

Susitikimo su turto ir verslo vertintojų atstovais

ATMINTINĖ

Data: 2022 m. birželio 28 d. 9:00 – 12:00 val.

Susitikimo priemonė: Finansų ministerijos 4-5 salė.

Susitikimo tikslas: aptarti galimas Nepriklausomo turto ir vertinimo įstatymo projekto nuostatas

Susitikime dalyvavo:

Finansų ministerijos atstovai

Profesinių asociacijų atstovai

Lietuvos banko atstovai

Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos

SUSITIKIMO DALYVIŲ DISKUSIJOS METU IŠSAKYTOS POZICIJOS:

Vertintojų profesijos atstovai:

1. Vertintojų profesijos dereguliavimo atveju valstybė turėtų perduoti profesijos licencijavimo funkcijas profesinei savivaldai.
2. Gairės dėl vertintojo pasirinkimo (toliau – Gairės) turėtų būti privalomos, turi būti įstatymo dalis, registruoti vertinimo ataskaitas informacinėje sistemoje turėtų teisę tik subjektai, atitinkantys Gairėse nustatytus reikalavimus.
3. Galėtų būti palaiapsninis dereguliavimas: privaloma profesinė savivalda + vertinimo ataskaitų registravimas.
4. Siūlytų tikslinti galiojantį Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą panaikinant vertintojų veiklos priežiūros vykdymą.
5. Jei rengiamame įstatyme nebus nuostatų dėl privalomos profesinės savivaldos, siūlytų dereguliavimą taikyti pilna apimtimi - esamą Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą pripažinti netekusiu galios.

Vertintojų profesijos atstovai pasigenda oficialaus (raštiško) Lietuvos Respublikos Vyriausybės (toliau – LRV) sprendimo dėl turto ir verslo vertinimo dereguliavimo krypties. Vertintojai teigia, kad to, kas nebuvo užfiksuota LRV posėdyje, to nėra niekur ir Finansų ministerija neturi įgaliojimų ir pareigos keisti turto ir verslo vertinimo reguliavimo šia kryptimi.

Profesijos atstovai siūlo dar kartą apsvarstyti turto ir verslo vertinimo reguliavimo keitimo kryptį LRV.

1. Reikalavimai vertinimui ir vertinimo ataskaitai

1) Profesijos atstovai pritarė, kad vertinimas turėtų būti atliekamas pagal TVS¹ arba EVS². Nepaisant to, kad reikalavimas/galimybė vertinimą atlikti pagal RICS³ yra numatyta Gairėse dėl paskolų išdavimo ir stebėsenos⁴, vertintojai siūlo atsisakyti šių standartų, kaip nacionalinių Didžiosios Britanijos standartų.

2) Vertintojai pritarė, kad privalomo vertinimo atveju vertinimas turi būti atliekamas:

- Projektu/Įstatymu⁵;
- kituose teisės aktuose nustatytais reikalavimais, jei reikalavimas priimti sprendimą vertinimo ataskaitos pagrindu yra nustatytas kituose Lietuvos Respublikos teisės aktuose;
- Tarptautiniais vertinimo standartais arba kitais, visuotinai pripažintais vertinimo standartais tiek, kiek jie neprieštarauja kituose teisės aktuose ir Projekte nustatytiems reikalavimams.

3) Techninės užduoties reikalavimas yra numatytas vertinimo standartuose, todėl tokio reikalavimo kelti į Projektą nėra būtinybės.

4) Vertinimo ataskaitos turinys galėtų būti analogiškas šiuo metu nustatytam TVVPI 22 straipsnyje.

2. Vertinimo ataskaitos registravimas ir saugojimas

Vertinimo ataskaitų registravimas

1) Vertinimo ataskaitos galėtų būti registruojamos AVNI sistemoje, jei nesudarytų didelės naštos vertintojui, t.y. jei informacijos pateikimas į AVNI sistemą rankiniu būdu būtų minimalus.

2) Profesijos atstovų teigimu, būtų pritarta vertinimo ataskaitų registravimui AVNI, jei 2022 m. birželio 10 d. susitikimo metu siūlomų Gairių dėl vertintojo pasirinkimo (toliau – Gairės)

¹ Tarptautiniai vertinimo standartai

² Europos vertinimo standartai

³ [RICS: Royal Institution of Chartered Surveyors](#)

⁴ [Final Report on GL on loan origination and monitoring_COR_LT.docx \(europa.eu\)](#)

⁵ Nepriklausomo turto ir verslo vertinimo įstatymo projektas

turinys būtų privalomas, o valstybinė institucija⁶ užtikrintų, kad AVNI sistemoje vertinimo ataskaitas registruotų tik vertintojai, atitinkantys Gairėse nustatytus reikalavimus. Susitikimo metu ne kartą, kaip ir praeitą kartą, buvo pabrėžta, kad Gairės turėtų būti privalomos.

3) Profesijos atstovai išreiškė abejonę dėl registravimo metu pateikiamos informacijos apimties atvejais, kai vertinamas didelis skaičius objektų, kai vertinimą atlieka keli įmonės vertintojai. Pateikė pastebėjimą, kad priežiūros institucija ne vienus metus nesusitvarkė su vertinimo ataskaitų apskaita, todėl išlieka tikimybė neteisingos informacijos patekimui į AVNI sistemą.

Vertinimo ataskaitų saugojimas

4) Vertintojai sutiko, kad vertinimo ataskaitų registravimas ir saugojimas prisidėtų prie vertinimo ataskaitų teisėtumo užtikrinimo.

5) Vertinimo ataskaitos galėtų būti saugomos valstybės informacinėje sistemoje, tačiau reikėtų teisingai įvertinti jų saugojimo terminą, atsižvelgiant į saugojimo tikslą:

- kontrolės institucijų panaudojimui (FNIT, VMI ir pan.);
- žalos atlyginimo tikslu;
- pagal archyvavimo reikalavimus.

Vertinimui būtinų duomenų prieinamumas

6) Vertintojams nėra aiškūs siūlomi techniniai sprendimai AVNI sistemoje dėl vertinimui būtinų duomenų gavimo per integruotas sistemų sąsajas. *Atkreiptinas dėmesys, kad Projekto nuostatos nustatytų teisę gauti duomenis ir informaciją, o techniniai sprendimai būtų nustatomi įgyvendinamuosiuose teisės aktuose.*

7) Prieiga prie AVNI sistemos būtų nemokama, tačiau vertinimui būtinų duomenų kainodara būtų derinama su duomenų teikėju.

3. Vertinimo ataskaitos viešinimo apimtis

1) Vertintojų profesijos atstovai:

- pritarė viešojo sektoriaus turto vertinimo ataskaitų viešinimui;
- iš dalies pritarė privataus sektoriaus vertinimo ataskaitų duomenų viešinimui, išreikšdami abejonę dėl vertinamo objekto rūšies ir vertės įvardinimo – ar tai turėtų būti išsami kiekvieno vertinimo ataskaitoje vertinamo objekto rūšis ir vertė.

4. Vertinimo ataskaitos taisymas

⁶ Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybai prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos

Vertintojų nuomone, Projekte neturėtų būti nuostatų dėl vertinimo ataskaitų taisymo. Jei vertinimo ataskaitos pagrindu priimtas sprendimas, jos taisymas negalimas, klaidos gali būti sprendžiamos šalių susitarimu, žalos atlyginimu ar civilinio proceso tvarka.

5. Ginčai dėl vertinimo ataskaitoje nustatytos vertės

Vertintojai pareiškė poziciją, kad dėl vertinimo ataskaitoje nustatytos vertės teisingumo galėtų būti sprendžiami šalių susitarimu arba civilinio kodekso nustatyta tvarka – kreipiantis į teismą.

Vertintojai nepitaria siūlomiems ANK pakeitimams – kitos institucijos negali nustatyti vertinimo ataskaitoje nustatytos vertės teisingumo, todėl bausti pagal ANK neturėtų teisės jokia institucija. Spręsti ginčą dėl vertinimo ataskaitoje nustatytos vertės galėtų tik teismas.

Pagal ANK atsakomybė taikoma fiziniam asmeniui, tuo tarpu dauguma vertinimo ataskaitų yra parengiama vertinimo įmonių, todėl siūlomais ANK pakeitimais nebus įgyvendinti keliami tikslai. Be to, ANK pakeitimai suponuoja kontrolės – priežiūros vykdymą, tuo tarpu siūloma dereguliacinio kryptis.