



Lietuvos Respublikos finansų ministerijai
Lukiškių g. 2, LT-01512 Vilnius

2019-11-15 Nr. 01-03/11/19

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS NEPRIKLAUSOMO TURTO VERTINIMO ĮSTATYMO DISKUSINIO DOKUMENTO

Lietuvos turtą ir verslą vertinančių jėmonių asociacijos (toliau - asociacija) valdyba, 2019 m. lapkričio 12 d. posėdyje išnagrinėjusi asociacijos valdybos narių ir dalykinių komisijų parengtas pastabas (dokumentas pridedamas), teikia šias apibendrintas pastabas ir pasiūlymus dėl Lietuvos Respublikos nepriklausomo turto vertinimo įstatymo diskusinio dokumento (toliau – diskusinis dokumentas):

1. Naujo įstatymo koncepcija neatitinka pasaulinės bei jos įtakoje Lietuvoje per ketvirtį amžiaus susiformavusios turto vertinimo praktikos ir nepašalina šiuo metu galiojančios turto vertinimą reglamentuojančios teisinės bazės trūkumų.
2. Įstatymo tikslas ir pavadinimas yra keistini.
3. Diskusiniame dokumente teikiamas priežiūros modelis nėra argumentuotas ar pagristas kokiais nors statistiniais duomenimis apie jos reikalingumo mastą.
4. Priežiūros institucijų modelio išplėtimas vietoje dvipakopio: Priežiūros tarnyba → Garbės teismas, į šešiapakopį: Priežiūros tarnyba → Turto vertintojų priežiūros komitetas → Priežiūros tarnyba ↔ Vertintojų rūmai → Garbės teismas → Turto vertintojų priežiūros komitetas, sukelty painiavą priežiūros procedūrose, būtų dubliuojamos atskirų institucijų funkcijos, neefektyviai naudojamos biudžeto lėšos, nepagrįstai didinama finansinė (iki 0,5 mln. Eurų) ir administracinė našta turtą ir verslą vertinančioms jėmonėms bei turto ir verslo vertintojams.
5. Dalis diskusiniame dokumente vartojamų savokų neatitinka Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso arba tarptautiniuose vertinimo standartuose vartojamų savokų, o kai kurių savokų trūksta: nekilnojamasis turtas, kilnojamasis turtas, turto arba verslo vertinimo metodika, priklausomas turto vertinimas, vidaus turto vertinimas, masinis turto vertinimas ir kt.
6. Nesuprantamas siūlymas turto vertinimo metodiką, laikytiną žinybiniu dokumentu ir diskutuotiną ar ji iš viso yra reikalinga, iškelti aukščiau įstatymo ir Tarptautinių turto vertinimo standartų nuostatų.
7. Pasaulinė ir nacionalinė turto vertinimo praktika prieštarauja siūlymui atsisakyti vertintojų asistentų egzaminavimo bei vertintojų ir vertintojų asistentų grupavimo pagal vertinamo turto specializacijas - nekilnojamasis turtas, kilnojamasis turtas ir verslas, juos paverčiant ar perkvalifikuojant turto vertintojais be specializacijos, t.y. privataus ir viešojo sektoriaus turto vertintojais. Tai būtų precedento tarptautinėje praktikoje neturintis atvejis.
8. Nelogiškas siūlymas visiems vertinamiems objektams rašyti vienodos apimties ir turinio technines užduotis. Techninių užduočių bei sutarčių su klientais rašymo praktika rodo, jog smulkiems vertinimo objektams vietoj techninės užduoties pakanka praplėsti sutartį, įtraukiant vieną ar du papildomus punktus. Siūlomas pakeitimas yra perteklinis, didinantis administracine

- bei finansinę naštą turtą ir verslą vertinančioms įmonėms bei vertintojams ir sukuriantis prievolę perprogramuoti visas tipines sutarčių ir techninių užduočių formas.
9. Nesuprantamas ir nepagrižtas ketinimas centralizuoti turto vertinimo ataskaitų registraciją ir skelbti ataskaitų išvadas priežiūros tarnybos tinklalapyje. Tai būtų dar viena papildoma administracinė bei finansinė našta turtą ir verslą vertinančioms įmonėms bei vertintojams, nes tektų iš esmės pakeisti įmonių taikomą ataskaitų numeravimo bei archyvavimo tvarką. Nauji siūloma sistema galiapti dar vienu neigiamu pavyzdžiu, lygintinu su visiems žinoma e-sveikata.
 10. Nepritariame ketinimui atsisakyti įmonės vardu pasirašyti vertinimo ataskaitas įgaliotų asmenų sampratos, nes taip yra atliekamas nuolatinis ataskaitų kokybės monitoringas ir užtikrinamas sklandus bendradarbiavimas su klientais pristatant atlikto vertinimo rezultatą – ataskaitą.
 11. Nepriimtinis noras dar labiau didinti privalomojo civilinės atsakomybės draudimo reikšmę, verčiant apsidrausti kiekvieną turto vertintoją atskirai, taip didinant vertintojams finansinę naštą. Atkreiptinas dėmesys, jog šis draudimas vertintojų, vertinimo įmonių ir vertinimo paslaugų vartotojų nuo nieko neapsaugo, šiuo metu privalomajį civilinės atsakomybės draudimą vykdo viena monopolinė įmonė, diktuojanti savo nusistatyitus įkainius, o nuo 2012 m., kada atsirado prievolė apdrausti turto vertinimo veiklą, nėra žinomas nei vienas draudiminis įvykis.
 12. Keistai atrodo vertintojų teisės, išdėstyotos 3 punktais ir pareigos – 12 punktų. Iki šiol valstybė neužtikrino turtą ir verslą vertinančioms įmonėms bei vertintojams pilnavertės informacijos gavimo iš Valstybės įmonės Registrų centro. Negaunant nekilnojamomo turto rinkos duomenų paketą ir pilnavertės nekilnojamomo turto kadastro ir registro informacijos nėra galimybės taikyti statistinius nekilnojamomo turto vertinimo metodus ir užtikrinti kokybišką ir nepriklausomą vertinimo rezultatą. Vertintojų teises reikėtų plėsti numatant nekilnojamomo turto rinkos duomenų paketą ir nekilnojamomo turto kadastro ir registro pilnos apimties duomenų gavimo teisę. Pareigos turėtų būti paskirstytos tarp vertintojų ir turtą vertinančių įmonių. Daugiau detalesnių pastabų yra nurodyta priede.

Apibendrinant išdėstytas pastabas, galima teigti, jog rengiant diskusinį dokumentą nebuvo pakankamai atsižvelgta į pasaulinę ir nacionalinę turto vertinimo bei šios veiklos kokybės priežiūros praktiką. Turto ir verslo vertinimo sistema, mūsų nuomone veikia gerai, o cituojant AVNT 2018-2019 m. ataskaitą – „labai gerai“, todėl nesuprantama, kokias motyvais vadovaujantis bandoma veikiančią sistemą pertvarkyti iš esmės. Vertindami AVNT bei Finansų ministerijos pateiktus pasiūlymus, prašytume rasti laiko ir kartu su turto vertintojų bendruomenė atstovaujančių LTVVJA, LTVA ir TVR deleguotais atstovais organizuoti vienos ar dviejų dienų diskusiją dėl siūlomų turto vertinimo sistemos pakeitimų, kad visi vienodai suprastume šių pakeitimų tikslus, prasmę bei galimas pasekmes.

Pridedama:

Diskusiniame dokumente suvėstas bendras pastabas gautas iš asociacijos narių.

Pagarbiai,

Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacijos
valdybos pirmininkas

