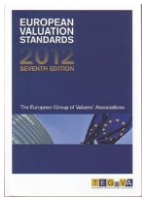
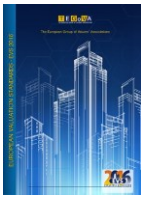
Žvilgsnis į naujausius Europos vertinimo standartus

Steponas Deveikis, LVR

LVR seminaro klausytojams, 2022-12-09



EVS leidyba ir vertimai į lietuvių kalbą



EN	LT
• **(1) Guidance Notes** on the Valuation of Fixed Assets, 1978	• … … …
• **(2) Guidance Notes** on the Valuation of Fixed Assets, 1988	• Pagrindinių fondų vertinimo metodinės pastabos, 1994
• **(3)** Peter Champness. Approved **European Property Valuation Standards**, 1997	• Champness P. Patvirtinti **Europos turto vertinimo standartai**, 1999
• **(4)** EVS 2000 (340 p.)	• … … …
• **(5) EVS 2003** (440 p.)	• **EVS 2003** vertimas, 2007
• **(6)** EVS 2009 (100 p.)	• … … …
• **(7) EVS 2012** (244 p.)	• **EVS 2012** vertimas, 2012
• **(8) EVS 2016** (370 p.)	• **EVS 2016** vertimas, 2017

EVS leidyba ir vertimai į lietuvių k. (2)

TEGOVA
The European Group of Valuers' Associations

2020

2020

2022

1997 m. **EVS** leidime pradėtas formuoti standartų turinys (EVS ir GN/metodikos) turėjo aiškią įtaką vėlesniems EVS leidimams.

EVS 2000 turėjo 9 standartus, 13 metodikų, 9 priedus, iš kurių vienas – žodynas; metodikos **(GN) aprėpė kilnojamojo turto vertinimą**, verslo vertinimą, istorinio paveldo vertinimą, nematerialaus turto vertinimą, šalių praktiką (be LT)…

TEGOVA
The European Group of Valuers' Associations

Artimiausi uždaviniai, darbo kryptys, tikslai

LIETUVOS VERTINTOJŲ RŪMAI

Artimiausias **tikslas ir uždavinys** suvokti kaip mūsų vertinimai (ir buvę metodiniai patarimai) atitinka ***Europos kilnojamojo turto vertinimo standartus***. Teks peržiūrėti, papildyti metodinių rekomendacijų turinį, vertinimo ataskaitas versti į lietuvių k. **EVS-PME (2022)**.

Kelių transporto priemonių vertinimas:
poleminės įžvalgos ir metodinės rekomendacijos

2020

TEGOVA

Žvilgsnis į EVS-PME turinį

EVS-PME (2022): 5 standartai, **9** metodiniai nurodymai (*Guidance Notes, EVS-PME GN*), **4** informaciniai dokumentai (*Information Papers, EVS-PME IP*); 330 p.

5 standartai: **1 – Rinkos vertė ir kitoks vertės pagrindas nei rinkos vertė; 2 – Vertinimo procesas; 3 – Vertinimo požiūriai ir metodai; 4 – Vertinimo ataskaita; 5 – KT vertinimas ir energinis efektyvumas**.

EVS-PME GN: 1.Rinkos požiūris; 2. Išlaidų požiūris, 3.Pajamų požiūris; 4. KT naudingo tarnavimo laikas; 5.Funkcinis nusidėvėjimas; <...> ir kt. vertės aspektai

EVS-PME IP: Anglies (CO2) išmetimo mažinimo, energinio efektyvumo, antrinių atliekų perdirbimo klausimai.

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER · RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER · RECOGNISED REV-BV EUROPEAN VALUER · RECOGNISED REV-PME EUROPEAN VALUER

TEGOVA

Žvilgsnis į EVS-PME turinį

EVS-PME GN: 1.Rinkos požiūris; 2. Išlaidų požiūris, 3.Pajamų požiūris; 4. KT naudingo tarnavimo laikas; 5.Funkcinis nusidėvėjimas

Nauji dalykai:

GN 6. Skirtumas tarp gamyklos statinių ir gamybinės technikos ir įrangos

GN 7. Atsargų vertinimas

GN 8. Klausimai dėl draudimo vertės, laužo vertės ir likutinės vertės

GN 9. Atsinaujinančių išteklių perdirbimas (ES reguliavimo sistema; dabartinė technologinė padėtis; ateities iššūkiai ir perspektyvos; išvados)

EVS-PME IP (Informaciniai dokumentai):

IP 1. PME priežiūra – kaip tai daro įtaką vertei ir kaip vertintojas gali tai patikrinti

IP 2. ES anglies dvideginio mažinimo reglamentas ir vertintojo pasirengimas

IP 3. Įranga (PME) skirta užtikrinti (aptarnauti) pastatų energinį efektyvumą

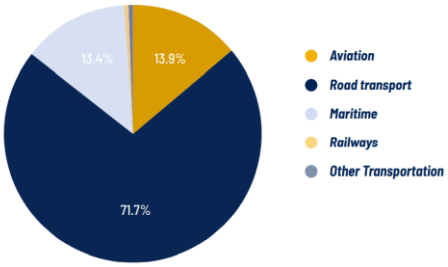
IP 4. Nekilnojamojo turto vertinimas ir PME vertinimas – energetinis efektyvumas pagrindžia pastato vertę

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER · RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER · RECOGNISED REV-BV EUROPEAN VALUER · RECOGNISED REV-PME EUROPEAN VALUER

TEGOVA

Transporto išmetamų šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekiai
Share of transport greenhouse gas emissions

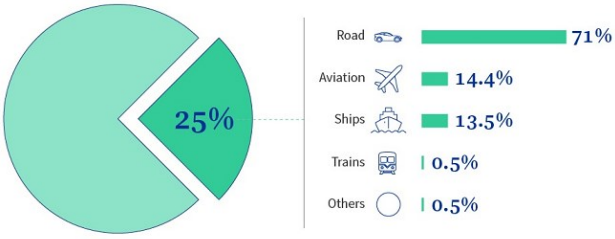
European Plant, Machinery & Equipment Valuation Standards 2022



Share of transport greenhouse gas emissions
Source: European Environment Information and Observation Network (Eionet) - December 2019

Transport is responsible for almost 25% of greenhouse gas (GHG) emissions in the EU.

Source: Council of the European Union – Infographics, 2022



The European Group of Valuers' Associations

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER
RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER
RECOGNISED REV-BV EUROPEAN VALUER
RECOGNISED REV-PME EUROPEAN VALUER

TEGOVA The European Group of Valuers' Associations

EVS-PME (2022) esminiai bruožai ir nuostatos

LIETUVOS VERTINTOJŲ RŪMAI

- **Yra formulių, brėžinių schemų**. Kilnojamojo turto vertinimo procese visada tenka analizuoti daug techninės, inžinerinės informacijos, dokumentų.
- **Paliekama laisvės** (ir atsakomybės) turto vertintojui priimti pagrįsti sprendimus dėl vertinamo turto vertės. Vertintojas turi mokėti interpretuoti faktus, apibendrinti informaciją arba argumentuotai kliautis skaičiavimo algoritmais, modeliais, ...
- **Knyga, kurią reikės perskaityti,** atsakingai parinkti lietuviškus terminus ir sąvokas verčiant į lietuvių kalbą. Mano supaprastintas pavadinimas kai kam kelia pagrįstų abejonių. Ką turime: ***Europos kilnojamojo turto vertinimo standartus*** ar **EVS-PME ?**
- **Standartų skyrius esmines EVS, EVVS nuostatas pakartoja ir pritaiko** kilnojamojo turto (mašinų, kelių transporto priemonių ir kt.) vertinimo procesui ir aplinkybėms.
- Aktualiausi tampa metodikos tekstai: **GN 1, GN2, GN3, GN4, GN5 nuostatos ir vertinimo rekomendacijos**
- Kalbama apie tradicinių trijų požiūrių – rinkos, išlaidų (sąnaudų), pajamų – metodų (ir būdų) derinių taikymą.

Skaitykime, cituokime (arba kaip sakė MM, *imkit mane ir skaitykit, ir tatai skaitydami permanykit, mokslo šito jūsų tėvai trokšdavo turėti , ale to negalėjo nė vienu būdu gauti*).

2022 m. Europos gamyklų, mašinų ir įrangos vertinimo standartai

1. Įvadas

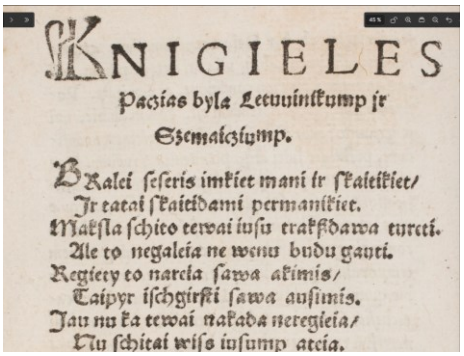
Vertinimas, kurį nustato vertintojas, turi būti aiškiai ir veiksmingai perteiktas klientui. Vertinimo ataskaita bus dokumentas, kuriuo klientas remsis priimdamas sprendimus. Todėl jis turi būti tikslus, skaidrus ir suprantamas klientui.

2. Taikymo sritis

Šiame standarte kalbama apie vertinimo ataskaitą, kurioje vertintojas informuoja klientą apie nustatytą vertę.

3. Vertinimo ataskaita – apibrėžimas

Vertinimo ataskaita yra dokumentas, kuriame išsamiai aprašoma užduoties apimtis, pagrindinės prielaidos, vertinimo metodai ir išvados, pateikiama profesionali nuomonė apie vertę, paremta pripažintu vertinimo pagrindu arba pagrindais pagal Europos gamyklų, mašinų ir įrangos vertinimo standartus. .


KNIGIELES
Pacias byla Lecuuinskump ir
Szemaicziump.
Bralei seseris imkiet mani ir skaitikiet/
Ir tatai skaitidami permanikiet.
Maksla schito tewai iusu traksdawa tureti.
Ale to negaleia ne wenu budu gauti.
Regiecy to narcia sawa akimis/
Taipyr ischgirsti sawa ausimis.
Jau nu ka tewai nakada neregieia/
Nu schitai wiso iusump atcia.

3. Europos gamyklų, mašinų ir įrangos vertinimo standartas 5 – PME vertinimas ir energijos vartojimo efektyvumas

3.1. Teisinis įsipareigojimas iki nustatytos datos laikytis teisės aktų, kuriuose reikalaujama aukštesnio lygio energijos vartojimo efektyvumo / išmetamųjų teršalų mažinimo, neišvengiamos didelės išlaidos, kurios turi įtakos daugeliui PME klasių, todėl iki tos datos savininkas turės arba atnaujinti PME, arba jį pakeisti.

3.2. Vertintojai turi žinoti apie visus tokius teisinius terminus ir, kai jie atsiranda, turi įvertinti atnaujinimo ar pakeitimo išlaidas, kurių reikia norint pasiekti reikalaujamą naują energijos efektyvumo / išmetamųjų teršalų mažinimo lygį arba būsimus reikalavimus, kurie yra pakankamai arti įsigaliojimo, ir atsižvelgti į kiek šios išlaidos turi įtakos rinkos vertei vertinimo dieną.

GN 1. Rinkos požiūris

Rekomenduojami du metodai:

Tiesioginės atitikties metodas:
Lyginamosios atitikties metodas:

3. Lyginamosios atitikties metodas

Šis metodas turėtų būti taikomas tik tuo atveju, jei nėra pakankamai duomenų tiesioginės atitikties metodui palaikyti. Šis metodas taikomas lyginant panašius (bet ne identiškus) PME, kai palyginamieji koreguojami pagal tiriamojo PME charakteristikas, naudojant kelis palyginimo elementus (produktyvumą, talpą, matmenis, svorį, prekės pavadinimą, gaminių asortimentą ir kt.). Gali būti įtrauktas bet koks palyginamumo elementas, jei jis turi įtakos vertei ir jei informacija yra aiški, išsami ir patikima. Koregavimo koeficientų skaičiavimas šiuo metodu reikalauja gilių žinių ir apsisprendimo, atsižvelgiant į kokybinius ir kiekybinius veiksnius, o jo taikymas gali būti nesuformuluotas bendrai.

Komentaras

- Jei pardavimo kainų nėra, gali būti naudojamos patikimos ir tinkamai pakoreguotos užsakomosios kainos. • Taikant tiesioginio atitikimo metodą koregavimo koeficientai dažniausiai susiję su fiziniais ir funkciniais nusidėvėjimo skirtumais, todėl gali būti apskaičiuojami pagal atitinkamus principus.
- Svorio koeficientų naudojimas grindžiamas kriterijais, susijusiais su palyginamų dalykų pobūdžiu. Patikimesniems palyginimams suteikiami didesni svorio koeficientai ir atvirkščiai.

2022 m. Europos gamyklų, mašinų ir įrangos vertinimo standartai

1. Įvadas

Vertintojas naudoja rinkos metodą, kad nurodytų vertę, analizuodamas naujausius pardavimus arba klausdamas PME kainų, kurios yra panašios į tiriamąją PME. Jei palyginamieji daiktai nėra visiškai tokie, kaip vertinamas PME, jų pardavimo arba prašoma kaina pritaikoma pagal vertinamo PME savybes.

2. Tiesioginės atitikties metodas

Šis metodas taikomas, kai tiriamasis PME ir palyginamasis PME yra identiški, o tipiniai palyginamumo elementai apima būklės, amžiaus ir (arba) išmatuojamo naudojimo rodiklio skirtumus (km, darbo valandos ir pan.). Taikant šį metodą, PME gamintojas, modelis ir tipas, taip pat talpa, darbo erdvė, svoris ir matmenys laikomi identiškais.

Metodas taikomas dviem etapais:

1. Palyginamųjų serijų koreguotų verčių apskaičiavimas

$$AVi = Pi \times AdjF(A) \times AdjF(C) \times AdjF(M)i$$

2. Dalyko PME vertės apskaičiavimas:

Palyginamųjų koreguotų verčių vidurkis

$$V = \frac{AV1 + AV2 + AV3 + \ldots + AVn}{i}$$

arba

Palyginamųjų koreguotų verčių svertinis vidurkis

$$V = \frac{w1 \times AV1 + w2 \times AV2 + w3 \times AV3 + \ldots wn \times AVn}{w1 + w2 + w3 + \ldots wn}$$

Naudingo tarnavimo laikas

2022 m. Europos gamyklų, mašinų ir įrangos vertinimo standartai

1. Komentaras

1.1. Naudingo naudojimo laikas paprastai matuojamas metais, mėnesiais, dienomis ar net valandomis, priklausomai nuo PME tipo.

1.2. Kai kurie PME turtai turi tam tikrą naudingo tarnavimo laiką, kuris atsiranda dėl faktinio velkimo laiko arba tam tikros formos velkimo poveikio, o ne dėl prastovos. Tokiu atveju turto naudingo tarnavimo laikas daugiausia priklauso nuo naudojimo, o ne nuo laiko praėjimo. Išimtusjamas velkimo poveikis gali būti nuvaižuotas atsitumas, atspausdinti puslapiai, darbo valandos ir kt.

1.3. Pagal bet kokį vertinimo metodą vertintojas turi nuspręsti, koks yra tikėtinas likęs naudingo tarnavimo laikas, atsižvelgdamas į tris galimo nusidėvėjimo tipus.

1.4. Svarbus yra likęs naudingo tarnavimo laikas vertinimo dieną. Vertinimo dieną neturėtų būti atsižvelgiama į tolimesnius planuojamus atnaujinimus.

1.5. Pramonės specialistai gali gauti rekomendacijų dėl tam tikro PME turto ar sudedamųjų dalių naudingo tarnavimo laiko. Šie duomenų šaltiniai turėtų būti paaiškinti ir detalizuoti vertinimo ataskaitoje.

1.6. Svarstant komponento naudingo tarnavimo laiką, reikia būti atsargiems su bet kokia vidurkinimo procedūra, nes jei planuojama, kad komponentas suges po nurodyto naudingo tarnavimo laiko, sutekiant komponentui akivaizdžiai ilgesnį naudingo tarnavimo laiką, apskaičiuojant su kitais ilgesnio naudingo tarnavimo laiko komponentais, gali būti netinkamas. Gali būti, kad reikia šiek tiek pakoreguot tačiau bet kuri esminė struktūros sudedamoji dalis, kuri turi įtakos ekonominiam gyvybingumui, paprastai turi būti vertinama atsižvelgiant į komponentą, kurio numatomas trumpiausias naudingo tarnavimo laikas.

1.7. Visą gyvenimą trunkančios gairės apskaitos tikslais paprastai laikosi fiksuoto metodo, kuris netaikomas daugumai PME turto. Kiekvienas turtas gali turėti unikalias gamintojo nurodytas numatomo naudingo tarnavimo laiko specifikacijas.

1.8. Veiksniai, į kuriuos atsižvelgiama nustatant PME turto naudingo tarnavimo laiką:

- Numatomas turto panaudojimas – naudojimas vertinamas atsižvelgiant į numatomus turto gamybos pajėgumus, pvz.: naudojimo režimus (kilometro valandos / mašinos vidutinė apkrova ir kt.);

2022 m. Europos gamyklų, mašinų ir įrangos vertinimo standartai

- Numatomas normalus nusidėvėjimas – priklauso nuo eksploatacinių veiksnių, tokių kaip pamainų, per kurias bus naudojamas turtas, skaičius, remonto ir priežiūros programos bei turto priežiūra ir priežiūra nenaudojant. Pavyzdys: susidėvėjimas, palyginti su numatomu naudojimu;
- Funkcinis ir (arba) ekonominis pasenimas – atsiradęs dėl gamybos pokyčių ar trūkumų, arba dėl paslaugų ar produkto, gaunamo iš turto, paklausos rinkoje pasikeitimo. Pavyzdy kompiuteris arba operacinė sistema.
- Teisiniai ar panašūs turto naudojimo apribojimai – Pavyzdžiui, įranga, kuri priklauso nuo reguliarių patikrinimų.

1.9. Naudingo tarnavimo laiko atskaitos sistema

1.9.1. Lygindamas PME dokumentus, vertintojas turėtų stengtis gauti gamintojo nustatytą naudingo tarnavimo laiką. Kai to nėra, jį galima įvertinti, tačiau vertintojai turi pagrįsti savo pasirinkimą

1.9.2. Naudojimo laikas gali būti sutrumpintas arba pratęstas, atsižvelgiant į naudojimo tipą ir priežiūros režimą.

1.9.3. Etaloninės vertės turi būti patvirtintos techninėje dokumentacijoje, jei vertintojas turi prieigą prie jų.

1.9.4. Neišsami lentelė apie plačiai apskaičuotą įrangos šeimų naudingo tarnavimo laiką, kuris gali skirtis atsižvelgiant į projektavimo specifikacijas, pateikta šios rekomendacinės pastabos priede.

2. PME gyvavimo ciklo analizė (LCA)

2.1. Kiekvienas PME turtas pereina labai išskirtinius gyvavimo ciklo etapus, turinčius įtakos jo vertei (pirminis arba naudojamas) nuo jo projektavimo iki eksploatavimo pabaigos.

2.2. PME poveikio vertinimo ir dokumentavimo procesas – vartotojams, aplinkai ekonomika, ekonomika ir tt – paprastai žinoma kaip gyvavimo ciklo analizė (LCA).

2.3. LCA yra sudėtingas procesas, apimantis PME poveikio, inter alia, analizę:

- Aplinka
- Energijos vartojimo efektyvumas

2022 m. Europos gamyklų, mašinų ir įrangos vertinimo standartai

apskaičiuotos dabartinio PME metinės išlaidos viršija minimalias vidutines metines sukauptas pakeitimo išlaidas.

Jis pagrįstas alternatyvių sprendimų palyginimu, o ne profesionaliu intuityviu metodu.

3. Maksimalaus pelno metodas

Šis metodas pagrįstas PME pelno padidinimu. PME ekonominis tarnavimo laikas apibrėžiamas metais, kurias maksimizuojamas vidutinis metinis kaupiamasis pelnas.
Pakeitimas įvyksta, kai kitų metų numatomas metinis pelnas, gautas naudojant PME, nukrenta žemiau vidutinio metinio kaupiamojo pelno, kurį gautų siūlomas pakeitimas.

Tai gerai veikia, jei su tam tikru PME turtu susijusį pelną galima atskirti ir aiškiai apibrėžti. Jei tai neįmanoma, kaip alternatyvą galima naudoti minimalių išlaidų metodą.

4. Atsipirkimo laikotarpio metodas

Atsipirkimo laikotarpis yra laikas, reikalingas pradinei investicijai į PME turtą įsigyti pagal gautą pelną grąžinti. Šis metodas suteikia laiku pagrįstą palyginimo įrankį, ty palyginimą, kiek laiko užtrunka investicijoms į kiekvieną galimą pakaitinį PME turtą susigrąžinti. Kapitalo susigrąžinimas apskaičiuojamas naudojant grynąsias santaupas – atskaičius mokesčius, neatsižvelgiant į finansavimo išlaidas. Jis dažnai naudojamas, kai sunku prognozuoti PME generuojamus pinigų srautus dėl rinkos nestabilumo, būdingo neapibrėžtumo ir technologinių pokyčių, nes jis apsiriboja atsipirkimo laikotarpiu.

Naudingo tarnavimo laikas (neišsami lentelė, pavyzdys)

2022 m. Europos gamyklų, mašinų ir įrangos vertinimo standartai

Naudingo gyvenimo amžiaus grupė	apibūdinimas
Labai ilgas (25 ir daugiau metų)	Komponentai, kurie yra labai atsparūs laiko ir naudojimo poveikiui. Jų technologija yra nusistovėjusi ir per ateinančius dešimtmečius nenumatoma pažangos. Jei jie gerai prižiūrimi, jų tarnavimo laikas gali trukti daugiau nei 25 metus, o kai kuriais atvejais ir daugiau nei 40.
Ilgas (20-25 metai)	Komponentai, atsparūs laiko ir naudojimo poveikiui. Jų technologija yra nusistovėjusi ir lėtos technologinės pažangos paprastai tikimasi per ateinančius dešimtmečius. Jei jie gerai prižiūrimi ir atnaujinami pagal poreikį, jų naudojimo laikas paprastai yra 20-25 metai. Tuo metu paprastai manoma, kad geriausia juos pakeisti.
Vidutinis (15–20 metų)	Komponentai, kurie yra atsparūs laiko ir naudojimo poveikiui, bet taip pat apima automatizavimą ir (arba) kai kurias jautrias mechanikas, kurios fiziškai blogėja greičiau. Jų technologija per visą jų gyvavimo laikotarpį yra lėta, bet stabili technologinė pažanga. Jei jie yra gerai prižiūrimi ir, jei reikia, pakeičiami arba atnaujinami visi turimi automatiniai įrenginiai, jų naudojimo laikas paprastai yra 15-20 metų. Tuo metu paprastai manoma, kad geriausia juos pakeisti.
(10-15 metų)	Daugiausia komponentų, kurie yra pažeidžiami bėgant laikui, įskaitant automatizavimą ir (arba) kai kurias jautrias mechanikas, pvz. kaip elektronika, kuri fiziškai greitai genda. Jų technologija gali keistis, nes technologinė pažanga yra neabejotina per visą jų gyvenimą. Jei jos gerai prižiūrimos, jei reikia, pakeičiamos arba atnaujinamos visos turimos automatikos, jų naudojimo laikas paprastai yra 10–15 metų. Tuo metu paprastai reikia juos pakeisti.

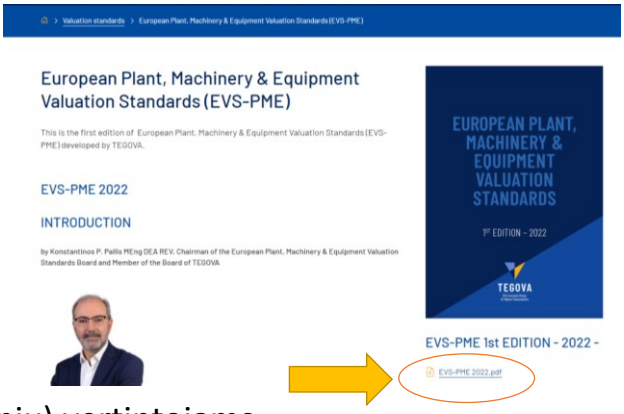
2022 m. Europos gamyklų, mašinų ir įrangos vertinimo standartai

Naudingo gyvenimo amžiaus grupė	apibūdinimas
Labai trumpas (5-10 metų)	Šios amžiaus grupės PME daugiausia susideda iš automatikos ir (arba) jautrios mechanikos, pvz kaip elektronika, kuri fiziškai greitai genda. Jų technologija dinamiškai keičiasi, nes technologinė pažanga yra tikra ir dažna per visą jų gyvenimą. Jei jos gerai prižiūrimos ir prireikus pakeičiamos arba atnaujinamos visos turimos automatikos, jų naudojimo laikas paprastai yra 5–10 metų. Tuo metu paprastai reikia juos pakeisti.
Minimalus (1–5 metai)	Jį sudaro tik automatika ir (arba) jautri mechanika, pvz., elektronika ir IT įranga, kuri greitai fiziškai blogėja. Jų technologija radikaliai keičiasi, nes technologinė pažanga yra užtikrinta ir greita per visą jų gyvenimą. Kartais šie PME pasensta per jų išleidimo metus. Jiems taikoma tik pagrindinė priežiūra, nes jie yra tiesiogiai pakeičiami kaip visuma, kol prireiktų bet kokios ilgesnės priežiūros, remonto ar didelio atnaujinimo. Jų naudojimo laikas paprastai yra nuo 1 iki 5 metų ir tuo metu jie visada laikomi pasenusiais.

Baigiamosios pastabos

- EVS-PME galima parsisiųsti iš TEGOVA interneto svetainės:

https://tegova.org/european-plant-machinery-equipment-valuation-standards-evs-pme



- Pradiniame EVS-PME taikymo etape bus daug „vertimų variantų“.
- Galima patvirtinti bendrą išvadą, kad Lietuvoje akademiniuose ir turto vertintojų metodikos tekstuose nebuvo didelių paklydimų. Kalbėta apie tuos pačius esminius dalykus.
- Turime puikų metodinį dokumentą, kilnojamojo turto (transporto priemonių) vertintojams.