

## 410-asis TVS „Plėtrai skirtas turtas“

200-asis TVS Verslas ir verslo interesai	210-asis TVS Nemateria- lusis 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 ir metodai	60
Rinkos požiūris	70
Pajamų požiūris	80
Išlaidų požiūris	90
Liekamasis metodas	100
Esamas turtas	110
Duomenys ir pradiniai duomenys	120
Vertinimo modeliai	130
Dokumentai ir ataskaita	140
Specialūs klausimai, susiję su užtikrintu skolinimu	150

### 10. Apžvalga

- 10.01 Atliekant plėtrai skirtu turto *vertinimą* taikomi bendrųjų standartų nustatyti principai. Šiame standarte pateikti tik bendrųjų standartų taikymo plėtrai skirtam turtui *vertinimui* atlikti pakeitimai, papildomi reikalavimai ir konkretūs pavyzdžiai. Atliekant plėtrai skirtu turto *vertinimą*, taip pat *privaloma* vadovautis, jei reikia, šios rūšies *turtui* ir (arba) *įsipareigojimui* taikytiniais standartais (žr. 400-ąjį TVS „Teisės į nekilnojamąjį turtą“ ir 300-ąjį TVS „Įranga, įrenginiai ir infrastruktūra“).

### 20. Įvadas

- 20.01 Šis standartas plėtrai skirtą turtą apibrėžia kaip turto pertvarkymą norint pasiekti geriausią jo naudojimą arba kai *vertės nustatymo dieną* atliekamas arba rengiamasi atlikti turto pertvarkymą, kurį sudaro:
- pastatų statyba,
  - anksčiau neplėtotos žemės infrastruktūros įrengimas (žr. 300-ąjį TVS „Įranga, įrenginiai ir infrastruktūra“),
  - anksčiau plėtotos žemės pertvarkymas,
  - esamų pastatų ar konstrukcijų tobulinimas ar keitimas,
  - žemė, skirta plėtoti pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus ar atitinkamų institucijų leidimus,
  - numatytas žemės naudojimas, sukuriantis aukštesnę *vertę* arba didesnę tankumą pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus ar atitinkamų institucijų leidimus.
- 20.02 Plėtrai skirtu turto *vertinimo* gali reikėti įvairiam *numatomam panaudojimui*. *Vertintojo* atsakomybė yra suprasti *vertinimo numatomą panaudojimą*. Toliau pateikiamas nebaigtinis aplinkybių, kurioms esant, *turėtų* būti vertinamas plėtrai skirtas turtas, pavyzdžių sąrašas:
- norint nustatyti, ar siūlomi projektai yra finansiškai įvykdomi,
  - kaip dalis bendrųjų konsultacijų paskoloms ir įsigijimo sandoriams pagrįsti,
  - mokesčių atskaitomybės tikslais dažnai reikia atlikti vertinimus „ad valorem“ mokesčių

- dydžiui nustatyti ir jų analizei atlikti,
- (d) teisminių ginčų nagrinėjimas, kai reikia atlikti vertinimu pagrįstą analizę, pvz., akcininkų ginčui išspręsti, nustatyti žalos dydį,
  - (e) finansinės atskaitomybės tikslais plėtrai skirto turto *vertinimas* dažnai reikalingas verslo jungimo apskaitai, *turto įsigijimo* ir pardavimo bei vertės sumažėjimo analizei atlikti;
  - (f) kitais teisės aktų nustatytais atvejais, dėl kurių gali prireikti plėtrai skirto turto *vertinimo*, pavyzdžiui, paėmimo visuomenės poreikiams.
- 20.03 Vertindamas plėtrai skirtą nuosavybę *vertintojas privalo* laikytis atitinkamai *turto* ir (arba) *įsipareigojimo* rūšiai taikytino standarto (400-ojo TVS „Teisės į nekilnojamąjį turtą“ ir 300-ojo TVS „Įranga, įrenginiai ir infrastruktūra“).
- 20.04 Plėtrai skirto turto liekamoji (angl. „residual“) vertė arba žemės vertė gali labai priklausyti nuo prielaidų ar prognozių pokyčių, susijusių su pajamomis ar įplaukomis, gautomis iš užbaigto projekto, arba bet kokiomis patirtomis plėtros išlaidomis. Tokia situacija išliks nepriklausomai nuo taikyto metodo arba metodų bei *vertės nustatymo dieną* turėtų *pradinių duomenų* ištyrimo kruopštumo (žr. 104-ąjį TVS „Duomenys ir pradiniai duomenys“).
- 20.05 *Vertinimo* rezultatas yra labai jautrus *reikšmingiems* projekto *išlaidų* ar užbaigto objekto *vertės* pokyčiams. Jei *vertinimas* reikalingas *numatomam panaudojimui*, tačiau statybų projekto metu gali būti *svarbių vertės* pokyčių (pvz., kai *vertinimas* skirtas užtikrintam skolinimui arba projekto įgyvendinamumui nustatyti), *vertintojas privalo* pabrėžti galimai neproporcingą galimų statybos projekto išlaidų ar užbaigto objekto vertės pokyčių poveikį projekto pelningumui ir iš dalies užbaigtos nuosavybės *vertei*. Šiam *numatomam panaudojimui* gali būti naudinga jautrumo analizė kartu pateikiant tinkamą paaiškinimą.

### 30. Vertinimo struktūriniai pagrindai

- 30.01 Vadovaujantis 100-uoju TVS „Vertinimo struktūriniai pagrindai“, *vertintojas privalo* laikytis vertintojo veiklos principų.

### 40. Darbo apimtis

- 40.01 Be 101-ojo TVS „Darbo apimtis“ 20 ir 30 skirsniuose nustatytų reikalavimų, tyrimai, vykdomi *vertinimo* metu, *turi* atitikti *vertinimo numatomą panaudojimą* ir *vertės pagrindą (-us)*. *Vertinimo peržiūros* atveju darbo apimtyje *turi* būti nurodyta ar peržiūra yra *vertinimo proceso peržiūra* ar *vertės peržiūra*.
- 40.02 *Privalo* 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 atitiktį *vertinimo* tikslui.
- 40.03 Kai *vertinimo susitarimo* (užduoties) (angl. – „engagement“) 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) *svarbius 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).
- 40.04 Apsvarstydamas ir analizuodamas pateiktos informacijos patikimumą ir tikrumą *vertintojas turėtų* atsižvelgti į:
- (a) *vertinimo numatomą panaudojimą*,
  - (b) informacijos *reikšmingumą* vertinimo išvadai,
  - (c) informaciją pateikusios šalies kompetenciją šioje srityje,
  - (d) tai, ar informaciją pateikusi šalis nėra susijusi su vertinamu *turtu* ir (arba) *įsipareigojimu* ir (arba) *vertinimo* užsakovu (žr. 101-ojo TVS „Darbo apimtis“, 20.01 paragrafo (a) punktą).
- 40.05 *Vertinimo numatomas panaudojimas, vertės pagrindas*, tyrimo apimtis ir apribojimai bei bet kokie informacijos šaltiniai, kuriais galima remtis, yra *vertinimo* darbo apimties dalis, kurią *privaloma* perduoti visoms *vertinimo* šalims (žr. 101-ąjį TVS „Darbo apimtis“).

- 40.06 Jei atliekant vertinimą paaiškėja, kad atlikus susitarime dėl darbo apimties nustatytus tyrimus, *vertinimas* nebus patikimas arba informacijos, kurią turi suteikti trečiosios šalys, nėra galimybės gauti arba ji nepakankama, arba tyrimų apribojimai yra tokie dideli, kad *vertintojas* negali tinkamai įvertinti *pradinis duomenis* ir prielaidas, toks *vertinimas* neatitiks TVS (žr. 101-ojo TVS „Darbo apimtis“, 20.01 paragrafą).

## 50. Vertės pagrindai

- 50.01 Pagal 102-ąją TVS „Vertės pagrindai“ *vertintojas*, vertindamas plėtrai skirtą nuosavybę, *privalo* pasirinkti *numatomam panaudojimui* tinkamą (-us) *vertės pagrindą* (-us).
- 50.02 Nustatant plėtrai skirtą turto *vertę*, *turėtų* būti atsižvelgta į tikimybę, kad bet kokios sudarytos sutartys, pvz., statybos rangos arba užbaigto plėtoti objekto pardavimo ar nuomos, gali tapti negaliojančiomis arba tikėtinais negaliojančiomis, jei vienai iš šalių iškelta oficiali bankroto byla. Taip pat dėmesys *turėtų* būti skirtas kitoms sutartinėms prievolėms, kurios gali daryti didelę įtaką *rinkos vertei*. Todėl gali būti tikslinga pabrėžti skolintojui kylančią riziką kad būsimasis nekilnojamojo turto pirkėjas neturės naudos iš esamų statybos sutarčių ir (arba) iš anksto sudarytų nuomos ar pirkimo-pardavimo sutarčių ir bet kokių su tuo susijusių garantijų, jei skolininkas taptų nemokus.
- 50.03 Atliekant plėtrai skirtą turto *vertinimą* dažnai tenka daryti nemažai prielaidų ir specialiųjų prielaidų, susijusių su projekto būkle ar būseną, po to kai jis yra baigtas. Pavyzdžiui, gali būti daromos specialiosios prielaidos, kad plėtra baigta arba kad visas turtas yra išnuomotas. Kaip reikalauja 101-asis TVS „Darbo apimtis“, su *vertinime* daromomis *svarbiomis* prielaidomis ir specialiosiomis prielaidomis *turi* būti supažindintos visos atliekant *vertinimą* dalyvaujančios šalys ir minėtos prielaidos *turi* būti suderintos ir patvirtintos kaip numato standartas. Ypatingos atidos gali prireikti, jei vertinimo rezultatais naudosis trečiosios šalys.
- 50.04 Ne visada bus įmanoma patikrinti kiekvieną plėtrai skirtą turto aspektą, kuris galėtų turėti įtakos galimai tolesnei plėtrai, pavyzdžiui, dar neištirta grunto ir pagrindo būklė. Tokiu atveju gali būti tikslinga daryti prielaidas (pvz., kad gruntas ir pagrindas nėra anomalūs, dėl ko *reikšmingai* padidėtų *išlaidos*). Jei dalyvis nepadarytų tokios prielaidos, tai ji turėtų būti pateikta kaip specialioji prielaida.
- 50.05 Jei pradėjus projektą rinkoje įvyko pokyčių, įgyvendinamas projektas gali nebeatspindėti numatyto geriausio žemės naudojimo. Tokiais atvejais pradinėje stadijoje numatytos projekto užbaigimo *išlaidos* gali būti visiškai nereikšmingos, nes pirkėjas, įsigijęs objektą, nugriautų visus nebaigtus statyti statinius arba pritaikytų juos alternatyviam projektui. Statomo plėtrai skirtą turto *vertę* turėtų parodyti dabartinę alternatyvaus projekto *vertę*, *išlaidas* bei riziką, susijusią su to projekto užbaigimu.
- 50.06 Kartais plėtojamo turto nuosavybė yra glaudžiai susijusi su tam tikru naudojimu arba verslo ar prekybos veikla, arba daroma prielaida, kad užbaigtas plėtoti turtas kurs numatytas tvarias pajamas. Tokiais atvejais, jei reikia, *vertintojas privalo* vadovautis 200-uoju TVS „Verslas ir verslo interesai“ ir, jei reikia, 210-uoju TVS „Nematerialusis turtas“.
- 50.07 Specialiosios prielaidos plėtrai skirtą turto *vertinimui* atlikti *turi* būti daromos vadovaujantis 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ 60 skirsniu.

## 60. Vertinimo požiūriai ir metodai

- 60.01 Yra trys pagrindiniai *vertinimo požiūriai* ir vienas pagrindinis *vertinimo metodas* susiję su plėtrai skirtą turto *vertinimu*. Tai yra:
- (a) rinkos požiūris (žr. 70 skirsnį),
  - (b) pajamų požiūris (žr. 80 skirsnį),
  - (c) išlaidų požiūris (žr. 90 skirsnį),
  - (d) liekamasis metodas (angl. „residual method“), kuris yra rinkos, pajamų ir išlaidų požiūrių derinys (žr. 100 skirsnį).
- 60.02 Rinkdamasis *vertinimo požiūrį* ir *vertinimo metodą*, be šio standarto reikalavimų, *vertintojas privalo* laikytis 103-ojo TVS „Vertinimo požiūriai“ reikalavimų, ypač 10.04 paragrafo.
- 60.03 Taikomas *vertinimo požiūris* priklauso nuo reikiamo *vertės pagrindo*, taip pat nuo konkrečių faktų ir aplinkybių, pvz., naujausių sandorių kainų lygio, projekto plėtros etapo ir nekilnojamojo turto rinkos pokyčių, įvykusių nuo projekto pradžios. *Vertinimo požiūris* visada

*turėtų* būti pasirenkamas toks, kuris labiausiai tinka šioms aplinkybėms. Todėl tinkamiausio požiūrio pasirinkimas yra labai svarbus.

## **70. Rinkos požiūris**

- 70.01 Kai kurios plėtrai skirto nekilnojamojo turto rūšys gali būti pakankamai panašios ir jomis dažnai keičiamasi rinkoje, todėl gali būti pakankamai *duomenų* apie paskutinius pardavimus, kad atliekant *vertinimą*, būtų galima naudoti tiesioginį palyginimą (žr. šio standarto 100.09-100.16 paragrafus).
- 70.02 Daugelyje rinkų, ypač didelės apimties ar kompleksiškiems objektams arba mažesniems objektams, kuriems numatyti daugialypiai plėtros užbaigimo darbai, vertinti, rinkos požiūrio taikymas gali būti itin ribotas. Taip yra dėl to, kad skirtumų kiekis ir mastas tarp įvairių objektų toks, kad pataisų taikymas tiesioginio palyginimo būdu, kuris pagrįstas atitinkamų rinkos duomenų analize, neįmanomas. (žr. 103-ojo TVS „Vertinimo požiūriai“ 20 skirsnyje).
- 70.03 Dar sudėtingiau taikyti rinkos požiūrį, kai plėtrai skirtas turtas pradėtas, tačiau nebaigtas plėtoti. Tokį nebaigtą plėtoti turtą dalyviai retai perleidžia, išskyrus atvejus, kai jis yra perleidžiamas kaip dalis kartu su visu įmonės turtu arba kai pardavėjas yra nemokus, arba jam gresia bankrotas, todėl negali užbaigti įgyvendinti projekto. Net ir mažai tikėtiniu atveju, kai yra duomenų apie nebaigto plėtoti turto sandorius, kurių sudarymo diena artima *vertės nustatymo dienai*, nebaigtų atlikti darbų kiekis beveik visada skirtųsi, net jei šis nebaigtas plėtoti turtas pagal kitus parametrus būtų panašus.
- 70.04 Rinkos požiūris taip pat gali būti tinkamas užbaigto plėtoti turto *vertei* nustatyti, kuri reikalinga kaip vienas iš *pradinių duomenų* taikant liekamąjį metodą; šis metodas išsamiau paaiškintas šio standarto 100 skirsnyje.

## **80. Pajamų požiūris**

- 80.01 Nustatant plėtrai skirto turto liekamąją vertę kai kuriose rinkose gali būti naudojamas pinigų srautų modelis (žr. šio standarto 100.09-100.16 paragrafus).
- 80.02 Pajamų požiūris taip pat gali būti tinkamas siekiant nustatyti užbaigto plėtoti turto *vertę*, kuri reikalinga kaip vienas iš *pradinių duomenų* taikant liekamąjį metodą; šis metodas išsamiau paaiškintas šio standarto 100 skirsnyje.

## **90. Išlaidų požiūris**

- 90.01 Plėtros išlaidų nustatymas yra pagrindinis liekamojo metodo elementas (žr. šio standarto 100 skirsnyje).
- 90.02 Išlaidų požiūris taip pat gali būti tinkama priemonė norint parodyti plėtojamo turto, pavyzdžiui, numatomo pastato ar kito statinio ir infrastruktūros *vertę*, kai užbaigus plėtrą nėra tokio turto aktyvios rinkos.
- 90.03 Išlaidų požiūris grindžiamas ekonominiu principu, kad pirkėjas už *turtą* nemokės daugiau, nei kainuotų sukurti tokio pat naudingumo *turtą*. Norėdamas šį principą pritaikyti plėtrai skirtam turtui, *vertintojas privalo* nustatyti *išlaidas*, kurias galimas pirkėjas patirtų įsigydamas panašų *turtą*, turintį potencialą gauti plėtros pelną, panašų į tą, kurį būtų galima gauti iš vertinamo turto plėtros užbaigimo. Tačiau tik nesant neįprastų aplinkybių, turinčių įtakos vertinamam nebaigtam plėtoti turtui, numatomos plėtros analizės procesas ir numatomų išlaidų nustatymas hipotetinei alternatyvai faktiškai pakartos arba rinkos požiūrį, arba anksčiau aprašytą liekamąjį metodą, kurį galima tiesiogiai taikyti vertinamam turtui.
- 90.04 Kitas išlaidų požiūrio taikymo plėtrai skirtam turtui vertinti problemiškas susijęs su pelno, kuris rodo plėtrai skirto turto naudingumą būsimam pirkėjui, nustatymu. Nors plėtotojas projekto pradžioje gali būti numatęs siekiamo pelno (angl. „target profit“) normą, realų pelną paprastai nulemia turto *vertė* įgyvendinus plėtros projektą. Be to, kai turto plėtra artėja prie pabaigos, gali sumažėti kai kuri su plėtra susijusi rizika, o tai gali turėti įtakos pirkėjo siekiamai grąžai. Jei nėra sutarta fiksuota užbaigto plėtoti turto pardavimo *kaina*, pelnas nėra nustatomas pagal *išlaidas*, patirtas žemei įsigyti ir turto plėtros darbams atlikti.

## **100. Liekamasis metodas**

- 100.01 Liekamasis metodas paprastai yra rinkos, pajamų ir išlaidų požiūrių derinys.

- 100.02 Rinkos požiūris ir (arba) pajamų požiūris gali būti tinkami nustatyti bendrąją užbaigtos plėtros vertę (angl. „gross development value“), kuri reikalinga kaip vienas iš *pradinių duomenų* reikalingų liekamąjį metodą taikyti.
- 100.03 Liekamasis metodas taip vadinamas dėl to, kad juo nustatoma suma, likusi iš numatomos užbaigto plėtoti projekto *vertės* atskaičius visas žinomas ar numatomas *išlaidas*, kurių reikia plėtros projektui įgyvendinti atsižvelgus į su projekto įgyvendinimu susijusias į rizikas. Tai yra plėtrai skirto turto liekamoji vertė (angl. „residual value“).
- 100.04 Liekamoji vertė gali būti itin jautri palyginti nedideliams prognozuojamų pinigų srautų pokyčiams, o specialistas *turėtų* pateikti atskirą kiekvieno *svarbaus* veiksnio jautrumo analizę.
- 100.05 Taikant šį metodą reikia elgtis atidžiai, nes rezultatas yra jautrus daugelio *pradinių duomenų* pokyčiams, kurie negali būti tiksliai žinomi *vertės nustatymo dieną* ir dėl to jie nustatomi darant prielaidas.
- 100.06 Liekamojo metodo modeliai labai skiriasi sudėtingumu, tačiau sudėtingesniuose modeliuose atsižvelgiama į detalesnius *pradinius duomenis*, nagrinėjami atskiri plėtros etapai ir taikomos kompleksinės analitinės priemonės. Tinkamiausio modelio pasirinkimas priklausys nuo suplanuotos plėtros masto, trukmės ir sudėtingumo.
- 100.07 Taikydamas liekamąjį metodą *vertintojas turėtų* išnagrinėti ir įvertinti toliau išvardytų dalykų pagrįstumą ir patikimumą:
- informacijos apie kiekvieną numatomą pastatą ar statinį šaltinio, pvz., visų planų ir specifikacijų, kuriais remiamasi atlikdamas *vertinimą*,
  - visos informacijos apie statybos ir kitas *išlaidas*, kurių bus patirta įgyvendinant projektą ir kurios bus naudojamos atliekant *vertinimą* šaltinius.
  - vertinime* taikyto pelningumo arba *diskonto normos* nustatymui naudotos informacijos šaltinį.
- 100.08 Taikant liekamąjį metodą *turėtų* būti atsižvelgta į toliau pateiktus pagrindinius elementus (žr. 104-ąjį TVS „Duomenys ir pradiniai duomenys“):
- užbaigto plėtoti turto *vertę*,
  - statybos išlaidas,
  - atlygį konsultantams,
  - įstatymų nustatytas rinkliavas,
  - rinkodaros išlaidas,
  - įgyvendinimo grafiką,
  - finansavimo išlaidas,
  - plėtros pelną (tiek žemei, tiek pastatams),
  - nenumatytas (atsitiktines) išlaidas,
  - diskonto normą*.
- Užbaigtos plėtoti nuosavybės vertė**
- 100.09 Pirmiausia reikia nustatyti atitinkamų teisių į nekilnojamąjį turtą *vertę* po planuojamo plėtros projekto užbaigimo ir *vertinimas turėtų* būti parengtas pagal 103-ąjį TVS „Vertinimo požiūriai“.
- 100.10 Nepriklausomai nuo pasirinktų metodų, taikydamas rinkos ar pajamų požiūrį *vertintojas privalo* padaryti vieną iš dviejų pagrindinių prielaidų:
- nustatoma užbaigto plėtoti objekto *vertė* grindžiama pagal *vertės nustatymo dieną* esančias *vertes* ir darant specialiąją prielaidą, kad projektas jau yra baigtas pagal nustatytus planus ir specifikacijas,
  - nustatoma užbaigto plėtoti objekto *vertė* grindžiama specialiąja prielaida, kad projektas įgyvendinamas pagal *vertės nustatymo dieną* nustatytus planus ir pagal specifikacijas bei bus baigtas įgyvendinti numatytą dieną.
- 100.11 Kuri iš ankstesniame paragrafe nurodytų prielaidų yra tinkamesnė, *turėtų* būti nustatoma remiantis rinkos praktika ir reikiamų *duomenų* ir *pradinių duomenų* prieinamumu. Tačiau svarbu, kad būtų aišku, ar taikomos dabartinės ar prognozuojamos *vertės*.
- 100.12 Jei naudojama apskaičiuota bendroji užbaigtos plėtros vertė (angl. „gross development value“), *turėtų* būti aiškiai nurodyta, kad ji yra pagrįsta specialiosiomis prielaidomis, kurias

dalyvis padarytų remdamasis *vertės nustatymo dieną* turima informacija.

- 100.13 Taip pat svarbu, kad apskaičiuojant liekamąją vertę būtų daromos neprieštaringos prielaidos, t. y. jei naudojamos dabartinės *vertės, išlaidos* taip pat *turėtų* būti dabartinės, o *diskonto norma* nustatyta pagal dabartinių *kainų* analizę.
- 100.14 Jei yra sudaryta išankstinė pardavimo arba išankstinė nuomos sutartis su sąlyga, kad bus baigtas visas projektas ar jo atitinkama dalis, atliekant užbaigto plėtoti turto *vertinimą* į tokią sutartį atsižvelgiama. Dėmesys *turėtų* būti atkreiptas į tai, ar *kaina* išankstinėje pardavimo ar nuomos sutartyje arba kitos išankstinės nuomos sutarties sąlygos atspindi tas kainas ir sąlygas, dėl kurių *vertės nustatymo dieną* susitartų dalyviai.
- 100.15 Jei sutarties sąlygos neatspindi rinkos, gali tekti koreguoti *vertinimą*.
- 100.16 Taip pat būtų tikslinga nustatyti, ar šios sutartys gali būti perleistos pirkėjui, kuris susidomėjo šiuo nekilnojamoju turtu iki projekto užbaigimo.

#### **Statybos išlaidos**

- 100.17 Turi būti nustatytos visų darbų *išlaidos*, kurių *vertės nustatymo dieną* reikia norint užbaigti projektą pagal nustatytas specifikacijas. Jei darbas nebuvo pradėtas, šias *išlaidas* sudaro ir išlaidos visiems parengiamiesiems darbams, kuriuos reikia atlikti iki darbų pradžios pagal pagrindinę statybos sutartį, pavyzdžiui, leidimų gavimo, griovimo darbų ar darbo ne statybos vietoje *išlaidos*.
- 100.18 Kai darbas jau pradėtas ar netrukus bus pradėtas, paprastai sudaroma sutartis ar sutartys, kuriose pateikiama nepriklausomų asmenų atlikta *išlaidų* analizė. Tačiau jei nėra sudarytų sutarčių arba jei sutarties faktinės išlaidos nėra būdingos toms, dėl kurių rinkoje būtų susitarta *vertės nustatymo dieną*, tuomet gali tekti šias išlaidas apskaičiuoti teoriškai parodant apdairių dalyvių lūkesčius dėl tokių galimų *išlaidų vertės nustatymo dieną*.
- 100.19 *Iki vertės nustatymo dienos* bet kokių atliktų darbų nauda atsispindės *vertėje*, tačiau šios *vertės* nenulems. Tokiu būdu, ankstesni mokėjimai pagal galiojančią statybos sutartį dėl darbo, atlikto iki *vertės nustatymo dienos*, neturi įtakos dabartinei *vertei*.
- 100.20 Atvirkščiai – bet kokios pagal galiojančią statybos sutartį likusios mokėtinos sumos už darbą, kuris *vertės nustatymo dieną* dar nėra baigtas, gali būti tiksliausias duomenų apie statyboms užbaigti reikalingas išlaidas šaltinis.
- 100.21 Tačiau sutartyje sutartas išlaidas gali sudaryti specialūs konkretaus galutinio vartotojo reikalavimai, todėl jos gali neatspindėti dalyvių įprastų reikalavimų.
- 100.22 Be to, esant didelei sutarties įvykdymo rizikai (pvz., sutarties šalių konfliktas ar vienos iš jų bankrotas), gali būti tikslingiau taikyti naujo rangovo darbams užbaigti samdymo *išlaidas*.
- 100.23 Vertinant neužbaigtą plėtoti turtą nėra tikslinga remtis vien tik prognozuojamomis išlaidomis ir pajamomis, kurios pateiktos galimybių studijoje ar projekto plane, kuris buvo parengtas projekto pradžioje.
- 100.24 Pradėjus įgyvendinti projektą paaiškės kad ankstesniame paragrafe aptarti *pradiniai duomenys* plėtojamo turto *vertei* nustatyti nėra patikimi, nes šie duomenys bus pasenę. Panašiai ir dėl iki *vertės nustatymo dienos* užbaigtos plėtoti projekto dalies *vertės procentinės dalies* išskaičiavimo – toks būdas tikriausiai nebus tinkamas nustatant dabartinę *rinkos vertę*.

#### **Konsultantų atlygis**

- 100.25 Atlygį konsultantams sudaro išlaidos teisininkams ir profesionalams, kurias dalyvis gali pagrįstai patirti įvairiuose projekto užbaigimo etapuose.

#### **Įstatymų nustatytos rinkliavos**

- 100.26 Tai yra rinkliavos gauti būtinus leidimus ir patvirtinimus, tokius kaip statybos leidimus, aplinkosauginį ir priešgaisrinį suderinimus.

#### **Rinkodaros išlaidos**

- 100.27 Jeigu nėra užbaigto projekto pirkėjo ar nuomininko, reikėtų numatyti atitinkamai rinkodarai reikalingas *išlaidas* ir įvairius komisinius mokėjimus, susijusius su nuomininkų paieška, taip pat

ir atlygį rinkodaros ir kitiems konsultantams kurie nėra nurodyti šio standarto 100.25 paragrafe.

### **Įgyvendinimo grafikas**

- 100.28 Būtina atsižvelgti į projekto trukmę nuo *vertės nustatymo dienos* iki numatomos projekto užbaigimo dienos, taip pat suplanuoti visas išlaidas statybai, konsultantų atlygiui ir kt.
- 100.29 Jei dėl plėtojamo objekto nėra sudarytos pirkimo–pardavimo sutarties kai jis bus užbaigtas plėtoti, *reikėtų* nustatyti tipinį rinkodaros laikotarpį, kurio paprastai gali reikėti baigus statybą, kol bus parduotas turtas.
- 100.30 Jei turtas po jo plėtros užbaigimo bus naudojamas investiciniams tikslams, ir jei nėra sudarytos išankstinės nuomos sutartys, reikia numatyti laiką, kurio reikės stabiliam užimtumo lygiui pasiekti t. y. laikotarpį, kurio reikia realiam ilgalaikiam užimtumo lygiui pasiekti. Projektui, kuriame bus nuomojami keli skirtingi vienetai, stabilus užimtumo lygis gali būti mažesnis nei 100 procentų, nes rinkos patirtis rodo, jog galima tikėtis, kad visada bus keli laisvi nuomojamo turto vienetai, ir *turėtų* būti atsižvelgiama į *išlaidas*, kurias savininkas patiria per šį laikotarpį, pavyzdžiui, papildomas rinkodaros išlaidas, paskatas, techninę priežiūrą ir (arba) nedengiamus paslaugų mokesčius.

### **Finansavimo išlaidos**

- 100.31 Jos rodo projekto finansavimo *išlaidas* nuo *vertės nustatymo dienos* iki projekto užbaigimo, įskaitant laikotarpį, kurio po projekto užbaigimo reikės teisėms į turtą parduoti arba pasiekti jo stabilų nuomos užimtumą. Kadangi paskolos davėjas gali numatyti, kad statybos laikotarpio rizika labai skirsis nuo rizikos užbaigus statybos darbus, kiekvieno laikotarpio finansavimo išlaidas taip pat gali tekti nustatyti atskirai. Net jei verslo subjektas ketina pats finansuoti plėtros projektą, *reikėtų* taikyti tokią palūkanų normą, kurią dalyvis galėtų gauti skolindamasis *vertės nustatymo dieną* projekto užbaigimui finansuoti.

### **Plėtros pelnas**

- 100.32 *Turėtų* būti atsižvelgiama į plėtros pelną arba grąžą, kurios siektų pirkėjas iš plėtojamos nuosavybės rinkoje už tai, kad *vertės nustatymo dieną* prisiima riziką, susijusią su projekto užbaigimu. Tai yra rizika, susijusi su prognozuojamų pajamų gavimu ar kapitalo (*turto*) verte pardavus turtą po plėtros projekto užbaigimo. Plėtros pelnas *turėtų* būti nustatomas tiek žemės sklypui, tiek pastatui (-ams).
- 100.33 Šis siekiamas pelnas gali būti išreiškiamas kaip bendroji suma arba kaip procentinė dalis nuo patirtų žemės sklypo įsigijimo, taip pat pastato ar statinių statybos *išlaidų*, arba procentinė dalis nuo laukiamos užbaigto plėtoti turto vertės, arba investavimo grąžos normos. Paprastai atitinkamos rūšies turto rinkos praktika rodo tinkamiausią pasirinkimo variantą. Siekiamo pelno dydis atspindės rizikų lygį, kurias galimas pirkėjas suvoktų *vertės nustatymo dieną*, o pelno dydis skirsis priklausomai nuo tokių veiksnių kaip:
- (a) plėtros projekto įgyvendinimo etapas *vertės nustatymo dieną*. Projektas, kurio įgyvendinimas artėja prie pabaigos, paprastai bus laikomas mažiau rizikingu nei projektas pirminiame etape, išskyrus atvejus, kai projektą plėtojanti šalis yra nemoki,
  - (b) ar užbaigtam projektui yra surastas pirkėjas arba nuomininkas,
  - (c) plėtros projekto įgyvendinimo dydis ir numatoma likusi projekto trukmė. Kuo ilgesnė projekto trukmė, tuo didesnė rizika dėl būsimų *išlaidų* ir įplaukų svyravimų bei apskritai dėl kintančių ekonominių sąlygų.
- 100.34 Toliau pateikiami pavyzdžiai veiksnių, į kuriuos paprastai *reikėtų* atsižvelgti analizuojant riziką, susijusią su plėtros projekto užbaigimu:
- (a) nenumatyti dalykai, dėl kurių padidėja statybos išlaidos,
  - (b) statybos rangos sutarties įvykdymo vėlavimo tikimybė dėl nepalankių oro sąlygų ar kitų dalykų, nepriklausančių nuo plėtotėjo,
  - (c) vėlavimas gauti įstatymais numatytus leidimus,
  - (d) tiekimo sutrikimai,
  - (e) sutarties šalių pasikeitimo rizika projekto plėtros laikotarpiu,
  - (f) su numatoma plėtra susiję aplinkos apsaugos, socialinės atsakomybės ir valdysenos

- reguliavimo pokyčiai,
  - (g) reguliuojančių teisės aktų pakeitimai,
  - (h) vėlavimas rasti pirkėją ar nuomininką,
  - (i) vėlavimas gauti projekto finansavimą,
  - (j) pažeidimų gautuose dokumentuose (pvz., turto nuosavybės) aptikimas projekto vykdymo metu arba jį įvykdžius.
- 100.35 Nors visi išvardyti veiksniai turės įtakos tikėtinais projekto rizikai ir pelnui, kurio siektų pirkėjas ar kurio reikėtų vystomai nuosavybei, *turi* būti užtikrinta, kad būtų išvengta dvigubų skaičiavimų, kai nenumatytos išlaidos jau atsispindi liekamojo metodo *vertinimo modelyje* arba *diskonto normoje*, kuri taikoma perskaičiuojant būsimuosius pinigų srautus į dabartinę vertę.
- 100.36 Apskaičiuotos užbaigto plėtoti projekto vertės pokyčių rizika dėl pasikeitusių rinkos sąlygų per projekto įgyvendinimo laikotarpį paprastai atsispindi *diskonto normoje* arba kapitalizacijos normoje, taikomoje užbaigtam plėtoti projektui vertinti.
- 100.37 Pelnas, kurį teisių į nekilnojamąjį turtą savininkas tikisi gauti plėtojamo projekto pradžioje, priklausys nuo to, kuriame pradėto įgyvendinti plėtros projekto etape bus atliekamas tokio projekto *vertinimas*. *Vertinimas turėtų* atspindėti riziką, likusią *vertės nustatymo dieną*, ir *diskonto normą* ar grąžą, kurios nebaigto projekto pirkėjas tikėtusi už sėkmingą užbaigimą.

#### **Diskonto norma**

- 100.38 Siekiant pagal liekamąjį metodą nustatyti plėtojamos nuosavybės *vertę vertės nustatymo dieną*, reikia taikyti *diskonto normą* visiems būsimiesiems pinigų srautams, kad būtų gauta grynoji dabartinė vertė. Ši *diskonto norma* gali būti nustatyta taikant įvairius metodus (žr. 103-ojo TVS „Vertinimo požiūriai“ priedo A20.29-A20.40 paragrafus).
- 100.39 Jei pinigų srautai grindžiami *vertėmis* ir *išlaidomis* esančiomis *vertės nustatymo dieną*, *turėtų* būti atsižvelgiama į riziką, kad šios *vertės* ir *išlaidos* pasikeis po *vertės nustatymo dienos* iki numatomos plėtros užbaigimo dienos ir tokie rizikos pokyčiai *turėtų* būti atspindėti *diskonto normoje*, kuri taikoma dabartinei vertei nustatyti. Jei pinigų srautai grindžiami būsimosiomis *vertėmis* ir *išlaidomis*, rizika, kad šios prognozės bus netikslios, *turėtų* būti išnagrinėta ir į ją atsižvelgta pasirenkant *diskonto normą*.

#### **110. Esamas turtas**

- 110.01 Atliekant plėtojamos nuosavybės *vertinimą*, būtina nustatyti, ar nekilnojamasis turtas yra tinkamas planuojamai plėtrai. Kai kuriems dalykams gali pakakti *vertintojo* žinių ir patirties, tačiau kitiems gali prireikti kitų *specialistų* informacijos ar išvadų. Klausimai, į kuriuos paprastai turi būti atsižvelgiama atliekant konkrečius tyrimus, kai atliekamas plėtojamo turto *vertinimas* prieš pradėdant įgyvendinti projektą, yra šie:
- (a) ar yra numatomo plėtoti turto rinka,
  - (b) ar numatoma plėtra yra geriausias turto naudojimas dabartinėje rinkoje,
  - (c) ar yra kitų nefinansinių įsipareigojimų (politinių, aplinkosaugos ar socialinių dalykų), į kuriuos būtina atsižvelgti,
  - (d) leidimai ar teritorijų planavimas, įskaitant bet kokias leidžiamas plėtros sąlygas ar apribojimus,
  - (e) apribojimai, suvaržymai ar sąlygos, nustatyti atitinkamai teisei pagal privačių šalių sutartį,
  - (f) teisė naudotis viešais keliais ar kitomis viešomis vietomis,
  - (g) geologinės sąlygos, įskaitant užteršimo ar kitokio pavojaus aplinkai potencialą,
  - (h) reikalavimai teikti ar tobulinti reikiamas tiekimo paslaugas ar jų prieinamumas, pvz., vandens, drenažo, nuotekų ir elektros,
  - (i) bet kokių infrastruktūros patobulinimų už objekto ribų ir leidimų, kurių reikia šiam darbui atlikti, poreikis,
  - (j) bet kokie archeologiniai apribojimai ar archeologinių tyrimų poreikis,
  - (k) tvarumas ir *užsakovų* poreikiai, susiję su žaliosiomis pastatais,
  - (l) ekonominės sąlygos ir tendencijos bei jų galimas poveikis *išlaidoms* ir įplaukoms plėtros laikotarpiu,
  - (m) dabartinė ir prognozuojama numatomo būsimo naudojimo pasiūla ir paklausa,

- (n) finansavimo galimybės ir *išlaidos*,
  - (o) numatomas laikas, kurio reikia parengiamiesiems darbams prieš pradėdant turto plėtrą užbaigti ir, jei reikia, išnuomoti arba parduoti užbaigtą plėtoti nuosavybę,
  - (p) bet kokia kita rizika, susijusi su numatoma plėtra.
- 110.02 Jei projektas jau pradėtas įgyvendinti, paprastai reikia atlikti papildomas užklaudas arba tyrimus dėl projektavimo, projekto statybų ir statybos priežiūros galiojančių sutarčių.

## 120. Duomenys ir pradiniai duomenys

- 120.01 Vadovaujantis 104-uju TVS „Duomenys ir pradiniai duomenys“, *vertintojas privalo* kiek įmanoma maksimaliai naudoti tinkamus ir prieinamus *duomenis*.
- 120.02 Be 104-ajame TVS „Duomenys ir pradiniai duomenys“ pateiktų reikalavimų, vertinant plėtrai skirtą turtą papildomai *turėtų* būti vadovujamasi lyginamųjų duomenų hierarchija:
- (a) tiesioginiam palyginimui tinkami duomenys,
  - (b) netiesioginiam palyginimui tinkami duomenys,
  - (c) bendrieji rinkos duomenys,
  - (d) kiti šaltiniai.
- 120.03 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.
- 120.04 Pasirinkti *pradiniai duomenys turi* atitikti *turtui* ir (arba) *įsipareigojimui* vertinti taikomus modelius (žr. 104-ąjį TVS „Duomenys ir pradiniai duomenys“).
- 120.05 *Pradinių duomenų* atranka, šaltinis ir naudojimas *turi* būti paaiškinti, pagrįsti ir dokumentuoti.
- 120.06 Su *turto verte* susiję *svarbūs ESG* veiksniai *turėtų* būti laikomi *duomenų* ir *pradinių duomenų* atrankos proceso dalimi.

## 130. Vertinimo modeliai

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

## 140. Dokumentai ir ataskaita

- 140.01 Be minimalių 106-ojo TVS „Dokumentai ir ataskaita“ 30 skirsnyje nustatytų reikalavimų, *turi* būti parengta plėtrai skirto turto 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 nurodomai *vertei*.
- 140.02 Papildant 106-ojo TVS „Dokumentai ir ataskaita“ 40 skirsnyje nustatytus reikalavimus vertinimo peržiūros ataskaitoje taip pat *turi* būti nurodyta kad parengta *vertinimo peržiūra* ir *turi* būti nurodyta, ar ši peržiūra yra *vertinimo proceso peržiūra*, ar *vertės peržiūra*.

## 150. Specialūs klausimai, susiję su skolinimo užtikrinimu

- 150.01 Tinkamas skolinimo užtikrinimo *vertės pagrindas* paprastai yra *rinkos vertė*. Vis dėlto, nustatant plėtrai skirto turto *vertę reikėtų* atsižvelgti į tikimybę, kad visos sudarytos sutartys, pvz., dėl statybos arba užbaigto projekto pardavimo ar nuomos, gali tapti negaliojančiomis ar anuluotomis, jei vienos iš šalių atžvilgiu yra vykdomas oficialus bankroto procesas. Taip pat *reikėtų* atkreipti dėmesį į visus sutartinius įsipareigojimus, kurie gali turėti reikšmingos įtakos *rinkos vertei*. Todėl gali būti tikslinga pabrėžti skolinintojui kylančią riziką, kad skolininkui nevykdant įsipareigojimų, potencialus tokio turto pirkėjas gali negauti naudos iš esamų statybos sutarčių ir (arba) išankstinių nuomos sutarčių, taip pat ir iš išankstinio pirkimo-pardavimo sutarčių ir visų su jomis susijusių įsipareigojimų ar garantijų.
- 150.02 Norėdamas parodyti rizikos, susijusios su plėtrai skirto turto vertinimu skolinimo užtikrinimu

ar kitam *numatomam panaudojimui*, supratimą, *vertintojas turėtų* taikyti mažiausiai du tinkamus ir pripažintus plėtrai skirto turto vertės nustatymo metodus kiekvienam vertinamam projektui, nes tai yra sritis, kurioje dažnai „nėra pakankamai faktinių ar prieinamų *pradinių duomenų*, kad remiantis vienu metodu būtų galima pateikti patikimą išvadą“ (žr. 103-ojo TVS „Vertinimo požiūriai“ 10.05 paragrafą).

- 150.03 *Vertintojas privalo* gebėti pagrįsti *vertinimo požiūrio (-ų)* pasirinkimą ir *turėtų* pateikti plėtrai skirto turto dvi *vertes* – pagal šio turto būklę *vertės nustatymo dieną* esamame plėtros etape („kaip yra“) ir pagal suplanuotą objekto būklę užbaigus plėtrą („kaip numatyta“) (žr. 400-ąjį TVS „Teisės į nekilnojamąjį turtą“) bei aprašyti atliktą procesą ir pateiktos *vertės* pagrindimą (žr. 106-ojo TVS „Dokumentai ir ataskaita““ 30 skirsnį).