

400-asis TVS „Teisės į nekilnojamąjį turtą“

200-asis TVS Verslas ir verslo interesai	210-asis TVS Nemateri- alusis turtas	220-asis TVS Nefinan- siniai įsipa- reigojimai	230-asis TVS Atsargos	300-asis TVS Įranga, įrenginiai ir infrastruktūra	400-asis TVS Teisės į nekilnoja- majį 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	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 teisėmis į nekilnojamąjį turtą	130
Teisių hierarchija	140
Nuoma	150

10. Apžvalga

10.01 Atliekant teisių į nekilnojamąjį turtą *vertinimą* taikomi bendraisiais standartais nustatyti principai. Šiame standarte pateikta pakeitimų, papildomų reikalavimų arba konkrečių pavyzdžių, kaip taikomi bendrieji standartai *vertinimams*, kuriems skirtas šis standartas. Teisių į nekilnojamąjį turtą *vertinimui* atlikti taip pat *privalo* vadovautis atitinkamai *turto* ir (arba) *įsipareigojimo* sričiai taikytiniais standartais (žr. 300-ąjį TVS „Įranga, įrenginiai ir infrastruktūra“ ir 410-ąjį „Plėtrai skirtas turtas“).

20. Įvadas

20.01 Teisės į nekilnojamąjį turtą paprastai apibrėžia valstybė arba atskirų *jurisdikcijų* teisė ir juos dažnai reglamentuoja nacionaliniai ar vietos įstatymai. Kai kuriais atvejais įstatyminės asmenų, bendruomenės ar bendros ir (arba) kolektyvinės teisės į žemę ir pastatus nėra registruotos, dokumentuotos ir nuosavybė yra neoficiali ir tradicinė. Prieš atlikdamas teisių į nekilnojamąjį turtą *vertinimą vertintojas privalo* suprasti atitinkamą teisinę sistemą, kuri turi įtakos vertinamai teisei.

20.02 Teisės į nekilnojamąjį turtą yra žemės ir pastatų nuosavybės, valdymo, naudojimosi ar naudojimo teisė. Teisės į nekilnojamąjį turtą apima neoficialias bendruomenės ar bendros ir (arba) kolektyvinės ar genties žemės ir miesto ar kaimo neoficialių gyvenviečių ar pereinamosios ekonomikos valdymo teises, kurios gali būti taikomos kaip nuosavybės teisės, naudojimo teisės (angl. – „occupation“) ar naudojimosi teisės (angl. – „rights to use“).

20.03 Yra trys pagrindiniai teisių tipai:

- aukščiausioji teisė į konkretų žemės sklypą. Tokios teisės savininkas turi absoliučias ir neribotas trukmės nuosavybės ir kontrolės teises į žemę ir į bet kokį joje stovintį pastatą, paisyti jis turi tik į antraeilį teisių ir įstatymais nustatytų apribojimų,
- antraeilė teisė, kuri suteikia jos turėtojui išimtinių valdymo ir kontrolės teisių į konkretų žemės sklypą arba pastatus nustatytam laikui (pvz., pagal nuomos sutartį),
- teisė naudoti žemę ar pastatus, be išimtinės teisės į jų valdymą ar kontrolę (pvz., teisė eiti per žemės sklypą arba jį naudoti tik tam tikrai veiklai).

- 20.04 *Nematerialusis turtas* nepriklauso nekilnojamam turtui ir (arba) *įsipareigojimams*. Vis dėlto, *nematerialusis turtas* gali būti susijęs su nekilnojamuoju turtu ir gali daryti didelę įtaką jo pinigų srautams. Todėl labai svarbu, kad darbo apimtyje būtų aiškiai nurodyta, kas pagal *vertinimo numatomą panaudojimą* yra įtraukta arba ko nėra įtraukta. Jei yra *nematerialiojo turto* elementų, *vertintojas* taip pat *turėtų* laikytis 210-ojo TVS „Nematerialusis turtas“.
- 20.05 Nors skirtingose *jurisdikcijose* teisėms į nekilnojamąjį turtą apibūdinti vartojamos skirtingos sąvokos ir terminai, daugumoje *teisės sistemų* dažniausiai vartojamos sąvokos yra „neribota absoliučios nuosavybės teisė“, „išimtinė ribotos trukmės teisė“ arba „neišimtinė teisė tam tikram *numatomam panaudojimui*“. Kadangi žemė ir pastatai yra nekilnojami, sudarant sandorį perduodama teisė, o ne fizinė žemė ar pastatai. Dėl to *vertė* yra susijusi su teisėmis, o ne su fizine žeme ar pastatais.
- 20.06 Nekilnojamojo turto *vertinimas* dažnai atliekamas įvairiam *numatomam panaudojimui*, tame tarpe skolinimo užtikrinimui, pirkimui ir įsigijimui, apmokestinimui, paėmimui visuomenės poreikiams, kompensacijoms, nemokumo procesams ir finansinei atskaitomybei.

30. Vertinimo struktūriniai pagrindai

- 30.01 Vadovaujantis 100-uoju TVS „Vertinimo struktūriniai pagrindai“, *vertintojas privalo* laikytis vertintojo veiklos principų (žr. 100-ojo TVS „Vertinimo struktūriniai pagrindai“ 10 skirsnį).

40. Darbo apimtis

- 40.01 Įgyvendinant 101-ojo TVS „Darbo apimtis“ 20.3 paragrafo (a) dalies reikalavimą identifikuoti *turtą* ir (arba) *įsipareigojimą*, kuris vertinamas, į darbo apimtį *būtina* įtraukti šiuos dalykus:
- vertinamų teisių į nekilnojamąjį turtą aprašymą,
 - bet kokias aukštesniąsias ar žemesniąsias teises arba teises naudoti, kurios turi įtakos numatomoms vertinti teisėms.
- 40.02 Pagal 101-ojo TVS „Darbo apimtis“ 20 ir 30 skirsniuose nurodytus reikalavimus, vertinimo susitarimo (užduoties) (angl. – „engagement“) vykdymo metu atlikti tyrimai *turi* atitikti vertinimo susitarime (užduotyje) nurodytus *numatomą panaudojimą* ir *vertės pagrindą (-us)*. *Vertinimo peržiūros* atveju darbo apimtyje *turi* būti nurodyta ar ši peržiūra yra *vertinimo proceso peržiūra* ar *vertės peržiūra*.
- 40.03 *Privalu* atlikti pakankamai tyrimų ir surinkti pakankamai duomenų atliekant turto apžiūrą, apklausas, tyrimus, skaičiavimus arba analizę, kad būtų užtikrintas pagrįstas *vertinimas*. Reikalingas *profesionalus sprendimas* dėl būtino tyrimų ir duomenų masto, kuris užtikrintų jo atitiktį *vertinimo* tikslui.
- 40.04 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).
- 40.05 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 vertinamu *turtu* ir (arba) *vertinimo* užsakovu (žr. 101-ojo TVS „Darbo apimtis“, 20.01 paragrafo (a) punktą).
- 40.06 *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“).
- 40.07 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).

- 40.08 Papildomai, įgyvendinant 101-ojo TVS „Darbo apimtis“ reikalavimus nurodyti tyrimo mastą ir informacijos, kuria kliaujasi *vertintojas*, pobūdį ir šaltinius, *turėtų* būti atsižvelgta į šiuos dalykus:
- (a) duomenis, jeigu jie prieinami, patvirtinančius teises į nekilnojamąjį turtą ir į kitas svarbias susijusias teises,
 - (b) atliekamos *turto* apžiūros apimtį,
 - (c) atsakomybę už informaciją apie žemės sklypo plotą, vietos savybes (pvz., žemės charakteristikas), pastato charakteristikas arba patalpų plotus,
 - (d) atsakomybę už vietos charakteristikas (pvz., dirvožemio būklę) ir žemės derlingumą lemiančias savybes (pvz., dirvožemio derlingumą, sodinių plotus),
 - (e) atsakomybę už pastato charakteristikų ir būklės patvirtinimą,
 - (f) atsakomybę už sodinių, augmenijos, miško ar pasėlių detalizacijos ir būklės patvirtinimą,
 - (g) atsakomybę už atsargų kiekio ir kokybės patvirtinimą ir bet kokias gavybos ir sutvarkymo priemones baigus gavybą,
 - (h) nekilnojamam turtui teikiamų paslaugų ir infrastruktūros pobūdžio, charakteristikų tyrimus ir atitikties mastą,
 - (i) atsakomybę už faktinių ar galimų aplinkosaugos veiksnių nustatymą,
 - (j) teisinius leidimus ar apribojimus naudoti nekilnojamąjį turtą ar pastatus, taip pat tikėtinus ar galimus leidimų ir apribojimų pakeitimus.
- 40.09 Tipiniai specialiujų prielaidų, dėl kurių pagal 101-ojo TVS „Darbo apimtis“ 20.3 paragrafo (k) dalį ir 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ 50.04 paragrafą tenka susitarti su užsakovu, pavyzdžiai:
- (a) kad įvyko numatomas fizinis pokytis, pvz., projektuojamas pastatas vertinamas taip, tarsi *vertės nustatymo dieną* jis būtų baigtas statyti,
 - (b) kad pasikeitė nuosavybės statusas, pvz., *vertės nustatymo dieną* tuščias pastatas buvo išnuomotas arba nuomojamas pastatas tapo laisvas,
 - (c) kad teisės į turtą vertinamos neatsižvelgiant į kitas galiojančias teises,
 - (d) kad turtas nėra užterštas ir jis nekelia pavojaus aplinkai,
 - (e) kad ekonominė veikla tęsis neribotą laiką,
 - (f) kad planuojamam paskirties keitimui bus išduotas leidimas.

50. Vertės pagrindai

- 50.01 *Vertintojas*, vertindamas teises į nekilnojamąjį turtą, pagal 102-ąjį TVS „Vertės pagrindai“ *privalo* pasirinkti *numatomam panaudojimui* tinkamą (-us) *vertės pagrindą (-us)*.
- 50.02 Pagal daugumą *vertės pagrindų vertintojas privalo* atsižvelgti į geriausią nekilnojamojo turto naudojimą, kuris gali skirtis nuo jo dabartinio naudojimo (žr. 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedus A90-A120). Ši analizė yra ypač svarbi nekilnojamojo turto objektams, kurių esamą naudojimą galima keisti į kitą arba tiems, kurie turi plėtros galimybių.
- 50.03 Papildomai 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ 70 skirsnyje nurodytiems reikalavimams dėl vertės paskirstymo, jei atskiriems elementams paskirstytų verčių suma skiriasi nuo bendros *turto* ir (arba) įsipareigojimų *vertės, vertintojas turėtų* aiškiai nurodyti skirtumo priežastį (-is).

60. Vertinimo požiūriai

- 60.01 Atliekant teisių į nekilnojamąjį turtą *vertinimą* gali būti taikomi visi trys *vertinimo požiūriai*, aprašyti 103-ajame TVS „Vertinimo požiūriai“.
- 60.02 Rinkdamasis požiūrį ir metodą, be šio standarto reikalavimų, *vertintojas privalo* laikytis 103-ojo TVS „Vertinimo požiūriai“, ypač 10.03 ir 10.04 paragrafų reikalavimų.

70. Rinkos požiūris

- 70.01 Nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą nėra vienalytės (t. y. jos yra skirtingo pobūdžio). Netgi jeigu žemė ir pastatai, su kuriais susijusios vertinamos teisės, yra panašių fizinių charakteristikų kaip ir kiti objektai, kuriais prekiaujama rinkoje, jie bus skirtingoje vietoje. Nepaisant tokio skirtumo, teisių į nekilnojamąjį turtą *vertinimui* atlikti paprastai taikomas rinkos požiūris.
- 70.02 Siekdamas palyginti teisių į *vertinimo* objektą ir teisių į kitą nekilnojamąjį turtą *kainą*, priklausomai nuo *turto* ir (arba) *įsipareigojimo* rūšies, *vertintojas turėtų* pasirinkti plačiai pripažintus ir tinkamus lyginamuosius vienetus, kuriuos taiko dalyviai. Dažniausiai naudojami palyginimo vienetai yra šie:

- (a) kaina už pastato kvadratinį metrą (arba kvadratinę pėdą) arba už žemės hektarą (ar akrą),
 - (b) kaina už kambarį,
 - (c) kaina už produkcijos vienetą, pvz., už megavatą, žemės ūkio kultūrų derliaus toną ar kilogramą.
- 70.03 Palyginimo vienetas bus naudingas tik tuo atveju, jei jis tinkamai parinktas ir taikomas analizuojant vertinamą turtą bei lyginamuosius objektus. Jei tik įmanoma, *turėtų* būti atitinkamoje rinkoje dalyvių dažniausiai naudojamas palyginimo vienetas.
- 70.04 Kiek *vertinimo* metu galima pasikliauti bet kurių lyginamųjų pavyzdžių kainų *duomenimis*, nustatoma lyginant įvairias vertinamo nekilnojamojo turto savybes su savybėmis objekto, kurio sandorio *duomenimis* remiamasi. Vertinant teises į nekilnojamąjį turtą pagal 103-ojo TVS „Vertinimo požūriai“ priedų A10.01-10.08 paragrafus *reikėtų* atsižvelgti į šiuos (ir ne tik į juos) specifinius skirtumus:
- (a) sandorių perleisto panašaus turto teisių ir vertinamo turto teisių,
 - (b) vietovių, kuriose yra *turtas* ir lyginamasis pavyzdys,
 - (c) žemės kokybės,
 - (d) statinių amžiaus ir jų charakteristikų,
 - (e) nekilnojamojo turto leidžiamo naudojimo arba teritorijų planavimo sprendinių,
 - (f) aplinkybių, pagal kurias buvo nustatyta *kaina* ir reikiamas *vertės pagrindas*,
 - (g) faktinės informacijos apie lyginamojo pavyzdžio kainos datą ir *vertės nustatymo dieną*,
 - (h) rinkos sąlygų sandorių sudarymo metu ir *vertės nustatymo dieną*.

80. Pajamų požūris

- 80.01 Nustatant *vertę* pajamų požūriu taikomi įvairūs metodai, visiems jiems bendra tai, kad *vertė* yra grindžiama faktinėmis ar prognozuojamomis pajamomis, kurias gauna ar galėtų gauti teisės savininkas. Investicinio turto atveju tai gali būti pajamos iš nuomos (žr. 104-ąjį TVS „Duomenys ir pradiniai duomenys“ bei 105-ąjį TVS „Vertinimo modeliai“), o savininko naudojamo pastato atveju tai gali būti numatomas nuomos mokestis (arba sutaupytas nuomos mokestis) atsižvelgiant į tai, kiek savininkas *turėtų* mokėti už lygiaverčių patalpų nuomą.
- 80.02 Tam tikro nekilnojamojo turto galimybė generuoti pajamas yra glaudžiai susijusi su konkrečiu turto naudojimu arba konkrečia verslo ar prekybos veikla (pavyzdžiui, kino teatrui, senjorų ar slaugos namai, klinikos, viešbučiai ir kt.). Jeigu pastatas tinka tik tam tikros rūšies veiklai, pajamos dažnai yra susijusios su faktiniais ar potencialiais pinigų srautais, kuriuos šio pastato savininkas gautų iš tokios veiklos. Metodas, kuris taikomas siekiant parodyti nekilnojamojo turto *vertę* pagal veiklos (prekybos) potencialą, dažnai vadinamas pelno metodu (žr. sekantį 80.03 paragrafą).
- 80.03 Kai vertinant pajamų požūriu taikomos pajamos, kurios rodo pinigų srautus iš verslo ar prekybos veiklos (o ne pinigų srautus, susijusius su nuoma, eksploatacijos ir kitomis nekilnojamojamam turtui būdingomis *išlaidomis*), ir šias pajamas taip pat kuria *nematerialusis turtas*, todėl tai nebėra vien teisės į nekilnojamąjį turtą, todėl *vertintojas*, jei reikia, taip pat *turėtų* laikytis ir 200-ojo TVS „Verslas ir verslo interesai“ bei 210-ojo TVS „Nematerialusis turtas“.
- 80.04 Teisėms į nekilnojamąjį turtą vertinti gali būti taikomi įvairūs diskontuotų pinigų srautų modeliai. Nors jie skiriasi įvairiais aspektais, tačiau visų šių modelių esmė yra tai, kad taikant *diskonto normą* konkretaus laikotarpio pabaigoje pinigų srautas yra perskaičiuojamas į dabartinę *vertę*. Kapitalo (turto) *vertę* rodo atskirų laikotarpių dabartinių verčių suma. *Diskonto norma* taikant diskontuotų pinigų srautų modelį yra grindžiama pinigų verte laiko atžvilgiu ir su atitinkamais pajamų srautais susijusia rizika bei nauda.
- 80.05 Daugiau informacijos apie *diskonto normas* nustatymą pateikiama 103-ojo TVS „Vertinimo požūriai“ priedo A20.29-A20.40 paragrafuose. *Vertinimo tikslas turėtų* lemti pelningumo arba *diskonto normas* dydį. Pavyzdžiui:
- (a) jei *vertinimo* tikslas yra nustatyti *rinkos vertę*, *diskonto norma* gali būti nustatyta pagal numanomą grąžą, susijusią su kaina, kurią dalyviai moka rinkoje sudarydami teisių į nekilnojamąjį turtą sandorius arba pagal normas arba grąžą, kurių siektų hipotetiniai dalyviai. Kai *diskonto norma* grindžiama rinkos sandorių analize, *vertintojas* taip pat *turėtų* laikytis 103-ojo TVS „Vertinimo požūriai“ priedo A10.07 ir A10.08 paragrafų nurodymų,
 - (b) jei *vertinimo* tikslas yra nustatyti *rinkos vertę* konkrečiam ar potencialiam savininkui remiantis jų pačių investavimo kriterijais, gali būti taikoma norma, rodanti jo siekiamą grąžos normą arba vidutinę svertinę kapitalo kainą.

80.06 Tinkama *diskonto norma* taip pat gali būti nustatyta pagal tipinę nerizikingą grąžą ir ji koreguojama atsižvelgiant į papildomą riziką ir galimybes, būdingas konkrečiai teisei į nekilnojamąjį turtą.

90. Išlaidų požiūris

90.01 Taikydamas išlaidų požiūrį *vertintojas privalo* laikytis 103-ojo TVS „Vertinimo požiūriai“ priedo A30 skirsnyje pateiktų nurodymų.

90.02 Šis požiūris dažniausiai taikomas atliekant teisių į nekilnojamąjį turtą *vertinimą* pasirenkant pakeitimo išlaidų atėmus nuvertėjimą metodą (žr. 103-ojo TVS „Vertinimo požiūriai“ priedo A30 skirsnį).

90.03 Jis gali būti taikomas kaip pagrindinis požiūris, kai nėra galimybės gauti duomenų apie panašaus turto sandorių *kainas* arba neįmanoma nustatyti teisių į nekilnojamąjį turtą savininkui tenkančių faktinių ar hipotetinių pajamų srautų.

90.04 Kartais, net jei yra duomenų apie panašaus turto rinkos sandorių *kainas* arba duomenų apie identifikuojamus pajamų srautus, išlaidų požiūris *gali* būti taikomas tik kaip nepagrindinis požiūris arba požiūris, kuriuo norima įsitikinti kitu (-ais) požiūriu (-ais) nustatytos vertės teisingumu.

90.05 Pirmajame etape reikia apskaičiuoti pakeitimo išlaidas. Paprastai tai yra nekilnojamojo turto pakeitimo moderniu ekvivalentu *išlaidos vertės*

nustatymo dieną. Išimtis taikoma, kai nekilnojamojo turto pakaitalas turi būti vertinamo turto kopija, kad dalyviui būtų užtikrintas toks pat naudingumas; tokiu atveju atkūrimo išlaidos yra tokio paties pastato atgaminimo arba atkūrimo, o ne pakeitimo moderniu ekvivalentu išlaidos. Į pakeitimo išlaidas *turi* būti įtrauktos visos reikiamos papildomos išlaidos, pavyzdžiui, žemės *vertė*, infrastruktūros, projektavimo atlygis, finansavimo išlaidos ir plėtotėjo pelnas, kuriuos dalyvis patirtų kurdamas lygiavertį *turtą*.

90.06 Modernaus ekvivalento *išlaidos*, jei reikalinga, *turi* būti tikslinamos esant fiziniam, funkciniam, technologiniam ir ekonominiam nuvertėjimui (žr. 103-ojo TVS „Vertinimo požiūriai“ priedą A30). Tuo siekiama įvertinti, kiek potencialiam pirkėjui vertinamas turtas galėtų būti ar būtų mažiau vertingas nei modernus ekvivalenas. Nuvertėjimas nustatomas pagal objekto turto fizinę būklę, funkcinį ir ekonominį naudingumą palyginti su moderniu ekvivalentu.

100. Duomenys ir pradiniai duomenys

100.01 Vadovaujantis 104-uju TVS „Duomenys ir pradiniai duomenys“, *vertintojas privalo* kiek įmanoma maksimaliai panaudoti tinkamus ir *prieinamus duomenis*.

100.02 Be 104-ajame TVS „Duomenys ir pradiniai duomenys“ pateiktų reikalavimų, vertinant teises į nekilnojamąjį turtą, papildomai *turėtų* būti vadovujamasi šia lyginamųjų duomenų hierarchija:

- (a) tiesioginiam palyginimui tinkami duomenys,
- (b) netiesioginiam palyginimui tinkami duomenys,
- (c) bendrieji rinkos duomenys,
- (d) kiti šaltiniai.

100.03 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.

100.04 Pasirinkti *pradiniai duomenys turi* atitikti *turtui* ir (arba) *įsipareigojimui* vertinti taikomus modelius (žr. 104-ojo TVS „Duomenys ir pradiniai duomenys“ 40 skirsnį).

100.05 *Pradinių duomenų* atranka, šaltinis ir naudojimas *turi* būti paaiškinti, pagrįsti ir dokumentuoti.

100.06 Su *turto verte* susiję *svarbūs ESG* veiksniai *turėtų* būti laikomi *duomenų ir pradinių duomenų* atrankos proceso dalimi.

110. Vertinimo modeliai

Vadovaujantis 105-uju TVS „Vertinimo modeliai“, *vertintojas privalo* kiek įmanoma maksimaliai panaudoti tinkamų *vertinimo modelių* charakteristikas.

Vertinimo modeliai turi būti tinkami vertinimo numatomam panaudojimui ir atitinkantys tinkamus pradinius duomenis.

120. Dokumentai ir ataskaita

Be 106-ajame TVS „Dokumentai ir ataskaita“ 30 skirsnyje 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 sandorį ar numanomą sandorio scenarijų, poveikį ataskaitos išvadoje nurodomai *vertei*.

Papildant 106-ojo TVS „Dokumentai ir ataskaita“ 40 skirsnyje nustatytus reikalavimus *vertinimo peržiūros* ataskaitoje taip pat *turi* būti nurodyta kad tai yra *vertinimo peržiūra* ir turi būti konstatuota, ar ši peržiūra yra *vertinimo proceso peržiūra* ar *vertės peržiūra*.

130. Specialūs klausimai, susiję su teisėmis į nekilnojamąjį turtą

130.01 Tolesniuose skirsniuose pateikiami dalykai, susiję su teisių į nekilnojamąjį turtą *vertinimu*.

(a) Teisių hierarchija (140 skirsnis).

(b) Nuoma (150 skirsnis).

140. Teisių hierarchija

140.01 Skirtingos teisės į nekilnojamąjį turtą nėra tarpusavyje nesuderinamos. Pavyzdžiui, aukščiausioji teisė gali priklausyti nuo vienos ar daugiau antraeilių teisių. Absoliučios nuosavybės teisės savininkas gali suteikti teisę nuomotis visas ar dalį jam priklausančių teisių, o jo tiesiogiai suteiktos nuomos teisės yra pagrindinės nuomos teisės. Jei nedraudžia nuomos sutartis, pagrindinės nuomos teisės turėtojas gali suteikti visas arba dalį nuomos teisių trečiajam šaliai – tai vadinama subnuomos teise. Subnuomos teisės trukmė visais atvejais bus trumpesnė arba sutaps su nuomos teisės, iš kurios ji sukurta, trukme.

140.02 Nuosavybės teisės nekilnojamąjį turtą turi ypatumų, kurie nurodyti pateiktuose pavyzdžiuose:

(a) Nors absoliuti teise suteikia visišką nuosavybės teisę neribotam laikui, tačiau ji gali priklausyti nuo antraeilių teisių. Tokios antraeilės teisės gali būti nuomos teisės, ankstesnio savininko ar įstatymų nustatyti apribojimai.

(b) Nuomos teisės galioja nustatytą laiką, jam pasibaigus turtas yra grąžinamas aukščiausiosios teisės, iš kurios kilo nuomos teisė, turėtojui. Nuomos sutartimi dažniausiai nustatomi įpareigojimai nuomininkui pvz., mokėti nuomos ir kitus mokesčius. Be to, sutartyje gali būti numatyta tam tikrų sąlygų ar apribojimų, pavyzdžiui, turto naudojimo būdas, bet kokių teisių perdavimo trečiajam šaliai sąlygos.

(c) Naudojimo teisė gali būti neterminuota arba terminuota. Ši teisė gali priklausyti nuo teisės turėtojo atliekamų mokėjimų ar sutartų sąlygų laikymosi.

140.03 Vertinant teises į nekilnojamąjį turtą labai svarbu nustatyti jų turėtojui tenkančių teisių įgijimo pobūdį ir visus dėl kitų teisių į tą turtą atsirandančius apribojimus. Įvairių skirtingų tos pačios nuosavybės teisių *verčių* suma dažnai gali skirtis nuo aukščiausiosios teisės, kuriai netaikomi jokie apribojimai, *vertės*.

150. Nuoma

150.01 Nuomos rinkos vertė pagal 102-ąjį TVS „Vertės pagrindai“ yra vienas iš *vertės pagrindų*.

150.02 Vertindamas aukščiausia (nuosavybės) teise priklausančią išnuomotą nekilnojamąjį turtą *vertintojas privalo* atsižvelgti į nuomos kainą, numatytą sutartyje, ir į nuomos rinkos kainą, jei šios kainos skiriasi.

150.03 Sutartyje nustatyta nuomos kaina yra nuomos mokeskis, mokamas pagal faktines nuomos sutarties sąlygas. Ji gali būti nustatyta visam nuomos laikui arba gali būti kintama. Nuomos kainos perskaičiavimo periodiškumas ir pagrindas bus nurodyti nuomos sutartyje, tai *turi* būti identifikuota ir suprasta, kad būtų galima nustatyti visą nuomotojo gaunamą naudą ir nuomininko *įsipareigojimus*.