

102-asis TVS „Vertės pagrindai“

100-asis TVS Vertinimo struktūriniai pagrindai	101-asis TVS Darbo apimtis	102-asis TVS Vertės pagrindai	103-iasis TVS Vertinimo požiūriai	104-asis TVS Duomenys ir pradiniai duomenys	105-asis TVS Vertinimo modeliai	106-asis TVS Dokumentai ir ataskaita
---	----------------------------------	-------------------------------------	---	--	---------------------------------------	--

Turinys	Skirsnis
Įvadas	10
Vertės pagrindai	20
Specifiniai subjekto veiksniai	30
Sinergija	40
Prielaidos	50
Specialiosios prielaidos	60
Sandorio išlaidos	70
Vertės paskirstymas	80
Priedas	
TVS apibrėžti vertės pagrindai	
Rinkos vertė	A10
Nuomos rinkos vertė	A20
Teisingoji vertė	A30
Investicinė vertė	A40
Sinergijos vertė	A50
Likvidacinė vertė	A60
Kiti vertės pagrindai	
Tikroji vertė (pagal TFAS)	A70
Tikroji vertė (teisinė)	A80
Bazinės vertės prielaidos	A90-A120

Šis standartas *vertintoją* įpareigoja pasirinkti tinkamą *vertės pagrindą* (ar *pagrindus*) ir laikytis visų taikomų reikalavimų, susijusių su šiuo *vertės pagrindu* (ar *pagrindais*) nepriklausomai nuo to, ar tie reikalavimai yra įtraukti į šį standartą (TVS nustatyti *vertės pagrindai*), ar ne (ne TVS apibrėžti *vertės pagrindai*).

10. Įvadas

- 10.01 *Vertės pagrindai* apibūdina pagrindines prielaidas ir reikalavimus, kuriais bus grindžiama nustatoma *vertė*. Labai svarbu, kad *vertės pagrindas* (ar *pagrindai*) atitiktų *vertinimo* susitarimo (užduoties) sąlygas ir *numatomą panaudojimą*, nes *vertės pagrindas* gali turėti įtakos *vertintojo* pasirinktiems metodams, *pradiniams duomenims* ir prielaidoms bei galutinei nustatyta *vertei*.
- 10.02 *Vertinime* nustatomi skirtingi *vertės pagrindai*. *Vertintojui* gali tekti taikyti *vertės pagrindus*, kurie nustatyti įstatymu, reglamentu, privačia sutartimi ar kitu reguliavimu.
- 10.03 Bazinės vertės prielaidos (angl. – „premise of value“) ar numatomas naudojimas yra apibrėžiamos aplinkybėmis, kurioms esant naudojamas *turtas* ir (arba) *įsipareigojimas*. Skirtingiems *vertės pagrindams* gali reikėti taikyti konkrečią bazinę vertės prielaidą arba gali tekti taikyti keletą bazinių vertės prielaidų. Dažniausiai taikomos TVS bazinės vertės prielaidos yra (žr. 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedo A90-A120 skirsnius):
- geriausias naudojimas,
 - dabartinis (esamas) naudojimas,
 - tvarkingas likvidavimas,
 - priverstinis pardavimas.

- 10.04 *Vertės nustatymo diena* turės įtakos tam, į kokią informaciją ir *duomenis vertintojas* atsižvelgs atlikdamas *vertinimą*. *Vertintojas turėtų* žinoti, kad dauguma *vertės pagrindų* draudžia atsižvelgti į informaciją ar rinkos lūkesčius, kurių *vertės nustatymo dieną* dalyviai nežinotų ar nebūtų galėję žinoti neatlikę deramo patikrinimo (angl. „due dilligence“).
- 10.05 Į daugumą *vertės pagrindų* įtrauktos prielaidos, kuriose gali būti įtraukti vienas ar keli dalykai, pavyzdžiui:
- (a) hipotetinis pirkėjas arba pardavėjas,
 - (b) žinomos ar konkrečios šalys,
 - (c) nustatytos ar apibrėžtos potencialios grupės ar šalies atstovai,
 - (d) ar šalims numanomu laiku taikomos konkrečios sąlygos ar motyvacijos (pvz., sandorio privalomumas),
 - (e) numanomas šalies turimos informacijos lygis.

20. Vertės pagrindai

- 20.01 TVS nustatyti *vertės pagrindai* pateikti 20.02 p. Kitus, ne TVS apibrėžtus *vertės pagrindus*, nustato atskirų teisinių sistemų įstatymai, vietinis reguliavimas, galiojantys standartai arba *vertės pagrindai* yra pripažinti ir priimti tarptautiniu susitarimu.
- 20.02 TVS nustatyti *vertės pagrindai* (žr. 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedo A10-A60 skirsnius):
- (a) *Rinkos vertė* (A10 skirsnis),
 - (b) Nuomos rinkos vertė (A20 skirsnis),
 - (c) *Teisingoji vertė* (A30 skirsnis),
 - (d) *Investicinė vertė* arba vertingumas (A40 skirsnis),
 - (e) *Sinergijos vertė* (A50 skirsnis),
 - (f) *Likvidacinė vertė* (A60 skirsnis).
- 20.03 Finansinių ataskaitų sudarymo, apmokestinimo arba kitais teisės aktų numatytais atvejais ar dėl reguliavimo konteksto gali tekti nustatyti ir kitus *vertės pagrindus*. Priklausomai nuo *vertės pagrindo* skelbėjo, tie patys žodžiai gali būti apibrėžti skirtingai arba reikalauti skirtingų *vertinimo požiūrių*. Todėl *reikėtų* pasirūpinti, kad konkrečiam *vertinimui* būtų nustatytas, suformuluotas ir pritaikytas tinkamas *vertės pagrindas*. (Neišsamus iliustruojantis kitų *vertės pagrindų* sąrašas yra pateiktas 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedo A70-A80 skirsniuose).
- 20.04 Pagal 101-ąjį TVS „Darbo apimtis“, *vertės pagrindas turi* būti tinkamas *numatomam panaudojimui*, o bet kokio taikomo *vertės pagrindo* apibrėžties šaltinis *turi* būti nurodytas arba pagrindas *turi* būti paaiškintas.
- 20.05 *Vertintojas* yra atsakingas teisingai suprasti reglamentų, teismų praktikos ir kitų aiškinamųjų gairių nurodymus, susijusius su visais taikomais *vertės pagrindais*.
- 20.06 Šio standarto priedo A70–A80 skirsniuose pateikti *vertės pagrindai*, kuriuos nustato ne TVST, o kitos organizacijos ir *vertintojo* pareiga yra naudotis tinkama apibrėžtimi.

30. Specifiniai subjekto veiksniai

- 30.01 Daugeliui *vertės pagrindų* veiksniai, kurie aktualūs konkrečiam pirkėjui ar pardavėjui ir kurie, atliekant rinkos informacija grindžiamą vertinimą, įprastai neaktualūs dalyviams, į *pradiniuos duomenis* yra neįtraukiami ir nenaudojami. Konkrečiam subjektui būdingų veiksnių, kurie gali būti neaktualūs kitiems dalyviams, pavyzdžiai:
- (a) papildoma *vertė* arba *vertės* sumažėjimas dėl panašaus *turto* portfelio sukūrimo,
 - (b) *turto* unikalios pobūdžio sinergija su kitu subjektui priklausančiu *turtu*,
 - (c) įstatymais numatytos teisės ar apribojimai taikomi tik subjektui,
 - (d) mokesčių lengvatos arba mokesčių našta būdinga tik subjektui,
 - (e) gebėjimas naudotis *turtu*, kuris subjektui yra unikalus.
- 30.02 Ar tokie veiksniai yra būdingi tik konkrečiam subjektui, ar aktualūs kitiems rinkos dalyviams, kiekvienu atveju sprendžiama atskirai. Pavyzdžiui, kartais *turtas* gali būti parduodamas tik kaip *turto* grupės dalis, o ne kaip atskiras objektas. Tokiu atveju kartu visa

su *turto* grupe susijusi sinergija yra perkeliama dalyviams, todėl tokia sinergija nėra būdinga tik konkrečiam subjektui.

30.03 Jei *vertinime* taikomo *vertės pagrindo* tikslas yra nustatyti *vertę* konkrečiam savininkui (pvz., nustatyti *investicinę vertę* arba vertingumą aptartą 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedo A40 skirsnyje, atliekant *turto* ir (arba) *įsipareigojimo (-ų) vertinimą* atsižvelgiama į konkrečiam subjektui būdingus veiksnius. Situacijų, kai gali tekti nustatyti *vertę* konkrečiam savininkui, pavyzdžiai:

- (a) investavimo sprendimų pagrindimas,
- (b) *turto* naudojimo efektyvumo peržiūra.

40. Sinergija

40.01 Sinergija apibūdina naudą, susijusią su *turto* ir (arba) *įsipareigojimų* sujungimu. Esant sinergijai *turto* ir (arba) *įsipareigojimų* grupės *vertė* yra didesnė nei atskiro *turto* ir (arba) atskirų *įsipareigojimų verčių* suma. Įprastai sinergija lemia *išlaidų* mažėjimą ir (arba) pajamų didėjimą, ir (arba) rizikos mažėjimą.

40.02 Ar atliekant *vertinimą reikėtų* atsižvelgti į sinergiją, priklauso nuo taikomo *vertės pagrindo*. Daugumos *vertės pagrindų* atveju bus atsižvelgiama tik į tas sinergijas, kurios prieinamos kitiems dalyviams (žr. specifinių subjekto veiksmų aptarimą šio standarto 30.01–30.03 paragrafuose).

40.03 Galimybė įvertinti, ar sinergija galima kitiems dalyviams, gali būti nulemta sinergijų visumos, bet ne konkretaus tokių sinergijų susidarymo būdo.

50. Prielaidos

50.01 Pasirinkus *vertės pagrindą* dažnai būtina daryti vieną ar kelias prielaidas kad būtų paaiškinta:

- (a) *turto* statusas ar būklė hipotetinių mainų atveju,
- (b) numatomos aplinkybės, kurioms esant *turtas* ir (arba) *įsipareigojimas* būtų perleistas.

50.02 Tokios prielaidos gali turėti *reikšmingos įtakos vertei*.

50.03 Prielaidos, susijusios su faktais, kurie atitinka arba galėtų atitikti *vertės nustatymo dieną* esančius faktus, gali būti *vertintojo* atliktų tyrimų apimties apribojimų rezultatas. Tokių prielaidų pavyzdžiai:

- (a) prielaida, kad *turtas* ir (arba) *įsipareigojimas* perleidžiamas kaip veikiantis verslo subjektas,
- (b) prielaida, kad versle naudojamas *turtas* ir (arba) *įsipareigojimas* yra perleidžiamas be verslo, atskirai arba kaip grupė,
- (c) prielaida, kad atskirai vertinamas *turtas* ir (arba) *įsipareigojimas* yra perleidžiamas kartu su kitu, papildančiu *turtu* ir (arba) *įsipareigojimu (-ais)*,
- (d) prielaida, kad akcijų valdymas perduodamas kaip paketas arba atskirai.

50.04 Visos *svarbios* prielaidos *turi* atitikti aplinkybes, būti argumentuotos ir aktualios tam *numatomam panaudojimui*, dėl kurio atliekamas TVS reikalavimus atitinkantis *vertinimas*.

60. Specialiosios prielaidos

60.01 Jeigu daroma prielaida dėl faktų, kurie skiriasi nuo tų, kurie yra *vertės nustatymo dieną*, tokia prielaida vadinama „specialiąja prielaida“. Specialiosios prielaidos dažnai daromos norint parodyti galimų pokyčių poveikį *turto vertei*. Jomis siekiama parodyti *vertinimo* naudotojui, kad *vertinimas* priklauso nuo esamų aplinkybių pasikeitimo arba jos rodo požiūrį, kurio *vertės nustatymo dieną* dalyviai apskritai nesilaikytų. Neišsamus specialiujų prielaidų pavyzdžių sąrašas:

- (a) prielaida, kad nekilnojamasis turtas yra besąlygiška nuosavybė ir neišnuomotas,
- (b) prielaida, kad projektuojamas pastatas *vertės nustatymo dieną* faktiškai yra baigtas statyti,
- (c) prielaida, kad *vertės nustatymo dieną* galioja konkreti sutartis, kuri faktiškai dar

nėra sudaryta,

- (d) prielaida, kad finansinė priemonė yra vertinama taikant pelningumo kreivę, besiskiriančią nuo tos, kurią naudotų dalyvis.

60.02 Visos *svarbios* specialiosios prielaidos turi atitikti aplinkybes, būti argumentuotos ir aktualios tam *numatomam panaudojimui*, dėl kurio atliekamas TVS reikalavimus atitinkantis vertinimas.

70. Sandorio išlaidos

70.01 Dauguma *vertės pagrindų* atspindi nustatytą *turto kainą* neatsižvelgiant į pardavėjo pardavimo *išlaidas* arba pirkėjo įsigijimo *išlaidas* dėl tiesiogiai iš sandorio kylančių mokesčių, kuriuos šalys turi sumokėti.

80. Vertės paskirstymas

80.01 *Vertės* paskirstymas – tai atskiras veiksmas, kuriuo nustatyta *turto vertė* paskirstoma atskiriems elementams arba sudedamosioms dalims.

80.02 Paskirstant *vertę*, paskirstymo metodas turi atitikti bendrą vertinimo bazinę prielaidą ir *vertės pagrindą*, o *vertintojas privalo*:

- (a) laikytis visų galiojančių teisinių ir norminių reikalavimų,
- (b) nustatyti aiškų ir tikslų paskirstymo *numatomą panaudojimą*,
- (c) atsižvelgti į atitinkamus faktus ir aplinkybes, pavyzdžiui, į *turto* vienetų (vieneto), kuriems (-iam) priskiriama *vertė*, atitinkamas savybes (savybę),
- (d) pagal aplinkybes pritaikyti deramą (-as) metodiką (-as).

102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedas

TVS apibrėžti vertės pagrindai

Priede pateikti *vertės pagrindai*. Prireikus taikyti sutartą *vertės pagrindą*, reikia vadovautis šiuo priedu.

A10. Rinkos vertė

A10.01 *Rinkos vertė* – nustatyta suma, už kurią *turtas ar įsipareigojimas* galėtų būti perleidžiamas jų *vertės nustatymo dieną* tarp norinčio pirkti pirkėjo ir norinčio parduoti pardavėjo sudarius sandorį tarp nesusijusių šalių po tinkamo *turto ar įsipareigojimo* pateikimo rinkai, kai abi šalys veikia dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.

A10.02 *Rinkos vertės* apibrėžtis turi būti taikoma vadovaujantis šiuo konceptuali suvokimu (aiškinimu):

- (a) „Nustatyta suma“ reiškia pinigais išreikštą *kainą*, kuri yra mokama už *turtą* sudarius rinkos sandorį tarp nesusijusių šalių. *Rinkos vertė* yra labiausiai tikėtina *kaina*, kurią galima gauti rinkoje *vertės nustatymo dieną rinkos vertės* apibrėžtyje įvardytomis sąlygomis. Tai yra geriausia *kaina*, kurią pagrįstai gali tikėtis gauti pardavėjas, ir palankiausia *kaina*, kurią pagrįstai gali mokėti pirkėjas. Nustatant šią *kainą* ji nedidinama ir nemažinama dėl neįprastų sąlygų ar aplinkybių, pvz., netipinio finansavimo, atgalinės nuomos sandorio, specialiųjų sąlygų ar nuolaidų, kurias gali suteikti bet kuris su sandoriu susijęs subjektas, ar bet kurių *vertės* elementų, aktualių tik konkrečiam savininkui ar pirkėjui.
- (b) „*Turtas ar įsipareigojimas* galėtų būti perleidžiamas“ nurodo faktą, kad *turto ar įsipareigojimo vertė* nėra iš anksto nustatyta suma ar reali pardavimo *kaina*, bet nustatyta suma. Ji rodo sandorio *kainą*, kuri atitinka visus *rinkos vertės* apibrėžties elementus *vertės nustatymo dieną*.

- (c) „Vertės nustatymo dieną“ nurodo, kad yra nustatyta konkrečios dienos vertė. Kadangi rinka ir sąlygos joje gali kisti, todėl nustatyta vertė bet kuriuo kitu metu gali būti netiksli arba netinkama. Vertinimo metu nustatyta suma rodo rinkos būklę ir aplinkybes vertės nustatymo dieną, o ne kurią kitą.
- (d) „Tarp norinčio pirkti pirkėjo“ reiškia pirkėją, kuris nori pirkti, tačiau nėra verčiamas tai daryti. Šis pirkėjas nei pernelyg nori pirkti, nei yra pasiryžęs mokėti bet kokią kainą. Tai pirkėjas, kuris taip pat perka atsižvelgdamas į esamos rinkos realias aplinkybes ir vyraujančius lūkesčius, o ne į įsivaizduojamą ar hipotetinę rinką, kurios buvimo neįmanoma įrodyti ar numatyti. Tariamasis pirkėjas nemokėtų daugiau nei reikalaujama rinkoje. Esamas turto savininkas taip pat yra vienas iš rinkos dalyvių.
- (e) „Ir norintis parduoti pardavėjas“ reiškia pardavėją, kuris nei pernelyg nori parduoti, nei yra verčiamas parduoti už bet kokią kainą, nei pasirengęs prašyti tokios kainos, kuri esamomis rinkos sąlygomis būtų nepagrįsta. Norintis parduoti pardavėjas nori parduoti turtą rinkos sąlygomis palankiausia kaina, kokią įmanoma gauti po tinkamo turto pateikimo atvirai rinkai. Šiuo atveju į savininko konkrečius interesus neatsižvelgiama, kadangi parduoti norintis pardavėjas yra hipotetinis savininkas.
- (f) „Sandoris tarp nesusijusių šalių“ reiškia sandorį tarp šalių, kurios nėra susijusios jokiais individualiais ar ypatingais ryšiais, pvz., pagrindinė ir antrinė įmonė arba nuomotojas ir nuomininkas, dėl kurių kaina gali skirtis nuo rinkai tuo metu būdingos kainos. Rinkos vertės sandoriu yra laikomas sandoris tarp dviejų nesusijusių šalių, kurių kiekviena veikia nepriklausomai.
- (g) „Po tinkamo turto ar įsipareigojimo pateikimo rinkai“ reiškia, kad turtas turėtų būti pateiktas rinkai tinkamiausiu būdu, kad jį būtų galima parduoti už geriausią kainą, kaip numatyta rinkos vertės apibrėžtyje. Tinkamiausias pardavimo būdas yra tas, kuris sudaro galimybę gauti geriausią kainą rinkoje, kurios pardavėjas gali siekti. Turto pateikimo rinkai trukmė nėra fiksuota, ji gali priklausyti nuo turto tipo ir rinkos sąlygų. Vienintelis kriterijus – turi būti skirta pakankamai laiko, kad į turtą galėtų atkreipti dėmesį pakankamas rinkos dalyvių skaičius. Turto pateikimo rinkai laikotarpis yra iki vertės nustatymo dienos praėjus laikotarpis.
- (h) „Kai šalys veikia dalykiškai, apdairiai“ reiškia, kad tiek norintis pirkti pirkėjas, tiek norintis parduoti pardavėjas yra gerai informuoti apie turto pobūdį ir jo savybes, jo dabartinę ar galimą kitokią paskirtį, taip pat apie rinkos būklę vertės nustatymo dieną. Daroma prielaida, kad abi sandorio šalys siekdamos sau palankiausios kainos ir atsižvelgdamos į savo, kaip sandorio šalies, padėtį, veikia apdairiai. Apdairumas yra vertinamas pagal rinkos sąlygas vertės nustatymo dieną, o ne pagal ateities perspektyvą. Pavyzdžiui, jeigu rinkoje, kurioje kainos krenta, pardavėjas parduoda turtą už mažesnę nei iki tol buvusią kainą, tai nebūtinai reiškia, kad jis elgiasi neapdairiai. Tokiais atvejais, kaip ir atliekant kitus mainus besikeičiančių kainų rinkoje, apdairus pirkėjas ar pardavėjas veikia atsižvelgdamas į patikimiausią rinkos informaciją, kokią jis tuo metu turi.
- (i) „Ir be prievartos“ reiškia, kad abi šalys nori sudaryti sandorį, tačiau nėra verčiamos tai daryti.

A10.03 Sąvoka rinkos vertė reiškia, kad derybos dėl kainos vyksta atviroje ir konkurencingoje rinkoje, kurioje jos dalyviai veikia laisvai. Turto rinka gali būti tarptautinė arba vietinė, joje pirkėjų ir pardavėjų gali būti ir daug, ir mažai. Rinka, kurioje turtas pateikiamas parduoti, yra ta, kurioje yra įprastai prekiaujama parduodamu turtu.

A10.04 Turto rinkos vertė rodo turto vertę esant geriausiam šio turto naudojimui (žr. 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedo A90 skirsnį). Turto geriausias naudojimas reiškia efektyviausią jo naudojimą, kuris yra įmanomas, teisiškai leidžiamas ir finansiškai įvykdomas. Geriausiu turto naudojimu gali būti tiek esamas, tiek alternatyvus galimas jo naudojimas. Geriausias naudojimas nustatomas atsižvelgiant į turto naudojimą, kurį numato rinkos dalyvis siūlydamas pirkimo kainą.

A10.05 Vertinimo pradinių duomenų pobūdis ir šaltinis turi atitikti vertės pagrindą, dėl kurio savo ruožtu privaloma atsižvelgti į vertinimo numatomą panaudojimą. Pavyzdžiui, kad būtų galima susidaryti nuomonę apie vertę, gali būti taikomi įvairūs vertinimo požūriai ir vertinimo metodai jiems naudojant prieinamus duomenis. Pagal apibrėžtį, taikant rinkos

požiūrį naudojami iš rinkos gauti duomenys. Norint nustatyti *rinkos vertę* taikant pajamų požiūrį, *turėtų* būti taikomi dalyviui įprasti ir jo naudojami *pradiniai duomenys* bei prielaidos. *Rinkos vertei* nustatyti taikant išlaidų požiūrį *turėtų* būti nustatomos *išlaidos* to paties naudingumo *turtui* sukurti ar įsigyti bei taikomos tinkamos pataisos dėl fizinio, funkcinio ir ekonominio nuvertėjimo atliekant rinkai būdingų išlaidų ir nusidėvėjimo analizę.

- A10.06 Turimi *duomenys* ir aplinkybės, susijusios su vertinamo *turto* rinka, *turi* lemti, kuris *vertinimo metodas* ar *metodai* yra aktualiausi ir tinkamiausi. Jei remiamasi tinkamai išnagrinėtais *prieinamais duomenimis*, kiekvienas taikomas *vertinimo požiūris* ar *vertinimo metodas turėtų* padėti nustatyti *rinkos vertės* reikšmę.
- A10.07 *Rinkos vertė* neatspindi *vertės* požymių, aktualių konkrečiam savininkui ar pirkėjui ir kurie nėra aktualūs kitiems pirkėjams rinkoje. Tokie pranašumai gali būti susiję su fizinėmis, geografinėmis, ekonominėmis ar teisinėmis *turto* savybėmis. Pagal *rinkos vertės* apibrėžtį į tokius *vertės* elementus atsižvelgti nereikia, kadangi visada yra tik numanomas norintis pirkti pirkėjas, tačiau ne konkretus norintis pirkti pirkėjas.

A20. Nuomos rinkos vertė

- A20.01 Nuomos rinkos vertė yra nustatyta suma, už kurią nekilnojamasis turtas vertės nustatymo dieną *turėtų* būti norinčio išnuomoti nuomotojo nuomojamas norinčiam išsinuomoti nuomininkui pagal atitinkamas nuomos sąlygas ir sudarius sandorį tarp nesusijusių šalių, tinkamai pateikus *turtą* rinkai ir kai šalys kiekvienu atveju veikė dalykiškai, apdairiai ir be prievartos.
- A20.02 Nuomos rinkos vertė gali būti taikoma kaip *vertės pagrindas* vertinant nuomą arba teises, atsiradusias pagal nuomos sutartį. Tokiais atvejais būtina atsižvelgti į nuomos sutartyje nurodytą kainą ir į nuomos rinkos kainą, jei šios kainos skiriasi.
- A20.03 Anksčiau pateiktas (žr. A10 skirsnį) *rinkos vertės* apibrėžimo conceptualaus suvokimo išaiškinimas taip pat gali būti taikomas siekiant paaiškinti nuomos rinkos vertę. Į apskaičiuotą sumą neįeina nuomos kaina, padidinta arba sumažinta dėl ypatingų sąlygų, aplinkybių ar nuolaidų. „Atitinkamos nuomos sąlygos“ yra sąlygos, dėl kurių *vertės nustatymo dieną*, atsižvelgdami į turto rūšį, rinkos dalyviai paprastai susitaria. Nuomos rinkos vertė *turėtų* būti pateikiama tik kartu nurodant pagrindines nuomos sąlygas, dėl kurių buvo susitarta.
- A20.04 Nuomos kaina pagal sutartį yra nuoma, mokama pagal konkrečios nuomos sutarties sąlygas. Ji gali būti fiksuota visam nuomos laikotarpiui arba kintama. Nuomos susitarime bus nustatyti nuomos kainų kitimo dažnumas ir apskaičiavimo pagrindas, kurie *turi* būti identifikuoti ir suprasti, kad būtų galima nustatyti visą nuomotojo gaunamą naudą ir nuomininko *įsipareigojimus*.
- A20.05 Kai kuriais atvejais nustatant nuomos rinkos vertę gali būti privaloma atsižvelgti į esamos nuomos susitarimo sąlygas (pvz., kai tikslas yra nuomos sąlygų nustatymas pagal galiojančios nuomos, o ne pagal hipotetinės nuomos sąlygas).
- A20.06 Apskaičiuodamas nuomos rinkos vertę *vertintojas privalo* atsižvelgti į šiuos dalykus:
- (a) kai nuomos rinkos vertė nustatoma išnuomotam turtui, tada šios nuomos sutarties nuostatos ir sąlygos sutapatinamos su nuomos rinkos sąlygomis, išskyrus atvejus, kai nuomos sutarties nuostatos ir sąlygos yra neteisėtos arba prieštarauja pagrindiniams teisės aktams,
 - (b) kai nuomos rinkos vertė nustatoma neišnuomotam turtui, taikomos hipotetinės sutarties sąlygos, dėl kurių *vertės nustatymo dieną* tokio turto segmento rinkoje jos dalyviai paprastai susitartų.

A30. Teisingoji vertė

- A30.01 *Teisingoji vertė* yra nustatyta kaina už *turto* ar *įsipareigojimo* perleidimą tarp identifikuotų dalykiškų ir norinčių įvykdyti sandorį šalių, kuri atspindi atitinkamus šių šalių interesus.
- A30.02 *Teisingosios vertės* atveju būtina įvertinti *kainą*, kuri yra teisinga dviem konkrečioms šalims ir kuri nustatyta atsižvelgiant į atitinkamus privalumus ar patiriamus praradimus, kurių

kiekviena šalis gaus iš sandorio. Priešingai, *rinkos vertės* atveju paprastai neatsižvelgiama į bet kokius gaunamus privalumus ar patiriamus praradimus, kurių rinkos dalyviai nebūtų galėję gauti arba patirti.

A30.03 *Teisingosios vertės* sąvoka yra platesnio turinio nei *rinkos vertės* sąvoka. Nors daugeliu atveju abejoms šalims teisinga *kaina* bus lygi *kainai*, dėl kurios suderama rinkoje, tačiau pasitaikys atveju, kai nustatant *teisingąją vertę* bus atsižvelgta į tuos dalykus, kurių nepaisoma nustatant *rinkos vertę*, pavyzdžiui, tam tikrus *sinergijos vertės* elementus, atsirandančius dėl interesų derinio.

A30.04 *Teisingosios vertės* taikymo pavyzdžiai:

- (a) nustatant *kainą*, kuri yra teisinga nekotiruojamų verslo akcijų paketams valdančioms dviem konkrečioms šalims ir tai gali reikšti, kad joms teisinga *kaina* skiriasi nuo *kainos*, kurią galima gauti rinkoje,
- (b) nustatyta *kaina*, kuri būtų teisinga nuomotojui ir nuomininkui, kai perleidžiamas nuomojamas *turtas* arba kai nutraukiamas šios nuomos *įsipareigojimas*.

A40. Investicinė vertė arba vertingumas

A40.01 *Investicinė vertė* yra *turto vertė* konkrečiam ar potencialiam savininkui individualiais investavimo ar kitos veiklos tikslais.

A40.02 *Investicinė vertė* yra tik konkrečiam subjektui taikomas *vertės pagrindas*. Nors *turto vertė* savininkui gali būti ta pati kaip ir suma, kuri galėtų būti gauta pardavus jį kitai šaliai, šis *vertės pagrindas* atspindi naudą, kurią gauna *turtą* turintis subjektas, todėl tai neapima numanomų mainų. *Investicinė vertė* atspindi aktualias aplinkybes ir finansinius tikslus subjekto, kuriam skirtas atliekamas *vertinimas*. Ji dažnai naudojama investicijų rezultatams įvertinti.

A50. Sinergijos vertė

A50.01 *Sinergijos vertė* yra dviejų ar daugiau *turto* objektų ar interesų derinio rezultatas, kai bendra *vertė* yra didesnė už atskirų *verčių* sumą. Jei sinergija galima tik tam tikram konkrečiam pirkėjui, tuomet *sinergijos vertė* skirsis nuo *rinkos vertės*, nes *sinergijos vertė* atspindės konkrečius *turto*, kuris turi *vertę* tik konkrečiam pirkėjui, požymius. *Vertės* perviršis, viršijantis atitinkamų interesų *verčių* sumą, kai kuriose *jurisdikcijose* dažnai vadinama „sujungimo verte“ (angl. – „Marriage value“).

A60. Likvidacinė vertė

A60.01 *Likvidacinė vertė* yra suma, kurią tikimasi gauti pardavus *turtą* ar *turto* grupę įvykdžius likvidacinį pardavimą, kai pardavėjas būtų priverstas parduoti iki tam tikros datos. *Likvidacinė vertė* gali būti nustatoma darant vieną iš dviejų skirtingų bazinių *vertės* prielaidų:

- (a) įprastas sandoris ir įprastas pateikimo rinkai laikotarpis,
- (b) priverstinis sandoris ir sutrumpintas pateikimo rinkai laikotarpis.

A60.02 *Vertintojas privalo* atskleisti, kuri bazinė *vertės* prielaida yra daroma.

Kiti vertės pagrindai

A70. Tikroji vertė (Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai (TFAS))

A70.01 13-ajame TFAS *tikroji vertė* apibrėžiama kaip *kaina*, kuri būtų gauta parduodant *turtą* arba sumokėta perleidžiant *įsipareigojimą vertės nustatymo dieną* sudarius rinkos dalyviams įprastą sandorį.

A70.02 Daugiau kaip 130 šalių reikalauja arba leidžia finansinės atskaitomybės tikslais taikyti tarptautinius apskaitos standartus, kuriuos paskelbė Tarptautinių apskaitos standartų valdyba. Be to, Jungtinių Amerikos Valstijų Finansų apskaitos standartų valdyba naudoja tą pačią *tikrosios vertės* apibrėžtį, pateiktą JAV 820-ame apskaitos standarte.

A80. Tikroji vertė (teisinė, įstatyminė) įvairiose jurisdikcijose

- A80.01 Daugelis nacionalinių, valstijų ir vietos agentūrų *vertės pagrindu* pripažįsta tikrąją vertę, kurią išnagrinėtose bylose apibrėžė teismai.

TVS apibrėžtos bazinės vertės prielaidos

Bazinės vertės prielaidos pateiktos priede. Priedu *privalu* vadovautis, kai taikomos nurodytos bazinės vertės prielaidos.

A90. Geriausias naudojimas

- A90.01 Geriausias naudojimas (angl. „highest and best use“) iš dalyvio pozicijos yra toks, kuris sukurtų didžiausią *turto vertę*.
- A90.02 Bazinė geriausio naudojimo vertės prielaida dažniausiai taikoma nefinansiniam *turtui*, nes daugumai finansinio *turto* nėra alternatyvaus naudojimo būdų, tačiau gali būti aplinkybių, kai turi būti apsvarstytas ir finansinio *turto* geriausias naudojimas.
- A90.03 Geriausias naudojimas *turi* būti įmanomas fiziškai (jei taikytina), pagrįstas finansiškai, leistinas teisiškai ir užtikrinantis didžiausią *vertę*. Jei tai skiriasi nuo dabartinio naudojimo, *vertei* turės įtakos *išlaidos*, reikalingos esamą *turto* naudojimą pakeisti į geriausią naudojimą.
- A90.04 Geriausias *turto* naudojimas gali būti jo dabartinis (esamas) naudojimas, kai jis naudojamas optimaliai.
- A90.05 Vertinamo atskiro *turto* geriausias naudojimas gali skirtis nuo geriausio naudojimo vertinamam *turtui* esant *turto* grupės dalimi, kai *turi* būti nustatytas vertinamo *turto* indėlis į bendrą visos *turto* grupės *vertę*.
- A90.06 Nustatant geriausią naudojimą atsižvelgiama:
- (a) ar toks naudojimas yra fiziškai įmanomas, reikės atsižvelgti į tai, ar dalyviai laikytų jį racionalių,
 - (b) ar toks naudojimas yra teisiškai leidžiamas, atsižvelgiama į bet kokius *turto* naudojimui taikomus apribojimus, pvz., teritorijų planavimo sprendinius, taip pat į tikimybę, kad šie apribojimai pasikeis,
 - (c) vykdant reikalavimą, kad *turto* naudojimas būtų finansiškai pagrįstas, atsižvelgiama ar alternatyvus naudojimas, kuris yra fiziškai įmanomas ir teisiškai leistinas, sukurs tipiniam dalyviui didesnę grąžą už esamo naudojimo grąžą įvertinus *turto* naudojimo paskirties pakeitimo *išlaidas*.

A100. Dabartinis (esamas) naudojimas

- A100.01 Dabartinis (esamas) naudojimas yra *turto*, *įsipareigojimo* arba *turto* ir (arba) *įsipareigojimų* grupės naudojimo būdas vertės nustatymo dieną. Dabartinis naudojimas gali būti (bet nebūtinai) ir geriausias naudojimas.

A110. Tvarkingas likvidavimas

- A110.01 Tvarkingas likvidavimas (angl. „Orderly Liquidation“) apibūdina *turto* grupės pardavimo *vertę* turint pakankamai laiko rasti pirkėją (pirkėjus), o pardavėjui tenka parduoti *turtą*, „koks jis yra“ ir „kur jis yra“.
- A110.02 Pakankamas laikotarpis rasti pirkėją (pirkėjus) gali priklausyti nuo *turto* rūšies ir rinkos sąlygų.

A120. Priverstinis pardavimas

- A120.01 Terminas „priverstinis pardavimas“ dažnai vartojamas tais atvejais, kai dėl tam tikrų įvykių pardavėjas yra verčiamas parduoti *turtą*, todėl tinkamas *turto* pateikimas rinkai yra neįmanomas, o pirkėjai negali atlikti deramo *turto* patikrinimo. *Kaina*, kurią būtų galima gauti tokiomis sąlygomis, priklausys nuo pardavėjo patiriamo spaudimo pobūdžio ir priežasčių, dėl kurių nebuvo tinkamo *turto* pateikimo rinkai. *Kaina* taip pat gali atspindėti pasekmes, kai pardavėjui nepavyksta parduoti per nustatytą laikotarpį. Jei spaudimo pardavėjui pobūdis ir priežastys nėra žinomi, neįmanoma nustatyti realios *kainos*, kurią būtų galima gauti sudarius priverstinio pardavimo sandorį. *Kaina*, už kurią pardavėjas

siūlys per priverstinį pardavimą parduoti *turtą*, rodys šios *kainos* konkrečias aplinkybes, o ne su hipotetiniu norinčiu parduoti pardavėju, kaip nurodoma *rinkos vertės* apibrėžime, susijusias aplinkybes. Terminas „priverstinis pardavimas“ apibūdina aplinkybes, kuriomis vyksta mainų sandoris, bet ne atskirą *vertės pagrindą*.

- A120.02 Jei būtina nurodyti *kainą*, kurią būtų galima gauti sudarius priverstinio pardavimo sandorį, reikia, kad būtų aiškiai nurodytos priežastys, dėl kurių pardavėjas patiria spaudimą, įskaitant aplinkybes, dėl kurių nepavyktų parduoti *turto* per nustatytą laiką darant atitinkamas prielaidas. Jei *vertės nustatymo dieną* tokių aplinkybių nėra, prielaidos turi būti įvardytos kaip specialiosios prielaidos.
- A120.03 Priverstinis pardavimas paprastai atspindi *kainą*, už kurią turtas teikiamas parduoti esant visoms šioms sąlygoms:
- (a) pardavimas įvyksta per trumpą laiką,
 - (b) *turtas* parduodamas rinkos sąlygomis, vyraujančiomis *vertės nustatymo dieną* arba numanomu laikotarpiu, per kurį sandoris turi būti užbaigtas,
 - (c) tiek pirkėjas, tiek pardavėjas veikia apdairiai ir dalykiškai,
 - (d) pardavėjas yra priverstas parduoti,
 - (e) pirkėjas gautų tik tokią naudą, kuri yra prieinama kitiems rinkos dalyviams, ir iš sandorio negautų jokios kitiems rinkos dalyviams neprieinamos materialinės naudos,
 - (f) abi šalys veikia tenkindamos savo interesus,
 - (g) įprastos pastangos turtą pateikti rinkai yra neįmanomos dėl per trumpo turto pateikimo rinkai laiko,
- A120.04 Pardavimas neaktyvioje ar mažėjančio aktyvumo rinkoje savaime nėra priverstinis pardavimas, nes pardavėjas tiesiog gali tikėtis geresnės *kainos* jei rinkos sąlygos pagerėtų. Nebent pardavėjas yra priverstas parduoti iki tam tikro termino, kuris yra trumpesnis nei reikia tinkamai turtą pristatyti rinkai ir pardavėjas pagal *rinkos vertės* apibrėžimą bus norintis parduoti pardavėjas (žr. 102-ojo TVS „Vertės pagrindai“ priedo A10 skirsnį).
- A120.05 Kai *vertinimo vertės pagrindas* yra *rinkos vertė*, į įvykusius priverstinio pardavimo sandorius įprastai neatsižvelgiama, tačiau gali būti sunku patikrinti ar sandoris tarp nesusijusių šalių rinkoje buvo priverstinis pardavimas.