3. VERTINIMO TIKSLAS

Turto vertės nustatymas atliekamas įvairiais tikslais (finansavimo, investicijų analizės, turto draudimo, mokesčių, turto apskaitos, turto valdymo, pirkimo, pardavimo, nuomos sandorių sudarymo ir kitais). Pažymėtina, kad nei Tarptautiniai vertinimo standartai (toliau – TVS) ar Europos vertinimo standartai (toliau – EVS) (toliau kartu vadinami Standartais), nei nacionaliniai teisės aktai nenumato baigtinio vertinimo tikslų sąrašo. Tačiau *vertinimo tikslo* apibrėžtis pateikta tiek Standartuose, tiek vertinimą reglamentuojančiuose nacionaliniuose teisės aktuose – LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (toliau – Įstatymas) ir Turto ir verslo vertinimo metodikoje (toliau – Metodika). Vertinimo tikslą galima suprasti kaip priežastį (-is), dėl kurios (-ių) yra atliekamas vertinimas. Vertinimo tikslo konstatavimas turto arba verslo vertinimo ataskaitoje (toliau – Ataskaita) duoda pagrindą nustatomam vertės tipui (pagrindui), nustato vertinimo aprėptį.

TVS pateikia tokį žodžio „tikslas“ paaiškinimą atliekant vertinimą: „žodžiu *tikslas* apibūdinama (-os) priežastis (-ys), dėl kurios (-ių) atliekamas vertinimas“ (TVS žodynas, 20.19 p.). Įprastai vertinimo *tikslai* apima (tačiau jais nėra apsiribojama) finansinę atskaitomybę, turto apmokestinimą, ginčų nagrinėjimą, sandorių sudarymą ir pagalbą priimant sprendimus dėl paskolų išdavimo. Be TVS paminėtų vertinimo tikslų, vykdomos ekonominės veiklos, vertinimo užduotis ir aplinkybės gali formuoti ir kitus vertinimo tikslus.

101-asis TVS „Darbo apimtis“, apibūdinantis pagrindines darbo sąlygas ir Ataskaitos turinį, pabrėžia vertinimo tikslo nurodymo svarbą ir nurodo, kad „visa vertinimo medžiaga ir darbai jai parengti *turi* atitikti numatytą *vertinimo tikslą*“ (101-asis TVS, 20.1 p.).

Tikslas, dėl kurio atliekamas vertinimas, turi būti aiškiai nurodytas, kad vertinimo dokumentas nebūtų naudojamas kitame kontekste arba kitam tikslui nei numatytasis. „*Vertinimo tikslas* taip pat įprastai yra svarbus nustatant ir (arba) pasirenkant taikomą (taikomus) *vertės pagrindą (pagrindus)* (101-asis TVS, 20.3 p.). „*Vertinimo tikslas*, *vertės pagrindas*, tyrimo apimtis ir apribojimai bei bet kokie informacijos šaltiniai, kuriais *galima* remtis, yra vertinimo užduoties dalis, kurią *privaloma* perduoti visoms vertinimo užduoties šalims“ (101-asis TVS, 20.6 p.).

EVS nenurodo baigtinio vertinimo tikslų sąrašo, tuo suponuodami vertinimo tikslų įvairovę. Tačiau juose pažymėta, kad vertintojas turi apibrėžti vertinimo tikslą: „Vertintojas turi nurodyti, kad vertinimas yra susijęs tik su konkrečiu nurodytu tikslu“ (4-ojo EVS 5.10 p.). 5-ojo EVS „Vertinimo ataskaitos“ 4.1.2 p. nurodo, kad: „Į vertinimo ataskaitą turi būti įtraukti vertinimo užduoties nurodymai, vertės nustatymo pagrindas, *vertinimo tikslas*...“. Ir aptariant Ataskaitos turinį, 5-ojo EVS priede „Gyvenamojo turto vertinimo ataskaita“ nurodoma, kad Ataskaitoje privalo būti nurodyti įvairūs vertinimo tikslai: hipotekos paskola ir kiti bankiniai tikslai, pirkimas ir pardavimas, apmokestinimas, renovacija, plėtra ir t. t.

Vertinimo tikslui Standartai suteikia labai reikšmingą poziciją. Vertinimo tikslo apibrėžtis yra paminėta visuose TVS Bendruosiuose ir Turto standartuose. Standartuose taip pat numatyta, kad vertinimo tikslas turi būti nurodytas Ataskaitoje, o viena iš tokio reikalavimo priežasčių – Ataskaita nebūtų naudojama kitame kontekste arba kitam tikslui nei tam, kuris yra numatytas Ataskaitoje.

Atitinkamuose Standartuose yra nurodomi atskirų turto objektų ir (arba) klasių vertinimo tikslai, pavyzdžiui, 210-ojo TVS „Nematerialusis turtas“ 20.5 p. pabrėžia, kad „*vertindamas* nematerialųjį turtą, *vertintojas privalo* suprasti, ką konkrečiai reikia vertinti ir *vertinimo tikslą*“, nuo kurio priklauso ir vertinimo metodo parinkimas; 230-ojo TVS „Atsargos“ 20.5 p. nurodo, kad „Vertintojas yra atsakingas suprasti *vertinimo tikslą* ir nuspręsti, ar apskritai atsargos turi būti vertinamos; 300-ojo TVS „Mašinos ir įrenginiai“ 20.12 p. nurodo įvairius kilnojamojo turto vertinimo tikslus – finansinės atskaitomybės, nuomos, įkeitimo, eksploatacijos nutraukimo, apmokestinimo, teisminių ginčų ir bankroto. EVS vertinimo tikslas aptariamas 4-ame EVS „Vertinimo procesas“, 5-ame EVS „Vertinimo ataskaitos“, Europos vertinimo taikymo tvarkose (toliau – EVTT): 1-ajame EVTT, 2-ajame EVTT, 3-iajame EVTT.

Įstatymas neįvardina konkrečių vertinimo tikslų, tuo tarpu Metodikos II skyriuje „Vertinimo

tikslai“ jie pateikti: 1) finansinių ataskaitų sudarymo; 2) apmokestinimo; 3) draudimo, nuostolių nustatymo; 4) įkeitimo; 5) nuosavybės teisės perleidimo; 6) kitais tikslais.

Nacionaliniai teisės aktai įpareigoja vertintoją nurodyti konkretų vertinimo tikslą. Standartuose pareiga nurodyti konkretų vertinimo tikslą taip pat priskirta vertintojui, tačiau vertintojas šią pareigą gali įgyvendinti tik suderinęs ją su vertinimo užsakovu, kuris gali nurodyti poreikio atlikti vertinimą priežastis arba pateikti kitą informaciją, kuri leistų vertintojui identifikuoti konkretų vertinimo tikslą.

Konkretus vertinimo tikslas turėtų būti suderintas su vertinimo užsakovu sudarant sutartį (susitarimą) dėl vertinimo atlikimo, nes nuo to priklauso ir tolesni vertintojo veiksmai.

Turto arba verslo vertės nustatymas, vertės nustatymo pagrindimas glaudžiai susietas su konkrečiu vertinimo tikslu, nes vertinimo tikslas lemia vertinimo prielaidų, sąlygų nustatymą, pradinių duomenų pobūdį ir jų šaltinį, atitinkamos rinkos, ekonominių rodiklių tyrimą, vertinimo požiūrių (metodų) pasirinkimą, privalomų teisės aktų reikalavimų įgyvendinimą ir atlikti kitus vertinimo veiksmus, taip pat vertinimo išvadų naudojimą. Dėl šios priežasties vertintojas turi nustatyti konkretų vertinimo tikslą (-us), kurio pagrindu yra atliekamas vertinimas.

Vertinimo tikslas negali būti tapatinamas su vertės pagrindo nustatymu, pavyzdžiui, rinkos ar investicinės vertės nustatymas nėra vertinimo tikslas. Taip pat nėra laikomas tinkamu vertinimo tikslo nurodymu, jeigu vertinimo tikslas apibrėžiamas „kitu tikslu“. Šiuo atveju vertintojas turėtų identifikuoti kokiu konkrečiu kitu tikslu yra atliekamas vertinimas, ir tai nurodyti Ataskaitoje. Pavyzdžiui, rengiant turto valdymo sprendimus. Nenurodytas vertinimo tikslas sudaro galimybę teikti Ataskaitą kitais tikslais, negu buvo numatyta ją rengiant.

Pažymėtina, kad vertinimo tikslas gali nulemti to paties nustatomo vertės pagrindo dydžio skirtumus. Pavyzdžiui, nustatant rinkos vertę apmokestinimo (vidutinės rinkos vertės patikslinimo) tikslu, galioja vertinimo metodų taikymo pasirinkimo apribojimas, o rinkos vertės nustatymo eiga paėmimo visuomenės poreikiams tikslu (LR žemės įstatymo 48 str.) yra apribotas lyginamųjų objektų parinkimas (būtina lyginamuosius objektus rinktis iš tos pačios VĮ Registrų centro suformuotos verčių zonos kaip ir vertinamo objekto). Tačiau vertinant įkeitimo ar finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, rinkos vertei nustatyti ir pagrįsti minėtų apribojimų nėra.

Teismų praktikoje yra nurodyta, kad Ataskaitoje turi būti suformuluotas ir įvardintas konkretus vertinimo tikslas, nes jis yra svarbus ir reikšmingas. Pagal teisės aktus, reglamentuojančius vertės nustatymą, vertintojas privalo atsižvelgti į vertinimo tikslą, nes nuo vertinimo tikslo priklauso turto vertės nustatymo pagrindimas konkrečiam tikslui.

Šaltiniai:

1. Tarptautiniai vertinimo standartai:
    a. Žodynas 20.19 p.;
    b. 101-ojo TVS 10.1 p., 20.1 p., 20.3 p., 20.6 p. f–g dalys;
    c. 102-ojo TVS 20.1–20.6 p.;
    d. 300-ojo TVS 20.12 p.
2. Europos vertinimo standartai:
    a. 3-ojo EVS 5.1.1 p.;
    b. 4-ojo EVS 3.7 p., 5.10 p., 6.2.3 p.;
    c. 5-ojo EVS 4.1.2 p., 4.2.1 p., 4.2.4 p;
    d. 5-ojo EVS priedas „Gyvenamojo turto vertinimo ataskaita“ A.4.14.
3. Turto ir verslo vertinimo metodikos 8 p.;
4. Teismų praktika – Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2015 m. gegužės 18 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A-80-624/2015.