

# TARPTAUTINIAI VERTINIMO STANDARTAI

## 2011

Copyright © 2011 International Valuation Standards Council.

Visos teisės saugomos.

Negavus išankstinio raštiško Tarptautinės vertinimo standartų tarybos sutikimo jokia šio leidinio dalis nei visa, nei dalinai negali būti verčiama, kopijuojama arba atgaminama jokiais šiuo metu egzistuojančiomis ar būsimomis elektroninėmis, mechaninėmis ar kitokiomis formomis, įskaitant kopijavimą ir įrašymą, jokiame informacijos laikmenoje ar paieškos sistemoje.

Visais klausimais, susijusiais su leidimais ar autoriaus teisėmis, 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](mailto:ivsc@ivsc.org)

ISBN 978-0-9569313-0-6

Nei Tarptautinė vertinimo standartų taryba, nei auditoriai ar leidėjai neprisiima jokios atsakomybės už nuostolius, bet kokio asmens patirtus jam vadovaujantis ar atsisakius vadovautis šio leidinio medžiaga, nesvarbu, ar tokie nuostoliai būtų patirti dėl aplaidumo, ar dėl kitų priežasčių.

## **Turinys**

|  |     |
|--|-----|
| Ižanga   | 1   |
| Pagrindiniai pakeitimai  | 3   |
| TVS apibrėžtys   | 7   |
| TVS pagrindai  | 11  |
| Bendrieji standartai   |     |
| 101-asis TVS. Darbo apimtis  | 27  |
| 102-asis TVS. Įgyvendinimas  | 29  |
| 103-asis TVS. Vertinimo ataskaita  | 33  |
| Turto standartai   |     |
| 200-asis TVS. Verslo subjektai ir teisės į verslą  | 36  |
| 210-asis TVS. Nematerialusis turtas  | 44  |
| 220-asis TVS. Mašinos ir įrenginiai  | 53  |
| 230-asis TVS. Teisės į nekilnojamąjį turtą   | 59  |
| Priedas – Istorinę vertę turintis turtas   | 65  |
| 233-asis TVS. Nebaigtas statyti investicinis turtas  | 70  |
| 250-asis TVS – Finansinės priemonės  | 78  |
| Standartų taikymo nurodymai  |     |
| 300-asis TVS – Vertinimas finansinėms ataskaitoms  | 90  |
| Priedas – Ilgalaikis materialusis turtas viešajame sektoriuje                                  | 106 |
| 310-asis TVS – Teisių į nekilnojamąjį turtą vertinimas kreditoriniams reikalavimams užtikrinti | 110 |

# Tarptautiniai vertinimo standartai

## Įžanga

Vertinimu plačiai naudojamos ir remiamos finansų bei kitose rinkose rengiant finansines ataskaitas, užtikrinant teisinę atitiktį, užtikrinant kreditorinius reikalavimus ar vykdant sandorius. Tarptautinė vertinimo standartų taryba (TVST) yra nepriklausoma, ne pelno siekianti privataus sektoriaus organizacija, kurios pagrindinė misija yra tarnauti viešajam interesui. TVST tikslas – stiprinti visuomenės pasitikėjimą vertinimo procesu sukuriant patikimų išvadų, kurias teiktų etikos principais besivadovaujantys tinkamai parengti vertinimo specialistai, sistema.

Šio tikslo TVST siekia:

- kurdama ir atnaujindama Tarptautinius vertinimo standartus (TVS);
- leisdamas technines gaires profesionaliems vertintojams, ir
- remdamas vertintojo profesijos raidą ir etikos principais grindžiamą veiklą visame pasaulyje.

Pagrindinis TVS tikslas – stiprinti vartotojų pasitikėjimą vertinimo paslaugomis, kuriomis jie remiasi. Todėl šiais standartais:

- a) siekiama nuoseklumo ir padedama suprasti įvairios rūšies vertinimus kuriant ir taikant visuotinai priimtus principus ir apibrėžtis;
- b) nustatomi ir tvirtinami bendrieji vertinimo užduočių skyrimo ir išvadų teikimo principai;
- c) nustatomi klausimai ir sritys, kuriose būtina taikyti įvairių rūšių turto ir įsipareigojimų vertinimo metodus;
- d) nustatomas tinkamas vertinimo procesas ir išvadose atskleistina informacija, atsižvelgiant į pagrindinius atliekamo vertinimo tikslus;
- e) siekiama vienodinti praktiką derinant įvairius atskiruose sektoriuose ir valstybėse taikomus vertinimo standartus.

Nors standartai skirti vertinimo specialistams, jie turėtų būti naudingi ir vertinimo paslaugų vartotojams, taip pat rinkai apskritai ir jos reguliavimui. Standartais tik nustatomi vertinimo metodai, išsamių paaiškinimų dėl jų taikymo nepateikiama. Siekiant padėti geriau suprasti kiekvieno standarto reikalavimus, pateiktos tam tikros aiškinamosios pastabos, tačiau jokių techninių nurodymų dėl vertinimo metodų nėra. Vertinimo metodologija ir kiti techniniai nurodymai yra atskiri TVST leidiniai, kurie į šiuos standartus neįtraukiami.

Tarptautinė vertinimo standartų valdyba (TVSV) yra TVST standartus nustatanti organizacija. TVSV narius skiria TVST patikėtiniai, atsižvelgdami į organizacijos įstatuose apibrėžtus kriterijus. TVSV turi įgaliojimus savarankiškai rengti ir tvirtinti TVS.

Rengdama TVS TVSV:

- a) vadovaujasi naujo standarto kūrimo procesui taikoma tvarka, pagal kurią konsultuojamasi su vertinimo paslaugų teikėjais bei vartotojais ir visi nauji standartai ir reikšmingi esamų standartų pakeitimai skelbiami viešai;
- b) bendradarbiauja su kitomis institucijomis, atsakingomis už vertinimą atitinkamoje geografinėje teritorijoje ar atskirame sektoriuje,
- c) organizuoja plačias konsultacijas, įskaitant apskritojo stalo diskusijas su rinkėjais ir tikslinius aptarimus su specifiniais vartotojais ar vartotojų grupėmis.

TVSV veiklos priežiūrą vykdo TVST Patikėtinių valdyba. Jos užduotis – užtikrinti, kad TVSV veiktų pagal Tarybos suteiktus įgaliojimus ir taikytų tinkamą standartų priėmimo tvarką.

## **Struktūra**

TVS sudaro tokios dalys:

### **TVS apibrėžtys**

Šioje dalyje pateikiami žodžiai ir frazės, kurie standarto kontekste turi specifinę reikšmę ir vartojami daugiau nei viename standarte. Sąvokos, vartojamos tik viename standarte, atskirai apibrėžiamos tame standarte. Sąvokos, naudojamos tik viename standarte yra atskirai apibrėžtos tame standarte.

### **TVS pagrindai**

TVS pagrinduose pateikiamos bendrai priimtoms vertinimo sąvokos ir principai, kuriais yra grindžiami TVS, ir į kuriuos būtina atsižvelgti taikant standartus.

### **Bendrieji standartai**

Vertinant visų rūšių turtą bendrai taikomi trys standartai, atsižvelgiant į turto standartuose ar vertinimo taikymo nurodymuose apibrėžtus nukrypimus ar papildomus reikalavimus. Bendrieji standartai yra 101-asis TVS *Darbo apimtis*, 102-asis TVS *Įgyvendinimas* ir 103-asis TVS *Vertinimo ataskaita*.

### **Turto standartai**

Turto standartus sudaro standartas ir jo komentaras. Šiame standarte apibrėžiami reikalavimai, kurie pakeičia bendrojo standarto reikalavimus arba yra griežtesni, ir pateikiama bendruosiuose standartuose nustatytų principų taikymo konkrečiai turto rūšiai pavyzdžių. Komentaruose pateikiama pagrindinė informacija apie kiekvienos rūšies turto savybes, kurios turi įtakos turto vertei, ir nustatomi bendrai taikomi vertinimo metodai ir skaičiavimo būdai.

### **Vertinimo taikymo nurodymai**

Vertinimo taikymo nurodymų paskirtis – padėti pasiekti bendruosius vertinimo tikslus. Kiekvieną taikymo nurodymą sudaro standartas ir gairės. Standarte išdėstyti papildyti ar pakeisti bendrųjų standartų reikalavimai ir pateikiama bendruosiuose standartuose ir turto standartuose nustatytų principų, atliekant atitinkamos paskirties vertinimą, pavyzdžių. Gairių skyriuje pateikiama informacija apie:

- a) kitų institucijų išleistose ir tarptautiniu mastu taikomose taisyklėse ir standartuose, pavyzdžiui, Tarptautiniuose finansinės atskaitomybės standartuose, nustatytus vertinimo reikalavimus,
- b) kitus bendrai priimtus atitinkamos paskirties vertinimui taikomus reikalavimus,
- c) atitinkamas vertinimo procedūras, taikomas siekiant užtikrinti atitiktį reikalavimams.

### **Šių standartų taikymas**

Teiginys, kad vertinimas bus ar buvo atliktas pagal TVS, reiškia, jog atliekant vertinimą buvo laikomasi visų taikytinų standartų. Jeigu siekiant užtikrinti atitiktį teisės aktų ar priežiūros institucijų reikalavimams būtina nukrypti nuo standartų taikymo, tai turi būti aiškiai paaiškinta.

### **Turtas ir įsipareigojimai**

Standartai taikomi ir turtui, ir įsipareigojimams vertinti. Kad standartus būtų lengviau skaityti, laikoma, žodžiai „turtas“ ar „turto grupė“ apima ir „įsipareigojimą“ ar „įsipareigojimus“, išskyrus atvejus, kai aiškiai nurodyta kitaip, arba pagal kontekstą aišku, kad įsipareigojimai nėra įtraukti.

**Įsigaliojimo data**

Šiame leidinyje pateikti standartai, kurie 2011 m. birželio 1 d. buvo patvirtinti TVSV. Kiekvieno standarto įsigaliojimo data yra nurodyta pačiame standarte. Tačiau dėl patogumo, laikydamosi tinkamos procedūros, TVSV gali bet kuriuo metu išleisti naujus spausdintus ir įrištus atitinkamu metu patvirtintų standartų rinkinius, daryti galiojančių standartų pakeitimus ar priimti papildomus standartus. Visi pakeisti ar nauji standartai skelbiami TVST svetainėje adresu [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org).

**2007 m. standartai**

Aštuntajame 2007 m. leidime paskelbti standartai, taikymo nurodymai ir gairės nuo 2011 m. gruodžio 31 d. nebetaikomi.

## Pagrindiniai pakeitimai

### Rekomendacijos po kritinės peržiūros

TVST perėmė Tarptautinio vertinimo standartų komiteto, kuris rengė ir leido TVS nuo devintojo dešimtmečio pradžios iki 2007, teises. 2006 m. šis komitetas įkūrė Kritinės peržiūros grupę, kurios užduotis buvo įvertinti, kaip galima patobulinti standartus, atsižvelgiant į besivystančios vertinimo rinkos reikalavimus. Kritinės peržiūros grupės ataskaita buvo paskelbta 2007 m. su prašymu teikti pastabas dėl grupės rekomendacijų. Rengdama šiuos naujus standartus TVSV atsižvelgė į daugumą peržiūros rekomendacijų ir į atsiliepimus, gautus per konsultacijas.

Peržiūrėtų standartų stilius ir jų pateikimas, palyginti su ankstesnėmis versijomis, labai pasikeitė. Dėl šios priežasties pateikti visų padarytų pakeitimų sąrašą nebūtų tikslinga. Svarbiausi pakeitimai yra šie:

### Panaikinti pasikartojimai

Kad standartus būtų lengviau naudoti, reikėjo juos sutrumpinti ir padaryti ne tokius sudėtingus. Sujungiant anksčiau įvairiose 2007 m. TVS redakcijos dalyse skelbtą medžiagą, pastebėta, kad dažnai kartojasi tos pačios sąvokos ir temos.

### Atsisakyta metodikos

Dveiose 2007 m. TVS gairėse – *Išlaidų (kaštų) metodas (8-oji gairė)* ir *Diskontuotieji pinigų srautai (9-oji gairė)* aptariamam konkrečių vertinimo būdų naudojimas ir taikymas – tai medžiaga, neatitinkanti įtraukti į standartus kriterijų. Naujuosiuose standartuose metodai ir skaičiavimo būdai yra tik apibrėžti ir aiškinami, nepateikiant jokių išaiškinimų dėl jų taikymo. Ateityje TVST profesinė valdyba paskelbs Techninius informacinius dokumentus (TID) (angl. – *Technical Information Papers*), kuriuose atskirai nuo standartų bus aiškinama metodologija. Šiuo metu ankstesniausias 8-ąją ir 9-ąją gaires peržiūri TVST profesinė valdyba, ir parengiamieji projektai šiomis temomis buvo paskelbti 2011 m., planuojami leisti ir kiti TID. Daugiau informacijos apie TVST darbo planą galima rasti svetainėje [www.ivcs.org](http://www.ivcs.org).

### Atsisakyta etikos kodekso

TVST yra vertinimo standartus priimanti institucija. Etiškas elgesys yra itin svarbus vertinimo veiklos elementas, tačiau už atskirų vertintojų akreditavimą ir jų veiklos reguliavimą atsako standartus priimančios institucijos. Skirtinguose sektoriuose ir valstybėse vertintojų veikla taip pat gali būti reguliuojama skirtingai. Į standartus, kurie sukurti taip, kad galėtų būti taikomi kaip privalomasis dokumentas, įtraukus etikos kodeksą, atsirado sunkumų įgyvendinant standartus, nes etikos kodeksas neišvengiamai skyrėsi nuo kitų naudojamų kodeksų. Todėl į ankstesnius leidimus įtrauktas kodeksas vėliau iš jų buvo pašalintas, bet TVST profesinė valdyba šiuo metu

įgyvendina projektą, kuriuo siekiama parengti pavyzdinį etikos kodeksą, pagal kurį būtų rengiami kiti kodeksai, ir taip padėti profesijos raidai besivystančios ekonomikos šalyse.

### Specialiųjų terminų žodynas

2007 m. leidimo TVS turėjo išsamų specialiųjų terminų žodyną. Šiame žodyne taip pat buvo pateikta nemažai sąvokų, kurios standartuose nebuvo vartojamos, ir terminų, kurių apibrėžtys nesiskyrė nuo žodžio ar žodžių apibrėžties bendrinėje kalboje. Peržiūrėtame standartų leidime specialiųjų terminų žodyno nėra, pateiktas tik trumpas standartuose vartojamų apibrėžčių sąrašas, siekiant padidinti jų aiškinimą. Pateikiami tik žodžiai ir terminai, naudojami specialia reikšme, kuri nebūtinai yra aiški pagal apibrėžtį bendrinėje ar kasdienėje vartosenoje. Tarptautinių vertinimo standartų profesinė valdyba šiuo metu rengia išsamų specialiųjų vertinimo terminų žodyną, tačiau jis nebus įtrauktas į šiuos standartus.

### Didesnis dėmesys principams

Ankstesniuose standartuose buvo siekiama pateikti norminamuosius reikalavimus, bet jie buvo pernelyg detalūs, kad galėtų būti plačiai taikomi vertinimo veikloje visame pasaulyje. Naujuosiuose standartuose didžiausias dėmesys skiriamas privalomiesiems principams, jeigu reikia, iliustruotiems pavyzdžiais, kad juos būtų galima taikyti kiek galima plačiau.

### Pakeitimai atskiruose skyriuose

Išsamiai nurodyti visų pakeitimų neįmanoma, bet pagrindinius 2007 m. TVS pakeitimus pagal atskirus skyrius galima apibendrinti taip:

#### 2007 m. TVS

#### Peržiūrėti standartai

Pagrindinės bendrųjų vertinimo principų (BVP) sąvokos

Bendrieji vertinimo principai buvo perkelti į TVS *pagrindus*. Kita medžiaga, kurioje aptariama *rinkos vertė* ir žemė ir nekilnojamas turtas buvo sujungta 230-ajame TVS *Teisės į nekilnojamąjį turtą*.

Elgesio kodeksas

Pašalintas – žr. pastabas pirmiau.

Nuosavybės rūšys

Tiesiogiai neperkelta. Kai kurie elementai įtraukti į atskirus turto standartus.

Įžanga į 1-ąjį, 2-ąjį ir 3-ąjį TVS.

Tiesiogiai neperkelta. Atskiri elementai perkelti į TVS *pagrindus* ir į 103-ąjį TVS *Vertinimo ataskaita*.

1-asis TVS *Rinkos vertė* ir  
2-asis TVS *Kiti vertinimo pagrindai*

Apjungti TVS *pagrinduose*.

3-sis TVS *Vertinimo ataskaita*

Principai perkelti į 103-ąjį TVS *Vertinimo ataskaita*.

1-sis TVS *Vertinimas finansinėms ataskaitoms*

Dabar įtrauktas į 300-ąjį TVS *Vertinimas finansinėms ataskaitoms*. Medžiaga buvo atnaujinta, ir ir dabar aiškiai atskiras vertinimo standartas ir nurodymai dėl vertinimo siekiant užtikrinti atitiktį apskaitos reikalavimams.



## 2007 m. TVS

## Peržiūrėti standartai

|   |   |
|---|---|
| 2-asis TVS <i>Vertinimas kreditoriniams reikalavimams užtikrinti</i>                            | Buvo pritaikytas nekilnojamajam turtui ir perkeltas į 310-ąjį TVS <i>Teisių į nekilnojamą turtą vertinimas kreditoriniams reikalavimams užtikrinti</i> . Standartas aiškiai atskirtas nuo taikymo metodikos, taip pat padaryta kitų nedidelių pakeitimų.  |
| 3-iasis TVS <i>Viešojo sektoriaus turto vertinimas finansinėms ataskaitoms</i>                  | Dabar įtrauktas į 300-iojo TVS priedą <i>Vertinimas finansinėms ataskaitoms</i> .   |
| 1-oji gairė <i>Nekilnojamojo turto vertinimas</i> ir 2-oji gairė <i>Nuomos teisės</i>           | Atskiri elementai perkelti ir sujungti 230-iajame TVS <i>Teisės į nekilnojamąjį turtą</i> .   |
| 3-oji gairė <i>Mašinų ir įrenginių vertinimas</i>   | Atnaujinta ir perkeltas į 220-ąjį TVS <i>mašinos ir įrenginiai</i> .  |
| 4-oji gairė <i>Nematerialiojo turto vertinimas</i>  | Pakeistas peržiūrėta ir praplėsta 4-ąja gaire, paskelbta paskelbtomis 2010 m. vasario mėn. Jose buvo pateikti išsamūs nurodymai dėl <i>nematerialiojo turto</i> . Naujasis standartas 210-asis TVS <i>Nematerialūs turtas</i> yra pagrįstas peržiūrėta 4-ąja gaire, nors išsamesni nurodymai iš jos buvo pašalinti. Ši medžiaga pateikta atskirame Techniniame informaciniame dokumente |
| 5-oi gairė <i>Asmeninio turto vertinimas</i>  | Atitinkamo naujo standarto nėra. Ankstesniuose standartuose naudota asmeninio turto apibrėžtis buvo labai plati, apėmė daug turto rūšių, kurios dabar yra nagrinėjamos atskiruose konkretesniuose standartuose. Ankstesniąją gairę 2010 m. vasario mėn. TVSV panaikino.   |
| 6-oji gairė <i>Verslo vertinimas</i>  | Atnaujinti verslo vertinimo standartai yra įtraukti į 200-ąjį TVS <i>Verslo subjektai ir teisės į verslą</i> .  |
| 7-oji gairė <i>Nuodingų ir pavojingų medžiagų vertinimas</i>                                    | Tai tik vienas iš daugelio aspektų, kurie gali daryti įtaką turto vertei. Ankstesniame TVS jokie kiti aspektai nenagrinėjami. Neperkeltas.  |
| 8-oji gairė <i>Išlaidų (kaštų) metodas</i> ir<br>9-oji gairė <i>Diskontuotas pinigų srautas</i> | Šios gairės yra iš esmės vertės skaičiavimo būdų aptarimas, neatitinkančios įtraukimo į standartus kriterijų. TVST rengia peržiūrėtus Techninius informacinius dokumentus apie šiuos ir kitus vertės skaičiavimo būdus.   |
| 10-oji gairė <i>Žemės ūkio turto vertinimas</i>   | Neperkelta, kadangi ankstesniame standarte nebuvo jokių reikalavimų, kurie skirtųsi nuo taikomų kitoms <i>nekilnojamojo turto</i> rūšims.   |
| 11-oji gairė <i>Vertinimo peržiūra</i>  | Vertinimo užduočių apimtis ir joms bendrai taikomi apribojimai dabar išdėstyti 101-ajame TVS <i>Darbo apimtis</i> . Neperkeltas. TVST šiuo metu įgyvendina projektą, pagal kurį bus parengti nurodymai dėl audito peržiūros, dėl kurių ateityje gali būti pakeisti esami standartai ar priimtas naujas standartas.  |
| 12-oji gairė <i>Su prekyba susijusio turto vertinimas</i>                                       | Peržiūrėtas standartas buvo paskelbtas kaip parengiamasis projektas, tačiau dar nebuvo patvirtintas Valdybos iki konsultacijų dėl ryšio su 200-uoju TVS <i>Verslo subjektai ir teisės į verslą</i> ir 230-uoju TVS <i>Teisės į nekilnojamąjį turtą</i> .  |

## 2007 m. TVS

## Peržiūrėti standartai

13-oji gairė *Masinis vertinimas turto apmokestinimo tikslais*

Neperkelta, kadangi šioje gairėje nebuvo jokių vertinimo procedūrų, kurios skirtųsi nuo pateiktų bendruosiuose standartuose.

14-oji gairė *Gavybos pramonės turto vertinimas*

Netrukus bus pradėtas įgyvendinti išsamus projektas apie vertinimą gavybos pramonės įmonėse. Pagal jį tikriausiai bus parengtas naujas standartas ir Techniniai nurodymai. Šiuo metu galiojanti Gairė perkelta nebuvo ir 2010 m. vasario mėn. buvo TVSV panaikinta.

15-oji gairė *Istorinę vertę turinčio turto vertinimas*

Perkelta į 230-ąją TVS *Teisės į nekilnojamąjį turtą*.

17-oji gairė *Nebaigto statyti investicinio turto vertinimas*  
(paskelbta 2010 m. vasario mėn.)

Perkelta kaip 233-iasis TVS *Nebaigtas statyti investicinis turtas*

# Apibrėžtys

## TVS apibrėžtys

Toliau pateiktos apibrėžtys, naudojamos TVS *pagrinduose*, bendruosiuose arba viename ar daugiau turto standartų ar vertinimo taikymo vadovų, turinčios labai specifinę ar ribotą reikšmę. Tokie terminai tekste pateikti pasvirusiu raštu.

**Vertės nustatymo pagrindas** – nuostata dėl pagrindinių vertės nustatymo prielaidų.

**Išlaidų (kaštų) metodas** – vertinimo metodas, grindžiamas ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų įsigyti tokią pačią naudą teikiančią turtą jį nusiperkant ar pasigaminant.

**Tikroji vertė** – įvertinta kaina, už kurią gali būti apsikeista turtu ar įsipareigojimu tarp dviejų sąmoningai ir laisva valia veikiančių šalių ir atspindinti atitinkamas toms šalims priklausančias turto dalis.<sup>1</sup>

**Prestižas** – bet kokia ateityje numatoma gauti ekonominė nauda iš verslo subjekto, turimos verslo subjekto turto dalies, arba naudojant neatskiriamą turto grupę.

**Pajamų metodas** – vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę.

**Nematerialusis turtas** – nepiniginis turtas, pasireiškiantis savo ekonominėmis savybėmis. Toks turtas neturi materialios formos, tačiau savo savininkui suteikia teises ir kitokią ekonominę naudą.

**Investicinis turtas** – turtas, kurį sudaro žemė ir pastatai, ar pastato dalis, ar abu, jo savininko laikomas siekiant uždirbti nuomos mokesčius, ar kapitalo vertės padidėjimo, o ne:

- a) tiekti prekes ar teikti paslaugas, ar administraciniais tikslais; arba
- b) parduoti vykdant įprastą verslo veiklą.

**Investicinė vertė** – turto vertė savininkui ar būsimam savininkui siekiant atskirų investavimo ar veiklos tikslų.

**Lyginamasis metodas** – vertinimo metodas pagal kurį vertė nustatoma vertinamą turtą lyginant su analogišku ar panašiu turtu, kurio kaina yra žinoma.

**Nuomos rinkos vertė** – apskaičiuota suma, už kurią tinkamai pristatęs turtą rinkai *vertinimo datą* norintis išnuomoti nuomotojas įprastomis rinkos sąlygomis išnuomotų

---

<sup>1</sup> Ši apibrėžtis netaikoma vertinimui finansinėms ataskaitoms – žr. 300-ąjį TVS.

## Apibrėžtys

turtą norinčiam išsinuomoti nuomininkui atitinkamomis nuomos sąlygomis, kai sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir laisva valia.

**Rinkos vertė** – apskaičiuota suma, kuri tinkamai pristačius turtą rinkai *vertinimo datą* turėtų būti gauta už turtą ar įsipareigojimą sudarant sandorį įprastomis rinkos sąlygomis tarp norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo, tinkamai pristačius turtą rinkai, kai šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir laisva valia.

**Nekilnojamasis turtas** – žemė ir kiti objektai, kurie yra natūrali žemės dalis, pvz., medžiai ir mineralinės iškasenos, su žeme susieti objektai, pavyzdžiu, pastatai ar jų aplinkos pagerinimo darbai, visi stacionarūs pastatų priklausiniai, pvz., mechaniniai ir elektros įrenginiai, naudojami pastatui aptarnauti ir esantys ant žemės ar po žeme.

**Teisės į nekilnojamąjį turtą** – visos su nekilnojamojo turto nuosavybe susijusios teisės, interesai ir nauda.

**Specialioji prielaida** – prielaida, pagal kurią yra pripažįstami faktai, kurie skiriasi nuo faktiškai esančių *vertinimo datą* arba kurios tipinis rinkos dalyvis *vertinimo datą* nepadarytų.

**Ypatingasis pirkėjas** – konkretus pirkėjas, kuriam tam tikras turtas turi *ypatingą vertę* dėl nuosavybės teisių į jį suteikiamo pranašumo, kurio negalėtų turėti kiti pirkėjai rinkoje.

**Ypatingoji vertė** – suma, parodanti išskirtines turto savybes, kurios yra vertingos tik *ypatingajam pirkėjui*.

**Sinerginė vertė** – papildoma vertė, atsirandanti kai dėl dviejų ar daugiau turto dalių sąveikos sukuriama didesnė vertė, nei turto dalių verčių suma naudojant jas atskirai.

**Su prekyba susijęs turtas** – bet kokio pobūdžio *nekilnojamasis turtas*, sukurtas konkrečios rūšies veiklai, kai tokio turto vertė atspindi verslo subjekto galimybes vykdyti prekybos veiklą.

**Vertinimo data** – data, kurią nustatyta vertinamo turto vertė.

## BENDRIEJI STANDARTAI

### TVS pagrindai

| <b>Turinys</b>                     | <b>Dalys</b> |
|------------------------------------|--------------|
| Vertinimas ir sprendimas           | 1            |
| Nepriklausomumas ir objektyvumas   | 2–4          |
| Kompetencija                       | 5–6          |
| Kaina, savikaina ir vertė          | 7–10         |
| Rinka                              | 11–15        |
| Rinkos aktyvumas                   | 16-18        |
| Rinkos dalyviai                    | 19–20        |
| Verslo subjektui būdingi veiksniai | 21-23        |
| Jungimas                           | 24–25        |
| Vertinimo pagrindas                | 26-29        |
| Rinkos vertė                       | 30-35        |
| Sandorio sąnaudos                  | 36           |
| Investicinė vertė                  | 37-38        |
| Tikroji vertė                      | 39-43        |
| Specialioji vertė                  | 44-47        |
| Sinerginė vertė                    | 48           |
| Prielaidos                         | 49–52        |
| Priverstinis pardavimas            | 53–55        |
| Vertinimo metodai                  | 58           |
| Lyginamasis metodas                | 57-58        |
| Pajamų metodas                     | 59-62        |
| Išlaidų (kaštų) metodas            | 63-64        |
| Taikymo skaičiavimo būdai          | 65           |
| Vertinimo duomenys                 | 66–73        |

## BENDRIEJI STANDARTAI

**TVS pagrinduose apibrėžtos bendrai priimtos vertinimo sąvokos, principai ir apibrėžtys, kuriomis grindžiami Tarptautiniai vertinimo standartai. Šie pagrindai turėtų būti vertinami ir taikomi tuo pat metu vadovaujantis atskirais standartais ir vertinimo taikymo nurodymais.**

### **Vertinimas ir sprendimas**

1. Taikant šiuose standartuose apibrėžtus principus konkrečiose situacijose būtina priimti sprendimus. Tokie sprendimai turi būti priimami objektyviai ir negali būti naudojami vertinimo rezultatui pagerinti ar pabloginti. Sprendimas priimamas atsižvelgiant į vertinimo tikslą, *vertinimo pagrindą* ir kitas prielaidas, daromas atliekant vertinimą.

### **Nepriklausomumas ir objektyvumas**

2. Vertinimo procesu metu vertintojas privalo priimti objektyvius sprendimus dėl to, kokių mastu darydamas išvadas jis gali remtis įvairiais faktiniais duomenimis ar prielaidomis. Kad vertinimas būtų patikimas, labai svarbu, kad būtų akivaizdu, kad sprendimai priimami aplinkoje, kurioje skatinamas skaidrumas, o subjektyvių veiksmų įtaka yra minimali.
3. Daugelio valstybių įstatymais ir teisės aktais teisė vertinti tam tikros rūšies turtą suteikiama tik tam tikriems asmenims. Be to, dauguma profesinių institucijų ir vertinimo paslaugų teikėjų yra priėmę savo etikos kodeksus, pagal kuriuos privaloma nustatyti ir atskleisti galimus interesų konfliktus. Šių standartų tikslas – nustatyti tarptautiniu mastu pripažįstamus vertinimo ir vertinimo ataskaitų teikimo principus ir apibrėžtis. Šiuose standartuose nėra taisyklių, reglamentuojančių santykius tarp vertinimo užsakovų ir vertintojų, nes visi su vertintojų profesiniu ar etišku elgesiu susiję klausimai yra reglamentuojami profesinių ir kitų vertintojų veiklą reguliuojančių institucijų.
4. Nors konkrečios taisyklės, kuriomis reglamentuojama vertintojų veiklą, vertintojų veiklą reglamentuojančios taisyklės nėra įtrauktos į šiuos standartus, pagrįstai tikimasi, kad bus taikomos atitinkamos kontrolės priemonės ir procedūros, reikalingos būtinam nepriklausomumo ir objektyvumo laipsniui vertinant užtikrinti, ir parodyti, kad rezultatai yra objektyvūs. Jeigu pagal vertinimo tikslą vertintojas turi turėti tam tikrą statusą, arba vertintojo statusas turi būti atskleistas, tokie reikalavimai turi būti apibrėžti atitinkamame standarte.

### **Kompetencija**

5. Kadangi atlikti vertinimui būtini tam tikri įgūdžiai ir gebėjimai priimti sprendimus, vertintojus turi rengti asmenys ar įmonės, turinčios reikiamų techninių įgūdžių, patirties ir žinių apie vertinimo objektą, rinką, kurioje toks objektas yra, ir suprantančios vertinimo tikslą.

## BENDRIEJI STANDARTAI

6. Atlikdamas sudėtingus daugelio turto rūšių vertinimus vertintojas gali kreiptis pagalbos į specialistus dėl įvairių bendros užduoties aspektų. Tai turi būti nurodoma jo darbo apimties aprašyme (žr. 101-ąjį TVS *Darbo apimtis*).

### **Kaina, savikaina ir vertė**

7. Kaina yra už turtą prašoma, siūloma ar mokama pinigų suma. Dėl konkretaus pirkėjo ar pardavėjo finansinių galimybių, motyvų ar specialiųjų interesų, kaina gali skirtis nuo kitų asmenų atitinkam turtui suteikiamos vertės.
8. Savikaina yra tam tikra suma, už kurią turtas yra įsigyjamas ar sukuriamas. Kai turtas yra įsigytas ar sukurtas, jo savikaina yra žinomas faktas. Kaina yra susijusi su savikaina, nes už turtą sumokėta kaina jo pirkėjui tampa turto savikaina.
9. Vertė nėra faktas; vertė yra nuomonė apie:
  - a) labiausiai tikėtiną kainą, kuri galėtų būti mokama už turtą sudarius turto mainų sandorį; arba
  - b) nuosavybės teisių į turtą suteikiamą ekonominę naudą.

Mainų vertė yra hipotetinė kaina ir hipotezė, kuria remiantis tokia vertė yra nustatoma, pasirenkama atsižvelgiant į vertinimo tikslą. Vertė turto savininkui yra apskaičiuota nauda, kurią savininkas gauna, naudodamasis nuosavybės teisėmis.

10. Žodis „vertinimas“ gali būti naudojamas apskaičiuotai vertei nurodyti (vertinimo išvada); arba kaip nuoroda į apskaičiuotos vertės nustatymo procesą (vertinimo veiksmas). Šiuose standartuose dažniausiai iš konteksto bus aišku, kokia reikšmė žodis vartojamas. Jeigu reikšmės gali būti supainiotos, arba jeigu būtina aiškiau atskirti alternatyvias reikšmes, naudojami papildomi žodžiai.

### **Rinka**

11. Rinka yra aplinka, kurioje pirkėjai ir pardavėjai keičiasi prekėmis ir paslaugomis naudodamiesi kainų mechanizmu. Rinkos sąvoka reiškia, kad pirkėjai ir pardavėjai gali keistis prekėmis ir paslaugomis be jokių veiklos apribojimų. Kiekviena šalis atsižvelgia į pasiūlos ir paklausos santykį, taip pat į kitus kainai įtakos turinčius veiksnius, įvertina savo supratimą apie santykinę prekės ar paslaugos naudingumą, savo asmeninius poreikius ir norus.
12. Norint apskaičiuoti labiausiai tikėtiną kainą, kuri būtų mokama už turtą, labai svarbu suprasti rinkos, kokioje tokiu turtu būtų prekiaujama, mastą. Taip yra todėl, kad kaina, kurią galima gauti už turtą, priklausys nuo atitinkamoje rinkoje *vertinimo datą* esančių pirkėjų ir pardavėjų skaičiaus. Kad galėtų daryti įtaką kainai, pirkėjai ir pardavėjai turi

## BENDRIEJI STANDARTAI

turėti prieigą prie tokios rinkos. Rinka gali būti apibrėžiama pagal įvairius kriterijus. Tai gali būti:

- a) prekės ar paslaugos, kuriomis prekiaujama rinkoje, pvz., automobilių rinka aiškiai skirsis nuo aukso rinkos;
- b) apribojimų mastas ir taikymo sritis, pvz., prekių gamintojas gali neturėti platinimo ar rinkodaros infrastruktūros galutiniams vartotojams pasiekti, arba galutiniams vartotojams gali būti nereikalingos prekės tokia apimtimi, kokia jas gamina gamintojas,
- c) geografija, pvz., panašių prekių ar paslaugų rinka gali būti vietinė, regioninė, nacionalinė ar tarptautinė.

- 13. Tačiau, nors tam tikru metu rinka gali būti uždara ir bet kokia veikla kitose rinkose jai gali daryti tik nedidelį poveikį, laikui bėgant tokios rinkos vis tiek ima veikti viena kitą. Pavyzdžiui, konkrečią dieną turto kaina vienoje valstybėje gali būti aukštesnė, nei už analogišką turtą galima būtų gauti kitoje valstybėje. Jeigu bet kokius rinkos iškraipymus dėl vyriausybės taikomų prekybos apribojimų ar fiskalinės politikos šiuo atveju nebūtų atsižvelgiama, laikui bėgant tiekėjai tiekų daugiau turto į tą valstybę, kurioje už jį gautų aukštesnę kainą, ir sumažintų tiekimą į valstybę, kurioje kaina yra mažesnė, ir taip suvienodintų kainas.
- 14. Jeigu kitaip nėra aišku iš konteksto, TVS nuorodos į rinką reiškia rinką, kurioje turtu ar įsipareigojimu yra apsieikiama *vertinimo datą* ir prie kurios turi prieigą daugumą tos rinkos dalyvių, įskaitant esamą turto savininką.
- 15. Dėl mechanizmo netobulumo rinkos retai yra tobulos, kuriose nuolat išlaikoma pasiūlos ir paklausos pusiausvyra ar vienodas rinkos aktyvumo lygis. Dažniausiai pasitaikantys rinkos mechanizmo netobulumo atvejai yra tiekimo sutrikimas, staigus paklausos padidėjimas ar sumažėjimas arba labai nevienodas rinkos dalyvių žinių lygis. Kadangi rinkos dalyviai atitinkamai reaguoja į tokius rinkos netobulumus, tam tikru metu rinka greičiausiai prisitaikys prie bet kokių tokio pusiausvyros praradimo sukeltų pokyčių. Vertinimas, kurio tikslas – apskaičiuoti labiausiai tikėtiną kainą rinkoje, turi atspindėti svarbiausias sąlygas rinkoje *vertinimo datą*, o ne parodyti koreguotą ar labiau subalansuotą kainą, nustatomą darant prielaidą, kad rinkos pusiausvyra yra atkurta.

### Rinkos aktyvumas

- 16. Aktyvumo rinkoje lygis visuomet svyruos. Nors per ilgesnį laikotarpį galima nustatyti normalų aktyvumo lygį, daugumoje rinkų visuomet bus laikotarpiai, kai aktyvumo lygis bus mažesnis ar didesnis nei tokia nustatyta norma. Aktyvumo lygis gali būti išreiškiamas tik santykiniais dydžiais, pvz., rinka yra daugiau ar mažiau aktyvi nei tam tikrą datą praeityje. Nėra aiškiai nustatyto skirtumo tarp aktyvios ir neaktyvios rinkos.



## BENDRIEJI STANDARTAI

17. Kai paklausa, palyginti su pasiūla yra didelė, galima būtų tikėtis, kad kainos augs, rinka pritrauks daugiau pardavėjų, todėl jos aktyvumas didės. Atvirkštinis atvejis – kai paklausa yra nedidelė ir kainos krenta. Tačiau skirtingas aktyvumo lygis gali būti kainų svyravimo išdava, o ne priežastis. Sandoriai gali ir yra vykdomi rinkose, kurios atitinkamu metu yra mažiau aktyvios nei normali rinka, ir ne mažiau svarbu yra tai, kad pirkėjai gali būti numatę kainą, kuriai esant jie būtų pasirengę įeiti į rinką.
18. Tačiau ir ne aktyvios rinkos kaina gali suteikti informacijos apie *rinkos vertę*. Kainų kritimo laikotarpiu gali sumažėti rinkos aktyvumas ir išaugti pardavimo, kurį galima pavadinti „priverstiniu“ pardavimu, apimtys (žr. 53-55 dalis). Vis dėlto net ir krentančiose rinkose yra pardavėjų, kurie tokiam spaudimui nepasiduoda, ir neatsižvelgus į tokių pardavėjų taikomas kainas būtų ignoruojama rinkos realybė.

### Rinkos dalyviai

19. TVS nurodomi rinkos dalyviai reiškia asmenų grupes, bendroves ar bet kokius kitus verslo subjektus, kurie faktiškai dalyvauja sandoriuose arba planuoja vykdyti sandorius tam tikros rūšies turto. Noras prekiauti ir kiti rinkos dalyviams priskiriami požūriai atspindi pirkėjų ir pardavėjų, arba potencialių pirkėjų ar pardavėjų, rinkoje veikiančių *vertinimo datą*, o ne atskiro asmens ar įmonės požūrius.
20. Atliekant vertinimą lyginamuoju metodu, su esamu savininku ar bet kuriuo potencialiu pirkėju susiję aspektai nėra svarbūs, kadangi tiek pageidaujantis parduoti pardavėjas, tiek pageidaujantis pirkti pirkėjas yra hipotetiniai asmenys ar įmonės, turinčios tipiniam rinkos dalyviui būdingų savybių. Šios savybės yra aptartos konceptualioje *rinkos vertės sistemoje* (žr. 31 dalies d ir e punktus). Pagal konceptualios sistemos reikalavimus bet kokie yra *specialiosios vertės* elementai yra eliminuojami, kaip ir visi kiti vertės elementai, kurie nėra prieinami visiems rinkos dalyviams (žr. 31 dalies a ir f dalis).

### Įmonei būdingi veiksniai

21. Atliekant vertinimą, paremtą rinka, veiksniai, kurie yra būdingi konkrečiam pirkėjui ar pardavėjui, tačiau nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai, nėra naudojami kaip vertinimo duomenys. Atskirai įmonei būdingų veiksnių, kurie nėra aktualūs rinkos dalyviams apskritai, pavyzdžiai būtų tokie:

- a) papildoma vertė, gaunama sudarius panašaus turto portfelį;
- b) unikalaus pobūdžio sąveika tarp tokio turto ir kito įmonei priklausančio turto;
- c) įstatymais numatytos teisės ar apribojimai;
- d) mokesčių lengvatos ir mokesčių našta;
- e) galimybė naudotis tik konkrečios įmonės turimu unikaliu turto.

## BENDRIEJI STANDARTAI

22. Ar tokie veiksniai yra būdingi tik konkrečiai įmonei, ar būtų aktualūs visai rinkai, sprendžiama kiekvienu atveju atskirai. Pavyzdžiui, kartais turtas gali būti parduodamas tik kaip turto grupės dalis, o ne kaip atskiras objektas. Tokiu atveju kartu su turto grupe visi su turtu susiję ryšiai yra perkeliama rinkos dalyviams, todėl tokie ryšiai nėra būdingi tik vienai įmonei.
23. Jeigu vertinimo tikslas – nustatyti vertę konkrečiam savininkui, vertinant turtą atsižvelgiama į konkrečiai įmonei būdingus veiksnius. Situacijų, kai gali reikėti atsižvelgti vertę konkrečiam savininkui, pavyzdžiai būtų tokie:
- a) pagrindžiant investicinius sprendimus;
  - b) peržiūrint turto rezultatus.

### Jungimas

24. Dažnai atskiro turto vertė priklauso nuo jo ryšio su kitu susijusiu turtu. Pavyzdžiui:
- a) finansinių priemonių portfelio turto ir įsipareigojimų užskaita,
  - b) portfelis, sudarytas iš turto priemonių, kurios viena kitą papildo ir sukuria potencialiam pirkėjui kritinę masę arba užtikrina jam strateginę padėtį,
  - c) įrengimų grupė gamybos linijoje, arba programinė įranga, reikalinga tokiam įrenginiui ar įrenginiams valdyti,
  - d) produktui būdingi receptai ir patentai,
  - e) įmonė veikloje naudojami tarpusavyje susiję žemė, pastatai, įranga ir kiti įrenginiai.
25. Kai vertinamas turtas, įmonės laikomas kartu su kitu papildančiu ar susijusiu turtu, labai svarbu apibrėžti, ar vertinama turto grupė ar portfelis, ar kiekvienas turtas yra laikomas vertinamu. Pastaruoju atveju labai svarbu nustatyti, ar kiekvienas turtas yra laikomas vertinamu:
- a) kaip atskiras elementas remiantis prielaida, kad pirkėjas gali įsigyti ir kitą turtą, arba
  - b) kaip atskiras elementas remiantis prielaida, kad kito turto pirkėjas įsigyti negali.

### Vertinimo pagrindas

26. *Vertinimo pagrindas* – nuostata dėl pagrindinių vertinimo prielaidų.

## BENDRIEJI STANDARTAI

27. Vertinimo pagrindas apima pagrindines prielaidas, kuriomis remiantis yra nustatoma išvadoje nurodoma vertė, pvz., hipotetinio sandorio pobūdis, sandorio šalių tarpusavio santykiai ir motyvai, ir koku mastu turtas yra pristatytas rinkai. Vertinimo pagrindas skiriasi priklausomai nuo vertinimo tikslo. *Vertinimo pagrindas* turėtų būti aiškiai atskirtas nuo:
- vertei nustatyti taikyto metodo ar skaičiavimo būdo;
  - vertinamojo turto rūšies,
  - faktinės ar menamos turto būklės vertinimo metu,
  - papildomų prielaidų ar *specialiųjų prielaidų* kurios konkrečiomis aplinkybėmis keičia pagrindines prielaidas.
28. *Vertinimo pagrindas* gali būti trijų pagrindinių kategorijų:
- Pirmoji kategorija parodo labiausiai tikėtiną kainą, kuri būtų gauta atlikus menamą mainų sandorį laisvoje ir atviroje rinkoje. Šiai kategorijai priskiriama *rinkos vertė* kaip ji apibrėžta šiuose standartuose.
  - antrosios kategorijos *vertinimo pagrindu* nurodoma, kokią naudą asmuo ar įmonė gauna naudodamasi nuosavybės teisėmis į atitinkamą turtą. Tokią vertę turtas turi tik tam asmeniui ar įmonei ir tokia vertė gali būti visai nesvarbi kitiems rinkos dalyviams. Šiai kategorijai priskiriama *investicinė vertė* ir *specialioji vertė* kaip apibrėžta šiuose standartuose.
  - trečiosios kategorijos vertinimo pagrindas nustato kainą, dėl kurios pagrįstai susitartų dvi konkrečios sandorio šalys vykdydamos turto mainų sandorį. Nors šalys gali būti nesusijusios ir derėtis įprastomis rinkos sąlygomis, ir turtas nebūtinai turi būti pristatytas rinkai, ir šalių susitarimu nustatyta kaina gali būti kaina, atspindinti nuosavybės teisių į tokį turtą suteikiamus privalumus ir trūkumus sandorio šalims, o ne apskritai rinkai. Šiai kategorijai priskiriama *tikroji vertė* kaip ji apibrėžta šiuose standartuose.
29. Atliekant vertinimą gali prireikti remtis įvairiais *vertinimo pagrindais*, kurie gali būti nustatyti įstatuose, teisės aktuose, privačiose sutartyse ar kitame dokumente. Nors tokie vertinimo pagrindai gali atrodyti panašūs į šiuose standartuose apibrėžtus *vertinimo pagrindus*, išskyrus atvejus, kai atitinkamame dokumente yra pateikta nuoroda į TVS, tokie vertinimo pagrindai gali būti taikomi kitaip, nei aprašyta TVS. Tokie vertinimo pagrindai turi būti aiškinami ir taikomi pagal atitinkamų šaltinių dokumentų reikalavimus. Kituose teisės dokumentuose apibrėžtų *vertinimo pagrindų* pavyzdžiai yra įvairūs vertės nustatymo pagrindai, apibrėžti Tarptautiniuose finansinės atskaitomybės standartuose (TFAS) ir kituose apskaitos standartuose.

## BENDRIEJI STANDARTAI

### Rinkos vertė

30. *Rinkos vertė* – apskaičiuota suma, kuri tinkamai pristačius turtą rinkai *vertinimo datą* turėtų būti gauta už turtą ar įsipareigojimus įprastomis rinkos sąlygomis sudarant sandorį tarp norinčio parduoti pardavėjo ir norinčio pirkti pirkėjo, kai sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir laisva valia.
31. *Rinkos vertės* apibrėžtis taikoma vadovaujantis tokia konceptualiaja sistema:
- a) „apskaičiuota suma“ reiškia pinigais išreikštą kainą, kuri yra mokama už turtą sudarius sandorį įprastomis rinkos sąlygomis. *Rinkos vertė* yra labiausiai tikėtina kaina, kurią galima gauti rinkoje *vertinimo datą* taikant *rinkos vertės* apibrėžtį. Tai yra geriausia kaina, kurią pagrįstai gali tikėtis gauti pardavėjas, ir palankiausia kaina, kurią pagrįstai gali mokėti pirkėjas. Taikant šį skaičiavimą konkrečioje situacijoje atmetama apskaičiuota kaina, kuri gali būti padidinta ar sumažinta dėl neįprastų sąlygų ar aplinkybių, pvz., netipinio finansavimo, atgalinės nuomos sandorio, specialiujų sąlygų ar nuolaidų, kurias gali suteikti bet kuris su sandoriu susijęs subjektas, ar bet kurių *ypatingosios vertės* elementų;
  - b) „turėtų būti gauta sudarius sandorį“ reiškia, kad turto vertė nėra iš anksto nustatyta ar faktinė pardavimo kaina, bet yra apskaičiuota suma. Ši suma atspindi sandorio sumą, kuri atitinka visus *rinkos vertės* apibrėžties elementus *vertinimo datą*;
  - c) „vertinimo datą“ reiškia, kad vertė yra apskaičiuota konkrečiai datai. Kadangi rinka ir sąlygos rinkoje gali kisti, apskaičiuotoji vertė bet kuriuo kitu metu gali būti netiksli. Vertinimo suma atspindi tik rinkos faktinę padėtį *vertinimo datą*, o ne bet kurią ankstesnę ar vėlesnę datą. Pagal šią apibrėžtį taip pat daroma prielaida, kad turto savininkas pasikeičia ir pardavimo sandoris vyksta vienu metu, nesikeičiant kainai, kuri kitais atvejais galėtų keistis;
  - d) „norintis pirkti pirkėjas“ reiškia pirkėją, kuris nori pirkti, tačiau nėra verčiamas tai daryti. Šis pirkėjas nei pernelyg nori, nei yra pasiryžęs mokėti bet kokią kainą. Tai yra taip pat yra pirkėjas, kuris perka atsižvelgdamas į esamas rinkos realijas ir vyraujančius lūkesčius, o ne įsivaizduojamą ar menamą rinką, kurios buvimo neįmanoma parodyti ar numatyti, kad ji tikrai egzistuoja. Numatomas pirkėjas nemokėtų aukštesnės kainos, nei reikalaujama rinkoje. Esamas turto savininkas yra vienas iš rinkos sudedamųjų dalių.

## BENDRIEJI STANDARTAI

- e) „ir norintis parduoti pardavėjas“ reiškia pardavėją, kuris nei pernelyg nori, nei yra verčiamas parduoti bet kokia kaina, nei ketinantis taikstyti su kaina, kuri esamomis rinkos sąlygomis būtų nepagrįsta. Norintis parduoti pardavėjas nori parduoti turtą rinkos sąlygomis palankiausia kaina, kokią įmanoma gauti laisvoje rinkoje tinkamai turtą pristačius. Šiuo atveju į savininko faktines aplinkybes nėra atsižvelgiama, kadangi parduoti norintis pardavėjas yra menamas savininkas;
- f) „įprastomis rinkos sąlygomis“ reiškia sandorį tarp šalių, kurios nėra susijusios jokiais išskirtiniais ar specifiniais ryšiais, pvz., pagrindinė ir antrinė įmonė, arba nuomotojas ir nuomininkas, dėl kurių kaina galėtų neatitikti rinkai būdingo lygio, ar padidėtų atsiradus *specialiosios vertės* elementui. *Rinkos vertės* sandoris yra laikomas sandoriu tarp dviejų nesusijusių šalių, kurių kiekviena veikia nepriklausomai;
- g) „tinkamai pristačius turtą rinkai“ reiškia, kad turtas turėtų būti pateiktas rinkai tinkamiausiu būdu, kad jį galima būtų realizuoti už geriausią kainą taikant *rinkos vertės* apibrėžtį. Tinkamiausias pardavimo būdas yra tas, kuris sudaro galimybes gauti geriausią kainą rinkoje, kurioje pardavėjas veikia. Turto pateikimo rinkai trukmė nėra nustatytas laikotarpis, ir gali skirtis priklausomai nuo turto rūšies ir rinkos sąlygų. Vienintelis kriterijus – turi būti skirta pakankamai laiko, kad į turtą galėtų atkreipti dėmesį pakankamas skaičius rinkos dalyvių. Turto pateikimo rinkai laikotarpis yra prieš *vertinimo datą*;
- h) „kai šalys veikia dalykiškai ir apdairiai“ reiškia, kad tiek norintis pirkti pirkėjas, tiek norintis parduoti pardavėjas yra pakankamai gerai informuoti apie turto pobūdį ir jo savybes, jo dabartinį naudojimą ar galimą kitokią paskirtį, ir apie padėtį rinkoje *vertinimo dieną*. Daroma prielaida, kad abi sandorio šalys veikia apdairiai siekdamos sau palankiausios kainos, atsižvelgiant į jų atitinkamą padėtį sandorio atžvilgiu. Apdairumas yra vertinamas pagal rinkos sąlygas *vertinimo datą*, neatsižvelgiant į informaciją, kurios galbūt bus gauta ateityje. Pavyzdžiui, jeigu rinkoje, kurioje krinta kainos pardavėjas parduoda turtą už kainą, mažesnę, nei ankstesnio lygio kaina, tai nebūtinai reiškia, kad jis elgiasi neapdairiai. Tokiais atvejais, kaip ir vykdant bet kokius kitus mainus krintančių kainų rinkoje, apdairus pirkėjas ar pardavėjas veikia atsižvelgdamas į tiksliausią informaciją, kokią jis gali gauti atitinkamu metu;
- i) „laisva valia“ reiškia, kad abi šalys nori atlikti sandorį, tačiau nėra verčiamos tai daryti.

## BENDRIEJI STANDARTAI

32. Sąvoka *rinkos vertė* reiškia, kad derybos dėl kainos vyksta atviroje ir konkurencingoje rinkoje, kurioje jos dalyviai veikia laisvai. Turto rinka galėtų būti tarptautinė arba vietinė. Rinkoje gali būti daug pirkėjų ir pardavėjų, ar ribotas rinkos dalyvių skaičius. Rinka, kurioje turtas pristatomas pardavimui, yra rinka, kurioje dažniausiai parduodamas turtas pakeičia savininką (žr.16-20 dalis).
33. Turto *rinkos vertė* atspindi jo maksimalų ir geriausią panaudojimą. Turto maksimalus ir geriausias panaudojimas yra jo panaudojimas, kuris leidžia turtą panaudoti produktyviausiu būdu, yra teisiškai leistinas ir įmanomas finansiškai. Turto *maksimalus ir geriausias panaudojimas* gali būti apibrėžiamas esamo ar alternatyvaus turto atžvilgiu. Toks naudojimas nustatomas nustatant kainą, kurią jis norėtų siūlyti, atsižvelgiant į rinkos dalyvio numatytą turto paskirtį.
34. Vertinant turto dalį bendroje turto grupės vertėje atskiro turto maksimalus ir geriausias panaudojimas gali būti kitoks, nei jo kaip grupės dalies *maksimalus ir geriausias panaudojimas*.
35. Nustatant *maksimalų ir geriausią panaudojimą*:
- nustatoma, ar atitinkamas panaudojimas yra įmanomas, atsižvelgiama į tai, ką rinkos dalyviai laikytų protingu;
  - pagal teisėtumo reikalavimą atsižvelgiama į bet kokius turto naudojimui taikomus apribojimus, pvz., teritorijos skirstymą į zonas;
  - vykdant reikalavimą, kad panaudojimas būtų finansiškai įmanomas, vertinama, ar alternatyvus fiziškai įmanomas ir teisėtas panaudojimas sukurtų tipiniam rinkos dalyviui pakankamą grąžą, viršijančią didesnę, nei esama grąža, atsižvelgiant į panaudojimo pobūdžio pakeitimo sąnaudas.

### Sandorio sąnaudos

36. *Rinkos vertė* yra apskaičiuota kaina, už kurią turtas yra parduodamas neatsižvelgiant į pardavėjo patirtas pardavimo sąnaudas, ar pirkėjo patirtas pirkimo sąnaudas. Ji nekoreguojama pagal jokių bet kurios šalies tiesiogiai su sandoriu susijusių mokesčius.

### Investicinė vertė

37. *Investicinė vertė* – turto vertė, naudojama savininkui ar būsimam savininkui siekiant atskirų investavimo ar veiklos tikslų.
38. Tai yra tik konkrečiai įmonei taikomas *vertinimo pagrindas*. Nors turto vertė savininkui gali būti tokia pati kaip suma, kurią jis galėtų gauti pardavęs turtą kitai šaliai *vertinimo pagrindas* pasirenkamas įvertinus dėl turimo turto įmonės gaunamą

## BENDRIEJI STANDARTAI

naudą, ir tuo tikslu nebūtinai vertinamas menamas mainų sandoris. *Investicinė vertė* atspindi įmonės aplinkybes ir finansinius tikslus, kurių siekdama įmonė atlieka vertinimą. Investicinė vertė dažnai naudojama vertinant investavimo rezultatus. Skirtumai tarp turto *investicinės vertės* ir jo *rinkos vertės* sukuria motyvą pirkėjams ir pardavėjams įeiti į rinką.

### Tikroji vertė

39. *Tikroji vertė yra apskaičiuota kaina, už kurią gali būti apsieista turtu ar įsipareigojimu tarp dviejų nusimanančių šalių ir atspindinti atitinkamas toms šalims priklausančias turto dalis.*
40. TFAS naudojama apibrėžtis skiriasi nuo pirmiau pateiktosios šiame dokumente. TVSV nuomone, TFAS pateiktos tikrosios vertės apibrėžtys iš esmės atitinka *rinkos vertės* apibrėžtį. Tikrosios vertės apibrėžtis ir taikymas pagal TFAS aptartas 300-ajame TVS *Vertinimas finansinėms ataskaitoms*.
41. Kitais nei finansinių ataskaitų rengimas atvejais, *tikroji vertė* gali būti atskiriama nuo *rinkos vertės*. Nustatant *tikrąją vertę* būtina įvertinti abiejų sandorio šalių atžvilgiu teisingą kainą, atsižvelgiant į visus privalumus ir trūkumus, kuriuos kiekviena šalis gauna įvykdžius sandorį. Dažniausiai tikroji vertė yra naudojama teisminių nagrinėjimų kontekste. Ir atvirkščiai, nustatant *rinkos vertę* į naudą, kurios rinkos dalyviai negauna, dažniausiai yra neatsižvelgiama.
42. *Tikroji vertė* yra platesnė sąvoka, nei *rinkos vertė*. Nors abiejų sandorio šalių atžvilgiu teisinga kaina yra lygi kainai, kurą būtų galima gauti rinkoje, pasitaiko atvejų, kai nustatant *tikrąją vertę* atsižvelgiama į dalykus, į kuriuos neatsižvelgiama nustatant *rinkos vertę*, tokius kaip *specialioji vertė*, atsiradusius apjungus turto dalis.
43. *Tikrosios vertės* naudojimo pavyzdžiai būtų tokie:
  - a) įmonės, kurios vertybiniais popieriais nėra viešai prekiaujama turto dalies kainos nustatymas, kai dviejų sandorio šalių turimos turto dalys gali reikšti, kad kaina, kurie yra teisinga joms, gali skirtis nuo kainos, kurią būtų galima gauti rinkoje,
  - b) kainos, kuri būtų teisinga nuomotojui ar nuomininkui perduodant nuomojamą turtą visam laikui nurašant nuomos įsipareigojimą, nustatymas.

### Specialioji vertė

44. *Specialioji vertė* – suma, parodanti išskirtines turto savybes, kurios yra vertingos tik ypatingajam pirkėjui.

## BENDRIEJI STANDARTAI

45. *Ypatingasis pirkėjas* – konkretus pirkėjas, kuriam tam tikras turtas turi *specialiąją vertę* dėl nuosavybės teisių į jį suteikiamo pranašumo, kuriuo negalėtų turėti kiti pirkėjai rinkoje.
46. *Specialioji vertė* gali atsirasti, kai turtas turi savybių, kurios konkrečiam pirkėjui labiau patrauklios nei bet kuriems kitiems pirkėjams rinkoje. Tokios savybės gali būti turto fizinės, geografinės, ekonominės ar teisinės savybės. Nustatant *rinkos vertę* į bet kokia *specialiąją vertę* neatsižvelgiama, kadangi konkrečią datą yra daroma prielaida, kad yra neapibrėžtas, o ne konkretus norintis pirkti pirkėjas.
47. Kai *specialioji vertė* yra nustatyta, ji turėtų būti užregistruota, ir aiškiai atskirta nuo *rinkos vertės*.

### Sinerginė vertė

48. *Sinerginė vertė* yra papildoma vertė, atsirandanti, kai dėl dviejų ar daugiau turto dalių sąveikos sukuriama didesnė vertė, nei turto dalių verčių suma naudojant jas atskirai. Jeigu tokia sinergija gali pasinaudoti vienas konkretus pirkėjas, tai yra *specialiosios vertės* pavyzdys.

### Prielaidos

49. Pasirinkus *vertinimo pagrindą*, dažnai būtina daryti vieną ar kelias prielaidas, siekiant išaiškinti turto būklę menamame sandoryje, ar aplinkybes, kuriomis būtų įvykdytas tariamas sandoris šiuo turtu. Tokios prielaidos gali turėti didelės reikšmės vertei.
50. Kai kurie dažnai naudojamų papildomų prielaidų pavyzdžiai:
- prielaida, kad verslas yra perleidžiamas kaip veikianti įmonė,
  - prielaida, kad versle naudojamas turtas yra perleidžiamas be verslo arba atskirai, arba kaip grupė,
  - prielaida, kad atskiras turtas yra perleidžiamas kartu su kitu papildomu turtu (žr. 24 ir 25 dalis).
  - prielaida, kad akcijos yra perleidžiamos paketu arba atskirai,
  - vykdant menamą sandorį – prielaida, kad savininko naudojamas nekilnojamasis turtas yra laisvas.
51. Jeigu daroma prielaida apie faktus, kurie skiriasi nuo esančių *vertinimo datą*, tokia prielaida tampa *specialiąja prielaida* (žr. 101-ąjį TVS *Darbo apimtis*). *Specialiosios prielaidos* dažnai naudojamos norint parodyti galimų pokyčių įtaką turto vertei. Tokios prielaidos vadinamos „specialiosiomis“, siekiant vertinimo vartotojui parodyti, kad



## BENDRIEJI STANDARTAI

vertinimo išvada priklauso nuo esamų aplinkybių pasikeitimo, arba kad išvada atspindi požiūrį, kurio rinkos dalyviai apskritai *vertinimo dieną* nesilaikytų.

52. Prielaidos ir *specialiosios prielaidos* turi būti pagrįstos ir aktualios atsižvelgus į tikslą, dėl kurio atliekamas vertinimas.

### Priverstinis pardavimas

53. Terminas „priverstinis pardavimas“ naudojamas tais atvejais, kai pardavėjas yra verčiamas parduoti turtą, ir todėl jis neturi pakankamai laiko tinkamai pristatyti turto rinkai. Kaina, kurią galima gauti tokiomis aplinkybėmis priklauso nuo spaudimo, kurį patiria pardavėjas, pobūdžio, ir priežasčių, dėl kurių turtas nebuvo tinkamai pristatytas rinkai. Taip pat tokia situacija gali susidaryti tais atvejais, kai pardavėjas nepardavė turto per tam skirtą laikotarpį. Jeigu spaudimo ir apribojimų pardavėjui pobūdis ir priežastys nėra žinomos, realistiškai apskaičiuoti kainos, kurią galima būtų gauti įvykdžius priverstinio pardavimo sandorį, neįmanoma. Kaina, kurią pardavėjas priima priverstinio pardavimo atveju, atspindi greičiau konkrečias su juo, o ne menamu norinčiu parduoti pardavėju susijusias aplinkybes, taikant *rinkos vertės* apibrėžtį. Sudarant priverstinio pardavimo sandorį gaunama kaina yra tik atsitiktiniu ryšiu susijusi su *rinkos verte* ar bet koku kitu šiame standarte apibrėžtu vertės nustatymo pagrindu. Terminas „priverstinis pardavimas“ apibūdina situaciją, kurioje vyksta mainų sandoris, o ne *vertinimo pagrindą*.
54. Jeigu būtina nurodyti kainą, kurią galima būtų gauti vykdant priverstinio pardavimo sandorį, turi būti aiškiai nurodyti pardavėjui taikomi apribojimai, įskaitant pasekmes jeigu turto nepavyktų parduoti per atitinkamą laikotarpį, darant atitinkamas prielaidas. Jeigu *vertinimo datą* tokios aplinkybės neegzistuoja, jos turi būti aiškiai nurodytos kaip *specialiosios prielaidos*.
55. Pardavimas neaktyvioje ar krintančioje rinkoje nebūtinai automatiškai yra „priverstinis pardavimas“ vien tik dėl to, kad pardavėjas gali tikėtis gauti geresnę kainą, jeigu sąlygos pagerėtų. Išskyrus atvejus, kai pirkėjas yra verčiamas parduoti iki tam tikro laikotarpio pabaigos, pardavėjas yra pageidaujantis parduoti pardavėjas taikant *rinkos vertės* apibrėžtį (žr. 18 dalį ir 31 dalies e punktą).

### Vertinimo metodai

56. Norint nustatyti vertę pagal atitinkamą *vertinimo pagrindą* gali būti vadovaujamosi vienu ar daugiau vertinimo metodų (žr. 26-29 dalis). Trys šiame pagrindų dokumente apibūdinti ir apibrėžti vertinimo metodai yra pagrindiniai vertinimo metodai. Visi šie metodai yra grindžiami ekonominiais kainų pusiausvyros, naudos numatymo ir pakeičiamumo principais.

## BENDRIEJI STANDARTAI

### Lyginamasis metodas

57. *Lyginamasis metodas* – vertinimo metodas, leidžiantis nustatyti vertę lyginant vertinamą turtą su analogišku ar panašiu žinomos kainos turtu.
58. Pagal šį metodą pirmiausia nustatoma neseniai rinkoje įvykdytų sandorių analogišku ar panašiu turto sandorių kaina. Jeigu neseniai buvo įvykdyti keli tokie sandoriai, gali būti tikslinga įvertinti į pardavimo sąrašus įtraukto ar siūlomo parduoti analogiško ar panašaus turto kainą, aiškiai nustačius, kad tokia informacija yra aktuali ir kritiškai išanalizuota. Taip pat gali prireikti tokią informaciją apie kainas atitinkamai koreguoti, siekiant parodyti galimus skirtumus tarp faktinių sandorių ir *vertinimo pagrindo*, ir atsižvelgti į tokiam vertinimui atlikti priimtas prielaidas. Taip pat gali skirtis į kitus sandorius įtraukto ar kito vertinamo turto teisinės, ekonominės ir fizinės savybės.

### Pajamų metodas

59. *Pajamų metodas* – vertinimo metodas, pagal kurį vertė nustatoma konvertuojant būsimus pinigų srautus į esamą kapitalo vertę.
60. Pagal šį metodą vertinamos pajamos, kurias turtas sukurs per naudingo tarnavimo laiką ir nurodoma jo kapitalizuota vertė. Kapitalizavimas yra pajamų perskaičiavimas į kapitalo sumą taikant atitinkamą diskonto normą. Pajamų srautas gali būti pakeistas pagal sutartį ar sutartis, arba jis gali būti kuriamas ne pagal sutartį, pvz., pelnas, numatomas gauti naudojant ar turint turtą.
61. Pagal *pajamų metodą* turtas gali būti vertinamas taikant tokius skaičiavimo būdus:
- pajamų kapitalizacija, kai bendra kapitalizacijos norma yra pritaikoma vieno reprezentatyvaus laikotarpio pajamoms;
  - diskontuotasis pinigų srautas, kai diskonto norma taikoma kelių būsimų laikotarpių pinigų srautams, diskontuotiems iki dabartinės vertės;
  - įvairūs alternatyvūs kainos skaičiavimo būdai.
62. *Pajamų metodas* gali būti taikomas įvertinti įsipareigojimus apskaičiuojant pinigų srautus, reikalingus įsipareigojimui aptarnauti, kol jis yra įvykdyti.

### Išlaidų (kaštų) metodas

63. Pagal *išlaidų (kaštų) metodą* vertė nustatoma remiantis ekonomikos principu, kad pirkėjas už turtą nemokės daugiau, nei kainuotų įsigyti tokią pačią naudą teikiantį turtą jį nusiperkant ar pasigaminant.
64. Šis metodas grindžiamas principu, kad jeigu gaištamo laiko, nepatogumo, rizikos ar kiti veiksniai nėra aktualūs, kaina, kurią už vertinamą turtą pirkėjas mokėtų rinkoje, nebūtų didesnė, nei kainuotų analogišką turtą nusipirkti ar pasigaminti. Dažnai dėl

## BENDRIEJI STANDARTAI

amžiaus ar nusidėvėjimo vertinamas turtas yra mažiau patrauklus, nei alternatyvus turtas, kurį galima nusipirkti ar sukurti. Tokiu atveju, priklausomai nuo taikomo *vertinimo pagrindo* gali prireikti koreguoti alternatyvaus turto savikainą .

### Taikymo skaičiavimo būdai

65. Kiekvienas šių pagrindinių vertinimo metodų apima kelis skirtingus detalius skaičiavimo būdus. Įvairūs skirtingoms turto rūšims taikomi skaičiavimo būdai yra aptarti Turto standartuose.

### Vertinimo duomenys

66. Vertinimui atlikti naudojami duomenys yra duomenys ir kita informacija, naudojama pagal bet kurį iš šiame standarte aprašytą metodą. Tokie duomenys gali būti faktiniai ar menami.

67. Faktinių duomenų pavyzdžiai:

- žinomos analogiško ar panašaus turto kainos;
- faktiniai turto kuriami pinigų srautai;
- analogiško ar panašaus turto savikaina.

68. Menamų duomenų pavyzdžiai:

- apskaičiuoti ar prognozuojami pinigų srautai,
- apskaičiuota menamo turto savikaina,
- suvoktas rinkos dalyvių požiūris į riziką.

69. Dažniausiai labiau pasitikima faktiniais duomenimis; tačiau jeigu tokie duomenys yra mažiau aktualūs, pvz., faktinių sandorių duomenys yra pasenę, istoriniai pinigų srautai neleidžia daryti išvadų apie būsimus pinigų srautus, arba faktinių sąnaudų informacija yra istorinė, menami duomenys gali tapti svarbesni.

70. Dažniausiai vertinimas yra tikslesnis, kai jį atliekant galima remtis faktiniais duomenimis. Kai galima gauti tik tam tikrus faktinius duomenis, juos būtina itin kruopščiai įvertinti ir patikrinti.

71. Jeigu duomenys faktiškai yra sandorio duomenys, būtina patikrinti, ar tokio sandorio sąlygos atitinka reikalaujamas pagal taikomą *vertinimo pagrindą*.

72. Vertinimo duomenų pobūdis ir šaltiniai turėtų atitikti *vertinimo pagrindą*, kuris savo ruožtu priklauso nuo vertinimo tikslo. Pavyzdžiui, *rinkos vertei* apskaičiuoti gali būti

## BENDRIEJI STANDARTAI

naudojami įvairūs metodai ir skaičiavimo būdai, jeigu tik naudojami rinkoje gauti duomenys. Atliekant vertinimą *lyginamuoju metodu* visuomet naudojami rinkoje gauti duomenys. *Rinkos vertei* apskaičiuoti turėtų taikomas *pajamų metodas* naudojant duomenis ir prielaidas, kokias priimtų ar darytų rinkos dalyviai. Norint apskaičiuoti *rinkos vertę išlaidų (kaštų) metodu*, turėtų būti nustatyta tokio paties naudingumo ir atitinkamo nusidėvėjimo turto savikaina analizuojant rinkos savikainos ir nusidėvėjimo duomenis. Sprendimas dėl to, koks skaičiavimo būdas ar būdai yra patys tinkamiausi, priimamas atsižvelgiant į turimus duomenis ir su vertinamu turtu susijusias rinkos aplinkybes. Jeigu tik grindžiamas tinkamai išanalizuotais rinkos duomenimis bet kuris vertinimo metodas ar skaičiavimo būdas turėtų sudaryti galimybę apskaičiuoti *rinkos vertę*.

73. Vertinimo metodai ir skaičiavimo būdai dažniausiai yra bendri daugeliui vertinimo rūšių. Tačiau, vertinant skirtingų rūšių turtą naudojamasi skirtingais duomenų šaltiniais, kurie atspindi rinką, kurioje turtas vertinamas. Pavyzdžiui, su verslo subjektui priklausančiu *nekilnojamuoju turtu* susijusios investicijos yra vertinamos atitinkamos *nekilnojamojo turto*, kuriame tokiu *nekilnojamuoju turtu* prekiaujama, rinkos kontekste, o tokios įmonės išleistos akcijos yra vertinamos rinkos, kurioje tokiomis akcijomis prekiaujama, kontekste.

## BENDRIEJI STANDARTAI

### 101-asis TVS. Darbo apimtis

| Turinys                   | Dalys |
|---------------------------|-------|
| Bendrasis principas       | 1     |
| Reikalavimai              | 2     |
| Darbo apimties pakeitimas | 3     |
| Įsigaliojimo data         | 4     |

#### **Bendrasis principas**

1. Rekomendacijos dėl vertinimo gali būti įvairių rūšių ir gali būti teikiamos įvairiais lygmenimis. TVS skirti taikyti platesniam vertinimo užduočių spektrui. Vertinimas turi atitikti tikslą, dėl kurio jis atliekamas, taip pat labai svarbu, kad vertinimo rezultato gavėjas suprastų, ką jis turi gauti, ir visus vertinimui taikomus apribojimus. Darbo apimties aprašyme apibrėžiamas susitarime numatytas vertinimo tikslas, tyrimo apimtis, ketinamos taikyti procedūros, prielaidos ir apribojimai. Darbo apimties aprašymas gali būti parengtas pradėjus vykdyti darbo užduotį arba jį vykdant, tačiau bet koku atveju prieš baigiant vertinimą ir parengiant vertinimo ataskaitą.

#### **Reikalavimai**

2. Darbo apimties aprašymas parengiamas ir tvirtinamas raštu; jame nurodomi toliau aprašyti dalykai. Vertinant tam tikrų rūšių ar tam tikros paskirties turto gali būti nukrypstama nuo šio standarto arba į darbo apimties aprašymą įtraukiama ar numatoma įtraukti papildomų dalykų. Tokie papildomi aspektai aprašyti atitinkamame turto standarte arba vertinimo taikymo vadove.

#### **a) Vertintojo identifikavimas ir statusas**

Pateikiamas pareiškimas:

- i) patvirtinantis vertintojo tapatybę. Vertintojas gali būti privatus asmuo arba įmonė;
- ii) kad vertintojas gali atlikti objektyvų ir nešališką vertinimą;
- iii) ar vertintojas yra susijęs kokiais nors reikšmingais ryšiais su vertinimo objektu, turi jo turto dalį arba yra susijęs su vertinimą užsakiusia šalimi;
- iv) kad vertintojas turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti. Jeigu vertintojui reikia kreiptis reikšmingos pagalbos į kitus specialistus dėl kurio nors užduoties aspekto, šalys privalo susitarti ir raštu nurodyti tokios pagalbos pobūdį ir pasitikėjimo ja mastą.

## BENDRIEJI STANDARTAI

### b) Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas

Nustatant vertinimo ataskaitos formą ir turinį svarbu asmenų, kuriems atliekamas vertinimas, patvirtinimas, siekiant užtikrinti, kad ataskaitoje būtų pateikta jų poreikius atitinkanti informacija.

Taip pat turi būti susitarta ir raštu surašyti visi apribojimai, taikomi asmenims, kurie gali remtis tokia vertinimo ataskaita.

### c) Vertinimo tikslas

Turi būti aiškiai nurodytas vertinimo tikslas, t. y. ar vertinimas reikalingas kreditoriniams reikalavimams užtikrinti, ar perduodant akcijas, ar numatant išleisti akcijų emisiją. Nuo vertinimo tikslo priklauso *vertės nustatymo pagrindas*.

Labai svarbu, kad vertinimo išvados nebūtų naudojamos atskirai nuo konteksto arba kitais nei numatyta tikslais.

### d) Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas

Gali prireikti atskiro paaiškinimo norint išskirti turtą, teises į turtą ar teisę tokį turtą naudoti.

Jeigu vertinamas kartu su kitu turtu naudojamas turtas, būtina paaiškinti, ar vertinamas ir tas kitas turtas, ar jis yra išskirtas, tačiau laikomas prieinamu, ar yra išskirtas ir laikoma, kad juo naudotis negalima (žr. TVS *pagrindų* 24 ir 25 dalis).

### e) Vertės nustatymo pagrindas

Vertės nustatymo pagrindas turi atitikti vertinimo tikslą. Nurodomas bet kokios *vertės nustatymo pagrindo* apibrėžties šaltinis arba paaiškinamas jos pagrindas. TVS pripažįstami vertės nustatymo pagrindai apibrėžti ir aptarti TVS *pagrinduose*, tačiau gali būti naudojami ir kiti pagrindai. Taip pat reikėti nurodyti valiutą, pagal kurią bus rengiama vertinimo ataskaita.

### f) Vertės nustatymo data

TVS *vertės nustatymo data* apibrėžiama kaip data, kurią galioja nuomonė dėl vertės. Vertės nustatymo data gali skirtis nuo datos, kurią turi būti paskelbta vertinimo ataskaita, arba nuo datos, kurią turi būti pradėtas ar baigtas tyrimas.

## BENDRIEJI STANDARTAI

### g) Tyrimo apimtis

Darbo apimties aprašyme turi būti nurodyti visi tyrimui, apklausai ar analizei siekiant vertinimo tikslų taikomi apribojimai.

Jeigu atitinkamos informacijos negalima gauti, nes tyrimą apriboja užduoties sąlygos, ir jeigu tokia užduotis prisiimama atlikti, tokie apribojimai ir visos reikalingos prielaidos ar *specialiosios prielaidos* nurodomos darbo apimties aprašyme.

### h) Informacijos, kuria numatyta remtis, pobūdis ir šaltinis

Jeigu atliekant vertinimą numatoma remtis atskirai nepatikrinta informacija, turi būti susitartas ir atitinkamai nurodytas tokios informacijos pobūdis ir šaltinis.

### i) Prielaidos ir specialiosios prielaidos

Turi būti nurodytos visos atliekant vertinimą ir teikiant vertinimo ataskaitą daromos prielaidos ir *specialiosios prielaidos*.

Prielaidos yra tam tikri dalykai, kurie vykdant vertinimo užduotį gali būti pagrįstai priimti kaip atskirai netirtas ir netikrintas faktas. Siekiant suprasti vertinimą tokie nurodyti dalykai turi būti pripažįstami.

*Specialioji prielaida* – prielaida, kurią darant pripažįstami faktai, besiskiriantys nuo faktinių faktų *vertės nustatymo datą*, arba prielaida, kurios tipinis rinkos dalyvis *vertės nustatymo datą* nepadarytų.

*Specialiosios prielaidos* dažnai naudojamos norint parodyti galimų pokyčių įtaką turto vertei. *Specialiųjų prielaidų* pavyzdžiai:

- kad siūlomas pastatas *vertės nustatymo datą* yra faktiškai baigtas statyti;
- kad konkreči sutartis, kuri nebuvo įvykdyta, *vertės nustatymo datą* buvo faktiškai galiojanti;
- kad finansinė priemonė yra vertinama taikant pajamingumo kreivę, besiskiriančią nuo tos, kurią naudotų rinkos dalyvis.

Prielaidos ir *specialiosios prielaidos* turi būti pagrįstos ir aktualios atsižvelgiant į tikslą, dėl kurio atliekamas vertinimas.

### j) Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

Jeigu būtina ar pageidautina apriboti naudojamąsi vertinimo išvada arba ja besiremiančių asmenų ratą, tai būtina atskirai nurodyti. Jeigu nustatomi

## BENDRIEJI STANDARTAI

dalykai, dėl kurių gali būti teikiama sąlyginė vertinimo ataskaita, tai taip pat turi būti nurodyta.

### **k) Patvirtinimas, kad vertinimas bus atliekamas pagal TVS**

Nors reikalaujama patvirtinti, kad vertinimas bus atliekamas pagal TVS, gali būti atvejų, kai atsižvelgus į vertinimo tikslą nuo TVS būtina nukrypti. Toks nukrypimas turi būti nurodytas ir pateiktas jo pagrindimas. Nukrypimas nėra pateisinamas, jeigu dėl jo vertinimas tampa klaidinantis.

### **l) Atskaitos aprašymas**

Būtina susitarti dėl numatomos teikti atskaitos formato ir jį patvirtinti. Pateikiamos nuorodos į 103-iajame TVS *Vertinimo ataskaita* apibrėžtas ataskaitų turinio dalis, kurios nebus įtrauktos.

### **Darbo apimties pakeitimai**

3. Kai kurių iš pirmiau nurodytų dalykų nebus įmanoma nustatyti atliekant vertinimą arba atliekant vertinimą gali prireikti keisti darbo apimtį, pvz., gali būti gauta papildomos informacijos arba atsirasti aplinkybių, kurias reikės tirti papildomai. Darbo apimties reikalavimai gali būti nurodyti viename dokumente, sudaromame pradėjus darbą, arba keliuose dokumentuose, rengiamuose atliekant vertinimą; tokiame dokumente nurodomi visi iki vertinimo pabaigos ir vertinimo ataskaitos paskelbimo kilę klausimai.

### **Įsigaliojimo data**

4. Šis standartas įsigalioja 2012 m. sausio 1 d., nors rekomenduojama jį priimti anksčiau.



### 102-asis TVS. Įgyvendinimas

| <b>Turinys</b>      | <b>Dalys</b> |
|---------------------|--------------|
| Bendrasis principas | 1            |
| Tyrimai             | 2–4          |
| Vertinimo metodai   | 5–7          |
| Vertinimo aprašymas | 8            |
| Įsigaliojimo data   | 9            |

#### **Bendrasis principas**

1. Pagal šiame standarte išdėstytus principus ir darbo apimties aprašyme apibrėžtas sąlygas atliekamos vertinimo užduotys.

#### **Tyrimai**

2. Vykdam vertinimo užduotis atliekami tyrimai turi būti pagrįsti ir aktualūs atsižvelgiant į tikslą, dėl kurio atliekamas vertinimas; taip pat turi būti nurodytas *vertės nustatymo pagrindas*.
3. Tokie įrodymai renkami įvairiomis priemonėmis, tokiomis kaip tikrinimas, paklausimas, skaičiavimas ir analizė – vertinimo rezultatai turi būti tinkamai pagrįsti. Nustatant būtinų surinkti įrodymų apimtį vadovaujamosi profesiniu sprendimu siekiant užtikrinti, kad gauta informacija būtų tinkama pagal tikslą, dėl kurio atliekamas vertinimas. Praktiniais sumetimais tikslinga nustatyti tyrimo, kurį gali atlikti vertintojas, apimtį. Galima tyrimo apimtis nurodoma darbo apimties aprašyme.
4. Darbo apimties aprašyme nurodoma vertinimo tikslas, *vertės nustatymo pagrindas*, tyrimo apimtis, jam taikomi apribojimai ir visi informacijos šaltiniai, kuriais galima remtis. Žr. 101-ąjį TVS *Darbo apimtis*. Jeigu vykdant užduotį išaiškėja, kad atlikus darbo apimties aprašyme numatytą tyrimą vertė vis tiek nebus patikimai nustatyta arba kad informacijos, kurią turi suteikti trečiosios šalys, negalima gauti arba ji nepakankama, darbo apimtis atitinkamai persvarstoma.

## BENDRIEJI STANDARTAI

### Vertinimo metodai

5. Būtina nustatyti aktualius ir tinkamus taikyti vertinimo metodus. Pagrindiniai vertinimo metodai aprašyti TVS *pagrinduose*, o dažniausiai įvairių rūšių turtui vertinti naudojami tokių metodų taikymo modeliai aptarti turto standartų komentaruose.
6. Tinkamiausias vertinimo metodas ar skaičiavimo būdas pasirenkamas įvertinus:
  - priimtą *vertės nustatymo pagrindą*, nustatytą atsižvelgiant į vertinimo tikslą;
  - galimybę gauti vertinimo faktų ir duomenų;
  - atitinkamoje rinkoje veikiančių dalyvių taikomus metodus ar skaičiavimo būdus.
7. Vertei nustatyti gali būti naudojami keli vertinimo metodai ar skaičiavimo būdai, ypač jeigu neįmanoma gauti pakankamai faktinių ar akivaizdžių duomenų, kad patikimas išvadas būtų galima padaryti taikant vieną skaičiavimo būdą. Jeigu galutinei vertinimo išvadai parengti naudojamas daugiau nei vienas metodas ir skaičiavimo būdas, gautos vertės turėtų būti išanalizuotos ir suderintos.

### Vertinimo aprašymas

8. Atliekant vertinimą tam tikrą priimtą laiką aprašomas visas vertinant atliktas darbas, susijęs su teisiniais ar priežiūros institucijų reikalavimais. Priklausomai nuo tokių reikalavimų, aprašyme nurodomi naudoti pagrindiniai duomenys, visi skaičiavimai, tyrimai ir analizės, o klientui pateikiamas ataskaitos projekto ar galutinės ataskaitos egzempliorius.

### Įsigaliojimo data

9. Šis standartas įsigalioja 2012 m. sausio 1 d., nors rekomenduojama jį priimti anksčiau.

### 103-iasis TVS. Vertinimo ataskaita

| <b>Turinys</b>      | <b>Dalys</b> |
|---------------------|--------------|
| Bendrasis principas | 1–3          |
| Ataskaitos turinys  | 4–5          |
| Įsigaliojimo data   | 6            |

#### **Bendrasis principas**

1. Galutinis vertinimo proceso etapas yra vertinimą užsakiusios šalies ir kitų numatytų vartotojų informavimas apie nustatytą turto vertę. Labai svarbu, kad vertinimo ataskaitoje būtų pateikta informacija, padedanti suprasti, kaip buvo atliktas vertinimas. Vertinimo ataskaita negali būti dviprasmiška ar klaidinanti – numatomas vartotojas turi aiškiai suprasti pateiktą vertinimo rezultatą.
2. Kad būtų palyginama, aktuali ir patikima, vertinimo ataskaitoje pateikiamas aiškus ir tikslus užduoties apimties aprašymas, nurodomas vertinimo tikslas, numatomas naudojimas, patvirtinamas taikytas *vertės nustatymo pagrindas*, atskleidžiamos visos prielaidos, *specialiosios prielaidos*, vertinimui turėję įtakos reikšmingi netikrumai) ir kitos ribojančios sąlygos.
3. Šis standartas taikomas visoms vertinimo ataskaitoms – spausdintoms popieriuje ar elektroninėms. Vertinant tam tikrų rūšių ar tam tikros paskirties turtą gali būti nukrypstama nuo šio standarto ir numatoma papildomų reikalavimų. Papildomi reikalavimai aprašyti atitinkamame turto standarte arba vertinimo taikymo vadove.

#### **Ataskaitos turinys**

4. Vertinimo ataskaitos išsamumo lygis priklauso nuo tikslo, dėl kurio atliekamas vertinimas, vertinamo turto sudėtingumo ir vartotojo reikalavimų. Ataskaitos forma ir nukrypimai nuo šiame standarte apibrėžtų reikalavimų ataskaitos turiniui turi būti numatyti šalių susitarimu ir nurodyti darbo apimties aprašyme.

## BENDRIEJI STANDARTAI

5. Visose vertinimo ataskaitose pateikiamos nuorodos į toliau nurodytus dalykus. Šio sąrašo a–k punktuose išvardyti reikalavimai susiję su dalykais, kurie turėtų būti nurodyti darbo apimties aprašyme (žr. 101-ąjį TVS *Darbo apimtis*). Rekomenduojama darbo apimtį nurodyti ir vertinimo ataskaitoje.

**a) Vertintojo identifikavimas ir statusas**

Vertintojas gali būti privatus asmuo arba įmonė. Pateikiamas pareiškimas, patvirtinantis, kad vertintojas gali atlikti objektyvų ir nešališką vertinimą ir turi pakankamą kompetenciją vertinimui atlikti.

Vertinimo ataskaita patvirtinama už vertinimą atsakingo asmens ar įmonės parašu.

Jeigu vertintojas kreipėsi reikšmingos pagalbos į kitus specialistus dėl kurio nors užduoties aspekto, vertinimo ataskaitoje nurodomas tokios pagalbos pobūdis ir koku mastu ja pasinaudota.

**b) Kliento ir kitų numatomų vartotojų identifikavimas**

Nurodoma vertinimą užsakiusi šalis, taip pat kitos šalys, kurios tokiu vertinimu numato remtis (žr. j punktą).

**c) Vertinimo tikslas**

Aiškiai nurodomas tikslas, dėl kurio atliekamas vertinimas.

**d) Vertinamo turto ar įsipareigojimo identifikavimas**

Gali prireikti atskiro paaiškinimo apie atskirą turtą, turto dalį ar teisę tokį turtą naudoti.

Jeigu vertinamas turtas, naudojamas kartu su kitu turtu, būtina paaiškinti, ar vertinamas ir tas kitas turtas, ar jis yra išskirtas, tačiau laikomas prieinamu, ar yra išskirtas ir laikomas neprieinamu (žr. TVS *pagrindų* 24 ir 25 dalis).

**e) Vertės nustatymo pagrindas**

Vertės nustatymo pagrindas turi atitikti tikslą, dėl kurio atliekamas vertinimas. Nurodomas *vertės nustatymo pagrindo* apibrėžties šaltinis arba paaiškinamas jos pagrindas. Kai kurie bendrieji vertinimo pagrindai apibrėžti ir aptarti TVS *pagrinduose*.

**f) Vertės nustatymo data**

TVS *vertės nustatymo data* apibrėžiama kaip data, kurią galioja nuomonė dėl vertės. Vertės nustatymo data gali skirtis nuo datos, kurią turi būti paskelbta vertinimo ataskaita, arba nuo datos, kurią turi būti pradėtas ar baigtas tyrimas. Jeigu reikia, ataskaitoje šios datos aiškiai išskiriamos.

## BENDRIEJI STANDARTAI

### g) Tyrimo apimtis

Vertinimo ataskaitoje nurodoma atlikto tyrimo apimtis, įskaitant darbo apimties aprašyme numatytus tokiems tyrimams taikomus apribojimus.

### h) Informacijos, kuria numatyta remtis, pobūdis ir šaltinis

Atskleidžiamas informacijos, kuria atlikdamas vertinimą vertintojas rėmėsi atskirai jos netikrindamas, pobūdis ir šaltinis.

### i) Prielaidos ir specialiosios prielaidos

Aiškiai nurodomos visos padarytos prielaidos ir *specialiosios prielaidos*.

### j) Naudojimo, platinimo ir skelbimo apribojimai

Jeigu būtina ar pageidautina apriboti naudojamą vertinimo išvadą, tai būtina atskirai nurodyti.

### k) Patvirtinimas, kad vertinimas buvo atliktas pagal TVS

Nors reikalaujama patvirtinti, kad vertinimas atliktas pagal TVS, gali būti atvejų, kai atsižvelgus į vertinimo tikslą nuo TVS būtina nukrypti. Toks nukrypimas turi būti nurodytas ir paaiškinamos priežastys. Nukrypimas nėra pateisinamas, jeigu dėl jo vertinimas tampa klaidinančiu.

### l) Vertinimo metodas ir jo pagrindimas

Kad būtų lengviau suprasti vertės dydį kontekste, ataskaitoje pateikiamos nuorodos į taikytą vertinimo metodą ar metodus, nurodomi svarbiausi naudoti duomenys ir pagrindinės išvadų priežastys.

Šis reikalavimas netaikomas, jeigu buvo aiškiai susitarta ir darbo apimties aprašyme nurodyta, kad vertinimo ataskaitoje nebus pateikta jokių paaiškinimų ar patvirtinamosios informacijos.

### m) Vertinimu ar vertinimais nustatyta vertė

Nustatyta vertė išreiškiama taikoma valiuta.

### n) Vertinimo ataskaitos data

Nurodoma ataskaitos paskelbimo data. Ataskaitos parengimo data gali skirtis nuo *vertės nustatymo datos* (žr. f punktą).

### Įsigaliojimo data

6. Šis standartas įsigalioja 2012 m. sausio 1 d., nors rekomenduojama jį priimti anksčiau.

## 200-asis TVS. Verslo subjektai ir teisės į verslą

| Turinys             | Dalys   |
|---------------------|---------|
| <b>STANDARTAS</b>   | 1       |
| Darbo apimtis       | 2–3     |
| Įgyvendinimas       | 4       |
| Ataskaitos teikimas | 5       |
| Įsigaliojimo data   | 6       |
| <b>KOMENTARAI</b>   |         |
| Apibrėžtys          | C1      |
| Verslo subjektai    | C2–C4   |
| Nuosavybės teisės   | C5–C7   |
| Verslo informacija  | C8–C12  |
| Vertinimo metodai   | C13–C14 |
| Lyginamasis metodas | C15–C21 |
| Pajamų metodas      | C22–C30 |

### STANDARTAS

1. Vertinant verslo subjektus ir teises į verslą taikomi bendruosiuose standartuose nustatyti principai. Šiame standarte pateikti tik bendrųjų standartų taikymo vertinimui, kuriam taikomas šis standartas, pakeitimai, papildomi reikalavimai ar konkretūs pavyzdžiai.

#### **Darbo apimtis (101-asis TVS)**

2. Vykdam reikalavimą nustatyti vertinamą turtą ar įsipareigojimą pagal 101-ojo TVS 2 dalies d punktą, nurodomos konkrečios teisės į verslą, kurios bus vertinamos. Tuo tikslu turi būti nurodoma verslo subjekto teisinė struktūra, ar vertinamas visas verslo subjektas, ar atskira jo turto dalis, ar vertinimas apsiriboja tam tikru turtu ar įsipareigojimais, akcijų klase ar klasėmis, ar toks turtas, įsipareigojimai ar akcijos yra išskiriami.
3. Vertinant verslo subjektą ar teises į verslą dažniausiai daromos ar *specialiosios prielaidos*, nurodomos pagal 101-ojo TVS 2 dalies i punktą, gali būti tokios:
  - vertinant verslo subjekto turto dalį, daroma prielaida, paaiškinanti, ar likusios turto dalies (-ių) savininkas ar savininkai ketina ją parduoti, ar laikyti;
  - ar yra tam tikros rūšies turto ar įsipareigojimų, į kuriuos nebus atsižvelgta.

## Turto standartai

### **Įgyvendinimas (102-asis TVS)**

4. Vertinant teises į verslą, pagal kurias galima likviduoti verslo subjekto turą, būtina įvertinti, ar likvidavus įmonę bendra atskirai parduodamo turto vertė būtų didesnė nei bendra veiklą tęsiančio verslo subjekto turto vertė.

### **Vertinimo ataskaita (103-iasis TVS)**

5. Vieninteliai reikalavimai, atliekant verslo subjekto ar teisių į verslą vertinimą – įtraukti atitinkamas nuorodas į 2 ir 3 dalyje nurodytus dalykus.

### **Įsigaliojimo data**

6. Šis standartas įsigalioja 2012 m. sausio 1 d., nors rekomenduojama jį priimti anksčiau.

## Turto standartai

### KOMENTARAI

#### Apibrėžtys

- C1. Šiuose komentaruose taikomos toliau nurodytos apibrėžtys.
- a) įmonės vertė – bendra nuosavo kapitalo vertė, pridėjus skolos ir su skola susijusių įsipareigojimų vertę ir atėmus tokiems įsipareigojimams įvykdyti reikalingų pinigų ir pinigų ekvivalentų vertę;
  - b) nuosavo kapitalo vertė – verslo subjekto vertė visiems jo akcininkams.

#### Verslas

- C2. Verslas yra komercinė, pramoninė, paslaugų ar investicinė veikla. Vertinant verslą gali būti vertinama visa jo veikla arba veiklos dalis. Labai svarbu atskirti verslo subjekto vertę nuo atskirų tokios įmonės turto ar įsipareigojimų vertės. Jeigu atsižvelgiant į tikslą, dėl kurio atliekamas vertinimas, būtina nustatyti turto ar įsipareigojimų vertę ir jeigu tokį turtą galima atskirti nuo verslo subjekto ir atskirai parduoti ar perleisti, toks turtas turėtų būti vertinamas atskirai, o ne paskirstant viso verslo vertę. Prieš pradėdant vertinti verslo subjektą labai svarbu nustatyti, ar vertinamas visas verslo subjektas, jo akcijos ar akcijų paketas, konkreti atskiro verslo subjekto veikla, ar konkretus jos turtas arba įsipareigojimai.
- C3. Verslo subjektai gali būti vertinami siekiant įvairių tikslų, įskaitant tokius kaip įsigijimas, susijungimas, verslo padalinio pardavimas, mokesčių skaičiavimas, teisminiai procesai, nemokumo procedūros ar finansinių ataskaitų teikimas.
- C4. Priklausomai nuo konteksto ir nuo tikslo, dėl kurio atliekamas vertinimas, vertinamo verslo subjekto ar teisių į verslą pobūdžio, gali reikėti atsižvelgti į toliau nurodytus dalykus.

#### Nuosavybės teisės

- C5. Atliekant vertinimą būtina atsižvelgti į teises, privilegijas ar sąlygas, susijusias su nuosavybės dalimi, nesvarbu, ar ji asmeninės, bendrovės arba ūkinės bendrijos nuosavybės objektas. Kiekvienoje jurisdikcijoje nuosavybės teisės dažniausiai apibrėžiamos teisiniuose dokumentuose, pvz., įstatuose, verslo įmonės steigimo memorandumo ar steigimo sutarties straipsniuose arba ūkinės bendrijos ar akcininkų sutartyse. Nuosavybės dalis gali būti akcijos, įmonės ar viso verslo subjekto dalis. Tam tikrose situacijose svarbu atskirti teisinę nuosavybę nuo faktinės nuosavybės. Būtina atskirti su teisėmis į verslą susijusias teises ir pareigas nuo teisių ir pareigų, numatytų pagal sutartį tarp esamų akcininkų.
- C6. Dokumentuose gali būti nurodyti teisių į verslą perdavimui taikomi apribojimai arba išdėstytos *vertės nustatymo pagrindu* taikomos nuostatos, taikomos perleidžiant teises į verslą. Pavyzdžiui, dokumentuose gali būti nustatyta, kad teisės į verslą turėtų būti



## Turto standartai

įvertintos kaip atitinkama viso išleisto akcinio kapitalo dalis, nesvarbu, ar tai suteikianti kontrolę, ar mažumos dalis. Visais atvejais pačioje vertinimo pradžioje būtina atsižvelgti į vertinamos turto dalies teises ir su bet kurios kitos klasės turto dalimi susijusias teises.

- C7. Kontrolės teisių nesuteikianti turto dalis gali būti mažesnės vertės nei kontrolę suteikianti turto dalis. Daugumos dalis nebūtinai yra kontrolę suteikianti dalis. Su teisėmis į verslą susijusios balsavimo ir kitos teisės nustatomos pagal teisinę sistemą, pagal kurią įmonė yra įsteigta. Dažnai įmonė yra išleidusi skirtingų klasių akcijų, kurių kiekviena turi skirtingas teises. Tokiais atvejais gali būti, kad mažumos dalis vis tiek turi kontrolės teises ar veto teisę dėl tam tikrų veiksmų.

### Verslo informacija

- C8. Vertinant verslo subjektą arba teises į verslą dažnai būtina remtis iš įmonės vadovų, vadovybės atstovų ar kitų specialistų gauta informacija. Nustatant darbo apimtį būtina aiškiai nurodyti, kokia informacija galima remtis, o kurią reikia tikrinti, taip pat tokio tikrinimo mastą atliekant vertinimą, žr. 101-ojo TVS *Darbo apimtis* 2 dalies g punktą.
- C9. Nors būsimą naudą, gaunamą naudojantis nuosavybės teisėmis į turtą, atspindi vertė tam tikrą datą, vertinant galimus lūkesčius ateityje gali būti naudinga istorinė verslo subjekto informacija.
- C10. Vertinant verslo subjektą labai svarbu žinoti pastarojo laikotarpio ekonominę padėtį ir atitinkamos pramonės šakos tendencijas. Tokie veiksniai kaip politinė situacija, vyriausybės politika, valiutos kursas, infliacija, palūkanų normos ar rinkos aktyvumas skirtinguose sektoriuose veikiantiems verslo subjektams gali daryti labai skirtingą įtaką.
- C11. Teisių į verslą vertinimas prasmingas tik jeigu jis atliekamas atsižvelgiant į verslo subjekto finansinę padėtį tam tikru metu. Labai svarbu suprasti verslo subjekto turto ir įsipareigojimų pobūdį ir nustatyti, kuris turtas *vertės nustatymo datą* yra reikalingas pajamas generuojantiems procesas ir kuris nereikalingas.
- C12. Verslo subjektai gali turėti į apskaitą neįtraukto turto ar įsipareigojimų, neatspindimų balanse. Toks turtas gali būti patentai, prekės ženklai, autorių teisės, produktų ženklai, praktinė patirtis ir patentuotos duomenų bazės. *Prestižo* likutinė vertė nustatoma įvertinus visą materialųjį ir nustatomą nematerialųjį turtą. Nematerialiojo turto vertinimas aprašytas 201-ajame TVS *Nematerialusis turtas*.

### Vertinimo metodai

- C13. Vertinant verslo subjektą ar teises į verslą gali būti taikomi lyginamasis metodas ir pajamų metodas, aprašytas TVS *pagrinduose. Išlaidų (kaštų) metodas* paprastai negali būti taikomas, išskyrus atvejus, kai vertinami naujai įsteigti ar veiklą pradėję verslo

## Turto standartai

subjektai ir negalima patikimai nustatyti pinigų srautų / pelno, tačiau turima pakankamai rinkos informacijos apie verslo subjekto turta.

- C14. Tam tikros rūšies verslo subjektų, pavyzdžiui, investicinių ar kontroliuojančiųjų įmonių, vertę galima nustatyti sudedant turto ir įsipareigojimų vertes. Kartais šis metodas vadinamas grynojo turto metodu arba turto metodu. Tai nėra savarankiškas vertinimo metodas, nes prieš sudedant turto ir įsipareigojimų vertės nustatomos taikant vieną ar daugiau pagrindinių TVS *pagrinduose* aprašytų metodų.

### Lyginamasis metodas

- C15. Taikant *lyginamąjį metodą* vertinamas verslo subjektas lyginamas su kitu panašiu verslo subjektu, teisėmis į verslą ar vertybiniais popieriais, kuriais buvo prekiaujama rinkoje, ir reikšmingais sandoriais paties verslo subjekto vertybiniais popieriais. Vertę gali padėti nustatyti ir ankstesni sandoriai bet kuria verslo dalimi ar su ja susiję pasiūlymai.
- C16. Taikant *lyginamąjį metodą* naudojami trys pagrindiniai duomenų šaltiniai: akcijų rinka, kurioje prekiaujama panašaus verslo vertybiniais popieriais, įsigijimų rinka, kurioje perkamas ar parduodamas visas verslo subjektas, arba ankstesni sandoriai vertinamo verslo subjekto akcijomis ar pasiūlymai dėl jos nuosavybės dalies.
- C17. Taikant *lyginamąjį metodą* būtina nustatyti tinkamą palyginimo pagrindą ir remtis panašių verslo subjektų pavyzdžiais. Panašūs verslo subjektai turėtų veikti tame pačiame pramonės sektoriuje kaip ir vertinamasis arba sektoriuje, kurį veikia tokie pat ekonominiai kintamieji rodikliai. Vertinant, ar palyginimo pagrindas yra tinkamas, atsižvelgiama į šiuos veiksnius:
- vertinamų verslo subjektų panašumą pagal jų kiekybines ir kokybines veiklos charakteristikas;
  - duomenų apie panašius verslo subjektus kiekį ir galimybę juos patikrinti;
  - ar panašaus verslo subjekto kaina yra sudarant sandorį įprastomis rinkos sąlygomis taikoma kaina.
- C18. Turi būti atlikta panašių ir vertinamo verslo subjekto lyginamoji kokybinių ir kiekybinių skirtumų ir panašumų analizė.
- C19. Atliekant verslo subjektų, kurių akcijomis viešai prekiaujama, ar faktinių sandorių analizę apskaičiuojami įvairūs vertinimo rodikliai, dažniausiai kainą dalijant iš tam tikro pajamų ar grynojo turto vieneto. Pasirenkant ir apskaičiuojant tokius rodiklius svarbu:
- a) užtikrinti, kad rodiklis suteiktų prasmingos informacijos apie verslo subjekto vertę;

## Turto standartai

- b) numatyti, kad rodiklius gali prireikti koreguoti norint juos padaryti tinkamesnius vertinamam verslo subjektui. Pavyzdžiui, koregavimas atsižvelgiant į skirtumus tarp panašiams ir vertinamam verslo subjektui būdingos rizikos ir su jais siejamų lūkesčių;
  - c) atsižvelgiant į skirtumus tarp vertinamos nuosavybės dalies ir panašių verslo subjektų turto dalies kontrolės lygmens, tokios dalies tinkamumo parduoti ar turimos turto dalies dydžio, gali prireikti korekcijų.
- C20. Dažnai rinkos apžvalgininkai naudoja pagrindo neturinčius lyginamuosius vertinimo rodiklius, tokius kaip greitis *lyginamasis metodas* (angl. – *short-cut market approach*). Tačiau taikant tokias taisykles gautoms vertėms neturėtų būti suteikiama daug svorio, t. y. didelės reikšmės, nebent galima įrodyti, kad pirkėjai ir pardavėjai ketina jomis remtis. Netgi tokiu atveju būtina atlikti kryžminį patikrinimą taikant bent vieną kitą metodą.
- C21. Tokiu kitu metodu nustatytų verslo kainų pagrįstumas tikrinamas vertinant viešai prekiaujamų akcijų rinkos kainas arba įmonių turto dalies ar toje pačioje verslo srityje veikiančių įmonių įsigijimo kainas.

### Pajamų metodas

- C22. Vertei nustatyti pagal *pajamų metodą* gali būti taikomi įvairūs skaičiavimo būdai. Tai kapitalizuotų pinigų srautų arba pajamų skaičiavimo būdas, diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas.
- C23. Pajamos ir pinigų srautai gali būti vertinami pagal įvairias apibrėžtis. Vertinamos pajamos ir pinigų srautai gali būti iki mokesčių ar po mokesčių, nors dažniau vertinamos pajamos ir pinigų srautai po mokesčių. Taikoma kapitalizacijos ar diskonto norma turi atitikti pajamų ar pinigų srautų apibrėžtį.
- C24. Taikant *pajamų metodą* būtina apskaičiuoti kapitalizacijos normą pajamoms ar pinigų srautams kapitalizuoti arba diskonto normą pinigų srautams diskontuoti. Apskaičiuojant normą atsižvelgiama į tokius veiksnius kaip palūkanų normos lygis, rinkos dalyvių iš panašių investicijų laukiama grąža ir su numatomu naudos srautu susijusi rizika.
- C25. Taikant skaičiavimo būdus, pagal kuriuos naudojamas diskontavimas prognozuojant pajamas ar pinigų srautus, galima atsižvelgti į laukiamą augimą. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdus, pagal kuriuos diskontavimas nenaudojamas, į laukiamą augimą dažniausiai atsižvelgiama apskaičiuojant kapitalizacijos normą. Kai prognozuojamos pajamos ar pinigų srautai išreiškiami nominaliais dydžiais, t. y. einamosiomis kainomis, turėtų būti naudojamos nominalios normos, nustatomos atsižvelgus į infliaciją. Kai prognozuojamos pajamos ar pinigų srautai išreiškiami realiais dydžiais, turėtų būti naudojamos realiosios normos, nustatomos neatsižvelgiant į infliaciją.

## Turto standartai

- C26. Įmonės vertė dažniausiai apskaičiuojama kapitalizuojant pelną ar pinigų srautus taikant kapitalizacijos normą ar diskonto normą prieš atimant skolos aptarnavimo išlaidas. Taikoma kapitalizacijos ar diskonto norma yra atitinkamo skolos ir nuosavo kapitalo kainos svertinis vidurkis. Norint nustatyti bendrą nuosavo kapitalo vertę, iš įmonės vertės atimama skolos, už kurią mokamos palūkanos, *rinkos vertė*. Arba nuosavo kapitalo vertė gali būti apskaičiuojama nuosavo kapitalo srautus vertinant tiesiogiai. Apskaičiuojant įmonės ar nuosavo kapitalo vertę būtina atsižvelgti ir į perteklinį, t. y. veikloje nenaudojamą turtą.
- C27. Taikant *pajamų metodą*, verslo subjekto būsimos pajamos ar pinigų srautai dažnai apskaičiuojami remiantis istorinėmis finansinėmis ataskaitomis. Istorinių tendencijų nustatymas analizuojant rodiklius gali suteikti informacijos, reikalingos norint įvertinti verslo operacijoms būdingą riziką atitinkamo sektoriaus kontekste ir atsižvelgiant į būsimų rezultatų prognozes.
- C28. Siekiant atsižvelgti į skirtumus tarp faktinių istorinių pinigų srautų ir teisių į verslą pirkėjo pinigų srautų *vertės nustatymo datą*, taip pat gali reikėti korekcijų. Pavyzdžiui:
- koreguoti pajamas ir išlaidas iki pagrįstai reprezentatyvaus būsimos numatomos tęsti veiklos lygio;
  - nuosekliai teikti vertinamo ir lyginamo verslo subjektų finansinius duomenis;
  - koreguoti ne įprastomis rinkos sąlygomis vykdomus sandorius taip, kad jie atspindėtų rinkos sąlygas;
  - koreguoti išlaidas iš susijusių šalių nuomojamai ar kitokiu susitarimu gaunamai darbo jėgai ar įrangai pagal rinkos kainas ar įkainius;
  - atsižvelgti į nepasikartojančių su istoriniais pajamų ir išlaidų straipsniais susijusių įvykių įtaką. Nepasikartojančių įvykių pavyzdžiai gali būti dėl streiko patirti nuostoliai, naujų gamybos padalinių steigimas ar meteorologiniai reiškiniai. Tačiau pinigų srautų prognozėse taip pat reikėtų atsižvelgti į neįprastas pajamas ar išlaidas, kurias galima pagrįstai numatyti, o praeities įvykiai gali nurodyti panašius įvykius ateityje;
  - koreguoti nustatytą nusidėvėjimą ir mokesčių bazę iki dydžių, kurie leistų palyginti su panašiuose verslo subjektuose taikomomis nusidėvėjimo normomis;
  - koreguoti atsargų apskaitą taip, kad ją būtų galima palyginti su panašiais verslo subjektais, kurie apskaitą gali tvarkyti kitokiu pagrindu nei vertinamas verslo subjektas, arba siekiant tiksliau atspindėti ekonomines realijas.

Rengiant pelno (nuostolių) ataskaitą ar balansą atsargos gali būti koreguojamos skirtingai. Pavyzdžiui, atsargų vertinimo metodas pagal paskutinių pirkimų kainas (FIFO metodas) gali tiksliausiai parodyti atsargų vertę rengiant *rinkos vertės* balansą. Rengiant pelno (nuostolių) ataskaitą pajamų lygį infliacijos ar defliacijos

## Turto standartai

sąlygomis gali tiksliau parodyti atsargų įkainojimas pirmųjų pirkimų kainomis (LIFO metodas).

- C29. Taikant *pajamų metodą* taip pat gali prireikti atlikti tam tikras korekcijas siekiant atsižvelgti į dalykus, į kuriuos nebuvo atsižvelgta sudarant pinigų srautų prognozes arba nustatant diskonto normą. Kiti pavyzdžiai gali būti koregavimas atsižvelgiant į vertinamos turto dalies tinkamumą parduoti arba į tai, ar vertinamos teisės į verslą suteikia, ar nesuteikia kontrolės.
- C30. Mažos ir vidutinės įmonės dažniausiai perleidžiamos sudarant turto pardavimo, o ne turto dalies perleidimo sandorį. Tokiais atvejais į tokius straipsnius kaip skolininkai, kreditoriai ar apyvartinis kapitalas neatsižvelgiama, o turto vertė nustatoma pelnui prieš palūkanas, mokesčius ir nusidėvėjimą taikant atitinkamą vertinimo daugiklį. Taikomas daugiklis turi būti pasirenkamas remiantis kito panašaus turto pardavimo analize.

### 210-asis TVS. Nematerialusis turtas

| Turinys   | Dalys   |
|---|---------|
| <b>STANDARTAS</b>                               | 1       |
| Darbo apimtis                                   | 2–4     |
| Įgyvendinimas                                   | 5       |
| Ataskaitos teikimas                             | 6       |
| Įsigaliojimo data                               | 7       |
| <b>KOMENTARAI</b>                               |         |
| Pagrindinės nematerialiojo turto rūšys          | C1–C10  |
| Prestižas                                       | C11–C13 |
| Nematerialiojo turto charakteristikos           | C14–C15 |
| Vertinimo metodai                               | C16–C17 |
| Lyginamasis metodas                             | C15–C21 |
| Pajamų metodas                                  | C22–C23 |
| Netaikytų licencijos mokesčių skaičiavimo būdas | C24–C27 |
| Papildomo pelno skaičiavimo būdas               | C28–C30 |
| Perteklinių pajamų skaičiavimo būdas            | C31–C34 |
| Mokesčių amortizavimo nuolaida                  | C35     |
| Išlaidų (kaštų) metodas                         | C36–C38 |
| Metodų deriniai                                 | C39     |

#### **STANDARTAS**

1. Vertinant *nematerialųjį turtą* taikomi bendruosiuose standartuose nustatyti principai. Šiame standarte pateikti tik bendrųjų standartų taikymo vertinimui, kuriam taikomas šis standartas, pakeitimai, papildomi reikalavimai ar konkretūs pavyzdžiai.

#### **Darbo apimtis (101-asis TVS)**

2. Pagal 101-ojo TVS 2 dalies d punkto reikalavimą nustatyti vertinamą turtą ar įsipareigojimą *nematerialusis turtas* turi būti aiškiai apibrėžtas nurodant rūšį, su juo susijusias teises ir priklausančią dalį. Pagrindinės *nematerialiojo turto* rūšys ir jų charakteristikos aptartos šio standarto komentarų C1–C13 dalyse.

## Turto standartai

3. Darbo apimties aprašyme turėtų būti nurodytas visas papildomas turtas ir ar toks turtas taip pat yra vertinamas. Papildomas turtas yra turtas, naudojamas kartu su vertinamu turtu su juo susijusiems pinigų srautams generuoti. Jeigu papildomas turtas atskiriamas, būtina paaiškinti, ar atitinkamas *nematerialusis turtas* vertinamas vadovaujantis prielaida, kad pirkėjas tokį papildomą turtą gali gauti, ar kad pirkėjas tokio turto gauti negali, t. y. turtas vertinamas atskirai.
4. Dažniausi prielaidų arba *specialiųjų prielaidų*, daromų vertinant *nematerialųjį turtą*, kokias reikalaujama nurodyti pagal 101-ojo TVS 2 dalies i punktą, pavyzdžiai gali būti nurodymas, kad buvo išduotas patentas, nors faktiškai *vertės nustatymo data* jo nėra, arba kad į rinką buvo pateiktas arba iš jos pašalintas konkuruojantis produktas.

### **Įgyvendinimas (102-asis TVS)**

5. Jokių papildomų reikalavimų dėl *nematerialiojo turto* nenustatoma.

### **Vertinimo ataskaita (103-iasis TVS)**

6. Vieninteliai reikalavimai, taikytini atliekant *nematerialiojo turto* vertinimą – įtraukti atitinkamas nuorodas į 2 ir 4 dalyje nurodytus dalykus.

### **Įsigaliojimo data**

7. Šis standartas įsigalioja 2012 m. sausio 1 d., nors rekomenduojama jį priimti anksčiau.

## Turto standartai

### KOMENTARAI

#### Pagrindinės nematerialiojo turto rūšys

- C1. *Nematerialusis turtas* – nepiniginis turtas, pasižymintis ekonominėmis savybėmis. Toks turtas neturi materialios formos, tačiau savininkui suteikia teisių ir kitokios ekonominės naudos.
- C2. *Nematerialiojo turto* vertinimas gali būti atliekamas įvairiais tikslais, įskaitant verslo subjekto ar verslo dalies įsigijimą, verslo subjektų susijungimą, verslo ar verslo dalies pardavimą, *nematerialiojo turto* pirkimą ar pardavimą, ataskaitų teikimą mokesčių institucijoms, teisinius procesus dėl nemokumo ar finansinių ataskaitų rengimą.
- C3. *Nematerialusis turtas* gali būti identifikuojamas ir neidentifikuojamas. *Nematerialusis turtas* identifikuojamas, jeigu jis:
- yra atskiriamas, t. y. gali būti atskirtas ar išskirtas iš verslo subjekto ir parduotas, perleistas, licencijuotas, išnuomotas ar iškeistas atskirai ar kartu su susijusia sutartimi, nustatomu turtu ar įsipareigojimu, nepriklausomai nuo to, ar verslo subjektas ketina, ar neketina to daryti;
  - atsiranda iš sutartinių ar kitų teisių, nepriklausomai nuo to, ar tokios teisės gali būti perleidžiamos, ar yra atskiriamos nuo verslo subjekto ar kitų teisių arba įsipareigojimų.
- C4. Bet koks neidentifikuojamas su verslo subjektu ar turto grupe susijęs *nematerialusis turtas* dažniausiai vadinamas *prestižu*.
- C5. Pagrindinės identifikuojamo *nematerialiojo turto* rūšys:
- susijęs su rinkodara;
  - susijęs su klientu ar teikėju;
  - susijęs su technologijomis;
  - susijęs su menu.
- C6. Kiekvienos tokios rūšies turtas gali būti naudojamas pagal sutartis arba ne pagal sutartis.
- C7. Su rinkodara susijęs *nematerialusis turtas* dažniausiai naudojamas skatinant prekių ar paslaugų pardavimą. Tokio nematerialiojo turo pavydžiai gali būti prekių ženklai, unikalūs prekės dizainas, interneto domenų pavadinimai ar susitarimai nekonkuruoti.



## Turto standartai

- C8. Su klientu ar tiekėju susijęs *nematerialusis turtas* atsiranda iš santykių su klientu ar jo pažinimo. Pavyzdžiai būtų paslaugų ar prekių tiekimo sutartys, licencijavimo ar licencijos mokesčių sutartys, užsakymų knygos, darbo sutartys ir santykiai su klientais.
- C9. Su technologijomis susijęs *nematerialusis turtas* atsiranda iš sutartinių ir nesutartinių teisių naudotis patentuotomis technologijoms, nepatentuotomis technologijomis, duomenų bazėmis, formulėmis, dizainu, procesais ar receptais.
- C10. Su menu susijęs *nematerialusis turtas* atsiranda iš teisių gauti naudą, tokią kaip honorarai už meno kūrinį, pvz., spektaklius, knygas, filmus ir muziką, ir užtikrinant nesutartinių autorių teisių apsaugą.

### Prestižas

- C11. *Prestižas* yra bet kokia ateityje iš verslo subjekto turimų teisių į verslą arba neatskiriama turto grupės naudojimo numatoma gauti ekonominė nauda. Reikėtų pažymėti, kad pagal konkrečią finansinės atskaitomybės tvarką ar mokesčių režimą taikoma kitokia *prestižo* apibrėžtis; į tai būtina atsižvelgti, kai vertinimas atliekamas finansinės atskaitomybės tikslais.
- C12. Su *prestižu* susijusios naudos pavyzdžiai:
- įmonei būdinga sinergija po verslo susijungimo, pvz., veiklos sąnaudų sumažinimas ar masto ekonomija, kuri nėra susijusi su kito turto verte;
  - augimo galimybės, pvz., plėtimasis į kitas rinkas;
  - organizacinis kapitalas, pvz., nauda, gaunama iš sukurto tinklo.
- C13. Apskritai *prestižo vertė* yra suma, likusi iš verslo subjekto vertės atėmus visą identifikuojamą materialųjį, nematerialųjį ir piniginių turtą, įvertintą atsižvelgus į faktinius ar galimus įsipareigojimus.

### Nematerialiojo turto skiriamieji požymiai

- C14. Konkretus *nematerialusis turtas* apibrėžiamas ir apibūdinamas pagal skiriamuosius požymius, tokius kaip nuosavybė, funkcija rinkoje ir įvaizdis. Būtent tokie požymiai skiria *nematerialųjį turtą* nuo kito. Skiriamieji požymiai gali būti pailiustruoti tokiais pavydžiais:
- konditerijos gaminiai gali skirtis skoniu, naudojamomis sudėtinėmis dalimis ir kokybe;
  - kompiuterių programinės įrangos gaminiai dažniausiai skiriasi funkcinėmis specifikacijomis.

## Turto standartai

- C15. Nors tai pačiai klasei priklausantis *nematerialusis turtas* turi bendrų savybių, jis taip pat turi skiriamųjų požymių, kuriais skiriasi skirtingoms rūšims priklausantis *nematerialusis turtas*.

### Vertinimo metodai

- C16. *Nematerialusis turtas* gali būti vertinamas pagal tris pagrindinius TVS *pagrinduose* aprašytus vertinimo metodus.
- C17. Pagal visus *nematerialiojo turto* vertinimo metodus būtina apskaičiuoti likusį naudingojo tarnavimo laiką. Tam tikro turto atveju tai gali būti baigtinis laikotarpis, apribotas sutarties trukme arba tipiniu atitinkamame sektoriuje taikomu gyvavimo ciklu. Kito turto naudingojo tarnavimo laikas gali būti iš esmės neribotas. Apskaičiuojant likusį naudingojo tarnavimo laiką atsižvelgiama į įvairius teisinius, technologinius ar ekonominius veiksnius. Pavyzdžiui, turto, naudojamo turint vaistų patentą, likęs naudingasis tarnavimo laikas gali būti penkeri metai iki patento galiojimo termino pabaigos, nors gali būti tikimasi, kad rinką jau po trejų metų gali pasiekti konkuruojantis veiksmingesnis vaistas. Tokiu atveju pirmojo produkto naudingojo tarnavimo laikas gali būti tik treji metai.

### Lyginamasis metodas

- C18. Pagal *lyginamąjį metodą nematerialiojo turto* vertė nustatoma atsižvelgiant į turto aktyvumą rinkoje, pvz., analogiško ar panašaus turto pirkimo ar pardavimo sandorius.
- C19. Kadangi *nematerialusis turtas* yra labai nevienalytis, rinkoje analogišku turtu vykdomų sandorių pavyzdžiai itin reti. Jeigu ir galima rasti tam tikrų įrodymų, dažniausiai jie susiję su panašiu, o ne su analogišku turtu. Kaip alternatyvi ar papildoma priemonė, duomenų apie vertinimo daugiklius gali suteikti palyginimas su atitinkamų sandorių analogišku ar panašiu turtu kainomis analizuojant pardavimo sandorius, pvz., gali būti įmanoma nustatyti tipinį panašaus *nematerialiojo turto* klasės kainos ir pelno santykį ar gražos normą.
- C20. Jeigu galima gauti duomenų apie kainas arba vertinimo daugiklius, dažnai juos gali prireikti koreguoti atsižvelgiant į skirtumus tarp vertinamo turto ir tų sandorių turto.
- C21. Tokios korekcijos būtinos siekiant parodyti vertinamo *nematerialiojo turto* ir sandorių turto skiriamuosius požymius. Korekcijos dažnai gali būti nustatomos tik kokybiniais, o ne kiekybiniais lygmeniais. Kokybinės korekcijas gali reikėti atlikti tokiose situacijose:
- vertinamas produktas gali būti laikomas labiau dominuojančiu rinkoje nei sandorių turtas;
  - vertinamas vaistų patentas gali būti išduotas veiksmingesniam ir mažiau šalutinių reiškinį sukeliančiam vaistui nei sandorių patentas.

## Turto standartai

### Pajamų metodas

- C22. Pagal *pajamų metodą nematerialiojo turto* vertė nustatoma remiantis pajamų, pinigų srautų ir naudojant *nematerialųjį turtą* sutaupytų sąnaudų dabartine verte. Pagrindiniai skaičiavimo būdai, naudojami pagal *pajamų metodą* vertinant *nematerialųjį turtą*:
- netaikytų licencijos mokesčių skaičiavimo būdas, kartais vadinamas licencijos mokesčio sutaupymo būdu;
  - papildomo pelno skaičiavimo būdas, kartais vadinamas papildomų pajamų metodu;
  - perteklinių pajamų skaičiavimo būdas.
- C23. Pagal kiekvieną šį skaičiavimo būdą prognozuojami pinigų srautai konvertuojami į atitinkamą vertę arba taikant diskontuotų pinigų srautų metodus, arba, paprastesniais atvejais, reprezentatyviesiems vieno laikotarpio pinigų srautams taikant kapitalizacijos daugiklį.

### Netaikytų licencijos mokesčių skaičiavimo būdas

- C24. Pagal netaikytų licencijos mokesčių skaičiavimo būdą *nematerialiojo turto* vertė nustatoma pagal hipotetinius licencijos mokesčius, kurių nereikėtų mokėti, jeigu turtas priklausytų nuosavybės teise, palyginti su *nematerialiojo turto* licencijavimu iš trečiosios šalies. Per visą *nematerialiojo turto* tarnavimo laiką hipotetiniai licencijos mokesčiai koreguojami atsižvelgiant į mokesčius ir *vertės nustatymo dieną* diskontuojami iki dabartinės vertės. Tam tikrais atvejais į licencijos mokesčius gali būti įskaičiuojami ne tik periodiniai mokėjimai, bet ir pirminis įnašas pagal procentinę pajamų dalį ar kitus finansinius parametrus.
- C25. Hipotetinio licencijos mokesčio dydis gali būti apskaičiuojamas dviem būdais. Pirmasis būdas grindžiamas palyginamiems ar panašioms sandoriams taikomomis rinkos licencijų kainomis. Norint taikyti šį skaičiavimo būdą pasitelkiamas panašus nematerialusis turtas, nuolat licencijuojamas sudarant sandorį įprastomis rinkos sąlygomis. Skaičiuojant antruoju būdu paskirstomas pelnas, kuris būtų hipotetiškai mokamas norinčiam išsinuomoti licenciatui ir norinčiam išnuomoti licenciarui sudarant sandorį įprastomis rinkos sąlygomis dėl teisės naudoti vertinamą *nematerialųjį turtą*.
- C26. Pagal netaikytų licencijos mokesčių skaičiavimo būdą atsižvelgiama į kai kuriuos arba visus šiuos vertinimo duomenis:
- finansinio parametro projekciją, pvz., pajamas, kurioms būtų taikomas licencijos mokeskis per *nematerialiojo turto* tarnavimo laiką, kartu su *nematerialiojo turto* tarnavimo laiko prognoze;
  - mokesčių nuolaidos, kurią būtų galima gauti hipotetinių licencijos mokesčių atžvilgiu, normą;
  - rinkodaros ir kitas išlaidas, kurias licenciatas patirtų tokiu turtu naudodamasis;

## Turto standartai

- atitinkamą diskonto normą arba kapitalizacijos normą, taikomą konvertuojant hipotetinius turto licencijavimo mokesčius į dabartinę vertę.

Jeigu galima taikyti abu skaičiavimo būdus, dažniausiai tai ir daroma siekiant atlikti kryžminį patikrinimą.

- C27. Rinkoje esančio ir akivaizdžiai panašaus turto licencijos mokesčiai gali labai skirtis. Todėl tikslinga palyginti tariamus licencijos mokesčio duomenis su pelno norma, kurios tipinis operatorius tikėtusi iš pardavimo veiklos naudodamasis turtu.

### Papildomo pelno skaičiavimo būdas

- C28. Pagal papildomo pelno skaičiavimo būdą prognozuojamas pelnas ar pinigų srautai, generuojami verslo subjektui naudojant *nematerialųjį turtą*, lyginami su pelnu ar pinigų srautais, kuriuos verslo subjektas generuotų tokio *materialiojo turto* nenaudodamas. Šis skaičiavimo būdas dažnai naudojamas, kai rinkos licencijos mokesčių dydžio sužinoti negalima arba kai tokie duomenys nėra patikimi.
- C29. Nustačius skirtumą tarp tokiais atvejais generuojamo pelno, prognozuojamas papildomas periodinis pelnas, pinigų srautai konvertuojami į dabartinę vertę taikant atitinkamą diskonto normą arba nuolatinis papildomas pelnas ar pinigų srautai kapitalizuojami taikant kapitalizacijos daugiklį.
- C30. Papildomo pelno skaičiavimo būdas gali būti taikomas ir *nematerialiajam turtui*, kurį naudojant būtų taupomos sąnaudos, ir turtui, kurį naudojant būtų gaunama pelno ar generuojami pinigų srautai, vertinti.

### Perteklinių pajamų skaičiavimo būdas

- C31. Pagal perteklinių pajamų skaičiavimo būdą *nematerialiojo turto* vertė nustatoma kaip dabartinė pinigų srautų, susijusių su vertinamu *nematerialiuoju turtu*, vertė, atėmus su papildomu turtu susijusių pinigų srautų dalį. Perteklinių pajamų skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas vertinant sutartis su klientais, santykius su klientais ar vykdomus mokslinių tyrimų ir plėtros projektus.
- C32. Perteklinių pajamų skaičiavimo būdas gali būti taikomas naudojant vieno laikotarpio prognozuojamus pinigų srautus (toku atveju jis vadinamas vieno laikotarpio perteklinių pajamų skaičiavimo būdu) arba naudojant kelių laikotarpių prognozuojamus pinigų srautus (toku atveju jis vadinamas kelių laikotarpių perteklinių pajamų skaičiavimo būdu). Kelių laikotarpių perteklinių pajamų skaičiavimo būdas taikomas dažniau, nes *nematerialusis turtas* piniginę naudą dažniausiai generuoja ilgesnį laikotarpį.
- C33. Taikant perteklinių pajamų skaičiavimo būdą numatomi pinigų srautai paskirstomi pagal mažiausias verslo subjekto veiklas ar turto grupes, kurios apima visas iš vertinamo turto uždirbamas pajamas.

## Turto standartai

C34. Iš šių prognozuojamų pinigų srautų atimamos atitinkamos su papildomu turtu, nematerialiuoju turtu ir finansiniu turtu siejamos pinigų srautų dalys. Tai daroma apskaičiavus ir iš pinigų srautų atėmus papildomam turtui taikomą mokestį ar ekonominį nuomos mokestį. Kad būtų galima patikimai nustatyti turto vertę, gali būti tikslinga atimti papildomas sumas, siekiant parodyti papildomą vertę, sukuriama dėl to, kad turtas naudojamas kartu kaip veiklą tęsiančio verslo subjekto dalis. Tai dažniausiai parodo sukauptos darbo jėgos turtui priskiriamą naudą, kurios negalėtų gauti atskiros turto dalies pirkėjas.

### Mokesčių amortizavimo nuolaida

C35. Pagal skirtingą mokesčių skaičiavimo tvarką apskaičiuojant apmokestinamąsias pajamas *nematerialiojo turto* amortizacija gali būti laikoma išlaidomis. Tokia mokesčių amortizavimo nuolaida gali turėti teigiamos įtakos turto vertei. Taikant *pajamų metodą* būtina įvertinti mokesčių nuolaidų poveikį pirkėjams ir atitinkamai koreguoti pinigų srautus.

### Išlaidų (kaštų) metodas

C36. *Išlaidų (kaštų) metodas* yra dažniausiai taikomas pačiame verslo subjekte kuriamam *nematerialiajam turtui*, kurio pajamų srautų negalima aiškiai nustatyti. Pagal *išlaidų (kaštų) metodą* apskaičiuojamos panašaus ar panašaus naudingumo ar naudingojo tarnavimo potencialo turto pakeitimo sąnaudos.

C37. *Nematerialiojo turto*, kuriam galėtų būti taikomas *išlaidų (kaštų) metodas*, pavyzdžiai:

- paties verslo subjekto sukurta programinė įranga, nes tokio pat ar panašaus funkcionalumo programinės įrangos kainą galima sužinoti rinkoje;
- interneto svetainės, nes jų sukūrimo sąnaudas galima apskaičiuoti;
- sukaupta darbo jėga nustačius jai sukaupti reikalingas sąnaudas.

C38. Taikant *išlaidų (kaštų) metodą* atsižvelgiama į tokius duomenis:

- analogiško turto sukūrimo ar įsigijimo sąnaudas;
- tokio pat naudingumo ar naudingojo tarnavimo potencialo turto įsigijimo ar sukūrimo sąnaudas;
- bet kokias turto įsigijimo ar sukūrimo sąnaudų korekcijas atsižvelgiant į specifines vertinamo turto savybes, tokias kaip ekonominis ir funkcinis nuvertėjimas;
- turto kūrėjo patirtas alternatyviąsias sąnaudas.

## Turto standartai

### Metodų deriniai

- C39. Dėl *nematerialiojo turto* nevienalytiškumo paprastai nustatant vertę dažniau nei kitam turtui būtina taikyti kelis vertės nustatymo metodus ir skaičiavimo būdus.

### 220-asis TVS. Mašinos ir įrenginiai

| Turinys                 | Dalys   |
|-------------------------|---------|
| <b>STANDARTAS</b>       | 1       |
| Darbo apimtis           | 2–4     |
| Įgyvendinimas           | 5       |
| Ataskaitos teikimas     | 6       |
| Įsigaliojimo data       | 7       |
| <br>                    |         |
| <b>Pastabos</b>         |         |
| Mašinos ir įrenginiai   | C1–C2   |
| Nematerialusis turtas   | C3      |
| Finansavimo susitarimai | C4–C5   |
| Priverstinis pardavimas | C6–C7   |
| Vertinimo metodai       | C13–C14 |

#### STANDARTAS

1. Vertinant mašinas ir įrenginius taikomi bendruosiuose standartuose nustatyti principai. Šiame standarte pateikti tik bendrųjų standartų taikymo vertinimui, kuriam taikomas šis standartas, pakeitimai, papildomi reikalavimai ar konkretūs pavyzdžiai.

#### Darbo apimtis (101-asis TVS)

2. Vykdamas reikalavimą nustatyti vertinamą turtą pagal 101-ojo TVS 2 dalies d punktą, atsižvelgiama į tai, kokių mastu mašinos ir įrenginiai yra susiję su kitu turto ir ar yra nuo jo priklausomi. Pavyzdžiui:
  - turtas gali būti stacionariai pritvirtintas prie žemės ir negali būti pašalintas ar perkeltas reikšmingai nesugadinus paties turto ar aplinkinių statinių ar pastatų;
  - atskiras mechanizmas gali būti integruotos gamybos linijos dalis ir jo funkcionalumas tokiu atveju priklauso nuo kito turto.

Tokiais atvejais būtina aiškiai apibrėžti, koks turtas vertinamas ir koks nevertinamas. Turi būti nurodytos visos būtinos prielaidos arba *specialiosios prielaidos* dėl galimybės gauti papildomo turto; žr. 4 dalį.

## Turto standartai

3. Su paslaugų pastatui teikimu susijusios mašinos ir įrenginiai dažniausiai yra integruojami pačiame pastate ir įmontuojami taip, kad jų negalima nuo pastato atskirti. Tokie dalykai dažniausiai yra *teisų į nekilnojamąjį turtą* dalis. Pavyzdžiai gali būti įvairūs įrenginiai, kurių pagrindinė funkcija yra tiekti pastatui elektros energiją, dujas, šildymą, šaldymo ar vėdinimo paslaugas, arba tokie įrenginiai kaip liftai. Jeigu pagal vertinimo tikslą tokie įrenginiai turi būti vertinami atskirai, darbo apimties aprašyme turi būti nurodyta, kad jų vertė dažniausiai yra laikoma *nekilnojamojo turto* vertės dalimi ir kad jie atskirai negali būti parduodami. Vykdam užduotį įvertinti toje pačioje vietoje esančius *nekilnojamojo turto* objektus ir mašinas bei įrenginius reikia užtikrinti, kad būtų išvengta praleidimų ar dvigubo skaičiavimo.
4. Dėl didelės mašinų ir įrenginių įvairovės ir galimybių juos transportuoti dažniausiai reikia daryti papildomas prielaidas, apibūdinančias, kokios būklės ir kokiomis aplinkybėmis toks turtas vertinamas. Pagal 101-ojo TVS 2 dalies i punkto reikalavimą tokios prielaidos turi būti nurodytos darbo apimties aprašyme. Įvairiomis aplinkybėmis tinkamų daryti prielaidų pavyzdžiai:
- kad mašinos ir įrenginiai vertinami kaip visuma, kad jie naudojami ir yra veiklą tęsiančio verslo subjekto dalis;
  - kad mašinos ir įrenginiai vertinami kaip visuma, kad jie naudojami, tačiau darant prielaidą, jog verslo subjekto veikla nutraukta;
  - kad mašinos ir įrenginiai vertinami kaip atskiri komponentai numatant juos perkelti iš dabartinės vietos.

Tam tikromis aplinkybėmis gali būti tikslinga nurodyti daugiau nei vieną prielaidą, pvz., siekiant parodyti verslo subjekto veiklos nutraukimo įtaką mašinų ir įrenginių vertei.

### Įgyvendinimas (102-asis TVS)

5. Jokių papildomų reikalavimų dėl mašinų ir įrenginių nenustatoma.

### Vertinimo ataskaita (103-iasis TVS)

6. Be minimalių pagal 103-ąjį TVS *Vertinimo ataskaita* nustatytų reikalavimų, mašinų ir įrenginių vertinimo ataskaitoje pateikiamos atitinkamos nuorodos į darbo apimties aprašyme nurodytus dalykus pagal 2–4 dalis. Ataskaitoje taip pat pateikiami paaiškinimai dėl į vertinimą neįtraukto materialiojo ar *nematerialiojo* turto poveikio vertei, pvz., mašinos operacinės programinės įrangos arba teisės užimti žemę, kurioje toks turtas yra.

### Įsigaliojimo data

7. Šis standartas įsigalioja 2012 m. sausio 1 d., nors rekomenduojama jį priimti anksčiau.



# TURTO STANDARTAI

## KOMENTARAI

### Mašinos ir įrenginiai

C1. Mašinos ir įrenginiai yra tam tikrą laikotarpį numatomas naudoti materialusis turtas, verslo subjekto naudojamas prekėms gaminti ir tiekti ar paslaugoms teikti, išnuomoti kitiems arba administraciniais tikslais. Turtas, kuris nėra laikomas mašinomis ar įrenginiais:

- *nekilnojamasis turtas;*
- mineraliniai ir gamtos išteklių;
- žaliavos ir vartojimo reikmenys;
- atsargos;
- vartojimo prekės;
- žemės ūkio turtas (pvz., augalai, gyvuliai ir kt.);
- asmeninis turtas, toks kaip meno kūriniai, juvelyriniai dirbiniai ir kolekcionavimo objektai.

C2. Vertinant mašinas ir įrenginius dažniausiai būtina įvertinti įvairius kitus veiksniai, susijusius su pačiu turtu, jo aplinka ar ekonominiu potencialu. Pagal kiekvieną tokį punktą gali reikėti įvertinti šiuos veiksniai:

Susiję su turtu:

- turto techninė specifikacija;
- likęs fizinis turto tarnavimo laikas;
- turto būklė, taip pat jo techninės priežiūros istorija;
- jeigu turtas vertinamas ne dabartinėje vietoje, išmontavimo ir išgabenimo sąnaudos;
- galimi papildomo turto praradimai, pvz., dėl pastato, kuriame yra mašina, nuomos trukmės gali sutrumpėti mašinos naudojimo trukmė.

Susiję su aplinka:

- vietovė žaliavų šaltinių atžvilgiu ir rinka produkto atžvilgiu. Vietovė gali būti tinkama ribotą laiką, pvz., jeigu žaliavos yra ribotos arba jeigu paklausa yra tik trumpalaikė;

## TURTO STANDARTAI

- aplinkosaugos ar kitokie teisės aktai, kurie arba apriboja naudojimo galimybes, arba lemia papildomos veiklos poreikį ar išmontavimo sąnaudas.

Susiję su ekonomika:

- faktinis ar galimas turto pelningumas, turto išlaikymo sąnaudas lyginant su pajamomis ar galimomis pajamomis;
- mašinomis ir įrenginiais gaminamo produkto paklausa, taip pat vertinant ir makroekonominis, ir mikroekonominis veiksnius, kurie gali turėti įtakos paklausai;
- galimybės turtą naudoti veiksmingiau, nei jis naudojamas dabar.

### Nematerialusis turtas

- C3. *Nematerialusis turtas* priskiriamas kitai turto rūšiai nei mašinos ir įrenginiai. Tačiau *nematerialusis turtas* gali daryti įtakos mašinų ir įrenginių vertei. Pavyzdžiui, modelių ar dažų vertė dažnai neatskiriama susijusi su atitinkamomis intelektinės nuosavybės teisėmis. Įrenginio darbą užtikrinanti programinė įranga, techniniai duomenys, gamybinė informacija ir patentai dažnai gali būti laikomi kitu *nematerialiuoju turtu*, kuris gali turėti įtakos mašinų ir įrenginių vertei, priklausomai nuo to, ar jie taip pat vertinami. Tokiais atvejais atliekant turto vertinimą nusprendžiama, ar įtraukti *nematerialųjį turtą*, ir atsižvelgiama į tokio nematerialiojo turto įtaką mašinų ir įrenginių vertei.

### Finansavimo susitarimai

- C4. Gali būti sudaromas susitarimas dėl mašinų ir įrenginių finansavimo. Tokiu atveju turtas negali būti parduotas, kol skolintojui ar nuomotojui nėra sumokėta likusi suma pagal finansavimo susitarimą. Toks mokėjimas gali būti arba nebūti didesnis nei neapribotoji daikto vertė. Priklausomai nuo vertinimo tikslo, gali būti tikslinga nustatyti turtą, kurio naudojimosi teisės nėra suvaržytos, ir nurodyti jo vertę atskirai nuo turto, kuriuo naudojimosi teisės suvaržytos.
- C5. Mašinos ir įrenginiai, naudojami pagal veiklos nuomos susitarimą, priklauso trečiosioms šalims, todėl vertinant nuomininko turtą į juos neatsižvelgiama. Tačiau tokį turtą gali reikėti parodyti, nes jis gali turėti įtakos kartu naudojamu nuosavybės teise valdomo turto vertei.

## TURTO STANDARTAI

### Priverstinis pardavimas

- C6. Mašinos ir įrenginiai gali būti itin jautrūs priverstinio pardavimo sąlygoms, žr. TVS *pagrindų* 53–55 dalis. Dažnas pavyzdys – situacija, kai šis turtas turi būti išgabentas per tokį laiką, per kurį jis negali būti tinkamai pristatytas rinkai, nes nutraukiama nekilnojamojo turto nuomos sutartis.
- C7. Tokių aplinkybių poveikį vertei būtina visapusiškai įvertinti. Norint nurodyti galimo realizavimo vertę, būtina įvertinti bet kokias pardavimo iš esamos vietos alternatyvas, pavyzdžiui, ar tikslinga būtų ir kiek kainuotų per atitinkamą laiką tokį turtą perkelti į kitą vietą, kur jis galėtų būti sunaikintas.

### Vertinimo metodai

- C8. Mašinos ir įrenginiai gali būti vertinami pagal tris pagrindinius TVS *pagrinduose* aprašytus vertinimo metodus.
- C9. Vertinant vienalytes mašinas ar įrenginius, pvz., automobilius arba tam tikrų rūšių ar pramonines mašinas, dažniausiai taikomas *lyginamasis metodas*, nes galima gauti pakankamai duomenų apie panašaus turto pardavimą pastaruoju metu. Tačiau daugelio rūšių mašinos ir įrenginiai yra labai specializuoti ir tiesioginių duomenų apie jų pardavimą gali būti sunku gauti; tokiu atveju gali prireikti taikyti *pajamų metodą* arba *išlaidų (kaštų) metodą*.
- C10. *Pajamų metodas* vertinant mašinas ir įrenginius gali būti taikomas tais atvejais, kai gali būti nustatomi su turtu ar papildomo turto grupe susiję pinigų srautai, pvz., kai turto grupė, sudaranti technologinį procesą, yra naudojama tinkamo parduoti produktui gamybai<sup>2</sup>. Tačiau tam tikri pinigų srautai tokiu atveju gali būti priskiriami *nematerialiajam turtui* ir sunkiai atskiriami nuo mašinų ir įrenginių generuojamų pinigų srautų. Dažnai atskiras mašinas ar įrenginius vertinti pagal *pajamų metodą* nėra tikslinga.
- C11. Mašinoms ir įrenginiams vertinti dažniausiai naudojamas *išlaidų (kaštų) metodas*, ypač vertinant atskirą specializuotą turtą. Tai daroma apskaičiuojant turto atkūrimo sąnaudas ir iš jų atimant nusidėvėjimą<sup>3</sup>. Apskaičiuojamos rinkos dalyvio sąnaudos pakeičiant vertinamą turtą. Pakeitimo sąnaudos yra sąnaudos, atsirandančios įsigyjant tokio paties naudingumo turtą; tai gali būti arba tokio pat funkcionalumo modernus analogiškas turtas, arba tikslios vertinamo turto kopijos

---

<sup>2</sup> Išsamesnių nurodymų pateikta 2011 m. sausio mėn. paskelbtame 1-ojo TID *Diskontuotų pinigų srautų (DPS) skaičiavimo būdas. Nekilnojamojo turto ir verslo vertinimas* parengiamajame projekte.

<sup>3</sup> Išsamesnių nurodymų pateikta 2011 m. vasario mėn. paskelbtame 2-ojo TID *Atkūrimo sąnaudos atėmus nusidėvėjimą* parengiamajame projekte.

## TURTO STANDARTAI

atkūrimo sąnaudos. Pastarasis sprendimas tinkamas tik tokiu atveju, kai tikslios kopijos atkūrimo sąnaudos būtų mažesnės nei modernaus analogiško turto įsigijimo sąnaudos arba vertinamo turto naudingumą gali užtikrinti tik tiksliai jo kopija, o ne modernus analogiškas turtas.

- C12. Nustačius atkūrimo sąnaudas atimamos sumos, atspindinčios vertinamo turto fizinį, funkcinį ir ekonominį nuvertėjimą, palyginti su alternatyviu turtu, kurį būtų galima įsigyti už atkūrimo sąnaudas.

## TURTO STANDARTAI

### 230-asis TVS. Teisės į nekilnojamąjį turtą

| Turinys                            | Dalys   |
|------------------------------------|---------|
| <b>STANDARTAS</b>                  | 1       |
| Darbo apimtis                      | 2–4     |
| Igyvendinimas                      | 5       |
| Ataskaitos teikimas                | 6       |
| Išsigaliojimo data                 | 7       |
| <b>KOMENTARAI</b>                  |         |
| Teisių į nekilnojamąjį turtą rūšys | C1–C3   |
| Teisių hierarchija                 | C4–C7   |
| Nuoma                              | C8–C11  |
| Vertinimo metodai                  | C12     |
| Lyginamasis metodas                | C13–C15 |
| Pajamų metodas                     | C16–C21 |
| Išlaidų (kaštų) metodas            | C22–C24 |
| <b>PRIEDAS</b>                     |         |
| Istorinę vertę turintis turtas     |         |

#### STANDARTAS

1. Vertinant *teises į nekilnojamąjį turtą* taikomi bendruosiuose standartuose nustatyti principai. Šiame standarte pateikti tik bendrųjų standartų taikymo vertinimui, kuriam taikomas šis standartas, pakeitimai, papildomi reikalavimai ar konkretūs pavyzdžiai.

#### Darbo apimtis (101-asis TVS)

2. Vykdamas reikalavimą nustatyti vertinamą turtą pagal 101-ojo TVS 2 dalies d punktą nurodoma:
  - vertinamų teisių į nekilnojamąjį turtą aprašymas;
  - nustatytos pirmumo arba antraeilės teisės, kurios turi įtakos numatomoms vertinti teisėms.

## TURTO STANDARTAI

3. Vykdamas reikalavimą nurodyti atliekamo tyrimo mastą ir informacijos, kuria numatoma remtis, pobūdį ir šaltinius atitinkamai pagal 101-ojo 2 dalies g ir h punktus, būtina atsižvelgti į tokius dalykus:
  - duomenis, būtinus patikrinti teisėms į *nekilnojamąjį turtą* ir kitoms susijusioms teisėms;
  - atliekamo patikrinimo apimtį;
  - atsakomybę už informaciją statybos aikštelėje ir pastato aukštų patalpose;
  - atsakomybę už pastato specifikacijų ar sąlygų tvirtinimą;
  - teikiamų paslaugų pobūdžio, ypatybių ir pakankamumo tyrimo mastą;
  - esamą informaciją apie grunto ir pamatų būklę;
  - atsakomybę už faktinių ar galimų aplinkosaugos rizikos veiksnių nustatymą.
  
4. Tipinės *specialiosios prielaidos*, dėl kurių reikėtų susitarti ir kurias reikėtų patvirtinti vykdant 101-ojo TVS 2 dalies i punkto reikalavimą:
  - kad įvyko atitinkamas fizinis pokytis, pvz., siūlomas pastatas yra vertinamas taip, lyg *vertės nustatymo datą* jis būtų baigtas statyti;
  - pasikeitė turto statusas, pvz., *vertės nustatymo datą* neužimtas pastatas buvo išnuomotas arba išnuomotas pastatas tapo laisvas.

### **Įgyvendinimas (102-asis TVS)**

5. Jokių papildomų reikalavimų dėl *teisių į nekilnojamąjį turtą* nenustatoma.

### **Vertinimo ataskaita (103-iasis TVS)**

6. Vieninteliai reikalavimai, atliekant *teisių į nekilnojamąjį turtą* vertinimą – įtraukti atitinkamas nuorodas į 2 ir 4 dalyje nurodytus dalykus.

### **Įsigaliojimo data**

7. Šis standartas įsigalioja 2012 m. sausio 1 d., nors rekomenduojama jį priimti anksčiau.

# TURTO STANDARTAI

## KOMENTARAI

### Teisių į nekilnojamąjį turtą rūšys

- C1. Teisės į *nekilnojamąjį turtą* yra nuosavybės arba kontrolės teisės į žemę ir pastatus arba teisė ją užimti ar naudotis. Yra trys pagrindinės teisių rūšys:
- a) pirmumo teisė į apibrėžtą žemės plotą. Tokios teisės turėtojas turi absoliučias ir neriboto laiko nuosavybės ar kontrolės teises į žemę ar bet kokį joje stovintį pastatą, atsižvelgiant tik į antraeilės teisės ir visus įstatymų nustatytus apribojimus;
  - b) antraeilė teisė, kuri suteikia turėtojui išimtinės nuosavybės ar kontrolės teises į apibrėžtą žemės plotą ar pastatus nustatytam laikotarpiui, pvz., pagal nuomos sutarties sąlygas;
  - c) teisė naudoti žemę ar pastatus be išimtinės teisės į jų nuosavybę ar kontrolę, pvz., teisė pereiti tokia žeme ar naudoti ją tik tam tikrai apibrėžtai veiklai.
- C2. Teisė į *nekilnojamąjį turtą* gali priklausyti bendrai, kai kelios šalys bendrai naudojasi visa teise, arba atskirai, kai kiekvienai šaliai priklauso apibrėžta visos teisės dalis.
- C3. Nors įvairiose valstybėse šioms teisėms į *nekilnojamąjį turtą* apibūdinti vartojami įvairūs žodžiai ir terminai, daugumoje jurisdikcijų dažniausiai vartojamos tokios sąvokos kaip „neribota absoliuti nuosavybės teisė“, „išimtinė ribotos trukmės teisė“ arba „neišimtinė teisė apibrėžtam tikslui“. Žemė ir pastatai yra nepajudinami, o tai reiškia, kad sandorio metu perduodama šaliai priklausanti teisė, bet ne fizinė žemė ir pastatai. Todėl vertė yra susijusi su teisėmis į turtą, o ne su fizine žeme ir pastatais.

### Teisių hierarchija

- C4. Skirtingų rūšių teisės į *nekilnojamąjį turtą* nėra vienos kitas eliminuojančios. Pirmumo teisė gali priklausyti nuo vienos ar daugiau antraeilių teisių. Absoliučios nuosavybės teisės turėtojas gali suteikti teisę nuomotis visą ar dalį jam priklausančių teisių. Absoliučios teisės turėtojo tiesiogiai suteiktos nuomos teisės yra „pagrindinės nuomos“ teisės. Jeigu nedraudžiama pagal nuomos sutartį, pagrindinės nuomos teisės turėtojas gali suteikti visos ar dalies nuomos teises trečiajai šaliai; tai vadinama subnuoma. Subnuomos teisė visais atvejais

## TURTO STANDARTAI

- yra mažesnės trukmės nei pagrindinės nuomos teisė, netgi jeigu tai tik viena diena.
- C5. Tokios teisės į nekilnojamąjį turtą turi atitinkamas charakteristikas, kaip nurodyta toliau pateiktuose pavyzdžiuose:
- Nors absoliuti teisė suteikia nuosavybės teisę neribotam laikui, ji taip pat gali priklausyti nuo antraeilėms teisėms. Tokios antraeilės teisės gali būti nuomos teisės, ankstesniojo savininko ar įstatymais nustatyti apribojimai.
  - Nuomos teisės galioja apibrėžtą laikotarpį, jam pasibaigus turtas yra grąžinamas pirmumo teisės, iš kurios kilo nuomos teisė, turėtojų. Pagal nuomos sutartį dažniausiai numatomi įpareigojimai nuomininkui, pvz., nuomos mokesčio mokėjimas ar pareiga mokėti kitokias išlaidas. Tokioje sutartyje taip pat gali būti numatytos tam tikros sąlygos ar apribojimai, tokie kaip turto naudojimo būdas ar teisių perdavimo trečiajai šaliai sąlygos.
  - Teisė gali būti turima neribotą terminą arba apibrėžtą laikotarpį. Teisė gali priklausyti nuo jos turėtojo mokamų mokesčių ar tam tikrų sąlygų laikymosi.
- C6. Vertinant teises į *nekilnojamąjį turtą* labai svarbu apibrėžti jų turėtojų tenkančių teisių pobūdį ir nustatyti visus dėl kitų teisių į tą turtą kylančius apribojimus ir suvaržymus. Įvairių teisių į tą patį turtą verčių suma dažnai gali skirtis nuo pirmumo teisės, kuriai netaikomi jokie apribojimai, vertės.
- C7. Teisės į nekilnojamąjį turtą dažniausiai apibrėžiamos valstybės įstatymuose ir reglamentuojamos nacionaliniais ir vietos teisės aktais. Prieš vertinant teises į *nekilnojamąjį turtą* labai svarbu suprasti teisinę sistemą, kuri turi įtakos vertinamoms teisėms.
- Nuoma**
- C8. Vertinant pirmumo teisę, kuri yra išnuomota, arba nuomos santykiais sukurtą teisę, būtina įvertinti sutartyje nustatytą nuomos kainą ir *nuomos rinkos kainą*, jeigu jos skiriasi.
- C9. *Nuomos rinkos kaina* – apskaičiuota suma, už kurią tinkamai pristatęs turtą rinkai *vertės nustatymo datą* norintis išnuomoti nuomotojas įprastomis rinkos sąlygomis išnuomotų turtą norinčiam išsinuomoti nuomininkui atitinkamomis nuomos sąlygomis, kai sandorio šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir laisva valia.
- C10. *Nuomos rinkos kainą* gali padėti paaiškinti TVS pagrinduose prie panašios *rinkos vertės* apibrėžties pateiktas komentaras. Apskaičiuojant tokią sumą neatsižvelgiama į nuomos kainą, kuri gali būti sumažinta ar padidinta dėl



## TURTO STANDARTAI

specialių sąlygų, svarstymų ar nuolaidų. „Atitinkamos nuomos sąlygos“ yra sąlygos, dėl kurių dažniausiai rinkos dalyviai susitaria rinkoje dėl atitinkamos rūšies turto *vertės nustatymo datą*. *Nuomos rinkos kaina* turėtų būti vertinama tik pateikiant nuorodas į pagrindines pagal daromą prielaidą taikomas nuomos sąlygas.

- C11. Sutartyje nustatyta nuomos kaina yra nuomos mokestis, mokamas pagal faktinės nuomos sutarties sąlygas. Tokia kaina gali būti nustatyta visam nuomos laikotarpiui arba gali būti kintama. Nuomos kainos perskaičiavimo periodiškumas ir pagrindas turi būti nurodyti nuomos sutartyje, pagrindas turi būti tinkamai nustatytas ir suprastas, kad būtų galima nustatyti visą nuomotojo gaunamą naudą ir nuomininko įsipareigojimus.

### Vertinimo metodai

- C12. Teisės į *nekilnojamąjį turtą* gali būti vertinamos pagal tris pagrindinius TVS *pagrinduose* aprašytus metodus.

### Lyginamasis metodas

- C13. Teisės į turtą nėra vienalytės. Netgi jeigu žemės ir pastatai, su kuriais susijusios vertinamos teisės, turi tokias pat fizines charakteristikas kaip ir kiti objektai, kuriais prekiaujama rinkoje, vieta vis tiek yra kita. Nepaisant tokių skirtumų vertinant teises į *nekilnojamąjį turtą* dažniausiai taikomas *lyginamasis metodas*.
- C14. Norint palyginti vertinamo objekto teises su kitomis teisėmis į *nekilnojamąjį turtą*, su kuriomis neseniai įvykdytas sandoris arba kurios šiuo metu siūlomos rinkoje, paprastai pasirenkamas tinkamas lyginimo pagrindas. Dažniausiai naudojamas lyginimo pagrindas – pardavimo kainų analizė, apskaičiuojant kainą už pastato kvadratinį metrą ar už hektarą žemės. Kiti lyginimo pagrindai, naudojami, kai fizinės charakteristikos pakankamai vienaarūšės, yra kaina už kambarį ar produkcijos vienetą, pvz., javų derliaus. Lyginimo pagrindas naudingas tik jeigu jis nuosekliai parenkamas ir taikomas vertinamam objektui ir palyginamoms savybėms atliekant analizę. Kiek įmanoma bet kokį lyginimo pagrindą atitinkamos rinkos dalyviai turėtų naudoti bendrai.
- C15. Koku mastu vertinant galima remtis naudojamais lyginamų kainų duomenimis, nustatoma lyginant įvairias turto savybes ir sandorį, kurio duomenimis remiamasi lyginant su vertinamu turtu. Turėtų būti atsižvelgiama į skirtumus tarp:

- teisių, kuriomis remiantis apskaičiuojamos kainos, ir vertinamų teisių;
- atitinkamų vietovių;

## TURTO STANDARTAI

- atitinkamos žemės kokybės arba pastatų amžiaus ar jų charakteristikų;
- leidžiamo kiekvieno turto naudojimo ar suskirstymo zonomis;
- aplinkybių, kuriomis buvo nustatyta kaina, ir taikytino *vertės nustatymo pagrindo*;
- kainos galiojimo dienos ir reikalaujamos *vertės nustatymo datos*.

### Pajamų metodas

- C16. Pagal bendrą *pajamų metodą* naudojami įvairūs skaičiavimo būdai ir visiems jiems bendra tai, kad vertė yra grindžiama faktinėmis arba apskaičiuotomis pajamomis, kurias teisių turėtojas gauna ar galėtų gauti. *Investicinio turto* atveju tai galėtų būti pajamos iš nuomos; savininko naudojamo pastato vertė galėtų būti nustatyta kaip tariama nuoma (arba sutaupyti nuomos mokesčiai), kurią savininkas turėtų mokėti už analogiškų patalpų nuomą. Jeigu pastatas tinka tik tam tikrai komercinei veiklai, pajamos dažnai siejamos su faktiniais ar potencialiais pinigų srautais, kuriuos pastato savininkas gautų iš komercinės veiklos. Skaičiavimo būdas, kuriuo turto vertė skaičiuojama pagal komercinį potencialą, dažnai vadinamas pelno skaičiavimo būdu.
- C17. Tokiu atveju apskaičiuoti pajamų srautai naudojami vertei nustatyti juos kapitalizuojant. Tikėtinai išliksiantys pastovūs pajamų srautai gali būti kapitalizuojami naudojant vieną daugiklį, dažnai vadinamą kapitalizacijos norma. Gautas skaičius yra grąža arba pelningumas, kuris, investuotojo manymu, turėtų atspindėti pinigų laiko vertę, su nuosavybe susijusią riziką ir teikiamą naudą; savininko naudojamo turto atveju jis parodo tariamą grąžą. Šis skaičiavimo būdas, dažnai vadinamas kapitalizacijos normos skaičiavimo būdu, yra greitas ir paprastas, tačiau negali būti patikimas, jeigu numatoma, kad pajamos per ateinančius laikotarpius keisis didesniu mastu nei apskritai rinkoje, arba jeigu reikia atlikti sudėtingesnę rizikos analizę.
- C18. Tokiais atvejais gali būti naudojami įvairūs diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdai. Tokie skaičiavimo būdai skiriasi įvairiais aspektais, tačiau jų bendra savybė yra tai, kad grynosios apibrėžto ateities laikotarpio pajamos perskaičiuojamos į dabartinę vertę pagal diskonto normą. Kapitalo vertė parodo atskirų laikotarpių dabartinių verčių suma. Kaip ir taikant kapitalizacijos normos skaičiavimo būdą, diskonto norma taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą yra grindžiama pinigų laiko verte ir su nagrinėjamais pajamų srautais susijusia rizika bei jų teikiama nauda.
- C19. Pajamingumas ar diskonto norma nustatoma atsižvelgiant į vertinimo tikslą. Jeigu vertinimo tikslas yra nustatyti vertę konkrečiam savininkui ar potencialiam savininkui remiantis jų pačių investiciniais kriterijais, gali būti taikoma norma,

## TURTO STANDARTAI

atspindinti pageidaujama gražos normą arba svertinį kapitalo kainos vidurkį. Jeigu norima nustatyti *rinkos vertę*, graža apskaičiuojama pagal gražą, susijusią su kaina, kurią rinkos dalyviai moka rinkoje vykdydami sandorius teisėmis į *nekilnojamąjį turtą*.

- C20. Atitinkama diskonto norma turėtų būti apskaičiuojama analizuojant tokias normas, susijusias su rinkoje vykdomais sandoriais. Kai to padaryti neįmanoma, atitinkama diskonto norma gali būti apskaičiuota remiantis tipiška su rizika nesusijusia graža, nustatyta atsižvelgiant į riziką ir galimybes, siejamas su konkrečiomis teisėmis į *nekilnojamąjį turtą*.
- C21. Atitinkamas pelningumas arba diskonto norma taip pat priklauso nuo to, ar naudojami duomenys apie pajamas ir pinigų srautų duomenys yra esamo lygmens, ar buvo atliktos tam tikros prognozės numatomi infliacijai ar defliacijai įvertinti<sup>1</sup>.

### Išlaidų (kaštų) metodas

- C22. Šis metodas dažniausiai taikomas vertinant teises į *nekilnojamąjį turtą* pagal atkūrimo sąnaudų atėmus nusidėvėjimą skaičiavimo būdą.<sup>2</sup> Jis taikomas tais atvejais, kai negalima gauti duomenų apie sandorius panašiu turtu arba neįmanoma nustatyti atitinkamos teisės turėtoji tenkančių faktinių ar tariamų pajamų srautų. Dažniausiai jis naudojamas vertinant specializuotą turtą, t. y. turtą, kuriuo labai retai arba iš viso nėra prekiaujama rinkoje, išskyrus atvejus, kai parduodamas verslo subjektas ar įmonė, kuriai jis priklauso.
- C23. Pirmiausia reikia apskaičiuoti atkūrimo sąnaudas. Dažniausiai tai yra turto pakeitimo moderniu analogišku turtu atitinkamą *vertės nustatymo dieną* sąnaudas. Išimtis taikoma, kai analogiškas turtas turi būti vertinamo turto kopija, kad rinkos dalyviams būtų užtikrintas toks pat naudingumas; tokiu atveju atkūrimo sąnaudas yra vertinamo pastato atkūrimo ar atkartojimo, o ne jo pakeitimo moderniu analogišku turtu sąnaudas. Atkūrimo sąnaudas turi apimti visas papildomas išlaidas, tokias kaip žemės ar infrastruktūros kaina, projektavimo ar finansavimo išlaidos, kurias rinkos dalyvis patirtų kurdamas analogišką turtą.
- C24. Tada modernaus analogiško turto kaina koreguojama atsižvelgiant į nuvertėjimą. Atsižvelgiant į nuvertėjimą koreguojama siekiant apskaičiuoti, kiek potencialiam pirkėjui vertinamas turtas būtų mažiau vertingas nei modernus

<sup>1</sup> Išsamesnių nurodymų pateikta 2011 m. sausio mėn. paskelbtame 1-ojo TID *Diskontuotų pinigų srautų (DPS) skaičiavimo būdas. Nekilnojamojo turto ir verslo vertinimas* parengiamajame projekte.

<sup>2</sup> Išsamesnių nurodymų pateikta 2011 m. vasario mėn. paskelbtame 2-ojo TID *Likutinės atkūrimo sąnaudas* parengiamajame projekte.

## TURTO STANDARTAI

analogiškas turtas. Nuvertėjimas nustatomas pagal vertinamo turto fizinę būklę, funkcionalumą ir ekonominį naudingumą, palyginti su moderniu analogišku turtu.

## TURTO STANDARTAI

### PRIEDAS. ISTORINĖS VERTĖS TURTAS

- A1. Šiame priede pateikiamos papildomos gairės dėl dalykų, kuriuos būtina įvertinti atliekant istorinės vertės *nekilnojamojo turto* vertinimą.
- A2. Istorinės vertės turtas yra *nekilnojamas turtas*, viešai pripažintas arba valstybinės institucijos paskelbtas turinčiu kultūrinę ar istorinę vertę dėl sąsajų su istoriniu įvykiu ar laikotarpiu, architektūros stiliumi ar tautos paveldu. Istorinę vertę turinčio turto bendrosios charakteristikos:
- istorinė, architektūrinė ir (arba) kultūrinė svarba;
  - galinti būti taikoma įstatymais nustatyta ar teisinė apsauga;
  - naudojimo, keitimo ir pardavimo suvaržymai ir apribojimai;
  - dažnai kai kuriose jurisdikcijose taikomas reikalavimas, kad toks turtas būtų prieinamas visuomenei.
- A3. Istorinės vertės turtas yra plati sąvoka, apimanti daug turto rūšių. Kai kurio istorinio turto atkuriama pirminė būklė, kai kuris iš dalies restauruojamas, pvz., restauruojamas pastato fasadas, likusią pastato dalį paliekant nerestauruotą. Istorinę vertę turintį turtą taip pat sudaro iš dalies šiuolaikiniams standartams pritaikytas turtas, pvz., vidaus erdvės arba iš esmės modernizuotos patalpos.

#### Istorinės vertės turto apsauga

- A4. Dėl istorinės ar ekonominės svarbos istorinės vertės turtui gali būti taikoma teisinė arba įstatymais nustatyta apsauga. Daug vyriausybių yra priėmusios teisės aktus, pagal kuriuos saugomas konkretus istorinis turtas arba ištiesos ypatingos architektūrinės ar istorinės svarbos vietovės.
- A5. UNESCO<sup>1</sup> Pasaulio paveldo terminų žodyne kultūros paveldas ir kultūros vertybės apibrėžiami taip:

„Kultūros paveldas. Pripažįstamos trys turto grupės:

- a) paminklai: architektūros kūriniai, monumentaliosios skulptūros ir tapybos kūriniai, archeologinio tipo elementai ir struktūros, įrašai, urviniai būstai ir ypatybių deriniai, turintys išskirtinę visuotinę vertę istorijos, meno ir mokslo požiūriu;

---

<sup>1</sup> UNESCO yra Jungtinių Tautų švietimo, mokslo ir kultūros organizacija.

## TURTO STANDARTAI

- b) pastatų grupės: atskirų arba susijusių pastatų grupės, kurios dėl savo architektūros, visumos darnos ar dermės su kraštovaizdžiu turi išskirtinę visuotinę vertę istorijos, meno ar mokslo požiūriu;
- c) vietovės: žmogaus arba bendri gamtos ir žmogaus kūriniai bei plotai, įskaitant archeologines vietas, turintys išskirtinę visuotinę vertę istoriniu, estetiniu, etnologiniu ar antropologiniu požiūriu.<sup>2</sup>

„Kultūros paveldo vertybė įtraukiama į Pasaulio paveldo sąrašą, jeigu ji atitinka bent vieną kultūros paveldo kriterijų patikrinus jos autentiškumą.“<sup>3</sup>

- A6. Ne visas istorinės vertės turtas būtinai registruojamas oficialiuose istorinių vertybių registruose. Istorinės vertės turtu laikoma ir daug kitų kultūrinės ar istorinės svarbos vertybių.

### **Istorinės vertės turto savybės, turinčios įtakos vertinimui**

- A7. Nustatant istorinės vertės turto vertę būtina atsižvelgti į įvairius veiksnius, susijusius su tokio turto svarba, įskaitant galbūt taikomą teisinę ar įstatymais nustatytą apsaugą, įvairius apribojimus dėl tokio turto naudojimo, keitimo ar pardavimo, galimas finansines dotacijas, mokesčių tarifus ar kai kuriose jurisdikcijose taikomą tokio turto savininkų atleidimą nuo mokesčių.
- A8. Atliekant istorinės vertės turto vertinimą, priklausomai nuo istorinės vertės turto prigimties ir vertinimo tikslo, būtina atsižvelgti į šiuos dalykus:
  - a) Istorinės vertės turto restauravimo ir priežiūros sąnaudos gali būti didelės ir savo ruožtu gali turėti įtakos turto vertei.
  - b) Istorinės vertės turtui taikomos teisinės apsaugos priemonės gali riboti tokio turto naudojimą, jo naudojimo intensyvumą ar galimybes jį keisti. Galimi pavyzdžiai:
    - ribojantys susitarimai, taikomi žemei, nepriklausomai nuo jos savininko;
    - statinio konservavimo servitutai, pagal kuriuos draudžiama atlikti tam tikrus fizinius pakeitimus, dažniausiai sudaromi remiantis turto būkle servituto įgijimo metu arba iš karto po pasiūlymo restauruoti turtą pateikimo;

---

<sup>2</sup> Pasaulio paveldo konvencija, I straipsnis, UNESCO, 1972.

<sup>3</sup> Pasaulio paveldo konvencija, II straipsnis, UNESCO, 1972.

## TURTO STANDARTAI

- statinio konservavimo servitutai, kuriais apribojamas turto naudojimas ateityje, siekiant apsaugoti atviras erdves, natūralias vietas ar gyvūnų buveines.
- A9. Atliekant istorinės vertės turto vertinimą būtina atsižvelgti į anksčiau naudotų statybos metodų ir medžiagų pobūdį, tokio turto dabartinį efektyvumą, palyginti su moderniu analogišku turtu, jo remonto, restauravimo, atnaujinimo ar atkūrimo metodų tinkamumą, tokiam turtui taikomos juridinės ar įstatymais nustatytos apsaugos pobūdį ir mastą.
- A10. Žemei ar vietai, kurioje toks turtas yra, gali būti taikomi naudojimo apribojimai. Visi tokie apribojimai turi įtakos turto vertei.
- A11. Kai kuriais atvejais patikimai nustatyti istorinės vertės turto vertę gali būti neįmanoma, nes negalima gauti patikimų rinkos duomenų, toks turtas neturi potencialo generuoti pajamas, jo atžvilgiu netaikoma pakeitimo garantija. Pavyzdys būtų iš dalies sugriautas pastatas, neturintis potencialo generuoti pajamas, nors jis gali būti istorinės svarbos; toks pastatas negali būti nei atkartotas, nei pakeistas kitu.

### **Vertinimo metodai**

- A12. Istorinės vertės turtas gali būti vertinamas pagal tris pagrindinius TVS *pagrinduose* aprašytus metodus.

### **Lyginamasis metodas**

- A13. Taikant *lyginamąjį metodą*, dėl turto istorinės vertės gali pasikeisti lyginamų savybių požymiams dažniausiai suteikiamas prioritetas. Ypač svarbu nustatyti palyginamąsias savybes, turinčias panašų į istorinės vertės turto istorinių bruožų. Palyginamųjų savybių pasirinkimo kriterijai yra architektūros stilius, turto dydis, specifinės vertinamo turto kultūrinės ar istorinės sąsajos ir vietovės pranašumas suskirstymo zonomis, leidžiamo naudojimo, teisinės apsaugos ar istorinės vertės turto atžvilgiu. Taigi lyginamo turto atžvilgiu gali prireikti atlikti įvairių korekcijų. Tokių korekcijų gali reikėti dėl skirtingos vietovės, atstatymo ar atkūrimo sąnaudų ar taikomų konkrečių suvaržymų. Dažniausiai korekcijų reikia esant tokioms situacijoms:
- kai sąnaudos būtų patiriamos vertinamam turtui, o ne palyginamam parduodamam turtui atstatyti ar atkurti;
  - kai vertinamam turtui taikomi specialūs suvaržymai, pvz., ribojantieji susitarimai, arba dėl konservavimo nuo taikomų palyginamajam turtui skiriasi servitutai.

## TURTO STANDARTAI

### **Pajamų metodas**

- A14. Komerciniams tikslams naudojamo istorinės vertės turto vertė gali būti nustatoma taikant *pajamų metodą*. Jeigu išskirtinės istorinės vertės turto fizinės savybės padidina jo veiksmingumą generuojant pajamas, labai svarbu atsižvelgti į bet kokio darbo, būtino tokioms turto savybėms atkurti, pritaikyti ar išlaikyti, sąnaudas. Jeigu būtina atlikti tokius darbus, reikėtų numatyti laiką ir sąnaudas, susijusias su įstatymais nustatytų leidimų gavimu.

### **Išlaidų (kaštų) metodas**

- A15. Kai istorinės vertės turtas vertinamas pagal *išlaidų (kaštų) metodą*, būtina nustatyti, ar pastato istorinės savybės turėtų vertės tokio turto rinkoje. Kai kurie istoriniai pastatai vertingi vien dėl simbolinio statuso. Pavyzdžiui, istorinis pastatas, naudojamas įžymiai meno galerijai, gali būti lygiai toks pat svarbus ar net svarbesnis nei jo atliekama funkcija. Šioje situacijoje tokio pastato naudingojo tarnavimo potencialas yra neatskiriamas nuo jo istorinių savybių. Tokio turto modernus analogas turėtų atspindėti arba tikslios kopijos sukūrimo sąnaudas, arba, jeigu tai neįmanoma dėl to, kad anksčiau naudotos technologijos nebenaudojamos arba nebegalima gauti anksčiau naudotų medžiagų, naujo panašias išskirtines savybes ir specifikacijas turinčio pastato kainą.
- A16. Daugeliu atveju istorinės savybės arba neprideda jokios papildomos vertės, arba pirkėjo laikomos kliūtimi, pvz., istoriniame pastate veikianti ligoninė. Tokiais atvejais modernus analogiškas turtas parodytų, kiek kainuotų pastatyti naują įprastų šiuolaikinių specifikacijų pastatą.
- A17. Visais atvejais korekcijos dėl fizinio nesudėvėjimo ar funkcinio nuvertėjimo atliekamos atsižvelgiant į tokius veiksnius kaip didesnės istorinės vertės pastato priežiūros išlaidos ir mažiau lanksčios galimybės pritaikyti pastatą besikeičiantiems jo gyventojų poreikiams.



## TURTO STANDARTAI

### 233-iasis TVS. Nebaigtas statyti investicinis turtas

| Turinys             | Dalys |
|---------------------|-------|
| STANDARTAS          | 1     |
| Darbo apimtis       | 2–3   |
| Įgyvendinimas       | 4     |
| Ataskaitos teikimas | 5     |
| Įsigaliojimo data   | 6     |

#### KOMENTARAI

|  |        |
|--|--------|
| Investicinis turtas  | C1–C3  |
| Vertinimo metodai  | C4–C10 |
| Vertinimo duomenys   | C11    |
| Specialūs svarstymai teikiant finansines ataskaitas                              | C12    |
| Specialūs svarstymai atliekant vertinimą kreditoriniams reikalavimams užtikrinti | C13    |

#### STANDARTAS

1. Atliekant nebaigto statyti *investicinio turto* vertinimą taikomi bendruosiuose standartuose ir 230-ajame TVS *Teisės į nekilnojamąjį turtą* nustatyti principai. Šiame standarte pateikti tik bendrųjų standartų taikymo vertinimui, kuriam taikomas šis standartas, pakeitimai, papildomi reikalavimai ar konkretūs pavyzdžiai.

##### **Darbo apimtis (101-asis TVS)**

2. Pagal reikalavimą nurodyti atliekamo tyrimo mastą ir informacijos, kuria numatoma remtis, pobūdį ir šaltinius atitinkamai pagal 101-ojo 2 dalies g ir h punktus, būtina atsižvelgti į tokius dalykus:
  - informacijos apie siūlomą pastatą šaltinį, pvz., būtina nustatyti planus ir specifikacijas, kuriomis bus remiamasi nustatant baigto įgyvendinti projekto vertę;
  - informacijos apie statybos ir kitas sąnaudas projektui baigti šaltinį.

## TURTO STANDARTAI

3. Tipinės prielaidos arba *specialiosios prielaidos*, dėl kurių reikėtų susitarti ir kurias reikėtų patvirtinti vykdant 101-ojo TVS 2 dalies i punkto reikalavimą:
- kad pastatas bus baigtas statyti pagal nustatytus planus ir specifikacijas;
  - kad visos išankstinės sąlygos pagal susitarimus dėl baigto statyti pastato nuomos bus tinkamai įvykdytos.

### **Įgyvendinimas (102-asis TVS)**

4. Jokių papildomų reikalavimų dėl nebaigto statyti *investicinio turto* nenumatoma.

### **Vertinimo ataskaita (103-iasis TVS)**

5. Be 103-iajame TVS *Vertinimo ataskaita* ir 230-ajame TVS *Teisės į nekilnojamąjį turtą* nustatytų reikalavimų, nebaigto statyti *investicinio turto* vertinimo ataskaitoje pateikiamos atitinkamos nuorodos į darbo apimties aprašyme nurodytus dalykus pagal 2–3 dalis. Ataskaitoje taip pat turi būti pateikti paaiškinimai dėl toliau nurodytų dalykų atsižvelgiant į vertinimo tikslą:
- pareiškimas, kad vykdomi projekto statybos darbai;
  - projekto aprašymas;
  - įgyvendinimo etapo aprašymas, apskaičiuotos projekto baigimo sąnaudos ir tokios sąmatos šaltinis;
  - nustatyti ir, kur galima, kiekybiškai įvertinti su projektu susiję rizikos veiksniai, atskirai parodant su nuomos mokesčių generavimu ir statybos darbais susijusią riziką;
  - aprašymas, kaip į riziką atsižvelgta atliekant vertinimą;
  - vertinant naudoti pagrindiniai duomenys ir prielaidos, darytos tokius duomenis nustatant;
  - trumpas dar neįvykdytų reikšmingų sutarčių būklės apibūdinimas.

### **Įsigaliojimo data**

6. Šis standartas įsigalioja 2012 m. sausio 1 d., nors rekomenduojama jį priimti anksčiau.

## TURTO STANDARTAI

### Pastabos

#### Investicinis turtas

- C1. *Investicinis turtas* yra turtas, kurį sudaro žemė ir pastatai ar pastato dalis arba abu, savininko laikomas siekiant uždirbti iš nuomos mokesčių ar gauti kapitalo vertės padidėjimą, o ne:
- tiekti prekes ar teikti paslaugas ar naudoti administraciniais tikslais;
  - parduoti vykdant įprastą verslo veiklą.
- C2. Savininkas gali turėti pirmumo arba antraeilės teises į *investicinį turtą*. Teisių į turtą rūšių ir jų vertinimo principų aprašymas pateiktas 230-ajame TVS *Teisės į nekilnojamąjį turtą*. Šis standartas taikomas situacijoms, kai *investicinis turtas vertės nustatymo datą* dar nebaigtas statyti.
- C3. Iš dalies baigto statyti *investicinio turto* vertinimas gali būti atliekamas dėl įvairių tikslų, įskaitant šiuos:
- verslo subjektų ar jų dalių įsigijimas, jungimasis ar pardavimas;
  - paskolos užtikrinimo priemonės;
  - teisminiai ginčai;
  - finansinių ataskaitų teikimas.

#### Vertinimo metodai

- C4. Šiame standarte nustatomi principai, kurių būtina laikytis apskaičiuojant nebaigto statyti *investicinio turto rinkos vertę*. *Rinkos vertė* išsamiai aptarta TVS *pagrinduose*, tačiau apibendrintai galima pasakyti, kad jos tikslas – apskaičiuoti kainą, kuri būtų mokama ar gaunama rinkoje *vertės nustatymo dieną* pagal sandorį iš dalies baigtu statyti turtu.
- C5. Praktiškai tik labai retai iš dalies baigtas statyti investicinis turtas yra perleidžiamas kitiems rinkos dalyviams, išskyrus atvejus, kai perleidžiama įmonė, kuriai toks turtas priklauso, arba jeigu pardavėjas negali baigti gyvendinti projekto dėl to, kad yra nemokus arba jam gresia nemokumas. Netgi mažai tikėtiniu atveju, kad rinkoje būtų galima gauti duomenų apie kito iš dalies baigto statyti *investicinio turto* perleidimo sandorį *vertės nustatymo datai* artimą datą, darbų užbaigtumo laipsnis beveik neabejotinai skirtųsi, netgi jeigu kitos savybės būtų panašios.
- C6. Jeigu nėra tiesiogiai palyginamų duomenų apie pardavimo sandorius, vertė turi būti apskaičiuota taikant vieną ar daugiau rinkos duomenimis grindžiamų

## TURTO STANDARTAI

vertės nustatymo metodų. Taikant tokius metodus gali būti naudojama informacija iš įvairių šaltinių, įskaitant:

- skirtingose vietose ar skirtingos būklės panašaus turto pardavimo sandorių duomenis, atitinkamai koreguotus atsižvelgiant į tokius skirtumus;
- skirtingomis ekonominėmis sąlygomis įvykdytų panašaus turto pardavimo sandorių duomenis, atitinkamai koreguotus atsižvelgiant į tokius skirtumus;
- diskontuotų pinigų srautų prognozes arba pajamų kapitalizaciją, apskaičiuojamą taikant palyginamuosius statybos kainų, nuomos sąlygų, veiklos sąnaudų, augimo prielaidų, diskonto bei kapitalizacijos normų ir kitus pagrindinius duomenis.

C7. Nebaigto statyti *investicinio turto rinkos vertė* parodo rinkos dalyvių lūkesčius dėl tokio turto vertės jį užbaigus statyti atimant projekto užbaigimo sąnaudas ir atitinkamai pakoreguojant duomenis pagal pelną ir riziką. Atliekant tokį vertinimą naudojami duomenys ir pagrindinės prielaidos turėtų atspindėti rinkos sąlygas *vertės nustatymo datą*.

C8. Nebaigto statyti *investicinio turto rinkos vertės* negalima apskaičiuoti vien tik remiantis projekto įgyvendinimo pradžioje parengtu projekto planu ar galimybių studija. Tik pradėjus įgyvendinti projektą tai nebūtų patikimas būdas nustatyti vertę, nes duomenys jau būtų istoriniai. Mažai tikėtina, kad metodas, pagal kurį apskaičiuojama projekto užbaigimo procentinė dalis iki *vertės nustatymo dienos*, būtų naudingas nustatant *rinkos vertę*.

C9. Jeigu naujam *investiciniam turtui* baigti statyti nuo *vertės nustatymo dienos* reikalingas toks laikotarpis, per kurį bus generuojami numatyti pinigų srautai, ir jeigu numatoma, kad svarbus veiksnys bus pinigų laiko vertė, reikėtų taikyti diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, parodantį tikėtiną tokių pinigų srautų laiką.

C10. Nebaigto statyti *investicinio turto vertė* gali būti nustatoma taikant įskaičiuoto augimo skaičiavimo būdą, pagal kurį naudojami esami sąnaudų ir vertės duomenys, arba neįskaičiuoto augimo skaičiavimo būdą, naudojant apskaičiuotus būsimumus sąnaudų ir vertės duomenis. Nesvarbu, kuris skaičiavimo būdas taikomas, tikslas – apskaičiuoti vertę darant *specialiąją prielaidą*, kad turtas yra baigtas statyti, ir iš jos atimti atitinkamą sumą siekiant apskaičiuoti esamos būklės turto vertę. Tokiu atveju labiau tiktų skaičiavimo būdas, dažniausiai taikomas rinkoje atitinkamai turto rūšiai *vertės nustatymo datą*. Vienam skaičiavimo būdui naudojami duomenys neturėtų būti naudojami taikant kitą skaičiavimo būdą, o ataskaitoje turėtų būti aiškiai nurodyta, kuris skaičiavimo būdas naudojamas.

## TURTO STANDARTAI

### Vertinimo duomenys

C11. Faktiškai naudojami vertinimo duomenys skiriasi priklausomai nuo skaičiavimo būdo, tačiau dažniausiai apima toliau nurodytuosius. Duomenys taip pat skirsis priklausomai nuo to, ar naudojamas įskaičiuoto augimo (angl. – *growth-implicit*), ar neįskaičiuoto augimo (angl. – *growth-explicit*) skaičiavimo būdas. Dažniausiai naudojami duomenys:

a) Užbaigtas statyti turtas

Jeigu taikomas įskaičiuoto augimo skaičiavimo būdas, nustatoma tariamai baigto statyti *investicinio turto* vertė, t. y. jo vertė darant prielaidą, kad *vertės nustatymo datą* turtas baigtas statyti pagal patvirtintas specifikacijas. Jeigu naudojamas neįskaičiuoto augimo skaičiavimo būdas, nustatoma baigus statyti numatoma turto vertė, t. y. prognozuojama vertė *datą*, kai tokį turtą numatoma užbaigti statyti.

b) Nuoma

Jeigu turto nuomininkai, kai turtas užbaigiamas statyti, vis dar nenumatyti, reikia atitinkamai įvertinti laiką ir sąnaudas, realistiškai reikalingas stabiliam užimtumo lygiui pasiekti, t. y. laikotarpį, reikalingą realistiškam ilgalaikio užimtumo lygiui pasiekti. Per tokį laikotarpį gali būti patiriamos mokesčių, rinkodaros, skatinimo, priežiūros ir nesusigrąžinamosios aptarnavimo išlaidos. Pajamos iš numatomos ateities nuomos gali būti apskaičiuojamos remiantis esamomis *nuomos rinkos kainomis*, jeigu naudojamas įskaičiuoto augimo modelis, arba numatomomis nuomos kainomis, jeigu naudojamas neįskaičiuoto augimo skaičiavimo būdas. Jeigu sudarytos nuomos sutartys, kurių sąlygos priklauso nuo to, ar bus baigtas vykdyti visas projektas, ar reikšminga jo dalis, tai turi atsispindėti atliekant vertinimą.

c) Statybos sąnaudos

Nustatant einamąją vertę įvertinama iki *vertės nustatymo dienos* atlikto darbo nauda, tačiau ji tokios vertės nenulemia. Panašiai ankstesni mokėjimai pagal faktinę statybos sutartį iki *vertės nustatymo datos* neturi reikšmės einamajai vertei. Ir atvirkščiai – bet kokie pagal privalomą statybos sutartį likę mokėjimai *vertės nustatymo datą* dažnai yra tiksliausias duomenų apie projektui užbaigti reikalingas sąnaudas šaltinis. Tačiau jeigu yra reikšminga rizika, kad sutartis gali būti neįgyvendinta, pvz., kilus ginčui ar dėl vienos iš sutarties šalių nemokumo, gali būti tikslinga įvertinti naujo rangovo samdymo likusiems darbams užbaigti sąnaudas. Jeigu nėra nustatyta fiksuota sutarties kaina ir taikomas skaičiavimo būdas, pagal kurį į augimą neatsižvelgiama, gali būti tikslinga atsižvelgti į perspektyvines sąnaudas, t. y. sąnaudas, atspindinčias pagrįstus rinkos dalyvių lūkesčius *vertės nustatymo datą* dėl sąnaudų tą datą, kai jos galbūt bus patirtos.

## TURTO STANDARTAI

- d) Finansavimo sąnaudos  
Finansavimo sąnaudos parodo projekto finansavimo išlaidas nuo jo įsigijimo iki numatomos skolos grąžinimo datos. Kadangi skolintojas gali numatyti, kad statybos laikotarpio rizika gali reikšmingai skirtis nuo rizikos, galinčios kilti statybos projektą užbaigus, turėtų būti vertinamos kiekvieno atskiro laikotarpio finansavimo sąnaudos. Netgi jeigu verslo subjektas pats finansuoja projektą, turėtų būti taikomos atitinkamos rinkos palūkanų normos, siekiant parodyti palūkanų normas, kuriomis galėtų pasinaudoti tipinis turto pirkėjas rinkoje vertės nustatymo dieną.
- e) Kitos sąnaudos  
Kitas sąnaudas sudarytų mokesčiai už teisinės ar profesines paslaugas, kuriuos pirkėjas pagrįstai mokėtų norėdamas baigti įgyvendinti projektą ir išnuomoti *investicinį turtą*. Išskyrus atvejus, kai nuomos sutartys jau sudarytos, būtina įvertinti ir pagrįstas rinkodaros išlaidas. Tačiau į jokiais išlaidas, susijusias su faktiniu turto perdavimu, *vertės nustatymo datą* atsižvelgti nereikėtų.
- f) Pirkėjo pelnas ir rizika  
Būtina atsižvelgti į grąžą, kurią iš dalies užbaigto *investicinio turto* pirkėjas siektų gauti rinkoje. Nustatant tokią grąžą atsižvelgiama į riziką, kylančią vykdant statybos programą ir siekiant gauti numatytas pajamas ar kapitalo vertę, *vertės nustatymo datą*. Pirkėjo grąža gali būti išreiškiama kaip siekiamas pelnas – kaip viena bendra suma arba kaip procentinis grąžos nuo sąnaudų ar vertės dydis.

Turi būti nustatyti ir įvertinti visi reikšmingi rizikos veiksniai. Dažniausiai su nebaigtais vykdyti statybos projektais susiję rizikos veiksniai yra statybos išlaidų, finansavimo sąnaudų ir statybos programos pasikeitimai. Papildoma rizika, susijusi su nebaigtu statyti *investiciniu turtu*, yra įgyvendinto projekto vertės svyravimai nuo vykdymo pradžios iki pabaigos ir laikas, reikalingas nuomininkams pritraukti ir stabilioms pajamoms užtikrinti. Rizikos veiksniai, susiję su pajamų iš turto generavimu jį baigus statyti, turėtų būti nustatyti ir įvertinti atskirai nuo rizikos, susijusios su statybos užbaigimu. Jeigu taikomas įskaičiuoto augimo skaičiavimo būdas, naudojami vertinimo duomenys turėtų atitikti esamus vertės ir sąnaudų dydžius, kad būtų tinkamai įvertinta jų pasikeitimo nuo *vertės nustatymo datos* iki numatytos projekto užbaigimo datos rizika. Jeigu taikomas neįskaičiuoto augimo skaičiavimo būdas naudojant perspektyvinius verčių ar sąnaudų dydžius, turėtų būti įvertinta rizika, kad tokios prognozės pasirodys esančios netikslios.

Arba, jeigu vertei nustatyti naudojamas diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas, diskonto norma gali būti minimali grąža, kurią tipinis pirkėjas siektų uždirbti rinkoje.

## TURTO STANDARTAI

Projektą pradėjus įgyvendinti, projekto įgyvendinimo pradžioje verslo subjekto numatytas pelnas nėra svarbus vertinant jo teises projekto atžvilgiu. Nustatyta vertė turėtų atspindėti *vertės nustatymo datą* likusius rizikos veiksnius, nuolaidas ar grąžą, kurią užbaigto vykdyti projekto pirkėjas siektų gauti už sėkmingą projekto užbaigimą.

g) Kiti klausimai

Jeigu nuo pirminio projekto sumanymo rinkoje įvyko tam tikrų pokyčių, projektas gali nebebūti maksimalus ir geriausias žemės panaudojimo variantas. Tokiais atvejais pagal pirminį pasiūlymą numatytos projekto užbaigimo sąnaudos gali tapti nebesvarbios, nes pirkėjas arba išgriaus dalinai baigtus statyti statinius, arba pritaikys juos kitai paskirčiai. Nebaigto statyti *investicinio turto* vertė turi atitikti einamąją alternatyvaus projekto vertę, tokio projekto užbaigimo sąnaudas ir susijusius rizikos veiksnius.

### Specialūs svarstymai teikiant finansines ataskaitas

- C12. Finansinės ataskaitos dažniausiai rengiamos vadovaujantis prielaida, kad verslo subjektas savo veiklą tęs, žr. 300-ojo TVS *Vertinimas finansinėms ataskaitoms* 4 dalį. Todėl yra tinkama daryti prielaidą, kad bet kokios sudarytos sutartys, pvz., statybos ar turto nuomos baigus jį statyti, bus perduotos pirkėjui sudarius hipotetinį sandorį, netgi jeigu tokios sutartys gali būti nepriskiriamos faktiniam pardavimo sandoriui. Išimtis būtų atvejis, kai yra požymių, kad *vertės nustatymo datą* šaliai, kuri pasamdyta kaip rangovas, yra kilusi didelė nemokumo rizika.

### Specialūs svarstymai atliekant vertinimą kreditoriniams reikalavimams užtikrinti

- C13. Kaip nurodyta 310-ajame TVS *Teisių į nekilnojamąjį turtą vertinimas kreditoriniams reikalavimams užtikrinti*, tinkamas *vertės nustatymo pagrindas* siekiant užtikrinti kreditorinius reikalavimus yra *rinkos vertė*. Tačiau nustatant statomo turto, numatyto naudoti kaip kreditorinių reikalavimų užtikrinimo priemonę, vertę būtina atsižvelgti į tai, kad vienos iš sutarčių šalių atžvilgiu inicijavus oficialias nemokumo procedūras daugelis sutarčių arba tampa niekinėmis, arba gali būti pripažintos negaliojančiomis. Todėl gali būti tikslinga daryti prielaidą, kad iš dalies baigto įgyvendinti projekto pirkėjas pasinaudos esamomis statybos sutartimis ir susijusiomis garantijomis ar garantiniais įsipareigojimais. Panašiai kaip ir nuomos sutarčių atveju, prielaidą, kad nauda, kylanti iš skolininko, veikiančio kaip nuomotojo, sudarytų sutarčių bus perduota pirkėjui, reikia daryti labai atsargiai.

# VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

## 205-asis TVS. Finansinės priemonės

| Turinys                        | Dalys    |
|--------------------------------|----------|
| <b>STANDARTAS</b>              | <b>1</b> |
| Darbo apimtis                  | 2–3      |
| Įgyvendinimas                  | 4        |
| Ataskaitos teikimas            | 5–6      |
| Įsigaliojimo data              | 7        |
| <b>KOMENTARAI</b>              |          |
| Įžanga                         | C1–C4    |
| Finansinių priemonių rinka     | C5–C8    |
| Kredito rizika                 | C9–C10   |
| Emitento kredito rizika        | C11–C12  |
| Likvidumas ir rinkos aktyvumas | C13–C15  |
| Vertinimo duomenys             | C16–C19  |
| Vertinimo metodai              | C20–C22  |
| Lyginamasis metodas            | C23–C25  |
| Pajamų metodas                 | C26–C29  |
| Išlaidų (kaštų) metodas        | C30      |
| Kontrolės aplinka              | C31–C35  |

### STANDARTAS

1. Vertinant finansines priemones taikomi bendruosiuose standartuose nustatyti principai. Šiame standarte pateikti tik bendrųjų standartų taikymo vertinimui, kuriam taikomas šis standartas, pakeitimai, papildomi reikalavimai ar konkretūs pavyzdžiai.

### Darbo apimtis (101-asis TVS)

2. Kai vertinimą atlieka priemonės turintis verslo subjektas, o vertinimo duomenis numato naudoti išorės investuotojai, priežiūros institucijos ar kitos įmonės, pagal 101-ojo TVS 2 dalies a punkte nustatytą reikalavimą patvirtinti vertintojo tapatybę ir statusą pateikiamos nuorodos į esamą kontrolės aplinką; žr. komentarų C31–C35 dalis.
3. Vykdamt reikalavimą nustatyti vertinamą turtą ar įsipareigojimą pagal 101-ojo TVS 2 dalies d punktą nurodoma:
  - vertinamų priemonių klasė ar klasės;



## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

- ar vertinimas atliekamas siekiant nustatyti atskiros priemonės, vienodų priemonių portfelio, ar viso turto portfelio vertę.

### Igyvendinimas (102-asis TVS)

4. Jokių papildomų reikalavimų dėl finansinių priemonių nenustatoma.

### Vertinimo ataskaita (103-iasis TVS)

5. Vykdamas 103-iojo TVS 5 dalies I punkto reikalavimą atskleisti taikomą vertinimo metodą ir jo pagrindimą, būtina įvertinti, kokių detalumu teikiamos ataskaitos. Ataskaitų detalumo lygmuo skirtingų finansinių priemonių atžvilgiu bus skirtingas. Turėtų būti pateikta pakankamai informacijos, kad vartotojai galėtų suprasti vertinamų kiekvienos klasės priemonių pobūdį ir pagrindinius jų vertę veikiančius veiksnius. Reikėtų vengti teikti informaciją, kuri mažai padėtų vartotojui suprasti turto pobūdį ar pagrindinius vertę veikiančius veiksnius darytų sunkiai suprantamus. Siekiant nustatyti tinkamą atskleidimo lygį būtina atsižvelgti į tokius aspektus:

- Reikšmingumas

Priemonės ar priemonių klasės vertė, palyginti su bendra tokias priemones turinčio verslo subjekto turto ir įsipareigojimų ar vertinamo portfelio verte.

- Netikrumas

*Vertės nustatymo dieną* priemonės vertė gali būti susijusi su dideliu netikrumu dėl pačios priemonės pobūdžio, taikomo skaičiavimo būdo ar duomenų arba nenormalių rinkos sąlygų. Turėtų būti atskleistos bet kokio reikšmingo netikrumo priežastys ir pobūdis.

- Sudėtingumas

Sudėtingų finansinių priemonių atveju turėtų būti pateiktas išsamesnis priemonės pobūdžio ir jo vertę veikiančių veiksnių aprašymas.

- Palyginamumas

Skirtingu laiku vartotojams gali būti itin aktualios skirtingos priemonės. Vertinimo ataskaita ar kitos nuorodos į vertinimą bus naudingesnės, jeigu pateikta medžiaga atitiks vartotojų informacijos poreikius keičiantis rinkos sąlygoms. Tačiau kad informacija būtų prasminga, turi būti galimybė ją palyginti su ankstesniais laikotarpiais.

- Pagrindinis turtas

Jeigu finansinės priemonės pinigų srautai generuojami iš konkretaus pagrindinio turto arba yra juo užtikrinami, informacija apie tokiam turtui įtakos turinčius veiksnius padėtų vartotojams geriau suprasti ataskaitoje nurodytą vertę.

6. Kai finansinės priemonės vertinamos siekiant įtraukti į finansines ataskaitas pagal TFAS, pagal 7-ąjį TFAS turi būti pateikta tam tikra informacija, priklausomai nuo to,

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

kaip priemonė klasifikuojama vertinimo duomenų hierarchijoje, žr. 300-ąjį TVS *Vertinimas finansinėms ataskaitoms*.

### **Įsigaliojimo data**

7. Šis standartas įsigalioja 2012 m. sausio 1 d., nors rekomenduojama jį priimti anksčiau.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

### KOMENTARAI

#### **Įžanga**

- C1. Finansinė priemonė yra bet kokia sutartis, dėl kurios vienas ūko subjektas įgyja finansinio turto, o kitas – finansinį įsipareigojimą ar nuosavybės priemonę. Pagal sutartį gali būti reikalaujama, kad mokėjimas ar lėšų gavimas būtų atliktas tam tikrą konkrečią dieną arba įvykus konkrečiam įvykiui. Nuosavybės priemonė yra bet kokia sutartis, įrodanti likutinę ūkio subjekto turto dalį, atėmus visus jo įsipareigojimus.
- C2. Finansinių priemonių vertinimas atliekamas dėl įvairių tikslų, įskaitant šiuos (bet jais neapsiribojant):
- verslo subjektų ar jų dalių įsigijimas, jungimasis ar pardavimas;
  - finansinių ataskaitų teikimas;
  - priežiūros institucijų reikalavimai, ypač bankų mokumo;
  - vidaus rizikos valdymo ir atitikties procedūros;
  - draudimo įmonės fondų grynosios turto vertės nustatymas;
  - investicinių fondų kainų ir rezultatų vertinimas.
- C3. Finansinės priemonės plačiąja prasme gali būti skirstomos į pinigų priemones, kurios apima paskolas, indėlius, vertybinius popierius ir obligacijas, arba išvestines finansines priemones, kurių grąža priklauso nuo vieno ar dviejų pagrindinių turto rūšių
- C4. Norint nustatyti ir įvertinti atitinkamos rinkos informaciją apie analogiškas ar panašias priemones, būtina gerai suprasti vertinamą priemonę. Tokią informaciją sudaro neseniai įvykdytų sandorių tokiais pačiomis ar panašiomis priemonėmis kainos, iš prekybininkų ar maklerių arba kainas nustatančių įmonių gautos kainos, indeksai ar bet kurie kiti vertinant naudojami duomenys, pvz., palūkanų normų kreivės ar kainos kintamumo duomenys.

#### **Finansinių priemonių rinka**

- C5. Likvidžiomis priemonėmis, tokiomis kaip stambios įmonės akcijos, vyriausybės obligacijos ar ateities sandoriai dėl svarbiausių žaliavų, prekiaujama biržose, todėl rinkos dalyviai gali sužinoti kainas realiu laiku, jas taip pat skelbia įvairios žiniasklaidos priemonės. Kai kuriomis likvidžiomis išvestinėmis priemonėmis, pvz., išankstiniais pasirinkimo sandoriais arba žaliavų ateities sandoriais, taip pat prekiaujama biržose.
- C6. Daugelio rūšių priemonėmis, įskaitant daugelio rūšių išvestines arba nelikvidžias finansines priemones, viešosiose vertybinių popierių biržose neprekiuojama; jos gali

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

būti įvairaus likvidumo lygio. Sandoriai dėl šių priemonių sudaromi vadinamojoje užbiržinės prekybos rinkoje.

- C7. Nors bendra užbiržinės prekybos priemonių rinka yra daug kartų didesnė nei viešosios apyvartos rinka, sandorių apyvarta savo apimtimi smarkiai skiriasi. Kai kuriais paprastaisiais, arba „vaniliniaisi“, apsikaitimo sandoriais didele apimtimi prekiaujama kiekvieną dieną, o prekyba kai kuriais specialiais apsikaitimo sandoriais sudarius pirminį sandorį gali iš viso nevykti arba dėl to, kad pagal sutarties sąlygas tokios priemonės negali būti perleidžiamos, arba tiesiog nėra tokių priemonių rinkos.
- C8. Vertinant užbiržinės prekybos priemones arba priemones, kuriomis prekiaujama vertybinių popierių biržoje, tačiau kurių rinka tapo neaktyvi, dažniausiai reikia vertinimo metodikos. Šiame standarte daugiausia dėmesio skiriama būtent tokioms situacijoms.

### **Kredito rizika**

- C9. Suprasti kredito riziką labai svarbu vertinant skolos finansines priemones. Kai kurie bendri veiksniai, į kuriuos būtina atsižvelgti nustatant ir vertinant kredito riziką:

- Sandorio šalies rizika

Vertinant emitento ar bet kurio kito kredito teikėjo finansinį pajėgumą būtina vertinti ne tik prekybos atitinkamos įmonės vertybiniais popieriais istoriją ar jos pelningumą, bet ir apskritai verslo subjekto sektoriaus rezultatus ir perspektyvas.

- Subordinacija

Vertinant įsipareigojimų nevykdymo riziką labai svarbu nustatyti priemonės prioritetą. Kitos priemonės gali būti didesnio prioriteto nei emitento vertybiniai popieriai ar tokias priemones pagrindžiantys pinigų srautai.

- Finansinis svetas

Turtui, iš kurio generuojama priemonės grąža, naudojamos skolos lygis turi įtakos emitento grąžos lygiui ir gali turėti reikšmės kredito rizikai.

- Užstato turto kokybė

Būtina įvertinti turtą, į kurį priemonės turėtojas įsipareigojimų nevykdymo atveju gali nukreipti reikalavimus. Ypač svarbu suprasti, ar reikalavimas gali būti nukreipiamas į visą turtą, ar tik į konkrečią jo dalį. Kuo didesnė turto, į kurį priemonės turėtojas gali nukreipti reikalavimus įsipareigojimų nevykdymo atveju, vertė ir geresnė jo kokybė, tuo mažesnė priemonės rizika.

- Įskaitos sutartys

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

Kai sandorio šalys turi išvestinių priemonių, kredito rizika gali būti sumažinta sudarius įskaitos susitarimą, pagal kurį įsipareigojimai sumažinami iki grynosios sandorio vertės, t. y. jeigu viena sandorio šalis tampa nemoki, kita šalis turi teisę įskaityti nemokiamajai šaliai mokėtinas sumas ir sumas, mokėtinas pagal kitas priemones.

- Apsauga nuo įsipareigojimų nevykdymo

Daugelyje finansinių priemonių numatomos kokios nors apsaugos nuo nemokėjimo priemonės turėtojai rizikos priemonės. Tokia apsauga gali būti trečiosios šalies suteikiama garantija, draudimo sutartis, kredito įsipareigojimų neįvykdymo apsikėitimo sandoriai arba kitas priemonę užtikrinantis turtas, reikalingas mokėjimui įvykdyti. Įsipareigojimų nevykdymo rizika taip pat gali būti sumažinta, jeigu pirmieji pagrindinio turto nuostoliai tenka subordinuotosioms finansinėms priemonėms – taip sumažinama aukštesnės klasės priemonėms tenkanti rizika. Jeigu apsauga užtikrinama išduodant garantijas, sudarant draudimo sutartį arba kredito įsipareigojimų neįvykdymo apsikėitimo sandorį, svarbu nurodyti tokią apsaugą užtikrinančią šalį ir įvertinti jos kreditingumą. Vertinant trečiosios šalies kreditingumą, atsižvelgiama ne tik į esamą padėtį, bet ir į galimą kitų jos išduotų garantijų ar sudarytų draudimo sutarčių poveikį. Jeigu garantijos teikėjas yra garantavęs kitas užstatu užtikrintas skolos priemones, įsipareigojimų nevykdymo rizika gali gerokai išaugti.

- C10. Dėl šalių, apie kurias galima gauti tik labai ribotą informaciją, gali prireikti ieškoti informacijos apie kitus panašių rizikos charakteristikų verslo subjektus. Šiam procesui gali būti naudingi skelbiami kredito indeksai. Jeigu struktūrizuotos skolos priemonėmis prekiaujama antrinėje rinkoje, gali būti pakankamai rinkos duomenų, leidžiančių atsižvelgti į riziką. Vertinant, kurie kredito duomenų šaltiniai gali suteikti patikimiausią informaciją, būtina atsižvelgti į skirtingą įvairių įsipareigojimų jautrumą kredito rizikai. Taikomos korekcijos pagal riziką arba kredito vertės skirtumas, grindžiamas suma, kurios rinkos dalyvis reikalautų dėl konkrečios priemonės.

### **Emitento kredito rizika**

- C11. Kadangi su įsipareigojimu susijusi rizika turi įtakos jo vertei, būtų tikslinga daryti išvadą, kad vertinant įsipareigojimo emitento interesą, vykdant bet kokį įsipareigojimo perleidimo sandorį, įsipareigojimo vertei įtakos turi tokio emitento kredito rizika. Jeigu būtina numatyti, kad įsipareigojimas bus perleidžiamas nepaisant sandorio šalims taikomų apribojimų tai daryti, pvz., vykdant finansinės atskaitomybės reikalavimus, vertinant įsipareigojimus emitento kredito riziką galima parodyti įvairiais būdais. Tai gali būti paties verslo subjekto obligacijų ar kitų išleistų skolos priemonių pajamingumo kreivė, kredito įsipareigojimų neįvykdymo apsikėitimo sandorių skirtumai arba nuorodos į kitą atitinkamą turtą. Tačiau daugeliu atvejų įsipareigojimo emitentas neturi

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

galimybės įsipareigojimo perleisti, jis gali tik įskaityti įsipareigojimus su kita sandorio šalimi.

- C12. Atsižvelgiant į emitento kredito riziką svarbu įvertinti užstatą, teikiamą už įsipareigojimus, kurių vertę siekiama nustatyti, pobūdį. Užstatas, kuris yra teisiškai atskiras nuo emitento, dažniausiai sumažina kredito riziką. Jeigu įsipareigojimų užtikrinimas yra kasdien vykdomas procesas, gali būti, kad reikšmingų korekcijų atsižvelgiant į emitento kredito riziką neprireiks, nes sandorio šalis yra apsaugota nuo nuostolių įsipareigojimų nevykdymo atveju. Tačiau vienai sandorio šaliai suteiktu užstatu kitos sandorio šalys pasinaudoti negali. Taigi nors kai kuriems užstatu užtikrintiems įsipareigojimams didelė kredito rizika gali būti nebūdinga, tokio užstato buvimas gali turėti įtakos kitų įsipareigojimų kredito rizikai.

### Likvidumas ir rinkos aktyvumas

- C13. Yra labai įvairių finansinių priemonių – nuo priemonių, kuriomis dažniausiai didelę apyvarta prekiaujama vertybinių popierių biržose, iki specializuotų priemonių, dėl kurių susitaria dvi sandorio šalys ir kurios negali būti perleistos jokiai trečiajai šaliai. Dėl tokios įvairovės nustatant tinkamiausią vertinimo metodą labai svarbu įvertinti priemonės likvidumą ir esamą rinkos aktyvumą lygi.
- C14. Likvidumas ir rinkos aktyvumas gali būti vertinami atskirai. Turto likvidumas parodo, kaip lengvai ir greitai toks turtas gali būti perleistas mainais už pinigus ar pinigų ekvivalentus. Rinkos aktyvumas yra prekybos apimtys atitinkamu momentu matas; tai santykinis, o ne absoliutus rodiklis, žr. TVS *pagrindus*.
- C15. Nors patys reiškiniai yra skirtingi, dėl nepakankamo likvidumo arba mažo rinkos aktyvumo trūkstant atitinkamų rinkos duomenų, t. y. duomenų, aktualių *vertės nustatymo datą* arba susijusių su pakankamai panašiu turtu, kad juos būtų galima laikyti patikimais, atliekant vertinimą kyla sunkumų. Kuo mažesnis turto likvidumas ar rinkos aktyvumas, tuo labiau reikės remtis vertinimo metodais, pagal kuriuos naudojami duomenų koregavimo ar svarbos nustatymo remiantis kitų sandorių duomenimis būdai, siekiant atsižvelgti į pokyčius rinkoje ar skirtingas turto charakteristikas.

### Vertinimo duomenys

- C16. Išskyrus likvidžias priemones, kuriomis prekiaujama vertybinių popierių biržose, kur einamosios kainos skelbiamos ir prieinamos visiems rinkos dalyviams, vertinimo duomenys ar duomenų šaltiniai gali būti labai įvairūs. Dažniausiai vertinimui atlikti naudojami maklerių arba sertifikuotų kainos nustatymo tarnybų teikiami duomenys.
- C17. Maklerių suteikiami duomenys, nors ne tokie patikimi kaip tuo pačiu metu vykdomų atitinkamų sandorių duomenys, jeigu tokios informacijos gauti negalima, yra kitas geriausias įrodymas, kaip rinkos dalyviai įkainotų turtą. Tačiau duomenų, kai jie

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

naudojami kaip vertinimo duomenys, patikimumui įtakos gali turėti tam tikri probleminiai su makleriais susiję aspektai, įskaitant šiuos:

- Makleris dažniausiai nori vykdyti prekybą ir teikti pasiūlymus tik dėl populiariesnių priemonių ir mažiau domisi ne tokiomis likvidžiomis emisijomis. Kadangi laikui bėgant likvidumas dažnai sumažėja, gali būti sunkiau nustatyti senesnių priemonių kainas.
- Maklerio pagrindinis tikslas yra vykdyti prekybą, o ne padėti atlikti vertinimą. Jis nėra suinteresuotas nagrinėti vertinimo procesui reikalingų kainų taip kruopščiai, kaip tai darytų gavęs su pirkimu ar pardavimu susijusią užklausą. Tai gali turėti įtakos informacijos kokybei.
- Jeigu pats makleris yra susijęs su priemone, neišvengiamai kyla interesų konfliktas.
- Teikdami rekomendacijas pirkėjui makleriai tarpininkai yra suinteresuoti atitinkamą turtą pateikti palankiai.

C18. Sertifikuotos kainų nustatymo tarnybos informaciją apie priemonės kainą renka iš kelių dalyvaujančių priemonių turėtojų. Jos parodo iš įvairių šaltinių gautus duomenis, koreguoja juos pagal statistinius duomenis, kad galėtų parodyti standartinius nuokrypius arba kainų pasiskirstymą, arba tokių korekcijų neatlieka.

C19. Sertifikuotoms kainų nustatymo tarnyboms nėra būdingi su atskirais makleriais siejami interesų konfliktai. Tačiau tokių tarnybų teikiamos informacijos apimtis yra mažų mažiausiai tokia pat ribota kaip atskiro maklerio teikiamos kainos. Kaip ir visais kitais atvejais duomenis naudojant vertinimui atlikti, norint nustatyti, koku mastu tokiais duomenimis galima remtis atliekant vertinimą, svarbu suprasti duomenų šaltinius ir kaip duomenys koreguoti atsižvelgiant į statistiką.

### **Vertinimo metodai**

C20. Daugelio rūšių finansinės priemonės, ypač tos, kuriomis prekiaujama biržose, reguliariai vertinamos kompiuteriniais vertės nustatymo būdais, kai pasitelkus algoritmus analizuojami sandoriai rinkoje ir apskaičiuojama atitinkamo turto vertė. Tokie skaičiavimo būdai dažnai naudojami juos valdančiose prekybos sistemose. Šiuose standartuose tokie skaičiavimo būdai neanalizuojami, nors, kaip ir kitų pusiau automatinių ar neautomatinių vertės skaičiavimo būdų, standartuose nustatomas jų ir rezultatų pateikimo kontekstas.

C21. Nesvarbu, ar automatiniai, ar rankiniai, finansų rinkose naudojami vertės skaičiavimo būdai daugiausia grindžiami įvairiais *lyginamojo metodo*, *pajamų metodo* arba *išlaidų (kaštų) metodo*, aprašytų TVS *pagrinduose*, variantais. Šiame standarte apibūdinami

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

dažniausiai naudojami skaičiavimo būdai ir juos taikant būtini įvertinti dalykai ir naudotini duomenys.

- C22. Naudojant konkretų vertės skaičiavimo būdą ar modelį svarbu reguliariai tikrinti, ar jis tinkamas pagal skelbiamą rinkos informaciją. Tokiu būdu bus užtikrinta, kad skaičiavimo būdas būtų tinkamas esamomis rinkos sąlygomis, ir nustatyti esami ar galimi jo trūkumai. Rinkos sąlygoms pasikeitus gali prireikti arba keisti naudojamą skaičiavimo būdą, arba atlikti papildomas nustatytos vertės korekcijas. Tokios korekcijos turėtų būti atliekamos siekiant užtikrinti, kad gautas rezultatas kaip galima labiau atitiktų vertinimo tikslą.

### **Lyginamasis metodas**

- C23. Kaina, gauta iš pripažintos prekybos sistemos, atliekamo vertinimo ar jam labai artimu metu dažniausiai suteikia tiksliausią informaciją apie analogiškos priemonės *rinkos vertę*. Jeigu sandorių atitinkamomis priemonėmis nebuvo vykdoma, gali būti naudinga informacija apie siūlomas ar prašomas kainas.
- C24. Jeigu priemonė visiškai analogiška, informacija yra pakankamai nauja, kad būtų aktuali, ir priemonių paketas panašus, kainų koreguoti nereikia, tačiau jeigu taip nėra, gali prireikti atlikti tam tikras korekcijas. Situacijų, kai reikia atlikti korekcijas ar įvertinti sandorių kainų duomenis, pavyzdžiai:
- vertinamos priemonės charakteristikos skiriasi nuo priemonės, kurios kaina yra žinoma;
  - sandoris, kurio kainos buvo paskelbtos, ir vertinamas priemonių paketas skiriasi dydžiu;
  - jeigu sandoris įvykdytas ne tarp to norinčių ir nepriklausomai veikiančių šalių;
  - sandorio laikas gali būti ribojamas dėl biržos uždarymo laiko.

- C25. Kiti veiksniai, dėl kurių gali atsirasti skirtumų tarp biržoje įvykdyto sandorio kainos ir vertinamos priemonės, yra situacija, kai perleistų priemonių pirkėjas įgyja kontrolinį paketą arba atsiranda kontrolės pasikeitimo galimybė.

### **Pajamų metodas**

- C26. Finansinės priemonės vertė gali būti nustatyta taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą. Pinigų srautai gali būti nustatyti visam priemonės galiojimo laikotarpiui arba gali būti kintami. Priemonės sąlygos suteikia galimybę nustatyti nediskontuotus pinigų srautus arba juos apskaičiuoti. Finansinės priemonės sąlygos dažniausiai nustato:



## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

- pinigų srautų generavimo laiką, t. y. kada verslo subjektas tikisi realizuoti su priemone susijusius pinigų srautus;
- pinigų srautų skaičiavimo tvarką, pvz., skolos priemonei taikomą palūkanų normą, t. y. atkarpą, arba išvestinės finansinės priemonės pinigų srautų skaičiavimo pagrindinio turto atžvilgiu, arba pagal indeksą (indeksus) tvarką;
- bet kokių sandorį sudarančių pasirinkimo susitarimų laiką ir sąlygas, pvz., pasirinkimo pirkti ar pasirinkimo parduoti, išankstinio mokėjimo, pasirinkimo pratęsti terminą ar konvertuoti susitarimų;
- priemonės šalių teisių apsaugą, pvz., su skolos priemone susijusias rizikos sąlygas, arba jos prioritetą ar priklausomybę (subordinacija) kitų turimų priemonių atžvilgiu.

C27. Nustatant tinkamą diskonto normą būtina įvertinti, kokią grąžą turėtų generuoti priemonė, kad būtų kompensuota pinigų laiko vertė ir rizika, susijusi su:

- priemonės sąlygomis, pvz., jos priklausomumu (subordinacija);
- kredito rizika, t. y. netikrumu dėl sandorio šalies galimybių atlikti mokėjimą suėjus terminui;
- priemonės likvidumu ar galimybe ją parduoti;
- reguliavimo ar teisinės aplinkos pasikeitimo rizika;
- priemonės vertinimu mokesčių požiūriu.

C28. Jeigu būsimieji pinigų srautai nėra grindžiami fiksuotais sutartimis nustatytais srautais, norint gauti reikiamus duomenis reikės apskaičiuoti tikėtinas pajamas. Nustatant diskonto normą būtina atsižvelgti į prielaidas dėl rizikos. Diskonto norma turi būti apskaičiuojama tokiu pačiu principu kaip pinigų srautai, t. y. jeigu pinigų srautai apskaičiuojami su mokesčiais, diskonto norma taip pat turėtų būti apskaičiuojama pagal kitas priemones su mokesčiais.

C29. Priklausomai nuo vertinimo tikslo pinigų srautų, skaičiavimo būdai naudojami duomenys ir atitinkamos prielaidos turi būti arba tokie, kuriuos naudotų ar darytų rinkos dalyvis, arba grindžiami esamais priemonių turėtojo lūkesčiais ar siekiniais. Pavyzdžiui, jeigu vertinimo tikslas yra nustatyti *rinkos vertę* arba tikrąją vertę, kaip apibrėžta TFAS, prielaidos turėtų atitikti rinkos dalyvių daromas prielaidas. Jeigu tikslas – įvertinti turto rodiklius pagal vadovybės nustatytus lyginamuosius duomenis, pvz., vidinę pelno normą, gali tikti ir alternatyvios prielaidos.

### **Išlaidų (kaštų) metodas**

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

C30. Vertinant finansines priemones *išlaidų (kaštų) metodu*, naudojamas pakeitimo principas, įgyvendinamas naudojant atkartojimo (replikavimo) skaičiavimo būdą. Pagal šį skaičiavimo būdą priemonės ar portfelio vertė apskaičiuojama atkartojant, arba replikuojant, su hipotetine ar dirbtine alternatyvia priemone ar portfeliumi susijusią riziką ar pinigų srautus. Alternatyvi priemonė ar portfelis sudaroma kaip vertybinių popierių derinys ir (arba) iš paprastų išvestinių priemonių, kad būtų galima apskaičiuoti įskaitos ar perdraudimo sąnaudas ir poziciją *vertės nustatymo dieną*. Portfelio atkartojimo procedūros dažnai naudojamos siekiant supaprastinti sudėtingų finansinių priemonių (pvz., numatomos draudimo žalos ar struktūrizuotų produktų) portfelio vertinimo tvarką, pagal kurią atkartoto portfelio priemonės pakeičiamos kitomis, lengviau įvertinamomis priemonėmis, su kuriomis susijusią riziką valdyti lengviau.

### **Kontrolės aplinka**

C31. Palyginti su kitomis turto rūšimis, apyvartoje esančių finansinių priemonių skaičius didelis, tačiau aktyvių rinkos dalyvių nėra daug. Dėl finansinių priemonių pobūdžio, taip pat dėl to, kad reikia dažnai nustatyti jų vertę, dažniausiai tai daroma su prekybos sistemomis susietais kompiuteriniais skaičiavimo būdais. Taip pat dėl tokių veiksnių daugumą priemonių reguliariai vertina patys jas turintys verslo subjektai, netgi jeigu tokiu vertinimu ketina remtis išorės šalys, tokios kaip investuotojai arba priežiūros institucijos. Nepriklausomos trečiosios šalys finansines priemones vertina rečiau nei kitų rūšių turtą.

C32. Paties priemonės turinčio verslo subjekto atliekamas vertinimas susijęs su reikšminga rizika, kad nebus laikomas objektyviu. Jeigu vertinimo rezultatai skirti išorės vartotojams, būtina sukurti veiksmingos kontrolės aplinką, galinčią sumažinti vertinimo nepriklausomumui kylančias grėsmes.

C33. Kontrolės aplinką sudaro vidaus valdymo tvarka, kontrolės procedūros, taikomos siekiant padidinti numatomų vertinimo vartotojų pasitikėjimą vertinimo procesu ir išvadamis.

C34. Taikoma bendra taisyklė, kad vertinimo duomenis, kuriuos pateikia finansų maklerių įmonės klientų aptarnavimo skyrius (angl. – *front office*), vykdydamas maklerių ir rinkos formavimo veiklą, ir numatytus įtraukti į finansines ataskaitas duomenis arba duomenis, kuriais kitaip remsis trečiosios šalys, turėtų išsamiai tikrinti ir tvirtinti įmonės mokėjimų ir atsiskaitymų padalinys (angl. – *back office*). Galutinę atsakomybę už tokį vertinimą prisiimantys asmenys turėtų veikti atskirai ir visiškai nepriklausomai nuo riziką priimančių padalinių. Praktinės priemonės, taikomos siekiant atskirti funkcijas, gali skirtis priklausomai nuo verslo subjekto pobūdžio, vertinamos priemonės rūšies ir konkrečios rūšies priemonių vertės reikšmingumo bendram tikslui. Įvertinus veiksnius, kurie vertinimu besiremiančių trečiųjų šalių požiūriu gali būti laikomi grėsmėmis vertinimo objektyvumui, turėtų būti patvirtinti atitinkami protokolai ir diegiamos kontrolės priemonės.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

C35. Tipinių kontrolės aplinkos elementų pavyzdžiai:

- už vertinimo politiką, procedūras ir už verslo subjekto vykdomo vertinimo proceso priežiūrą atsakinga valdymo grupė, į kurią įeitų ir nuo verslo subjekto nepriklausantys nariai;
- dažnumo ir vertinimo skaičiavimo būdų tikslinimo ir bandymų protokolai;
- įvairių vidaus ir išorės ekspertų atliekamų vertinimų patikrinimo kriterijai;
- ribiniai dydžiai ir įvykiai, kuriuos pasiekus ar dėl kurių būtina atlikti išsamesnį tyrimą arba vykdyti papildomo patvirtinimo reikalavimą;
- svarbių ir rinkoje tiesiogiai nestebimų duomenų nustatymo procedūros, pvz., kainodaros ar audito komiteto įsteigimas.

# VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

## 300-asis TVS. Vertinimas finansinėms ataskaitoms

| <b>Turinys</b>  | <b>Dalys</b> |
|---|--------------|
| Įžanga  |              |
| Apibrėžtys  |              |
| STANDARTAS  | 1            |
| Darbo apimtis   | 2–7          |
| Įgyvendinimas   | 8            |
| Ataskaitos teikimas                                   | 9–12         |
| Įsigaliojimo data                                     | 13           |
| <b>TAIKYMO NURODYMAI</b>                              |              |
| Tikroji vertė   | G1–G2        |
| Jungimas  | G3           |
| Vertinimo duomenys ir tikrosios vertės hierarchija    | G4–G5        |
| Įsipareigojimai                                       | G6–G7        |
| Nusidėvėjimas   | G8–G11       |
| Nusidėvėjimas: žemė ir pastatai                       | G12–G14      |
| Nusidėvėjimas: mašinos ir įrenginiai                  | C15          |
| Nusidėvėjimas: skirstymas į komponentus               | G16–G17      |
| Nuoma   | G18–G19      |
| Nuomos rūšys  | G20–G23      |
| Turto nuomos klasifikacija                            | G24–G28      |
| Išnuomotas investicinis turtas                        | G29–G32      |
| Turto ar įsipareigojimo vertės nustatymas             | G33–G37      |
| Pirkimo kainos paskirstymas                           | G38–G40      |
| Tikrinimas dėl vertės sumažėjimo                      | G41–G42      |
| Tikrinimas dėl vertės sumažėjimo: atsiperkamoji vertė | G43          |
| Tikrinimas dėl vertės sumažėjimo: naudojimo vertė     | G44–G49      |
| Tikrinimas dėl vertės sumažėjimo:                     |              |

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

tikroji vertė atėmus pardavimo išlaidas

G50–G51

### PRIEDAS

Ilgalaikis materialusis turtas viešajame sektoriuje

A1–A11

### Ižanga

Vertinimas reikalingas įvairiais su apskaita susijusiais tikslais bendrovėms ar kitiems verslo subjektams rengiant finansines ataskaitas. Vertinimo apskaitos tikslais pavyzdžiai – turto ar įsipareigojimo vertės nustatymas ją įtraukiant į verslo subjekto balansą, įsigyto verslo subjekto kainos paskirstymas, tikrinimas dėl vertės sumažėjimo, nuomos klasifikavimas ir vertinimo duomenys, naudojami nudėvimosioms sumoms pelno (nuostolių) ataskaitoje apskaičiuoti.

Šių taikymo nurodymų gairių dalyje pateikiamos nuorodos į įvairius Tarptautinių finansinės atskaitomybės standartų (TFAS) reikalavimus. Nors TFAS yra plačiausiai pasaulyje taikomi *finansinės atskaitomybės standartai*, plačiai naudojami ir nacionaliniai standartai. Nors tarptautiniame gairių dokumente nėra tikslinga teikti nuorodas į nacionalinius apskaitos standartus, daugelis jų yra panašūs ar konverguojami su TFAS. Todėl čia pateiktos gairės gali būti naudingos atliekant vertinimą, kurio reikia pagal kitus standartus ir TFAS finansinės atskaitomybės standartus.

### APIBRĖŽTYS

Šiuose taikymo nurodymuose taikomos tokios apibrėžtys:

**Finansinės atskaitomybės standartai:** bet kokie pripažinti ir priimti periodinių verslo subjekto finansinės būklės ataskaitų rengimo standartai. Šie standartai taip pat gali būti vadinami apskaitos standartais.

**Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai (TFAS):** Tarptautinių apskaitos standartų valdybos (TASV) priimti tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai ir aiškinimai. Juos sudaro:

- a) Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai;
- b) Tarptautiniai apskaitos standartai;
- c) Tarptautinio finansinės atskaitomybės aiškinimo komiteto (TFAAK) arba buvusio Nuolatinio aiškinimų komiteto (NAK) aiškinimai.

**Apskaitos vienetas:** lygis, kuriuo vertinamas turtas sujungiamas su kitu turtu arba nuo jo atskiriamas.

# VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

## STANDARTAS

1. Vertinimas, atliekamas siekiant įtraukti vertinimo duomenis į finansines ataskaitas, turi atitikti finansinės atskaitomybės standartuose numatytus reikalavimus. Taip pat taikomi bendrųjų standartų (101-ojo, 102-ojo ir 103-iojo) principai, išskyrus atvejus, kai jie iš dalies pakeisti pagal atitinkamo apskaitos ar šio standarto reikalavimus.

### Darbo apimtis (101-asis TVS)

2. Vykdamas reikalavimą nurodyti vertinimo tikslą pagal 101-ojo TVS 2 dalies c punktą, darbo apimties aprašyme nurodomas taikomas finansinės atskaitomybės standartas ir su apskaita susijęs vertinimo tikslas. Vertinimo tikslas yra susijęs su apskaita, kai vertinimo duomenys naudojami finansinėse ataskaitose, pvz., apskaitinės vertės nustatymas, pirkimo kainos paskirstymas po verslo sujungimo sandorio, tikrinimas dėl vertės sumažėjimo, nuomos klasifikavimas ar turto nusidėvėjimo skaičiavimas.
3. Be reikalavimo nustatyti vertinamą turtą pagal 101-ojo TVS 2 dalies d punktą, darbo apimties aprašyme taip pat nurodoma, kaip ataskaitą teikiantis verslo subjektas tokį turtą naudoja ar klasifikuoja. Analogiškas ar panašus turtas arba įsipareigojimai apskaitoje gali būti rodomi skirtingai, priklausomai nuo to, kaip juos naudoja verslo subjektas. Pavyzdžiui:
  - verslo subjektui priklausantis *nekilnojamojo turto* objektas apskaitoje gali būti rodomas skirtingai, priklausomai nuo to, ar jis naudojamas verslo subjekto veiklos poreikiams, laikomas kaip investicija, yra reikalavimus viršijantis turtas, ar, jei tai turto plėtros bendrovė, laikomas pardavimo atsargomis;
  - finansinės priemonės, laikomos siekiant gauti sutartimi numatytus pinigų srautus, kuriuos sudaro tik pagrindinės sumos ir palūkanų mokėjimai, apskaitoje gali būti rodomos kitaip nei kitos finansinės priemonės;
  - per susijungimo ar įsigijimo sandorį įgytas *nematerialusis turtas* apskaitoje gali būti rodomas kitaip nei panašus verslo subjekto turimas turtas.

Kai turtas naudojamas kartu su kitu atskirai identifikuojamu turtu, turi būti nustatomas apskaitos vienetas. Atitinkamame finansinės atskaitomybės standarte gali būti numatyta apskaitos vieneto nustatymo tvarka ar laipsnis, kuriuo apibūdinamas skirtingų rūšių turto jungimas siekiant skirtingų apskaitos tikslų.

Vykdamas 101-ojo TVS 2 dalies e punkto reikalavimą turi būti aiškiai apibrėžtas *vertės nustatymo pagrindas*. Pagal apskaitos standartus vertės nustatymo pagrindas gali būti tikroji vertė, grynoji galimo realizavimo vertė ir atsiperkamoji vertė. Jų apibrėžtys pateiktos atitinkamuose apskaitos standartuose.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

4. Vykdamas 101-ojo TVS 2 dalies i punkto reikalavimą, turi būti nurodomos visos daromos prielaidos. Atitinkamos prielaidos irgi skirsis priklausomai nuo to, kaip turtas klasifikuojamas ar laikomas. Daugumoje finansinės atskaitomybės standartų numatoma, kad finansinės ataskaitos turi būti rengiamos laikantis veiklos tęstinumo principo, išskyrus atvejį, kai šio verslo subjekto vadovybė ketina jį likviduoti, sustabdyti veiklą ar yra priversta tai padaryti, neturėdama kitos realios išeities. Todėl išskyrus atvejus, kai turtas yra finansinės priemonės, tikslinga įtraukti prielaidą, kad jis ir toliau bus naudojamas veiklai, kurios dalis yra. Ši prielaida netaikoma, kai akivaizdu, jog ketinama likviduoti verslo subjektą, parduoti konkretų turtą, arba reikalaujama nustatyti sumą, kurią būtų galima gauti turtą pardavus ar pasibaigus jo tarnavimo laikui.
5. Taip pat turi būti nurodytos prielaidos, daromos siekiant nustatyti apskaitos vienetą, pvz., ar turtas bus vertinamas atskirai, ar kartu su kitu turtu. Tokiais atvejais darytinės prielaidos gali būti numatytos atitinkamame apskaitos standarte.
6. Dažniausiai atlikti vertinimą remiantis *specialiąja prielaida*, siekiant duomenis įtraukti į finansines ataskaitas, nėra tinkamas būdas.
7. Atsižvelgus į 101-ojo TVS 2 dalies j punkte nustatytus apribojimus būtina įvertinti tokius aspektus:
  - a) nuorodų į vertinimo duomenis, kurie gali būti nurodyti skelbiamose finansinėse ataskaitose, mastą ir formą;
  - b) vertintojo pareigas atsakyti į verslo subjekto auditoriaus klausimus dėl vertinimo masto.

Atitinkamos nuorodos į šiuos dalykus turi būti pateiktos darbo apimties aprašyme.

### **Įgyvendinimas (102-asis TVS)**

8. Jokių papildomų reikalavimų dėl vertinimo finansinėms ataskaitoms nenustatoma.

### **Vertinimo ataskaita (103-iasis TVS)**

9. Be 103-iajame TVS *Vertinimo ataskaita* nustatytų minimalių reikalavimų, į finansinę ataskaitą numatytoje įtraukti vertinimo ataskaitoje pateikiamos atitinkamos nuorodos į darbo apimties aprašyme nurodytus dalykus pagal 2–7 dalis.
10. Ataskaitoje taip pat pateikiama informacija, kurią ataskaitą teikiantis verslo subjektas privalo atskleisti pagal atitinkamus finansinės atskaitomybės standartus. Reikalaujamos atskleisti informacijos apie tikrosios vertės nustatymą pavyzdžiai – naudoti metodai ir svarbiausios prielaidos arba nurodymas, ar tikroji vertė buvo

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

nustatyta pagal stebimas kainas, ar neseniai rinkoje vykdytus sandorius. Kai kuriuose standartuose taip pat reikalaujama pateikti informaciją apie vertinimo jautrumą svarbiausių duomenų pasikeitimui.

11. Jeigu vertei reikšmingas bet kokios padarytos prielaidos poveikis, jis taip pat turi būti atskleistas ataskaitoje.
12. Vykdamt reikalavimą nurodyti apribojimus naudoti, platinti ar skelbti ataskaitą pagal 103-iojo TVS 5 dalies j punktą, nurodomos ataskaitos kopijavimo ar nuorodų į ją teikimo verslo subjekto finansinėse ataskaitose sąlygos.

### **Įsigaliojimo data**

13. Šis standartas įsigalioja 2012 m. sausio 1 d., nors rekomenduojama jį priimti anksčiau.



# VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

## TAIKYMO NURODYMAI

Šiame skyriuje pateikiama svarbiausia informacija apie bendruosius vertinimo reikalavimus pagal TFAS. TFAS skelbia Tarptautinė apskaitos standartų valdyba (TASV). TFAS kartu sudaro atskirais numeriais žymimi standartai ir aiškinimai. Iki 2001 m. paskelbti standartai vadinami TAS (Tarptautiniais apskaitos standartais). Vėliau paskelbti standartai vadinami TFAS. Šiame taikymo nurodyme nuorodos į TFAS ar ištraukos iš jų pateiktos su TFAS fondo leidimu.

Pateiktos nuorodos į TFAS ir kitus TASV leidinius yra nuorodos į šio vertinimo taikymo vadovo paskelbimo metu galiojusius dokumentus. TFAS ir jų aiškinimai laikui bėgant keičiasi. Taigi šiame dokumente pateiktos nuorodos gali tapti neaktualios. Šis dokumentas neturėtų būti naudojamas nuorodoms į TASV ir TFAS fondo skelbiamus TFAS ir aiškinimus. Daugiau informacijos apie TFAS ir susijusius leidinius galima rasti svetainėje [www.ifrs.org](http://www.ifrs.org).

Šie nurodymai pateikiami, kad padėtų vertinimo specialistams ir vartotojams geriau suprasti tam tikrus TFAS numatytus vertinimo reikalavimus. Nors nurodymuose siekiama parodyti bendrai priimtą praktiką šio leidimo skelbimo metu, juose nenumatoma jokių privalomųjų reikalavimų. Nuorodos į apskaitos reikalavimus pateiktos pagal atitinkamas TFAS nuostatas ir esant prieštaravimų tarp šių nurodymų ir TFAS viršenybę turi TFAS nuostatos. Nors panašių reikalavimų gali būti pateikta ir kituose finansinės atskaitomybės standartuose, TVST netvirtina, kad šie nurodymai yra susiję su tais standartais.

### Tikroji vertė

- G1. Pagal TFAS tikroji vertė yra privalomas arba leidžiamas naudoti daugelio rūšių turto ar įsipareigojimų vertės nustatymo pagrindas. 13-ajame TFAS *Tikrosios vertės nustatymas* pateikiama tokia apibrėžtis:

„Tikroji vertė yra kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perdavus įsipareigojimą vykdant įprastinį sandorį tarp rinkos dalyvių vertės nustatymo dieną.“<sup>1</sup>

Ši apibrėžtis pakeičia anksčiau įvairiuose TFAS pateiktas apibrėžtis. Reikėtų pažymėti, kad ši apibrėžtis skiriasi nuo pateiktosios TVS *pagrinduose* ir kad ji dažnai vartojama kitiems nei finansinė atskaitomybė tikslams.

---

<sup>1</sup> © IFRS fondas.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

- G2. Ši apibrėžtis ir TFAAK 13-ajame aiškinyje pateikti komentarai aiškiai nurodo, kad tikrosios vertės sąvoka pagal TFAS skiriasi nuo *tikrosios vertės* sąvokos, apibrėžtos TVS *pagrinduose*. TFAAK 13-ajame aiškinyje pateikti komentarai ir ypač nuorodos į rinkos dalyvius, įprastinį sandorį, taip pat tai, kad sandoris vykdomas pagrindinėje ar palankiausių sąlygų rinkoje siekiant maksimalaus ir geriausio turto panaudojimo, aiškiai rodo, jog tikroji vertė pagal TFAS iš esmės atitinka TVS *pagrinduose* apibrėžtą *tikrosios vertės* sąvoką. Praktikoje *rinkos vertė* pagal TVS atitinka tikrosios vertės nustatymo reikalavimus pagal TFAAK 13-ąjį aiškinimą, taikant konkrečius pagal apskaitos standartus numatytus reikalavimus, tokius kaip reikalavimas nurodyti apskaitos vienetą ar neatsižvelgti į apribojimus turtą parduoti.

### Jungimas

- G3. Pagal TFAS tikroji vertė taikoma turto ar įsipareigojimo apskaitos vienetui, kaip nurodyta atitinkamame standarte. Apskaitos vienetas dažniausiai yra atskiras turtas ar įsipareigojimas, tačiau tam tikromis aplinkybėmis gali būti taikomas susijusio turto grupei. Pagal TFAAK 13-ąjį aiškinimą vertinant turtą būtina nustatyti, ar didžiausią vertę toks turtas rinkos dalyviui turėtų, jeigu būtų naudojamas kartu su kitu turtu ar įsipareigojimais kaip grupė, ar jei būtų naudojamas atskirai. Šis reikalavimas nurodyti, kaip atskiras turtas numatomas sujungti su kitu potencialiai papildomu turtu, iš esmės atitinka 101-ojo TVS *Darbo apimtis* ir 103-ojo TVS *Vertinimo ataskaita* reikalavimus.

### Vertinimo duomenys ir tikrosios vertės hierarchija

- G4. TFAAK 13-ajame aiškinyje pateikta tikrosios vertės hierarchija, pagal kurią vertinimo rezultatai klasifikuojami remiantis naudojamų vertinimo duomenų pobūdžiu. Apibendrinant galima teigti, kad yra trys šios hierarchijos lygiai:

- 1-ojo lygio duomenys yra „analogiško turto ar įsipareigojimų kainos (nekoreguotos) aktyvioje rinkoje, kurias verslo subjektas gali gauti vertės nustatymo datą“.
- 2-ojo lygio duomenys yra „kiti nei 1-ojo lygio skelbiamų kainų duomenys, kuriuos tiesiogiai ar netiesiogiai galima gauti apie turtą ar įsipareigojimą“.
- 3-iojo lygio duomenys yra „nestebimi duomenys apie turtą ar įsipareigojimus“.<sup>2</sup>

Ši hierarchija taip pat pateikta 7-ajame TFAS *Finansinės priemonės: atskleidžiama informacija*

- G5. Pagal TFAAK 13-ąjį aiškinimą finansinėse ataskaitose būtina atskleisti tikrąją vertę įvertinto turto ar įsipareigojimo hierarchinį lygį. Taip pat yra papildomų reikalavimų dėl vertinimo naudojant 3-iojo lygmens duomenis. Todėl vertinimo ataskaitoje,

---

<sup>2</sup> © IFRS fondas.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

numatomoje įtraukti į pagal TFAS rengiamas finansines ataskaitas, reikėtų pateikti pakankamai informacijos apie naudotus vertinimo duomenis, kad ataskaitą teikiantis verslo subjektas galėtų tinkamai nustatyti turto kategoriją pagal hierarchiją.

### Įsipareigojimai

- G6. TFAAK 13-ajame aiškinyje nurodyta, jog vertinant įsipareigojimą vadovaujamosi prielaida, kad toks įsipareigojimas bus perduotas rinkos dalyviui vertės nustatymo dieną; toks įsipareigojimas nebus panaudotas atsiskaityti su sandorio šalimi ar kitaip įvykdytas. Jeigu įsipareigojimo rinkos kainos sužinoti negalima, vertė turėtų būti nustatyta pagal tokį pat skaičiavimo būdą, kokį kita sandorio šalis naudotų atitinkamo turto vertei nustatyti. Tikroji įsipareigojimo vertė parodo su įsipareigojimu susijusią jo nevykdymo riziką, tačiau laikoma, kad ji prieš numatomą sandorį ir jį įvykdžius yra tokia pat. Įsipareigojimo nevykdymo rizika nustatoma įvertinus paties verslo subjekto, kaip emitento, kredito rizikos poveikį.
- G7. TFAAK 13-ajame aiškinyje pateikiamos nuostatos, susijusios su situacijomis, kai įsipareigojimo atžvilgiu nėra atitinkamo turto, kaip būdinga daugeliui nefinansinių įsipareigojimų. Taip pat yra reikalavimas nustatant tikrąją įsipareigojimo vertę neatsižvelgti į jokių sutartinius ar nesutartinius apribojimus verslo subjektui tokį įsipareigojimą perleisti.

### Nusidėvėjimas

- G8. 16-ajame TAS numatomas reikalavimas verslo subjektui apskaityti ilgalaikio materialiojo turto nusidėvėjimą. Finansinės atskaitomybės kontekste nusidėvėjimas yra finansinėse ataskaitose pateikiama iš pajamų išskaičiuojama suma, parodanti turto naudojimo per naudingąjį tarnavimo laiką kainą verslo subjektui. Kiekvieno nekilnojamojo turto, įrangos ir įrenginių dalies, kurios savikaina yra reikšminga bendros šio turto savikainos atžvilgiu, vertė turi būti nudėvima atskirai. Panašaus tarnavimo laiko ar panašia tvarka nudėvimo turto dalys gali būti jungiamos į grupę. Jeigu turtas – žemė, ji nėra nudėvima. Dažnai nudėvimosios sumos skaičiavimams pagrįsti reikia atlikti vertinimą.
- G9. Sąvoka „nusidėvėjimas“ atliekant vertinimą ir teikiant finansines ataskaitas yra vartojama skirtinguose kontekstuose. Vertinimo kontekste, nustatant turto vertę, sąvoka „nusidėvėjimas“ vartojama siekiant parodyti pagal *išlaidų (kaštų) metodą* atliktas turto atkūrimo ar pakeitimo sąnaudų korekcijas, atsižvelgiant į turto nuvertėjimą, kai negalima gauti tiesioginių rinkos duomenų. Finansinės atskaitomybės kontekste „nusidėvėjimas“ yra finansinėse ataskaitose pateikiama iš pajamų išskaičiuojama suma, parodanti sistemingą turto nudėvimosios sumos paskirstymą per naudingąjį tarnavimo laiką.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

- G10. Norint nustatyti nusidėvėjimą, būtina apibrėžti nudėvimąją sumą. Jeigu tokia yra, tai skirtumas tarp apskaitinės vertės ir likutinės vertės. Norint nustatyti likutinę vertę, būtina apibrėžti turto naudingojo tarnavimo laiką. Pagal 16-ąją TAS šios sąvokos apibrėžiamos taip:
- Nudėvimoji suma yra turto savikaina arba kita kaip savikainos analogas finansinėse ataskaitose naudojama suma atėmus likvidacinę vertę.
  - Apskaitinė vertė yra vertė, kuria pripažįstamas turtas, atėmus visą sukauptą nusidėvėjimą (amortizaciją) ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius.
  - Likutinė vertė yra įvertinta suma, kurią ūkio subjektas šiuo metu gautų perleidęs turtą, atėmus įvertintas perleidimo sąnaudas, jeigu turtas jau būtų to amžiaus ir tos būklės, kokių tikimasi naudingojo tarnavimo laiko pabaigoje.
  - Naudingasis tarnavimo laikas yra: a) laikotarpis, kuriuo ūkio subjektas tikisi turtą naudoti, arba b) gaminių ar panašių vienetų, kuriuos ūkio subjektas tikisi gauti naudodamas šį turtą, skaičius.
- G11. Reikėtų pažymėti, kad apskaitinė vertė gali būti grindžiama įsigijimo savikaina arba tikrąja verte atimant sukauptą nusidėvėjimą (amortizaciją) ir sukauptus vertės netekimo nuostolius. Likutinė vertė ir naudingasis tarnavimo laikas turi būti persvarstomi ne rečiau kaip kiekvienų finansinių metų pabaigoje.

### **Nusidėvėjimas: žemė ir pastatai**

- G12. Pagal 16-ąją TAS žemė turi neribotą naudingojo tarnavimo laiką. Tai reiškia, kad ji turi būti rodoma apskaitoje atskirai ir nėra nudėvima. Pirmas žingsnis nustatant su turtu ar jo dalimi siejamą nudėvimąją sumą, yra žemės komponento kainos nustatymas. Dažniausiai tai daroma nustatant žemės vertę atitinkamų finansinių ataskaitų rengimo datą ir atimant ją iš teisės į nuosavybę apskaitinės vertės, t. y. iš sudėtos žemės ir pastatų vertės, taip nustatant pastatams tenkančią dalį. Tai yra teorinė vertė – jos negalima realizuoti, nes pastatų dažniausiai negalima parduoti be žemės, ant kurios jie stovi.
- G13. Nustačius pastato komponento teorinę vertę, reikia apskaičiuoti pastato likutinę vertę. Tuo tikslu būtina nustatyti naudingojo tarnavimo laiką. Svarbu pažymėti, kad naudingojo tarnavimo laikas nėra tas pats, kas ekonominis amžius, kaip jį suprastų tipinis rinkos dalyvis. Pagal 16-ąją TAS naudingasis tarnavimo laikas yra atskiras kiekvienam verslo subjektui. Jeigu verslo subjektas negalės naudotis turtu visą naudingąjį tarnavimo laiką arba jeigu verslo subjektas nustato, kad pastatas greičiau taps pertekliniu pagal jo reikalavimus, toks laikotarpis yra turto naudingojo tarnavimo laikas.
- G14. Likutinė vertė yra vertė, galiojanti finansinių ataskaitų parengimo dieną, tačiau darant prielaidą, kad turto naudingojo tarnavimo laikas jau buvo besibaigęs ir kad tai iš

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

esmės atitinka turto būklė. Pastatų ekonominis amžius gali būti ilgesnis nei laikotarpis, kuriuo įmonė naudojasi ar gali naudotis, todėl pastato likutinė vertė gali būti didelė.

### Nusidėvėjimas: mašinos ir įrenginiai

- G15. Mašinų ir įrenginių dalies naudingojo tarnavimo laikas dažniau sutampa su jo ekonominiu amžiumi, nes nuvertėjimo normos paprastai yra didesnės nei pastatų – dėl to jų ekonominis amžius trumpesnis. Tačiau vis dėlto reikėtų atsižvelgti į skirtumą tarp naudingojo tarnavimo verslo subjektui laiko ir likusio ekonominio amžiaus.

### Nusidėvėjimas: skirstymas į komponentus

- G16. Kai apskaitinė vertė nustatoma pagal įsigijimo savikainą, turi būti aiškiai išskirta turto vienetai, kurių savikaina yra reikšminga visos savikainos atžvilgiu ir kurių naudingojo tarnavimo laikas labai skiriasi, savikaina.
- G17. Kai apskaitinė vertė nustatoma pagal turto vieneto tikrąją vertę, šioji turi būti paskirstyta atskiriems jo elementams. Ilgalaikio materialiojo turto vieneto elemento vertę galima nustatyti, jeigu yra aktyvi tokių elementų rinka, tačiau būna atvejų, kai aktyvi prekyba tokiais elementais nevyksta. Tai dažniausiai taikytina pastatų sudedamosioms dalims, pvz., pastatai retai parduodami be mechaninės ar elektros instaliacijos, reikalingos šildymui, apšvietimui ar vėdinimui užtikrinti, o sumontuoti įrenginiai taip pat negali būti parduoti atskirai nuo pastato. Jeigu atskiro elemento vertės patikimai nustatyti negalima, visam vienetai priskiriama vertė paskirstoma jo atskiriems elementams. Tinkamas tokio paskirstymo pagrindas gali būti atskiro vieneto įsigijimo savikainos santykis su viso turto savikaina.

### Nuomos rūšys

- G18. Pagal 17-ąją TAS finansinėse ataskaitose rodoma nuoma skirstoma į veiklos nuomą ir finansinę nuomą<sup>3</sup>. Vertinimo gali reikėti siekiant nustatyti, kaip nuoma klasifikuojama, ir jeigu nuoma priskiriama *finansinei nuomai*, turto ar įsipareigojimo apskaitinei vertei nustatyti. Pagal 17-ąją TAS nuomos rūšys apibrėžiamos taip:
- Finansinė nuoma – nuoma, kuria perleidžiama iš esmės visa su turto nuosavybe siejama rizika ir nauda. Turto nuosavybės teisė vėliau gali būti perleidžiama arba neperleidžiama.
  - Veiklos nuoma – nuoma, neįtraukiama į finansinės nuomos apibrėžtį.
- G19. Turto (*nekilnojamojo turto*) nuomai taikomos specialios taisyklės. Išskyrus *investicinio turto* atvejį, norint tinkamai klasifikuoti, ar nuoma yra finansinė, ar veiklos nuoma, teisių į turtą žemės ir pastatų elementai turi būti vertinami atskirai. *Investiciniam turtui*

<sup>3</sup> TASV šiuo metu persvarsto nuomos apskaitos tvarką ir pagal pirminius pasiūlymus numatoma reikšmingų pakeitimų, įskaitant dabartinio skirstymo į veiklos ir finansinę nuomą atsisakymą.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

taikomos nuostatos apibrėžtos G9–G32 dalyse. 17-asis TAS netaikomas biologiniam turtui, kaip jis apibrėžiamas 41-ajame TAS.

### Nuomos klasifikavimas

- G20. Nuomos klasifikavimas daugiau priklauso nuo sutarties esmės, o ne formos. Pavyzdžiui, dviejų šalių sudaryta sutartis dėl naudojimosi turtu mainais už užmokestį gali būti nevadinama nuomos sutartimi, tačiau jeigu tenkinamos 17-ajame TAS apibrėžtos sąlygos, tokia sutartis turi būti laikoma nuomos sutartimi.
- G21. Atskirų ar bendrų situacijų, kai nuoma gali būti priskirta finansinei nuomai, pavyzdžiai (šios situacijos nėra absoliutūs kriterijai, jos pateikiamos tik kaip iliustracijos):
- a) iki nuomos laikotarpio pabaigos nuomininkui šia nuoma perleidžiama nuosavybės teisė;
  - b) nuomininkas turi pasirinkimo teisę nusipirkti turtą už kainą, kuri, tikėtina, bus kur kas mažesnė už turto tikrąją vertę<sup>4</sup> šios pasirinkimo teisės įsigaliojimo metu, o nuomos pradžioje pagrįstai žinoma, kad šia galimybe ir bus pasinaudota;
  - c) nuomos laikotarpis apima didesnę turto ekonominio tarnavimo laiko dalį, net jeigu nuosavybės teisė neperduodama;
  - d) nuomos pradžioje minimalių įmokų pagal nuomos sutartį dabartinė vertė bent apytiksliai prilygsta visai išnuomoto turto tikrajai vertei;
  - e) nuomojamas turtas yra tokio specializuoto pobūdžio, kad, neatlikus didesnių pakeitimų, juo gali naudotis tik nuomininkas;
  - f) jeigu nuomininkas gali atšaukti nuomą, jis padengia dėl šio atšaukimo kilčius nuomotojo nuostolius;
  - g) likvidacinės vertės svyravimų teikiamas pelnas arba nuostoliai tenka nuomininkui;
  - h) nuomininkas turi galimybę pratęsti nuomą antram laikotarpiui, kurio nuomos kaina yra kur kas mažesnė negu nuomos kaina rinkoje<sup>5</sup>.
- G22. 17-ajame TAS pabrėžiama, kad išvardyti kriterijai yra tik pavyzdžiai, pagal juos nebūtinai daromos galutinės išvados. Jeigu remiantis kitais požymiais akivaizdu, kad iš esmės visa su turto nuosavybe susijusi rizika nėra perleidžiama, tokia nuoma laikoma veiklos nuoma. Pavyzdžiui, taip yra, kada turto nuosavybė nuomos laikotarpio pabaigoje perduodama už kintamą mokesťį, lygų tuometinei tikrajai turto vertei, arba kada mokami neapibrėžtieji nuomos mokesčiai, dėl kurių iš esmės nuomininkui nepriklauso visa rizika ir nauda.

---

<sup>4</sup> Žr. G33 dalį.

<sup>5</sup> © IFRS fondas.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

- G23. Nuoma klasifikuojama nuomos pradžioje. Klasifikuojant nuomą atsižvelgiama, kokių mastu nuomininkui perduodama ekonominė nauda. Daugeliu atvejų kokybiškai įvertinus nuomos sąlygas nuomą galima tinkamai klasifikuoti iš karto, net nevertinant atskirų teisių į nuomą. Tačiau vertinimą gali prireikti atlikti siekiant nustatyti atitinkamai nuomotojo ir nuomininko gaunamą naudą, pvz., apskaičiuoti likutinę vertę nuomos laikotarpio pabaigoje, kad būtų galima išsiaiškinti, ar nuomos laikotarpis apima didžiąją turto ekonominio gyvavimo dalį.

### **Turto nuomos klasifikacija**

- G24. Kai kartu nuomojama žemė ir pastatas ar pastatai, pagal 17-ąjį TAS reikalaujama, kad žemė ir pastatai būtų klasifikuojami kaip atskiri žemės ir pastatų nuomos elementai. Jeigu išaiškėja, kad pastatui priskirtinas nuomos elementas gali būti laikomas finansine nuoma, nuomos pradžioje pradinės įmokos paskirstomos proporcingai nuomos teisių į žemės ir pastatų dalį santykinėms tikrosioms vertėms.
- G25. Daugeliu turto nuomos atvejų nuomos laikotarpio pabaigoje teisės į žemę ir pastatus gražinamos nuomotojui. Taip pat yra reikalavimas reguliariai persvarstyti nuomos dydį, įvertinant turto vertės pasikeitimą laikui bėgant, ir dažnai – reikalavimas nuomininkui gražinti pastatą nuomotojui geros būklės. Dažniausiai yra požymių, parodančių, kad išnuomodamas turtą nuomotojas iš esmės neperdavė nuomininkui visos su turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos. Todėl dauguma atvejų žemės ir pastatų nuoma pripažįstama veiklos nuoma.
- G26. Žemės ir pastatų nuoma dažniausiai laikoma finansine nuoma, kai nuomos sutartis sudaroma kaip būdas finansuoti nuomininko vykdomą turto pirkimo sandorį nuomos laikotarpio pabaigoje, pvz., suteikiant galimybę įsigyti nuomotojo nuosavybės teises į turtą už nominalią sumą, sumokėjus tam tikrus nuomos mokesčius. Kartais nuomos sutartys, kurios nėra aiškiai sudarytos kaip finansiniai susitarimai, gali atitikti kai kuriuos finansinės nuomos kriterijus, pvz., kai nuomos įmokos neatspindi pagrindinės turto vertės. Tokiais atvejais norint tinkamai klasifikuoti nuomą gali prireikti atlikti išsamesnę nuomotojo nuomininkui perduotos rizikos ir naudos vertės analizę.
- G27. Kai nuomojamas žemės sklypas ir jame yra pastatytas pastatas, patikimai paskirstyti nuomą kiekvienam elementui galima tais atvejais, kai toje vietovėje yra aktyvi panašios paskirties žemės rinka. Kitose situacijose, pvz., kai pastatas išnuomotas keliems nuomininkams ir kiekvienai nuomai tenkančios žemės dalies nustatyti negalima, gali būti neįmanoma patikimai paskirstyti nuomos. Pagal 17-ąjį TAS, kai nuomos patikimai paskirstyti neįmanoma, visa nuoma turėtų būti laikoma finansine nuoma, išskyrus atvejus, kai aišku, kad abu elementai priklauso veiklos nuomai. Jeigu nuomos pradžioje aišku, kad abu elementai turi būti priskirti veiklos nuomai, nuomos skirstyti pagal atskirus turto elementus nereikia.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

- G28. Keliems nuomininkams išnuomoto pastato dalių nuoma praktiškai laikoma veiklos nuoma, o visas turtas nuomotojo laikomas *investiciniu turtu*. Tokiais atvejais nuomos skirstyti nereikia. Jeigu pastato elementas gali būti aiškiai priskirtas finansinei nuomai, tikėtina, kad bus galima identifikuoti ir žemės elementą. Atvejai, kai pastato elementas atitinka finansinės nuomos kriterijus, o žemės elemento negalima aiškiai nustatyti, palyginti reti. Tačiau tokiu atveju nereikėtų bandyti paskirstyti nuomos žemės ir pastato elementams remiantis nepatikimais kriterijais. Visas išnuomotas turtas apskaitoje turėtų būti vertinamas kaip finansinė nuoma.

### **Išnuomotas investicinis turtas**

- G29. Pagal 17-ąjį TAS, jeigu visas pagal nuomos sutartį naudojamas turtas laikomas *investiciniu turtu* ir yra registruojamas tikrosios vertės metodu, nuomos skirstyti pagal žemės ir pastatų elementus nereikia.
- G30. *Investicinis turtas* dažnai investuotojo naudojamas pagal nuomos sutartį, pvz., pagal ilgalaikę žemės nuomos sutartį, kai tokioje žemėje investuotojas pastato pastatų ir juos vėliau išnuomoja kaip investiciją. Kadangi dažniausiai žemė nėra nudėvima, žemės nuoma turėtų būti laikoma veiklos nuoma ir todėl balanse nerodoma. Tačiau pripažįstant, kad nemažai didelės vertės investicinio turto naudojama pagal nuomos sutartis, 40-ajame TAS numatyta, jog pirminio pripažinimo metu pagal nuomos sutartis naudojamas *investicinis turtas* apskaitoje rodomas taip, lyg tai būtų *finansinė nuoma* pagal 17-ąjį TAS.
- G31. Nors ankstesnės nuostatos iš esmės reiškia, kad *investicinio turto* atveju klausimų dėl turto klasifikavimo ar nuomos paskirstymo nekyla, gali pasitaikyti išimčių. Investuotojo teisių į pagal nuomos sutartį naudojamą *investicinį turtą* vertė atitinka skirtumą tarp mokėjimų pagal pagrindinę nuomos sutartį ir įplaukų ar galimų įplaukų pagal subnuomos ar kitas nuomos sutartis; žr. 230-ąjį TVS *Teisės į nekilnojamąjį turtą*. Tačiau pagal 17-ąjį TAS finansinėse ataskaitose, nurodant įsipareigojimus dėl išsinuomoto turto, neleidžiama atimti jų vertės iš išsinuomoto turto vertės.
- G32. Pagal šį reikalavimą 40-ajame TAS numatyta, kad jeigu pagal nuomos sutartį naudojamas *investicinis turtas* vertinamas atimant visas laukiamas nuomos įmokas, norint apskaičiuoti apskaitinę vertę reikia vėl pridėti visus pripažintus nuomos įsipareigojimus. Reikėtų pažymėti, kad toks veiksmas yra tik apskaitinė korekcija ir neturėtų būti nei vertinamas, nei naudojamas nustatant investuotojo (nuomotojo) teisių vertę.

### **Išnuomoto turto ar įsipareigojimo vertės nustatymas**

- G33. Jeigu nuoma laikoma finansine nuoma, nuomininkai privalo turtą ir įsipareigojimus pripažinti tokiomis sumomis, kurios lygios išsinuomoto turto tikrajai vertei arba, jeigu



## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

jos mažesnės, dabartinei minimalių įmokų pagal nuomos sutartį vertei. TFAAK 13-asis aiškinimas *Tikrosios vertės nustatymas* nuomai netaikomas.

- G34. Pagal 17-ąjį TAS turto vertė nustatoma atskirai nuo bet kokio dėl nuomos atsiradusio įsipareigojimo. Todėl apskaitoje rodant nuomininko teises finansinės nuomos atžvilgiu būtina nustatyti turto vertę, įvertinus naudą, kurią rinkos dalyvis gautų turėdamas teisę naudotis pastatu visą nuomos laikotarpį. Vertinant kito nei *investicinis turtas* turto nuomą, svarbu pažymėti, kad tokia nuoma nėra tas pats, kas nuomos sutartimi sukurtų nuomininko teisių vertė (žr. 230-ąjį TVS *Teisės į nekilnojamąjį turtą*), nes pastaroji parodo nuomos įsipareigojimus ir turto vertę.
- G35. Minimalios nuomos įmokos apibrėžtos 14-ajame TAS. Apibendrinant galima teigti, kad tai yra įmokos, kurias per nuomos laikotarpį moka nuomininkas arba kurias sumokėti gali būti pareikalauta, išskyrus neapibrėžtą nuomos mokesį, mokesčius ir nuomotojui už paslaugas mokamas sumas. Minimalios nuomos įmokos apima nuomininko nuomotojui garantuojamą turto likvidacinę vertę. Kadangi apskaičiuojant minimalias nuomos įmokas į neapibrėžtus nuomos mokesčius neatsižvelgiama ir nuomos įmokų dydis turėtų būti aiškus iš nuomos sutarties, dažnai vertinimo atlikti nereikia.
- G36. 17-ajame TAS numatoma, kad dabartinė minimalių nuomos įmokų vertė turėtų būti apskaičiuojama taikant diskonto normą, atitinkančią „nuomos sutartyje numatytą palūkanų normą“ arba, jeigu jos praktiškai nustatyti neįmanoma, papildomą nuomininko skolinimosi palūkanų normą. Nuomos sutartyje numatyta palūkanų norma apskaičiuoti būtina žinoti išnuomoto turto, kuriam netaikomi jokie suvaržymai, tikrąją vertę nuomos pradžioje ir likutinę vertę nuomos pabaigoje.
- G37. Taip pat taikomi 16-ajame TAS apibrėžti turto nudėvėjimo reikalavimai, todėl gali būti svarbios ir G8–G17 dalys.

### Pirkimo kainos paskirstymas

- G38. Pagal 3-įjį TFAS, įvykdęs verslo jungimo sandorį, t. y. įsigijęs vieno ar daugiau verslo subjektų kontrolinį akcijų paketą, įsigyjantysis verslo subjektas privalo nurodyti sandorį apskaitoje pripažindamas jo įsigytą atskirai identifikuojamą įsigyjamosios įmonės turtą ir prisiimtus įsipareigojimus tikrąja verte. Pagal 3-įjį TFAS prestižas yra skirtumas tarp įsigijimo kainos, sumokėtos vykdant verslo subjekto perleidimo sandorį, ir grynojo įsigyto įsigyjamosios įmonės identifikuojamojo turto tikrosios vertės.
- G39. Verslo subjekto materialusis turtas dažniausiai lengvai identifikuojamas ir gali būti vertinamas atskirai. Nustatyti ir vertinti atskirai identifikuojamą *nematerialųjį turtą* gali būti sunkiau, tačiau šiuo klausimu nurodymų pateikta 201-ojo TVS *Nematerialusis turtas* komentaruose.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

- G40. 3-iajame TFAS pateikiamos išimtys dėl tam tikro identifikuojamo turto ir įsipareigojimų pripažinimo ir (arba) vertinimo. Neapibrėžtiesiems įsipareigojimams, pajamų mokesčiams, išmokoms darbuotojams, kompensaciniam turtui, įsigytoms nuosavoms teisėms, mokėjimams akcijomis ir pardavimo tikslais laikomam turtui taikomi atskiri reikalavimai.

### **Tikrinimas dėl vertės sumažėjimo**

- G41. Turto vertė sumažėja, kai jo apskaitinė vertė viršija sumą, kurią būtų galima susigrąžinti turtą toliau naudojant ir (arba) parduodant. Pagal 36-ąjį TAS *Turto vertės sumažėjimas* verslo subjektas kiekvieną balanso rengimo dieną privalo tikrinti turto vertės sumažėjimą, siekdamas nustatyti, ar nėra požymių, kad turto vertė gali būti sumažėjusi. Vertės sumažėjimo požymiai gali būti turto vertės sumažėjimas dėl rinkoje įvykusių ar technologinių pokyčių, turto nuvertėjimas, nepakankamas turto veiksmingumas, palyginti su laukiama grąža, ar verslo subjekto ketinimai nutraukti ar restruktūrizuoti veiklą. Tam tikras turtas (prestižas ir neriboto naudingojo tarnavimo laiko ar kol kas negalimas naudoti nematerialusis turtas) dėl vertės sumažėjimo tikrinamas kiekvienais metais.
- G42. Nustačius, kad turto vertė sumažėjo, turto apskaitinė vertė, nesvarbu, ar nustatyta pagal įsigijimo savikainą, ar remiantis ankstesniais vertinimais, turėtų būti sumažinta iki atsiperkamosios vertės. Atsiperkamoji vertė suprantama kaip turto naudojimo vertė ar jo tikroji vertė atėmus pardavimo išlaidas, priklausomai nuo to, kuri yra didesnė.

### **Tikrinimas dėl vertės sumažėjimo: atsiperkamoji vertė**

- G43. Atsiperkamoji vertė suprantama kaip turto naudojimo vertė arba jo tikroji vertė atėmus pardavimo išlaidas, priklausomai nuo to, kuri yra didesnė. Ne visais atvejais būtina nustatyti abi sumas: jeigu kuri nors iš jų yra didesnė nei turto apskaitinė vertė, turto vertės sumažėjimas neskaičiuojamas, todėl kitos sumos skaičiuoti nereikia.

### **Tikrinimas dėl vertės sumažėjimo: naudojimo vertė**

- G44. 36-ajame TAS naudojimo vertė apibrėžiama kaip būsimų pinigų srautų, kurių tikimasi iš turto ar pinigų kuriančio vieneto, dabartinė vertė. Pinigus kuriantis vienetas – mažiausia nustatoma įplaukas kurianti turto grupė, kurios didžioji dalis yra nepriklausoma nuo įplaukų iš kito turto ar turto grupių.
- G45. Naudojimo vertė yra būdinga konkrečiai įmonei, nes parodo pinigų srautus, kuriuos verslo subjektas tikisi generuoti toliau naudodamas turtą per naudingojo tarnavimo laiką, įskaitant pajamas iš tokio turto galutinio perleidimo.
- G46. 36-ajame TAS numatoma, kad apskaičiuojant turto naudojimo vertę būtina atsižvelgti į:

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

- a) verslo subjekto apskaičiuotus būsimus pinigų srautus, kuriuos jis generuos naudodamas turtą;
  - b) šių būsimų pinigų srautų dydžių ar periodiškumo svyravimų prognozes;
  - c) pinigų laiko vertę, kurią parodo su rizika nesusieta dabartinė rinkos palūkanų norma;
  - d) kainą dėl turtui būdingo neapibrėžtumo;
  - e) kitus veiksnius (pvz., nelikvidumą), nulemiančius, kaip rinkos dalyviai gali įkainoti tuos būsimus pinigų srautus, kurių ūkio subjektas tikisi iš savo turto naudojimo<sup>6</sup>.
- G47. Būtina patikrinti, ar prielaidos, kuriomis grindžiami dabartiniai pinigų srautų planai, atitinka realius praeities rezultatus, su sąlyga, kad vėlesnių įvykių ir aplinkybių, dar neegzistavusių tų realių pinigų srautų kūrimosi metu, rezultatui toks pagrindimas yra tinkamas. Pinigų srautai apskaičiuojami atsižvelgiant į dabartinę turto būklę, todėl pinigų srautų prognozėse neturėtų būti numatomas joks padidėjimas dėl turto restruktūrizavimo ar kitokio pertvarkymo, dėl kurio verslo subjektas šiuo metu nėra įsipareigojęs.
- G48. Taikytina diskonto norma turėtų atitikti grąžą, kurios reikalautų investuotojai pasirinkdami investiciją, sukursiančią tokius pinigų srautus, kurių sumos, periodiškas išdėstymas per laikotarpį ir rizika būtų tolygios sumoms, periodiškam pasiskirstymui per laikotarpį ir rizikai, kurių verslo subjektas tikisi iš to turto.
- G49. 36-ajame TAS pateikiami išsamūs nurodymai dėl naudojimo vertės nustatymo.

### **Tikrinimas dėl vertės sumažėjimo: tikroji vertė atėmus pardavimo išlaidas**

- G50. Tikroji vertė atėmus pardavimo išlaidas – suma, gaunama turtą arba pinigus kuriantį vienetaį parduodant nesusijusioms šalims, ketinančioms pirkti turtą ar pinigus kuriantį vienetaį, atėmus perleidimo išlaidas<sup>7</sup>. Išskyrus atvejus, kai įsiskolinęs verslo subjektas yra priverstas turtą parduoti *vertės nustatymo dieną* neturėdamas galimybės turto tinkamai pristatyti rinkai, toks sandoris nelaikomas priverstiniu pardavimu.
- G51. Pardavimo išlaidos yra išlaidos, tiesiogiai priskirtinos pardavimo sandoriui, pvz., teisinės išlaidos, rinkodaros sąnaudos, turto išmontavimo išlaidos, nesugrąžinami sandorių mokesčiai ir kitos sąnaudos, tiesiogiai susijusios su turto ar pinigus kuriančio vieneto paruošimu parduoti. Šioms išlaidoms nepriskiriamos dėl to vėliau patiriamos išlaidos, pvz., išlaidos, susijusios su verslo reorganizavimu po to, kai jis parduodamas.

---

<sup>6</sup> © IFRS fondas

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

### Priedas. Ilgalaikis materialusis turtas viešajame sektoriuje

#### Tarptautiniai viešojo sektoriaus apskaitos standartai

- A1. Tarptautinės buhalterijų federacijos Tarptautinių viešojo sektoriaus standartų valdyba (TVSASV) rengia apskaitos standartus viešojo sektoriaus įmonėms, vadinamus Tarptautiniais viešojo sektoriaus apskaitos standartais (TVSAS). Šio standarto A6, A8 ir A10 dalyse pateiktos ištraukos iš 17-ojo TVSAS ir 21-ojo TVSAS paimtos iš 2010 m. gegužės mėn. Tarptautinės buhalterijų federacijos paskelbto TVSAS valdybos 2010 m. *TBF tarptautinių viešojo sektoriaus apskaitos pareiškimų vadovo* ir naudojamos su TBF leidimu.
- A2. TVSAS ir jų aiškinimai laikui bėgant keičiasi. Taigi šiame dokumente pateiktos nuorodos gali tapti neaktualios. Šis dokumentas neturėtų būti naudojamas nuorodoms į šiuo metu galiojančius TBF, skelbiamus TVSAS. Naujausios redakcijos TVSAS galima rasti svetainėje [www.ifac.org/PublicSector](http://www.ifac.org/PublicSector).
- A3. TVSAS principai panašūs į TFAS principus, tik taikomi viešajam sektoriui. Juose numatomas ir reikalavimas tam tikrą turtą ir įsipareigojimus vertinti tikrąja verte. Kaip ir TFAS atveju, TVSAS numatoma, kad tikrąją vertę šiame kontekste galima apskaičiuoti taikant *rinkos vertę*, kaip ji apibrėžta TVS *pagrinduose*. Daugelis viešajame sektoriuje naudojamo ilgalaikio materialiojo turto rūšių yra specializuotos paskirties turtas, pritaikytas tam tikroms paslaugoms teikti, o ne pinigų srautams generuoti, ir retai parduodamas vykdant sandorį rinkos sąlygomis. Šiame priede pateiktos TVSAS nuostatos, taikomos tokį turtą vertinant tikrąja verte.

#### Ilgalaikio materialiojo turto viešajame sektoriuje rūšys

- A4. Viešajame sektoriuje naudojamas turtas yra įprastinis pinigų kuriantis ir pinigų nekuriantis turtas, taip pat *specialiosios paskirties turtas*, įskaitant paveldo ir konservuojamą turtą, infrastruktūros turtą, viešuosius pastatus, komunalinių paslaugų įmones ir rekreacinį turtą. Kaip ir privataus sektoriaus turtas, viešojo sektoriaus turtas skirstomas į veiklos ir ne veiklos kategorijos turtą. Ne veiklos turtą sudaro investicijos ir perteklinis turtas. Šių kategorijų turtas apskaitoje registruojamas skirtingai.
- A5. Viešajame sektoriuje yra nemažai istorinės vertės turto. Istorinės vertės turtas yra turtas, turintis kultūrinę, aplinkosauginę ar istorinę svarbą. Istorinės vertės turtas – tai istoriniai pastatai, paminklai, archeologinės vietovės, saugomos teritorijos ir gamtos rezervatai, taip pat meno kūriniai. Istorinės vertės turtas dažnai pasižymi toliau nurodytomis savybėmis, nors jos nebūtinai būdingos tik istorinės vertės turtui:
- finansinė vertė, nustatyta tik rinkos kainomis, vargiai atspindi jų ekonominę naudą kultūrine, aplinkosaugine, edukacine ir istorine prasme;
  - teisės ir (arba) įstatymais nustatyti įpareigojimai gali numatyti tokio turto pardavimo draudimus arba griežtus apribojimus;

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

- dažnai toks turtas yra nepakeičiamas ir laikui bėgant jo ekonominė nauda dažnai didėja netgi jeigu fizinė būklė blogėja;
- gali būti sunku apskaičiuoti tokio turto naudingojo tarnavimo laiką, nes jis tam tikrais atvejais gali būti šimtai metų.

### Veikloje naudojamas ilgalaikis materialusis turtas

- A6. Panašiai kaip ir atitinkamame TFAS (16-asis TFAS), 17-ajame TVSAS *Ilgalaikis materialusis turtas* leidžiami du veiklos turto pripažinimo balanse metodai: tikrosios vertės metodas ir savikainos metodas. Kai taikomas tikrosios vertės metodas, turto vertė turi būti reguliariai persvarstoma. Jeigu verslo subjektas pasirenka tikrosios vertės perkainojimo metodą, turtas balanse rodomas tikrąja verte. 17-ojo TVSAS 45–47 dalyse numatyta:

„Turto tikroji vertė nustatoma remiantis rinkos duomenimis įvertinimo būdu. Tikroji mašinų ir įrenginių vertė dažniausiai yra jų rinkos vertė, nustatyta įvertinimo būdu.“

„Jeigu nėra rinkos duomenų, leidžiančių nustatyti rinkos vertę aktyvioje ir likvidžioje tokio turto vieneto rinkoje, tikroji vertė gali būti nustatyta pagal kitus panašių charakteristikų, panašiomis aplinkybėmis ir panašioje vietovėje esančius turto vienetus.“

„Jeigu rinkos duomenimis grįstų įrodymų apie tikrąją vertę nėra dėl įrangos ar įrenginių specifiškumo, verslo subjektui tokią vertę gali tekti nustatyti naudojant... atkūrimo sąnaudų atimant nusidėvėjimą skaičiavimo būdą, arba atstatymo sąnaudų ar naudingojo elemento skaičiavimo būdus...“

- A7. Nors nėra 13-ajį TFAS *Tikrosios vertės nustatymas* atitinkančio TVSAS, vadovaujantis bendra TVSAS ir TFAS konvergencijos politika tikroji vertė turėtų būti apskaičiuojama vadovaujantis TFAS išdėstytais principais.

### Nepakankami rinkos duomenys

- A8. Nustatyti kai kurių viešojo sektoriaus kategorijų turto vertę gali būti sunku dėl to, kad rinkoje sandoriai tokiu turtu nevykdomi. Kai kurios viešojo sektoriaus įmonės gali būti didelės tokio turto dalies valdytojos. 17-ojo TVSAS 47 dalyje teigiama:

„... jeigu valstybei priklausanti žemė buvo laikoma ilgą laiką ir per tą laikotarpį įvykdyti vos keli sandoriai, tikroji tokios žemės vertė gali būti nustatyta kaip tapati panašių charakteristikų, topografinių savybių ir panašioje vietovėje esančios žemės, apie kurią rinkos duomenų galima gauti, rinkos vertei. Specializuotos paskirties pastatų ir kitų žmogaus pastatytų statinių tikroji vertė gali būti apskaičiuota taikant atkūrimo sąnaudų atimant nusidėvėjimą skaičiavimo būdą arba atstatymo sąnaudų ar naudingojo elemento metodus (žr. 21-ajį TVSAS). Daugeliu atvejų turto atkūrimo sąnaudos atėmus nusidėvėjimą gali būti nustatytos remiantis panašaus turto, pasižyminčio panašiu likusiu naudingojo tarnavimo potencialu, pirkimo kaina aktyvioje ir likvidžioje

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

rinkoje. Kai kuriais atvejais tiksliausiai turto pakeitimo sąnaudas galima apskaičiuoti remiantis jo atkūrimo sąnaudomis. Pavyzdžiui, prarastas parlamento pastatas dėl jo svarbos bendruomenei greičiausiai bus atstatomas, o ne keičiamas alternatyviomis patalpomis.“

- A9. Dėl nepakankamų palyginamųjų rinkos duomenų daugeliui viešojo sektoriaus turto rūšių *lyginamasis metodas* dažnai negali būti taikomas. Pagal ankstesnių pastraipų nuostatas numatoma galimybė turto tikrąją vertę nustatyti kitais skaičiavimo būdais, kurie visi priklauso TVS *pagrinduose* aprašytam *išlaidų (kaštų) metodui*. Tam tikri nurodymai dėl tokių skaičiavimo būdų taikymo pateikti toliau pateikiamame 21-ajame TVSAS.

### Vertės sumažėjimas

- A10. 21-ojo TVSAS *Pinigų nekuriančio turto vertės sumažėjimas* nuostatos yra panašios į 36-ojo TAS nuostatas; žr. 300-ąjį TVS. Tikrinant, ar nesumažėjo pinigų nekuriančio turto, kurį daugiausia sudaro viešosioms paslaugoms teikti skirtas ilgalaikis materialusis turtas, vertė, jo apskaitinė vertė lyginama su tikrąja verte atėmus pardavimo išlaidas arba jo naudojimo verte, priklausomai nuo to, kuri yra didesnė. 21-ojo TVSAS 14 dalyje nustatyta, kad pinigų nekuriančio turto naudojimo vertė yra dabartinė turto likusio naudingojo tarnavimo potencialo vertė. Toliau standarte pateikti nurodymai dėl likusio naudingojo tarnavimo potencialo vertės skaičiavimo būdų:

- a) Atkūrimo sąnaudų atimant nusidėvėjimą skaičiavimo būdas – 21-ojo TVSAS 41–43 dalys:  
„Pagal šį skaičiavimo būdą dabartinė turto likusio naudingojo tarnavimo potencialo vertė nustatoma kaip turto atkūrimo sąnaudos atėmus nusidėvėjimą. Turto atkūrimo sąnaudos yra sąnaudos, reikalingos turto naudingojo tarnavimo potencialui atkurti. Šios sąnaudos nudėvimos siekiant parodyti naudojamo turto būklę. Turtas gali būti atkurtas arba atkuriant (replikuojant) esamą turtą, arba pakeičiant jo bendrą naudingojo tarnavimo potencialą. Atkūrimo sąnaudos atimant nusidėvėjimą nustatomos kaip turto atkūrimo ar pakeitimo sąnaudos, priklausomai nuo to, kurios yra mažesnės, atėmus pagal tokias sąnaudas apskaičiuotą sukauptą nusidėvėjimą parodant jau išnaudotą naudingojo tarnavimo potencialą arba potencialą, kuriuo pasinaudoti jau negalima.

Turto atkūrimo ir pakeitimo sąnaudos nustatomos kaip optimizuotos sąnaudos. Vadovaujamesi prielaida, kad verslo subjektas nesiekia atkurti ar atstatyti turto, jeigu turtas, kurį norima atkurti ar atstatyti, yra pernelyg sudėtingas ar perteklinio pajėgumo turtas. Pernelyg sudėtingas turtas turi savybių ar funkcijų, kurių nereikia turto tiekiamoms prekėms ar teikiamoms paslaugoms. Perteklinio pajėgumo turtas yra turtas, kurio pajėgumas yra didesnis, nei būtina turto tiekiamų prekių ar teikiamų paslaugų paklausai patenkinti. Nustatytas turto atkūrimo ar atstatymo sąnaudas optimizuojant nustatomas reikalingas turto naudingojo tarnavimo potencialas.

Tam tikrais atvejais numatomas turto papildomas ar perteklinis pajėgumas saugumo ir kitokiais sumetimais. To reikia siekiant užtikrinti, kad konkrečiomis aplinkybėmis verslo

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

subjektas galėtų pasinaudoti pakankamu turto pajėgumu. Pavyzdžiui, priešgaisrinės apsaugos departamentas turi turėti atsarginių gaisrinių automobilių, kad galėtų teikti paslaugas ypatingomis avarinėmis situacijomis. Toks papildomas ar perteklinis pajėgumas yra reikiamo turto naudingojo tarnavimo potencialo dalis.“

b) Atstatymo sąnaudų skaičiavimo būdas – 21-ojo TVSAS 44 dalis:

„Atstatymo sąnaudos yra sąnaudos, patiriamos atstatant turtą iki naudingojo potencialo lygio, buvusio iki turto sugadinimo. Pagal šį skaičiavimo būdą dabartinė likusio turto naudingojo potencialo vertė nustatoma iš dabartinės turto likusio naudingojo tarnavimo potencialo atstatymo iki lygio, buvusio iki turto sugadinimo, vertės atimant apskaičiuotas turto atstatymo sąnaudas. Šios sąnaudos dažniausiai nustatomos kaip lygios turto atstatymo ar atkūrimo sąnaudoms atėmus nusidėvėjimą, priklausomai nuo to, kurios yra mažesnės. 41 ir 43 dalyse pateikta papildomų nurodymų dėl turto atstatymo ar atkūrimo sąnaudų nustatymo.“

c) Naudingojo elemento skaičiavimo būdas – 21-ojo TVSAS 45 dalis:

„Pagal šį skaičiavimo būdą dabartinė likusio turto naudingojo potencialo vertė nustatoma sumažinus esamą turto likusio naudingojo tarnavimo potencialo vertę iki turto sugadinimo, atsižvelgiant į tikėtinai mažesnį sugadinto turto naudingųjų elementų skaičių.“ Panašiai kaip pagal atstatymo sąnaudų skaičiavimo būdą, dabartinė turto likusio naudingojo potencialo vertė iki turto sugadinimo dažniausiai nustatoma kaip turto atkūrimo ar atstatymo vertė atėmus nusidėvėjimo sąnaudas iki turto sugadinimo, priklausomai nuo to, kurios yra mažesnės.“

A11. 17-ajame TVSAS pripažįstama, kad istorinės vertės turto naudingojo tarnavimo potencialas gali skirtis nuo jo, kaip paveldo paminklo, istorinės vertės, pvz., istorinę vertę turintis pastatas naudojamas biuro patalpoms. Tokiais atvejais turto vertė gali būti pripažįstama ir vertinama tokiu pačiu pagrindu kaip ir kiti ilgalaikio materialiojo turto vienetai. Kito istorinės vertės turto naudingojo tarnavimo potencialas apsiriboja jo, kaip paveldo elemento, charakteristikomis, pvz., paminklai ir griuvėsiai. Įtakos pasirinktam vertinimo metodui gali turėti galimas alternatyvus naudingojo tarnavimo potencialas.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

### 310-asis TVS. Teisių į nekilnojamąjį turtą vertinimas kreditoriniams reikalavimams užtikrinti

| Turinys                         | Dalys   |
|---------------------------------|---------|
| Įžanga                          |         |
| <b>STANDARTAS</b>               | 1       |
| Darbo apimtis                   | 2–5     |
| Įgyvendinimas                   | 6       |
| Ataskaitos teikimas             | 7–8     |
| Įsigaliojimo data               | 9       |
| <b>TAIKYMO NURODYMAI</b>        |         |
| Teisės į nekilnojamąjį turtą    | G1–G2   |
| Paskatos                        | G3      |
| Vertinimo metodai               | C4      |
| Nekilnojamojo turto rūšys       | G5      |
| Investicinis turtas             | G6–G9   |
| Savininko naudojamas turtas     | G10     |
| Specialiosios paskirties turtas | G11–G12 |
| Su prekyba susijęs turtas       | G13     |
| Plėtojimo turtas                | G14–G17 |
| Senkantis turtas                | G18     |

#### **ĮŽANGA**

Bankų ir kitų finansų įstaigų teikiamos paskolos dažnai užtikrinamos užstatu – skolininko teisėmis į *nekilnojamąjį turtą*. Lėšos gali būti skolinamos pagal hipoteką arba taikant kitokius fiksuoto ar kintamo dydžio mokesčius. Bendras veiksnys yra tai, kad skoliniojas turi galimybes susigrąžinti skolą perimdamas užstatą kontrolę, jei skolininkas nevykdo įsipareigojimų. Užstatui gali būti naudojamas įvairių rūšių turtas.



# VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

## STANDARTAS

1. Atliekant vertinimą kreditoriniams reikalavimams užtikrinti taikomi bendrųjų standartų ir 230-ojo TVS *Teisės į nekilnojamąjį turtą* principai, jeigu jie nepakeičiami šiuo standartu. Šiame standarte aprašomi tik pakeitimai, taip pat papildomi reikalavimai ir bendrųjų standartų taikymo pavyzdžiai.

### Darbo apimtis (101-asis TVS)

2. Vykdamas reikalavimą nurodyti vertintojo tapatybę ir statusą pagal 101-ojo TVS 2 dalies a punktą, darbo apimties aprašyme papildomai atskleidžiama informacija apie visas reikšmingas vertintojo sąsajas su vertinamu turtu, skolininku ar potencialiu skolininku. Esamų ar buvusių sąsajų reikšmingumą vertintojas nustato vadovaudamasis profesiniu sprendimu, tačiau pagrindinis kriterijus yra tai, ar tokios sąsajos supratingam asmeniui galėtų sukelti abejonių dėl vertintojo galimybių atlikti objektyvų vertinimą, jeigu apie tokias sąsajas būtų sužinota jau atlikus vertinimą.
3. Vykdamas reikalavimą nurodyti vertinamą turtą pagal 101-ojo TVS 2 dalies d punktą turi būti aiškiai nurodytos teisės į *nekilnojamąjį turtą*, kurias ketinama naudoti kaip užstatą užtikrinant įsipareigojimų pagal paskolas ar kitus finansinius susitarimus vykdymą, taip pat turi būti nurodoma šalis, kuriai tokios teisės šiuo metu priklauso.
4. *Vertės nustatymo pagrindas*, kuris turi būti nurodytas pagal 101-ojo TVS 2 dalies e punktą, dažniausiai yra *rinkos vertė*. Kai kurie skolininkai reikalauja atlikti vertinimą vadovaujantis prielaida, kad turtas bus parduodamas pagal priverstinio pardavimo procedūrą, arba nustato hipotetinio turto pardavimo terminą. Kadangi bet kokių apribojimų dėl pristatymo rinkai laikotarpio poveikis kainai priklauso nuo aplinkybių pardavimo metu, nėra tikslinga spėlioti, kokia kaina būtų gauta tokių aplinkybių nežinant. Vertinimas taip pat gali būti atliktas remiantis tam tikra apibrėžta *specialiąja prielaida*, nurodoma darbo apimties aprašyme. Tokiais atvejais turėtų būti įrašyta pastaba, kad nustatyta vertė galioja tik *vertės nustatymo dieną* ir kad jos galima ir negauti, jei nebus vykdomi įsipareigojimai ateityje, kai rinkos sąlygos ir pardavimo sąlygos bus kitokios.
5. Vertinimas kreditoriniams reikalavimams užtikrinti dažnai turi būti atliekamas vadovaujantis *specialiąja prielaida*, kad turto būklė ar jo sąlygos pasikeitė. Vykdamas reikalavimą nurodyti visas prielaidas pagal 101-ojo TVS 2 dalies i punktą, darbo apimties aprašyme nurodomos visos daromos *specialiosios prielaidos*. Atliekant vertinimą kreditoriniams reikalavimams užtikrinti daromų *specialiųjų prielaidų* pavyzdžiai:
  - a) kad siūlomas pastatas *vertės nustatymo datą* buvo baigtas statyti;
  - b) kad vertės nustatymo dieną buvo sudaryta siūloma nuomos sutartis;
  - c) kad pardavėjas nustatė tam tikrą terminą, dėl kurio turto negalima tinkamai pristatyti rinkai.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

### Igyvendinimas (102-asis TVS)

6. Jokių papildomų reikalavimų dėl vertinimo kreditoriniams reikalavimams užtikrinti nenustatoma.

### Vertinimo ataskaita (103-iasis TVS)

7. Be pagal 103-iajį TVS *Vertinimo ataskaita* nustatytų minimalių reikalavimų, vertinimo kreditoriniams reikalavimams užtikrinti ataskaitoje pateikiamos atitinkamos nuorodos į darbo apimties aprašyme nurodytus dalykus pagal 2–5 dalis. Ataskaitoje taip pat pateikiami paaiškinimai apie veiksnius, kurie gali turėti įtakos skolintojo nuomonei dėl užstato veiksmingumo per visą paskolos laikotarpį. Tokių veiksnių pavyzdžiai:

- a) esamas aktyvumas atitinkamoje rinkoje ir jos tendencijos;
- b) ankstesnė, esama ir numatoma atitinkamos rūšies turto ar vietovės paklausa;
- c) vertės nustatymo dieną esanti ar tikėtina paklausa dėl alternatyvaus turto naudojimo;
- d) bet kokio galimo įvykio, numatomo vertės nustatymo datą, poveikis galimai būsimai užstato vertei per skolos galiojimo laikotarpį. Pavyzdys – nuomininkas pasinaudoja teise nutraukti nuomos sutartį;
- e) jeigu nustatyta rinkos vertė yra galiojanti, priklausomai nuo specialiosios prielaidos, ataskaitoje pateikiama:
  - i) *specialiosios prielaidos* paaiškinimas,
  - ii) paaiškinimai dėl bet kokių reikšmingų skirtumų tarp *rinkos vertės* ir *rinkos vertės*, priklausančios nuo *specialiosios prielaidos*,
  - iii) pastaba, kad tokia vertė ateityje gali būti realizuota tik jeigu faktinė padėtis bus tokia, kokia aprašyta *specialiojoje prielaidoje*.

8. Jeigu siūloma paskola teikiama teisėms į turtą įsigyti, dažniausiai susitarimu nustatoma ir patvirtinama pardavimo kaina. Turėtų būti pateikiamos užklausos dėl tokios kainos nustatymo ir atsakymai į jas pateikiami ataskaitoje. Jeigu neseniai įvykdyto ir numatomo vykdyti sandorių kaina ar vertinimo duomenys skiriasi, ataskaitoje toks skirtumas turėtų būti paaiškintas.

### Įsigaliojimo data

9. Šis standartas įsigalioja 2012 m. sausio 1 d., nors rekomenduojama jį priimti anksčiau.

# VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

## TAIKYMO NURODYMAI

### Teisės į nekilnojamąjį turtą

- G1. Užstatu siūlomų teisių į *nekilnojamąjį turtą* vertei turės įtakos kitų teisių į nekilnojamąjį turtą buvimas ar sukūrimas. Todėl labai svarbu nurodyti visas teises į turtą, taip pat šalis, kurioms tokios teisės priklauso. Jeigu išsami informacija apie nuosavybės teises nebuvo suteikta arba jos negalima gauti, turi būti aiškiai nurodytos visos prielaidos, padarytos dėl teisių į *nekilnojamąjį turtą*. Taip pat gera praktika yra rekomenduoti, kad visi šie dalykai būtų patikrinti prieš priimant galutinį sprendimą dėl paskolos.
- G2. Kai užstatu siūlomas turtas yra išnuomotas šaliai, susijusiai ar siejamai su paskolos gavėju, būtinas tam tikras atsargumas. Jeigu pagal nuomos sutartį generuojami didesni pinigų srautai, nei būtų galima gauti rinkoje, gali būti tikslinga vertinant užstatu teikiamą turtą į tokią nuomos sutartį neatsižvelgti.

### Paskatos

- G3. Neretai turto pardavėjas, ypač jeigu jis yra turto plėtotojas ar prekybininkas, siūlo pirkėjams tam tikras paskatas. Tokių paskatų pavyzdžiai gali būti garantija dėl pajamų iš nuomos įmokų, dalinis su turto griovimu ar įsirengimu susijusių pirkėjo išlaidų atlyginimas ar pasiūlymas tiekti baldus ar įrangą. Nustatant *rinkos kainą* į jokiais kainas, padidintas dėl specialių susitarimų ar nuolaidų, neatsižvelgiama. Jeigu tokios kainos taikomos, reikėtų paaiškinti visų siūlomų paskatų poveikį pardavimo kainai, nes jei skolintojui tektų realizuoti užstatą, jis gali neturėti galimybės tokiomis paskatomis pasinaudoti.

### Vertinimo metodai

- G4. Visi vertinimo metodai, naudojami *rinkos kainai* apskaičiuoti ir pagrįsti, grindžiami rinkos stebėjimo duomenimis. TVS *pagrinduose* apibrėžti trys vertinimo metodai, kurie gali būti naudojami *rinkos kainai* nustatyti kreditoriniams reikalavimams užtikrinti, bet jeigu turtas yra toks specializuotas, kad negalima gauti pakankamai duomenų *lyginamajam metodui* arba *pajamų metodui* taikyti, mažai tikėtina, kad toks turtas galėtų būti laikomas tinkamu užstatu. Todėl atliekant vertinimą šiuo tikslu *išlaidų (kaštų) metodas* taikomas retai, nebent kaip priemonė patikrinti kitais vertinimo metodais atlikto vertinimo pagrįstumą.

### Nuosavybės rūšys

- G5. Skirtingų rūšių turto, kaip užstatu, ypatybės yra skirtingos. Labai svarbu į tokius skirtumus atsižvelgti vertinant atitinkamas teises į turtą, kad skolintojui būtų galima suteikti pakankamos informacijos dėl turto naudojimo užstatui tinkamumo ir padėti nustatyti su tokiu turtu susijusius rizikos veiksnius per visą paskolos galiojimo laikotarpį.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

### Investicinis turtas

- G6. Atliekant *investicinio turto* vertinimą kreditoriniams reikalavimams užtikrinti, paprastai vertinamas kiekvienas turto vienetas atskirai, nors kai kurie skolintojai gali skolinti lėšas pagal viso turto portfelio vertę. Tokiais atvejais būtina išskirti atskiro *investicinio turto*, kaip portfelio dalies, vertę.
- G7. Taip pat ataskaitoje būtina atsižvelgti į tikėtiną turto paklausą, galimybę turtą parduoti per paskolos galiojimo laikotarpį ir pateikti pastabas dėl šiuo metu vyraujančių rinkos sąlygų. Tokiose pastabose nereikėtų bandyti numatyti ateities įvykių ar verčių, bet jose turėtų būti atspindimi esami rinkos lūkesčiai dėl investicijų rezultatų ateityje remiantis dabartinėmis tendencijomis. Tačiau jeigu remiantis tokia informacija akivaizdu, kad ateities nuomos mokėjimams kyla grėsmė, turėtų būti nustatytas atitinkamai vertinimo ataskaitoje paaiškinamas tokios rizikos poveikis vertinimui.
- G8. Dažniausiai vykdant vertinimo užduotį neįprasta reikšti nuomonės dėl nuomininko galimybių ateityje mokėti nuomos mokesčius ar vykdyti kitus su nuoma susijusius įsipareigojimus; apsiribojama viešai skelbiamos ir visiems rinkos dalyviams prieinamos informacijos apie nuomininką pateikimu.
- G9. Jeigu pajamos iš nuomos labai dideliu laipsniu priklauso nuo nuomininko ar nuomininkų iš vieno sektoriaus ar pramonės šakos arba kokių nors kitokių veiksmų, dėl kurių ateityje pajamos gali tapti nestabilios, atliekant vertinimą taip pat būtina atsižvelgti į galimą tokių aplinkybių poveikį. Tam tikrais atvejais tikslinga įvertinti turtą esant alternatyviam jo naudojimui, pavyzdžiui, jeigu jis bus laikomas neužimtas.

### Savininko naudojamas turtas

- G10. Vertinant savininko naudojamą turtą kreditoriniams įsipareigojimams užtikrinti, dažniausiai vadovaujasi prielaida, jog perleidžiamam turtui nebus taikomi jokie suvaržymai dėl to, kad juo naudojasi savininkas, t. y. pirkėjas turės nuosavybės teisę į turtą ir teisinę jo kontrolę. Tai netrukdo traktuoti esamo savininko kaip rinkos dalies, tačiau tokiu atveju reikalaujama, kad atliekant vertinimą į bet kokį pranašumą, kuris atsiranda dėl to, kad savininkas turtu naudojasi, ir į kurį gali tekti atsižvelgti vertinant verslą, atsižvelgiama nebūtų.

### Specialiosios paskirties turtas

- G11. *Specialiosios paskirties turtas* didesnę vertę gali turėti tik kaip verslo, kurio dalis jis yra, elementas. Jeigu atliekant vertinimą kreditoriniams reikalavimams užtikrinti atskirai nenurodoma kitaip, toks turtas vertinamas vadovaujantis *specialiąja prielaida*, kad verslo subjekto veikla buvo nutraukta, todėl juo pateiktas užstatas parodo vertę esant alternatyviam turto naudojimui. Atliekant vertinimą tokiu atveju būtina atsižvelgti į sąnaudas ir riziką, susijusią su perėjimu prie alternatyvaus naudojimo.

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

- G12. *Specialiosios paskirties turto* vertinimą gali reikėti atlikti, kai toks turtas yra veiklą numatančio verslo subjekto dalis. Tokiomis aplinkybėmis vertė priklauso nuo verslo subjekto galimybių toliau veikti pelningai. Tokiu atveju būtina išskirti turto, kaip verslo dalies, vertę ir turto vertę, jeigu verslo subjektas nutrauktų veiklą.

### **Su prekyba susijęs turtas**

- G13. *Su prekyba susijusio turto* vertė dažniausiai parodo jo potencialą generuoti pajamas naudojant pastatus ar kitus statinius, pritaikytus tik specialios rūšies prekybos veiklai. Dėl labai specializuoto pobūdžio tokio turto, kaip veikiančio verslo subjekto dalies, vertė gali smarkiai skirtis nuo vertės, jeigu jis nebūtų užimtas jokio verslo subjekto. Jeigu verslo subjektas veiklą nutraukia, pirkėjas, ketinantis vykdyti prekybos veiklą, tokio turto patalpose turėtų sukurti naują verslo veiklą ir patirtų su veiklos pradžia ir tokio turto įrengimu susijusių kitokių išlaidų, taip pat išlaidų dėl reikiamų leidimų, licencijų gavimo ir kt. Jeigu skolintojas remiasi pagrindine teisės į užstatu siūlomą nekilnojamojį turtą verte, vertinant tokį užstatą reikėtų pateikti paaiškinimus dėl bet kurio šiuo metu turtą užimančio verslo subjekto veiklos nutraukimo poveikio teisių į turtą vertei. Kai kuriais atvejais galimo alternatyvaus naudojimo vertė gali būti tapati *rinkos vertei*.

### **Plėtojamas turtas**

- G14. Turtas, laikomas turint tikslą plėtoti, arba vietovės, kuriose numatoma statyti pastatus, vertinamos atsižvelgiant į turimas ar galimas gauti teises ar leidimus tokią plėtojimo veiklą vykdyti. Visos prielaidos dėl paskirstymo zonomis ar kitų reikšmingų aplinkybių turi būti pagrįstos ir atitikti kitų rinkos dalyvių daromas prielaidas.
- G15. Plėtojamo turto vertinimo metodas pasirenkamas priklausomai nuo turto plėtojimo būklės *vertės nustatymo dieną*; gali būti atsižvelgiama į tai, koku mastu toks turtas pagal išankstines sutartis yra parduotas ar išnuomotas. Be kitų dalykų, reikėtų:
- apskaičiuoti plėtojimo laikotarpį nuo vertės nustatymo dienos ir įvertinti būtinybę atsižvelgti į numatomą projekto paskirstymą etapais;
  - nustatyti papildomų projektui taikomų reikalavimų poveikį sąnaudoms ir pajamoms, kur tinka naudoti diskontavimo iki dabartinės vertės skaičiavimo būdą;
  - nustatyti numatomas rinkos tendencijas per visą projekto plėtojimo laikotarpį;
  - nustatyti su projekto plėtojimu susijusių riziką;
  - įvertinti specialių ryšių tarp projekto šalių poveikį.
- G16. Jeigu baigtą vykdyti projektą sudarys keli atskiri pastatai, pasirenkamas vertės skaičiavimo būdas turėtų atspindėti numatomą kiekvienam atskiram statiniui užbaigti reikalingą laiką ir realistišką prognozę, per kokį laiką kiekvienas jų bus parduotas. Vertinimo ataskaitoje reikėtų išskirti baigto vykdyti plėtojimo projekto vertę vienam pirkėjui, kuris siekdamas pelno prisiims visas su atskiru

## VERTINIMO TAIKYMO NURODYMAI

turto vienetų pardavimu susijusias išlaidas ir riziką, ir numatyti kiekvieno atskiro vieneto kainų sumą.

- G17. Daugiau nurodymų dėl plėtojamo turto, kurio statyba dar neprasidėjo ar kurio statyba vyksta, vertės nustatymo pateikta 233-iojo TVS *Nebaigtas statyti investicinis turtas* komentaruose.

### **Senkantis turtas**

- G18. Specifinių sunkumų iškyla vertinant senkantį turtą kreditoriniams reikalavimams užtikrinti; senkantis turtas yra turtas, kurio vertė laikui bėgant faktiškai sumažės. Tokio turto pavyzdžiai būtų kasyklos ir karjerai. Ataskaitoje turėtų būti nurodytas numatomas naudojimo laikotarpis ir vertės sumažėjimas per tokio turto gyvavimo laikotarpį.