

2-asis techninis informacinis dokumentas

Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turta

Tarptautinė vertinimo standartų taryba

Copyright © 2012 International Valuation Standards Council

Visos teisės saugomos

Be išankstinio raštiško Tarptautinės vertinimo standartų tarybos sutikimo šis leidinys nei jokia jo dalis negali būti verčiama, perspausdinama arba atgaminama jokiais elektroninėmis, mechaninėmis ar kitokiomis priemonėmis, įskaitant kopijavimą ir įrašymą, jokioje informacijos kaupimo ir paieškos sistemoje.

Visais su šių dokumentų išleidimu ir autorių teisėmis susijusiais klausimais prašome kreiptis į Tarptautinę vertinimo standartų tarybą:

41 Moorgate, LONDON, EC2R 6PP, Jungtinė Karalystė, tel. +44 (0) 20 7374 5585,
el. paštas ivsc@ivsc.org

ISBN 978-0-9569313-1-3

Nei Tarptautinė vertinimo standartų taryba, nei autoriai, nei leidėjai neprisiima atsakomybės už nuostolius, patirtus asmeniui vadovaujantis ar atsisakius vadovautis šio leidinio medžiaga, nepriklausomai nuo to, ar tokie nuostoliai būtų patirti dėl aplaidumo, ar dėl kitų priežasčių.

Originalų tekstą anglų kalba rinko ir spaudė „Page Bros“, Norwich

Versta iš: **Technical Information paper 2. The Cost Approach for Tangible Assets** (2012)

© Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2014

Techniniai informaciniai dokumentai

Pagrindinis Tarptautinės vertinimo standartų tarybos (TVST) techninių informacinių dokumentų (TID) tikslas – sumažinti vertinimo praktikos įvairovę, nustatyti visuotinai priimtinus procesus ir procedūras bei aptarti jų taikymą. TID skirtas profesionaliems turto vertintojams ir kompetentingiems vertinimo paslaugų naudotojams. TID paskirtis:

- suteikti informacijos apie įvairių rūšių turto savybes, kurios svarbios jo vertei;
- suteikti informacijos apie vertinimo metodus ir jų taikymą;
- padėti suprasti Tarptautinių vertinimo standartų (TVS) nuostatas ir taikyti standartus praktikoje;
- suteikti informacijos, naudingos profesionaliems turto vertintojams, priimantiems sprendimus, susijusius su turto vertinimu specifinėmis sąlygomis.

TID nėra skirtas:

- mokyti ar instrukuoti vertinimo klausimais;
- teikti nurodymus dėl tam tikrų vertinimo metodų ar vertės skaičiavimo būdų taikymo ar netaikymo konkrečiai situacijai.

TID nėra privalomas. Vertintojo pareiga pasirinkti tinkamiausius vertinimo metodus atsižvelgiant į konkretaus vertinimo faktines aplinkybes.

Daroma prielaida, kad skaitytojas, besinaudojantis šiuo dokumentu, yra susipažinęs su TVS. Sąvokos ir principai, susiję su šio dokumento taikymu, aptarti *TVS struktūrinuose pagrinduose* ir 220-ajame TVS *Mašinos ir įrenginiai* bei 230-ajame TVS *Nekilnojamasis turtas ir teisės į jį*.

Turinys

	Dalys	Puslapis
Ižanga	1–7	5
Apibrėžtys	8	5
Vertės nustatymo pagrindai	9–13	6
Išlaidų metodo taikymo atvejai	14–17	7
Turto pakeitimo ir sukūrimo išlaidos	18–26	7
Išlaidų sudėtinės dalys	27–36	8
Nusidėvėjimas	37–39	10
Fizinis turto nuvertėjimas	40–47	11
Funkcinis turto nuvertėjimas	48–58	11
Turto nuvertėjimas dėl išorinių veiksnių arba ekonominis turto nuvertėjimas	59–66	13
Pajėgumo (gebos) sąnaudų skaičiavimo būdas	67–68	14
Turto nusidėvėjimo skaičiavimo modeliai	69–70	14
Vertinimo objektas	71–72	14
Žemės vertė	73–78	15
Iliustruojamieji pavyzdžiai		16
1-asis pavyzdys. Išlaidų metodas. Nekilnojamasis turtas		16
2-asis pavyzdys. Ekonominis turto nuvertėjimas. Atskiras mechanizmas		19
3-iasis pavyzdys. Ekonominis turto nuvertėjimas. Verslo ar verslo dalies vertinimas		21

2-asis techninis informacinis dokumentas

Išlaidų metodo taikymas vertinant materialųjį turtą

Ižanga

1. Išlaidų metodas yra vienas iš trijų pagrindinių *TVS struktūriniuose pagrinduose* pateiktų ir aptartų vertinimo metodų.
2. Išlaidų metodu turto vertė nustatoma iš vertės nustatymo dieną apskaičiuotų turto pakeitimo išlaidų atimant fizinio nusidėvėjimo ir bet kokio nuvertėjimo vertę.
3. Šis metodas grindžiamas pakeitimo principu, t. y. jeigu gaištamo laiko, nepatogumo, rizikos ar kiti veiksniai nėra aktualūs, kaina, kurią už vertinamą turtą pirkėjas mokėtų rinkoje, nebūtų didesnė nei išlaidos, kurių reikėtų nusipirkti ar pasigaminti tapatų turtą.
4. Šiame TID nagrinėjami vertės skaičiavimo būdai taikomi atliekant vertinimą išlaidų metodu, kai nustatoma materialiojo turto – nekilnojamojo turto, mašinų ir įrenginių – vertė. Išlaidų metodo taikymas vertinant nematerialųjį turtą ir finansines priemones aprašytas kituose Techniniuose informaciniuose dokumentuose.
5. Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimo būdas yra išlaidų metodo skaičiavimo būdas, taikomas materialiojo turto, aptariamo šiame TID, vertei nustatyti. Išlaidų metodas taikomas tiek vienas, tiek kartu su kitais metodais.
6. Šiame TID įtvirtinti bendrieji principai paprastai taikomi privataus ir viešojo sektoriaus turtui vertinti, bet netaikomi vertinant specialųjį viešojo sektoriaus turtą.
7. Šiame TID neapsiribojama vertinimu konkrečiais tikslais, nebent būtų nurodyta priešingai. Vertinimas finansinėms ataskaitoms sudaryti aptartas 300-ajame TVS, o nekilnojamojo turto ir teisių į jį vertinimas kreditorių reikalavimams užtikrinti – 310-ajame TVS.

Apibrėžtys

8. Toliau apibrėžiamos šiame TID vartojamos sąvokos ir terminai yra ypač aktualūs išlaidų metodui. Leidinyje gali būti vartojama ir kitų sąvokų bei terminų.

Išlaidų metodas	Vertinimo metodas, grindžiamas ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų nusipirkti ar pasigaminti kitą tokio pat naudingumo turtą.
Turto pakeitimo išlaidų atimant nusidėvėjimo vertę skaičiavimo būdas	Išlaidų metodo vertės skaičiavimo būdas, kuriuo turto vertė nustatoma iš apskaičiuotų turto pakeitimo sąnaudų atimant fizinio ir bet kokio kitokio nusidėvėjimo vertę.
Ekonominis amžius	Laikotarpis, kuriuo turtas gali kurti ekonominę naudą vienam ar daugiau vartotojų.

Ekonominis turto nuvertėjimas	Turto naudingumo sumažėjimas dėl išorinių veiksnių, ypač susijusių su turto sukuriamų produktų pasiūlos ir paklausos pokyčiais.
Turto nuvertėjimas dėl išorinių veiksnių	Turto vertės sumažėjimą lemiantis jo naudingumo sumažėjimas dėl išorinių ekonominių ar jo buvimo vietos veiksnių.
Funkcinis turto nuvertėjimas	Turto naudingumo sumažėjimas dėl nepakankamo turto veiksmingumo, palyginti su jį pakeičiančiu turto.
Modernus panašus turtas	Turtas, kurio funkcijos panašios į vertinamo turto, o naudingumas toks pats, tačiau kuris yra šiuolaikinio dizaino ir sukurtas ar pagamintas naudojant modernias medžiagas ir technologijas.
Turto nuvertėjimas	Vertės sumažėjimą lemiantis jo naudingumo sumažėjimas dėl fizinio nusidėvėjimo, technologijų, paklausos ar aplinkos pokyčių.
Fizinis turto nuvertėjimas	Turto naudingumo sumažėjimas dėl turto ar jo dalių nusidėvėjimo dėl amžiaus ar įprasto naudojimo.
Turto pakeitimo išlaidos	Panašaus naudingumo turto įsigijimo ar sukūrimo išlaidos vertės nustatymo dieną.
Turto atkūrimo išlaidos	Tikslios turto kopijos sukūrimo išlaidos vertės nustatymo dieną.
Suminis skaičiavimo būdas	Vertės skaičiavimo būdas, kuriuo viso turto vertė nustatoma sumuojant atskirų turto sudedamųjų dalių vertes.
Turto naudingumas	Turto teikiamos naudos matas.

Vertės nustatymo pagrindai

9. Išlaidų metodas gali būti taikomas turto vertei nustatyti bet kuriuo pagrindu. Jeigu vertinimo tikslui – finansinėms ataskaitoms sudaryti – pasiekti būtinas rinkos pagrindas, pvz., rinkos vertė ar tikroji vertė, išlaidų metodo taikymas turi atspindėti tipinio rinkos dalyvio požiūrį.
10. Pavyzdžiui, turto pakeitimo išlaidos, turto naudingumas, įvairių rūšių turto nuvertėjimo nustatymas ir vertinimas bei nusidėvėjimo formos turi būti kuo labiau pagrįstos rinkos stebėjimais ir rinkos dalyvių požiūriu. Ypač svarbu, kad vertinant ekonominį turto nuvertėjimą būtų vadovaujama atitinkamo sektoriaus rodikliais (duomenimis), o ne vien tik esamo savininko finansinės veiklos rodikliais, kuri gali būti nebūdinga kitiems rinkos dalyviams.
11. Kai vertės nustatymo pagrindas yra rinkos vertė, svarbu išsiaiškinti, kuris vertinamo turto panaudojimas – esamas ar alternatyvus – būtų geriausias. Jei turto vertė galėtų būti didesnė naudojant jį alternatyviu būdu, rinkos vertei nustatyti išlaidų metodas gali būti netinkamas, nes rinkos dalyvis veikiausiai atsižvelgs į ekonominę naudą, kuri padidėtų dėl alternatyvaus turto naudojimo.

12. Jeigu vertinimo pagrindas yra išskirtinė verslo subjekto vertė, pvz., investicinė vertė, turto sukūrimo sąnaudos bus grindžiamos išlaidomis, kurios būtų patirtos pakeičiant turtą, ir todėl paprastai nesiskirs nuo išlaidų, apskaičiuotų nustatant rinkos vertę, išskyrus atvejį, kai verslo subjektas galėtų arba įsigyti pakeičiamą turtą mažesnėmis sąnaudomis negu kiti rinkos dalyviai, arba patirtų didesnes išlaidas dėl specifinių veiksnių. Tačiau verslo subjekto veiklos patirtis naudojant turtą ir siekis naudoti jį ateityje gali turėti reikšmės turto nuvertėjimui apskaičiuoti.
13. Kiti nei rinkos vertės nustatymo pagrindai dažnai taikomi, pvz., reguliuojamų monopolijų turtui kai siekiama nustatyti įkainius ar tam tikrais kitais teisės aktais nustatytais tikslais. Tokiam turtui priskiriama geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra, dujų vamzdynas ir paskirstymo tinklai, elektrinės, geležinkelių infrastruktūra, telefonų tinklai ir t. t. Toks turtas vertinamas išlaidų metodu, tačiau dažnai neatsižvelgiama į visas turto nuvertėjimo formas.

Išlaidų metodo taikymo atvejai

14. Išlaidų metodas taikomas, kai nėra turto rinkos sandorių dėl turto (jo projekto) specifikos ar buvimo vietos arba kai turtas nekuria pinigų srautų ar su turtu susiję pinigų srautai yra neatsiejami nuo verslo, kuriam turtas naudojamas. Todėl išlaidų metodas paprastai taikomas kaip pagrindinis vertės nustatymo metodas, kai negali būti taikomas lyginamasis ar pajamų metodas.
15. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad specialiajam turtui vertinti nebūtinai turi būti taikomas išlaidų metodas. Kai galima taikyti pajamų ar lyginamąjį metodus, laikytina, kad šie metodai yra arba pagrindiniai, arba tinkami kryžminei patikrai.
16. Išlaidų metodas gali būti taikomas ir tais atvejais, kai vertinamas kuriamas naujas turto objektas arba kai objektas yra neseniai sukurtas.
17. Ypač atidžiai išlaidų metodu reikia vertinti turtą, kuris yra nereikalingas arba nusidėvėjęs, nes šis metodas grindžiamas prielaida, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų nusipirkti ar pasigaminti kitą tokio pat naudingumo turtą. Jei vertinamas turtas neteikia jokios naudos, pirkėjas jo neatkurs ir jo vertė gali būti labai menka (tik metalo laužo ar antrinio panaudojimo vertė) arba nulinė.

Turto pakeitimo ir sukūrimo išlaidos

18. Tiek turto pakeitimo išlaidos, tiek jo sukūrimo išlaidos gali būti naudojamos kaip pradiniai vertinimo duomenys. Tačiau teoriškai turto pakeitimo išlaidos yra vienintelės išlaidos, reikšmingos nustatyti kainą, kurią mokėtų rinkos dalyvis, nes šios išlaidos yra pagrįstos turto naudingumo atkūrimu. Paprastai turto ekonominę vertę rodo būtent turto naudingumas arba funkcionalumas, o ne jo fizinės savybės. Be to, taikant turto pakeitimo išlaidas moderniam panašiam turtui sukurti, reikėtų atkreipti dėmesį į tam tikrus su vertinamu turtu susijusio funkcinio nuvertėjimo aspektus. Tačiau kai kuriais atvejais vienintelis būdas pakeisti turto naudingumą yra įsigyti arba sukurti kitą tokio pat naudingumo turtą. Tokiu atveju turėtų būti taikomos turto atkūrimo išlaidos.
19. Pasirinkimas, kurias išlaidas taikyti, priklauso nuo:
 - turto pobūdžio;
 - galimų lyginamųjų savikainos duomenų pobūdžio;
 - vertinimo tikslo.

Pasirinkimas taip pat priklauso nuo to, ar rinkos dalyviai yra labiau linkę modernų panašų turtą laikyti kaip alternatyvą vertinamam turtui, ar jiems būtina tiksli vertinamo turto kopija. Kai kuriais atvejais turto pakeitimo išlaidos gali būti mažesnės nei turto atkūrimo išlaidos, o tai reiškia, kad vertinant turėtų būti taikomos turto pakeitimo išlaidos.

20. Jei turto tikslus projektas ir savybės buvo neatsiejama naudos, kurią gautų savininkas, dalis, tai toks pat naudingumas galėtų būti sukurtas tik atkuriant vertinamą turtą, pvz., įspūdingas pastatas, kurio projektas buvo vertingesnis nei jo viduje esančių patalpų funkcionalumas. Tokiu būdu vertei nustatyti tinkamesnės būtų turto atkūrimo išlaidos. Praktikoje tokių situacijų pasitaiko retai.
21. Nepriklausomai nuo to, ar vertei nustatyti naudojamos turto pakeitimo, ar turto atkūrimo išlaidos, svarbu suprasti, kuo jos skiriasi ir užtikrinti, kad visi vertinimo duomenys atitiktų pasirinktą vertės skaičiavimo būdą.

Turto pakeitimo išlaidos

22. Turto pakeitimo išlaidos yra naujo modernaus tapataus turto sukūrimo ar įsigijimo išlaidos vertės nustatymo dieną. Skaičiuojant turto pakeitimo išlaidas pirmiausia būtina nustatyti modernų panašaus naudingumo turtą, kurį tikėtinas pirkėjas laikytų vertinamo turto alternatyva. Norint tai padaryti, būtina suprasti tokio turto naudingumą ar funkcionalumą. Išlaidų metodo esmę sudaro tai, kad svarstydamas, kiek galėtų būti mokama už turtą, pirkėjas atsižvelgtų į alternatyvaus tokio pat naudingumo turto pirkimo ar sukūrimo išlaidas.
23. Nustatant rinkos vertę turto naudingumas turėtų būti suvokiamas iš rinkos dalyvio perspektyvos, o nustatant ypatingą vertę turtas turėtų būti vertinamas pagal konkretaus verslo subjekto kriterijus. Tokiu atveju vertė yra turto teikiama ekonominė ar kitokia nauda turto savininkui.
24. Turtas, išskyrus naują arba neseniai sukurtą ar įsigytą, dažnai turi nereikalingų savybių arba neteikia ekonominės ar kitokios naudos. Tipinis pirkėjas nemokėtų už tokias jam neaktualias turto savybes ir į jas neturėtų būti atsižvelgiama parenkant modernų panašų turtą.
25. Apdairus pirkėjas ieškos galimybės pakeisti turto naudingo tarnavimo potencialą mažiausiomis sąnaudomis.

Turto sukūrimo išlaidos

26. Turto sukūrimo išlaidos yra tikslios turto kopijos naudojant tas pačias medžiagas, gamybos būdus, tokios pat kokybės ir dizaino, įskaitant turto trūkumus, sukūrimo išlaidos vertės nustatymo dieną. Jei tai padaryti būtų neįmanoma, pvz., dėl to, kad medžiagos ar technologijos jau nebenaudojamos, reikėtų atidžiai apsvarsčius naudoti panašiausio galimo atitiktens sukūrimo išlaidas.

Išlaidų sudėtinės dalys

27. Tiek turto pakeitimo, tiek turto sukūrimo išlaidos apima visas išlaidas, kurias patiria tipinis rinkos dalyvis siekdamas sukurti panašaus naudingumo turtą. Šios išlaidos skirsis priklausomai nuo vertinimo pagrindo ir bet kokių su vertinimu susijusių prielaidų, pvz., išlaidų metodą taikant mašinoms, kaip eksploatacinio vieneto dalims, vertinti jų veikimo vietoje atsižvelgiama į mašinų sumontavimo išlaidas. Jei tokios pat mašinos būtų vertinamos kaip

atskiros eksploatacinio vieneto dalys jas išgabenant (perkeliant), į sumontavimo išlaidas nebūtų neatsižvelgiama.

28. Nekilnojamojo turto ir kilnojamojo turto (įrangos ir įrenginių) išlaidų sudėtinės dalys skiriasi. Kai kurios iš jų yra bendros:

- medžiagos;
- darbo jėga, naudojama atliekant statybos ir montavimo darbus;
- transporto išlaidos;
- montavimo išlaidos;
- projekto, leidimų, architekto paslaugų, teisinės ir kitos profesinės išlaidos;
- inžinerijos, pirkimo ir statybos valdymo išlaidas;
- negražinami mokesčiai;
- finansinės išlaidos, patiriamos atliekant statybos (montavimo) darbus.

Nekilnojamojo turto išlaidoms gali būti priskiriama:

- rinkodaros, pardavimų ar nuomos komisiniai mokesčiai;
- turto saugojimo išlaidos jį sukūrus, tačiau dar neatsiradus pastoviam jo valdytojui.

29. Išlaidos gali būti skirstomos į tiesiogines ir netiesiogines. Tiesioginės išlaidos paprastai yra susijusios su darbo jėga ir medžiagomis, o netiesiogines išlaidas sudaro visos kitos išlaidos. Tačiau išlaidos gali būti skirstomos ir kitaip.

30. Apskaičiuojant finansines išlaidas reikėtų atsižvelgti į:

- skolos ir nuosavo kapitalo santykį ir skolos administravimo išlaidas, kurios būtų būdingos rinkos dalyviams, įgyvendinantiems panašius statybos projektus. Palūkanos per statybos laikotarpį skaičiuojamos atsižvelgiant tik į tą visų statybos išlaidų dalį, kuri būtų finansuojama skolintomis lėšomis;
- panašiams statybos projektams būdingą įgyvendinimo trukmę. Nuo to priklausys laikotarpis, per kurį bus mokamos palūkanos;
- tipiškus skolinimo įstaigų lėšų mokėjimo grafikus per numatomą panašių statybos projektų įgyvendinimo laikotarpį. Kadangi visa pasiskolinta pinigų suma greičiausiai nebus panaudota statybos projekto pradžioje, būtina apytiksliai numatyti skolos grąžinimo terminus ir apskaičiuoti per visą laikotarpį mokėtinas palūkanas.

31. Netgi tais atvejais, kai paprastai nereikia skolintis lėšų panašiam turtui gaminti, turėtų būti apsvaistytos rinkos dalyvių alternatyvios išlaidos naudojant nuosavą kapitalą turto gaminimo laikotarpio išlaidoms padengti.

32. Jei alternatyvaus turto pagaminimo išlaidos grindžiamos trečiųjų šalių tiekėjų ar rangovų faktinėmis, nustatytomis ar apskaičiuotomis kainomis, šios kainos apima trečiųjų šalių

siekiamą gauti pelną. Reikėtų atsižvelgti ir į projekto valdymo ar koordinavimo išlaidas, ypač sudėtingo turto kūrimo atveju. Jei turtas gaminamas savininko asmeniniam naudojimui, reikėtų pridėti arba savininko patirtas alternatyvias išlaidas, arba bet kokią savininko prisiimtą riziką dėl įgyvendinamo projekto.

33. Jei kuriant turtą naudojamos ne skolintos lėšos, o nuosavas kapitalas, taip pat reikėtų atsižvelgti į gautiną pelną už grynąsias išlaidas, kurios būtų patiriamos pakeičiant turtą tam, kad jis teiktų adekvačias pajamas nuosavam kapitalui.
34. Kuriant vertinamą (ar panašų) turtą gali būti patiriama faktinių išlaidų ir tai paveiktų turto pakeitimo išlaidų sumą. Tačiau reikia atkreipti dėmesį į tai, kad būtų padarytos tinkamos pataisos dėl:
 - išlaidų pokyčių tarp dienos, kurią šios išlaidos buvo patirtos, ir dienos, kurią buvo nustatyta vertė;
 - bet kurių netipiškų ar išskirtinių išlaidų ar santaupų, kurios atspindimos išlaidų duomenyse, ir kurios neatsirastų kuriant panašų turtą.
35. Prieš naudojant skaičiavimui bet kokias kapitalo išlaidas dėl turto atnaujinimo ar kitokio pagerinimo, kaip viso turto pakeitimo išlaidų sumą, reikėtų atkreipti dėmesį į tai, kad jos paprastai apima išlaidas, susijusias su pradinio turto pakeitimu ar pritaikymu, kurios nebūtų patiriamos pakeičiant visą turtą. Tačiau tokios išlaidos gali prailginti tikėtiną turto ekonominį amžių.
36. Išlaidos, nurodytos verslo subjekto finansinėje apskaitoje, nebūtinai yra patikimas turto pakeitimo ar atkūrimo išlaidų orientyras, kadangi jos gali apimti išlaidas, kurios nėra priskiriamos turto įsigijimo, įrengimo ir eksploatacijos išlaidoms, pvz., tai gali būti išlaidos, priskiriamos turtui po verslo sujungimo arba kito ankstesnio įsigijimo, o ne pradinės turto sukūrimo išlaidos.

Nusidėvėjimas

37. Vertinant išlaidų metodu sąvoka „nusidėvėjimas“ reiškia apskaičiuotų panašaus naudingumo turto sukūrimo išlaidų pataisas, kurios rodo, kokį poveikį turto vertei turi bet koks jo nuvertėjimas. Ši sąvokos reikšmė skiriasi nuo tokios pat sąvokos vartojimo finansinėse ataskaitose¹ ar mokesčių teisėje, kur paprastai ji reiškia kapitalo amortizacijos išlaidas per tam tikrą laikotarpį.
38. Turto nusidėvėjimas paprastai apskaičiuojamas atsižvelgus į:
 - fizinį turto nuvertėjimą;
 - funkcinį turto nuvertėjimą;
 - ekonominį turto nuvertėjimą.
39. Išskyrus ekonominį nuvertėjimą arba nuvertėjimą dėl išorinių veiksnių, turto nuvertėjimas nustatomas lyginant vertinamą turtą ir hipotetinį turtą, kurio pakeitimo ar atkūrimo išlaidos apskaičiuotos.

¹ 300-ojo TVS N8–N17 dalys.

Fizinis turto nuvertėjimas

40. Fizinis turto nuvertėjimas yra turto naudingumo sumažėjimas dėl turto ar jo dalių nusidėvėjimo dėl amžiaus ar įprasto naudojimo.
41. Kai kurios turto fizinio nuvertėjimo priežastys gali būti pašalinamos, t. y. turtas gali būti suremontuotas, pagerintas, tinkamai prižiūrimas. Fizinis turto nuvertėjimas yra pašalinamas, jei padidėjusi turto vertė lygi arba didesnė už patirtas turto pagerinimo išlaidas arba jei turtą pagerinus bus išlaikyta kitų veikiančių turto dalių vertė. Pašalinamas fizinis turto nuvertėjimas dažnai atsiranda dėl neatlikto remonto. Pašalinamo turto fizinio nuvertėjimo dydis nustatomas pagal jam pašalinti reikalingas išlaidas.
42. Kai kuris turto fizinis nuvertėjimas yra nepašalinamas, t. y. būklės nusidėvėjimas negali būti pataisomas apskritai arba ekonomiškai efektyviai. Nepašalinamo fizinio nuvertėjimo dydis gali būti apskaičiuojamas atsižvelgiant į turto amžių, tikėtiną visą ir likusį naudingo tarnavimo laiką, tokiu atveju pataisa dėl fizinio nuvertėjimo yra proporcinga viso tikėtino turto naudojimo amžiui. Tam tikrais atvejais gali būti patogiau naudoti turto efektyvų amžių, o ne jo faktinį amžių. Turto efektyvus amžius rodo jo būklę ir naudingumą, pvz., jei turtas yra prastai prižiūrimas, jo efektyvus amžius gali būti ilgesnis nei faktinis amžius jo vertinimo dieną, arba, jei pastatas buvo renovuotas, jo efektyvus amžius gali būti trumpesnis nei faktinis amžius vertinimo dieną. Ekonominis amžius yra visas laikotarpis, kuriuo tikimasi, kad turtas kurs ekonominę naudą. Fizinis turto nusidėvėjimas per visą turto amžių gali vykti vienodai arba jis skirtingu metu gali skirtis. Tai gali priklausyti nuo turto naudojimo intensyvumo įvairiais jo amžiaus laikotarpiais.
43. Fizinis turto nuvertėjimas dažniausiai apskaičiuojamas atsižvelgiant į tikėtiną turto naudojimo amžių vertės nustatymo dieną. Jei naujo turto tikėtinas naudojimo amžius yra penkiolika metų, o vertinimo dieną šis turtas yra penkerių metų, tai reiškia, kad likęs naudojimo amžius yra dešimt metų. Galimas skirtumas tarp turto fizinio amžiaus ir turto ekonominio amžiaus.
44. Fizinis amžius reiškia turto naudojimo trukmę iki tol, kol jis nusidėvės ar bus ekonomiškai nepataisomas įprastai prižiūrint turtą neatsižvelgiant į jokią potencialų jo atnaujinimą ar atkūrimą. Tai rodo turto fizinį nuvertėjimą.
45. Ekonominis amžius reiškia laikotarpį, kuriuo tikimasi, kad turtas kurs finansinę grąžą ar teiks nefinansinę naudą. Tai priklausys nuo turto funkcinio ar ekonominio nuvertėjimo.
46. Ekonominis amžius yra apribotas fizinio amžiaus, t. y. ekonominis amžius negali būti ilgesnis nei fizinis amžius. Neretai fizinis amžius viršija ekonominį amžių. Tokiu atveju, pasibaigus ekonominiam amžiui turtas gali turėti likutinę vertę, kuri reiškia, kad jį galima alternatyviai panaudoti, atkurti ar perdirbti.
47. Turtas nepraranda savo vertės dėl alternatyvaus panaudojimo, įskaitant metalo laužą, antrines žaliavas ir antrinį panaudojimą bei perdirbimą, atskaičiuojant išgabenimo, eksploatacijos nutraukimo ir bet kokio atliekų ir taršos pašalinimo išlaidas.

Funkcinis turto nuvertėjimas

48. Funkcinis turto nuvertėjimas yra turto naudingumo sumažėjimas dėl nepakankamo turto veiksmingumo palyginti su jį pakeičiančiu turtu.

49. Skiriamos dvi funkcinio turto nuvertėjimo formos:
- perteklinės kapitalo išlaidos, kurios gali susidaryti dėl dizaino pakeitimo, gamybos medžiagų, technologijų ar gaminimo būdų, lemiančių mažesnes modernaus panašaus naudingumo turto kapitalo išlaidas nei vertinamo turto;
 - perteklinės veiklos išlaidos, kurios gali susidaryti dėl dizaino patobulinimo ar perteklinio našumo, lemiančio mažesnes modernaus panašaus naudingumo turto eksploatavimo išlaidas nei vertinamo turto.
50. Todėl funkcinį turto nuvertėjimą gali lemti:
- turto konstrukcija ar ypatumai, jau nesantys patys tinkamiausi teikti paslaugas, kurioms jis iš pradžių buvo skirtas, nes turtas gali būti netinkamas arba perteklinio sudėtingumo ir dėl to viršyti rinkos poreikius;
 - pakeista turtui naudota technologija;
 - abu pirmiau nurodyti veiksniai.
51. Kai kurie turto vertintojai skiria funkcinį ir techninį turto nuvertėjimą ir atlikdami vertinimą atsižvelgia į juos atskirai.
52. Nekilnojamojo turto funkcinio nuvertėjimo pavyzdžiai:
- pramoninis pastatas su grynuoju lubų aukščiu, kuris yra žymiai didesnis ar mažesnis nei tuo metu būtina daugumai naudotojų;
 - daug patalpų, atskirtų laikančiosiomis sienomis, turintis biurų pastatas, kuris dėl nepatogaus suplanavimo negali būti efektyviai išnaudotas nuomai.
53. Netinkamų turto dalių funkcinis nuvertėjimas apskaičiuojamas neatitikimų pašalinimo išlaidas lyginant su turto vertės pokyčiu. Perteklinio sudėtingumo arba parinktai paskirčiai nereikalingų turto dalių funkcinis nuvertėjimas apskaičiuojamas perteklines kapitalo išlaidas lyginant su moderniu panašaus naudingumo turtu.
54. Perteklinės kapitalo išlaidos dažnai apskaičiuojamos kaip pagrindą naudojant turto pakeitimo išlaidas. Modernus panašaus naudingumo turtas turėtų atitikti veiksmingiausią, t. y. ekonomiškai efektyvų būdą, kaip pakeisti vertinamo turto naudingumą. Todėl reikėtų stengtis išvengti dvigubo skaičiavimo, kai į nereikalingas turto savybes jau yra atsižvelgta skaičiuojant turto pakeitimo išlaidas.
55. Mašinų ir įrenginių eksploatavimo perteklinių išlaidų pavyzdžiai:
- vertinamam turtui gali reikėti daugiau darbuotojų nei moderniam panašiam turtui;
 - vertinamo turto produktyvumas gali būti mažesnis nei modernaus panašaus turto;
 - vertinamas turtas gali savyje turėti daugiau būsimo metalo laužo ar atliekų nei modernus panašus turtas.

56. Pastato perteklines eksploataavimo išlaidas, nebūtinai atsispindimas modernaus panašaus turto išlaidose, sudaro didesnės energijos išlaidos ir mažesnis produktyvumas dėl neefektyvaus pastato patalpų išdėstymo ar formos.
57. Kiekvienu atveju funkciniam turto nuvertėjimui nustatyti gali būti naudojama esama darbo, efektyvumo ar žaliavų vartojimo perteklinių eksploataavimo išlaidų vertė.
58. Kai kuriais atvejais vertinamo turto eksploatacija gali būti apribota kito susijusio turto eksploatacija. Jei turtas yra vertinamas ne atskirai, o kaip eksploatacinio vieneto dalis, jo funkcinis nuvertėjimas gali būti nustatomas pagal susijusio turto pakeitimo ar pagerinimo išlaidas.

Turto nuvertėjimas dėl išorinių veiksnių arba ekonominis turto nuvertėjimas

59. Turto nuvertėjimas dėl išorinių veiksnių yra turto vertės sumažėjimą lemiantis jo naudingumo sumažėjimas dėl išorinių ekonominių ar jo buvimo vietos veiksnių. Jei turto ar turto gaminamų produktų pasiūlos ar paklausos pokyčius lemia išoriniai veiksniai, toks nuvertėjimas paprastai vadinamas ekonominiu turto nuvertėjimu. Teisės į nekilnojamąjį turtą taip pat gali nuvertėti, jei pablogėja vietovės sąlygos, pvz., dėl vietos infrastruktūros pokyčių, aplinkos sąlygų ar demografinių pokyčių. Toks turto nuvertėjimas gali atsispindėti tik žemės vertėje, bet kartais jis turės įtakos ir turto pagerinimo vertei. Toks turto nuvertėjimas gali būti tiek laikinas (pvz., trumpalaikė perteklinė pasiūla), tiek nuolatinis.
60. Ekonominis turto nuvertėjimas apima neigiamus su turto naudojimu susijusius prekių ar paslaugų paklausos pokyčius arba darbo ar žaliavų tiekimo sutrikimą ar praradimą. Šie veiksniai gali būti būdingi tam tikrai vietai arba apskritai visam verslo sektoriui.
61. Ekonominio turto nuvertėjimo pataisos apskaičiuojamos nustatant fizinį turto nusidėvėjimą ir funkcinį nuvertėjimą, nes ekonominis turto nuvertėjimas nepriklauso nuo turto.
62. Kai kurio turto ekonominis nuvertėjimas gali būti nustatomas įvertinant tai, ar veiklą vykdančio verslo subjektas sugebėtų apmokėti turto nuomos rinkos vertę ir tuo pačiu pasiekti rinkos gražos normą atsižvelgiant į turto vertę.
63. Turtas gali ekonomiškai nuvertėti dėl atskirą turtą arba visus versle naudojamus turto objektus veikiančių išorės veiksnių.
64. Ekonominio turto nuvertėjimo pavyzdys gali būti atvejis, kai turtas turi perteklinį našumą palyginti su pagrįstai prognozuojama pakausa. Tokiais atvejais darytinos pataisos taikant pajėgumo (gebos) sąnaudų skaičiavimo būdą (aprašomas toliau).
65. Visas verslas ar verslo vienetas, veikiamas neigiamų ekonominių veiksnių, daro įtaką susijusiems pinigų srautams, todėl visas turto ekonominis nuvertėjimas gali būti nustatytas pagal verslo ar verslo vieneto veiklos efektyvumą. Norint apskaičiuoti atskiro turto vertę reikia bendrą ekonominį turto nuvertėjimą paskirstyti atskiriems turto objektams. Grynieji pinigai ar grynųjų pinigų ekvivalentai nenuvertėja ir nėra koreguojami. Rinkoje paklausaus turto vertė negali būti koreguojama iki žemesnės nei taikant lyginamąjį metodą nustatytos rinkos vertės. Supaprastintas koregavimas, iliustruojantis viso verslo turto ar verslo vieneto turto ekonominį nuvertėjimą, pateikiamas iliustruojamuosiuose pavyzdžiuose (3-iasis pavyzdys).
66. Ekonominis turto nuvertėjimas turėtų būti išreiškiamas minimaliu dydžiu. Esant integruotai veiklai tai galėtų būti verslo subjekto ar atskiro turto nusidėvėjimo dydis arba bet koks dydis

tarp šių dviejų ribinių dydžių, priklausomai nuo faktinių aplinkybių bei informacijos apie pinigų srautą detalumo.

Pajėgumo (gebos) sąnaudų skaičiavimo būdas

67. Šis būdas gali būti taikomas tiek funkciniam, tiek ekonominiam turto nuvertėjimui, priklausomai nuo to, kas lemia turto naudingumo sumažėjimą, apskaičiuoti. Gamybos pajėgumo (gebos) sąnaudų skaičiavimo būdas gali būti taikomas:
- tokio pat našumo turto pakeitimo išlaidoms apskaičiuoti, kai yra žinomos turto arba skirtingo našumo turto pakeitimo išlaidos;
 - modernaus panašaus turto, kurio našumas atitinka numatomą paklausą, pakeitimo išlaidoms apskaičiuoti, kai turtas yra perteklinio našumo.
68. Pagal pajėgumo (gebos) sąnaudų skaičiavimo būdą esamo arba reikiamo našumo turto pakeitimo išlaidos gali būti nustatytos atsižvelgiant į panašaus skirtingos gebos turto išlaidas. Taikant šį skaičiavimo būdą svarbu suvokti, kad ne visos išlaidos kinta pagal tiesinę priklausomybę. Pavyzdžiui, jei 2 000 AG lokomotyvo kaina yra X, tai nereiškia, kad 4 000 AG lokomotyvo kaina apskaičiuojama X padauginus iš 2, arba 1 000 AG lokomotyvo kaina – X padalijus iš 2. Eksponentė (arba gebos sąnaudų veiksnys apskaičiuotas pagal eksponentinę funkciją) gali būti nustatoma analizuojant panašaus skirtingos gebos turto įsigijimo išlaidas.

Turto nusidėvėjimo skaičiavimo modeliai

69. Kai kurių turto rūšių nusidėvėjimas paprastai nustatomas visam turto naudojimo laikui, o tai leidžia nustatyti atitinkamą nusidėvėjimą vertinimo dieną. Tipiniai turto nusidėvėjimo skaičiavimo modeliai:
- tiesiogiai proporcingas – kiekvienu turto amžiaus laikotarpiu iš pradinės vertės išskaičiuojama vienoda procentinė dalis;
 - mažėjančios vertės – kiekvienu turto amžiaus laikotarpiu iš ankstesnio laikotarpio pradžioje buvusios vertės išskaičiuojama pastovi procentinė dalis;
 - S-kreivės – kiekvienu turto amžiaus laikotarpiu išskaičiuojamos skirtingos procentinės dalys. Pavyzdžiui, pradinis nusidėvėjimas yra didesnis, jis sumažėja viduriniaisiais turto amžiaus metais ir vėl padidėja turto amžiaus pabaigoje.
70. Turto nusidėvėjimo skaičiavimo modeliai dažniausiai taikomi vertinant išlaidų (kaštų) metodu, kai vertės sumažėjimą galima nustatyti analizuojant turto pakeitimo išlaidas atitinkančius pardavimus. Kai kuriam turtui labiau tinka gamybos vienetais ar ciklais grindžiamas nusidėvėjimo skaičiavimas.

Vertinimo objektas

71. Išlaidų metodas gali būti taikomas turto grupei, atskiram turtui ar atskiroms turto sudėtinėms dalims vertinti. Paprastai turto sukūrimo ar pakeitimo išlaidas ir nusidėvėjimą galima skaičiuoti atskirai, kai atskiras turtas ar jo sudėtinė dalis gali būti pakeičiama atskirai nuo kito turto ar jo sudėtinių dalių labai nesutrikdžius turto grupės ar turto funkcionavimo.

72. Nuo vertinimo tikslo ir duomenų prieinamumo priklauso vertinamo turto grupės ar atskiro turto suskirstymas į sudedamąsias dalis. Kita aplinkybė, į kurią reikėtų atkreipti dėmesį, yra atskiro turto ar jo sudedamųjų dalių, kurios iš esmės skiriasi viena nuo kitos, likęs naudingo tarnavimo laikas.

Žemės vertė

73. Vertinant nekilnojamąjį turtą išlaidų metodu reikėtų atkreipti dėmesį į vertę, priskiriamą žemės daliai.
74. Žemės vertė nustatoma atsižvelgiant į geriausią turto kaip visumos (įskaitant bet kokį susijusį turtą) panaudojimą. Dėl to visas turtas, kuris gali būti susijęs su žeme, pastatais ir pagerinimais bei įranga ir įrenginiais, turėtų būti vertinamas darant prielaidas, grindžiamas esamu arba alternatyviu jo panaudojimu.
75. Žemės vertei apskaičiuoti gali būti taikomi du vertės skaičiavimo būdai. Taikant vieną jų nustatoma žemės, kuri būtų būtina vertinant modernų panašų turtą, vertė. Taikant kitą būdą nustatoma vertinamos žemės vertė ir pridėjama pagerinimo (priklausinio) vertė, nustatyta išlaidų metodu atsižvelgiant į nusidėvėjimą.
76. Daugeliu atvejų šie du skaičiavimo būdai mažai kuo skiriasi, o taikant juos nustatyta vertė bus tokia pati, pvz., komercinis pastatas stovi žemės sklype, kuriame jo naudojimas komerciniais tikslais yra leidžiamas ir laikomas geriausiu žemės panaudojimu. Taikant abu skaičiavimo būdus žemės vertei nustatyti būtų naudojami komerciniais tikslais naudojamų lyginamų žemės sklypų sandorių duomenys.
77. Kita vertus, taikant šiuos skaičiavimo būdus nustatyta turto vertė gali skirtis, jei rinkos dalyviai esamą turto naudojimą laikytų neoptimaliu ir žemę vertintų didesne verte nei būtų įvertinta pagal esamą turto naudojimą, arba jei esamas naudojimas nebeatitinka jokių taikomų žemės naudojimo reglamentų. Bet kuriuo iš šių atvejų taikyti išlaidų metodą dažniausiai nėra pats tinkamiausias būdas.
78. Jei taikomas išlaidų metodas (pvz., kai turto pagerinimas vis dar yra riboto naudingumo), žemės vertė gali būti pagrįsta modernaus panašaus naudingumo turto arba alternatyvaus turto naudojimo verte, tačiau skaičiuojant turto pagerinimo nusidėvėjimą reikėtų atkreipti dėmesį į pasikeitusias teises ar (ir) rinkos sąlygas. Kai žemės alternatyvaus naudojimo vertė yra didesnė už viso turto esamo naudojimo vertę, su pagerinimu susijusi vertė gali būti nulinė arba neigiama, jei pagerinimas rodo žemės vertės sumažėjimą dėl turto sunaikinimo ir jo pašalinimo išlaidų.

Iliustruojamieji pavyzdžiai

1-asis pavyzdys. Išlaidų metodas. Nekilnojamasis turtas

Ižanga

Šis pavyzdys iliustruoja išlaidų metodo taikymą pagerintam nekilnojamajam turtui vertinti.

Vertinamas turtas yra 5 hektarų sklypas, kuriame yra dviejų aukštų 25 000 m² biurų pastatas, priklausantis sklypo savininkui. Pastato stogas kiauras, jo remonto išlaidos sudarytų 500 000 PV². Suremontavus stogą pastato būklė, atsižvelgiant į jo amžių, bus vidutinė. Žemės vertė yra 5 000 000 PV. Laikoma, kad esamas turto naudojimas yra geriausias.

Pastate yra 1 000 m² patalpa, kurioje iš pradžių buvo kompiuterių kambarys su specialiai suprojektuota aušinimo sistema, antistatine apdaila, apsaugos ir priešgaisrine sistemomis, kurios įprastai naudojant biurą nėra būtinos. Kompiuteriai iš patalpos buvo išgabenti, o ji dabar naudojama kaip tipinė biuro patalpa. Vėdinimo sistema pastate nėra tokia efektyvi kaip nauja, o pastato izoliacija taip pat yra prastesnė nei naujų pastatų. Papildomos eksploatavimo išlaidos, susidariusios dėl minėto neefektyvumo, palyginti su naujo pastato eksploatavimo išlaidomis, sudaro 100 000 PV per metus. Pastato vidaus apšvietimo sistemos taip pat yra pasenusios ir dėl to ne tokios veiksmingos kaip naujos.

Mieste ir jo apylinkėse nėra kitų biuro pastatų, kurių plotas būtų didesnis nei 2 500 m², ir apskritai jie retai perkami ar parduodami. Pastaciūs pastatą miestas priklausė regionui, kuriai valstybė teikė dotacijų, kad skatintų investicijas, tačiau dabar dotacijos nebeteikiamos.

Vertintojas, išmanydamas biurų rinką, žino, kad paprastai tokio tipo biurų pastatų ekonominis amžius yra trumpesnis nei jų fizinis amžius. Dauguma biurų pastatų, kuriems yra 50 metų, dar gali būti tinkamos fizinės būklės, tačiau neatitinka valdytojo reikalavimų, todėl, dar nepasiekę tokio amžiaus, jie yra nugriaunami arba iš esmės rekonstruojami siekiant alternatyvaus naudojimo. Šiuo atveju laikoma, kad vertinamo pastato visas ekonominis amžius yra 40 metų, o jo likęs ekonominis amžius – 30 metų.

Turto pakeitimo išlaidos

Kadangi modernus panašaus naudingumo turtas neturėtų nusidėvėjusio kompiuterių kambario, norint pakeisti dabartinį esamo biurų pastato naudingumą būtų skaičiuojamos standartinių biuro patalpų pastato turto pakeitimo išlaidos. Dabartinių pastatų kainų tyrimo duomenimis, turto pakeitimo išlaidos sudarytų 25 mln. PV. Į šias išlaidas įeity sklypo pagerinimas, privažiavimo keliai, automobilių stovėjimo aikštelės, paslaugos ir kt., bet nebūtų įskaičiuojami 2 mln. PV mokesčiai už profesines paslaugas ir žemės vertė.

Rinkoje tokios rūšies pastatas paprastai statomas savininkui įgaliojus statybų rangovą pastatyti pastatą sutartomis sąlygomis. Į apskaičiuotas turto pakeitimo išlaidas įeina ir rangovo pelnas. Remiantis šiuo faktu skaičiuojant išlaidas nebūtina atsižvelgti į jokią kitą pelną.

Būtina apsvarstyti statybų finansavimo išlaidas per laikotarpį iki pirkėjas gaus naudos iš baigto statyti pastato valdymo. Analizuojant faktinį statybos projekto įgyvendinamumą statybos išlaidos gali būti skaičiuojamos pagal apmokėjimo už atliktus darbus etapus. Skaičiavimai taip pat gali būti atliekami remiantis nauda, kurią pirkėjas gautų iš nesumokėto

² PV – piniginis vienetas (*currency unit*).

statybos išlaidų likučio per tokį pat laikotarpį. Kadangi tokiu atveju turto pakeitimo išlaidos yra apskaičiuotos tipiniam panašaus pastato pirkėjui, atskiras kredito ir debeto palūkanų skaičiavimas būtų klaidingas. Praktinis tikslingumas šiuo atveju būtų tai, kad abiejų objektų sumos būtų apytikriai panašios ir taip viena kitą kompensuotų.

Turto nusidėvėjimas

Skaičiuojant turto nusidėvėjimą būtina atsižvelgti į turto fizinį, funkcinį nuvertėjimą ir nuvertėjimą dėl išorinių veiksnių.

Fizinis turto nuvertėjimas. Kiauro stogo sutvarkymas laikomas atidėtoju remontu, o nusidėvėjimas apskaičiuojamas įvertinus turto remonto išlaidas, kurios būtų 500 000 PV.

Suremontavus stogą pastato efektyvus amžius bus 10 metų, o likęs ekonominis amžius – 30 metų. Šiuo atveju susijusių naujų ir senesnių pastatų rinkos duomenys rodo, kad yra tinkamas tiesiogiai proporcingas nusidėvėjimo skaičiavimo modelis. Kadangi pastatui yra likę tik 25 % viso jo ekonominio amžiaus, nepašalinamas fizinis turto nusidėvėjimas sudarys 25 % turto pakeitimo išlaidų atėmus stogo remonto išlaidas. Kadangi pastato efektyvus amžius bus 10 metų tik sutvarkius stogą (atidėtasis remontas), 25 % išskaita iš turto pakeitimo išlaidų taikoma atėmus stogo remonto išlaidas.

Funkcinis turto nuvertėjimas. Pasenęs kompiuterių kambarys šiuolaikinėse biuro patalpose yra techniškai perteklinis. Kadangi buvo skaičiuotos turto pakeitimo išlaidos, perteklinės kapitalo išlaidos, susijusios su šiuo plotu, nebuvo įskaitytos į turto pakeitimo išlaidas. Kadangi šiuo atveju nėra jokių papildomų veiklos išlaidų, susijusių su šiuo nereikalingu plotu, todėl funkcinis turto nuvertėjimas neišskaičiuojamas.

Tačiau vertinamo pastato efektyvumas šilumos požiūriu yra daug mažesnis nei modernaus panašaus naudingumo pakaitalo. Papildomos metinės šildymo ir vėsinimo sistemų išlaidos yra 100 000 PV per metus, jos bus patirtos per likusį 30 metų pastato ekonominį amžių. Taikant 5 proc.³ diskonto normą šių papildomų išlaidų dabartinė vertė sudarytų 1 537 245 PV, suapvalinus – 1 500 000 PV.

Vidaus apšvietimas neatitinka šiuolaikinių specifikacijų, bet tai nedidina tiesioginių veiklos išlaidų. Apšvietimas gali turėti įtakos darbuotojų darbo našumui arba riboti darbo vietų išdėstymą. Nors ši aplinkybė gali būti lengvai pastebima, tačiau dėl jos neatsiranda tiesiogiai apskaičiuojamų išlaidų. Tokiu atveju vertintojas turėtų išsiaiškinti, ar tokios turto rūšies rinkos dalyviai įprastai išskaičiuotų kokią nors sumą ir kaip jie nustatytų tos sumos dydį. Šiuo atveju nuspręsta, kad tinka išskaičiuoti 500 000 PV sumą.

Turto nuvertėjimas dėl išorinių veiksnių. Galiausiai ekonominį turto nuvertėjimą lėmė ekonominės aplinkos pasikeitimas, kuris įvyko dėl to, kad valstybė panaikino dotacijas regionui. Pastačius pastatą, dotacijų vertė sudarė 20 % statybos išlaidų. Panaikinus dotacijas regione nebuvo jokios naujos infrastruktūros, kuri galėtų būti lyginama su vertinamomis patalpomis. Tai, kad prieš 10 metų vertinamam pastatui buvo skirta 20 % dotacija, nereiškia, kad panašios dotacijos šiuo metu nebuvimas turto pakeitimo išlaidas sumažintų panašiu procentiniu dydžiu. Iš tikrųjų galima ginčytis, kad dėl to, kad dotacija moderniam panašaus naudingumo turtui nėra galima, padidėja turto kaina, kurią būtų pasirengęs mokėti būsimasis

³ Diskonto norma čia naudojama tik iliustraciniu tikslu. Praktiškai šis dydis varijuoja tarp nerizikingos palūkanų normos ir gražos, kurią pirkėjas gali gauti investuodamas kapitalą į verslą, veikiantį turto pagrindu. Atitinkamas normos dydis šiame intervale priklausys nuo įvairių veiksnių, tarp jų ir tikslaus apskaičiuojamo turto nuvertėjimo pobūdžio, verslo pobūdžio ir pastato konkretaus tinkamumo tai verslo rūšiai. Kadangi šiam pavyzdžiui būtina rinkos vertė, vertintojas turėtų atsižvelgti į atitinkamas hipotetinio pirkėjo ir pardavėjo derybų pozicijas ir pagal tai parinkti diskonto normą.

pirkėjas. Kita vertus, dotacijos panaikinimas sumažino tokio turto paklausą regione, palyginti su prieš dešimtmetį buvusia pakausa, ir turėjo pastebimą poveikį kitų biurų pastatų kainoms. Atlikus šių kainų skirtumų analizę darytina išvada, kad 2 500 000 PV sumažėjimas tinkamai atspindi ekonominį turto nuvertėjimą.

Vertinimas

Pastato pakeitimo išlaidos	25 000 000	
Mokesčiai už profesines paslaugas taikant 8 % tarifą	2 000 000	
Bendros išlaidos		27 000 000
Atidėtasis stogo remontas		(500 000)
Likusios išlaidos		26 500 000
Nusidėvėjimas:		
Fizinis turto nuvertėjimas (25 % likusių išlaidų)	(6 625 000)	
Funkcinis turto nuvertėjimas:		
Perteklinės apyvartinės lėšos (šilumos neefektyvumas)	(1 500 000)	
Neefektyvaus apšvietimo eksploatavimas	(500 000)	
Ekonominis turto nuvertėjimas	<u>(2 500 000)</u>	
Bendras turto nuvertėjimas:		<u>(11 125 000)</u>
Pastato pakeitimo išlaidos atimant nusidėvėjimo vertę		15 375 000
Pridedama žemės vertė		<u>5 000 000</u>
Iš viso		20 375 000
Bendra vertė (suapvalinus)		20 400 000 PV

2-asis pavyzdys. Ekonominis turto nuvertėjimas. Atskiras mechanizmas

Ižanga

Šis supaprastintas pavyzdys rodo, kaip vertinant išlaidų metodu gali būti apskaičiuojamas atskiro mechanizmo ekonominis nuvertėjimas atsižvelgiant į specifinius pinigų srautus, kuriuos tas mechanizmas sukuria.

Situacija

Vertintojas buvo įpareigotas nustatyti konkretaus savarankiško mechanizmo, kuriuo gaminamos prekės, rinkos vertę. Nustatyta, kad turto pakeitimo išlaidos sudaro 500 000 PV, įskaitant visas įsigijimo, įrengimo ir eksploatavimo išlaidas. Tyrimai rodo, kad tokių mechanizmų amžius paprastai yra 10 metų, o po to jie atiduodami į metalo laužą už minimalią (likutinę) vertę. Vertinamas mechanizmas vertės nustatymo dieną yra 4 metų senumo. Manoma, kad naudojimo būdas (taigi ir naudingo potencialo naudojimas) išliks nekintantis per visą likusį turto amžių.

Mechanizmas yra šiuolaikinio dizaino ir laikoma, kad jo kapitalo išlaidos ir eksploatacinės išlaidos yra minimalios, todėl neturėtų būti skaičiuojamas funkcinis nuvertėjimas.

Tačiau dėl pakeistų teisės aktų šio mechanizmo pagaminta produkcija nebegalės būti naudojama šalies viduje. Dėl padidėjusių transporto, tiekimo rinkai ir pardavimo užsienio rinkose išlaidų tikėtina, kad grynosios pajamos, kurias gali sukurti šis mechanizmas, sumažės nuo 80 000 iki 55 000 PV per metus. Dabartinė tikėtinų grynujų pajamų vertė pagal tinkamą diskonto normą (šiuo pavyzdyje laikoma, kad ji yra 10 %) yra 240 000 PV. Taigi, ekonominis turto nuvertėjimas yra turto pakeitimo išlaidų atėmus nusidėvėjimą (prieš ekonominį turto nuvertėjimą) ir grynujų pajamų, kurias, tikėtina, mechanizmas kurs per likusį tarnavimo laiką, dabartinės vertės skirtumas:

Sumontuoto turto pakeitimo išlaidos	500 000
Fizinis turto nuvertėjimas (500 000 PV x (4/10)):	(200 000)
Funkcinis turto nuvertėjimas	0
Turto pakeitimo išlaidos atėmus nusidėvėjimo vertę (prieš ekonominį turto nuvertėjimą)	300 000
Grynosios pajamos per metus	55 000
Likęs naudingo naudojimo laikas	6 metai
Diskonto norma	10 %
Dabartinė grynujų pajamų vertė per likusį turto naudojimo laiką	239 539

Turto pakeitimo išlaidos atėmus nusidėvėjimo vertę (prieš ekonominį turto nuvertėjimą)	300 000
Ekonominis turto nuvertėjimas (300 000 – 239 539)	(60 461)
Rinkos vertė	239 539
Rinkos vertė (suapvalinus)	240 000 PV

Pateiktame pavyzdyje laikoma, kad šio mechanizmo sukurtos pajamos nepriklauso nuo kito turto. Praktiškai tokia situacija yra gana reta, nes pajamas paprastai kuria kartu veikianti turto (tiek materialiojo, tiek nematerialiojo) grupė.

3-iasis pavyzdys. Ekonominis turto nuvertėjimas. Verslo ar verslo dalies vertinimas

Ižanga

Šis pavyzdys rodo, kaip vertinant išlaidų metodu gali būti apskaičiuojamas ekonominis turto nuvertėjimas atsižvelgiant į verslo ar verslo vieneto, kurio dalį jis sudaro, vertę. Pateikiamos dvi situacijos, rodančios, kaip pasikeitusios aplinkybės gali nulemti ekonominį turto nuvertėjimą.

Abiejose situacijose kaip lyginimo vienetas naudota verslo subjekto ar verslo vieneto vertė. Lygiai taip pat, kaip ir lyginamąją priemonę, galima naudoti nuosavo kapitalo vertę, bet tokiomis aplinkybėmis atliekant skaičiavimus įtraukiamos ir skolos.

Siekiant supaprastinti pavyzdį laikyta, kad neegzistuoja joks identifikuojamas nematerialusis turtas.

1 situacija

Vertintojas buvo įpareigotas nustatyti materialiojo turto, naudojamo naudingosioms iškasenoms apdoroti, rinkos vertę. Vertintojas nusprendžia, kad tam tikras materialusis turtas gali būti vertinamas taikant lyginamąjį metodą, o kitas materialusis turtas – išlaidų metodu.

Pirmajame etape vertintojas pirmiausia nustato, kad vertinamo turto pakeitimo išlaidos padarius fizinio ir funkcinio turto nuvertėjimo pataisas sudaro 200 000 PV, tačiau dar reikia nustatyti, ar būtinos ekonominio turto nuvertėjimo pataisos.

Norėdamas nustatyti, ar reikalinga tokia pataisa, turto vertintojas turi nustatyti verslo ar verslo vieneto pajamoms sukurti naudojamo bet kurio kito turto ir įsipareigojimų rinkos vertę ir verslo subjekto vertę. Vertintojas nustato, kad materialiojo turto vertė, apskaičiuota taikant lyginamąjį metodą, yra 50 000 PV, turimi grynieji pinigai sudaro 10 000 PV, o įsipareigojimais – 50 000 PV. Taigi, bendra turto ir įsipareigojimų vertė sudaro 210 000 PV.

Antrajame etape nustatyta verslo subjekto vertė, apskaičiuota taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo arba pajamų kapitalizacijos būdą, yra 250 000 PV.

Trečiajame etape vertintojas palygina verslo subjekto vertę su viso to verslo ar verslo vieneto turto ir įsipareigojimų verte. Verslo subjekto vertė viršija nurodytą viso turto ir įsipareigojimų vertę 40 000 PV. Vertintojas daro išvadą, kad vertinant materialųjį turtą išlaidų metodu ekonominio turto nuvertėjimo pataisų daryti nereikia.

Pavyzdys taip pat rodo, kad 40 000 PV skirtumas tarp verslo subjekto vertės ir verslo ar verslo vieneto turto ir įsipareigojimų vertės yra prestižas.

Pirmasis etapas

Turtas (įsipareigojimai)	Vertinimo būdas	Pradinė nustatyta vertė⁴	Pastaba
Materialusis turtas	Lyginamasis metodas	50 000	Vertė nustatoma atsižvelgiant į sudarytus pardavimo sandorius
Materialusis turtas	Išlaidų metodas	200 000	Ekonominis turto nuvertėjimas dar turi būti nustatytas
Grynieji pinigai	Balansinė vertė	10 000	Balansinė vertė nustatyta pagal apytikslę rinkos vertę
Įsipareigojimai (išskyrus skolas)	Balansinė vertė	(50 000)	Balansinė vertė nustatyta pagal apytikslę rinkos vertę
Prestižas	Likutinės vertės būdas	?	Nežinomas, kol nenustatyta verslo ar verslo vieneto vertė
Grynasis turtas		210 000	

Antrasis etapas

Turtas (įsipareigojimai)	Vertinimo būdas	Pradinė nustatyta vertė
Verslo subjekto vertė	Diskontuotų pinigų srautų arba pajamų kapitalizacijos	250 000

⁴ Pradinė nustatyta vertė yra vertė iki turto ekonominio nuvertėjimo nustatymo.

Trečiasis etapas

Turtas (įsipareigojimai)	Vertinimo būdas	Vertė atėmus ekonominį nuvertėjimą	Pastaba
Materialusis turtas	Lyginamasis metodas	50 000	Nedarytos pataisos, nes vertė nustatyta pagal rinkos sandorius
Materialusis turtas	Išlaidų metodas	200 000	Ekonominis turto nuvertėjimas nenustatytas
Grynieji pinigai	Balansinė vertė	10 000	Pataisos nedarytos, nes balansinė vertė nustatyta pagal apytikslę rinkos vertę
Įsipareigojimai (išskyrus skolas)	Balansinė vertė	(50 000)	Pataisos nedarytos, nes balansinė vertė nustatyta pagal apytikslę rinkos vertę
Prestižas	Likutinės vertės būdas	40 000	Balansinė verslo subjekto vertė atėmus identifikuojamojo turto ir įsipareigojimų vertę
Iš viso		250 000 PV	

2 situacija

Neseniai žlugo ilgalaikės prognozės dėl gaminamos produkcijos kainos, nes rinkoje atsirado naujų gamintojų tokių pat prekių, kurių kainos mažesnės.

Kaip ir 1 situacijoje, vertintojas pirmiausia nustato, kad viso turto, vertinamo taikant išlaidų metodą, vertė yra 200 000 PV padarius fizinio ir funkcinio nuvertėjimo pataisas, bet dar turi būti nustatyta, ar būtina turto ekonominio nuvertėjimo pataisa.

Norėdamas sužinoti, ar reikalinga tokia pataisa, turto vertintojas turi nustatyti verslo ar verslo vieneto pajamoms sukurti naudojamo bet kurio kito turto ir įsipareigojimų rinkos vertę ir verslo subjekto vertę.

Kaip ir 1 situacijoje, bendra turto ir įsipareigojimų vertė yra 210 000 PV.

Antrajame etape verslo subjekto vertė, nustatyta taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo arba pajamų kapitalizacijos būdą, yra 150 000 PV (tokia vertė rodo tikėtina mažesnės pajamos dėl sumažėjusių prekių kainų).

Trečiajame etape vertintojas palygina verslo subjekto vertę su nustatytomis verslo ar verslo vieneto viso turto ir įsipareigojimų verte. Nurodyta turto ir įsipareigojimų vertė viršija verslo subjekto vertę 60 000 PV. Vertintojas daro išvadą, kad vertinant materialųjį turtą išlaidų

metodu reikalingos turto ekonominio nuvertėjimo pataisos, lygios verslo subjekto vertės ir nurodytos turto ir įsipareigojimų vertės (60 000 PV) skirtumui.

Pavyzdys taip pat rodo, kad prestižas nėra tikėtinas.

Pirmasis etapas

Turtas (įsipareigojimai)	Vertinimo būdas	Pradinė nustatyta vertė	Pastaba
Materialusis turtas	Lyginamasis metodas	50 000	Vertė nustatoma atsižvelgiant į sudarytus pardavimo sandorius
Materialusis turtas	Išlaidų metodas	200 000	Ekonominis turto nuvertėjimas dar turi būti nustatytas
Grynieji pinigai	Balansinė vertė	10 000	Balansinė vertė nustatyta pagal apytikslę rinkos vertę
Įsipareigojimai (išskyrus skolas)	Balansinė vertė	(50 000)	Balansinė vertė nustatyta pagal apytikslę rinkos vertę
Prestižas	Likutinės vertės būdas	?	Nežinomas, kol nenustatyta verslo ar verslo vieneto vertė
Grynasis turtas		210 000 PV	

Antrasis etapas

Turtas (įsipareigojimai)	Vertinimo būdas	Pradinė nustatyta vertė
Verslo subjekto vertė	Diskontuotų pinigų srautų arba pajamų kapitalizacijos	150 000

Trečiasis etapas

Turtas (įsipareigojimai)	Vertinimo būdas	Vertė atėmus ekonominių nuvertėjimą	Pastaba
Materialusis turtas	Lyginamasis metodas	50 000	Pataisos nedarytos, nes vertė nustatyta pagal rinkos sandorius
Materialusis turtas	Išlaidų metodas	140 000	Nustatytas ekonominis turto nuvertėjimas (60 000)
Grynieji pinigai	Balansinė vertė	10 000	Pataisos nedarytos, nes balansinė vertė nustatyta pagal apytikslę rinkos vertę
Įsipareigojimai (išskyrus skolas)	Balansinė vertė	(50 000)	Pataisos nedarytos, nes balansinė vertė nustatyta pagal apytikslę rinkos vertę
Prestižas	Likutinės vertės būdas	0	Balansinė verslo subjekto vertė atėmus identifikuojamojo turto ir įsipareigojimų vertę
Iš viso		150 000 PV	