



Apskritojo stalo diskusija dėl turto vertinimo ataskaitų kokybės užtikrinimo ir vertintojų veiklos priežiūros modelio tobulinimo

2019 m. gegužės 9 d.
Lukiškių g. 2, Vilnius

KONTEKSTAS

Turto vertinimas, kaip profesinė veikla, pradėjo formuotis 1993 m., tačiau esminiai pokyčiai šioje srityje prasidėjo nuo 2012 m. gegužės 1 d. Tuo metu įsigaliojo LR Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nauja redakcija, kuria siekta didinti turto vertintojų atliktų vertinimų patikimumą.

Dar 2015 m. Valstybės kontrolės atlikto audito metu nustatyta, kad 2012–2015 m. I-ą pusmetį 81% (383 iš 473) Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos (toliau – Priežiūros tarnyba) patikrintų turto vertinimo ataskaitų neatitiko teisės aktų reikalavimų. Priežiūros tarnyba per metus patikrina vidutiniškai 0,5% visų turto vertinimo ataskaitų, kurių per metus turto vertintojai parengia virš 60 tūkst.

Didžioji dalis šių ataskaitų buvo rengiamos viešajam sektoriui. Audito išvados parodė, kad teisės aktų reikalavimų neatitiko 64% (114 iš 179) Priežiūros tarnybos patikrintų turto vertinimo ataskaitų; dalyje jų turto vertės nustatymas buvo nepakankamai pagrįstas. Remiantis vertinimo ataskaitomis priimami sprendimai turtą parduodant, apmokestinant, paimant turtą visuomenės poreikiams, todėl jų kokybė ypač svarbi visuomenei.

Siekdama tobulinti vertintojų veiklos priežiūros modelį, Lietuvos Respublikos finansų ministerija (toliau – Finansų ministerija) atliko turto ir verslo vertinimo teisinio reguliavimo stebėseną. Daugelis organizacijų ir institucijų išreiškė poreikį sukurti vertintojų profesinę savivaldą, suteikiant jai atitinkamas funkcijas.

DISKUSIJOS TIKSLAS IR UŽDAVINIAI

Gauti suinteresuotų grupių (viešojo sektoriaus turto vertinimu suinteresuotos šalys ir turto vertintojų profesijos atstovai) nuomones bei pasiūlymus dėl turto vertinimo ataskaitų kokybės užtikrinimo priemonių ir turto vertintojų veiklos priežiūros modelio tobulinimo.

Tikslo siekiama šiais uždaviniais:

	<ul style="list-style-type: none"> – Pristatant su diskusijos klausimu susijusią problematiką (esamą situaciją). – Pristatant galimas turto vertinimo ataskaitų kokybės užtikrinimo priemonių ir turto vertintojų veiklos priežiūros modelio alternatyvas bei surenkant dalyvių nuomonę bei pasiūlymus. – Susisteminant teminių diskusijų rezultatus, surenkant grįžtamąjį ryšį ir pateikiant diskusijos įžvalgas.
PROGRAMA	<p>Apskrito stalo diskusijų sudarė 2 dalys:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Diskusija dėl vertinimo ataskaitų, kuriomis vadovaujasi viešasis sektorius, kokybės užtikrinimo. – Diskusija dėl turto ir verslo vertintojų veiklos priežiūros modelio tobulinimo.
MODERATORIUS	Laura Šėrytė UAB „Civitta“ projektų vadovė.
DALYVIAI	<p>Iš viso diskusijoje dalyvavo 30 suinteresuotų grupių atstovų:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Švietimo ir viešojo sektoriaus atstovai (20): Vilniaus universiteto, Muitinės departamento prie Lietuvos Respublikos Finansų ministerijos, LR Švietimo, mokslo ir sporto ministerijos, VĮ Registrų centro, Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, LR valstybės kontrolės, Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, VĮ Turto banko, Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos, Lietuvos banko, LR Vidaus reikalų ministerijos, LR Ekonomikos ir inovacijų ministerijos atstovai. – Vertintojų asociacijų atstovai (10): Lietuvos turto vertintojų asociacijos, Lietuvos vertintojų rūmų, Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacijos atstovai.
DISKUSIJOS REZULTATAI	I DALIS. DISKUSIJA DĖL VERTINIMO ATASKAITŲ KOKYBĖS UŽTIKRINIMO
ĮVADINIS PRANEŠIMAS	<p>Finansų ministerijos Audito, turto vertinimo ir nemokumo valdymo skyriaus vedėja Siuzana Ščerbina-Dalibagienė pristatė diskusijos problematiką, pateikdama pagrindinę informaciją apie vertinimo ataskaitų patikrinimo rezultatus iki 2018 m. Priežiūros tarnybos duomenimis, turto vertinimo ataskaitų, patikrintų ir neatitinkančių Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnio reikalavimų, dalis 2016 m. sudarė 63%, 2017 m. – 30%, 2018 m. – 19% visų patikrintų ataskaitų (skirtų tiek privačiam, tiek viešajam sektoriui).</p> <p>Valstybės kontrolė audito ataskaitoje pateikė Vyriausybei rekomendacijas teisės aktuose nustatyti tvarką, kad viešojo sektoriaus institucijos prieš sandorio įvykdymą teiktų Priežiūros tarnybai tikrinti, ar turto vertinimo ataskaitos atitinka teisės aktų reikalavimus, tačiau privaloma Priežiūros tarnybos Išvada dėl turto vertinimo ataskaitos atitikties teisės aktų reikalavimams buvo nustatyta tik keturiuose teisės aktuose. Nuo 2016 m. II-o pusmečio Priežiūros tarnybai pradėjus teikti Išvadas dėl turto vertinimo ataskaitų atitikties teisės aktų reikalavimams, susiduriama su pagrindiniais tokių Išvadų teikimo trūkumais: ilgas Išvadų rengimo laikas, didelis krūvis Priežiūros įstaigai, iš esmės vertinama tik turto vertinimo ataskaitų atitiktis teisės aktų reikalavimams, tačiau nepasisakoma dėl vertinamo turto vertės teisingumo, taip pat neaiškus vertinimo ataskaitos teisinis statusas, kai Išvada yra neigiama, kt.</p> <p>2019 m. vasario 1 d. – balandžio 30 d. Finansų ministerijai atlikus Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo teisinio reguliavimo stebėseną, didelė dalis valstybės institucijų pateikė pastabas dėl vertinimo ataskaitų kokybės.</p> <p>Finansų ministerijos atstovė trumpai pristatė, kokius problemos sprendimus siūlo pati ministerija ir pabrėžė, kad tai yra neįpareigojantys, diskusijai atviri siūlymai.</p>
DISKUSIJA	ESAMA SITUACIJA
	Vertintojų nuomone, netinkama turto vertinimo ataskaitų kokybės problema yra per daug akcentuojama, kadangi patikrinamas sąlyginai nedidelis skaičius ataskaitų (apie

0.5% visų ataskaitų) ir iš to daromos išvados, o nustatomi trūkumai / pažeidimai dažnai būna mažareikšmiai ir neturintys įtakos turto vertei. Tuo pačiu diskusijos dalyviai pažymėjo problemas, dėl kurių, jų nuomone, dažnai kyla problemos rengiant turto vertinimo ataskaitas:

- Netikslumai vertinimo metodologijoje. Kartais metodologija prieštarauja teisės aktams, vienam objektui įvertinti naudojami skirtingi metodai.
- Duomenų gavimas. Skirtingi vertintojai gauna nevienodus duomenis, dėl to vertinimo ataskaitose gali skirtis turto vertė.
- Nėra sutarimo, kas yra turto vertinimo ataskaitos kokybė: ataskaitos forma ir jos atitiktis Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 str. reikalavimams, ar vertinamo turto vertės teisingumas ir pakankamas pagrindimas.
- Priežiūros tarnyba nepasisako dėl turto vertės, tikrinant ataskaitą tikrinama tik jos forma (atitikimas minėto įstatymo 22 str. reikalavimams), o ne turinys.

Viešojo sektoriaus įstaigų atstovai akcentavo, jog apskritai vertinimo ataskaitų kokybė nuo 2016 m. yra ženkliai pagerėjusi, tačiau susiduriama su tokiais problemomis kaip:

- Vertintojų atsisakymas atlikti vertinimą arba kainos didinimas, sužinojus, jog ataskaitą tikrins Priežiūros tarnyba.
- Kartais pastebimi dideli skirtumai tarp dviejų vertintojų įvertinto to paties turto vertės.
- Priežiūros tarnybos ataskaitos tikrinimas užtrunka, o tai apriboja viešojo sektoriaus institucijų galimybes greitai priimti atitinkamus sprendimus.
- Nėra aišku, kaip elgtis sulaukus neigiamos Priežiūros tarnybos išvados dėl turto vertinimo ataskaitos kokybės.

PROBLEMAS SPRENDIMAS

Aptarti penki galimi problemos sprendimo būdai:

VERTINIMO ATASKAITŲ TIKRINIMAS | Dabartinė sistema, kai prieš ataskaitos priėmimą Priežiūros tarnyba turi įvertinti jos atitiktį teisės aktų reikalavimams.

VERTINIMO ATASKAITŲ VIEŠINIMAS | Viešajam sektoriui atliktų vertinimo ataskaitų viešinimas Priežiūros tarnybos internetiniame puslapyje.

PAPILDOMA KITO VERTINTOJO ATASKAITOS PERŽIŪRA | Papildomas kito vertintojo ataskaitos peržiūrėjimas (recenzavimas), siekiant užtikrinti vertinimo ataskaitos kokybę.

VERTINTOJŲ, VERTINANČIŲ VIEŠOJO SEKTORIAUS TURTA, SĄRAŠAS | Viešajam sektoriui vertinimo ataskaitą rengiantis vertintojas patenka į viešajam sektoriui vertinimo ataskaitas rengiančių vertintojų sąrašą, kuriems taikoma papildoma priežiūra.

NEŠALIŠKAS VIEŠOJO SEKTORIAUS VERTINIMO PASLAUGŲ PIRKIMAS | Viešojo sektoriaus vertinimo paslaugų pirkimą organizuoja nešališkas juridinis asmuo (ne ta institucija / organizacija, kuri vadovausis paruošta vertinimo ataskaita).

Diskusijos dalyviai pritarė, kad būtina imtis papildomų priemonių, norint užtikrinti vertinimo ataskaitų, kuriomis naudojasi viešasis sektorius, kokybę. Aptariant galimus problemos sprendimo būdus diskusijos dalyviai pritarė, kad siekiant gerinti turto vertinimo ataskaitų, kuriomis naudojasi viešasis sektorius, kokybę, galimi sprendimo būdai yra: vertinimo ataskaitų tikrinimas, ataskaitų viešinimas, papildoma kito vertintojo ataskaitos peržiūra bei papildomi priežiūros reikalavimai vertintojui, rengiančiam vertinimo ataskaitas, kuriomis naudojasi viešasis sektorius. Diskusijos dalyviai kritiškai vertino siūlymą, kad siekiant užtikrinti vertinimo ataskaitų kokybę, vertinimo paslaugų pirkimą organizuotų kitas juridinis asmuo.

Toliau pateikiama diskusijos dalyvių nuomonė apie pasiūlytų sprendimų privalumus ir trūkumus.

ATASKAITŲ TIKRINIMAS (DABARTINĖ SISTEMA)

Diskusijos dalyvių nuomone, kiekvienos ataskaitos tikrinti neverta, nes institucijos, kurioms reikia vadovautis turto vertinimo ataskaitomis priimant atitinkamus sprendimus, tiesiog negalėtų jų priimti ir tinkamai vykdyti savo veiklos (esant dideliame ataskaitų kiekiui, jų tikrinimas užtruktų pernelyg ilgai).

Teisės aktuose tikslinga nustatyti, kurias turto vertinimo ataskaitas reikia tikrinti (privaloma tikrinti ataskaitą, kai vertinamo turto vertė viršija 3 mln. Eur).

Priežiūros tarnybos atstovai taip pat pažymėjo, kad įstatymuose būtų tikslinga nustatyti vertinamo turto vertės ribą, nes šiuo metu kartais prašoma išvadų dėl nereikšmingų, mažos vertės objektų. Tikrinamos turėtų būti tik tos ataskaitos, kuriose vertinamas viešajam interesui svarbus turtas. Pritaikius šiuos kriterijus, ataskaitų tikrinimas galėtų būti tinkama alternatyva siekiant gerinti turto vertinimo ataskaitų kokybę.

ATASKAITŲ VIEŠINIMAS

Viešinimo tikslas yra suteikti galimybę pačiai visuomenei vykdyti priežiūrą ir teikti skundus dėl vertinimo ataskaitų kokybės tiek Priežiūros tarnybai, tiek ir ataskaita besivadovausiančiai institucijai. Viešumas yra priemonė, kuri gali drausminti vertintoją, todėl tinkamai įgyvendinta tokia sistema galėtų užtikrinti geresnę ataskaitų kokybę.

Šios alternatyvos trūkumai: neaišku, kiek visuomenei įdomu tai, už kiek valstybė perka ir parduoda turtą, todėl gali būti, kad ataskaitų niekas neskaitys. Turėtų būti ribojamas ataskaitos viešinimo laikas ir laikas, skirtas skundo pateikimui, nes, jei sprendimas remiantis ataskaita jau yra priimtas, skundo gavimas nieko nepakeis. Dėl duomenų konfidencialumo kai kurios ataskaitos negali būti viešinamos. Viešinant visas ataskaitas, taip pat gali būti sudaromos sąlygos suinteresuotiems asmenims stabdyti turto pirkimo / pardavimo procesą teikiant tik pagrįstus skundus, todėl Priežiūros tarnyba turėtų atsižvelgti ir nagrinėti tik pagrįstus skundus.

PAPILDOMA ATASKAITŲ PERŽIŪRA

Šis pasiūlymas dalinai jau yra įgyvendintas, kadangi didesnėse vertinimo įmonėse ataskaitą visada pasirašo keli vertintojai. Įstatymu jau dabar numatyta, kad įmonės atstovas (kaip antras asmuo) turi pasirašyti ataskaitą, tačiau nenumatyta, kad jis būtinai turi turėti vertintojo kvalifikaciją. Dalyvių nuomone, papildoma ataskaitų peržiūra techninėje užduotyje gali būti įrašyta kaip vienas iš reikalavimų bet kuriai institucijai viešųjų pirkimų būdu perkant turto vertinimo paslaugas. Šis siūlymas turėtų būti suprantamas kaip vertinimo paslaugos kokybės kontrolės sistemos, kurią taiko vertintojas, elementas.

Su sprendimu siejamos problemos: įteisinus tokį būdą nukentėtų vertintojai (fiziniai asmenys), veikiantys pagal individualios veiklos vykdymo pažymą, kuriems reikėtų samdyti antrą vertintoją, kad šis peržiūrėtų parengtas ataskaitas. Be to, tokia peržiūra gali tapti tik formalumu, o ne realia, kokybę užtikrinančia priemone. Jei peržiūrai būtų perkamos kitos įmonės vertintojo paslaugos, galimai didėtų vertinimo paslaugų kaina galutiniam užsakovui. Galimos ir teisinės problemos, nes profesinės etikos kodeksas neleidžia vienam vertintojui viešai vertinti kito vertintojo darbo.

TURTO VERTINTOJŲ SĄRAŠAS

Diskusijos dalyvių nuomone, tokio sąrašo sudarymas nebūtinai būtų veiksminga priemonė sprendžiant vertinimo ataskaitų kokybės problemą. Siūlymas sietinas su papildomais priežiūros reikalavimais vertintojams, įrašytiems į sąrašą, tai gali atbaidyti vertintojus. Galima manyti, kad didesnė priežiūra keltų aukštesnius profesinius reikalavimus vertintojams, o tai savo ruožtu įtakotų rengiamų vertinimo ataskaitų kokybę. Tačiau pastebėti ir šio sprendimo trūkumai: papildomas tikrinimas užimtų daugiau laiko, atitinkamai gali brangti turto vertinimo paslaugos kaina.

NEŠALIŠKAS PASLAUGŲ PIRKIMAS

Diskusijos dalyvių nuomone, šio sprendimo įgyvendinimas greičiausiai neturėtų įtakos turto vertinimo ataskaitų kokybei – vertintojams visiškai nesvarbu, kas perka paslaugą,

ir kokybė nuo to nesikeičia. Be to, pirkimas per kitą instituciją gali turėti neigiamos įtakos vertinimo paslaugos pirkimo trukmei. Buvo išreikšta ir tokia nuomonė, kad jau šiuo metu turto vertinimo paslaugos yra perkamos praktiškai centralizuotai, nes didžiąją dalį tokių paslaugų viešajame sektoriuje perka nedidelė dalis valstybės institucijų (pvz., Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, VĮ Turto bankas, kt.). Toks paslaugų pirkimas turėtų naudoti tik tuo atveju, jei centralizuotai pirkimus vykdančioje institucijoje dirbtų aukštos kvalifikacijos specialistai, gebantys parengti kokybiškas perkamų paslaugų technines specifikacijas (dalyvių nuomone, netinkamai parengta techninė užduotis, netinkamai nurodytas vertinimo tikslas taip pat yra dažna problema, lemianti nekokybišką turto vertinimo ataskaitos turinį). Kita vertus, niekas šiuo metu nedraudžia viešojo sektoriaus institucijų darbuotojams, rengiantiems tokias technines užduotis, konsultuotis su atitinkamų institucijų (pvz. Priežiūros tarnybos) darbuotojais.

ATASKAITOS, KURIOJE UŽFIKSUOTI PAŽEIDIMAI, TEISINIS STATUSAS

Priežiūros tarnybos atstovų nuomonė:

- Jei Tarnybos Išvada apie ataskaitą yra neigiama, tai sprendimas ja remiantis neturėtų būti priimamas.
- Tarnyba negali pasisakyti dėl konkretaus vertės dydžio, kadangi tikrindama ataskaita ji neturi tiek duomenų, kiek vertintojas ir atitiktis tikrinimo tikslas yra kitoks.
- Jei Priežiūros tarnyba pasisako, kad vertė pagrįsta nepakankamai, tai ir yra pretekstas nesivadovauti ataskaita (ypatingai, kai vertinamo turto vertė yra didelė).
- Jei Priežiūros tarnybos Išvados nesivadovaujama, tokiu atveju Tarnybos Išvados tampa tik rekomendacinio pobūdžio informacija ir kyla klausimas dėl tokių Išvadų poreikio.

Vertintojų atstovų nuomonė:

- Priežiūros tarnybos Išvados dėl ataskaitos, ypač išankstinės (nepareiškus savo nuomonės Garbės teismui), viešinimas dažnai įneša daug chaoso rinkoje. Tai sudaro sąlygas užsakovui naudotis padėtimi ir daryti spaudimą vertintojui dėl turto vertės nustatymo.
- Išorės vertintojų parengtų turto vertinimo ataskaitų siūloma netikrinti, jų kokybę turėtų užtikrinti rinkos konkurencija.
- neaišku, kodėl netikrinamos vidaus vertintojų parengtos ataskaitos.
- Priežiūros tarnyba tikrina tik turto vertinimų ataskaitų atitiktį Įstatymo 22 str. reikalavimams (atitiktis formai), todėl dažnai užfiksuojami trūkumai / pažeidimai yra mažos reikšmės ir neturintys įtakos turto vertei. Be to, jeigu yra formuojamos Išvados dėl ataskaitų kokybės, tai turėtų būti ir galimybė tokias Išvadas apskųsti, ko dabar nėra.
- Institucijos, gavusios neigiamą Priežiūros tarnybos Išvadą, turėtų kreiptis į vertintoją ir susitarti dėl ataskaitos pataisymo. Vertintojui geranoriškai nepataisius ataskaitos, užsakovas turėtų kreiptis į teismą. Praktika rodo, jog vertintojas nenorės rizikuoti savo reputacija, ir pataisys ataskaitą.

Viešojo sektoriaus atstovų nuomonė:

- Jei Priežiūros tarnyba įvertina, kad turto vertinimo ataskaita neatitinka teisės aktų reikalavimų, turėtų būti numatyta atitinkama prievolė vertintojui pataisyti ataskaitą.
- Viešojo sektoriaus institucijos dažnai vengia kreiptis į teismą dėl turto vertinimo ataskaitos analizės, nes šis procesas gali trukti 1–2 metus, be to, vykstant teisminiam procesui, negalima priimti sprendimų remiantis ataskaitos Išvada.
- Ataskaitos turinys arba forma yra toks pat svarbus kaip ir teisingas turto vertės nustatymas. Tad, jei Priežiūros tarnyba pateikia Išvadą, kad ataskaita neatitinka

Įstatymo 22 str. reikalavimų, tai jau reiškia, kad tokių reikalavimų nesilaikymo atvejai turi įtakos turto vertei, t.y. vertinamo turto vertė galėjo būti didesnė arba mažesnė.

IVADINIS PRANEŠIMAS

II DALIS. DISKUSIJA DĖL TURTO IR VERSLO VERTINTOJŲ VEIKLOS PRIEŽIŪROS MODELIO TOBULINIMO

Finansų ministerijos Audito, turto vertinimo ir nemokumo valdymo skyriaus vedėja Siuzana Ščerbina-Dalibagienė pristatė dabartinį turto ir verslo vertintojų veiklos priežiūros modelį, kai turto ir verslo vertinimo politiką formuoja Finansų ministerija, o valstybinės priežiūros funkcijas turto ir verslo vertinimo srityje atlieka Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (Priežiūros tarnyba). Atstovė trumpai pristatė vykusios Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo teisinio reguliavimo stebėsenos rezultatus, kai Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacija (LTVVĮA), Lietuvos turto vertintojų asociacija (LTVA), Lietuvos vertintojų rūmai (LVR) bei dalis institucijų išreiškė vieningą nuomonę ir poreikį įteisinti vertintojų profesinę savivaldą, suteikiant jai atitinkamas funkcijas. Trumpai pristatyti su turto vertinimu Lietuvoje susiję statistiniai duomenys (atliktų vertinimų skaičius, vertintojų skaičius, reikalavimai vertintojų kvalifikacijai ir kt.) bei Finansų ministerijos siūlomas mišrus turto ir verslo vertintojų veiklos priežiūros modelis, kai dalis funkcijų galėtų būti perduodama naujai įsteigtai Asociacijai, likusias funkcijas ir toliau atliktų Priežiūros tarnyba. Pabrėžta, jog diskusija yra neįpareigojanti, jos tikslas – generuoti idėjas ir mintis vertintojų veiklos priežiūros modelio tobulinimui.

DISKUSIJA

ESAMAS VERTINTOJŲ VEIKLOS PRIEŽIŪROS MODELIS

Diskusijoje dalyvavę vertintojai pasisakė dabartiniame veiklos priežiūros modelyje matantys nemažai trūkumų, ypač išskirtos šios problemos:

- Nepakankamas visos turto ir verslo vertinimo sistemos vystymas.
- Neužtikrinamas savalaikis vertinimo metodologijos ir standartų atnaujinimas.
- Prastai organizuojamas vertintojų kvalifikacijos kėlimas ir vertintojų kvalifikaciniai egzaminai.
- Neužtikrinamas kokybiškų vertinimų reikalingų duomenų prieinamumas arba jie brangiai kainuoja (reikalingos tolimesnės diskusijos su VĮ Registrų centru).
- Neaiškus vertinimų kokybės klausimas, kaip turėtų būti suprantama ir traktuojama vertinimo ataskaitos kokybė (vertintojų nuomone, kokybės negalima sieti tik su ataskaitų turinio forma, svarbiausia yra teisingas turto vertės dydžio nustatymas).

Diskusijoje dalyvavę vertintojai pasisako už savivaldos sukūrimą, kurioje narystė visiems vertintojams būtų privaloma, o savivalda perimtų dalį atsakomybių turto vertinimo veiklos priežiūros sistemoje. Buvo svarstoma, kas atsakingas už turto ir verslo vertinimo metodikos tobulinimą ir tarptautinių vertinimo standartų aiškinimą Lietuvos vertintojams. Taip pat profesijos atstovai išsakė savo poziciją, kad vertintojai galėtų perimti tas funkcijas, kurioms reikalinga vertintojų kompetencija. Tai galėtų būti: vertinimų kokybės, etikos standartų užtikrinimas (būtų vykdomas per vidinę kontrolę ir vertinimo ataskaitų rengimo procedūrų standartizavimą), kvalifikacijos kėlimas ir profesinio egzamino rengimas.

NAUJAS VEIKLOS PRIEŽIŪROS MODELIS

Finansų ministerijos pasiūlytame mišriame vertintojų veiklos priežiūros modelyje kvalifikacijos suteikimas (pažymėjimų išdavimas, sąrašų sudarymas), vertintojų veiklos priežiūra turėtų likti Priežiūros tarnybos funkcijomis.

Priežiūros tarnybos atstovai pritarė šiai nuomonei, nes vertintojų veiklos priežiūra – galutinio produkto vertinimas – turi būti kompetentingos, nepriklausomos nuo vertintojų, institucijos atsakomybė. Tarnybos atstovai pabrėžė, jog paslaugų kokybė įprastai yra vertinama nepriklausomai nuo paslaugų teikėjų, tokio požiūrio reikėtų

laikytis ir turto vertinimo srityje. Atidavus vertintojų priežiūrą patiems vertintojams galimi interesų konfliktai.

Viešosios konsultacijos metu nutarta, kad turto ir verslo vertintojų veiklos priežiūros modelis gali būti keičiamas įteisinant vertintojų bendruomenės savivaldą, suteikiant jai dalį funkcijų. Profesijos atstovai iš dalies sutinka su Finansų ministerijos savivaldai numatytais funkcijomis (vertintojų kvalifikacinis egzaminas, etikos standartų įgyvendinimas, kvalifikacijos kėlimas), tačiau pripažįsta, kad norint įgyvendinti savivaldą ir vykdyti pavestas funkcijas vertintojų bendruomenė turi priimti daug sprendimų. Beje, profesijos atstovų nuomone, nepriklausomų vertintojų veiklos priežiūra taip pat turėtų būti vykdoma pačios vertintojų savivaldos. Argumentai tokiam sprendimui: tik vertintojai yra kompetentingi pasisakyti apie vertinimo ataskaitų kokybę ir ataskaitose nustatomą turto vertės dydį. Be to, ne visi Priežiūros tarnyboje dirbantys darbuotojai, kurie tikrina ataskaitas, turi vertintojo kvalifikaciją, ir pati Priežiūros tarnyba pasisako tik dėl vertinimo ataskaitų atitikties Įstatymo 22 str. reikalavimams, o ne turto vertės dydžio teisingumo.

Vertintojų nuomone, interesų konfliktų vykdant veiklos priežiūrą nekiltų dėl rinkoje ir savivaldoje egzistuojančios konkurencijos. Vertintojų atstovai pateikė užsienio valstybių pavyzdžių (Vokietijos, Prancūzijos, Jungtinės Karalystės, Airijos), kuriose vertintojai nėra prižiūrimi valstybės, kokybės priežiūra yra palikta vertintojų savivaldai ir rinkai. Finansų ministerijos atstovai pabrėžė, jog Lietuvoje vertintojo profesija yra teisiškai reglamentuota, todėl valstybinės institucijos kontrolė yra logiška.

TOLIMESNI SAVIVALDOS FORMAVIMO ŽINGSNIAI

Profesijos atstovai pritarė, kad reikalingos tolimesnės diskusijos dėl vertintojų profesinės savivaldos įteisinimo: tiek dėl pereinamojo laikotarpio, tiek dėl pačių funkcijų, organizacinės valdymo struktūros, veiklos principų ir kt.

Pasiūlytas tarpinis žingsnis link savivaldos – susibūrimas į vieną organizaciją, kurioje galėtų būti daromi pradiniai sprendimai, kadangi dabar egzistuojant trims skirtingoms vertintojų asociacijoms, yra sudėtinga susitarti tarpusavyje.

Diskusijos dalyviai taip pat aptarė galimas rizikas. Siekiant efekyviai vykdyti savivaldos funkcijas, naujai steigiama asociacija turėtų veikti nuolat, turėti nuolatinius administracijos darbuotojus, realius finansavimo šaltinius (pvz. privalomas visų vertintojų mokamas narystės mokestis (buvo pristatytas Lietuvos auditorių rūmų pavyzdys, kai metinis narystės mokestis yra lygus pusei minimalaus mėnesinio atlyginimo dydžio), mokesčiai už kvalifikacijos kėlimo kursus, egzaminus bei vertinimo ataskaitų kokybės patikrą).

DISKUSIJOS VERTINIMAS

Diskusijos metu pasiekti numatyti rodikliai:

- Suorganizuota 1 apskrito stalo diskusija (diskusija skaidyta į dvi dalis, aptariant skirtingus klausimus iki pietų ir po pietų).
- Diskusijoje dalyvavo 30 atstovų.
- Parengta ir išplatinta apskrito stalo diskusijos ataskaita.

KONTAKTINIS ASMUO

Božena Balkė | Lietuvos Respublikos finansų ministerijos Audito, turto vertinimo ir nemokumo valdymo skyriaus vyriausioji specialistė

+370 5 2390 064 | bozena.balke@finmin.lt