Žvilgsnis į Europos kilnojamojo turto vertinimo standartus.
EVS-ĮMĮ taikymas vertinant transporto priemones

Steponas Deveikis, LVR

LVR seminaro klausytojams, 2025-11-07

EVS leidyba ir vertimai į lietuvių k.

EVS 2012 vertimas, 2012
EVS 2016 vertimas, 2017

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 vadovo žodis:

<...> 2022 m. EVS-ĮMĮ parengti laikantis visų „mėlynųjų knygų“ tradicijų ir kultūros, nes jų formatas ir pagrindiniai juose įtvirtinti vertinimo principai yra tie patys, tačiau kartu vis dėlto labai skiriasi, nes jie pagrįsti ĮMĮ pobūdžiu ir parengti tuo metu, kai ėmė veikti ekonominės ir politinės jėgos, dar neegzistavusios sumanant ir plėtojant 2020 m. EVS ir 2020 m. EVVS.

Sukūrus šį trečiąjį ramstį, TEGOVA vertinimo standartų kūrimo darbas dabar apima visą Europos nekilnojamojo turto, verslo ir pramonės ekonomiką, užtikrinant svarbią trijų mėlynųjų knygų sinergiją ir taip sudarant palankesnes sąlygas įvairių vertinimo sričių sąveikai.

Krzysztof Grzesik, REV FRICS
TEGOVA valdybos pirmininkas

Artimiausi uždaviniai, darbo kryptys, tikslai

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

Kelių transporto priemonių vertinimas:
poleminės įžvalgos ir metodinės rekomendacijos

2020

Žvilgsnis į EVS-PME / ĮMĮ 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.

Leidinio įvadas [autorius **Konstantinos P. Pallis, MEng DEA REV**]

Įrenginių, mašinų ir įrangos (ĮMĮ) (angl. *Plant, Machinery & Equipment; PME*) vertinimo taikymo sritis yra plati. Vertinimai reikalingi įvairiais tikslais, įskaitant pirkimo kainos paskirstymą, bankrotą, konfiskaciją, santuokų, partnerysčių ir įmonių veiklos nutraukimą, finansavimą, draudimą, išperkamąją nuomą, valdymo aspektus, susijungimus ir įsigijimus, bendrijų steigimą ir jų veiklos nutraukimą, nuosavybės perdavimą, įvairių rūšių apmokestinimą ir mokesčių planavimą bei komunalinių paslaugų tarifų nustatymą. Kiekvienam vertinimo tikslui reikia pasirinkti tinkamą vertės tipą ar apibrėžtį. Klientas apibrėžia numatomą vertinimo paskirtį, tačiau už tinkamos su numatoma vertinimo paskirtimi susijusios vertės apibrėžties pasirinkimą arba priėmimą atsako vertintojas.

Per turto naudingo tarnavimo laiką ĮMĮ gali nusidėvėti netolygiai, yra labai priklausomi nuo konkrečios pramonės šakos, paprastai yra kilnojami ir juos galima perkelti į bet kurį pasaulio kampelį, jų pirkėjai ir pardavėjai turi skirtingų motyvų, dėl jų patiriama išmontavimo, surinkimo ir perdavimo eksploatuoti išlaidų, jų pateikimas rinkai reikalauja laiko, o pirkimo ir pardavimo sąlygos gali labai skirtis priklausomai nuo to, ar toks turtas yra visam laikui pritvirtintas nekilnojamojo turto objekte arba yra atskiras turtas.

Dėl šių aspektų ĮMĮ vertinimas yra sudėtingas uždavinys, kuriam atlikti būtina išmanyti pagrindines technines charakteristikas, konkrečios rinkos patirtį, mokslinius tyrimus ir rinkos duomenų naudojimą, objektyvumą bei atitinkamų prielaidų vertinimą ir turėti gerų sprendimų priėmimo įgūdžių.

ĮMĮ vienetai yra materialusis turtas, naudojamas prekių gamybai ar tiekimui arba paslaugų teikimui, skirtas kitiems nuomotis arba naudojamas administraciniais tikslais, ir tikimasi, kad jis bus naudojamas per tam tikrą laikotarpį. ĮMĮ apima labai įvairų turtą – nuo pavienių mašinų iki visų gamybos linijų ar gamyklų.

Leidinio įvadas (2)

Įprastai ĮMĮ priskiriamos šios plačios kategorijos: • gamybos įranga, • transporto priemonės, • tvarkymo įranga, • pagalbinė įranga, • laboratorinė ir bandymo įranga, • biuro baldai, priedai ir įranga, • IT įranga, • gamyklos ir jų blokai.

ĮMĮ skiriasi nuo nekilnojamojo turto taip, kad tai gali turėti įtakos tiek vertinimo požiūriams, tiek vertinimo ataskaitai, o svarbiausias skirtumas yra kilnojamumas. Dar viena ĮMĮ būdinga savybė yra greitas nusidėvėjimas, kurį lemia **trumpesnis naudingo tarnavimo laikas**, nei nekilnojamojo turto atveju, technikos pažanga ar svyruojanti verslo produktų paklausa.

Turtą priskiriant ĮMĮ, kai jie nėra apibrėžti teisės aktuose, vadovaujamasi vertintojo profesiniu vertinimu ir jo supratimu apie atitinkamo turto paskirtį ir pagrindines technines charakteristikas.

Atliekant ĮMĮ identifikavimo procesą, reikia, be kita ko, bendrai suprasti gamybos procesą ir atitinkamo (-ų) turto vieneto (-ų) vaidmenį šiame procese, o po to dokumentuoti atitinkamas individualias turto vieneto (-ų) charakteristikas.

Vertinant ir nekilnojamąjį turtą, ir ĮMĮ, trys pagrindiniai vertinimo požiūriai (rinkos, kaštų ir pajamų; angl. *market approach, cost approach ir income approach*) yra tie patys, tačiau **jų įgyvendinimas gerokai skiriasi**.

Tokios sąvokos kaip „ilgalaikis turtas“ ir „in situ“ / „ex situ“ vertės, laužo vertė ir trijų tipų senėjimas (fizinis, funkcinis ir ekonominis) bei daugelis kitų su ĮMĮ susijusių sąvokų yra apibrėžtos, standartizuotos ir paskelbtos viešai, siekiant nustatyti bendrą vertinimo praktikos terminiją Europos Sąjungoje, Europos ekonominėje erdvėje, ES šalyse kandidatėse ir ES asocijuotosiose šalyse bei kaimynystės priemonėje dalyvaujančiose šalyse.

Leidinio įvadas (3)

Šie standartai taip pat naudingi daugeliui visoje Europoje praktikuojančių vertintojų, kurių prašoma įvertinti tiek nekilnojamojo turto, tiek ĮMĮ vertę skolinimo, finansinės atskaitomybės ir verslo tikslais, padedant susieti abi praktikos sritis ir užtikrinti aukščiausios kokybės vertinimo standartus.

Šie standartai, kaip ir visos „mėlynosios knygos“, atitinka ES reglamentavimo sistemą. Turto nuvertėjimą lemiančiais veiksniais tampa visų pirma aplinkos apsauga, energijos tvermė, sveikata ir sauga; vertintojams reikia vienodų gairių sprendžiant tokius klausimus.

Tikimasi, kad ši mėlynoji knyga skatins ĮMĮ vertinimo konvergenciją (suartėjimą) visoje Europoje, nes suteiks bendrą pagrindą ir pateiks geriausios praktikos pavyzdžių, susijusių su metodika, ataskaitų teikimu ir vertinimo požiūriais sparčiai kintančioje pramonės aplinkoje.

[autorius **Konstantinos P. Pallis, MEng DEA REV**]

1 EVS-ĮMĮ Rinkos vertė ir vertės pagrindai, nesusiję su rinkos verte

Rinkos vertės samprata artikuliuota (paaiškinta) išsamiai.

Prielaidos – svarbus 4.2.9 skirsnis: pvz.: „**4.2.9.3**. Vertintojas privalo atlikti tiek apžiūrų ir tyrimų, kiek būtina, kad būtų parengtas nurodytą tikslą atitinkantis profesionalus vertinimas. Jei pateiktos arba turimos informacijos yra nedaug arba ji yra riboto naudojimo, vertintojui gali tekti daryti prielaidas, kad, neturint visų duomenų ar žinių, būtų galima pateikti nuomonę apie vertę. Prielaidos gali būti susijusios su poveikį vertinimui darančiais faktais, sąlygomis ar situacijomis, kurie, neturint visos informacijos, laikytini labiausiai tikėtinais. Tokiais klausimais kaip, pavyzdžiui, aplinkos būklė ir (arba) techninės priežiūros būklė ar naudojimo sąlygos, kurių vertintojas galbūt negali savarankiškai patikrinti, prie prielaidos gali būti pridedama rekomendacija, kad nustatyti faktines aplinkybes klientas paprašytų asmenų, turinčių tinkamų profesinių įgūdžių.

4.2.9.4. Pateikiamas orientacinis, nebaigtinis sąrašas punktų, kuriuos galima įtraukti į ataskaitą kaip aspektus, dėl kurių, siekiant susidaryti nuomonę apie vertę, buvo padarytos prielaidos“ < ... >

< ... > 5. **Vertės pagrindai, nesusiję su rinkos verte**

- Tikroji vertė
  - Finansinės atskaitomybės tikroji vertė
- Specialioji vertė
- Sinerginė (*sąveikos*) vertė
- Investicinė vertė
- Draudimo (*draustina*) vertė
  - Atkuriamoji vertė (5.5.1.1)
  - Kompensacinė vertė (5.5.1.2)
- Laužo vertė
- Likutinė vertė
  - *in situ; ex situ*
- Tolesnio naudojimo vertė

Veiklos vietoje nenaudojami ĮMĮ

2 EVS-ĮMĮ Vertinimo procesas: makrolygio ir mikrolygio identifikavimas, duomenų rinkimas

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. Užduoties sąlygos
4. Ryšiai su kliento konsultantais, auditoriais ir kt.
5. Komentarai
6. Vertinimo pagrindimas
7. Makrolygio ir mikrolygio identifikavimas
8. Duomenų rinkimas

5.5. Trečiajai šaliai perduoti vertinimai. Kyla pavojus, kad vienu tikslu parengti vertinimai gali būti perduodami trečiajai šaliai ir naudojami kitu, nesusijusiu tikslu. Todėl užduoties sąlygos turi būti tokios, kad vertintojas nebūtų atsakingas trečiosioms šalims, ir jose turi būti nurodytas ribotas vertinimo, kuris skirtas tik šiam klientui, pobūdis.

5.6. EVS-ĮMĮ neatitinkantys vertinimai. Kai vertintojo prašoma atlikti vertinimą remiantis su šiais standartais nesuderinamu arba jiems prieštaraujančiu pagrindu, vertintojas, pradėdamas vykdyti užduotį, privalo klientui pranešti, kad vertinimas bus sąlyginis, kad būtų atspindėtas nukrypimas nuo EVS-ĮMĮ.

5.10 skirsnis: Komentarai dėl užduoties sąlygų

Sąlygos	Komentaras
Vertinimo tikslas	Vertintojas turi pareikšti, kad vertinimas susijęs tik su konkrečiu nurodytu tikslu.
Vertinami ĮMĮ	Turi būti nurodyta ĮMĮ rūšis ir bendroji identifikuojamoji informacija, taip pat dabartinė ĮMĮ buvimo vieta. Reikia atsižvelgti į šiuos dalykus: • jei ĮMĮ identifikaciniai / registracijos numeriai nežinomi, gali prireikti antrinių nuorodų, pvz., ĮMĮ apskaitos inventoriaus numerių / ID, ypač kai vertinama daug turto; • jei ĮMĮ yra visam laikui pritvirtinti prie nekilnojamojo turto, nurodykite, kurie ĮMĮ turi būti vertinami kaip nekilnojamojo turto dalis; • jei vertinamiems ĮMĮ taikoma nuomos sutartis, gali būti, kad pratęsiant arba peržiūrint nuomos sutartį j patobulinimus arba papildymus, pvz., nuomininko patirtas kapitalo sąnaudas, nebus atsižvelgta. Tai gali būti svarbu vertinant sudėtingas mašinas, pvz., gamybos liniją, nes tai gali daryti poveikį vertei.

Sąlygos	Komentaras
Nuosavybė	Jei yra daugiau nei vienas teisinis interesas, nurodykite, kuris iš jų vertinamas.
Vertės pagrindas ar pagrindai	Turi būti nurodytas (-i) vertės pagrindas (-ai), kuris (-ie) bus įtrauktas (-i) į ataskaitą. Turėtų būti naudojamas EVS-ĮMĮ pripažintas vertės pagrindas. Tai gali nustatyti klientas, profesinė organizacija, teisės aktai arba norminiai dokumentai.
Konkreti vertinimo data	Vertinimo data turi būti konkreti data, dėl kurios susitarta su klientu ir kuri nurodyta užduoties rašte.
Deklaracija, kad nėra potencialaus interesų konflikto. Deklaracija apie bet kokį ankstesnį bendradarbiavimą su subjektu ar dalyvaujančiomis šalimis	Vertintojų profesinio objektyvumo reikalavimai reiškia, kad jie turi žinoti apie viską, kas gali būti laikoma interesų konfliktu. Atlikdami pradinius tyrimus, vertintojai turi paprašyti kliento nurodyti visas kitas suinteresuotas ar susijusias šalis, kad nustatytų, ar nėra galimo vertintojo, vertintojo partnerių, bendrų direktorių ar artimų šeimos narių interesų konflikto. Jei toks konfliktas yra, jis turi būti atskleistas klientui raštu, o šis tada gali nuspręsti, ar patvirtinti užduotį. Jei klientas suteikia vertintojui patvirtinimą, interesų konfliktas turi būti aiškiai nurodytas ataskaitoje. Gali būti aplinkybių, kuriomis vertintojas, nepaisydamas kliento pageidavimų, vis tiek atsisakys priimti nurodymus.
Vertintojo tapatybė ir statusas	Turi būti nurodyta, kad vertintojas veikia kaip nepriklausomas išorės vertintojas. Turi būti patvirtinta, kad laikomasi atitinkamo vertintojo elgesio kodekso. Turi būti nurodytos vertintojo kvalifikacijos ir pareigos.

Komentarai dėl užduoties sąlygų (tęsinys ir pabaiga)

Sąlygos	Komentaras
Prielaidos, specialiosios prielaidos, apribojimai ir nukrypimai	Turi būti nurodytos visos prielaidos, specialiosios prielaidos ir apribojimai, kurių rengiant vertinimą reikalauja klientas. Turi būti nurodyti bet kokie nukrypimai nuo EVS-ĮMĮ, nurodant nukrypimo motyvus ir pagrindimą.
Tyrimų aprėptis ir mastas	Turi būti aiškiai nurodyta tyrimų aprėptis ir mastas. Turi būti nurodytas apžiūros mastas (vidaus ir išorės).
Kliovimosi kliento pateikta informacija laipsnis	Jei klientas pateikė su ĮMĮ susijusios informacijos arba jei klientas patarė vertintojui gauti informacijos iš nurodytos trečiosios šalies, sąlygose turi būti nurodyta, kad vertintojas kliausis šia informacija ir nesieks patikrinti jos tikslumo. Užduoties sąlygose taip pat bus nurodyta, kad vertintojas neprisiima atsakomybės, jei klientas tam tikrą informaciją nuslėpė arba pateikė neteisingą informaciją.
Bet kokie paskelbimo apribojimai	Jei susitarta dėl kokių nors vertinimo ataskaitos paskelbimo, atgaminimo, viešos nuorodos į ją ar jos platinimo apribojimų, jie turi būti nurodyti.
Kiek bus užtikrinama rūpestingumo pareiga	Turėtų būti konkrečiai nurodyta šalių, kurioms tenka rūpestingumo pareiga, tapatybė. Gali būti tikslinga nurodyti, kad jokia atsakomybė ar rūpestingumo pareiga neteks jokioms kitoms šalims.
Suderinamumas su Europos įrenginių, mašinų ir įrangos vertinimo standartais	Jei vertinimas atliktas laikantis EVS-ĮMĮ, tai turi būti nurodyta įrašant visą pavadinimą „Europos įrenginių, mašinų ir įrangos vertinimo standartai“.

Sąlygos	Komentaras
Nustatomas mokestis	Turi būti nurodytos visos atitinkamos sąnaudos ir mokesčiai, kuriuos turi padengti klientas. Jei numatomas išlaidų kompensavimas, turi būti įtrauktas tokių sumų pagrindimas. Pateikiant skaičius turi būti nurodyta, ar jie yra be PVM ar kitų mokesčių. Jei klientas nėra užregistruotas PVM mokėtoju (pvz., privatus asmuo), turi būti nurodytas visas mokestis su PVM. Jei mokesčius nustato trečiosios šalys arba jie nustatyti įstatymu, turi būti nurodyta faktinė mokėtina suma. Mokestis už vertinimą neturi priklausyti nuo vertinimo rezultato.
Pagrindinis atsakomybės ribojimo pareiškimas	
Darbo grafikas	

Vertinimo pagrindimas, apžiūra

6.1. Profesionalus vertinimas grindžiamas tuo, kad vertintojas vertina ĮMĮ atsižvelgdamas į jų kontekstą, tirdamas ir tikrindamas visus aspektus, turinčius įtakos ĮMĮ vertei. Vertinimo kokybė iš dalies priklausys nuo jam parengti naudotos informacijos kokybės, taigi vertintojui reikės patikrinti visus šaltinius. Su nagrinėjamais ĮMĮ susijusios rinkos sąlygos taip pat turi būti peržiūrėtos, nes jos iš dalies sudaro pagrindą, kuriuo remiantis gali būti priimami sprendimai. Duomenys, saugomi pateikus vertinimą, turi būti pakankami, kad būtų galima patikrinti, ar analizė ir vertinimas, atlikti taikant požiūrį ar požiūrius ataskaitoje pateiktai nuomonei apie vertę suformuluoti, buvo pakankami, atsižvelgiant į vertinimo rūšį ir mastą.

6.2. Įrenginių, mašinų ir įrangos apžiūra. Kaupdamas asmenines žinias apie ĮMĮ, ataskaitą pasirašantis vertintojas turi pats atlikti ĮMĮ vizualią apžiūrą. Ji apims ĮMĮ buvimo vietą, naudojamus ir (arba) veikiančius ĮMĮ (jei įmanoma) ir aplinką, kurioje ĮMĮ naudojami ir (arba) veikia, kad būtų galima dokumentuoti visus aspektus, kurie atrodo svarbūs ĮMĮ vertei.

6.2.1. Vertinimo ataskaitoje turi būti pateikta **apžiūros informacija**: **< ... >**

7.2. Mikrolygio identifikavimas

7.2.1. Mikrolygio identifikavimas yra procedūra, kurią vertintojas naudoja siekdamas pagrįstai suprasti individualias ĮMĮ charakteristikas.

7.2.2. ĮMĮ paprastai identifikuojami pagal gamintoją arba prekių ženklą, modelio pavadinimą arba kodą ir serijos numerį. Kartais identifikuojamosios informacijos nėra arba jos neįmanoma suprasti. Tokiais atvejais iš apskaitos registro duomenų galima gauti alternatyvią identifikuojamąją informaciją, pavyzdžiui, inventoriaus numerius.

7.2.3. Mikrolygio identifikavimas taip pat turi apimti pagrindines ĮMĮ technines charakteristikas, pajėgumą, amžių ir matmenis (jei tai svarbu) bei buvimo vietą.

< ... >

7.2.5. Mikrolygio identifikavimas yra būtinas norint identifikuoti bet kokio technologinio tipo priedus ar nematerialųjį turtą, susijusį su ĮMĮ (pvz., programinę įrangą, techninę dokumentaciją, gamybos registrus, patentus, licencijas, intelektinės nuosavybės teises ir kt.), kuriuos apima vertinimo procesas.

8. Duomenų rinkimas (komentarai)

8.1.1. Renkamų duomenų kiekis ir rūšis turėtų priklausyti nuo vertinimo požiūrio ir prielaidų.

8.1.2. Duomenys, reikalingi ĮMĮ vertei nustatyti, turi apimti:

- su makrolygio identifikavimu susijusius duomenis,
- su mikrolygio identifikavimu susijusius duomenis,
- duomenis apie įrangai taikomą techninės priežiūros praktiką,
- įrangos energijos vartojimo efektyvumo duomenis,
- atitiktį aplinkosaugos reikalavimams (dėl triukšmo, taršos),
- duomenis apie reguliarias apžiūras tais atvejais, kai jos yra privalomos,
- konkrečios rinkos informaciją,
- duomenis apie panašų turtą,
- apžiūros metu surinktus duomenis.

8.1.3. Rinkos informacija apima socialinius, technologinius, ekonominius, administracinius ar aplinkosaugos duomenis ir informaciją, kurie gali turėti įtakos ĮMĮ vertei ir gali byloti apie tam tikrų formų nusidėvėjimą.

8.1.4. Duomenys apie panašų turtą gali apimti, be kita ko, informaciją apie panašius ĮMĮ sandorius arba prašomas kainas, informaciją apie lygiaverčius naujus ĮMĮ, nusidėvėjimą, įplaukas, kaštus, kapitalizaciją ir diskonto normas.

8.1.5. Vertinimo ataskaitoje turi būti pateiktos nuorodos į informacijos šaltinius.

3 EVS-ĮMĮ Vertinimo požiūriai ir metodai

1. Įvadas
2. Vertinimo tikslai
3. Taikymo sritis
4. Vertinimo požiūriai
5. Bendrosios pastabos
6. Rinkos požiūris
7. Kaštų požiūris
8. Pajamų požiūris
9. Išvada dėl vertės

1.2. Vertinant ĮMĮ, terminas „metodika“ vartojamas apibūdinant procesą, kurio metu vertintojas atlieka vertinimą. Taigi, tam tikram vertinimui skirta metodika apima vertintojo pasirinktą taikytiną požiūrį ar požiūrius, metodo (-ų) pasirinkimą ir modelių ar būdų naudojimą, siekiant aiškinti vertinimo įvesties duomenis ir padaryti jais pagrįstas išvadas.

1.3. Yra sąvokų hierarchija: požiūriai, metodai ir modeliai. Požiūris yra pirmasis sąvokų hierarchijos lygmuo. Trys pripažinti požiūriai yra rinkos, kaštų ir pajamų. Jie visi grindžiami pagrindiniais ekonominiais kainų formavimo principais, o požiūrio pasirinkimas skirsis priklausomai nuo vertinimo tikslo, pobūdžio ir turimų duomenų. Kiekvienas iš šių pagrindinių vertinimo požiūrių apima skirtingus išsamius taikymo metodus, o šiuose metoduose yra skirtingų modelių. Kai kurie modeliai yra kiekybinio pobūdžio, kiti – labiau kokybiniai, tačiau visi jie yra būdai priskirti vertę ĮMĮ sudėtinėms charakteristikoms.

1.4. EVS-ĮMĮ jokia konkreti vertinimo metodika nenustatoma, nes (nebent yra taikytinų normų) kiekvienu atveju tai lemia vertintojo profesinis sprendimas, atsižvelgiant į ĮMĮ pobūdį ir vertinimo kontekstą bei tikslą. Be to, galima tikėtis, kad ateityje metodika keisis dėl daugelio veiksnių, įskaitant veiksmus rinkoje ir skaičiavimo bei analitikos priemonių ir (arba) metodų pažangą; būtų netikslinga bandyti apriboti raidą primygtinai reikalaujant, kad vertintojai išlaikytų tam tikrus šiuo metu pripažintus metodus ir (arba) modelius.

1.5. Tačiau vertinimo metodika vertinimo standartuose numanoma. Standartizuoti vertinimo metodai padeda užtikrinti vertinimo ataskaitų skaidrumą ir suprantamumą skaitytojams; naujausi vertinimo standartai savo ruožtu sustiprina gerąją praktiką, padidėja vertinimo tikslumas.

2. Vertinimo tikslai

Vertintojas turėtų žinoti vertinimo tikslą, kad galėtų aiškiai apibrėžti darbo aprėptį. Tikslai, kuriais reikia atlikti ĮMĮ vertinimą, yra, be kita ko, šie:

- ĮMĮ pardavimas arba pirkimas,
- skolinimo tikslai,
- finansinė atskaitomybė, pirkimo kainos paskirstymas,
- vertinimas teisiniais tikslais,
- išperkamosios nuomos tikslai,
- draudimo tikslai,
- likvidavimo ir (arba) nemokumo procedūros,
- apmokestinimas.

4. Vertinimo požiūriai

4.1. Norint atlikti vertinimą, pagrįstą atitinkamu vertės pagrindu, **turi būti taikomas vienas ar keli vertinimo požiūriai**.

4.2. Nors yra tam tikrų taikymo skirtumų ir didesnių nomenklatūros skirtumų, iš tikrųjų **yra tik trys pagrindiniai ĮMĮ vertinimo požiūriai**: rinkos, kaštų ir pajamų požiūriai.

4.3. Taikant šiuos tris pagrindinius vertinimo požiūrius, priklausomai nuo konkrečios rinkos, naudojami keli vertinimo metodai. Šie metodai bus naudojami taikant vieną ar kelis iš trijų pagrindinių požiūrių, kai to reikia atliekant vertinimą, atsižvelgiant į turto rūšį, turimus duomenis, vertinimo tikslą, kliento pobūdį, vietos teisinę sistemą ir kt.

4.4. Taikant **rinkos požiūrį** vertinimas atliekamas lyginant ĮMĮ su duomenimis, gautais iš rinkos sandorių ar pasiūlymų, atitinkančių atitinkamos vertės pagrindo ir turto rūšies kriterijus. Rinkos požiūris paprastai naudojamas, kai yra pakankamai rinkos duomenų. Tačiau daugelio rūšių ĮMĮ yra labai specializuoti ir rinkos duomenų nėra, todėl tenka taikyti kaštų požiūrį arba pajamų požiūrį.

4. Vertinimo požiūriai (tęs.)

4.5. Taikant **kaštų požiūrį** vertę galima apskaičiuoti remiantis ekonominiu principu, kad pirkėjas už turtą mokės ne daugiau nei kainuoja tokio paties naudingumo turtas, nesvarbu, ar jis perkamas ar statomas. Neretai reikės atsižvelgti į ĮMĮ fizinį, funkcinį ir ekonominį senėjimą, palyginti su jiems lygiaverčiais moderniais ĮMĮ, taip nustatant nusidėvėjusių ĮMĮ pakeitimo išlaidas. Kaštų požiūris dažnai taikomas ĮMĮ, daugiausia vertinant atskirą specializuotą turtą.

4.6. **Pajamų požiūris** vertinant ĮMĮ grindžiamas apskaičiuotųjų būsimų pajamų, kurias tikimasi gauti iš turto vieneto (-ų), kapitalizavimu arba diskontavimu. Tačiau pinigų srautai gali būti iš dalies priskiriami nematerialiajam turtui, todėl atskirti ĮMĮ pinigų srautų elementą yra labai sudėtinga. Vertinant daugelį atskirų ĮMĮ vienetų vertinimui, nėra įprasta taikyti pajamų požiūrį.

4.7. Vertinimo požiūrio pasirinkimas priklauso nuo ĮMĮ rūšies, vertinimo tikslo, vertinimo prielaidų ir turimų duomenų kokybės bei kiekio.

5. **Bendrosios pastabos**

5.1. Prieš nusprendžiant, kuris metodas ar metodai turėtų būti taikomi vertinimui atlikti, būtina išsamiai išanalizuoti rinką ir rinkos duomenis. Turimų rinkos duomenų nagrinėjimas, tyrimas ir analizė yra vienas iš svarbiausių vertinimo proceso etapų.

5.2. Vertintojas ištirs turimų rinkos duomenų rūšį ir tai priklausys, pavyzdžiui, nuo vietos rinkos pobūdžio; vertintinų ĮMĮ rūšies ir būklės; turto būklės; konkrečios pramonės šakos. Rinkos duomenys gali apimti panašius sandorius, pasiūlymus, išperkamosios nuomos mokesčio duomenis, kapitalizacijos normas, kaštus ir kt. Šis procesas leidžia vertintojui nustatyti, kuri rinkos informacija yra aktualiausia, ir tinkamai įvertinti kiekvieną atitinkamą įrodymą.

5.3. **Vertintino turto rūšis yra dar vienas svarbus veiksnys**, nes sprendimas šiuo klausimu daugiausia priklausys nuo vertinimo metodo, kurį reikia taikyti. Nors rinka grindžiamas sandorių verčių palyginimas dėl daugelio rūšių atskiro turto gali būti įprastas dalykas, jei nėra aktyvios rinkos, reikės taikyti kaštų arba pajamų požiūrius.

Rinkos požiūris: Palyginamumo elementai

6.7. **Palyginamumo elementai**

A. Pagrindiniai lyginamieji elementai, sietini su pačiais ĮMĮ:

- chronologinis ir faktinis amžius,
- gamintojas, modelis ir rūšis,
- pajėgumas, darbo erdvė, svoris ir matmenys,
- naudojimo rodikliai (km, darbo valandos),
- papildoma įranga, įrankiai ir priedai.

B. Pagrindiniai lyginamieji elementai, sietini su teisine ir reglamentavimo sistema, be kita ko:

- išmetamo teršalų kiekio standartai,
- darbuotojų sveikatos ir saugos priemonės (judesio jutikliai, judančių ir besisukančių dalių apsaugos detalės, apsauginis karkasas, privalomos apžiūros ir sertifikatai (pvz., automobilių, kėlimo įrangos).

C. Pagrindiniai lyginamieji elementai, sietini su sandorio pobūdžiu:

- pardavimo rūšis ir laikas (pardavimas, reklama, aukcionas),
- pardavimo motyvas,
- ĮMĮ kokybė ir kiekis,
- pardavimo vieta,
- sutarta arba prašoma kaina.

Rinkos požiūris: pagrindiniai lyginamosios analizės būdai

Pagrindiniai lyginamosios analizės būdai arba metodai:

- tiesioginė atitiktis,
- lyginamoji atitiktis,
- išlaidų procentinė dalis.
  - **Tiesioginė atitiktis**. Šiuo metodu nustatoma vertė, pagrįsta tiesiogine nagrinėjamo turto ir tapataus arba labai panašaus turto atitiktimi, ir tokiu būdu vertintojas gali nustatyti tiksliausią vertę.
  - **Lyginamoji atitiktis**. Taikant šį metodą, nagrinėjamo turto vertė nustatoma lyginant jį su panašiu (bet ne tapačiu) turtu, remiantis viena ar keliomis techninėmis ir technologinėmis charakteristikomis (našumu, pajėgumu, matmenimis, svoriu ir kt.), pakoreguotomis pagal nagrinėjamų ĮMĮ charakteristikas.
  - **Išlaidų procentinė dalis**. Taikant šį metodą naudojamas pardavimo kainos ir dabartinės naujo turto kainos santykis pardavimo metu. Nagrinėjamo turto vertė gali būti nustatyta nustatant šį ryšį ir taikant gautus santykius. Šis metodas naudojamas, kai yra didelis palyginamų rinkos duomenų kiekis, nes naudodamiesi statistinėmis priemonėmis vertintojai apibrėžia dalines panašių elementų funkcijas ir nustato nagrinėjamiems ĮMĮ taikomą proporciją. Tokiu būdu vertintojas gali nustatyti panašaus turto vienetų funkcijas ir (arba) ryšius, pavyzdžiui:
  - amžius – rinkos kaina – naujo turto kaina;
  - pajėgumas – rinkos kaina – naujo turto kaina;
  - būklė – rinkos kaina – naujo turto kaina ir pan.

Kaštų požiūris: pagrindiniai (esminiai) bruožai

7.2. Kaštų požiūris paprastai taikomas:

- specializuotiems ĮMĮ arba specialios paskirties įrenginiams,
- apskaičiuojant ĮMĮ, kurie labai retai parduodami ar išnuomojami rinkoje arba niekada neparduodami ar neišnuomojami, atkuriamąją vertę,
- ĮMĮ, kurių aktyvios rinkos nėra arba kurie yra unikalūs, ir dėl to negalima taikyti rinkos požiūrio,
- ĮMĮ, kurie tiesiogiai neduoda pajamų, ir dėl to negalima taikyti pajamų požiūrio,
- apskaičiuojant iš dalies sumontuotų gamyklos įrenginių vertę.

7.3. Esminė kaštų požiūrio problema yra tai, kad kaštai nebūtinai prilygsta rinkos vertei.

7.4. Pateikiama kaštų požiūrio taikymo santrauka:

- nustatyti dabartinę perkamo naujo turto kainą;
- nustatyti likutinę vertę;
- nustatyti naudingo tarnavimo laiką ir taikomą tarnavimo laiką;
- apskaičiuoti vertę tiesiniu-linijiniu metodu arba eksponentiniu metodu;
- nustatyti ir apibrėžti vertę.

Pagrindiniai vertės nustatymo būdai yra šie: detalusis metodas (būdas), tendencijų nustatymas, pajėgumo nulemti kaštai, kiti inžineriniai metodai (būdai).

Kaštų požiūris: nusidėvėjimas ir senėjimas

7.14. Nusidėvėjimas ir senėjimas. Pagal kaštų požiūrį atsižvelgdamas į nusidėvėjimą vertintojas nustato vertės atotrūkio tarp pakaitinio lygiaverčio modernaus turto ir esamo turto dydį.

7.15. Nusidėvėjimas – tai ĮMĮ vertės praradimas dėl bet kokios priežasties, susijusios su jų dabartine perkamo naujo turto kaina.

7.16. Nusidėvėjimas pagal kaštų požiūrį skiriasi nuo nusidėvėjimo apskaitos praktikos. Nusidėvėjimas apskaitos tikslais atspindi sąnaudų padengimą finansinėse ataskaitose; nusidėvėjimas vertinimo tikslais perteikia faktinį ĮMĮ vertės praradimą.

7.17. ĮMĮ vertei daro poveikį kai kurie arba visi trys pagrindiniai nusidėvėjimo tipai:

- fizinis nusidėvėjimas,
- funkcinis senėjimas,
- ekonominis / išorinis senėjimas.

Nusidėvėjimo ir senėjimo vertinimas yra sudėtinga užduotis; jai atlikti vertintojas daro daug prielaidų, kurias būtina tiksliai aprašyti vertinimo ataskaitoje.

Vertintojas turės išsiaiškinti su klientu, kaip ĮMĮ naudojami ir kaip jie bus naudojami toliau. Vertindami labiau specializuotus ĮMĮ, vertintojai turės labiau kliautis kliento ar kitų profesionalių konsultantų pateikta informacija. Kai tokios informacijos trūksta, ją reikia kompensuoti darant atitinkamas prielaidas.

Atnaujinimas ir kapitalinis remontas: dauguma turto vienetų gali būti atnaujinami arba kapitaliai remontuojami, kad jų ekonominio (fizinio ir funkcinio) tarnavimo laikas būtų ilgesnis nei pradinis projektinis tarnavimo laikas. Vertindamas ĮMĮ naudingo tarnavimo laiką, vertintojas turės atsižvelgti į tokį atnaujinimą ar kapitalinį remontą. Tik su amžiumi siejamo nusidėvėjimo skalės greičiausiai nebus labai tikslios.

3 EVS-ĮMĮ Vertinimo požiūriai ir metodai: išvados formulavimas

[**Pajamų požiūrio ir jo metodų aptarimą palieku savarankiškam skaitymui**]

9.1. **Išvada dėl vertės turi derėti su**:

- užduoties sąlygomis,
- vertinimo objektu,
- konkrečiomis rinkos sąlygomis,
- visa svarbia informacija, turima vertinimo dieną.

9.2. Kai kuriose šalyse įprasta praktika ar net teisinė prievolė kai kuriais atvejais tam tikrais vertinimo tikslais (pvz., remiantis užduoties sąlygomis, teisės aktų reikalavimais) ĮMĮ vertinti naudojant du ar daugiau skirtingų metodų, kuriuos taikant gali būti gautos kelios skirtingos vertės. Tada vertintojas turi **apsvarstyti tuos skirtingus rezultatus ir priimti profesinį sprendimą, kurią vertę nurodyti ataskaitoje**. Kitose gi šalyse laikomasi požiūrio, kad vertintojas turi taikyti tik vieną metodą.

4 EVS-ĮMĮ Vertinimo ataskaitų teikimas

PRIEDAS

VERTINIMO ATASKAITOS TURINYS

4 EVS-ĮMĮ Vertinimo ataskaitų teikimas

Vertinimo ataskaita – tai dokumentas, kuriame išsamiai aprašoma užduoties aprėptis, pagrindinės prielaidos, vertinimo metodai ir išvados, pateikiant profesionalią nuomonę apie vertę, pagrįstą pripažintu vertinimo pagrindu ar pagrindais pagal Europos įrenginių, mašinų ir įrangos vertinimo standartus.

Vertinimo ataskaita turi būti parengta ir pateikta raštu ir būti patikima bei suprantama naudotojams ir klientams. Tai pasakytina apie ataskaitą, kurioje nustatoma rinkos vertė, taip pat apie ataskaitas dėl visų kitų vertinimo pagrindų, nes tai suteikia tikrumo vertintojo ir kliento santykiuose.

Vertinimo ataskaitoje turi būti nurodyta:

- užduoties nurodymai,
- vertinimo pagrindas ir tikslas,
- kam skirta ataskaita,
- išsami informacija apie panašaus turto vienetus ir (arba) kitą naudotą informaciją bei analizės, po kurios buvo pareikšta nuomonė apie vertę, rezultatus.

Joje taip pat būtina paaiškinti analizės procesus, kurių imtasi atliekant vertinimą, ir pateikti patvirtinamąją informaciją.

Vertinimo ataskaitoje turi būti pateikta aiški ir nedviprasmiška nuomonė apie vertę vertinimo dieną ir ji turi būti pakankamai išsami, kad būtų užtikrinta, kad visi klausimai, dėl kurių susitarta su klientu užduoties sąlygose, ir visos kitos pagrindinės sritys būtų įtraukti ir kad nekiltų nesusipratimų dėl tikrosios ĮMĮ būklės ir numatomos paskirties.

Ataskaita negali būti dviprasmiška ir jokiu būdu negali klaidinti skaitytojo ir sudaryti klaidingo įspūdžio. Ji turi būti parašyta taip, kad ją galėtų suprasti asmuo, neturintis žinių apie ĮMĮ ar vertinimus.

Nuo vertinimo patikimumo gali priklausyti priimami sprendimai ir skiriamas arba atšaukiamas finansavimas. Vertintojo nuomonė apie nagrinėjamų ĮMĮ privalumus ar trūkumus turi būti pagrįsta ir išreikšta motyvuotai bei objektyviai, kad skaitytojas galėtų suprasti padarytas išvadas.

5 EVS-ĮMĮ Įrenginių, mašinų ir įrangos vertinimas ir energijos vartojimo efektyvumas

1. Įvadas
2. Taikymo sritis
3. 5 Europos įrenginių, mašinų ir įrangos vertinimo standartas. ĮMĮ vertinimas ir energijos vartojimo efektyvumas
4. Komentarai

Teisinė pareiga laikytis teisės aktų, pagal kuriuos reikalaujama užtikrinti aukštesnį energijos vartojimo efektyvumo lygį / sumažinti išmetamą teršalų kiekį iki nustatytos datos, verčia patirti neišvengiamas dideles išlaidas, kurios daro poveikį daugelio klasių ĮMĮ, todėl iki tos datos savininkas turės ĮMĮ modernizuoti arba juos pakeisti.

Vertintojai turi žinoti apie visus tokius teisinius terminus ir, kai jų yra, turi įvertinti modernizavimo ar pakeitimo išlaidas, reikalingas, kad būtų pasiektas reikiamas naujas energijos vartojimo efektyvumo lygis / išmetamo teršalų kiekio sumažinimas arba patenkinti būsimi reikalavimai, kurie netrukus turėtų įsigalioti, ir apsvarstyti, kokį poveikį šios išlaidos daro rinkos vertei vertinimo dieną.

Griežtėjant reikalavimams, įrenginių, mašinų ir įrangos, kuriuose užtikrinamas efektyvus kuro vartojimas, vertė bus vis didesnė, o tų, kurie negali to užtikrinti, vertė turės būti diskontuojama. Vertintojas turės tokį vertės padidėjimą ir diskontą nustatyti ir apskaičiuoti.

Siūlomi griežtesni lengvųjų automobilių ir furgonų išmetamo CO2 kiekio standartai paspartins perėjimą prie visai netaršaus judumo reikalaujant, kad vidutinis naujų automobilių išmetamas teršalų kiekis nuo 2030 m. būtų 55 % mažesnis, o nuo 2035 m. – 100 % mažesnis, palyginti su 2021 m. lygiais.

Todėl visi nauji automobiliai, užregistruoti po 2035 m., bus visai netaršūs.

Atsižvelgiant į šiuos terminus, automobilių gamyklų ir automobilių priedų gamybos procesų vertinimas turės būti iš esmės peržiūrėtas ir iš naujo sukalibruotas.

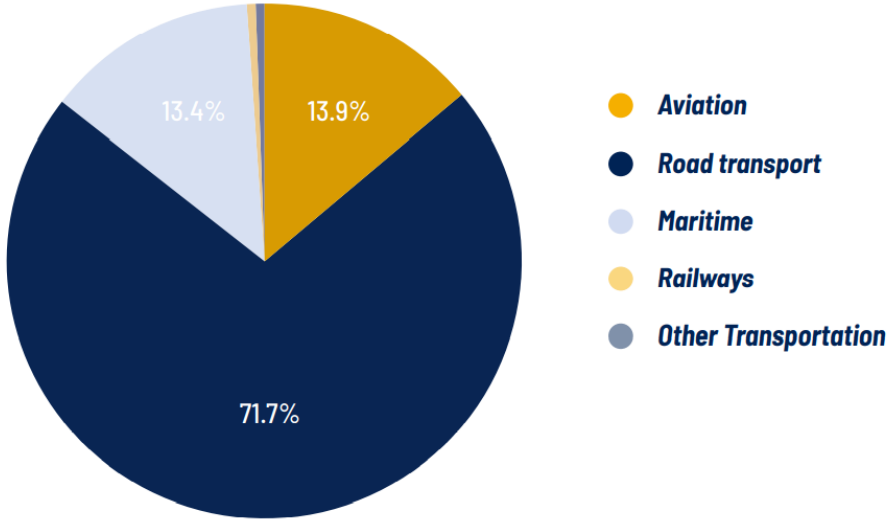
Siūlomas Darniojo oro transporto reglamentas įpareigos degalų tiekėjus į ES oro uostuose pildomus reaktyvinius degalus įmaišyti vis daugiau tvarių aviacinių degalų (TAD), įskaitant sintetinius mažo anglies dioksido pėdsako degalus, vadinamus elektroliziniais degalais.

TAD dalis bus padidinta nuo 2 % 2025 m. iki 63 % 2050 m.

Tai padarys poveikį tiek aviacinių degalų gamybos procesų, tiek orlaivių, galinčių naudoti tokius degalus, vertinimo ataskaitoms.

< ... >

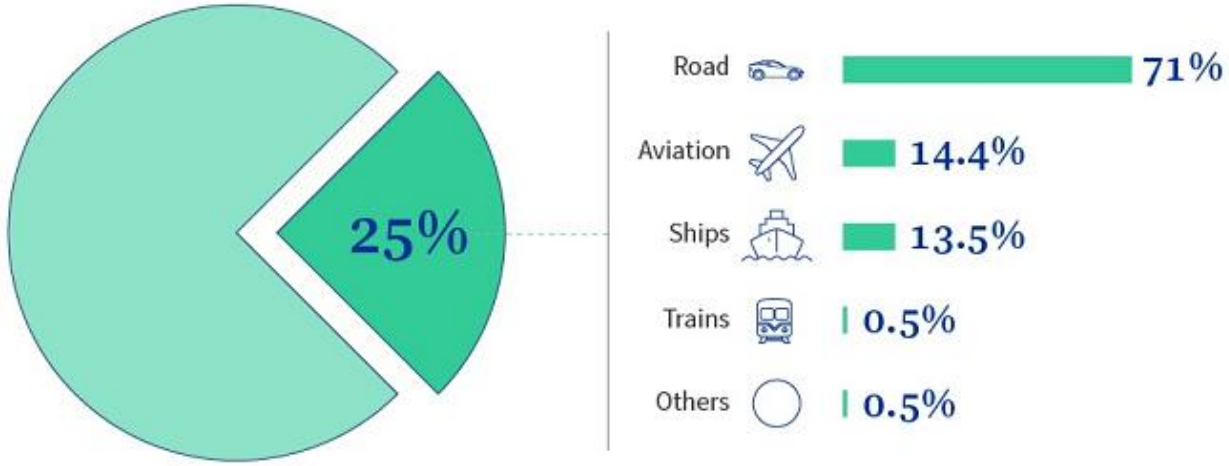
Transporto išmetamų šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekiai
Share of transport greenhouse gas emissions



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



Žvilgsnis į EVS-PME / ĮMĮ turinį (2)

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)

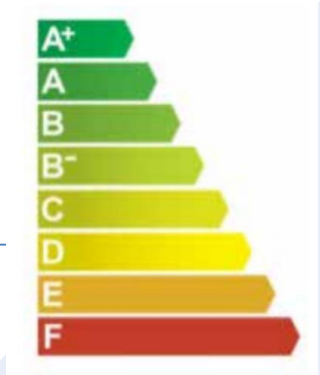
EVS-PME IP (Informaciniai dokumentai):

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



EVS ĮMĮ Taikymo gairės

1. Įvadas
2. Tiesioginės atitikties metodas
3. Lyginamosios atitikties metodas
4. Kiti metodai

Tiesioginės atitikties metodas

Šis metodas taikomas, kai nagrinėjami ĮMĮ ir panašūs ĮMĮ yra tapatūs, o tipiški palyginamumo elementai yra, be kita ko, būklės, amžiaus ir (arba) išmatuojamo naudojimo rodiklio (km, darbo valandų ir pan.) skirtumai. Taikant šį metodą daroma prielaida, kad ĮMĮ gamintojas, modelis ir tipas, taip pat pajėgumas, darbinė aplinka, svoris ir matmenys yra vienodi.

Metodas taikomas dviem etapais.

Apskaičiuojamos pakoreguotų panašaus turto vienetų grupių vertės

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

Nagrinėjamų ĮMĮ vertė apskaičiuojama arba kaip: pakoreguotų panašaus turto vienetų verčių vidurkis

$$V = \frac{AV_1 + AV_2 + AV_3 + \ldots + AV_n}{i}$$

I.B. EUROPOS ĮRENGINIŲ, MAŠINŲ IR ĮRANGOS VERTINIMO TAIKYMO GAIRĖS (TG)

EVS-ĮMĮ 1 TG. Rinkos požiūris

EVS-ĮMĮ 2 TG. Kaštų požiūris

EVS-ĮMĮ 3 TG. Pajamų požiūris

EVS-ĮMĮ 4 TG. Įrenginių, mašinų ir įrangos naudingo tarnavimo laikas

EVS-ĮMĮ 5 TG. Funkcinis senėjimas atliekant ĮMĮ vertinimą

EVS-ĮMĮ 6 TG. Įrenginių statinių ir gamybos mašinų bei įrangos atskyrimas

EVS-ĮMĮ 7 TG. Atsargų vertinimas

EVS-ĮMĮ 8 TG. Klausimai, susiję su draustina verte, laužo verte ir antrinio panaudojimo verte

EVS-ĮMĮ 9 TG. Atsinaujinančiųjų išteklių energijos perdirbimas

Tiesioginės atitikties metodas (*tęsinys*)

arba kaip pakoreguotų panašaus turto vienetų verčių svertinis vidurkis

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

[Kitas] Lyginamosios atitikties metodas

Šis metodas turėtų būti taikomas tik tuo atveju, jei nėra pakankamai duomenų tiesioginės atitikties metodui pagrįsti. Šis metodas taikomas lyginant panašius (bet ne tapačius) ĮMĮ, kai panašaus turto vienetai yra koreguojami atsižvelgiant į nagrinėjamų ĮMĮ charakteristikas, naudojant kelis palyginamumo elementus (našumą, pajėgumą, matmenis, svorį, rinkoženklį, gaminių asortimentą ir kt.). Bet koks palyginamumo elementas gali būti įtrauktas, jei jis daro poveikį vertei ir informacija yra aiški, išsami ir patikima.

Santrumpos

V = nagrinėjamų ĮMĮ vertė
AV = pakoreguota kiekvieno panašaus turto vieneto vertė
i = panašaus turto vienetų skaičius
P = kaina – pardavimo ar prašoma kaina (atitinkamai pakoreguota)
AdjF = koregavimo koeficientas, kuriuo išreiškiamas nuokrypio koeficientas, susijęs su konkrečiu nagrinėjamų ĮMĮ ir panašių ĮMĮ palyginamumo elementu
AdjF(A) – atitinkamas amžiaus koeficientas
AdjF(C) – atitinkamas būklės koeficientas
AdjF(M) – atitinkamas išmatuojamo naudojimo koeficientas
w = svoriniai daugikliai

EVS-ĮMĮ (2022) esminiai bruožai ir nuostatos

- **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

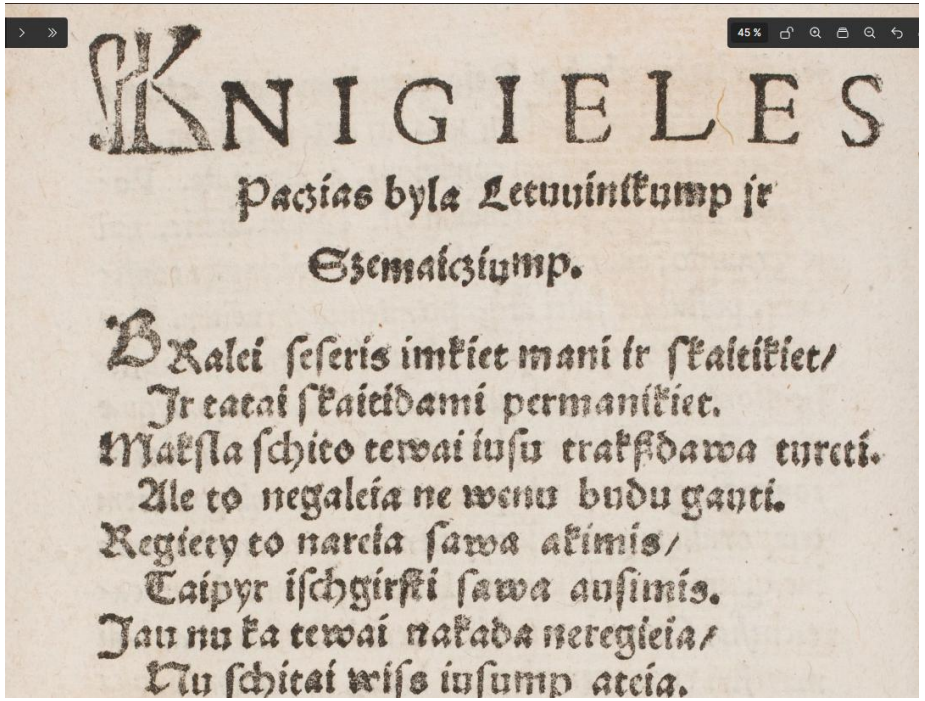
Vertinimas, kurį nustato vertintojas, turi būti aiškiai ir veiksmingai perteiktas klientui. Vertinimo ataskaita bus dokumentas, kuriuo klientas remsis priimdamas sprendimus. Todėl jis turi būti tikslus, skaidrus ir suprantamas klientui.

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
Paczias byla Lettuuinikump ir
Szemaiczjump.
BKalei seseris imkiet mani ir skaitikiet/
Jr 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 wise iusump ateia.

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:

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

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

2. Dalyko PME vertės apskaičiavimas:

Palyginamųjų koreguotų verčių vidurkis

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

arba

Palyginamųjų koreguotų verčių svertinis vidurkis

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

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.

Naudingo tarnavimo laikas

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 veikimo laiko arba tam tikros formos veikimo poveikio, o ne dėl prastovos. Tokiu atveju turto naudingo tarnavimo laikas daugiausia priklauso nuo naudojimo, o ne nuo laiko praėjimo. Išmatuojamas veikimo poveikis gali būti nuvažiuotas atstumas, 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, suteikiant komponentui akivaizdžiai ilgesnį naudingo tarnavimo laiką, apskaičiuojant su kitais ilgesnio naudingo tarnavimo laiko komponentais. gali būti netinkamas. Gali būti, kad reikia šiek tiek pakoreguoti 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. Pavyzdys: 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 apskaičiuotą 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 (piniginis 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, kuriais 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)

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.

Informaciniai dokumentai

Europos įrenginių, mašinų ir įrangos vertinimo informaciniai dokumentai – lentelė

- **EVS-ĮMĮ 1 ID.** ĮMĮ techninė priežiūra – jos poveikis vertei ir kaip vertintojas gali ją patikrinti

EVS-ĮMĮ 2 ID. Vertintojų paruošimas ES anglies dioksido kiekio mažinimo teisės aktų įgyvendinimui

EVS-ĮMĮ 3 ID. ĮMĮ naudojimas užtikrinant pastatų energijos vartojimo efektyvumą

EVS-ĮMĮ 4 ID. Nekilnojamojo turto vertinimas ir ĮMĮ vertinimas – Europos pastatų ūkio energijos vartojimo efektyvumo transformacijos vertinimas

EVS ĮMĮ Informaciniai dokumentai // Lietuvos informaciniai leidiniai

PVZ., Elektromobilių įkrovimo infrastruktūra

Elektromobilis veikia įkraunant bateriją, kurioje kaupiama energija, skirta panaudoti transporto priemonės variklyje. Elektromobilio nuvažiuojamas atstumas priklauso nuo baterijų talpos, variklio galios, pasirinkto maršruto ir vairavimo stiliaus. Įkrovimo laikas priklauso nuo baterijos talpos ir įkrovimo prieigos galios.

Krautis galima įkrovimo prieigoje, kuri nėra integruota į elektromobilumo tinklą, pavyzdžiui, privačiuose garažuose. Šiai grupei priskiriamas įkrovimas naudojant įprastą elektros lizdą, laikantis techninių ir saugos taisyklių.

Įkrovimo prieigos būna trijų rūšių:

- standartinė įkrovimo prieiga: infrastruktūra, leidžianti įkrauti elektromobilių baterijas. Įprastose įkrovimo prieigose įmontuoti lizdai, prie kurių naudotojas prijungia įkrovimo kabelį ir kurių įkrovimo galia yra nuo 3,7 iki 22 kW;
- greitojo įkrovimo prieiga: infrastruktūra, leidžianti greitai įkrauti elektromobilių baterijas. Šie įrenginiai turi savo kabelius, kuriuos reikia jungti prie transporto priemonės. Priklausomai nuo baterijos ir elektromobilio tipo, įkrovimas, kad būtų galima nebesikraunant nuvažiuoti 100 km, užtrunka apie 20 minučių;
- reversinio įkrovimo prieiga: besivystanti technologija, kai automobilio baterija naudojama kaip pastato energijos kaupiklis.

Kodeksas

A. Vertintojas visada turi elgtis sąžiningai, dorai ir stropiai, kliento atžvilgiu prisiimdamas rūpestingumo pareigą, ir visais atvejais – dėmesingai, kompetentingai ir pagarbiai visų šalių atžvilgiu.

B. Vertintojas, atlikdamas darbą, privalo priimti objektyvų ir nepriklausomą profesinį sprendimą ir atitinkamais atvejais atlikti profesines pareigas teisme ar lygiavertėje įstaigoje.

C. Vertintojas turi išlaikyti tokį profesinių žinių ir techninių įgūdžių lygį, kokio reikalauja profesinė vertinimo įstaiga, kurios narys jis yra, nuolat išlikdamas informuotas profesiniais klausimais ir žinodamas apie svarbius dabartinius pokyčius, kad vykdydamas profesinę veiklą jis būtų kompetentingas.

D. Vertintojas privalo priimti iš kliento komisinį mokestį tik tuo atveju, jei jis turi profesinių įgūdžių, žinių ir kompetencijos, atitinkančių prisiimamą užduotį. Vertinimo darbas turi atitikti profesionaliai teikiamoms paslaugoms keliamus reikalavimus. Profesionaliai teikiant paslaugas, vertintojo įgūdžiai, žinios ir kompetencija turi atitikti vertinimo rūšį ir mastą, atskleidžiant visus veiksnius, galinčius pakenkti objektyviam vertinimui.

E. Vertintojas, prisiimdamas pareigą atlikti profesionalų darbą, turi būti skaidrus ir atskaitingas klientams.

F. Vertintojas privalo vengti bet kokių interesų konfliktų ir, tokiam konfliktui kilus, turi informuoti apie jį klientą raštu ir prieš pateikdamas vertinimo ataskaitą.

G. Vertintojas negali atskleisti neskelbtinos ar konfidencialios informacijos.

H. Vertintojas turi taikyti arba jam turi būti taikoma skundų, kurie gali būti pateikti dėl profesinio elgesio, nagrinėjimo procedūra ir apie tokią procedūrą turi raštu informuoti klientus.

Tais atvejais, kai vertinimas turi būti pasirašytas vertinimo įmonės, o ne konkretaus nurodyto vertintojo vardu, šis kodeksas taikomas įmonei ir bet kuriam asmeniui, kurį įmonė įdarbina vertinimo darbui atlikti.

IV. Europos Sąjungos teisės aktai ir įrenginių, mašinų ir įrangos vertinimas

1. Bendrasis įvadas
2. ĮMĮ vertinimai, kuriuos privaloma atlikti pagal ES teisės aktus
3. ES teisės aktai ĮMĮ vertinimo matricoje
4. ĮMĮ vertinimas ir apmokestinimas
5. ES teisės aktų sąrašas

ĮMĮ vertinimas ir apmokestinimas

4.1. Pridėtinės vertės mokestis (PVM)

4.1.1. Bendroji apžvalga

4.1.1.1. PVM direktyva – esamas ES teisės aktas dėl PVM yra PVM direktyva (Direktyva 2006/112/EB). PVM direktyva nustatoma bendra PVM taikymo valstybėse narėse sistema (31–92 straipsniai), standartiniai tarifai (93–129a straipsniai), neapmokestinimas PVM (131–166 straipsniai) ir atskaita (167–192 straipsniai).

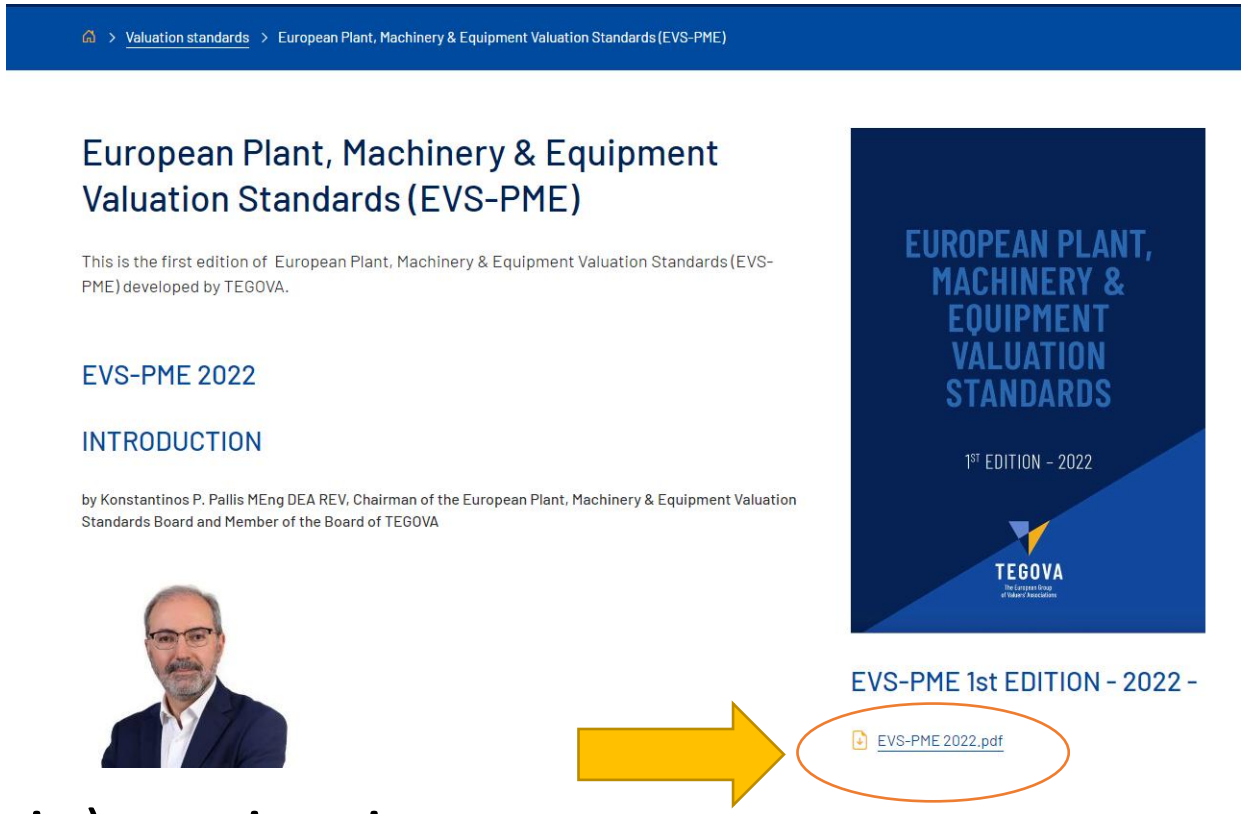
4.1.1.2. Apmokestinamieji asmenys ir sandoriai – iš principo, PVM taikomas visiems sandoriams, kuriuos ES už atlygį (mokestį) atlieka apmokestinamasis asmuo, t. y. bet kuris fizinis ar juridinis asmuo, tiekiantis apmokestinamuosius gaminius ir (arba) teikiantis paslaugas verslo veiklos metu (12 ir 13 straipsniai). Apmokestinamieji sandoriai apima prekių tiekimą ar paslaugų teikimą valstybėje narėje, prekių įsigijimą ES viduje (kai įmonė vienoje valstybėje narėje tiekia ir siunčia ar gabena prekes įmonei kitoje valstybėje narėje) ir prekių importą į ES (14–30 straipsniai).

4.1.1.6. Poveikis ĮMĮ vertinimui – PVM gali būti svarbus sandorių su ĮMĮ veiksnys. Kadangi daugelyje valstybių narių taikomi dideli PVM tarifai, nepripažinus PVM poveikio gali būti pakenkta ĮMĮ vertinimui. Tai ypač pasakytina apie rinkas, kuriose kai kurie pirkėjai negali susigrąžinti viso PVM. Taigi, vertintojas turėtų žinoti vertinamų ĮMĮ PVM statusą arba prireikus dėl jo pasiteirauti. Visų pirma, bus svarbu žinoti, ar ĮMĮ yra neapmokestinami PVM arba neapmokestinimas netaikomas, ir, jei jie apmokestinami, koks PVM tarifas taikomas nagrinėjamam sandoriui su ĮMĮ.

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 yra 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.