

TURTO IR VERSLO VERTINIMO PAGRINDŲ ĮSTATYMAS – PRIORITETAS PROCEDŪRŲ SANDARAI IR NEATSKLEISTI VERTINTOJŲ VEIKLOS BEI METODIKOS ASPEKTAI

PROF. DR. BIRUTĖ GALINIENĖ

*Vilniaus universiteto Ekonomikos fakultetas
Vilnius University Faculty of Economics
Saulėtekio al. 9, LT-10222 Vilnius
El. paštas birute.galiniene@ef.vu.lt*

PROF. HABIL. DR. ALBINAS MARČINSKAS

*Vilniaus universiteto Ekonomikos fakultetas
Vilnius University Faculty of Economics
Saulėtekio al. 9, LT-10222 Vilnius
El. paštas albinas.marcinskas@ef.vu.lt*

STEPONAS DEVEIKIS

*Vilniaus universiteto Ekonomikos fakulteto lektorius
Lecturer at Vilnius University Faculty of Economics
Saulėtekio al. 9, LT-10222 Vilnius
El. paštas steponas.deveikis@registrucentras.lt*

Santrauka

Turto ir verslo vertintojo profesijos, turto ir verslo vertinimo veiklos istorija Lietuvoje artėja prie dvidešimties metų. Šios veiklos teisinio reguliavimo aktai turi penkiolikos metų ar kiek ilgesnę istoriją, kitusių kartu

su vertinimo paslaugų plėtote. Kryptingo teisinio reguliavimo dalykai visada turi ir turės įtakos turto vertinimo veiklai, profesijos prestižui ir įvaizdžiui rinkos visuomenėje.

Straipsnio tikslas – apžvelgti Lietuvos turto vertintojų profesinės veiklos reglamentavimo ir teisinio reguliavimo principus, jų kaitą formuojant vertintojų profesinės parengties ir brandos dalykus. Analizuojant teisės aktų nuostatas, siekiama apibendrinti turimą publikacijų ir tyrimų medžiagą, pateikti išvalgas ateičiai.

Reikšminiai žodžiai: vertintojo profesija; vertinimo paslauga; turto ir verslo vertinimo veiklos teisinis reguliavimas.

Įvadas

Pirmieji Lietuvos turto vertintojų veiklos ir brandos apibendrinimai buvo pateikti prieš gerą dešimtmetį¹ ar kiek vėliau². Šiose publikacijose nagrinėti ir teisinės bei metodinės bazės dalykai. Platesnė Lietuvos turto ir verslo vertintojų veiklos apžvalga ir vertinimai buvo pateikti leidinyje „Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos“ (2009 m.); čia aptarti ir įstatymų³, ir vertinimo

¹ Aleksienė, A. *Lietuvos turto vertintojų asociacija: veiklos ir kūrimo metai*. Vilnius: LTVA, 2000, 64 p.

² Galinienė, B. *Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija*. Vilnius: VU leidykla, 2004; antras leidimas – 2005, 310 p.; Galinienė, B., Marčinskas, A. Lietuvos turto vertintojų branda. *Efektvyios turto vadybos link: respublikinės konferencijos medžiaga*. Vilnius: LTVA, 2004, p. 102–109; Galinienė, B., Marčinskas, A. Property Valuation in Lithuania in the Context of Transformations. *Transformation in Business and Economics*. Vilnius: VU leidykla, 2005, vol. 4, No. 1, p. 139–147; Galinienė, B., Marčinskas, A., Deveikis, S. The Professional and Ethical Potential of Lithuanian Property Valuers. *International Journal of Strategic Property Management*. Vilnius: Technika, 2005, vol. 9, No. 1, p. 43–50.

³ Šablavinskas, V. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas – turto vertintojų veiklos kelrodė žvaigždė. *Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos*. Vilnius, 2009, p. 105–112.

metodinių ypatumų⁴ bei vertinimo praktikos Vidurio ir Rytų Europoje⁵ klausimai.

Vertinimo veiklos efektyvumo prielaidas ir galimybes bei profesinės parengties bruožus esame glaustai aptarę ankstesnėje publikacijoje⁶. Šįkart analizės ir tyrimų dėmesį koncentruojame į vertinimo veiklos teisinio reguliavimo dalykus. Reikia pabrėžti, kad turto vertinimo veiklos ir jos reglamentavimo istorija Lietuvoje išties trumpa, prasidėjusi netikėtu, iki galo gerai nesuvoktu socialiniu užsakymu po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo. Ši socialinį užsakymą suformavo ir skatino rinkos ekonomikos plėtra šalyje ir kaimyninėse Vidurio ir Rytų Europos valstybėse.

Turto ir verslo vertinimo procedūros sudėtingumas, prisiimama atsakomybė diktavo ir tebediktuoja gana aukštus reikalavimus asmens, pretenduojančio į turto ar verslo vertintojus, intelektinėms savybėms ir galimybėms, asmeniniams gebėjimams, gyvenimiškai patirčiai. Turto vertinimas yra intelektinė veikla, reikalaujanti savianalizės, savistabos, savęs kaip specialisto ugdymo, savireguliacijos. Vertintojai tebeatsakinėja į esminį profesinės parengties klausimą: „Turto vertinimas yra labiau mokslas ar labiau menas?“

Pažymėtina, kad vertintojo kaip profesionalios veiklos specialisto formavimasis vyko savarankiškai ir kiek anksčiau nei specializuoto mokymo programomis sugebėjo reaguoti šalies aukštosios mokyklos, universitetai. Pirmosios bangos turto vertintojai 1994–1996 m. parengė ir pateikė Lietuvos Respublikos Vyriausybei aiškius kriterijus

⁴ Malienė, V. Turto vertinimo metodologiniai ypatumai tarptautinėje praktikoje. *Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos*. Vilnius, 2009, p. 113–117.

⁵ North, L. Appraisal Practice in Central and Eastern Europe / Turto vertinimo praktika Centrinėje ir Rytų Europoje. *Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos*. Vilnius, 1996/2009, p. 8–32.

⁶ Galinienė, B., Marčinskis, A., Deveikis, S. Vertintojų veiklos efektyvumo prielaidų ir galimybių savianalizė. *Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos*. Vilnius, 2009, p. 128–136.

ir principus, pirmųjų teisės aktų, reglamentuojančių turto vertinimo veiklą, projektus (Bendrieji turto vertės nustatymo principai, 1995; Turto vertinimo metodika, 1996). Prie Finansų ministerijos 1995 m. suformuota Atestacinė komisija nuveikė didelį darbą formuluodama ir formuodama kvalifikacinius reikalavimus turto ir verslo vertintojams, parengdama aiškias nuostatas Turto ir verslo vertinimo sistemai ir teisinei bazei plėtoti.

Vyriausybės nutarimu patvirtinti Atestacinės komisijos veiklos nuostatai suponavo ir suformavo bendruosius vertintojų profesinės parengties kriterijus: išsilavinimo, praktinės patirties ir kvalifikacinio egzamino. Daugiapakopė vertintojų kvalifikacijos sistema, patvirtinta ir įteisinta 1998 m. Vyriausybės nutarimu bei 1999 m. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, nustatė ne tik bazinio akademinio išsilavinimo, bet ir tęstinio profesinio mokymo(si) reikalavimus. Ši daugiapakopė vertintojų kvalifikacijos sistema tapo reikšmingu kokybinio ir kiekybinio reguliavimo svirtu, tačiau visa apimtimi taip ir nebuvo įdiegta⁷.

2011 m. birželio mėn. Seime priimta nauja Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo redakcija⁸, įsigaliojanti nuo 2012 m. gegužės 1 d., suponuoja naujas turto ir verslo vertintojų profesinės parengties prielaidas ir veiklos sąlygas. Šis įstatymas, kaip skelbia jo 1 straipsnis, „nustato turto arba verslo vertės nustatymo principus, turto arba verslo vertinimo pagrindus ir atvejus, turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos pagrindus ir veiklos priežiūrą, turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių teises, pareigas ir atsakomybę, turto arba verslo vertintojams ir turto arba verslo vertinimo įmonėms keliamus reikalavimus. Kiti Lietuvos Respublikos įstatymai turto arba verslo vertintojams ir turto arba verslo vertinimo įmonėms

⁷ Ten pat.

⁸ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011. *Valstybės žinios*. 2011, Nr. 86-4139.

taikomi tiek, kiek jų veiklos nereglamentuoja šis įstatymas“. Šio įstatymo įgyvendinamieji teisės aktai ir įgaliotų institucijų sprendimai turės didelį poveikį turto ir verslo vertinimo sistemos plėtotei.

Straipsnio autoriams teko ir tenka aktyviai dalyvauti rengiant ir diskutuojant dėl teisės aktų projektų, įgyvendinant teisės aktų reikalavimus. Todėl norime apžvelgti Lietuvos turto vertintojų profesinės veiklos reglamentavimo ir teisinio reguliavimo principus, jų kaitą formuojant vertintojų profesinę parengtį ir brandą. Analizuodami teisės aktų nuostatas, norime apibendrinti turimą publikacijų ir tyrimų medžiagą, pateikti išvalgas ateičiai, pabandyti dar kartą atsakyti į pradžioje pateiktą klausimą apie mokslą ir meną bei atliepti į straipsnio pavadinime užkoduotus analizės aspektus.

1. Vertinimo veiklos samprata ir teisinis kontekstas

„Turto vertintojų veiklos kelrodė žvaigždė“ – taip teisininkas ir turto vertintojas V. Šablavinskas pavadino Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, priimtą 1999 m. gegužės 25 d., įsigaliojusį nuo 1999 m. liepos 1 d., pabrėždamas, kad jis „turto vertintojų bendruomenės buvo sutiktas su džiaugsmu ir nerimu“. Su džiaugsmu, kad turto vertinimo veikla buvo įteisinta įstatymu. Su nerimu todėl, kad per labai trumpą laiką reikėjo atestuoti turtą vertinančias įmones, o vertintojams laikyti kvalifikacinius egzaminus⁹.

Iš esmės daugelis Rytų ir Vidurio Europos šalių, išgyvendamos politinių ir ekonominių pokyčių laikotarpį ir plėtodamos rinkos ekonomiką, turto vertinimo veiklai taikė teisinį reguliavimą, valstybės institucijos rūpinosi turto vertintojų atestavimu. Vakarų Europos šalims tai nėra būdinga, čia vertintojų veiklos tradicijos yra susijusios su ilgamete

⁹ Šablavinskas, V. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas – turto vertintojų veiklos kelrodė žvaigždė. *Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos*. Vilnius, 2009, p. 105–112.

rinkos ekonomikos paslaugų tradicija, profesionalų organizacijomis (pvz., Jungtinė Karalystė, Švedija ir kitos šalys), kurios suinteresuotos savo narių profesiniu pasirėngimu. Lietuva savo ruožtu pasirinko valstybinės priežiūros ir atestavimo institutą¹⁰.

1999 m. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (27, 28 ir 29 straipsniai) suteikė turto vertintojų ir turta vertinančių įmonių veiklos valstybinės priežiūros įgaliojimus Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo institutui (toliau – Institutas). Įstatymas nustatė, kad ši institucija, šalia visų kitų užduočių ir įgaliojimų, „turto vertintojų ir turta vertinančių įmonių veiklos valstybinei priežiūrai įgyvendinti pasitelkia visuomenines turto vertintojų organizacijas bei Lietuvos Respublikos arba užsienio šalių mokymo įstaigas“. Toks pasitelkimas detaliau aptartas Instituto įstatuose, Vyriausybės ir Finansų ministerijos priimtuose teisės aktuose ir vykdomas pagal nustatytą tvarką.

Lietuvos turto vertintojų asociacijos (LTVA) veikla ir indėlis kuriant teisinę bei metodinę bazę yra apžvelgti ir čia išsamiau nebeverta komentuoti. Pabrėšime tik vieną turto ir verslo vertinimo veiklos ir jos teisinio reguliavimo ypatybę, gana neįprastą Lietuvoje, kur teisės aktus skubama keisti kuo dažniau, – tai turto ir verslo vertinimo sritį siejančių teisės aktų ilgaamžiškumas: Turto vertinimo metodika galioja nuo 1996 m., Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas – nuo 1999 m. Ir taip yra nepaisant to, kad šių dviejų teisės aktų prieštaravimai ir neatitikimai yra gana akivaizdūs, kaip ir tai, kad kai kurios Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nuostatos nebeatitinka Civilinio kodekso reikalavimų¹¹.

Turto vertinimo veiklą reglamentuoja ir kiti teisės aktai – pirmiausia Akcinių bendrovių įstatymas (2000), Žemės įstatymas (2004), Ne-

¹⁰Galiniėnė, B. *Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtos koncepcija*. Vilnius: VU leidykla, 2004; antras leidimas – 2005, p. 310.

¹¹Šablavinskas, V. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas – turto vertintojų veiklos kelrodė žvaigždė. *Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos*. Vilnius, 2009, p. 105–112.

kilnojamojo turto mokesčio įstatymas (2005) ir jų pagrindu priimti įstatymų įgyvendinamieji teisės aktai. Tačiau ir šių teisės aktų nuostatų tarpusavio nesuderinamumas gana akivaizdus. Turto ir/ar verslo vertinimo veiklos samprata šiuose teisės aktuose nėra nuosekli ir išbaigta. Individualaus ir masinio turto vertinimo sąvokos apibrėžiamos gana miglotai ir skirtingai (plg. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo, 1999, Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo, 2005, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo, 2011, masinio vertinimo sąvokų apibrėžtis).

Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (1999) *turto ir/ar verslo vertinimą* apibrėžė kaip nešališką vertės nustatymą taikant šiame įstatyme (7 str.) nurodytus turto vertės nustatymo metodus ir apimančią vertintojo nuomonę apie turto būklę, jo tinkamumą naudoti ir tikėtiną piniginę vertę rinkoje. Panašiai turto vertinimą apibrėžia ir Turto vertinimo metodika (1996) – pagal ją turto vertinimas yra nešališkas turto vertės apskaičiavimas, apimantis vertinamo turto aprašymą ir jau minėtą vertintojo nuomonę. *Vertė* minėtuose teisės aktuose suvokiama kaip turto ar verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą vertinimo metodą. Paprastai turto vertė turi būti apibrėžiama lydimuoju, žymimuoju pavadinimu. Vertinimo metodas nulemia ir turto vertės pavadinimą – *rinkos vertė, atkuriamoji vertė, naudojimo vertė, investicinė/investavimo vertė* ir kt. Teisės aktuose verčių apibrėžtys įvairuoja¹². Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas¹³ įveda dar vieną sąvoką – *nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė* (įstatymo 2 str. 10 dalis), jos plačiau nepaaiškindamas, tik nurodydamas jos nustatymą įvairiais vertinimo metodais ir būdais.

¹²Turto vertinimo metodika, 1996. *Valstybės žinios*. 1996, Nr. 16-426; 1999, Nr. 106-3081. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999. *Žin.* 1999, Nr. 52-1672. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011. *Žin.* 2011, Nr. 86-4139.

¹³Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, 2005, 2011. *Žin.* 2005, Nr. 76-2741; 2010, Nr. 145-7415; 2011, Nr. 163-7742.

Rinkos ekonomikos sąlygomis bet kuri verslo paslauga (turto ir verslo vertinimas yra paslauga) rinkoje (ir valstybėje, viešajame gyvenime) kotiruojama tiek, kiek yra naudinga priimant sprendimus. Dualistinis vertinimo paslaugos naudingumas – naudinga visuomenei, naudinga paslaugos užsakovui – reikalauja vertintojo nešališkumo ir objektyvumo, vertinimo proceso skaidrumo, vertės nustatymo principų ir metodų apibrėžtumo.

Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo (1999)¹⁴ 6 straipsnis nurodo tokius turto vertės nustatymo principus:

„1. Turto vertė nustatoma vadovaujantis rinkos ekonomikos logika bei kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų bei stebėjimų rezultatais.

2. Turto vertė nustatoma laikantis apdairumo ir atsargumo siekiant nepažeisti turto savininko teisių, taip pat turto pakeitimo kitu turtu bei alternatyvaus turto panaudojimo principų.

3. Turto vertės nustatymo pagrindas yra galimos pajamos bei pelnas turtą naudojant ar juo disponuojant arba asmeninių poreikių tenkinimas.“

Naujoji įstatymo redakcija (2011)¹⁵ šiuo klausimu pasisako plačiau ir detaliau (5 str.):

„1. Turto arba verslo vertė nustatoma:

1) vadovaujantis rinkos ekonomikos logika ir kriterijais, rinkos ir ekonominių sąlygų tyrimų ir stebėjimų rezultatais, kurių taikymas išsamiai nurodytas Turto ir verslo vertinimo metodikoje;

2) laikantis teisingumo, protingumo, sąžiningumo, nuosavybės neliečiamumo, sutarčių laisvės, vertinimo objektyvumo ir nepriklausomumo, teisinio apibrėžtumo ir neleistinumo piktnaudžiauti teise principų;

¹⁴ Žin. 1999, Nr. 52-1672.

¹⁵ Žin. 2011, Nr. 86-4139.

3) taikant teisėtų, pagrįstų lūkesčių ir interesų, apdairumo ir atsargumo, pakeitimo kitu turtu arba verslu ir alternatyvaus turto arba verslo panaudojimo kriterijus, išsamiai nurodytus Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

2. Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindas yra nauda, kurią galima gauti turtą arba verslą protingai naudojant, plėtojant arba juo disponuojant.

3. Turto arba verslo vertė gali būti nustatoma pagal:

- 1) pirkimo-pardavimo sandorius;
- 2) turto sukūrimo (atkūrimo) sąnaudas;
- 3) pajamas, gaunamas naudojant turtą, arba verslo pajamas.“

2. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo projektai

Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo projektų buvo daug ir jų rengimo bei svarstymo istorija yra gana ilga. Kai ką iš šių projektų apžvelgė ir akcentavo V. Šablavinskas (2009). Kita dalis faktų ir informacijos liko Seimo posėdžių stenogramose, Finansų ministerijos archyvuose. Straipsnyje remiamasi LTVA archyvo ir tinklalapyje (2005–2011 m.) medžiaga¹⁶.

Dar 2002 m. pavasarį buvo parengtas Turto ir verslo vertinimo įstatymo pakeitimo projekto pirmasis variantas. Jo pagrindiniai akcentai – Lietuvos visuomeninių profesinių organizacijų (šiuo atveju – LTVA) statuso įteisinimas turto ir verslo vertinimo sistemos plėtros požiūriu. Paminėtina, kad įstatymo pakeitimo projekte buvo numatyta suteikti įgaliojimus LTVA – turto vertintojų atestavimo ir priežiūros srityse. Suabejojusi LTVA kompetencija vertintojų atestavimo ir veiklos priežiūros klausimais, Teisingumo ministerija kartu su Finansų

¹⁶Įstatymo aktualijos LTVA tinklalapyje, 2005–2011. Prieiga per internetą: <www.ltva.lt> [žiūrėta 2012 m. sausio 23 d.].

ir Ūkio ministerijomis pasiūlė Vertintojų rūmų su privaloma naryste, kaip vertintojų savivaldos ir veiklos priežiūros instrumento, modelį. Šio modelio svarstymas ir derinimas taip pat užtruko. Seimo komitetai įžvelgė korupcinius elementus¹⁷. Dar vienas svarstyti pateiktas modelis – Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto (AATVI) reorganizavimas į Turto vertinimo institutą (keičiant ne tik pavadinimą, bet ir struktūrą bei funkcijas). Vėlesniuose projektuose vis labiau griežtinta valstybinė priežiūra, atsirado Turto ir verslo vertintojų garbės teismo sąvoka, detalizuojamos kvalifikacijos egzaminų komisijos (komisijų), Garbės teismo funkcijos.

2.1. LTVA pozicijos įstatymo projekto atžvilgiu. LTVA teikė savo pastabas, pasiūlymus¹⁸, tačiau į juos nebuvo atsižvelgiama. Liko galimybė tik stebėtis ilgai truncančiomis įstatymo pakeitimo svarstymo peripetijomis, stabdančiomis Lietuvos turto vertintojų atestavimo sistemos akreditavimą pagal Europos Sąjungos ir Europos turto vertintojų asociacijų grupės (TEGoVA) reikalavimus, ir tuo, kad vertintojų priežiūros institucija (AATVI) nepajėgi vykdyti galiojančiame įstatyme nustatytų funkcijų. Anot V. Šablavinsko (2009), nepaisant visokių siūlymų, pastabų, neigimų, akivaizdžiai reikalingų pakeitimų, pritarimų ir abejonų, iš esmės galima tvirtinti, kad buvo sprendžiamas išties hamletiškas klausimas: **būti ar nebūti vertintojų savivaldai Lietuvoje?** Tas klausimas dabar jau išspręstas ir atsakytas, naujoje įstatymo redakcijoje (2011 m.) įteisinant valstybinės priežiūros instituciją.

Tačiau daugelyje Europos šalių, pirmiausia Europos Sąjungos šalyse, egzistuoja aiški vertintojų savivalda ir savireguliacija. Net Rusijoje prieš kelerius metus įteisinta vertintojų savivalda. Prielaidų – teisiųjų ir institucinių – tai padaryti Lietuvoje taip pat buvo. LTVA yra tarptauti-

¹⁷Šablavinskas, V. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas – turto vertintojų veiklos kelrodė žvaigždė. *Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos*. Vilnius, 2009, p. 105–112.

¹⁸Įstatymo aktualijos LTVA tinklalapyje, 2005–2011. Prieiga per internetą: <www.ltva.lt> [žiūrėta 2012 m. sausio 23 d.].

nių organizacijų narė nuo 1995 m., tarp jų ir Europos turto vertintojų asociacijų grupės narė. Būtent TEGoVA formuluojami vertintojų kvalifikacijos ir atestavimo sistemų reikalavimai (*Approved by TEGoVA; Recognized European Valuer, REV*) orientuojami į nacionalines turto vertintojų visuomenines organizacijas, asociacijas¹⁹. Tarptautinio pasitikėjimo LTVA turi pakankamai, tačiau „vidinis“ šalies visuomenės, o ypač valdžios pasitikėjimo lygmuo nėra pakankamas, jis nuolat diskutuojamas spaudos publikacijose ir politikos bei ekonomikos konsultantų pasisakymuose.

Lietuvos turto vertintojai didesniąja dalimi pasisakė už vertintojų bendruomenės savivaldą, privalomą narystę profesinėje vertintojų asociacijoje, Nacionalinių turto ir verslo vertinimo standartų²⁰ įteisinimą²¹. Tačiau tokiems sprendimams atsirasti, matyt, trūko Seimo politinės valios ar Finansų ministerijos geranoriškumo ir teisinės praktinės logikos. Teisinės prielaidos ir galimybės vertintojų savivaldai formuoti, pakartojame, buvo gana aiškios. Viešojo administravimo įstatymas (2006 m.)²², aptardamas viešojo administravimo subjektų sistemą (4 str.), nurodo, kad viešojo administravimo įgaliojimus gali turėti ir kiti viešojo administravimo subjektai – „fiziniai ar juridiniai asmenys (viešosios įstaigos, valstybės įmonės, nevyriausybinės organizacijos, **asociacijos**), kurie pagal įstatymus turi įgaliojimus atlikti viešąjį administravimą“.

Privaloma narystė konkrečios profesinės veiklos asociacijoje ar leidimas užsiimti profesine veikla tik būnant asociacijos, organizacijos

¹⁹ Galinienė, B. *Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija*. Vilnius: VU leidykla, 2004; antras leidimas – 2005, p. 310.

²⁰ *Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai*. Vilnius: LTVA ir LTVVĮA, 2004, p. 253.

²¹ Galinienė, B., Marčinskas, A., Deveikis, S. Vertintojų veiklos efektyvumo prielaidų ir galimybių savianalizė. *Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos*. Vilnius, 2009, p. 128–136.

²² Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas, 2006. *Žin.* 2006, Nr. 77-2975.

nariu nėra joks asmens ar specialisto laisvių ribojimas. Turime aiškia analogiją su Antstolių rūmų ar kitų panašių profesinių rūmų organizacijų naryste ir Konstitucinio Teismo išaiškinimą. Konstitucinio Teismo byloje Nr. 44/06 priimtame 2008 m. sausio 7 d. nutarime „Dėl Lietuvos Respublikos antstolių įstatymo 45 straipsnio 3, 5 dalių atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ teigiama: „Visa tai suponuoja, kad teisinis reguliavimas, įtvirtinantis privalomą antstolių narystę Rūmuose ir pareigas, susijusias su Rūmų išlaikymu, vertintinas ne apsiribojant vien Konstitucijos 35 straipsnio 1, 2 dalimis, bet kur kas plačiau – ir kitų Konstitucijos nuostatų, *inter alia* 48 straipsnio 1 dalies, kontekste. Konstatuotina, kad antstolių privaloma narystė Rūmuose ir pareigos, susijusios su Rūmų išlaikymu, *ex lege* yra neatskiriama nuo asmens laisvo apsisprendimo būti antstoliu ir vykdyti Antstolių įstatymo (2002 m. gegužės 9 d. redakcija, taip pat ir su vėlesniais pakeitimais) bei kitų įstatymų nustatytas funkcijas, kitą veiklą ir turėti atitinkamus įgaliojimus.“

Įstatymo projektai kėlė aistras ir diskusijas. Apžvelkime 2005 m. Finansų ministerijos parengto ir Seimui pateikto Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo svarstymo eigą pagal LTVA turimą medžiagą (Įstatymo aktualijos LTVA tinklalapyje, 2005). Dar 2005 m. birželio 16 d. „Verslo žiniuose“ žurnalistė T. Staniulytė straipsnyje „Gujami planinės ekonomikos relikvai“ pristatė Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo projektą, kurį komentavo Kęstutis Kristinaitis, UAB korporacijos „Matininkai“ prezidentas. 2005 m. rugpjūčio 9 d. ELTA išplatino pranešimą „Turto vertintojams teks išlaikyti profesinį egzaminą“, kuriame akcentavo, kad „visi turto vertintojai turės būti atestuojami prižiūrinčių institucijų, o jų darbą vertins Turto vertintojų garbės teismas. Valstybinę priežiūrą Finansų ministerija atliks per turto vertinimo institutą“²³.

2005 m. rugpjūčio 11 d. „Verslo žinios“ pranešė, kad Vyriausy-

²³Įstatymo aktualijos LTVA tinklalapyje, 2005–2011. Prieiga per internetą: <www.ltva.lt> [žiūrėta 2012 m. sausio 23 d.].

bė pritarė Finansų ministerijos pateiktam įstatymo projektui. „Turto vertinimo įstatymas žiebia konfliktą, – rašo Sigita Migonytė, – mat yra nuogaštujančiųjų, jog vertinimo verslas gali atsidurti vienos įmonės – Korporacijos „Matininkai“ reguliavimo sferoje“. Vienas iš tokių nuogaštujančiųjų – Gediminas Bareika, Vidutinių ir smulkių nekilnojamojo turto agentūrų asociacijos prezidentas, amžinas LTVA ir korporacijos „Matininkai“ oponentas. Įstatymo projekto rengėjų atstovai priekaištus atmetė ir baimes pavadino nepagrįstomis.

2005 m. rugpjūčio 7 d. „Lietuvos rytas“ išspausdino Dariaus Babicko rašinį „Turto vertintojai sukryžiuo ietis“, kuriame pagal seno pokalbio detales vėl cituojamas G. Bareika, o S. Deveikio nuomone, rinka nėra monopolizuojama.

LTVA valdyba svarstė pateikto įstatymo projekto tekstą ir parengė Seimui savo pastabas²⁴: *„Lietuvos turto vertintojų asociacijos valdyba atidžiai susipažino su pateiktu įstatymo projektu. Manome, kad įstatymo projektas turėtų būti atidžiau redaguojamas, nes pateiktame projekte yra teisinių neapibrėžtumų. Šis įstatymas yra svarbus ir kitų įstatymų, tokių kaip Žemės įstatymas, Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas ir kiti, taikymui.*

Atkreipiame dėmesį, kad pagrindinėse sąvokose (2 straipsnis) derėtų nurodyti priverstinio pardavimo vertės sąvoką. Įstatymai kol kas nereglamentuoja bankams aktualios priverstinio pardavimo vertės nustatymo tvarkos. Vertinimas hipotekos lakštų pildymui ar įkeitimo tikslu yra labai svarbus. Deja, ir naujoje įstatymo redakcijoje nėra nieko apie priverstinio pardavimo vertę arba vertę įkeitimo tikslu (Mortgage Lending Value). Įkeitimas susijęs su tam tikru teisių į turtą, o tuo pačiu ir vertės apribojimu. Reikia pažymėti, kad Civilinio kodekso 1.2 straipsnio 2 dalyje yra įtvirtintas labai svarbus principas, kad civilines teises gali apriboti tik įstatymai ar įstatymų pagrindu – teismas, jeigu toks apribojimas būtinas viešajai tvarkai, geros moralės principams, žmonių sveikatai

²⁴ Ten pat.

ir gyvybei, asmenų turtui, jų teisėms ir teisėtiems interesams apsaugoti. Keistinas 8 straipsnio pavadinimas jį išplečiant – „Turto vertintojų kvalifikacija ir jos suteikimas“. Šiame straipsnyje aptariant egzamino komisijos nario skyrimo tvarką ir reikalavimus jam, būtina nurodyti, kad jis privalo turėti ne žemesnę kaip vertintojo kvalifikaciją. Dėl šios priežasties siūlomas Finansų ministerijos asmuo turėtų turėti ne tik 3 metų valstybės tarnyboje stažą, bet ir vertintojo kvalifikaciją (8 straipsnio 5 dalies 5 punktas). Tokią kvalifikaciją turi turėti ir aukštųjų mokyklų atstovas (8 straipsnio 5 dalies 6 punktas).

Daug diskusijų vertintojų bendruomenėje kelia įstatymo projekto 14 straipsnis, kur aptariamos vertintojų teisės. Objektiviam ir tiksliam vertinimui reikalinga patikima informacija apie rinkos sandorius, todėl siūloma detaliau aptarti informacijos iš įvairių registų gavimo teisę. Esame pasirengę, jeigu būsime pakviesti, dalyvauti diskusijose ir teikti pasiūlymus dėl šio įstatymo projekto tobulinimo.“

2.2. Lietuvos Respublikos Seimas ilgai abejojo projekto kokybe.

„Seimas vėl grąžino tobulinti turto vertintojų priežiūrą reglamentuojantį įstatymą“ – tokį pranešimą 2005 m. rugsėjo 15 d. išplatino ELTA ir išspausdino portalas „Delfi“. „Kilus įtarimams, kad turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pataisų projekte yra galimai korupciją skatinančių pataisų, Seimas grąžino jas tobulinti Finansų ministerijai“, – rašoma pranešime. Seimas dėl įstatymo balsavo du kartus, pakartodamas balsavimą Socialdemokratų frakcijos prašymu, – esą ne visi jos nariai suspėjo balsuoti pirmąjį kartą.

2007 m. pateikta derinimui nauja Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo redakcija. Prie teikimo buvo pridėti: aiškinamasis raštas, sprendimų projektų poveikio bazinio vertinimo pažyma, derinimo pažyma, taip pat Specialiųjų tyrimų tarnybos, Teisingumo ministerijos, Valstybinės duomenų apsaugos inspekcijos anksčiau pareikštos pastabos ir pasiūlymai.

Įstatymo projektą buvo galima skaityti ir asociacijos tinklalapyje²⁵. LTVA valdybos posėdyje buvo nutarta iš esmės pritarti įstatymo projektui, tačiau pareikšti pastabų ir pateikti pasiūlymų dėl projekto tobulinimo. Pastabos 2007 m. liepos 5 d. raštu Nr. 01-03/31 pateiktos įstatymo projekto rengėjui – Finansų ministerijai. Svarstymai užsitęsė. Finansų ministerija, atsižvelgdama į ministerijų sekretorių pasitarimo, vykusio 2008 m. sausio mėn. pradžioje, protokolinį nutarimą, Vyriausybės kanceliarijai 2008 m. vasario 22 d. pateikė patikslintą Turto ir verslo vertinimo įstatymo pakeitimo įstatymo projektą (jo tekstas taip pat pateikiamas LTVA tinklalapyje²⁶).

Lietuvos turto vertintojų asociacija teikė du atsiliepimus šiame svarstymo ir projekto tikslinimo etape. Vieną – 2008 m. vasario 8 d., kitą – 2008 m. vasario 28 d. Šiuose atsiliepimuose, be kitų pasiūlymų, buvo rekomenduojama sumažinti privalomojo civilinės atsakomybės draudimo minimalią sumą, motyvuojant, kad tiek antstolių, tiek notarų, kurių veikla taip pat siejasi su turтинiais santykiais ir galima žala klientui, civilinės atsakomybės draudimo sumos, nustatytos atitinkamuose teisės aktuose, yra gerokai mažesnės nei įstatymo projekte numatomos turto vertintojams. Pasiūlyta Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo projekte (projekto 17 str. 3 dalis) nustatyti vertintojų profesinės civilinės atsakomybės privalomojo draudimo minimalią sumą, neviršijančią dviejų šimtų tūkstančių litų²⁷. Pasiūlyta tiksliau apibrėžti turto arba verslo vertės nustatymo pagrindimo turinį, projekto 22 straipsnio 4 dalies 13 punktą redaguojant: „Turto arba verslo vertės nustatymo pagrindimas pateikiant skaičiavimų formules, išeties duomenis, atskleidžiant esminius vertės skaičiavimų faktus“ (2008 m. vasario 28 d. rašto kopija²⁸). Pasitarimas šio projekto

²⁵ *Ten pat.*

²⁶ *Ten pat.*

²⁷ *Ten pat.*

²⁸ *Ten pat.*

klausimais Vyriausybės kanceliarijoje įvyko 2008 m. kovo 5 d., jame dalyvavo Finansų, Ūkio, Teisingumo ministerijų, Vyriausybės kanceliarijos Teisės departamento, LTVA ir Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacijos atstovai.

Seime 2008 m. balandžio 10 d. buvo įregistruotas Vyriausybės Seimui pateiktas Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo projektas (Nr. XP-728/2). Tačiau įstatymo projektas Seime nesulaukė palaikymo ir pritarimo, todėl 2008 m. gegužės 6 d. plenarinio posėdžio protokoliniu nutarimu Nr. 27(411) gražintas rengėjams – Finansų ministerijai – tobulinti (Įstatymo aktualijos LTVA tinklalapyje, 2008²⁹). Finansų ministerija išsiuntė dar vieną „vilties ir tobulinimo laišką“...

2.3. Įstatymo projektas bandė atsiliiepti į Europos paslaugų direktivą ir adoravo Nacionalinius turto ir verslo vertinimo standartus. Lietuvos turto vertintojų asociacijoje ir kitose institucijose 2009 m. lapkričio mėn. pradžioje buvo gautas Finansų ministerijos teikiamas derinimui naujas Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo projektas ir jo lydymųjų dokumentų paketas. Šis projekto variantas publikuotas Teisės aktų projektų rubrikoje³⁰. Projekto nuostatas siekta suderinti su naująja Europos paslaugų direktyva.

LTVA valdyba svarstė teikto įstatymo projekto nuostatas ir formulavo savo pastabas ir pasiūlymus. Kai kurios pastabos buvo išsakytos 2009 m. lapkričio 12 d. Finansų ministerijoje vykusiame pasitarime. Įstatymo projektas labai nedaug kalba apie turto ir/ar verslo vertinimo procesą ir metodologiją, o yra daugiau skirtas vertintojų kvalifikacijos suteikimo ir priežiūros dalykams. Iš esmės tokios redakcijos įstatymą geriau tiktų vadinti Turto ir verslo vertintojų veiklos įstatymu.

²⁹ *Ten pat.*

³⁰ Prieiga per internetą: <http://www.lrs.lt/pls/proj/dokpaieska.showdoc_l?p_id=8140&p_query=&p_tr2=&p_org=16&p_fix=1>.

Įstatymo projektas numato, kad vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos priežiūrą atliks Vyriausybės įgaliota biudžetinė įstaiga. Numatoma Turto arba verslo vertintojų garbės teismo institucija, kurios sudėtį tvirtintų ir pirmininką bei pavaduotoją skirtų finansų ministras, o materialinį ir techninį aprūpinimą užtikrintų vertintojų ir įmonių veiklos priežiūrą atliekanti įstaiga (Įstatymo aktualijos LTVA tinklalapyje, 2009³¹).

Finansų ministerija 2009 m. gruodžio 2 d. išplatino spaudos pranešimą apie Seimui teikiamą Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo projektą. Galima susipažinti su įstatymo projekto svarstymo Vyriausybėje medžiaga³².

Užsimota parengti Nacionalinius turto ir verslo vertinimo standartus. Nauja Nacionalinių turto ir verslo vertinimo standartų redakcinė versija buvo rengiama AATVI užsakymu. Darbo autoriai Institutui 2010 m. pirmoje pusėje teikė redakcines versijas, tačiau jos netenkino užsakovo nuostatų ir požiūrio. Išsiskyrus užsakovo atstovų ir rengėjų nuomonėms dėl norminio metodinio dokumento teksto ir bendro vertinimo veiklos bei metodologijos konteksto, šis dokumento projektas liko rengėjų dispozicijoje³³. Manome, kad šis intelektinis bandymas detalizuoti vertinimo procesą ir pakeisti senąją teisės aktą – dar 1996 m. vasario mėn. Vyriausybės patvirtintą Turto vertinimo metodiką – buvo tinkamas sumanymas ir šis tekstas bus naudingas vertintojų bendruomenei metodologiniu požiūriu.

³¹ Įstatymo aktualijos LTVA tinklalapyje, 2005–2011. Prieiga per internetą: <www.ltva.lt> [žiūrėta 2012 m. sausio 25 d.].

³² Prieiga per internetą: <http://aivaweb.com/images/3496/34_tvpipistatymaslr.pdf>.

³³ Čepulis, P., Deveikis, S., Raguckas, V. Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai. Projektas 2010. *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010–2011*. Recenzuojamas elektroninis leidinys. Vilnius: LTVA ir VU Ekonomikos fakultetas, 2011, p. 48–82. Prieiga per internetą: <<http://aivaweb.com/images/3496/baigtasleidinys2011.pdf>>.

3. Nauja įstatymo redakcija – užmiršta metodinė pusė

Seimo 2011 m. pavasario sesijoje Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo projekto svarstymas galėjo baigtis eiliniu „projekto grąžinimu rengėjams tobulinti“, tačiau Seimo Audito komitetas (pirmininkė Loreta Graužinienė) ėmėsi iniciatyvos redaguoti, tobulinti ir rengti įstatymo projektą savo jėgomis. Šįkart LTVA ir Lietuvos turta ir verslą vertinančių įmonių asociacija nebuvo informuotos apie tokio projekto rengimą ir svarstymus Seimo Audito ir kituose komitetuose.

Seimas neeiliniame 2011 m. birželio 22 d. posėdyje (posėdis Nr. 342) priėmė Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo projektą Nr. XP-728(4)³⁴. Nauja įstatymo redakcija įsigalios nuo 2012 m. gegužės 1 d., ji paskelbta „Valstybės žiniuose“ 2011 m. liepos 13 d.³⁵

Įstatymo leidėjas dėmesį ir pagrindinį tekstą sutelkė į vertintojo kvalifikacijos suteikimo, egzaminų komisijos ir egzamino organizavimo, vertintojų veiklos priežiūros procedūrų, Garbės teismo veiklos aprašymą. Turto ir verslo vertinimo procedūra aptarta naujos redakcijos įstatymo 21 straipsnyje, vertinimo atlikimo pagrindai – 20 str. Tačiau vertinimo metodologija, metodikos dalykai naujoje įstatymo redakcijoje visiškai nutylimi, pateikiant bendrą nuorodą, kad „metodų taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje“ (įstatymo redakcijos 2 straipsnio 2, 4, 11 ir 12 dalys; 5 straipsnio 1 dalis; 6 straipsnio 2 dalis). Tiesa, turto arba verslo vertės nustatymo principai (5 straipsnis) aptarti detaliau nei buvusioje įstatymo (1999 m.) redak-

³⁴Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc_l?p_id=401242>.

³⁵Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011. *Žin.* 2011, Nr. 86-4139. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=402800&p_query=&p_tr2=>>.

cijoje. Turto ir verslo vertinimo metodika apibūdinama (įstatymo redakcijos 2 straipsnio 15 dalis) kaip „Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priimtas teisės aktas, kuriame reglamentuojama Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų turto ir verslo vertinimo metodų šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka“.

Tenka pateikti keletą pastebėjimų dėl turto ir verslo vertinimo teisinio reguliavimo ir įstatymo redakcijos nenuoseklumo. Analizės rezultatus pateikiame keletu segmentų.

3.1. Sąvokos ir jų įteisinimo poreikis. Naujoji Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo redakcija (2011 m.; 2 straipsnis, 23 dalys), palyginti su senąja (1999 m.), aprėpia buvusias ir septynias naujas sąvokas. Tačiau naujosios sąvokos – turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimas, profesinės etikos kodeksas, Turto ir verslo vertinimo metodika, turto arba verslo vertinimas vidaus reikmėms, privalomasis turto arba verslo vertinimas, neprivalomasis turto arba verslo vertinimas, individualusis turto arba verslo vertinimas – yra teisiškai ir metodiškai neutralios, neteikiančios informacijos ir nuorodų apie turimą ir jo vertės sandus bei jų „matavimus“. Belieka apgailestauti, kad liko neapibrėžtos (ir neįteisintos) tokios sąvokos kaip: priverstinio pardavimo vertė, įkeitimo vertė, vertinimo metodas, vidutinė rinkos vertė, efektyviausias ir geriausias turto naudojimas ir pan. Manytina, kad sąvokų aprėptis turės būti išplėsta įstatymo įgyvendinamajame teisės akte – Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Vertintojų bendruomenės ir straipsnio autorių nuomone, naujoje Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo redakcijoje turėjo būti apibrėžtos ir Europos vertinimo standartų bei Tarptautinių vertinimo standartų (metodinių dokumentų) sąvokos, pateikta nuoroda, kad vertintojų veikloje turi būti vadovaujama aktualios redakcijos standartų tektais

(jų vertimais?). Dabartinė įstatymo formuluotė (6 straipsnis) sudaro prielaidas kliautis bei „vadovautis“ ir ankstesnių laidų Europos (2003, 2009 m.) ir Tarptautiniais (2003, 2005, 2007 m.) vertinimo standartais³⁶.

Masinio vertinimo sąvoka naujoje įstatymo redakcijoje (2 straipsnis, 4 dalis) apibrėžta kitaip nei ši vertinimą reglamentuojančiuose anksčiau priimtuose teisės aktuose (Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, 2005, 2010 m.; 2 straipsnio 9 dalis) ar 2011 m. pabaigoje priimtame Žemės mokesčio įstatymo pakeitimo įstatyme (naujos redakcijos įstatymo 2 straipsnio 4 dalis).

3.2. Metodiniai pagrindai. Kaip jau sakyta, metodinius klausimus nauja Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo redakcija visiškai ignoruoja. Metodiniai pagrindai lieka teisiškai silpni. Tai nesudaro tinkamų prielaidų ir sąlygų aiškiai formuluoti metodinius postulatus Turto ir verslo vertinimo metodikoje. Įstatymo projekto autoriai ir įstatymo leidėjas galėjo ir turėjo pavartyti Nacionalinius turto ir verslo vertinimo standartus (2004 m.)³⁷, susipažinti su naujuoju jų projektu³⁸ ir suvokti metodikos, pagaliau ir Europos bei Tarptautinių vertinimo standartų turinio prieštaras.

Europos vertinimo standartų (2009 m.) ir Tarptautinių vertinimo standartų (2011 m., įstatymo priėmimo metu publikuoto jų projekto) naujausios redakcinės versijos skelbė daug naujų metodinių dalykų, vis dėlto tai buvo glausti dokumentai, juose vertinimo metodų taikymo klausimai išsamiai neaptarti. Abstrahuota nuoroda į Europos vertini-

³⁶ *Europos vertinimo standartai / European Valuation standards*, 2003. Vertimas į lietuvių k. Vilnius: LTVA, 2007; *European Valuation Standards*, 2009. London. *International Valuation Standards*, 2007. London: IVSC. *International Valuation Standards*, 2011. London: IVSC.

³⁷ *Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai*. Vilnius: LTVA ir LTVVĮA, 2004, p. 253.

³⁸ Čepulis, P., Deveikis, S., Raguckas, V. Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai. Projektas 2010. *Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos 2010–2011*. Recenzuojamas elektroninis leidinys. Vilnius: LTVA ir VU Ekonomikos fakultetas, 2011, p. 48–82.

mo standartus ar Tarptautinius vertinimo standartus nėra pakankama teisiniam aiškumui atsirasti ir vertinimo paslaugos dokumentui – vertinimo ataskaitai – pagrįsti. Čia naujoji Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo redakcija palieka daug erdvės interpretacijoms ir prezumpcijoms.

Apie vertinimo atvejus kalbėti taip glaustai, kaip yra naujosios redakcijos įstatymo 4 straipsnyje, ir dar parašyti, kad vertinimo atvejai taip pat yra nustatyti kur nors kitur, kaip rašoma įstatymo 6 straipsnyje, laikytina aiškia įstatymo yda, kuri gali turėti įvairių nesusikalbėjimo pasekmių ir teisinių kazusų. Konkrečiai rašoma, kad „turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais *šiuose standartuose nustatytais vertinimo atvejais*“ (įstatymo 6 straipsnio 1 dalis), o šiuose „standartuose nustatytų metodų standartuose nustatytais turto arba verslo *vertinimo atvejais* taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka išsamiai nurodytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje“ (įstatymo 6 straipsnio 1 dalis). Metodų ir vertinimo atvejų sąrašo (nagrinėjamo įstatymo 4 straipsnyje) neatitiktis yra akivaizdi. Čia tikrai bus nelengva susivokti ir vertintojams, ir vertinimo paslaugos naudotojams (užsakovams ir trečiosioms šalims).

Reikalavimai turto arba verslo vertinimo ataskaitai išdėstyti naujos redakcijos 22 straipsnyje. Pagirtina, kad jie detalesni, konkretesni nei senoje įstatymo versijoje (1999 m., 23 straipsnis). „Ataskaita laikoma teisinga, kol Priežiūros įstaiga nėra nustačiusi jos neatitikties ir/arba kol ji nėra nugincyta teisme“, – sako įstatymo redakcijos 23 straipsnio 1 dalis.

3.3. Vertintojų klasifikacija ir kvalifikacijos. Kvalifikacijos suteikimo klausimas įstatymas skiria daug vietos ir detalai juos reglamentuoja. Nustatyti neprikaištingos reputacijos, išsilavinimo, praktinės patirties ir kvalifikacinio egzamino reikalavimai (8 straipsnis).

Nustatyta, kad turto arba verslo vertintoju (išlaikant triapakopę kvalifikacijos sistemą) gali būti asmuo, kuris „turi aukštąjį universitetinį išsilavinimą fizinių mokslų srities matematikos, statistikos arba informatikos krypties, technologijos mokslų srities bendrosios inžinerijos, statybos inžinerijos, gamybos inžinerijos, inžinerijos arba statybų technologijų krypties arba socialinių mokslų srities ekonomikos, verslo, vadybos arba verslo ir vadybos krypties ar teritorijų planavimo krypties, kai siekiama nekilnojamojo turto vertintojo asistento (žemiausios), vertintojo (aukštesnės) arba vertintojo eksperto (aukščiausios) kvalifikacijos, fizinių mokslų srities matematikos, statistikos arba informatikos krypties, technologijos mokslų srities bendrosios inžinerijos, mechanikos inžinerijos, elektronikos ir elektros inžinerijos, gamybos inžinerijos, sausumos transporto inžinerijos arba inžinerijos krypties arba socialinių mokslų srities ekonomikos, verslo, vadybos arba verslo ir vadybos krypties, kai siekiama kilnojamojo turto vertintojo asistento (žemiausios), vertintojo (aukštesnės) arba vertintojo eksperto (aukščiausios) kvalifikacijos, ir socialinių mokslų srities ekonomikos, verslo, vadybos arba verslo ir vadybos krypties, kai siekiama verslo vertintojo asistento (žemiausios), vertintojo (aukštesnės) arba vertintojo eksperto (aukščiausios) kvalifikacijos“ (8 str. 2 punktas). Šis įstatymo punktas vertintojų bendruomenėje kelia daug diskusijų ir traktuojamas kaip kitokį išsilavinimą turinčių vertintojų veiklos laisvės apribojimas.

Manytume, kad išsilavinimo reikalavimai galėjo būti apibrėžti nuostata, kad fizinis asmuo, siekiantis vertintojo kvalifikacijos, ne tik turėtų nurodytą išsilavinimą, bet ir būtų išklauses turto ekonomikos ir vertinimo dalykų kursą. Gaila, kad įstatymo redakcijoje nėra aptarta išlyginamųjų studijų, persikvalifikavimo galimybė. Vertintojų klasifikacija (įstatymo 7 str.) yra paprasta – nepriklausomi (išorės) vertintojai ir vidaus vertintojai. Iš įstatymo teksto lieka neaišku, ar vidaus vertintojams keliami tokie patys kvalifikacijos reikalavimai.

Naujos redakcijos įstatymo 9 straipsnis reglamentuoja turto vertintojo kvalifikaciją (1–4 dalys) ir kvalifikacijos egzamino komisijos sudarymą bei veiklą ir įgaliojimus (5–14 dalys). Vertintojų kvalifikacijos pažymėjimų galiojimo sąlygos nustatomos įstatymo 10 straipsnyje. Įstatymo 12 straipsnis nustato, kad asmuo, siekiantis verstis turto vertinimo veikla, gali būti juridinis asmuo ar kitos organizacijos, jų filialai ar nepriklausomas turto vertintojas (fizinis asmuo). Šie ir kiti įstatymo naujos redakcijos antrojo skirsnio straipsniai (7–19) suponuoja tvirtą vertintojų kvalifikacijos, jų profesinės brandos formavimo karkasą.

3.4. Vertintojų veiklos priežiūros organizavimas. Įstatymo 13 straipsnis kalba apie Turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašą, kurį tvarkys Priežiūros įstaiga. Ketvirtasis naujos redakcijos įstatymo skirsnis – 6 jo straipsniai (nuo 25 iki 30), skirtas vertintojų ir vertinimo įmonių veiklos priežiūrai aptarti. Priežiūros įstaigos funkcijų aprėptis (26 straipsnis) yra didelė, ir tai galėtų kelti pagrįstą abejonių dėl administracinių gebėjimų užtikrinimo. Nebeliko nuostatos, kad tokia priežiūra užtikrinama bendradarbiaujant su profesinėmis asociacijomis.

Priežiūros įstaiga, įgyvendindama naujos redakcijos įstatymo nuostatas, „rengia ir teikia Finansų ministerijai: Turto arba verslo vertintojo išsilavinimo, profesinės patirties ir kvalifikacijos kėlimo reikalavimų aprašo projektą, Kitų valstybių narių turto arba verslo vertintojų, siekiančių vertinti turtą arba verslą Lietuvos Respublikoje įsisteigus ar laikinai arba vienkartinai, profesinės kvalifikacijos pripažinimo tvarkos aprašo projektą, Turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos egzamino komisijos darbo reglamento projektą, Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso projektą, Turto ir verslo vertinimo metodikos projektą, Išorės turto arba verslo vertinimo veikla turinčių teisę verstis asmenų sąrašo sudarymo, tvarkymo ir skelbimo taisyklių projektą, Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių vei-

klos patikrinimo taisyklių projektą, Turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos egzaminų organizavimo taisyklių projektą, Skundų dėl turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos egzamino komisijos sprendimų nagrinėjimo taisyklių projektą, Turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo išdavimo ir galiojimo taisyklių projektą“.

Be jau nurodytų funkcijų, Priežiūros įstaiga atlieka turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių turto arba verslo vertinimo veiklos patikrinimus, nagrinėja paklausimus dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitikties šio įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams, koordinuoja turto arba verslo vertintojų kvalifikacijos kėlimą ir vykdo kitas funkcijas ir užduotis. Priežiūros įstaiga užtikrina techninį ir materialinį Turto arba verslo vertintojų garbės teismo ap rūpinimą (įstatymo 28 straipsnio 10 dalis) ir vykdo šio teismo sprendimus.

Naujos nuostatos dėl turto ir/ar verslo vertintojų veiklos priežiūros išskiriamos į Vertintojų garbės teismo (28 straipsnis) ir vertintojo drausmės bylos (29 straipsnis) sandus. Tai naujas priežiūros instrumentas, pakankamai įgalintas, su saviraiškos galimybėmis ir grėsmėmis. Turto arba verslo vertintojų garbės teismo sprendimai ir Priežiūros institucijos sprendimai gali būti skundžiami Vilniaus apygardos administraciniam teismui (įstatymo redakcijos 30 straipsnis). Šia administracinės teisenos gaida ir baigiama naujoji įstatymo redakcija.

Apibendrinimas ir išvados

1999 m. priimtas Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas buvo pažangus sprendimas, sudaręs aiškias prielaidas turto ir verslo vertinimo sistemai plėtoti ir ugdyti turto vertintojus. Tačiau įstatymų įgyvendinamieji teisės aktai, turėję užtikrinti aiškų sistemos organizavimo, plėtotės, kontrolės, paslaugų kokybės problemų sprendimą,

nebuvo tinkamai suderinti su įstatymo nuostatomis. Turto vertinimo metodika (1996 m.) nebuvo tinkamai suredaguota ir priderinta prie įstatymo nuostatų, joje taip ir liko galioti trinarė turto ir verslo vertinimo dokumentų seka.

Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo projektų rašymo ir svarstymo istorija teikia įdomią pamoką: ilgai svarstant ir rašant įstatymo projektą, jame gausėja procedūrų aprašymų, bet nutolstama nuo esminių turto ir verslo vertės nustatymo klausimų, teikiamuose svarstyti projektuose vis mažiau liko „*vertinimo pagrindų*“, turto ir verslo vertės nustatymo nuorodų, metodinių, metodologinių dalykų. Aptariami veiklos reglamentai, bet neteikiama, neformuluojama doktrina, vertės samprata, kuri būtų reikšminga ir vertės nustatymo užsakovui, o tiksliau sakant, visai verslo visuomenei.

Nauja įstatymo redakcija (2011 m.) nėra nuosekli ir tinkamai subalansuota. Ji plačiai pristato ir nustato turto ir/ar verslo vertintojų veiklos procedūras, bet neaptaria ir nenustato tos veiklos metodinio pagrindo ir turinio. Paliekama tai savotiškai mitologizuotiems tarptautiniams leidiniams – Europos vertinimo standartams ir Tarptautiniams vertinimo standartams – net nenurodžius jų hierarchijos ar gilesnio santykio su Lietuvos Respublikos teisės aktais. Tai, ko gero, pirmas atvejis Europos Sąjungoje ir kitose šalyse, kai šie standartai įteisinami, pakeliami iki teisės akto lygmens. Turto ir/ar verslo vertinimo praktikoje Europos vertinimo standartai, Tarptautiniai vertinimo standartai, Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai (2004), kitokie metodiniai dokumentai tebuvo metodiniai ir metodologiniai dokumentai.

Naujosios Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo redakcijos nuostatos bus įgyvendinamos ir detalizuojamos įstatymų įgyvendinamuosiuose teisės aktuose. Jiems įgauti tinkamą turinį ten, kur įstatymas paliko daug neapibrėžtumų, nebus lengva. Nesolidus arba su volunterizmo doze bus įstatymo įgyvendinamasis teisės aktas, jei jo nuosta-

tos neturės atramos įstatymo tekste. Tokios prielaidos ir grėsmės yra akivaizdžios. Manytume, kad šiems teisės aktams priimti reikalingos demokratiškos specialistų ir politikų, ekonomikos ir finansų, techninės raidos žinovų diskusijos.

Šaltiniai

- Bendrieji turto vertės nustatymo principai, 1995. *Valstybės žinios*. 1995.
- Turto vertinimo metodika, 1996. *Žin.* 1996, Nr. 16-426, 1999, Nr. 106-3081
- Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, 2005/2011. *Žin.* 2005, Nr. 117-4234; 2011, Nr. 28-1321.
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, 2005, 2011. *Žin.* 2005, Nr. 76-2741; 2010, Nr. 145-7415; 2011, Nr. 163-7742 (aktuali redakcija).
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999. *Žin.* 1999, Nr. 52-1672 (įsigaliojo 1999 m. liepos 1 d., netenka galios 2012 m. gegužės 1 d.).
- Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011. *Žin.* 2011, Nr. 86-4139 (įsigalioja 2012 m. gegužės 1 d.).
- Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas, 2006. *Žin.* 2006, Nr. 77-2975 (aktuali redakcija).
- Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo pakeitimo įstatymas, 2011. *Žin.* 2011, Nr. 163-7743 (įsigalioja 2013 m. sausio 1 d.).

PROPERTY AND BUSINESS VALUATION LAW – PROCEDURES ORGANIZATION PRIORITY AND UNREVEALED ASPECTS OF VALUERS’ PRACTICE AND METHODOLOGY

BIRUTĖ GALINIENĖ, ALBINAS MARČINSKAS,
STEPONAS DEVEIKIS

Summary

Keywords: valuers’ profession; valuation service; continuous regulation of property and business valuation.

Property and business valuers’ profession and property and business valuation history in Lithuania stretches for almost twenty years. Legal regulation acts of this sphere have a 15 year or a bit longer history, which changed and developed together with valuation services.

Targeted regulation influences and will continue to influence property valuation practices, profession’s prestige and image in the market society.

The aim of this article is to overview the legal regulation principles of Lithuania’s property valuers’ professional practices and their transformation while forming valuers’ professional readiness and maturity. Legislative provisions are analyzed in order to summarize the existing publications and researches, provide insights for the future.

Iteikta 2012 m. kovo 6 d.