

Žodynas

10. Žodyno apžvalga

- 10.1. Šiame žodyne apibrėžiamos kai kurios sąvokos, vartojamos Tarptautiniuose vertinimo standartuose.
- 10.2. Šis žodynas yra skirtas tik Tarptautiniams vertinimo standartams, jame nėra daugelio vertinimo, apskaitos ar finansų terminų, kadangi manoma, jog vertintojai juos žino (žr. terminą *vertintojas*).

20. Sąvokos

20.1. Turtas

Kad šie standartai būtų aiškesni ir būtų išvengta kartojimosi, žodis *turtas* juose įprastai apibūdina objektus, kurie gali būti vertinami. Jei standartuose nenurodyta kitaip, laikoma, jog šis žodis reiškia *turtą*, *turto* grupę, įsipareigojimą, įsipareigojimų grupę arba *turto* ir įsipareigojimų grupę.

20.2. Vertinimo pagrindas (pagrindai)

Esminės prielaidos, kuriomis pagrįstos arba bus grindžiamos vertės vertinimo ataskaitoje (žr. 105-ojo TVS „Vertinimo požiūriai ir metodai“ p. 10.1) (kai kuriose jurisdikcijose vadinama vertės standartu).

20.3. Užsakovas

Žodis *užsakovas* apibūdina asmenį, asmenis ar verslo subjektą, kuriam atliekamas vertinimas. Gali būti išorės užsakovas (kai vertintoją pasamdo užsakovas iš šalies) ir vidaus užsakovas (kai vertinimas atliekamas darbdaviui).

20.4. Išlaidos

Atitinkamo turto įsigijimui arba sukūrimui reikalingos atlygis ar išlaidos. (angl. – „Consideration or expenditure“).

20.5. Diskonto norma (-os)

Grąžos norma, naudojama piniginei sumai, mokėtinai arba gautinai ateityje, konvertuoti į dabartinę vertę.

20.6. Teisingoji vertė

Tai yra nustatyta kaina už turto ar įsipareigojimo perleidimą tarp identifikuotų informuotų ir norinčių įvykdyti sandorį šalių, kuri atspindi atitinkamus šių šalių interesus.

20.7. Tikroji rinkos vertė

1. Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacija (OECD) apibrėžia tikrąją rinkos vertę kaip kainą, kurią norintis pirkti pirkėjas yra pasirengęs sumokėti norinčiam parduoti pardavėjui sudarius sandorį atvirojoje rinkoje.
2. Mokesčių tikslais Jungtinių Amerikos Valstijų Reglamente § 20.2031-1 nurodoma: „Tikroji rinkos vertė yra kaina, už kurią turtas būtų perduodamas tarp norinčio pirkti pirkėjo ir norinčio parduoti pardavėjo, kai nei vienas iš jų nebūtų verčiamas pirkti ar parduoti ir abu turi pakankamai žinių apie atitinkamus faktus“¹.

20.8. Tikroji vertė (Tarptautiniai finansinės atskaitomybės standartai)

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.

20.9. Numatomas naudojimas

Su *užsakovu* aptartas *vertintojo* parengto vertinimo arba vertinimo peržiūros rezultatų panaudojimas.

20.10. Numatomas naudotojas

Užsakovas ir bet kuri kita su *užsakovu* aptarta šalis, kuri identifikuojama pagal pavadinimą ar tipą ir yra *vertintojo* pateiktos vertinimo arba vertinimo peržiūros ataskaitos naudotoja.

20.11. Investicinė vertė

Turto vertė aktuali savininkui arba būsimam savininkui, individualiais investavimo ar kitos veiklos tikslais (dar gali būti vadinama vertingumu).

20.12. Teisinė sistema (jurisdikcija)

Teisinė sistema (arba jurisdikcija) standartuose apibūdina teisinę ir įstatyminę aplinką, kurioje atliekamas vertinimas. Tai įprastai apima įstatymus ir reglamentus (valstybės, savivaldybės) ir, priklausomai nuo vertinimo tikslo, tam tikras taisykles (pvz., bankų, vertybinių popierių priežiūros institucijų).

20.13. Likvidacinė vertė

Suma, kuri bus gauta, kai turtas arba turto grupė bus parduota dalimis. Nustatant likvidacinę vertę, turėtų būti atsižvelgiama į išlaidas, patirtas paruošiant turtą iki pardavimui tinkamos būklės, taip pat į jo perdavimo išlaidas. Likvidacinę vertę galima nustatyti, taikant vieną iš dviejų vertės prielaidų (žr. 104-ąjį TVS „Vertės pagrindai“, p. 80):

- (a) įprastas sandoris, kuriam taikomas įprastas pateikimo rinkai laikotarpis;
- (b) priverstinis sandoris, esant sutrumpintam pateikimo rinkai laikotarpiui.

Jungtinių Amerikos Valstijų Mokesčių tarnyba

20.14. Rinkos vertė

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

20.15. Gali

Žodis *gali* standartuose apibūdina veiksmus ir procedūras, kurias *vertintojai* galėtų ir turėtų apsvarstyti. *Vertintojai* turėtų atkreipti dėmesį į šiuo būdu aprašytus dalykus ir juos suvokti. Kaip ir ar *vertintojas* atsižvelgs į šiuos dalykus *vertinimo* metu, priklauso nuo profesionalių sprendimų priėmimo esant aplinkybėms, aptartoms standartuose.

20.16. Privalo (turi)

Žodis *privalo* reiškia besąlyginį įpareigojimą. *Vertintojas* visais atvejais *privalo* vykdyti šio tipo įpareigojimus, kai egzistuoja aplinkybės, kuriomis taikomas šis įpareigojimas.

20.17. Dalyvis

Žodis *dalyvis* aprėpia ir *dalyvius* priklausomai nuo vertės pagrindo (arba pagrindų), numatyto *vertinimo* užduotyje (žr. 104-ąjį TVS „Vertės pagrindai“). Atliekant vertinimą skirtingais *vertės* pagrindais reikalaujama, kad *vertintojas* apsvarstyti įvairias perspektyvas iš „rinkos *dalyvių*“ (kai nustatoma rinkos vertė, TFAS tikroji vertė) ar konkretaus savininko ar būsimąjo pirkėjo (kai nustatoma investicinė vertė) pozicijų.

20.18. Kaina

Už turtą prašomas, siūlomas ar mokamas piniginis arba kitoks atlygis, kuris gali skirtis nuo vertės.

20.19. Tikslas

Žodžiu *tikslas* apibūdinama (-os) priežastis (-ys), dėl kurios (-ių) atliekamas *vertinimas*. Įprastai vertinimo *tiksmai* apima (tačiau jais nėra apsiribojama) finansinę atskaitomybę, turto apmokestinimą, ginčų nagrinėjimą, sandorių sudarymą ir pagalbą priimančioms sprendimus dėl paskolų išdavimo.

20.20. Turėtų

Žodis *turėtų* reiškia įpareigojimus, kurie laikomi pageidautiniais. *Vertintojas privalo* taikstytis su šiais reikalavimais, nebent jis įrodo, kad alternatyvūs veiksmai, kurių buvo imtasi pagal aplinkybes, buvo pakankami, kad būtų pasiekti standartų keliami tikslai.

Tais retais atvejais, kai *vertintojas* mano, jog standarto *tikslius* galima pasiekti alternatyviomis priemonėmis, jis *privalo* dokumentais pagrįsti, kodėl nurodytas veiksmas nebuvo laikomas būtinu ir (arba) tinkamu.

Jei standarte numatoma, kad *vertintojas turėtų* apsvarstyti veiksmą ar procedūrą, veiksmo ar procedūros svarstymas yra pageidautinas, net jei toks veiksmas ar procedūra nebūtų atliekama (taikoma).

20.21. Svarbus ir (arba) esminis

Vertinant *svartumą* ir *esmingumą*, reikia spręsti profesionaliai. Vis dėlto, šis sprendimas *turėtų* būti priimamas šiame kontekste:

- *Vertinimo* aspektai (įskaitant pradinius duomenis, prielaidas, specialiąsias prielaidas ir taikomus vertinimo metodus bei požiūrius) laikomi *svarbiais* ir *esminiais*, jei galima pagrįstai tikėtis, kad jų taikymas ir (arba) poveikis *vertinimui* gali turėti įtakos *vertinimo* naudotojų ekonominiam arba kitiems sprendimams; sprendimai dėl *esmingumo* yra priimami atsižvelgiant į bendrą *vertinimą* ir jiems turi įtakos *objekto turto* dydis arba pobūdis.
- Šiuose standartuose *esmė* / *esmingumas* apibūdina *vertinimo esmingumą*, kas gali skirtis nuo *esmingumo* reikšmės kitais *tikslais*, pavyzdžiui, finansinių ataskaitų sudarymo ir jų audito atveju.

20.22. Vertinamas objektas ar objekto turtas

Šie terminai apibūdina vertinamą *turtą* atliekant konkretų *vertinimą*.

20.23. Sinergijos vertė

Dviejų arba daugiau turto objektų arba interesų derinio rezultatas, kai bendra vertė yra didesnė už atskirų verčių sumą. Jei sinergija galima tik vienam 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, dažnai vadinamas „sujungimo verte“ (angl. – „marriage value“).

20.24. Vertinimas

Konkrečią dieną aktualios turto vertės nurodytu vertės pagrindu nustatymo veiksmas arba procesas, atliktas vadovaujantis TVS.

20.25. Vertinimo požiūris

Bendrai, tai būdas nustatyti vertę, taikant vieną arba kelis konkrečius vertinimo metodus (žr. 105-ąjį TVS „Vertinimo požiūriai ir metodai“).

20.26. Vertinimo metodas

Vertinimo požiūrio konkretus būdas nustatyti vertę.

20.27. Vertinimo tikslas

Žr. *Tikslas*.

20.28. Vertinimo recenzentas

Vertinimo recenzentas yra profesionalus *vertintojas*, pasamdytas recenzuoti kito *vertintojo* darbą. Recenzuodamas vertinimą jis *gali* atlikti tam tikras *vertinimo* procedūras ir (ar) pateikti nuomonę apie *vertę*.

20.29. Vertė

Nuomonė, kuri suformuojama atlikus TVS atitinkantį vertinimo procesą. Tai bus nurodytu vertės pagrindu nustatyta labiausiai tikėtino piniginių atlygio suma už teises į turtą arba už ekonominę naudą valdant teises į turtą.

20.30. Vertintojas

Vertintojas yra asmuo, asmenų grupė arba asmuo įmonėje (nepriklausomai, ar juos sieja vidiniai santykiai (darbo), ar išoriniai (sutartiniai), turinti būtina kvalifikaciją, kompetenciją ar patirtį atlikti *vertinimą* objektyviai, nešališkai ir kompetentingai. Kai kuriose *teisinesė sistemose* norint tapti *vertintoju*, būtina gauti licenciją.

20.31. Svarumas

Svarumas standartuose reiškia pasikliautiną rodiklį tam tikrai *vertės* reikšmei nustatyti formuluojant galutinę išvadą dėl *vertės* (pvz., kai taikomas vienas metodas, jam priskiriama 100 procentų *svarumo*).

20.32. Sverto (svertinio koeficiento) nustatymas

Sverto nustatymu vadinamas skirtingų *verčių* reikšmių, paprastai gautų taikant skirtingus metodus ir (arba) požiūrius, analizės ir suderinimo procesas. Šis procesas neapima *įvertinimų* vidurkių skaičiavimo, kuris yra nepriimtinas.

20.33. Vertingumas

Žr. investicinę vertę.

