*, lizingo sutarties atnaujinimo galimybės ir kitos galimybės pasibaigus lizingui (dažnai vadinama tęstine verte),
 7. bet koks galimas papildančiojo *turto* praradimas (pvz., dėl pastato, kuriame yra *turtas*, nuomos trukmės gali sutrumpėti *turto* naudojimo laikas),
 8. papildomos išlaidos, susijusios su papildoma įranga, transportavimu, montavimu, paleidimu veikti ir kt.,
 9. tais atvejais, kai neįmanoma gauti *turto* retrospektyvinių išlaidų, kurios gali būti laikomos išlaidomis įrangos montavimo metu, *vertintojas* gali remtis inžinerijos, viešųjų pirkimų ir (arba) statybos projektų sutartimis (jei jos prieinamos).
- (b) su aplinkos apsauga ar su išore susiję veiksniai:
1. vietovėje esantys žaliavų šaltiniai ir *turto* arba *turto* grupės gaminamos produkcijos rinka. Vietovės tinkamumas taip pat gali būti ribotas, jei žaliavų šaltiniai yra riboti arba produkcijos paklausa yra trumpalaikė,
 2. bet kokie teisės aktų arba kiti su išore susiję veiksniai, kurie arba riboja III naudojimo galimybes, arba dėl jų būtina papildoma veikla, arba patiriamos išmontavimo išlaidos, arba sumažėja *turto* ar *turto* grupės gaminamos produkcijos paklausa,
 3. toksiškos atliekos, kurios gali būti kietos, skystos ar dujinės būsenos cheminės medžiagos. Jos *turi* būti saugomos ar tvarkomos pagal reikalavimus, nes tai svarbu visai pramonės gamybai,
 4. kai kuriose šalyse leidimas naudoti tam tikrą *turtą* gali būti ribojamas arba gali būti riboto laikotarpio.
- (c) su ekonomika susiję veiksniai:
1. faktinis ar galimas *turto* pelningumas, kuris gali būti nustatomas palyginus verslo, savo veikloje naudojančio *turtą*, eksploatacines išlaidas su pajamomis arba galimomis pajamomis, (žr. 200-ąjį TVS „Verslas ir verslo interesai“),
 2. *turto* gaminamos produkcijos paklausa įvertinus tiek makroekonominius, tiek mikroekonominius veiksnius, kurie galėtų turėti įtakos paklausai,
 3. galimybės *turtą* naudoti efektyviau, nei jis naudojamas dabar (t. y. geriausias naudojimas).

20.05 Atliekant įrangos ir įrenginių *vertinimą turėtų* būti parodyta visų nuvertėjimo formų įtaką *vertei*.

30. Vertinimo struktūriniai pagrindai

30.01 Vadovaujantis 100-ojo TVS „Vertinimo struktūriniai pagrindai“ 10 skirsniu, *vertintojas privalo* atitikti *vertintojo* veiklos principus (žr. 100-ojo TVS „Vertinimo struktūriniai pagrindai“ 10 skirsnį).

40. Darbo apimtis

40.01 Kad būtų laikomasi reikalavimo identifikuoti vertinamą *turtą* ir (arba) *įsipareigojimą* pagal 101-ojo TVS „Darbo apimtis“, 20 skirsnį, kiek tai turi įtakos *vertei*, *turi* būti atsižvelgiama į tai, kokių mastu *turtas* susietas arba sujungtas su kitu *turtu*. Pavyzdžiui:

- a) *turtas* gali būti nuolatinei susietas su žemės sklypu ir negali būti atskirtas ir perkeltas nesugadinus paties *turto* arba aplinkinių statinių ar pastatų,
- b) atskiras įrenginys gali būti integruotos gamybos linijos dalis, nors jo funkcionalumas priklauso nuo kito *turto*,
- c) *turtas* gali būti laikomas nekilnojamojo turto elementu (pvz., šildymo, vėdinimo ir oro kondicionavimo sistema (ŠVOKS)).

Tokiais atvejais būtina aiškiai nurodyti, kas yra *vertinama* ir kas ne. Taip pat *turi* būti nurodytos bet kokios specialiosios prielaidos dėl bet kokio papildančiojo *turto*.

- 40.02 Su pastato aprūpinimu ir komunalinių paslaugų teikimu susijusios III dažniausiai yra integruoti į patį pastatą ir dažnai sunkiai atskiriami nuo jo. Šie elementai paprastai yra nekilnojamojo turto dalis, todėl taip pat turi būti laikomasi, kur tinkama, 400-ojo TVS „Nekilnojamasis turtas“ ir 410-ojo „Plėtrai skirtas turtas“ reikalavimų. Tai gali būti *turtas*, kurio pagrindinė funkcija yra tiekti pastatui elektros energiją, dujas, šildyti, aušinti ar vėdinti jį, liftai. Jeigu pagal *vertinimo* tikslą tokie įrenginiai turi būti vertinami atskirai, darbo apimties apraše *turi* būti nurodyta, kad jų *vertė* dažniausiai yra laikoma nekilnojamojo turto vertės dalimi ir kad jie negalėtų būti atskirai parduodami.
- 40.03 Dėl didelės III įvairovės ir galimybės juos perkelti paprastai tenka daryti papildomų prielaidų, apibūdinančių situaciją ir aplinkybes, kuriomis *turtas* vertinamas. Pagal 101-ojo TVS „Darbo apimtis“ 20.01 paragrafo (k) punkto reikalavimą tokios prielaidos *turi* būti nurodytos darbo apimties apraše. Skirtingomis aplinkybėmis tinkamų prielaidų pavyzdžiai:
- kad *turtas* vertinamas kaip visuma esamoje vietoje ir kaip veikiančio verslo dalis,
 - kad visas *turtas* vertinamas kaip grupė esamoje vietoje, tačiau darant prielaidą, kad verslas dar nevykdo veiklos,
 - kad *turtas* vertinamas kaip grupė esamoje vietoje, tačiau darant prielaidą, kad verslo veikla nutrūkusi,
 - kad *turtas* vertinamas kaip grupė, bet daroma priverstinio pardavimo prielaida (žr. 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedo A120 paragrafą),
 - kad *turtas* vertinamas kaip atskiri vienetai, kuriuos numatoma išgabenti iš jų dabartinės vietos.
- 40.04 Kai kuriais atvejais gali būti tikslinga nurodyti daugiau nei vieną prielaidą, pvz., siekiant parodyti verslo uždarymo arba veiklos sustabdymo poveikį *turto vertei*.
- 40.05 Be 101-ojo TVS „Darbo apimtis“ 20 ir 30 skirsniuose nustatytų reikalavimų, tyrimai, vykdomi vertinimo susitarimo (užduoties) (angl. – „engagement“) metu, *turi* atitikti vertinimo susitarime (užduotyje) nurodytus *numatomą panaudojimą* ir *vertės pagrindą (-us)*.
- 40.06 *Privalu* surinkti pakankamai duomenų atliekant turto apžiūrą, apklausas, tyrimus, skaičiavimus ir arba analizę, kad būtų užtikrintas pagrįstas *vertinimas*. Reikalingas *profesionalus sprendimas* dėl būtino tyrimų ir duomenų masto, kuris užtikrintų jo atitiktį *vertinimo* tikslui.
- 40.07 Kai vertinimo susitarimo (užduoties) įvykdymas priklauso nuo kitos šalies pateiktos informacijos, *reikėtų* patikrinti, ar informacija yra patikima, ar pasitikėjimas ja nesukels abejonių pasitikėti *vertinimu*. *Vertintojui* pateikti (pavyzdžiui, vadovų ar savininkų) *svarbūs pradiniai duomenys, turėtų* būti apsvarstyti, ištirti ir (arba) patvirtinti. Tais atvejais, kai pateiktos informacijos patikimumo negalima patvirtinti, *reikėtų* apsvarstyti, ar tokia informacija yra naudotina ir kaip naudotina (žr. 101-ojo TVS „Darbo apimtis“ 20.01 paragrafo (j) punktą).
- 40.08 Apsvarstydamas ir analizuodamas pateiktos informacijos patikimumą *vertintojas turėtų* atsižvelgti į:
- vertinimo numatomą panaudojimą*,
 - informacijos svarbą vertinimo išvadai,
 - informaciją pateikusios šalies kompetenciją šioje srityje,
 - tai, ar informaciją pateikusi šalis nėra susijusi su *vertinimo* objektu ir (arba) *vertinimo naudotoju* (žr. 101-ojo TVS „Darbo apimtis“, 20.01 paragrafo (a) punktą).
- 40.09 *Vertinimo numatomas panaudojimas, vertės pagrindas*, tyrimo apimtis ir apribojimai bei bet kokie informacijos šaltiniai, kuriais galima remtis, yra vertinimo susitarimo (užduoties) dalis, kurią *privaloma* perduoti visoms vertinimo susitarimo (užduoties) šalims (žr. 101-ąjį TVS „Darbo apimtis“).
- 40.10 Jei vykdant vertinimo susitarimą (užduotį) paaiškėja, kad atlikus tyrimus ar apribojimus, įtrauktus į darbų apimtį, nebus atliktas patikimas *vertinimas*, arba jei trečiųjų šalių pateiktina informacija yra neprieinama arba jos nepakanka, arba tyrimų apribojimai pavyzdžiui, apžiūra yra tokia reikšminga, kad dėl to neįmanoma atlikti *vertinimo*, atitinkančio *vertinimo* tikslą, vertinimo ataskaitoje *turi* būti aiškiai nurodyta, kad *vertinimas* neatitinka IVS (žr. 100-ojo TVS „Vertinimo struktūriniai pagrindai“ 40 skirsnį ir 101-ojo TVS „Darbo apimtis“ 20.03 paragrafą).

50. Vertės pagrindai

- 50.01 Pagal 102-ąjį TVS „Vertės pagrindai“ *vertintojas*, vertindamas įrangą, įrenginius ir infrastruktūrą, *privalo* pasirinkti atitinkamą (-us) *vertės pagrindą (-us)*.
- 50.02 Atliekant III *vertinimą* ypač svarbu taikyti tinkamą (-us) *vertės pagrindą (-us)* ir atitinkančią bazinę

vertės prielaidą (žr. 102-ąjį TVS „Vertės pagrindai“, priedo A90–A120 skirsnius), nes nustatoma *vertė* gali skirtis priklausomai nuo to, ar objektas yra vertinamas pagal esamo naudojimo, tvarkingo likvidavimo ar priverstinio pardavimo bazinę vertės prielaidą (žr. 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedo A60 skirsnį). Daugumos III *vertė* yra itin jautri skirtingoms bazinės vertės prielaidoms.

Likvidacinė vertė

- 50.03 Bet kokia *likvidacinės vertės* prielaida turėtų aiškiai nurodyti dar ir pasirenkamą prielaidą – ar *turtas* lieka dabartinėje vietoje (yra neperkeliamas) („in-situ“), ar perkeliamas („ex-situ“). *Turto* ar *turto* grupės ypatybės, susijusios su jo buvimo vieta ir pagrindinės žemės naudojimo ar nuomos sąlygos, dažnai turės įtakos pasirenkant *turto* perkėlimo arba neperkėlimo prielaidą.
- 50.04 Nežiūrint ar *turtas* arba *turto* grupė numatomas liekančiu esamoje vietoje („in-situ“), ar perkeliamu („ex-situ“), įprastai *turėtų* būti pasirenkamas ta prielaida, kuri suteikia didžiausią sumą, kuri būtų gauta atsižvelgiant į bazinę vertės prielaidą. Tai gali būti pasiekta pasirenkant pardavimo atskirais *turto* vienetais pagrindą, arba alternatyviai – *turto* grupės pardavimo pagrindą – priklausomai nuo rinkos sąlygų.
- 50.05 *Reikėtų* pažymėti, kad įrangos ir įrenginių atveju gali būti gana įprasta parduoti *turtą* perkėlimui („ex-situ“) arba atskirais vienetais. Infrastruktūros atveju, *turto* pardavimas perkėlimui arba atskirais vienetais galimas arba gali būti ir neįmanomas, priklausomai nuo *turto* charakteristikų.
- 50.06 Perkėlimo („ex-situ“) prielaidos pasirinkimas padidina galimybę, kad perkėlus *turtą*, tam tikrų *turto* elementų (arba dėl perkėlimo patirtų netiesioginių *išlaidų*) nebus galima perkelti arba susigrąžinti (dėl fizinių ar ekonominių priežasčių). Tai gali būti įvairūs dalykai – pamatai, elektros linijos ir technologiniai vamzdynai, pervežimo išlaidos, sumontavimo ir paleidimo išlaidos, statiniai, saugumo ir apsaugos įranga ir pan.
- 50.07 Tuo atveju, kai pagal darbo apimtį konkrečiai reikia nustatyti grynąją sumą (o ne bendrąją sumą), kurią būtų galima gauti įvykdžius likvidacinį pardavimą, *išlaidų* (iš bendrosios sumos atėmus grynąją sumą), kurias greičiausiai patirs pardavėjas, pobūdis ir dydis *turėtų* būti aiškiai nurodyti.

60. Vertinimo požiūriai

- 60.01 Priklausomai nuo vertinamo III *turto* ir (arba) *įsipareigojimo (-ų)* pobūdžio, turimų duomenų ir informacijos apie šį *turtą* bei *vertinimo* aplinkybių gali būti taikomi 103-iajame TVS „Vertinimo požiūriai“ apibūdinti trys pagrindiniai *vertinimo požiūriai*.

70. Rinkos požiūris

- 70.01 Vertinant vienarūšius įrangą ir įrenginius (kranus, statybos įrenginius, sunkiąsias ar lengvasias motorines transporto priemones), dažniausiai taikomas rinkos požiūris, nes gali būti pakankamai duomenų apie neseniai sudarytus panašaus *turto* sandorius. Tačiau daugelio tipų įranga ir įrenginiai yra specializuoti ir tiesioginių tokių objektų pardavimų duomenų yra mažai arba jų nėra (arba jie neprieinami), todėl siūlyti taikyti rinkos požiūrį *vertinimui* atlikti reikia atsargiai. Tokiomis aplinkybėmis *vertinimui* atlikti gali būti tikslinga pasirinkti pajamų požiūrį arba išlaidų požiūrį (žr. 103-ojo TVS „Vertinimo požiūriai 20.03 paragrafą).
- 70.02 Duomenys taikant rinkos požiūrį gali būti (žr. šio standarto 100 skirsnio 100.02 paragrafą):
- įvykę identiško *turto* sandoriai.
 - įvykę panašaus *turto* sandoriai,
 - prašomos kainos už identišką *turtą*,
 - prašomos kainos už panašų *turtą*.
- 70.03 Priklausomai nuo vertinamo *turto*, gali būti parenkami įvairaus masto rinkos duomenys, tame tarpe:
- turto* vienetai (t. y. atskirų *turto* vienetų pagrindu),
 - gamybos linijos (tai yra, *turto* grupės, sudarančios veiklos vieneta),
 - vientisos įrangos arba technologinio padalinio (tai yra, gamybos padalinio, pagaminančio X vienetų per dieną),
 - portfelio (tai yra, *turto* grupės, veikiančios regione).
- 70.04 *Vertintojas* visada pirmiausiai *turėtų* atsižvelgti į geriausio naudojimo bazinės vertės prielaidą kai svarsto apie 70.03 paragrafe pateiktus duomenų tipus. Pavyzdžiui, *turto* portfelis gali būti didesnės *vertės* nei atskirų jo dalių ir atvirkščiai. Tokiu atveju *vertintojas*, formuodamas išvadą, *privalo* aiškiai

- pateikti tokio skirtumo priežastis.
- 70.05 Pirmenybė *turi* būti taikoma įvykusiems sandoriams, o ne prašomoms kainoms, taip pat pirmenybė turėtų būti teikiama lyginamiesiems duomenims, kurie įvykę ar skelbiami prieš pat *vertės nustatymo dieną* nei įvykusiems ar skelbtiems seniau.
- 70.06 Lyginamųjų duomenų patikimumo *svarumas turėtų* būti įvertintas pagal jų šaltinį. Priklausomai nuo *turto* klasės, kuri laikoma *vertinimo* dalimi, lyginamieji duomenys gali būti parenkami vietiniu, nacionaliniu ar tarptautiniu lygiu.
- 70.07 Rinkos požiūriu laikoma, kad įvykusiais sandoriais perleistas identiškas *turtas* turi visas nusidėvėjimo ir nuvertėjimo formas, todėl korekcijos nėra reikalingos (tačiau tokie lyginamieji duomenys reti).
- 70.08 Kai nagrinėjamos panašaus *turto* įvykusių sandorių kainos arba prašomos kainos (ir identiško *turto* prašomos kainos), gali prireikti apsvarstyti ar taikyti įvairius koregavimus, siekiant kad lyginamieji duomenys atitiktų vertinamą *turtą*, ir veiksnių, dėl kurių gali reikėti daryti korekcijas, neišsamus sąrašas gali būti:
- techniniai veiksniai (dydis, pajėgumas, našumas produkcijos vienetais, specifikacija ir pan.),
 - nusidėvėjimo ir nuvertėjimo veiksniai (būklė, naudojimo intensyvumas, priežiūra, kapitalinio remonto reikmė, veiklos išlaidos),
 - su rinka susiję veiksniai (vietovė, valiuta, kiekybė, prašomų kainų ir įvykusių sandorių kainų skirtumas, aplinkosauginis ar licencijavimo, atitikties statusas ir kiti,
 - laiko arba *vertės pagrindo* veiksniai (pardavimo sandorio datos ir *vertės nustatymo dienos* skirtumas, rinkos pardavimo ir likvidacinio pardavimo skirtumas, liekančio ten kur sumontuotas ar ten kur yra (angl. – „as is/where is“) ir perkeliama į kitą vietą skirtumas).
- 70.09 Atlikdamas koregavimus kad lyginamieji duomenys atitiktų vertinamą *turtą*, *vertintojas* gali taikyti įvairius metodus, tame tarpe:
- tiesiogines korekcijas (tai yra, korekcijos valiuta arba pinigų sumos išraiška),
 - netiesiogines korekcijas (tai yra lyginamiesiems duomenims taikyti procentines korekcijas).
- 70.10 Visada pirmenybė teikiama lyginamiesiems duomenims iš aktyvios ir skaidrios rinkos. Paprastai, labiau lygintini tie lyginamieji duomenys, kuriems užtenka kelių pataisų kad užtikrinti jų atitikimą vertinamam *turtui*. Visomis aplinkybėmis *turi* būti taikomas *profesionalus sprendimas* užtikrinant kad lyginamieji duomenys pasirenkami atsižvelgiant į atliekamo *vertinimo* pobūdį.
- 80. Pajamų požiūris**
- 80.01 Pajamų požiūris **III vertinimui** gali būti taikomas tada, kai gali būti nustatomi konkretaus *turto* ar kompleksiškos *turto* grupės kuriami pinigų srautai, pvz., kai *turto* grupė sudaro gamybos liniją, kuri gamina išbaigtą pardavimui skirtą produktą (teikia paslaugą) arba generuoja nuomos pajamas.
- 80.02 **III** pajamų požiūriu, *vertės* elementai, susiję su *nematerialiuoju turtu* ir kitu papildančiuoju *turtu*, įprastai *turėtų* būti atskirti (žr. šio standarto 20.04 paragrafą, 101-ąjį TVS „Darbo apimtis“ ir 210-ąjį TVS „Nematerialusis turtas“).
- 80.03 Pajamų požiūris taip pat gali būti taikomas kartu su kitais požiūriais nustatyti *turto* arba papildančiojo *turto* grupės ekonominiam nuvertėjimui ir (arba) prestižo egzistavimui ir jo dydžiui. Taikant pajamų požiūrį, *reikėtų* būti atsargiems, nes gali būti sudėtinga iš bendrųjų pinigų srautų, kuriuos kuria vienas kitą papildančiojo *turto* grupė, priskirti pinigų srautus atskiriems *turto* vienetams (jei tai reikia padaryti).
- 80.04 Jei **III** vertinti taikomas pajamų požiūris, atliekant *vertinimą turi* būti atsižvelgta į pinigų srautus, kuriuos *turtas* generuos po konkretaus prognozuojamo laikotarpio, taip pat į *turto vertę* po šio laikotarpio, kuri dažnai vadinama tęstine verte (žr. 103-ojo TVS „Vertinimo požiūriai“ priedo A20.02-A20.22 paragrafus).
- 80.05 Vadovaujantis 103-uoju TVS „Vertinimo požiūriai“ pajamų požiūris *turtui* arba vienas kitą papildančiojo *turto* grupei vertinti gali būti taikomas jei pagrindinis *vertės* veiksnys yra šio *turto* gebėjimas kurti pajamas ir tam turi būti suteikiamas *reikšmingas svarumas* esant sekančioms aplinkybėms:
- sudarytos didelės kliūtys *turtą* arba vienas kitą papildančiojo *turto* grupę pateikti rinkos dalyviams;
 - lygiaverčio naudingumo *turtui* arba vienas kitą papildančiojo *turto* grupei sukurti (nesvarbu ar

- perkant, ar statant) reikia *reikšmingai* ilgo laikotarpio,
- c) lygiaverčio naudingumo *turtui* arba vienas kitą papildančiojo *turto* grupei sukurti gali kilti teisinių ar reguliavimo kliūčių,
 - d) pirkėjas būtų pasirengęs mokėti *reikšmingai* didesnę priemoną už galimybę nedelsiant naudoti *turtą* arba vienas kitą papildančiojo *turto* grupę dėl palankių rinkos ekonominių sąlygų ar užsitikrinti galimybę nedelsiant generuoti pinigų srautus,
 - e) yra per daug didelių nepatogumų, rizikos ar kitų veiksnių, susijusių su *turto* arba vienas kitą papildančiojo *turto* grupės įsigijimu arba statyba.
- 80.06 Papildomai, *turtui* arba vienas kitą papildančiojo *turto* grupei vertinti pajamų požiūriu gali būti suteikiamas *reikšmingas svarumas* esant sekančioms aplinkybėms:
- a) rinkos požiūriu taikymas *turtui* arba papildančiojo *turto* grupei vertinti yra gana nepraktiškas arba neteikiantis įtikinamų rezultatų,
 - b) reikalinga atlikti *turto* arba vienas kitą papildančiojo *turto* grupės kaip visumos vertinimą ir nereikia nustatyti atskiros *turto* vieneto *vertės*,
 - c) *turto* arba vienas kitą papildančiojo *turto* grupės gebėjimas kurti pajamas yra nustatomas pagal rinkos normas arba pagal rinkos sąlygomis sudarytus sandorius,
 - d) *turto* arba vienas kitą papildančiojo *turto* grupės kuriami pinigų srautai yra atskiri ir aiškiai atskiriami nuo kitų verslo dalių kuriamų pinigų srautų,
 - e) kito papildančiojo *turto*, kuris savaime yra sujungtas su pajamas kuriančiu *turtu* (yra jo dalis), *vertė* gali būti lengvai nustatyta atskirai be *turto* arba vienas kitą papildančiojo *turto* grupės tam taikant kitas vertinimo metodikas.

90. Išlaidų požiūris

- 90.01 Įrangai, įrenginiams ir infrastruktūrai, ypač jei šis *turtas* yra specializuotas arba specialiosios paskirties, vertinti labai dažnai taikomas išlaidų metodas. Pirmiausia įvertinamos rinkos dalyvio *išlaidos* vertinamam *turtui* pakeisti kitu *turtu* atsižvelgiant į mažiausias arba sukūrimo, arba pakeitimo išlaidas. Pakeitimo išlaidos yra *išlaidos* tokio pat naudingumo *turtui* įsigyti, tai gali būti modernus panašus *turtas* (pakaitalas), užtikrinantis tą patį funkcionalumą, tuo tarpu atkūrimo išlaidos yra tikslios vertinamo *turto* kopijos atkūrimo *išlaidos*. Nustačius pakeitimo išlaidas *vertė turėtų* būti koreguojama taip, kad rodytų fizinio, funkcinio, technologinio ir ekonominio nuvertėjimo poveikį *vertei*. Visais atvejais bet kokių pakeitimo išlaidų koregavimai *turėtų* būti atliekami taip, kad pagal galingumą bei naudingumą *išlaidos* būtų gautos tokios pačios, kaip ir modernaus *turto* ekvivalento.
- 90.02 Tam tikromis aplinkybėmis verslo subjekto faktinės *išlaidos*, patirtos įsigyjant ar kuriant *turtą*, gali būti tinkamos naudoti kaip *turto* pakeitimo išlaidas. Tačiau prieš naudodamasis tokia informacija apie retrospektyvines išlaidas *vertintojas turėtų* atsižvelgti į:
- a) retrospektyvinių išlaidų laiką: verslo subjekto faktinės *išlaidos* gali būti neaktualios arba gali prireikti jas pakoreguoti pagal infliacijos (indeksavimo) normas iki *vertės nustatymo dienos*, jei aptariamoms išlaidoms buvo patirtos iki rinkos kainų pokyčių, infliacijos arba defliacijos ar kitų veiksnių pasireiškimo,
 - b) *vertės pagrindą*: taikant tam tikrų rinkos dalyvių patiriamas savikainas ir gaunamas pelno maržas, *privaloma* imtis atsargumo priemonių, kadangi šie duomenys gali nerodyti to, ką įprasti rinkos dalyviai galėjo sumokėti. *Vertintojas* taip pat *privalo* išnagrinėti tikimybę, kad dėl anksčiau taikytų apskaitos metodų sudarytiems sandoriams arba panaudoto **III** *turto* pirkimams verslo subjekto patirtų *išlaidų* pobūdis gali būti ne retrospektyvinis. Bet kokiu atveju retrospektyvinės *išlaidos turi* būti nustatomos taikant tinkamus indeksus,
 - c) įtrauktas specifines *išlaidas*: *vertintojas privalo* atsižvelgti į visas *svarbias išlaidas*, kurios buvo įtrauktos, ir ar šios *išlaidos* prisideda prie *turto vertės* ir ar taikant kai kuriuos *vertės pagrindus* taip pat gali būti tinkama taikyti tam tikrą pelno maržą patirtoms *išlaidoms*,
 - d) su rinka nesusijusius elementus: bet kokios *išlaidos*, nuolaidų ar permokų gražinimas, kurių nepatirtų įprasti rinkos dalyviai arba kurios jiems nebūtų būdingos, *neturėtų* būti įtraukiamos.
- 90.03 Nustačius pakeitimo išlaidas iš jų *turi* būti atimtas fizinis, funkcinis, technologinis ir ekonominis nuvertėjimas (žr. 103-ojo TVS „Vertinimo požiūriai“ priedo A30.15-A30.22 paragrafus).

Išlaidų ir pajėgumo metodas

- 90.04 Pagal išlaidų ir pajėgumo metodą (angl. „cost-to-capacity method“) faktinio ar reikiamo pajėgumo

turto pakeitimo išlaidos gali būti nustatomos pagal panašaus *turto*, kurio pajėgumas yra kitoks, *išlaidas*.

- 90.05 Išlaidų ir pajėgumo metodas paprastai taikomas vienu iš dviejų būdų:
- apskaičiuoti tam tikro pajėgumo *turto* pakeitimo išlaidas, kai yra žinomos kitokio pajėgumo *turto* pakeitimo išlaidos (pavyzdžiui, kai dviejų vertinamų *turtų* pajėgumą galima pakeisti vienu *turtu* (kurio pajėgumas atitinka vertinamų *turtų* bendrą pajėgumą ir pakeičiančio *turto išlaidos* žinomos),
 - žinant šiuolaikinio lygiaverčio *turto*, kurio pajėgumas atitinka numatomą paklausą, apskaičiuoti vertinamo *turto*, kurio pajėgumas perteklinis, pakeitimo išlaidas (kaip priemonė matuoti neigiamą korekciją dėl per mažo vertinamo *turto* pajėgumo išnaudojimo taip nustatant dalį ekonominio nuvertėjimo).
- 90.06 Šis metodas galėtų būti taikomas kaip pagrindinis metodas nustatant pakeitimo išlaidas „iš viršaus į apačią“ pagrindu arba kaip pagalbinis tikrinimo metodas pakeitimo išlaidoms nustatyti „iš apačios į viršų“ pagrindu. Tačiau toje pačioje geografinėje vietovėje veikiančios tikslios tos pačios paskirties ir to paties projekcinio pajėgumo įrangos lyginamasis sandoris visada suteikia pirmenybę išlaidų ir pajėgumo metodui.
- 90.07 Pažymėtina, kad *išlaidų* ir pajėgumo santykis dažnai nėra tiesinis, todėl gali reikėti tam tikro koregavimo pagal eksponentinę funkciją. Tačiau *vertintojas turėtų* šį koregavimą atlikti atsargiai, nes jei pasirinkto lyginamojo pavyzdžio pajėgumas labai skiriasi nuo vertinamo *turto*, tai patikimo rezultato suteikt negali.

Tendencijų metodas

- 90.08 Tendencijų metodu (angl. – „Trending method“) nustatomos turto atkūrimo išlaidos *turto* retrospektyvinėms išlaidoms taikant indeksavimą (trends veiksnį), tokiu būdu parodant *turto* kainos infliaciją arba defliaciją per laikotarpį.
- 90.09 Retrospektyvinės *išlaidos* yra pirmą kartą *turtą* pradėjusio naudoti savininko sąnaudos, patirtos įsigyjant *turtą*. Retrospektyvinės *išlaidos* reikia skirti nuo pradinių *išlaidų*, kurios yra faktinės *išlaidos*, kurias patyrė dabartinis *turto* savininkas, tačiau kuris gali būti ne pirmasis savininkas ir *turtą* gali būti įsigijęs už didesnę arba mažesnę *kainą* nei retrospektyvinės *išlaidos*.
- 90.10 Indeksai gali būti gaunami iš statistikos biurų ar panašių valstybinių agentūrų, institucijų arba tyrimų organizacijų. Taikant tendencijų metodą svarbiausia pasirinkti tinkamiausius indeksus.
- 90.11 Nors tendencijų metodo (dažnai vadinamo netiesioginiu metodu, kuriuo taikomas indeksavimas) taikymas gali būti tinkamas būdas pakeitimo išlaidoms nustatyti taikant išlaidų požiūrį, tačiau *reikėtų* atkreipti dėmesį į toliau nurodytus dalykus:
- indeksavimas *turėtų* būti taikomas ne bet kokioms *išlaidoms*, o tik nustatytoms tiesioginėms pakeitimo išlaidoms arba retrospektyvinėms *išlaidoms* (*išlaidoms*, patirtoms pirmajam savininkui pradėjus *turtą* pirmą kartą naudoti),
 - retrospektyvinės *išlaidos* sudaro eilė tiesioginių ir netiesioginių *išlaidų* (t. y., įrenginiai, darbo užmokestis, atvežimas, elektros įvadai, pamatai, pastatai, IT įsigijimas ir kita), kurios gali nekoreliuoti su konkrečiais indeksais,
 - per ilgesnį laikotarpį retrospektyvinėms *išlaidoms* įvairūs įtaką darantys veiksniai gali lemti klaidingus ir anomalius rezultatus,
 - taikant kitose, nei vertinamo *turto*, *jurisdikcijoje* apskaičiuotus indeksus arba tendencijas, dėl įvairių veiksnių, darančių įtaką indeksams tose *jurisdikcijoje*, gali būti gauti klaidingi ir anomalūs rezultatai,
 - užsienyje įsigyto *turto* retrospektyvinių *išlaidų* kitimo tendencijai taikant vietinius indeksus (tendencijas), nors užsienyje pokyčiai per tą patį laikotarpį vyko kitaip.
- 90.12 Visais atvejais, atsižvelgiant į atliekamo *vertinimo* pobūdį, reikalingas *profesionalus sprendimas* siekiant užtikrinti, kad tendencijų metodas, kuris yra išlaidų požiūrio dalis, būtų tinkamas pakeitimo išlaidoms nustatyti. Jei šis metodas lemia klaidingus arba anomalius rezultatus, pakeitimo išlaidoms nustatyti *turi* būti taikomi alternatyvūs metodai (pvz., tiesioginis metodas).

100. Duomenys ir pradiniai duomenys

- 100.01 Vadovaujantis 104-uuju TVS „Duomenys ir pradiniai duomenys“, *vertintojas privalo* kiek įmanoma maksimaliai panaudoti tinkamų ir *prieinamų duomenų* charakteristikas.
- 100.02 Be 104-ajame TVS „Duomenys ir pradiniai duomenys“ pateiktų reikalavimų, vertinant III papildomai *turėtų* būti vadovujamasi lyginamųjų duomenų hierarchija:
- tiesioginiam palyginimui tinkami duomenys,
 - netiesioginiam palyginimui tinkami duomenys,
 - bendrieji rinkos duomenys,
 - kiti šaltiniai.
- 100.01 Taikydamas lyginamųjų duomenų hierarchiją, *vertintojas privalo* užtikrinti, kad tai visiškai atitinka 104-ajame TVS „Duomenys ir pradiniai duomenys“ nurodytą tinkamų *duomenų* ir *pradinių duomenų* charakteristikų taikymą.
- 100.02 Pasirinkti *pradiniai duomenys turi* atitikti *turtui* vertinti taikomus modelius (žr. 104-ojo TVS „Duomenys ir pradiniai duomenys“ 40.01 paragrafą).
- 100.03 *Pradinių duomenų* atranka, šaltinis ir naudojimas *turi* būti paaiškinti, pagrįsti ir dokumentuoti.
- 100.04 Su *turto verte* susiję *svarbūs ESG* veiksniai *turėtų* būti laikomi *duomenų* ir *pradinių duomenų* atrankos proceso dalimi.

110. Vertinimo modeliai

- 110.01 Vadovaujantis 105-uuju TVS „Vertinimo modeliai“, *vertintojas privalo* kiek įmanoma maksimaliai panaudoti tinkamų *vertinimo modelių* charakteristikas.
- 110.02 *Vertinimo moteliai turi* būti tinkami *vertinimo numatomam panaudojimui* ir atitinkantys tinkamus *pradinius duomenis*.

120. Dokumentai ir ataskaita

- 120.01 Be minimalių 106-ajame TVS „Dokumentai ir ataskaita“ nustatytų reikalavimų, *turi* būti parengta vertinimo ataskaita, kurioje *turi* būti pateikiamos nuorodos į dalykus, kurie yra nagrinėjami pagal darbo apimtį (žr. 101-ąjį TVS „Darbo apimtis“). Ataskaitoje taip pat *turi* būti pateikti paaiškinimai dėl bet kokio susijusio *materialiojo* arba *nematerialiojo turto*, neįtraukto į įvykusį ar numanomą sandorio scenarijų, poveikį ataskaitos išvadoje nurodomai *vertei*.
- 120.02 Taip pat, papildant 106-ojo TVS „Dokumentai ir ataskaita“ 40.01-40.03 paragrafuose nustatytus reikalavimus vertinimo peržiūros ataskaitoje *turi* būti nurodyta kad tai yra *vertinimo peržiūra* ir taip pat *turi* būti nurodyta, ar peržiūra yra *vertinimo proceso peržiūra*, ar *vertės peržiūra*.

130. Specialūs klausimai, susiję su įranga ir įrenginiais

- 130.01 Šiame skirsnyje pateikiamas neišsamus temų, skirtų atlikti III *vertinimą*, sąrašas.

Vertės paskirstymas

- 130.02 Pagal 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ 70 skirsnį ir šį standartą, jei *turto* grupė buvo įvertinta kaip portfelio dalis, bet nustatytą *vertę* reikia paskirstyti atskiriems *turto* vienetams, *vertintojas privalo* aiškiai nurodyti, kad tai yra daroma ir pateikti taikytos paskirstymo metodikos paaiškinimą.