3. VERTINIMO TIKSLAS

Turto ir verslo vertinimo metodikos (toliau – Metodika) 8 p. nurodyta, kad turto arba verslo vertinimas atliekamas įvairiais tikslais (finansinių ataskaitų sudarymo, apmokestinimo, draudimo, nuostolių nustatymo, įkeitimo, nuosavybės teisės perleidimo ir kitais tikslais). Sąvokos *tikslas* apibrėžtis pateikta tik Tarptautiniuose vertinimo standartuose (toliau – TVS). Pažymėtina, kad nuo 2025 m. sausio 31 d. galiojančiuose TVS tikslo (arba vertinimo tikslo) sąvoka pakeista numatomo panaudojimo sąvoka, nors jos apibrėžtyje pateikiamas sinonimas – numatomas tikslas. Europos vertinimo standartuose (toliau – EVS) vartojama tikslo sąvoka. Toliau šiame išaiškinime vartojama tikslo sąvoka.

TVS žodyno 10.12 p. pateikta sąvokos „numatomas panaudojimas“ apibrėžtis: „Darbo apimtyje aprašyta priežastis dėl kurios yra nustatyta *vertė*. Tai taip pat vadinama numatomu tikslu“. TVS ir EVS (toliau kartu vadinami Standartais) bei nacionaliniuose teisės aktuose nėra baigtinio vertinimo tikslų sąrašo, bet pateikiami pavyzdžiai (investicijų analizės, turto draudimo, turto apskaitos, turto valdymo, pirkimo, pardavimo, nuomos sandorių sudarymo, finansinei atskaitomybės, turto apmokestinimo, ginčų nagrinėjimo, sandorių sudarymo, pagalbos priimant sprendimus dėl paskolų išdavimo). Be minėtų vertinimo tikslų, vertinimo užduotis ir aplinkybės gali formuoti ir kitus vertinimo tikslus.

Vertinimo tikslas (numatomas panaudojimas) vertinimo procese itin svarbus, nes gali lemti:

- suderinus su užsakovu, vertinimo darbo apimtį (101-ojo TVS 10.04 p.);
- turto vertinimo ataskaitos (toliau – Ataskaita) formą, turinį, apimtį ir išsamumą (5-ojo EVS 4.2.1 ir 4.2.4 p.);
- nustatomą vertės pagrindą (101-ojo TVS 20.01 p. (h) dalis, 102-ojo TVS 10.01, 20.04 ir A10.05 p.);
- dėl nustatomo vertės pagrindo – pasirenkamą vertinimo požiūrį ar metodą (103-ojo TVS 10.04 p. (a) dalis);
- pradinių duomenų ir dėl jų daromų prielaidų tinkamumą (103-ojo TVS 10.10 p.);
- pasitelkiamo specialisto arba paslaugų organizacijos pasirinkimą (104-ojo TVS 20.02 p.);
- vertinimo modelių tinkamumą (105-ojo TVS 10.02, 40.01 ir 40.02 p., 300-ojo TVS 110.02 p., 400-ojo TVS 110.01 p. ir 410-ojo TVS 130.02 p.);
- vertinimo dokumentacijos saugojimo laikotarpį (106-ojo TVS 20.04 p.);
- vertinamo turto apžiūros pobūdį ir mastą (4-ojo EVS 6.2.3 p.);
- kontrolės premijos arba nuolaidos dėl kontrolės trūkumo taikymą atsižvelgiant į teises ir privilegijas atliekant verslo ar verslo intereso vertinimą (200-ojo TVS 90.05 p. (b) dalis);
- kurį nematerialųjį turtą reikia vertinti (210-ojo TVS 20.06 p.);
- nustatomą prestižo vertės dydį (210-ojo 20.08 ir 20.09 p.);
- ar nematerialusis turtas turėtų būti vertinamas atskirai, ar kartu su kitu su turtu (210-ojo TVS 20.10 ir 20.11 p.);
- ar nustatant nematerialiojo turto ir (arba) prestižo vertę, įtraukiama mokesčių amortizacijos nauda (210-ojo TVS 110.01 ir 110.03 p.);
- ar nefinansiniai įsipareigojimai arba atsargos turėtų būti vertinami atskirai, ar kartu su kitu turtu (atitinkamai 220-ojo TVS 20.09 p. ir 230-ojo TVS 20.05 p.);
- vertinimui atlikti reikalingų tyrimų apimtį (300-ojo TVS 40.05 ir 400-ojo TVS 40.02 p.);
- su vertinamu nekilnojamuoju turtu susijusio nematerialiojo turto įtraukimą arba neįtraukimą į vertinimą (410-ojo TVS 20.04 p.);
- pateiktos informacijos tinkamumą vertinimui (300-ojo TVS 40.08 p. (a) dalis, 400-ojo TVS 40.05 p. (a) dalis; 410-ojo TVS 40.04 p. (a) dalis);

- plėtrai skirtą nekilnojamąjį turtą vertinant įkeitimo (skolinimo užtikrinimo) tikslu, turėtų būti taikomi mažiausiai du pripažinti vertės nustatymo metodai (410-ojo TVS 150.02 p.);
- vertinimo kokybės kontrolės masto nustatymą (100-ojo TVS 20.03 p.);

Dėl vertinimo tikslo Standartai vertintoją įpareigoja:

- su užsakovu išsiaiškinti ir sutarti vertinimo tikslą (3-iojo EVS 5.1.1 p.), jį nurodyti vertinimo susitarime (užduotyje) (101-ojo TVS 20.01 p. (c) dalyje ir 30.02 p. (f) dalyje, 4-ojo EVS 3.7 ir 5.10 p.);
- vertinimo tikslą nurodyti Ataskaitoje (106-ojo TVS 30.06 p. (e) dalis), 5-ojo EVS 4.1.2 p., 3-iojo EVTT 14 p.).

Viena iš Metodikoje ir Standartuose įtvirtinto reikalavimo priežasčių Ataskaitoje nurodyti vertinimo tikslą – kad Ataskaita nebūtų naudojama kitame kontekste arba kitam tikslui nei tam, kuris yra nurodytas Ataskaitoje. Tai tiesiogiai aprašyta 4-ojo EVS 5.5 p.: „**Vertinimas perduotas trečiajai šaliai –** Yra rizika, kad konkrečiu tikslu parengti vertinimai gali būti perduoti trečiajai šaliai ir panaudoti kitu tikslu. Todėl užduoties sąlygose turi būti pašalinta vertintojo atsakomybė prieš trečiąsias šalis ir turi būti nurodytas apribotas vertinimo pobūdis, t. y. kad vertinimas atliekamas siekiant konkretaus kliento nurodyto tikslo.“

Pareiga nurodyti konkretų vertinimo tikslą 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 susitarimą (užduotį) 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, kaip pateikta anksčiau, vertinimo tikslas lemia vertinimo prielaidų, sąlygų nustatymą, pradinių duomenų pobūdį ir jų šaltinį, atitinkamos rinkos, ekonominių rodiklių tyrimą, vertinimo požiūrių (metodų ar modelių) 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, 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. Nurodytas vertinimo tikslas „kitu tikslu“ sudaro galimybę naudoti 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 47 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.

Šaltiniai:

1. Nuo 2025 m. sausio 31 d. galiojančių Tarptautinių vertinimo standartų:
    a. Žodyno 20.12 p.;
    b. 100-ojo TVS 20.03 p.;
    c. 101-ojo TVS 10.04 p. ir 20.01 p. (h) d.;
    d. 102-ojo TVS 10.01, 20.04 ir priedo A1050 p.;
    e. 103-ojo TVS 10.04 p. (a) d. ir 10.10 p.;

f. 104-ojo TVS 20.02 p.;
g. 105-ojo TVS 10.02, 40.01 ir 40.02 p.;
h. 106-ojo TVS 20.04 p., 30.06 p. (e) d. ir 40.03 p. (e) d.;
i. 200-ojo TVS 20.09 ir 90.05 p. (b) d.;
j. 210-ojo TVS 20.06, 20.08–20.11, 110.01 ir 110.03 p.;
k. 220-ojo TVS 20.09 p.;
l. 230-ojo TVS 20.05 p.;
m. 300-ojo TVS 40.05 p., 40.08 p. (a) d., 40.09 ir 110.02 p.;
n. 400-ojo TVS 20.04–20.06, 40.02, 40.05 p. (a) d., 40.06, 50.01 ir 110.01 p.;
o. 410-ojo TVS 20.02, 20.05, 40.01 p., 40.04 p. (a) d., 50.01, 130.02 ir 150.02 p.;
p. 500-ojo TVS 30.02, 30.03, 40.05, 40.08, 40.10, 50.01, 50.03, 60.03, 60.06, 70.01 p., 70.04 p. (b) d., 100.01, 100.04 p., 110.01 p. (a) d., 120.01 p. (a) d., 120.02, 120.04 p., 120.05 p. (a) d., 120.10, 120.14, 130.03, 140.02, 140.04, 170.02, 170.04, 170.05, 190.01–190.03 p.

2. Nuo 2025 m. sausio 1 d. galiojančių Europos vertinimo standartų:
   a. 3-ojo EVS „Kvalifikuotas vertintojas“ 5.1.1 p.;
   b. 4-ojo EVS „Vertinimo procesas“ 3.7, 5.10 ir 6.2.3 p.;
   c. 5-ojo EVS „Vertinimo ataskaitos“ 4.1.2, 4.2.1 ir 4.2.4 p;
   d. 3-ojo EVTT „EVS vertinimo ataskaitos“ A.4 skyrių 14 p.
3. Turto ir verslo vertinimo metodikos 8 p.