

105-asis TVS „Vertinimo modeliai“

100-asis TVS Vertinimo struktūriniai pagrindai	101-asis TVS Darbo apimtis	102-asis TVS Vertės pagrindai	103-asis 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
Specialisto arba paslaugų organizacijos pasitelkimas	20
Tinkamų vertinimo modelių charakteristikos	30
Vertinimo modelio atranka ir taikymas	40
Vertinimo modelio dokumentai	50

105-asis TVS „Vertinimo modeliai“ skirtas vertinimo modelių, taikomų vertinimo procese, parinkimui ir taikymui.

Nei vienas modelis, pvz. automatinis vertinimo modelis (AVM), negali užtikrinti TVS reikalavimus atitinkančio vertinimo, jeigu vertintojas netaiko profesionalaus sprendimo.

10. Įvadas

- 10.01 *Vertinimo modelis yra priemonė, taikoma kiekybiniam viso ar dalies vertinimo metodo įgyvendinimui. Vertinimo modelis pradinis duomenis paverčia į rezultatus, taikomus vertei nustatyti, o vertinimo metodas yra konkretus vertės nustatymo būdas.*
- 10.02 *Vertinimo modeliai turi būti tinkami vertinimo numatomam panaudojimui ir atitinkantys pradinis duomenis.*
- 10.03 *Vertinimo modeliai gali būti susikurti arba užsakomi iš specialisto arba paslaugų organizacijos.*
- 10.04 *Vertinimo modeliai turi būti išbandyti siekiant įsitikinti kad rezultato tikslumas yra tinkamas numatomam panaudojimui, vertės pagrindui bei vertinamam turtui ir (arba) įsipareigojimams.*
- 10.05 *Visais atvejais vertintojas privalo priimti profesionalų sprendimą ir taikyti profesinį skepticizmą dėl vertinimo modelių atrankos ir taikymo bei pradinių duomenų naudojimo vertinimo modelyje.*

20. Specialisto arba paslaugų organizacijos pasitelkimas

- 20.01 *Jei vertintojas neturi visų reikalingų vertinimo modelių visiems vertinimo aspektams atlikti, priimtina, kad vertintojas pasitelktų specialistą arba paslaugų organizaciją, kuri pateiktų tinkamą vertinimo modelį.*
- 20.02 *Prieš pasitelkdamas specialistą arba paslaugų organizaciją, vertintojas privalo įvertinti ir dokumentuose užfiksuoti jo (jos) gebėjimus.*

30. Tinkamų vertinimo modelių charakteristikos

- 30.01 *Vertintojas privalo nustatyti, ar vertinimo modelis yra tinkamas, o tai pagal 105-ąjį TVS „Vertinimo modeliai“ reiškia „tinkamas tikslui“ – vertinimo modelis yra tinkamas vertinamo turto ir (arba) įsipareigojimo, darbo apimtys ir vertinimo metodo atžvilgiu. Vertintojas privalo priimti profesionalų sprendimą kad subalansuoti vertinimo modelio savybes ir pasirinkti tinkamiausią vertinimo modelį. Toliau pateikiamos tinkamų vertinimo modelių charakteristikos:*
- (a) *tikslumas – vertinimo modelis yra be klaidų ir jo veikimas atitinka vertinimo tikslus,*
 - (b) *išsamumas – vertinimo modelis atsižvelgia į visus turto arba įsipareigojimų požymius, pagal kuriuos nustatoma vertė,*
 - (c) *savalaikiškumas: vertinimo modelis atspindi rinkos sąlygas vertės nustatymo dieną,*
 - (d) *skaidrumas: visi vertinimo modelį rengiantys ir juo besiremiantys asmenys turi suprasti, kaip veikia vertinimo modelis ir jam būdingus apribojimus.*
- 30.02 *Tam tikrais atvejais vertinimo modelis gali neatitikti visų šių charakteristikų. Todėl vertintojas privalo įvertinti vertinimo modelį ir spręsti ar pagal darbo apimtį ir vertinimo metodą vertinimo modelis yra tinkamas turtui ir (arba) įsipareigojimams vertinti.*

40. Vertinimo modelio atranka ir taikymas

- 40.01 *Vertinimo modelis turėtų būti parinktas atsižvelgiant į numatomą panaudojimą, vertės pagrindą bei vertinamą turtą ir (arba) įsipareigojimus.*
- 40.02 *Nepriklausomai nuo to, ar vertinimo modelis sukurtas įmonės viduje, ar įsigytas iš išorės, vertintojas privalo*

vertinimo modelį įvertinti, kad nustatyti ar *vertinimo modelis* yra tinkamas taikyti pagal *numatomą panaudojimą*.

- 40.03 *Vertintojas privalo* suprasti kaip veikia *vertinimo modelis*.
- 40.04 *Turėtų* būti ištestuotas *vertinimo modelio* funkcionalumas ir išanalizuotas rezultatų tikslumas. *Turėtų* būti nustatyti *reikšmingi* apribojimai ir galimi *reikšmingi* koregavimai.
- 40.05 Laikui bėgant taikomi *vertinimo modeliai turėtų* būti prižiūrimi, stebimi, įvertinami ir koreguojami siekiant užtikrinti, kad jie išliktų tinkami, tiksūs ir išsamūs.
- 40.06 Jei nustatomi *vertinimo modelių svarbūs* apribojimai arba reikalingi pakeitimai, tai turi būti paaiškinta, pagrįsta ir dokumentuota.
- 40.07 Jei *svarbių vertinimo modelių* apribojimų arba reikalingų patikslinimų negalima pakankamai pagrįsti, *vertinimas* neatitiktų TVS reikalavimų.

50. Vertinimo modelio dokumentai

- 50.01 Tinkamas *vertinimo modelis turėtų* būti dokumentuojamas fiksuojant šią informaciją:
 - (a) *vertinimo modelio* atrankos arba kūrimo pagrindimas,
 - (b) *pradinių duomenų* ir rezultatų aprašymas,
 - (c) *svarbūs pradiniai duomenys*,
 - (d) apribojimai,
 - (e) kokybės kontrolės procedūros ir jų rezultatai.
- 50.02 Dokumentų *turėtų* pakakti, kad būtų atskleista, kodėl vertintojas, vadovaudamasis *profesionalių sprendimu*, pasirinko ir taikė *vertinimo modelį (-ius)*.