

**4-asis techninis informacinis dokumentas**

## **Vertinimo neapibrėžtumas**

Tarptautinė vertinimo standartų taryba

Copyright © 2013 International Valuation Standards Council.

Visos teisės saugomos

Be išankstinio raštiško Tarptautinės vertinimo standartų tarybos sutikimo jokia šio leidinio dalis ar visa ši medžiaga negali būti verčiama, kopijuojama arba atgaminama jokiais elektroninėmis, mechaninėmis ar kitokiomis priemonėmis, įskaitant kopijavimą ir įrašymą, jokioje informacijos kaupimo ir paieškos sistemoje.

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

1 King Street, LONDON, EC2V 8AU, Jungtinė Karalystė, tel. +44 (0) 20 7374 5585,  
el. paštas [ivsc@ivsc.org](mailto:ivsc@ivsc.org); tinklalapis [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)

ISBN 978-0-9569313-8-2

Nei Tarptautinė vertinimo standartų taryba, nei autoriai, nei leidėjai neprisiima jokios atsakomybės už nuostolius, patirtus 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 4. Valuation Uncertainty** (2013)

© Turto vertinimo priežiūros tarnyba, vertimas į lietuvių k., 2015

## Techniniai informaciniai dokumentai

Techniniai informaciniai dokumentai (TID) turėtų padėti taikyti vertinimo standartuose nustatytus reikalavimus. TID paskirtis:

- suteikti informacijos apie įvairių rūšių turto savybes, kurios svarbios šio turto vertei;
- suteikti informacijos apie vertės skaičiavimo būdus ir jų taikymą;
- suteikti papildomos informacijos apie vertinimo standartuose nustatytus dalykus;
- suteikti informacijos, kuri padėtų vertinimo specialistams priimti sprendimus, būtinus vertinimo išvadai parengti skirtingomis situacijomis.

TID pateikiama rekomendacijų dėl metodų taikymo, kurios konkrečiai neįpareigoja vertintojo. Siekiama tik pateikti informaciją, kuri padėtų patyrusiam vertintojui priimti tinkamiausius sprendimus.

TID nėra skirtas mokytį su vertinimu nesusipažinusius žmones ar teikti jiems nurodymus. Dokumentas teikia praktinių patarimų vertintojams. TID nėra vadovėlis ar akademinėms diskusijoms skirtas leidinys, jame nesiremiama tokiais tekstais ir neteikiama nuorodų į juos.

Daroma prielaida, kad šio dokumento skaitytojas yra susipažinęs su Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS). Šis TID yra ypač svarbus taikant TVS *Struktūrinius pagrindus* ir 103-iojo TVS *Vertinimo ataskaita* nuostatas.

## Turinys

	Dalys	Puslapis
Įvadas ir taikymo sritis	1–6	5
Apibrėžtys	7	6
Vertinimo neapibrėžtumo pobūdis	8–10	7
Neapibrėžtumas ir rizika	11–16	7
Vertinimo neapibrėžtumo priežastys	17–18	8
Rinkos sutrikdymas	19–21	9
Vertinimo duomenys	22–26	9
Vertės skaičiavimo būdo ar modelio pasirinkimas	27–29	11
Reikšmingumas	30–35	11
Atskleidimo pobūdis	36–43	13
Vertinimo neapibrėžtumo analizė	44–49	14
Vertinimas finansinėms ataskaitoms sudaryti	50–54	16
Neapibrėžtumo pavyzdžiai.	Priedas A1	19–23

## 4-asis techninis informacinis dokumentas

### Įvadas ir taikymo sritis

1. 103-iajame TVS *Vertinimo ataskaita* reikalaujama vertinimo ataskaitoje atskleisti daugelį dalykų, tarp jų ir bet kokią reikšmingą *vertinimo neapibrėžtumą*. Šiame TID teikiama patarimų, kaip nustatyti reikšmingo neapibrėžtumo pobūdį ir kaip neapibrėžtumą atskleisti vertinimo ataskaitoje. Šiame dokumente nagrinėjamas tik reikšmingo neapibrėžtumo nustatymas vertinant turtą arba verslą.

2. Šiame TID nagrinėjamas tik vertinimo neapibrėžtumas, kuris atsiranda vertinant *rinkos vertės* pagrindų, kaip tai apibrėžta TVS *Struktūrinuose pagrinduose*, arba panašiais vertės nustatymo pagrindais, pvz., tikrąja verte, kaip ji apibūdinta 13-ajame TFAS. Šio TID tikslas – padėti vertintojui nustatyti veiksniai, galinčius sukelti reikšmingų *vertinimo neapibrėžtumų*, ir vertinimo ataskaitoje juos pateikti taip, kad informacija būtų naudinga ataskaitos naudotojams.

3. Šiuo TID siekiama padėti atlikti vertinimą ir ataskaitoje atskleisti neapibrėžtumą, kaip to reikalauja standartų nuostata, kad ataskaita neturi klaidinti jos numatomo naudotojo ir šis turi aiškiai suprasti atliktą vertinimą.

4. Neapibrėžtumas, atsiradęs dėl susitarimu nustatytų apribojimų, susijusių su tyrimų apimtimi arba informacija, kuria grindžiamas vertinimas, šiame TID neaptariamas. Šio dokumento svarbiausias nagrinėjimo objektas – *vertinimo neapibrėžtumas*, kuris yra neišvengiamas nepriklausomai nuo sąlygų, kuriomis atliekamas vertinimas. Nors ribojančių sąlygų arba apribojimų, kurie turi įtakos nustatomi vertei, poveikis nepatenka į šiame TID pateiktą *vertinimo neapibrėžtumo* sąvoką, jis turi būti atskleidžiamas atskirai pagal 103-iajį TVS *Vertinimo ataskaita*.

5. Nors šiame TID ir nagrinėjamas vertinimas finansinėms ataskaitoms sudaryti, tačiau finansinės atskaitomybės standartuose nustatyti su *vertinimo neapibrėžtumu* susiję atskleidimo reikalavimai yra viršesni už šiame TID pateiktas rekomendacijas dėl neapibrėžtumo atskleidimo. Tarptautiniuose finansinės atskaitomybės standartuose

(TFAS) pateikiami kai kurie *vertinimo neapibrėžtumo* atskleidimo reikalavimai, tačiau kituose finansinės atskaitomybės standartuose jų gali būti nustatyta ir kitokių.

6. Šis dokumentas netaikomas finansų priežiūros reguliuotojų pagal kapitalo pakankamumo reikalavimus nustatytoms korekcijoms dėl „vertinimo neapibrėžtumo“ atspindėti finansinių institucijų balansines vertes buhalteriniuose dokumentuose. Tam taikomos kitos apibrėžtys ir kiti atskleidimo reikalavimai.

## Apibrėžtys

7. Toliau pateikiamos šiame TID vartojamos sąvokos ir jų apibrėžtys. Kitame kontekste šios sąvokos gali turėti ir kitų reikšmių. Tarptautinės vertinimo standartų tarybos (TVST) paskelbtame *Tarptautiniame vertinimo terminų žodynyje* pateikiamos vertinimo praktikoje dažnai vartojamos sąvokos ir terminai su alternatyviomis reikšmėmis.

*Tikroji vertė* (pagal TFAS)<sup>1</sup> – kaina, už kurią vertinimo dieną būtų parduodamas turtas arba perleidžiamas įsipareigojimas pagal tvarkingą sandorį tarp rinkos dalyvių.

*Rinkos vertė* – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas ar įsipareigojimai jų vertės nustatymo dieną, įprastinėmis rinkos sąlygomis sudarius turtą ar įsipareigojimus norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo sandorį po šio turto ar įsipareigojimų tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.

*Vertės nustatymo diena* – diena, kurią galioja nustatyta vertinamo turto vertė. *Vertės nustatymo diena* apima laiką, kuriuo ji taikoma, jei to tipo turto vertė gali iš esmės pasikeisti per vieną dieną.

*Vertinimo neapibrėžtumas* – tikimybė, kad nustatyta vertė gali skirtis nuo kainos, kurią būtų galima gauti perduodant konkretų turtą arba įsipareigojimą *vertės nustatymo dieną* toje pačioje rinkoje esant tokioms pačioms sąlygoms.

---

<sup>1</sup> © TFAS fondas – 13-asis TFAS. Vertimo leidėjų pastaba: *Tarptautiniame vertinimo terminų žodynyje* ši sąvoka apibrėžiama kiek kitaip: „kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimą vykdant įprastinį rinkos dalyvių sandorį vertės nustatymo dieną“.

## **Vertinimo neapibrėžtumo pobūdis**

8. Vertinimas nėra tikro fakto nustatymas. Tai labiausiai tikėtino rezultato iš galimų rezultatų intervalo nustatymas remiantis vertinant padarytomis prielaidomis. Vertinimas rinkos vertės pagrindu yra labiausiai tikėtinos kainos, kuri būtų sumokėta sudarius sandorį *vertės nustatymo dieną*, nustatymas. Tačiau net jei turto objektai yra identiškai ir sandoriai sudaromi tuo pačiu metu, jų kainos dažnai skiriasi. Taip gali būti dėl sandorio šalių tikslų, rinkos išmanymo, motyvacijos skirtumų ir kitų veiksnių. Todėl daugeliu atveju nustatyta rinkos vertei būdingas neapibrėžtumas ir retai egzistuoja viena kaina, kuria būtų galima kliautis atliekant vertinimą.

9. Kai kuriais atvejais neapibrėžtumas yra visiškai nereikšmingas, pvz., jei vertinant kliaujamasi vienodomis tokių pačių turto objektų kainomis toje pačioje rinkoje, kaip yra viešai skelbiamų ir dažnai parduodamų vertybinių popierių atveju. Kitais atvejais neapibrėžtumas gali būti nereikšmingas rinkoje tam tikram turto objektui arba vertinimo užduočiai, nes jis neviršija paklaidos, kurią pripažintų dauguma rinkos dalyvių. Toks neapibrėžtumas neturėtų būti reikšmingas ataskaitos naudotojams ir jo nereikia atskleisti pagal 103-ąjį TVS.

10. Šiame dokumente nagrinėjamas *vertinimo neapibrėžtumo* pobūdis, aptariamos įprastos neapibrėžtumo priežastys, reikšmingumas ir pateikiama neapibrėžtumo atskleidimo pavyzdžių.

## **Neapibrėžtumas ir rizika**

11. *Vertinimo neapibrėžtumas* neturi būti painiojamas su rizika. Rizika yra pavojus turto savininkui ateityje patirti nuostolių. Ją gali sukelti įvairūs veiksniai, veikiantys arba patį turtą, arba rinką, kurioje juo prekiaujama. Rizikos pavyzdžiai:

- rinkos kainų sumažėjimas po įsigijimo ar vertės nustatymo dienos;
- prognozuojamų pajamų užtikrintumo (saugumo) pablogėjimas (*a deterioration in the security of projected future income*);
- turto likvidumo praradimas (sumažėjimas) palyginti su kitais turto objektais;
- didesni turto priežiūros arba plėtros kaštai, nei vertinimo metu numatoma;

- aukštesnis techninio arba fizinio turto nuvertėjimo rodiklis (*rate*), nei vertinimo metu tikimasi.

12. Kompetentingi pirkėjai kainą už turtą siūlo įvertinę ir palyginę galimą riziką su suvokiamais nuosavybės pranašumais, todėl rinkos kainose paprastai atsispindi ir rizika.

13. Riziką dažnai galima išreikšti skaičiais. Pvz., rinkos riziką galima nustatyti pagal buvusius kainų svyravimų modelius taikant statistinius metodus arba darant prielaidą, kad dėl skirtingų rinkos situacijų bus skirtingi rezultatai. Rizikos nustatymo ir jos išreikimo skaičiais technika yra labai svarbi diskonto normai nustatyti taikomiems būdams. Šiame TID rizika ir jos apskaičiavimas nenagrinėjami.

14. Nors riziką galima laikyti būsimo neapibrėžtumo, kuris gali lemti turto vertės arba kainos mažėjimą, rodikliu, tačiau *vertinimo neapibrėžtumas* yra nustatytos vertės tam tikrą dieną dalis.

15. Vertinimo tikslumas (apibrėžtumas) ir rinkos rizika nepriklauso vienas nuo kito. Pvz., vertinamų labai likvidžių kotiruojamų vertybinių popierių vertei būdingas nedidelis neapibrėžtumas, tačiau tie vertybiniai popieriai gali būti susiję su didele rinkos rizika. Ir, atvirkščiai, vertinamų nelikvidžių, pastovias pajamas kuriančių, obligacijų vertė dėl naujausių duomenų apie kainas trūkumo gali būti netiksli, tačiau joms būdinga maža rinkos rizika.

16. *Vertinimo neapibrėžtumo* nereikia painioti su „streso testu“, t. y. su analize, kuria siekiama nustatyti konkretaus įvykio ar įvykių poveikį dabartinei kainai arba vertei susidarius nepalankiausioms sąlygoms.

### **Vertinimo neapibrėžtumo priežastys**

17. *Vertinimo neapibrėžtumas* (netikslumas) gali atsirasti dėl įvairių veiksnių, kuriuos galima suskirstyti į šias grupes:

- rinkos sutrikdymas;
- duomenų nepakankamumas (stygius);
- vertinimo metodo ir vertės skaičiavimo būdo pasirinkimas.

18. *Vertinimo neapibrėžtumo* priežastys gali kilti viena iš kitos. Pvz., rinkos sutrikdymas gali turėti įtakos vertinimui reikalingų duomenų patikimumui, o tai savo ruožtu gali sukelti abejonių dėl tinkamiausio vertinimo metodo ar skaičiavimo būdo pasirinkimo. Taigi įvairių neapibrėžtumo priežasčių tarpusavio priklausomybė ir sąsaja yra tikėtina ir vertinant į tai reikia atsižvelgti.

## **Rinkos sutrikdymas**

19. *Vertinimo neapibrėžtumas* gali atsirasti dėl tam tikrų įvykių, pvz., staigių ekonomikos ar politikos krizių, *vertės nustatymo dieną* sutrikdytos rinkos. Sutrikdymas gali pasireikšti daugybe formų, pvz., panišku pirkimu ar pardavimu arba likvidumo sumažėjimu dėl rinkos dalyvių nenoro prekiauti. Dėl nenumatyto įvykio prasidėjęs staigus prekybos aktyvumo protrūkis gali sukelti staigių kainų pokyčių, kurie nebūtinai atitiks kainas, dėl kurių susitartų „dalykiškai ir apdairiai“ veikiančios šalys. Ir, priešingai, likvidumo sumažėjimas reikš mažiau vienašališkų arba reikšmingų naujausių sandorių, o tai gali turėti įtakos vertinimo patikimumui.

20. Sutrikdyti rinką gali tiek makroekonominiai (pvz., po 2001 m. rugsėjo 11 d. teroristų išpuolio arba po 2008 m. *Lehman Brothers* bankroto), tiek mikroekonominiai (pvz., po įstatymo netikėto pakeitimo arba stichinės nelaimės, sutrikdžiusios rinkos sektorių arba produktų tiekimo grandinę) pokyčiai.

21. Jei *vertės nustatymo diena* sutampa su tokiau įvykiu arba yra jam labai artima, susidaro *vertinimo neapibrėžtumas*, nes vertintojas naudos duomenis, atspindinčius padėtį rinkoje iki šio įvykio. Dėl to jų patikimumas *vertės nustatymo dieną* bus menkas. Įvykio poveikis rinkos dalyvių elgesiui, taigi ir kainoms, artimiausiu metu bus nežinomas. Todėl dėl rinkos sutrikdymo atsiradusį neapibrėžtumą įvertinti kiekybiškai yra labai sudėtinga.

## **Vertinimo duomenys**

22. Vertinimui reikalingų duomenų trūkumas lemia *vertinimo neapibrėžtumą*. Taip gali atsitikti dėl rinkos sutrikdymo, kaip aprašyta pirmiau, turto išskirtinumo, turto nelikvidumo rinkoje. Jei vertinimui trūksta rinkos duomenų, gali tekti daryti ekstrapoliaciją

remiantis žinomomis (rinkoje egzistuojančiomis) panašaus turto kainomis arba remtis netiesioginiais duomenimis. Netiesioginiai duomenys yra tokie duomenys, apie kuriuos nėra rinkos informacijos, tačiau kuriuos galima nustatyti naudojant prieinamą informaciją apie prielaidas, kurias darytų rinkos dalyviai suderėdami turto kainą.

23. Taikant ekstrapoliaciją arba netiesioginius duomenis dažnai atsiranda neapibrėžtumas, nes sunku rasti objektyvių duomenų padarytiems patikslinimams arba prielaidoms pagrįsti.

24. Neapibrėžtumas gali atsirasti ir tais atvejais, kai rinkos duomenų yra pakankamai, tačiau turimas didelis kainų intervalas arba duomenys yra prieštaringi. Pasitaiko atvejų, kai duomenų intervalas yra patikimas (nedidelis) ar net viršija nustatytą patikimumo lygį ir galima taikyti statistinę analizę, tačiau dėl duomenų kiekio arba jų pasiskirstymo tokia analizė gali būti nepatikima arba apskritai negalima.

25. Vertinimo duomenų neapibrėžtumas gali būti susijęs su taikomu vertės skaičiavimo būdu. Pvz., taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą diskontuotų pinigų srautai prognozuojami remiantis dabartiniais lūkesčiais dėl būsimų rezultatų, kuriuose esama ir neapibrėžtumo. Tačiau rinkos dalyvių požiūris į galimą riziką arba atlygį numatomais pinigų srautais, kurie skiriasi nuo faktinių pinigų srautų ateityje, dažnai galima atspindėti taikoma diskonto norma<sup>2</sup>. Dėl to dabartiniais lūkesčiais dėl būsimų sąlygų besiremiantys duomenys savaime nėra reikšmingo *vertinimo neapibrėžtumo* priežastis.

26. *Vertinimo neapibrėžtumas*, atsirandantis dėl netinkamų arba prieštaringų duomenų, kai kuriais atvejais gali būti nustatytas apskaičiuotą vertę palyginus su verte, gauta taikant alternatyvius vertinimo duomenis. Svarbiausia atsižvelgti į galimų alternatyvių duomenų pasiskirstymo modelį ir sklaidą. Jei duomenys atitinka įprastą pasiskirstymo modelį arba varpo formos kreivę, paprastai galima nekreipti dėmesio į kreivės galuose esančius duomenis, nes jie nepatenka į pagrįstai galimą (pasikliautiną) intervalą. Tačiau kiti duomenų pasiskirstymo modeliai gali reikšti, kad tam tikras išskirtis reikia laikyti reikšmingomis.

---

<sup>2</sup> Taip pat žr. 13 dalį.

## **Vertės skaičiavimo būdo ar modelio pasirinkimas**

27. Daugelio tipų turto vertei nustatyti paprastai galima taikyti daugiau nei vieną vertės skaičiavimo būdą ar modelį, tačiau taikant skirtingus vertės skaičiavimo būdus ar modelius gaunamas nebūtinai tas pats rezultatas. Dėl to taikomas vertės skaičiavimo būdas gali būti *vertinimo neapibrėžtumo* priežastis.

28. 102-ojo TVS *Vertinimo atlikimas 7* dalyje nurodoma, kad vertei nustatyti gali būti taikomas daugiau nei vienas vertinimo metodas ar skaičiavimo būdas ir skatinama tai daryti, jei neįmanoma gauti pakankamai faktinių, patikimų ar patikrinamų duomenų, kad būtų galima padaryti patikimas išvadas taikant vieną skaičiavimo būdą. Jei taikomas daugiau nei vienas metodas ar skaičiavimo būdas, gauti vertės rezultatai turėtų būti išanalizuoti ir suderinti. Tai euristinis procesas siekiant geriau suprasti, kodėl taikant skirtingus metodus ar vertės skaičiavimo būdus gaunami skirtingi rezultatai. Nors rezultatai gali būti ir nesuderinti matematiškai, tačiau jie gali padėti nustatyti, kuriuo metodu gautas tinkamiausias ir tipiškiausias vertės rezultatas esamomis rinkos sąlygomis. Kita vertus, jei nėra aiškios priežasties pasirinkti kurį nors iš metodų ir taikant kiekvieną iš jų gaunamas skirtingas rezultatas, pats pasirinktas metodas gali būti *vertinimo neapibrėžtumo* priežastis.

29. Dėl vieno ar kito vertės skaičiavimo būdo ar modelio pasirinkimo atsiradusį neapibrėžtumą paprastai galima išreikšti kiekybiškai lyginant gautus rezultatus.

## **Reikšmingumas**

30. Kaip nurodyta 8 dalyje, daugeliu atveju nustatyta rinkos vertei būdingas neapibrėžtumas, tačiau 103-iajame TVS reikalaujama ataskaitoje atskleisti tik „reikšmingą“ neapibrėžtumą. Reikalavimas atskleisti bet kokį neapibrėžtumą apsunkintų daugelio vertinimo ataskaitų rengimą ir pažeistų reikalavimą ataskaitoje numatomam jos naudotojui pateikti aiškiai suprantamą vertinimą. Be to, tai galėtų padidinti ataskaitos rengimo kaštus ir nepagrįstai sukelti abejonių dėl daugelio vertinimų patikimumo, o tai nebūtų naudinga ataskaitų naudotojams.

31. Dėl šios priežasties būtina nustatyti, kada *vertinimo neapibrėžtumas* yra reikšmingas. Reikšmingumas nustatomas remiantis dviem tarpusavyje susijusiais požiūriais: pirma, ar didelis galimas poveikis vertinimo rezultatui, ir, antra, ar tai svarbu numatomam vertinimo ataskaitos naudotojui. Nedidelis neapibrėžtumas dažniausiai nėra svarbus, o didelis neapibrėžtumas gali būti ir svarbus.

32. Nagrinėjant, ar nustatyto neapibrėžtumo poveikis vertei yra didelis, atsižvelgiama į galimą „paklaidos režio“ dydį, tačiau to negalima apibrėžti absoliučiai, pvz., ar nustatyta vertė galėtų nepatekti į nurodytą intervalą arba būti didesnė nei procentinė dalis, nurodyta vertinimo ataskaitoje. Kaip aptarta pirmiau, daugeliu atvejų sąlygos, dėl kurių susidaro *vertinimo neapibrėžtumas*, trukdo jį išreikšti kiekybiškai.

33. Net jei neapibrėžtumą galima išreikšti kiekybiškai ir jis atrodo didelis (arba kaip absoliutus dydis, arba kaip procentinė dalis) ir reikšmingas, reikšmingumas priklauso nuo jo svarbos, kurią reikia įvertinti atsižvelgiant į vertinimo tikslą ir galimą poveikį visiems numatomiems vertinimo ataskaitos, kuri, kaip vėliau paaiškėja, buvo neteisinga, naudotojams. Pvz., jei vienas verslo įmonės valdomas turto objektas įvertinamas kaip paskolos garantija (*security for a loan*), tikimybė, kad jo vertė gali būti, pvz., 15 % didesnė arba mažesnė, nei ataskaitoje nurodyta vertė, bus svarbesnė kreditoriui nei tuo atveju, kai šį turtą vienintelį paveikė neapibrėžtumas vertinant visą verslo įmonės turtą.

34. Norint nustatyti, ar *vertinimo neapibrėžtumas* yra reikšmingas, rekomenduojama atsižvelgti į šiuos veiksnius:

- ar vertinimas bus naudojamas užsakovo vidaus reikmėms, ar vertinimo rezultatai bus atskleisti trečiosioms šalims ir jos jais vadovausis (tikėtina, kad reikšmingumo „slenkstis“ bus žemesnis, jei vertinimu vadovausis trečiosios šalys);
- kaip pasikeis viso portfelio vertė, jei *vertinimo neapibrėžtumas* paveiks tik tam tikrą portfelio dalį sudarantį turtą (taip pat galima atsižvelgti ir į koreliaciją ir atskirų turto objektų tarpusavio priklausomybę);
- ar užsakant vertinimą neapibrėžtumo priežastis buvo žinoma užsakovui ar trečiajai šaliai, kuri remsis vertinimo ataskaita;
- ar neapibrėžtumas gali sukelti užsakovui arba trečiajai šaliai, kuri remiasi vertinimo ataskaita, didelę nuostolių riziką.

35. Siekiant nustatyti, ar *vertinimo neapibrėžtumas* yra reikšmingas, patartina apsvarstyti, ar ataskaitoje neatskleidus neapibrėžtumo atsakingai veikiantis asmuo imtųsi veiksmų, kurių jis nebūtų ėmėsis, jei neapibrėžtumas būtų buvęs atskleistas.

### **Atskleidimo pobūdis**

36. Jei nustatytas vertinimo neapibrėžtumas laikomas reikšmingu, būtina apsispręsti, ar vertinimo ataskaitoje pateikti tik kokybinį (t. y. aprašomąjį) ar ir kiekybinį (t. y. skaitinį) neapibrėžtumo įvertinimą.

37. Viena 103-iojo TVS nuostatų skelbia, kad vertinimo ataskaitoje turi būti pateikta informacija, padedanti tinkamai suprasti atliktą vertinimą. Dėl to visada reikia pateikti kokybinį *vertinimo neapibrėžtumo* aprašymą, jei nustatytas neapibrėžtumas atitinka reikšmingumo kriterijus.

38. Aprašant kokybinį *vertinimo neapibrėžtumą* būtina nurodyti neapibrėžtumo priežastį ir jo poveikį rinkai ir (arba) vertinimo kokybei. Rinkos sutrikdymo atveju galima pateikti komentarą, per kiek laiko bus neutralizuotas įvykio poveikis rinkai ir kada rinka vėl taps stabili. Jeigu neapibrėžtumas atsirado dėl pasirinkto vertės skaičiavimo modelio ar naudotų duomenų, būtina nurodyti, kodėl buvo pasirinktas šis modelis ar šie duomenys.

39. Skaitinis neapibrėžtumo įvertinimas ir pateikimas ataskaitoje yra sudėtingesnis klausimas. Aptariant neapibrėžtumo priežastis (17–29 dalys) nurodoma, ar galima kiekybiškai išreikšti neapibrėžtumą ir kaip tai padaryti. Kita vertus, jei yra pakankamai skaitinių duomenų kiekybiškai išreikšti neapibrėžtumą, daugeliu atvejų galėtų būti į juos atsižvelgta nustatant vertę. Tuomet neapibrėžtumas pasidarytų nereikšmingas ir neliktų poreikio jį atskleisti.

40. Jei, be būtino kokybinio neapibrėžtumo atskleidimo, nurodomas ir kiekybinis neapibrėžtumas, reikia elgtis apdairiai, kad būtų išvengta neteisingo tikslumo įspūdžio. Jei ataskaitoje aptariamasis *vertinimo neapibrėžtumas* susidarė dėl duomenų

nepakankamumo ar trūkumo, tai taip pat turės įtakos išreiškiant neapibrėžtumą kiekybiškai.

41. Ataskaitoje pateikiama vertė turi būti tiksliausia vertė, kurią galima nustatyti naudojant prieinamus duomenis, o ataskaitos naudotojai neturėtų būti skatinami kliautis jokiais ataskaitoje nurodyto kiekybinio neapibrėžtumo pataisomis, nes dėl to gali atsirasti nepagrįstas pasitikėjimas skaičiais, kurie bus žymiai padidinti arba sumažinti.

42. Tam tikrais vertinimo atvejais, pvz., kai teikiama konsultacija, koks galėtų būti pagrįstas sudaromų ar numatomų sandorio derybų rezultatas, įprasta pateikti nustatytos vertės intervalą. Tačiau apskritai taikyti vertės intervalą kaip būdą nustatytam reikšmingam *vertinimo neapibrėžtumui* atskleisti arba kiekybiškai išreikšti nerekomenduojama dėl šių priežasčių:

- dažniausiai reikalaujama vieno vertės dydžio, todėl intervalas yra nepriimtinas;
- gali būti neįmanoma nustatyti intervalo ribų, nes pats veiksnys, dėl kurio daugiausia atsirado neapibrėžtumas, gali reikšti, kad ankstesni kainų svyravimai nebebus aktualūs;
- ataskaitos naudotojams gali atrodyti, kad bet kuris į intervalą patenkantis rezultatas yra vienodai tikėtinas, tačiau taip gali ir nebūti;
- ataskaitos naudotojai gali manyti, kad vertė negali nepatekti į nurodytą intervalą.

43. Būtina atkreipti dėmesį į tai, kad ataskaitoje pateiktas kiekybinis vertinimo neapibrėžtumo dydis nebūtų supainiotas su rizikos rodikliu, pvz., neapibrėžtumo, atsirandančio dėl taikomų prognozuojamų duomenų arba rezultatų, poveikis turto vertei (žr. 14 dalį).

### **Vertinimo neapibrėžtumo analizė**

44. Pateikiant bet kokį kiekybinį neapibrėžtumo apskaičiavimą, kai toks apskaičiavimas yra būtinas priklausomai nuo vertinimo tikslo, reikia laikytis bendrųjų atsargumo ir apdairumo principų. Kaip aptarta 26 ir 29 dalyse, neapibrėžtumas, atsirandantis dėl vertės skaičiavimo būdo ar modelio pasirinkimo arba duomenų trūkumo ar jų

prieštaringumo, gali būti nustatytas lyginant apskaičiuotą vertę su rezultatu, gautu taikant kitą vertės skaičiavimo modelį arba naudojant kitus vertinimo duomenis.

45. Vertinant kai kurių rūšių turtą gali būti ypač svarbu kiekybiškai išreikšti *vertinimo neapibrėžtumą*. Finansinių priemonių vertė priklauso nuo būsimų pinigų srautų tarp šalių dydžio, laiko (*timing*) ir garantijų. Šių skaitinių duomenų svyravimo per nustatytą laiko perspektyvą tikimybė paprastai nustatoma taikant statistinius metodus. Jei dėl rinkos duomenų apie tokią pačią arba panašią finansinę priemonę trūkumo priemonės vertė yra neapibrėžta, skaitinius vertinimo duomenis dažnai galima apskaičiuoti remiantis prielaidomis, kurias gali daryti rinkos dalyvis.

46. Jei kaip pagrindinius vertinimo duomenis galima pagrįstai pasirinkti du arba daugiau alternatyvių skaičių, rekomenduojama ataskaitoje aptariamą vertinimą grįsti labiausiai tikėtinais rezultatais, tačiau galima pateikti ir jautrumo analizę parodant jos galimų rezultatų intervalo įtaką ataskaitoje pateikiamai vertei.

47. Neapibrėžtumo kiekybinio išreiškimo būdas taikant jautrumo analizę gali būti taikomas ne tik finansinėms priemonėms, bet ir kitam turtui, jei yra pakankamai patikimų alternatyvių skaitinių duomenų, kuriuos būtų galima pasirinkti vertės nustatymo dieną. Tačiau tokią analizę dažniausiai sunku taikyti nefinansiniam turtui, kadangi šio turto sandorių ir vertinimui reikalingų duomenų paprastai yra daug mažiau. Jei nefinansinis turtas susijęs su reikšmingu vertinimo neapibrėžtumu, labiau tikėtina, kad buvo remtasi netiesioginiais duomenimis, kurių negalima lengvai arba tiksliai išreikšti kiekybiškai ir kuriems negalima patikimai taikyti statistinės analizės. Kiekybiškai apskaičiuojant *vertinimo neapibrėžtumą* tokiomis aplinkybėmis rizikuojama sudaryti neteisingą tikslumo įspūdį, kuris gali klaidinti vertinimo ataskaitos naudotojus.

48. Jei būtina pateikti kiekybinį *vertinimo neapibrėžtumą*, reikia turėti omenyje, kad:

- kiekybiškai išreikšiant neapibrėžtumą jis visada aprašomas – apibūdinama neapibrėžtumo priežastis ir pobūdis, nes vien skaitinis dydis tik patvirtina neapibrėžtumą, tačiau jo nepaaiškina. Nėra prasmės pateikti kiekybinį neapibrėžtumą, jei tai nepadės ataskaitos naudotojui geriau suprasti vertinimo išvados;

- kiekybiškai išreiškiant *vertinimo neapibrėžtumą* neatsižvelgiama į blogiausios situacijos prognozę, juo nesiekama patikrinti vertės dydžio susidarius nepalankiausioms sąlygoms. Analizuojant *vertinimo neapibrėžtumą* būtina nustatyti, kaip apskaičiuotą vertę pakeistų alternatyvios prielaidos. Kai neapibrėžtumui nustatyti pasirenkamos kitos prielaidos, reikia rinktis ne iš galimybių, kurios išsidėsčiusios pasiskirstymo kreivės galuose (mažai tikėtina, kad įvykiai įvyks), bet iš vidurinių dalių (tikėtina, kad įvykiai įvyks);
- neapibrėžtumo analizės tikslas – ne numatyti galimus nustatytos vertės svyravimus ateityje, bet pateikti informaciją apie vertės kintamumą *vertės nustatymo dieną*;
- kai neapibrėžtumas išreiškiamas kiekybiškai, reikia atsižvelgti į svarbių duomenų tarpusavio priklausomybę ar koreliaciją, jei tai praktiškai įmanoma. Atlikti koreliacijos analizę gali būti sudėtinga ir brangu, tačiau jei analizuojant neapibrėžtumą neatsižvelgiama į duomenų tarpusavio priklausomybę, tokia analizės informacija nebus itin reikšminga ataskaitos naudotojams. Jei neapibrėžtumas nustatomas nepaisant tarpusavyje priklausomų duomenų koreliacijos, jis gali būti pernelyg padidintas.

49. Kokybinio ir kiekybinio neapibrėžtumo atskleidimo pavyzdžių pateikiama šio TID priede.

### **Vertinimas finansinėms ataskaitoms sudaryti**

50. Kai kuriuose apskaitos standartuose nustatomos vertinimo neapibrėžtumo atskleidimo sąlygos. Šiame TID pateikiama nuoroda į TFAS, tačiau gali būti taikomi ir kiti finansinės atskaitomybės standartai, kuriuose nustatomi kitokie reikalavimai. 300-ajame TVS *Vertinimas finansinėms ataskaitoms sudaryti* reikalaujama, kad jeigu vertinimo duomenis ketinama įrašyti į finansines ataskaitas, vertinimas turi atitikti finansinės atskaitomybės standartų reikalavimus, tarp jų ir reikalavimą atskleisti visą informaciją apie vertinimą.

51. 13-ajame TFAS *Tikrosios vertės nustatymas* pateikiami išplėsti informacijos atskleidimo reikalavimai. Su vertinimo neapibrėžtumu, nors šis terminas ir nevartojamas, labiausiai susiję reikalavimai pateikti standartų 93 straipsnyje.

13-ojo TFAS 93 straipsnio h dalis:

„pakartotinai nustatant tikrąją vertę, kuri priskiriama tikrosios vertės hierarchijos 3 lygiui:

i) visais atvejais reikia aprašyti tikrosios vertės nustatymo jautrumą nestebimų duomenų pokyčiams, jei tiems duomenims pasikeitus taip, kad gauta kita suma, tikroji vertė gali būti nustatyta kur kas didesnė arba mažesnė. Jeigu yra sąveikų tarp tų duomenų ir kitų nustatant tikrąją vertę naudojamų nestebimų duomenų, ūkio subjektas taip pat turi aprašyti tas sąveikas ir kaip jos galėtų padidinti arba sumažinti nestebimų duomenų pokyčių poveikį tikrosios vertės nustatymui. Siekiant įvykdyti tą informacijos atskleidimo reikalavimą, aprašant jautrumą nestebimų duomenų pokyčiams būtina įtraukti bent tuos nestebimus duomenis, kurie atskleidžiami pagal d punktą;

ii) finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų atvejais, jei pakeitus vienos ar daugiau rūšių nestebimus duomenis taip, kad šie atitiktų pagrįstai įmanomas alternatyvias prielaidas, reikšmingai pasikeistų tikroji vertė, ūkio subjektas turi nurodyti šį faktą ir atskleisti tų pakeitimų poveikį. Ūkio subjektas turi atskleisti, kaip buvo apskaičiuotas atlikto pakeitimo, kad duomenys atitiktų pagrįstai įmanomą alternatyvią prielaidą, poveikis. Tuo tikslu reikšmingumas nustatomas pagal pelną arba nuostolius ir pagal visą turtą arba visus įsipareigojimus, arba, kai tikrosios vertės pokyčiai pripažįstami kitose bendrosiose pajamose, – pagal visą nuosavybę.“

© TFAS fondas

52. 13-ajame TFAS nustatoma 1, 2 ir 3 lygio „tikrosios vertės hierarchija“ (žr. 300-ojo TVS taikymo nurodymų N4 ir N5 dalis). Atkreiptinas dėmesys į tai, kad 13-ojo TFAS 93 straipsnis reikalauja atskleisti informaciją tik naudojant 3 lygio duomenis. Tai yra „nestebimi duomenys“, kurie TFAS apibrėžiami kaip duomenys, kuriuos atitinkančių rinkos duomenų nėra ir kurie parengiami naudojant geriausią prieinamą informaciją apie prielaidas, kuriomis rinkos dalyviai remtųsi įkainodami turtą ar įsipareigojimą.

53. Jei buvo naudojami 3 lygio duomenys, TFAS reikalauja tik aprašyti tikrosios vertės jautrumą šių duomenų pokyčiams, jei dėl to vertė gali gerokai padidėti arba sumažėti.

54. Vertinant finansines priemones atsižvelgiama į šiek tiek kitokius kriterijus. Pirmiausia, alternatyvūs duomenys turi būti „pagrįstai įmanomi“. Jei manoma, kad šios alternatyvos yra pagrįstai įmanomos ir kad dėl jų gali reikšmingai pasikeisti vertė, būtina apskaičiuoti ir atskleisti šių alternatyvių duomenų poveikį vertei. Reikšmingumas nustatomas visam turtui ir visiems įsipareigojimams arba visai nuosavybei.

## Priedas A1

### Neapibrėžtumo pavyzdžiai

Toliau pateikiama reikšmingo neapibrėžtumo ir papildomo vertinimo informacijos atskleidimo, kaip to reikalauja 103-iasis TVS, pavyzdžių. Praktikoje būna ir kitokių atvejų, dėl kurių atsiranda reikšmingas vertinimo neapibrėžtumas, kurie iš esmės yra nenuspėjami ir gali sukelti sunkumų vertintojui.

#### 1 pavyzdys

Turto tipas	Investiciniame fonde laikomas nekilnojamas turtas.
Vertinimo tikslas	Išorės vertinimas fondo finansinėms ataskaitoms sudaryti.
Vertinimo neapibrėžtumo priežastis	<p><i>Vertės nustatymo diena</i> buvo praėjus kelioms dienoms po pasaulinės finansinės įmonės žlugimo (<i>collapse</i>), dėl kurio sparčiai pradėjo kristi akcijų ir obligacijų kainos, kurios kelia grėsmę bendram ekonominiam stabilumui. Visi turimi sandorių duomenys susiję su laikotarpiu iki minėtos įmonės žlugimo. Vertintojui tapo žinoma, kad po šio įvykio dėl pirkėjų pasitraukimo buvo nutraukti keli sutarti panašaus investicinio turto sandoriai.</p> <p>Vertintojas gali pagrįstai tikėtis, kad įvykis turės neigiamą poveikį pirkėjų nuotakoms <i>vertės nustatymo dieną</i>, taigi ir iki įvykio vyravusioms vertėms. Nors vertintojas ir turėtų atsižvelgti į šį poveikį rinkai, tačiau nėra patikimos informacijos kainų mažėjimo mastui nustatyti.</p>

## 2 pavyzdys

Turto tipas	Vaistų patentas.
Vertinimo tikslas	Įmonės, įsigijusios kitą verslo įmonę, turinčią patentą, išorės vertinimas finansinėms ataskaitoms sudaryti.
Vertinimo neapibrėžtumo priežastis	<p>Tarp verslo įmonių sujungimo dienos ir balanso sudarymo dienos kilo abejonių dėl įmonės gaminamų vaistų saugumo ir vyriausybės institucijos pranešė apie atliekamus tyrimus, dėl kurių gali būti panaikinta vaistų licencija arba apribotas jų platinimas kai kuriose šalyse.</p> <p>Dėl to vaistų pardavimo būsimų pinigų srautų prognozės, kurios atitiko už įsigytą verslo įmonę sumokėtą kainą, tapo nepagrįstos, tačiau, kol nežinomi vaistų tyrimų rezultatai, ilgalaikės pajamos už šį patentą yra labai neapibrėžtos.</p>

### 3 pavyzdys

Turto tipas	Nelikvidžios privilegijuotosios akcijos ( <i>preferred stocks</i> ) ir subordinuotoji skola.
Vertinimo tikslas	Periodinis išorės vertinimas grynajai fondo turto vertei apskaičiuoti.
Vertinimo neapibrėžtumo priežastis	Turtas paprastai vertinamas taikant modelį, kuriuo kaip pagrindiniai duomenys nustatomi kredito palūkanų skirtumai ( <i>credit spreads</i> ) rinkoje. 2008 m. finansų krizė baigėsi skolos rinkos ir kredito rodiklių ( <i>credit indicators</i> ) sumaištimi. Turima informacija rodė, kad kredito palūkanų skirtumai smarkiai didėjo, tačiau vertinimo duomenys buvo iš santykinai nedidelio sandorių skaičiaus tuo metu, kai pardavėjai ieškojo išeities bijodami, kad emitentas taps nemokus. Nebuvo laikoma, kad šie sandoriai reprezentuoja palūkanų skirtumus, kurie būtų taikomi mokių įmonių išleistoms finansinėms priemonėms. Atitinkamai, palūkanų skirtumus reikėjo apskaičiuoti įvertinant įsipareigojimų nevykdymo riziką analizuojant emitentų finansines ataskaitas. Vertinimui reikalingų rinkos duomenų trūkumas reiškė labai padidėjusį <i>vertinimo neapibrėžtumą</i> .

#### 4 pavyzdys

Turto tipas	Nekotiruojamas ( <i>non-quoted</i> ) nuosavas kapitalas banke.
Vertinimo tikslas	Išorės vertinimas, skirtas privilegijuotųjų akcijų mainams į paprastas akcijas pagrįsti.
Vertinimo neapibrėžtumo priežastis	Šalyje vyravo labai neigiama nuomonė apie bankininkystės sektorių. Vyriausybė, siekdama išvengti vieno banko nemokumo, ketino perimti jo kontrolę. Atliekant vertinimą buvo taikomas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, vadovautasi bankų reguliuotojo patvirtintu verslo planu. Diskonto norma, taikyta diskontuotų pinigų srautams apskaičiuoti, buvo suderinta su kitų nekotiruojamų verslo įmonių rinkos duomenimis. Taikant rinkai tipiską kainų ir pelno santykį dėl vyraujančios negatyvios nuomonės apie rinką buvo gauta daug mažesnė vertė. Kadangi šią vertinimo išvadą lėmė taikytas vertės skaičiavimo būdas, todėl ji negalėjo būti laikoma tinkamai pagrįsta, o pateiktoje vertinimo ataskaitoje atsirado reikšmingas neapibrėžtumas.

## 5 pavyzdys

Turto tipas	Nekilnojamasis turtas.
Vertinimo tikslas	Vertinimas finansinei ataskaitai sudaryti.
Vertinimo neapibrėžtumo priežastis	<p>Likus kelioms savaitėms iki balanso sudarymo datos įvyko stiprus žemės drebėjimas, sunaikinęs didelę miesto komercinio centro dalį, kurioje buvo ataskaitą užsakančio verslo subjekto investicinis turtas. Didelė žala padaryta ne tik daugeliui pastatų, bet ir viešajai infrastruktūrai. Apie šešis mėnesius po žemės drebėjimo iš esmės nebuvo rinkos, nes nebuvo įmanoma gauti finansavimo (<i>funding</i>) ir apdrausti turtą. Informacija apie kainas iki žemės drebėjimo tapo nebeaktuali (nors seisminė rizika buvo žinoma ir atspindėta kai kurių didžiųjų pastatų kainose), o žalos dydis ir laikas, kurio reikės jos mastui nustatyti, rodė, kad miesto ekonominė aplinka vertės nustatymo dieną yra visiškai kitokia.</p> <p>Vertinant numatomas neapibrėžtumas buvo atskleidžiamas pateikiant kitus vertinimus vadovaujantis techninių (<i>engineering</i>) patikrų rezultatais, galimybe apdrausti turtą ir jį finansuoti.</p>

Visais pirmiau nurodytais atvejais vertinimo ataskaitose atskleidžiamas su vertinimu susijusio neapibrėžtumo pobūdis. Atskleidimo forma kiekvienu atveju gali būti skirtinga. Vertintojas, atsižvelgdamas į šiame TID aptartus principus, ypač 36–43 dalyse, ir konkrečios užduoties sąlygas, turi užtikrinti, kad atskleista informacija yra teisinga ir tiksli.