

***Suvestinė redakcija nuo 2013-06-07 iki 2020-09-23***

*Įsakymas paskelbtas: Žin. 2012, Nr. [50-2502](#), i. k. 1122050ISAK001K-159*

**LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTRO  
Į S A K Y M A S**

**DĖL TURTO IR VERSLO VERTINIMO METODIKOS PATVIRTINIMO**

2012 m. balandžio 27 d. Nr. 1K-159

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (Žin., 1999, Nr. [52-1672](#); 2011, Nr. [86-4139](#)) 2 straipsnio 15 dalimi ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gruodžio 13 d. nutarimo Nr. 1389 „Dėl įgaliojimų suteikimo įgyvendinant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą“ (Žin., 1999, Nr. [106-3081](#); 2012, Nr. [47-2301](#)) 2.1 punktu:

1. T v i r t i n u Turto ir verslo vertinimo metodiką (pridedama).
2. Šis įsakymas įsigalioja 2012 m. gegužės 1 d.

FINANSŲ MINISTRĖ

INGRIDA ŠIMONYTĖ

## TURTO IR VERSLO VERTINIMO METODIKA

### I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Turto ir verslo vertinimo metodikoje (toliau – Metodika) reglamentuojama:

- 1.1. turto arba verslo vertinimo (toliau – vertinimas) tikslai;
- 1.2. vertinimo tvarka;
- 1.3. turto vertinimo metodai ir jų taikymas;
- 1.4. verslo vertinimo metodai ir jų taikymas.

2. Metodikoje vartojamos sąvokos:

**Tarptautiniai vertinimo standartai** – Tarptautinės vertinimo standartų tarybos parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.

**Europos vertinimo standartai** – Europos vertintojų asociacijos grupės parengtas ir patvirtintas dokumentas, kuriuo nustatomi turto ir verslo vertinimo metodų reikalavimai.

**Retrospektyvinis vertinimas** – vertinimas, kai nustatoma praeityje buvusi turto arba verslo vertė.

Kitos Metodikoje vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip jos apibrėžtos Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (Žin., 1999, Nr. [52-1672](#); 2011, Nr. [86-4139](#)), Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, kituose teisės aktuose.

3. Vertinimo sritys:

3.1. nekilnojamojo turto vertinimo, kuri apima:

- 3.1.1. nekilnojamąjį turtą;
- 3.1.2. nematerialųjį turtą – teises į nekilnojamąjį turtą;

3.2. kilnojamojo turto vertinimo, kuri apima:

- 3.2.1. kilnojamąjį turtą;
- 3.2.2. nematerialųjį turtą – teises į kilnojamąjį turtą;

3.3. verslo vertinimo, kuri apima:

- 3.3.1. verslą;
- 3.3.2. nematerialųjį turtą;
- 3.3.3. finansinį turtą;
- 3.3.4. finansinius įsipareigojimus.

4. Turto arba verslo vertintojas (toliau – vertintojas) savo veikloje vadovaujasi Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, Tarptautiniais vertinimo standartais ir Europos vertinimo standartais, privalomą vertinimą reglamentuojančiais teisės aktais, Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksu, šia Metodika ir kitais teisės aktais, susijusiais su vertinimu, tiek, kiek jie neprieštarauja Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymui, Tarptautiniams vertinimo standartams, Europos vertinimo standartams ir šiai Metodikai.

5. Vertintojas vertindamas remiasi rinkos ir ekonomikos logika bei kriterijais, pagrįstais rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų ir tyrimų rezultatais.

6. Vertintojas vertindamas turi teisę pasitelkti kitus specialistus. Informacija apie tai, kad atliekant vertinimą buvo naudotasi kitų specialistų pagalba, turi būti nurodyta vertinimo ataskaitoje nurodant, kurių specialistų pateikta informacija buvo vadovautasi.

7. Vertintojo teisės, pareigos ir atsakomybė nustatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, vertinimo sutartyje dėl vertinimo paslaugų (toliau – vertinimo sutartis), kiek tai neprieštarauja nurodytam įstatymui, ir techninėje užduotyje (kai

pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą techninė užduotis sudaroma ir jam neprieštarauja).

## **II. VERTINIMO TIKSLAI**

### **I. BENDROSIOS NUOSTATOS**

8. Vertinama šiais tikslais:

- 8.1. finansinių ataskaitų sudarymo;
- 8.2. apmokestinimo;
- 8.3. draudimo, nuostolių nustatymo;
- 8.4. įkeitimo;
- 8.5. nuosavybės teisės perleidimo;
- 8.6. kitais tikslais.

### **II. VERTINIMAS FINANSINIŲ ATASKAITŲ SUDARYMO TIKSLU**

9. Vertinimo finansinių ataskaitų sudarymo tikslu atvejai:

- 9.1. privalomas vertinimas;
- 9.2. kai to pageidauja užsakovas.

10. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu, be šios Metodikos 4 punkte nurodytų teisės aktų, taip pat vadovaujamosi Tarptautiniais apskaitos standartais, Verslo apskaitos standartais ar Viešojo sektoriaus apskaitos ir finansinės atskaitomybės standartais.

11. Vertinant finansinių ataskaitų, sudarytų pagal Tarptautinius apskaitos standartus, sudarymo tikslu, Europos vertinimo standartai taikomi tiek, kiek neprieštarauja Tarptautiniams vertinimo standartams.

12. Vertinant finansinių ataskaitų sudarymo tikslu nustatoma:

- 12.1. rinkos vertė, taikant individualų vertinimą
- 12.2. tikroji vertė, taikant individualų vertinimą;
- 12.3. kitos Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, teisės aktuose arba atitinkamuose apskaitos standartuose nurodytos vertės, taikant individualų vertinimą.

### **III. VERTINIMAS APMOKESTINIMO TIKSLU**

13. Vertinimo apmokestinimo tikslu atvejai:

- 13.1 privalomas vertinimas;
- 13.2. kai to pageidauja užsakovas.

14. Vertinant apmokestinimo tikslu nustatoma:

- 14.1. mokestinė (vidutinė rinkos) vertė, taikant masinį vertinimą;
- 14.2. rinkos vertė, taikant individualų vertinimą;
- 14.3. kitos Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, teisės aktuose nurodytos vertės, taikant individualų vertinimą.

### **IV. VERTINIMAS DRAUDIMO, NUOSTOLIŲ NUSTATYMO TIKSLU**

15. Vertinimo draudimo, nuostolių nustatymo tikslu atvejai:

- 15.1. privalomas vertinimas;
- 15.2. kai to pageidauja užsakovas.

16. Vertinant draudimo, nuostolių nustatymo tikslu nustatoma:

- 16.1. rinkos vertė, taikant individualų vertinimą;
- 16.2. atkuriamoji turto vertė, taikant individualų vertinimą;

16.3. kitos Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, teisės aktuose nurodytos vertės, taikant individualų vertinimą.

## **V. VERTINIMAS ĮKEITIMO TIKSLU**

17. Vertinimas įkeitimo tikslu atliekamas, kai to pageidauja užsakovas.

18. Vertindamas įkeitimo tikslu vertintojas privalo išreikšti nuomonę apie tai, ar vertinamas turtas sudaro užbaigtą visumą. Jeigu turtas nesudaro užbaigtos visumos (komplekso), tada vertintojas taip pat privalo nurodyti, ar turtas vertintas atsižvelgiant į tai, kad turtas (komplekso dalis) būtų parduodamas kartu su kitomis užbaigtą visumą (kompleksą) sudarančiomis dalimis (būtų parduodamas visas kompleksas kartu), ar į tai, kad turtas būtų parduodamas atskirai nuo visų kitų užbaigtą visumą (kompleksą) sudarančių dalių.

19. Vertinimo įkeitimo tikslu pagrindas – esama turto paskirtis ir panaudojimas. Alternatyvus vertinamo turto panaudojimas gali būti vertinimo pagrindas tik esant šiems galiojantiems dokumentams: projektavimo sąlygų sąvadui, detaliojo plano projektui, patvirtintam detaliam planui arba statybos leidimui.

20. Vertindamas kilnojamąjį turtą įkeitimo tikslu vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo, ar kilnojamas turtas vertinamas atsižvelgiant į tai, kad bus perkeltas į kitą vietą ar kad jis nebus perkeltas ir išliks esamoje vietoje.

21. Vertinant įkeitimo tikslu nustatoma:

21.1. rinkos vertė, taikant individualų vertinimą;

21.2. kitos Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose nurodytos vertės, taikant individualų vertinimą.

## **VI. VERTINIMAS NUOSAVYBĖS TEISĖS PERLEIDIMO TIKSLU**

22. Vertinimo nuosavybės teisės perleidimo tikslu atvejai:

22.1. privalomas vertinimas;

22.2. kai to pageidauja užsakovas.

23. Vertintojas, nustatydamas vertybinių popierių vertę privalomo oficialaus siūlymo ir privalomo akcijų pirkimo–pardavimo atvejais:

23.1. vertina visą (100 proc.) akcijų paketą ir pagal jo vertę nustato vienos akcijos vertę;

23.2. atsižvelgia į veiksnus, tokius kaip vertybinių popierių kaina reguliuojamoje rinkoje, dividendų suma, mokėta akcininkų savininkams, ir kitus veiksnus, turinčius įtakos vertinamos bendrovės akcijų vertei;

23.3. fiksuoja šios Metodikos 23.2 punkte nurodytus veiksnus ta data, kurią nustatoma akcijų vertė. Jei jų neįmanoma nustatyti ta data, veiksniai turi būti nustatomi kuo artimesnei akcijų vertės nustatymo datai;

23.4. naudojasi audituotomis finansinėmis ataskaitomis. Jeigu vertinimo metu po audituotų metinių finansinių ataskaitų paskelbimo yra paskelbtų tarpinių finansinių ataskaitų (3, 6, 9 ar 12 mėn.), vertindamas vertintojas vadovaujasi audituotomis metinėmis finansinėmis ataskaitomis, tačiau turi įvertinti ir atitinkamų paskutinio tarpinio laikotarpio finansinių ataskaitų duomenis (pvz., pajamų, grynojo rezultato ir pan.) bei jų įtaką akcijų vertei.

24. Nustatant vertybinių popierių vertę privalomo oficialaus siūlymo ir privalomo akcijų pirkimo–pardavimo atvejais, kai taikomi Metodikos V skyriuje nurodyti metodai:

24.1. akcijų vertę nustatant turto požiūrio metodo deriniu, turtas turi būti atvaizduotas tikrąja verte (kaip ji apibrėžta Tarptautiniuose apskaitos ar Verslo apskaitos standartuose), o ne įsigijimo (savikainos) verte;

24.2. akcijų vertę nustatant turto požiūrio metodų deriniu, turi būti naudojamos audituotos finansinės ataskaitos, dėl kurių auditorius yra pareiškęs besąlyginę nuomonę be dalyko pabrėžimo pastraipos. Jei auditorius dėl finansinių ataskaitų yra pareiškęs modifikuotą auditoriaus nuomonę, ypač kai tai susiję su turto tikrosios vertės neteisingu ir (ar) nepagrįstu

atvaizdavimu arba kilus įtarimui, kad ta vertė neteisingai ir (ar) nepagrįstai atvaizduota finansinėse ataskaitose, nustatyta vertė negali būti laikoma tikrąja verte.

25. Išvada dėl akcijų vertės, privalomo oficialaus siūlymo ir privalomo akcijų pirkimo–pardavimo atvejais vertinimo ataskaitoje pateikiama tik pagal vieną metodą ir pagrindžiama, kodėl šiuo metodu nustatyta akcijų vertė objektyviausiai atspindinti akcijų vertę, nustatytą šiuo vertinimo tikslu.

26. Vertinant nuosavybės teisės perleidimo tikslu nustatoma:

26.1. rinkos vertė, taikant individualų vertinimą;

26.2. kitos Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose, teisės aktuose nurodytos vertės, taikant individualų vertinimą.

### **III. VERTINIMO TVARKA**

#### **I. BENDROSIOS NUOSTATOS**

27. Vertinimas pradedamas gavus vertinimo užsakovo (toliau – užsakovas) prašymą nustatyti turto arba verslo vertę ir vertinimo įmonei arba nepriklausomam vertintojui ir užsakovui sudarius rašytinę vertinimo sutartį prie kurios. šalių susitarimu gali būti pridedama techninė užduotis, atitinkanti Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytus reikalavimus. Vertinant vidaus reikmėms, vertinimo sutartis nėra sudaroma, tačiau tokiu atveju privaloma techninė užduotis.

28. Vertintojas vertindamas atsižvelgia į vertinimo sritį bei tikslą ir surenka duomenis apie:

28.1. vertinamo turto arba verslo buvimo vietos ekonominius, socialinius rodiklius;

28.2. vertinamo turto arba verslo rinkos konjunktūrą ir finansavimo sąlygas;

28.3. vertinamo turto arba verslo teisinį režimą (nuosavybės teisė, kitos daiktinės teisės, juridiniai faktai, specialios naudojimo sąlygos ir kt.);

28.4. turto arba verslo plėtros galimybes ir (arba) alternatyvų panaudojimą.

29. Vertintojas vertindamas naudoja informaciją, kuri jam yra pateikta ir (arba) viešai prieinama, rodanti padėtį iki turto arba verslo vertinimo dienos ir vertinimo metu.

30. Vertintojas vertindamas ataskaitoje nurodo surinktų ir naudotų duomenų šaltinius.

#### **II. TURTO ARBA VERSLO EGZISTAVIMO NUSTATYMAS**

31. Vertintojas vertindamas privalo nustatyti, kad vertinamas turtas arba verslas egzistuoja (egzistavo):

31.1. apžiūrėti vertinamą materialųjį turtą (toliau – objektas), išskyrus šios Metodikos 44 punkte nustatytus atvejus;

31.2. surinkti vertinamo turto arba verslo egzistavimo patvirtinimo dokumentus ar jų kopijas;

31.3. surinkti informaciją apie įstatinio kapitalo dydį, nominaliąją akcijų vertę, akcijų skaičių, akcininkų skaičių, vertinamą akcijų paketą ir vertinamo akcijų paketo akcijų savininkus (pavadinimas, teisinė forma arba fizinio asmens vardas, pavardė), kai atliekamas verslo vertinimas.

32. Vertintojas, prieš atlikdamas objekto apžiūrą, informuoja užsakovą apie objekto apžiūros datą ir laiką. Užsakovas (jeigu jis nėra ir objekto savininkas) turi informuoti objekto savininką, apie numatomą atlikti objekto apžiūrą.

33. Objekto apžiūrą gali atlikti vertintojas, kuris turi vertintojo eksperto, vertintojo arba vertintojo asistento kvalifikaciją.

34. Vertintojas objekto apžiūrą atlieka dalyvaujant savininkui ir (arba) užsakovui arba jų įgaliotiems asmenims, išskyrus šios Metodikos 39 punkte nustatytus atvejus.

35. Objekto apžiūros metu objektas turi būti nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas, pagal

šiuos reikalavimus:

35.1. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje užfiksuotos individualios objekto savybės, turinčios įtakos objekto vertei, pagal kurias būtų galima nustatyti vertinamą objektą;

35.2. mažiausias vieno objekto nuotraukų skaičius – 3, vaizdo medžiagos kopijos – 1;

35.3. nuotraukose ir (arba) vaizdo medžiagoje matomas objekto vidus ir išorė, jeigu objektas turi vidų ir išorę;

35.4. nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga yra spalvotos ir tokio ryškumo, kad jose galima atpažinti objektą ar jo fragmentus;

35.5. objektas vertintojo nufotografuotas ir (arba) nufilmuotas objekto apžiūros dieną.

36. Kai vertintojas turi apžiūrėti daugiau kaip vieną vienu metu vertinamą vienerūšį objektą, išskyrus objektus, kuriems taikoma privaloma teisinė registracija, apžiūros metu objektai tinkamai nufotografuotais ir (arba) nufilmuotais laikomi, kai vieno (iš daugiau kaip vieno vienu metu vertinamų vienerūšių objektų) objekto nuotrauka ir (arba) videomedžiaga atitinka šios Metodikos 35 punktuose nustatytus reikalavimus.

37. Vertintojas, atlikęs apžiūrą, surašo prie vertinimo ataskaitos pridedamą šios Metodikos priede nustatytos formos apžiūros aktą.

38. Apžiūros aktą pasirašo apžiūrą atlikęs vertintojas ir apžiūroje dalyvavęs savininkas ir (arba) užsakovas arba jų įgalioti asmenys, išskyrus šios Metodikos 39 punkte nustatytus atvejus.

39. Jeigu objekto apžiūroje nedalyvauja savininkas arba jo įgaliotas asmuo ir užsakovas atsisako arba negali dalyvauti ir neįgalioja kito asmens dalyvauti objekto apžiūroje, tai turi būti nurodyta vertinimo ataskaitoje, kartu nurodant užsakovo nedalyvavimo objekto apžiūroje priežastį ir jo informavimo apie objekto apžiūros datą ir laiką būdą, taip pat informaciją, ar užsakovas informavo objekto savininką apie objekto apžiūrą ir turi objekto savininko sutikimą dėl objekto apžiūros.

40. Objekto nuotraukos ir (arba) vaizdo medžiaga pateikiamos vertinimo ataskaitoje ir (arba) jos prieduose.

41. Vertintojas atsisako vertinti (iki bus pašalintos kliūtys), jeigu:

41.1. vertintojui nesudaromos sąlygos nustatyti, kad vertinamas turtas arba verslas egzistuoja (egzistavo), išskyrus šios Metodikos 44 punkte nustatytus atvejus;

41.2. užsakovas nepatvirtina, kad objekto savininkas yra informuotas apie numatomą atlikti objekto apžiūrą ir sutinka, kad objektas būtų apžiūrėtas, išskyrus, kai privalomojo vertinimo atvejus reglamentuojantys teisės aktai nustato kitaip arba vertinimas atliekamas siekiant apdrausti ar įkeisti turtą arba verslą.

### **III. RETROSPEKTYVINIS VERTINIMAS**

42. Dėl retrospektyvinio vertinimo sudaromoje vertinimo sutartyje turi būti nurodyta užsakovo pageidaujama turto arba verslo vertės nustatymo data (praeityje).

43. Atliekant retrospektyvinį vertinimą:

43.1. galima remtis sąlygomis ir aplinkybėmis, turinčiomis įtakos vertinamo turto arba verslo vertei, egzistavusiomis nurodytą vertės nustatymo dieną (praeityje);

43.2. galima remtis tik tomis sąlygomis ir aplinkybėmis, turinčiomis įtakos vertinamo turto arba verslo vertei, kurios buvo iki nurodytos turto arba verslo vertės nustatymo dienos (praeityje);

43.3. turi būti vadovaujama šiais teisės aktais ir dokumentais, kurie galiojo iki ir nurodytą turto arba verslo vertės nustatymo dieną (praeityje).

44. Jeigu neįmanoma atlikti objekto apžiūros, nes objektas yra sunaikintas arba jo savininkui (valdytojui) arba užsakovui nėra žinoma objekto buvimo vieta (atliekant kilnojamojo turto vertinimą), arba objekto apžiūros dieną jo fizinės charakteristikos yra pasikeitusios ir neatspindi buvusios faktinės objekto būklės vertinimo dieną (praeityje), tokiu atveju vertintojas gali remtis objekto savininko arba užsakovo pateiktomis objekto

nuotraukomis ir kitais dokumentais, kuriais patvirtinamos objekto tapatumo ir fizinės charakteristikos. Apie tai turi būti nurodyta vertinimo ataskaitoje kartu nurodant, kokią tai turės įtaką apskaičiuojant turto arba verslo vertę.

45. Retrospektyvinis vertinimas negali būti anksčiau parengtų to paties vertinimo ataskaitų vertinimas.

#### **IV. MASINIS TURTO VERTINIMAS**

46. Masinis turto vertinimas atliekamas vertinant apmokestinamą nekilnojamąjį turtą (žemę ir statinius).

47. Masinio turto vertinimo sistemą sudaro 4 posistemės:

47.1. duomenų valdymo posistemė, kuri apima turto vertei nustatyti reikalingos pirminės informacijos surinkimą. Vertinant naudojami aktualūs Nekilnojamojo turto kadastro, Nekilnojamojo turto registro ir rinkos duomenys, įrašyti Nekilnojamojo turto registre, taip pat gali būti naudojama kituose šaltiniuose kaupiama ir viešai skelbiama informacija;

47.2. duomenų analizės posistemė, kuris apima informacijos atranką ir apdorojimą, santykinį turto vertės rodiklių apskaičiavimą ir analizę, verčių žemėlapių sudarymą. Verčių žemėlapiai sudaromi naudojant nekilnojamojo turto kadastro žemėlapi, Adresų registro duomenis ir kitus duomenis, kuriais remiantis grafiškai atvaizduojami vertinimo rezultatai ir parodomi rezultato pateikimui svarbūs veiksniai ir rodikliai. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos;

47.3. verčių apskaičiavimo posistemė, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymą, taikant Tarptautiniuose vertinimo standartuose nurodytus turto vertinimo metodus;

47.4. administracinė posistemė, kuri apima nekilnojamojo turto vertinimo modelių sujungimą su Nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenimis, vertinimo rezultatų paruošimą paskelbimui, jų paskelbimą ir pateikimą vartotojams teisės aktuose nustatytuose dokumentuose ar interneto svetainėje, verčių koregavimą dėl jų apeliacijų, verčių ir su jomis susijusių duomenų statistinę analizę ir teisės aktuose numatytų dokumentų, skirtų viešajam interesui užtikrinti (valstybės reikmėms tenkinti), rengimą ir skelbimą.

48. Sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelį (matematinę formulę), nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonoje, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro rodiklius, apskaičiuoti, naudojama koreliacinė, regresinė analizė, statistiniai patikimumo rodikliai.

49. Nekilnojamojo turto vertinimo modelių sudarymo procesas apima:

49.1. rinkos duomenų analizę;

49.2. modelio specifikuojimą (nekilnojamojo turto vertei poveikį darančių veiksnių (modelio kintamųjų) atrinkimas, nagrinėjimas ir jų tarpusavio santykių nustatymas);

49.3. modelio kalibravimą (nekilnojamojo turto vertę lemiančių veiksnių poveikio (reikšmingumo) nustatymas, rinkos modeliavimo ar ekspertinis vertinimas).

#### **V. VERTINIMO ATASKAITŲ KLAIDŲ TAISYMAS**

50. Vertinimo ataskaita turi būti tikslinama, išskyrus atvejus, kai vertinimo ataskaita yra pateikta teismui:

50.1. jeigu atlikus vertinimą, vertintojas, užsakovas, turto arba verslo savininkas pastebi, kad vertinimo ataskaitoje yra klaidų ar netikslumų;

50.2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliotos atlikti vertintojų ir vertinimo įmonių valstybinę priežiūrą įstaigos (toliau – Priežiūros įstaiga) nurodymu, kai Priežiūros įstaiga nustato, kad vertinimo ataskaitoje yra klaidų ar netikslumų.

51. Klaida ar netikslumu nėra laikoma vertinimo ataskaitos neatitiktis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo ir šios Metodikos reikalavimams.

52. Vertinimo ataskaitos tikslinimas atliekamas prie vertinimo ataskaitos pateikiant priedą, kuriame nurodoma:

52.1. vertinimo ataskaitos tikslinimo priežastis (priežastys);

52.2. tikslinama (tikslinamos) vertinimo ataskaitos dalis (dalys).

53. Verslo vertinimo ataskaitos priedą, kuriuo tikslinama vertinimo ataskaita, pasirašo ji parengęs vertintojas. Jeigu vertinimo ataskaita parengta vertinimo įmonės vardu, jos priedą turi pasirašyti ir asmuo, turintis teisę veikti vertinimo įmonės vardu, ar jo įgaliotas asmuo.

## **IV. TURTO VERTINIMO METODAI IR JŲ TAIKYMAS**

### **I. BENDROSIOS NUOSTATOS**

54. Vertinant turtą taikomi:

54.1. lyginamasis metodas;

54.2. išlaidų (kaštų) metodas;

54.3. pajamų metodas;

54.4. šios Metodikos 54.1–54.3 punktuose nustatytų metodų deriniai.

55. Turto vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du turto vertinimo metodai netaikomi, turto vertintojas tai privalo pagrįsti turto vertinimo ataskaitoje.

### **II. LYGINAMASIS METODAS IR JO TAIKYMAS**

56. Lyginamuoju metodu nustatoma turto rinkos vertė.

57. Lyginamojo metodo esmė – vertinamo turto palyginimas su analogišku arba panašiu turtu, kurių sandorių kainos yra žinomos turto vertintojui.

58. Taikant lyginamąjį metodą:

58.1. surenkama informacija apie ne mažiau kaip 3 per paskutinius trisdešimt šešis mėnesius įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių kainas, prioriteto tvarka naudojant artimiausius vertinimo duomenis įvykusių sandorių;

*Punkto pakeitimai:*

*Nr. [1K-194](#), 2013-05-31, Žin., 2013, Nr. 59-2952 (2013-06-06), i. k. 1132050ISAK001K-194*

58.2. įvertinami vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisos laiko, vietos, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo turto ir analogiško arba panašaus turto skirtumus, požiūriu.

59. Turto skirtumus atspindi lyginamieji vienetai (plotas, tūris ir pan.).

60. Darydamas (jeigu būtina) analogiško arba panašaus turto sandorių kainų pataisas, turto vertintojas taiko kiekybinius ir (arba) kokybinius skaičiavimo modelius.

61. Jeigu nėra informacijos apie šios Metodikos 58.1 punkte nustatytų sandorių kainas, naudojama informacija apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, turto vertinimo ataskaitoje nurodant naudojamos informacijos šaltinius.

62. Turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo:

62.1. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;

62.2. analogiško arba panašaus turto, su kuriuo lyginamas vertinamas turtas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;

62.3. padarytų šios Metodikos 58.2 punkte nurodytų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybes;

62.4. taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus.

63. Kai rinkoje nėra pastaruoju metu įvykusių analogiško arba panašaus turto sandorių arba kai analogiško arba panašaus turto sandorių kainos reikšmingai svyruoja, taip pat jei nėra informacijos apie analogiško arba panašaus turto pasiūlos kainas, lyginamasis metodas netaikomas ir išvada dėl vertinamo turto vertės neformuluojama. Šiais atvejais turto

vertinimas atliekamas taikant kitą turto vertinimo metodą.

### **III. IŠLAIDŲ (KAŠTŲ) METODAS IR JO TAIKYMAS**

64. Išlaidų (kaštų) metodu nustatoma atkuriamoji turto vertė.

65. Išlaidų (kaštų) metodo esmė – prielaida, kad kaina, kurią pirkėjas rinkoje mokėtų už vertinamą turtą, jeigu tam poveikio neturėtų tokie veiksniai kaip laikas, rizika ar kiti, būtų ne didesnė nei analogiško turto įsigijimo, pagaminimo, atkūrimo, atgaminimo, atstatymo (įrengimo) kaina.

66. Išlaidų (kaštų) metodas taikomas apskaičiuojant specialios paskirties ar retai rinkoje parduodamų objektų vertę, kai lyginamuoju metodu ar pajamų metodu turto rinkos vertės nustatyti neįmanoma. Esant nurodytoms aplinkybėms, išlaidų (kaštų) metodu nustatyta atkuriamoji turto vertė laikoma turto rinkos verte.

67. Išlaidų (kaštų) metodu turto vertė nustatoma dviem etapais:

67.1. nustatomos vertinamo turto sukūrimo (statybos ir pan.) sąnaudos;

67.2. nustatomas vertinamo turto nuvertėjimas.

68. Vertinamo turto sukūrimo sąnaudos nustatomos vienu iš šių skaičiavimo modelių:

68.1. vertinamo turto sukūrimo skaičiavimo modelių;

68.2. vertinamo turto pakeitimo kitu turtu skaičiavimo modelių.

69. Apskaičiavus vertinamo turto sukūrimo sąnaudas, daromos (jeigu būtina) jų pataisos. Pataisos koeficientais pripažįstami Lietuvos statistikos departamento viešai skelbiami oficialūs kainų indeksai. Jeigu konkrečiai ekonominei veiklai pataisos koeficientai nenustatyti, pataisa daroma taikant bendrąjį šalies vartojimo kainų indeksą.

70. Vertinamo turto nuvertėjimas (fizinis ir (arba) funkcinis, ir (arba) ekonominis) nustatomas vienu iš šių skaičiavimo modelių:

70.1. suskaidymo skaičiavimo modelių;

70.2. gyvavimo amžiaus skaičiavimo modelių;

70.3. rinkos pokyčių skaičiavimo modelių.

71. Turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo:

71.1. išlaidų (kaštų) metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;

71.2. vertinamo turto sukūrimo sąnaudų skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;

71.3. padarytų šios Metodikos 69 punkte nurodytų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybes;

71.4. vertinamo turto nuvertėjimo skaičiavimo modelio pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;

71.5. taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus.

### **IV. PAJAMŲ METODAS IR JO TAIKYMAS**

72. Pajamų metodu nustatoma turto rinkos vertė.

73. Pajamų metodo esmė – turto teikiamos naudos – gryųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į turto vertę.

74. Pajamų metodu gali būti vertinamas tik tas turtas, kuris duoda ar gali duoti pajamas.

75. Vertinant turtą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

75.1. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;

75.2. kapitalizavimo skaičiavimo būdas;

75.3. kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

76. Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą, turto vertė apskaičiuojama kaip gryųjų būsimųjų pinigų srautų dabartinė vertė.

77. Su turtu susiję grynieji būsimieji pinigų srautai skaičiuojami pagal esamą turto būklę arba maksimalų ir geriausią jo panaudojimą (kai maksimalus ir geriausias turto panaudojimas

teisiškai galimas ir finansiškai įmanomas).

78. Apskaičiuojant grynuosius būsimuosius pinigų srautus įtraukiama:

78.1. pajamos, numatomos gauti nuolat naudojant turtą;

78.2. numatomos išlaidos, susijusios su to turto naudojimu;

78.3. remonto ir eksploatavimo išlaidos, reikalingos turtui išlaikyti tokios būklės, kuri leistų gauti pajamas pagal grynuosius būsimuosius pinigų srautus;

78.4. pinigų suma, numatoma gauti perleidus turtą grynujų būsimųjų pinigų srautų laikotarpio pabaigoje, jei ji yra pagrįstai tikėtina.

79. Kapitalizavimo skaičiavimo būdas dažniausiai taikomas, kai numatomi grynujų būsimųjų pinigų srautai kinta tolydžiai.

80. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti veiklos pajamos arba grynosios pajamos.

81. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ar išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos.

82. Turto vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).

83. Turto vertintojas turto vertinimo ataskaitoje nurodo:

83.1. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;

83.2. pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;

83.3. grynujų būsimųjų pinigų srautų prognozes ir joms sudaryti taikytas prielaidas;

83.4. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybes;

83.5. taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus.

## **V. VERSLO VERTINIMO METODAI IR JŲ TAIKYMAS**

### **I. BENDROSIOS NUOSTATOS**

84. Vertinant verslą, nuosavą kapitalą ir jų dalis (toliau – verslas), taikomi:

84.1. pajamų metodas;

84.2. lyginamasis metodas;

84.3. lyginamojo metodo ir (arba) pajamų metodo, ir (arba) išlaidų (kaštų) metodo derinys – turto požiūrio metodų derinys.

85. Verslo vertinimas atliekamas ne mažiau kaip dviem metodais. Jeigu du verslo vertinimo metodai netaikomi, verslo vertintojas tai privalo pagrįsti verslo vertinimo ataskaitoje.

### **II. PAJAMŲ METODAS IR JO TAIKYMAS**

86. Pajamų metodu nustatoma verslo rinkos vertė, jeigu taikant šį metodą yra remiamasi rinkos duomenimis.

87. Pajamų metodo esmė – vertinamo verslo teikiamos naudos – laisvųjų būsimųjų pinigų srautų perskaičiavimas į verslo vertę.

88. Vertinant verslą pajamų metodu taikomi šie skaičiavimo būdai:

88.1. diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdas;

88.2. kapitalizavimo skaičiavimo būdas;

88.3. kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

89. Taikant diskontuotų pinigų srautų skaičiavimo būdą verslo vertė apskaičiuojama kaip laisvųjų būsimųjų pinigų srautų ir tęstinumo vertės dabartinių verčių suma.

90. Jei laisvųjų būsimųjų pinigų srautai prognozuojami:

90.1. investuotam kapitalui, verslo vertė apskaičiuojama pagal laisvųjų būsimųjų pinigų

srautus;

90.2. nuosavam kapitalui, nuosavo kapitalo vertė apskaičiuojama pagal laisvųjų būsimųjų pinigų srautus, tenkančius nuosavam kapitalui.

91. Apskaičiavus verslo vertę pagal laisvųjų būsimųjų pinigų srautus investuotam kapitalui ir atėmus finansines skolas gaunama nuosavo kapitalo vertė.

92. Planuojant laisvųjų būsimųjų pinigų srautus remiamasi:

92.1. naujausiomis įmonės vadovybės patvirtintomis finansinėmis sąmatomis, finansinėmis ataskaitomis ir prognozėmis, apimančiomis ne didesnę kaip 5 metų laikotarpį, nebent ilgesnis laikotarpis būtų pakankamai pagrįstas;

92.2. pagrįstomis ir patvirtintomis prielaidomis, kurios turėtų vyrauti likusį įmonės veiklos laiką.

93. Jeigu laisvųjų būsimųjų pinigų srautai planuojami vėlesniam laikotarpiui nei turimų įmonės vadovybės patvirtintų finansinių ataskaitų, finansinių biudžetų (sąmatų) ar prognozių laikotarpis, jie turi būti apskaičiuojami pasirinktu matematinio ar statistinio prognozavimo būdu pagal finansines ataskaitas, finansinius biudžetus (sąmatas) ir prognozes, atsižvelgiant į pagrįstas prielaidas.

94. Kapitalizavimo skaičiavimo būdas taikomas, kai verslas vystosi tolydžiai.

95. Taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, pajamų baze gali būti:

95.1. laisvieji pinigų srautai;

95.2. veiklos pajamos (grynosios pajamos);

95.3. pelnas prieš palūkanas, mokesčius ir nusidėvėjimą bei amortizaciją;

95.4. grynasis pelnas.

96. Parinkus pajamų bazę, atliekamos pataisos (jeigu būtina), panaikinant nebūdingas (atsitiktines) pajamas ir išlaidas, ir apskaičiuojamos grynosios koreguotos pajamos.

97. Verslo vertė, taikant kapitalizavimo skaičiavimo būdą, apskaičiuojama kapitalizuojant grynąsias koreguotas pajamas (grynąsias koreguotas pajamas pagal pasirinktą pajamų bazę dalinant iš kapitalizavimo normos).

98. Jei versle yra perteklinio turto, pridedama jo rinkos vertė.

99. Vertinant verslą atsižvelgiama į galimą nebalansinės veiklos įtaką verslo vertei. Nebalansinė veikla, galinti turėti įtakos verslo vertei, – išleistos garantijos, laidavimo raštai, draudimai ir kitokie suteikti ar gauti įsipareigojimai ir pan.

100. Vertinant verslą pajamų metodu atliekama jautrumo analizė, kurios tikslas nustatyti konkrečius rizikos veiksnius, turinčius didžiausią poveikį bendrai rizikai ir verslo vertei.

101. Vertinant mažumos arba daugumos nuosavo kapitalo dalį, gali būti taikomos nuolaidos arba priedai.

102. Verslo vertintojas verslo vertinimo ataskaitoje nurodo:

102.1. pajamų metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;

102.2. pajamų metodo skaičiavimo būdo pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;

102.3. laisvųjų būsimųjų pinigų srautų prognozes ir joms sudaryti taikytas prielaidas;

102.4. pajamų bazės pasirinkimo ir pataisų (jeigu jos atliekamos) būtinumo pagrindimo aplinkybes;

102.5. nuolaidų arba priedų taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;

102.6. taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus.

### **III. LYGINAMASIS METODAS IR JO TAIKYMAS**

103. Lyginamuoju metodu nustatoma verslo rinkos vertė.

104. Lyginamojo metodo esmė – verslo palyginimas su analogišku arba panašiu verslu, kurių sandorių kainos yra žinomos verslo vertintojui.

105. Taikant lyginamąjį metodą:

105.1. palyginamos analogiško arba panašaus verslo sandorių kainos:

105.1.1. surenkama informacija apie pastaruoju metu įvykusią analogiško arba panašaus

verslo sandorių kainas;

105.1.2. įvertinami vertinamo verslo ir analogiško arba panašaus verslo, su kuriuo lyginamas vertinamas verslas, skirtumai ir daromos (jeigu būtina) analogiško arba panašaus verslo sandorių kainų pataisos laiko, kitų sąlygų, išreiškiančių vertinamo verslo ir analogiško arba panašaus verslo skirtumus, požiūriu;

105.2. naudojami palyginamieji rodikliai – kainos ir pelno santykio, įmonės vertės ir pardavimų santykio, akcijos kainos ir grynojo pelno santykio, įmonės vertės ir EBITDA (pelnas prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą bei amortizaciją) santykio ir kt.

106. Taikant lyginamąjį metodą naudojami ne mažiau kaip 3 analogiško arba panašaus verslo pardavimo sandoriai, su kuriais lyginamas vertinamas verslas, ir ne mažiau kaip 3 palyginamieji rodikliai.

107. Verslo vertintojas verslo vertinimo ataskaitoje nurodo:

107.1. lyginamojo metodo taikymo ar netaikymo pagrindimo aplinkybes;

107.2. analogiško arba panašaus verslo, su kuriuo lyginamas vertinamas verslas, pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;

107.3. padarytų šios Metodikos 105.1.2 punkte nurodytų pataisų būtinumo pagrindimo aplinkybes;

107.4. naudotų palyginamųjų rodiklių pasirinkimo pagrindimo aplinkybes;

107.5. taikytas formules ir atliktų skaičiavimų sekas bei rezultatus.

#### **IV. TURTO POŽIŪRIO METODŲ DERINYS IR JO TAIKYMAS**

108. Turto požiūrio metodų derinys taikomas nustatant verslo rinkos vertę.

109. Turto požiūrio metodų derinio esmė – verslo vertės nustatymas taikant įmonės turto, atmetus įsipareigojimus, rinkos vertę nustatančius metodus.

110. Turto požiūrio metodų derinys taikomas, kai verslo vertingumą lemia ne tiek vykdoma veikla, kiek turimas turtas.

111. Taikant turto požiūrio metodų derinį taikomi skaičiavimo būdai:

112.1. koreguoto balanso skaičiavimo būdas;

112.2. perteklinių pajamų skaičiavimo būdas;

112.3. kiti tarptautinėje praktikoje taikomi skaičiavimo būdai.

113. Verslo vertintojas verslo vertinimo ataskaitoje nurodo aplinkybes, dėl kurių turto požiūrio metodų derinys taikomas (netaikomas).

---

Turto ir verslo vertinimo metodikos  
priedas

(Apžiūros akto forma)

\_\_\_\_\_ **APŽIŪROS AKTAS**  
(vertinamo objekto pavadinimas)

\_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_  
(data)

\_\_\_\_\_   
(apžiūros akto sudarymo vieta)

1. Apžiūros vieta .....  
.....  
.....

2. Apžiūros data ..... m. .... d.

3. Apžiūros atlikimo (pradžios) laikas ..... val. .... min.

4. Vertinamo objekto vietos (gretimybių) charakteristika (vertinant nekilnojamąjį turtą),  
jeigu ji nenurodoma vertinimo ataskaitos tekste .....  
.....  
.....  
.....

5. Vertinamo objekto fizinė būklė apžiūros metu .....  
.....  
.....

6. Ar užsakovas informavo objekto  
savininką apie objekto apžiūrą ir  
turi objekto savininko sutikimą dėl  
objekto apžiūros (pažymėti)

Taip  
☐

Ne  
☐

7. Apžiūroje dalyvavusių savininko ir (arba) užsakovo arba jų įgaliotų asmenų  
duomenys (pavadinimas, teisinė forma, buveinė, kodas arba fizinio asmens vardas, pavardė,  
kontaktiniai duomenys)

7.1. ....  
7.2. ....  
7.3. ....  
.....

\_\_\_\_\_  
(parašas)

\_\_\_\_\_  
(vertintojo vardas, pavardė)

\_\_\_\_\_  
(parašas)

\_\_\_\_\_  
(savininko / užsakovo / įgalioto asmens vardas,  
pavardė)

\_\_\_\_\_

**Pakeitimai:**

1.

Lietuvos Respublikos finansų ministerija, Įsakymas

Nr. [1K-194](#), 2013-05-31, Žin., 2013, Nr. 59-2952 (2013-06-06), i. k. 1132050ISAK001K-194

Dėl finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymo Nr. 1K-159 "Dėl Turto ir verslo vertinimo metodikos patvirtinimo" pakeitimo