

DERINIMO PAŽYMA
DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS PRIVALOMOJO TURTO IR VERSLO VERTINIMO ĮSTATYMO IR LYDIMŲJŲ ĮSTATYMŲ
(Numeris: 22-11132 (4))

Institucijos pavadinimas, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Argumentai, kodėl į pastabas ir pasiūlymus neatsižvelgta arba atsižvelgta iš dalies
1. Vertintojus vienijančių profesinių asociacijų LTVVIA¹, LTVA², LVR³ (toliau – profesinės asociacijos) 2023-01-04 raštas Nr. 5K-2300092		
PASTABOS TEISINIO REGULIAVIMO KRYPTAI		
1.	Įstatymo projektas pažeidžia LR konstitucinius principus ir Europos Sąjungos teisę ⁴ - Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2014/17/ES (toliau – Direktyva) 19 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad valstybės narės užtikrina, kad turto vertinimus atliekantys vidaus ir išorės vertintojai turėtų tinkamą profesinę kvalifikaciją. Atsižvelgiant į tai, Lietuvos Respublika negali įstatymu atsisakyti pareigos užtikrinti tinkamą vertintojų profesinę kvalifikaciją.	Neatsižvelgta Direktyvos nuostatų įgyvendinimui nėra būtinas įstatyminis vertintojo profesijos reguliavimas. Valstybės gali pasirinkti būdą, kaip yra užtikrinama, kad turto vertinimus atliekantys vertintojai turėtų tinkamą profesinę kvalifikaciją. Pagal Europos Bankininkystės institucijos (toliau – EBI) reikalavimus, nustatytus Gairėse dėl paskolų išdavimo ir stebėsenos (EBA/GL/2020/06) ⁵ (toliau – Gairės) ir Lietuvos banko 2008 m. rugsėjo 25 d. nutarimu Nr. 149 „Dėl Vidaus kontrolės ir rizikos vertinimo (valdymo) organizavimo nuostatų“ ⁶ , įgyvendinančių Gairių nuostatas kredito įstaigos privalo užtikrinti, kad: <ul style="list-style-type: none"> - vertinimo ataskaitos būtų rengiamos kvalifikuoto vertintojo; - būtų atlikta gaunamų vertinimo ataskaitų priežiūra; - turėtų patikimų vertintojų sąrašus. Pastebėtina, kad kredito institucijoms keliant šiuos reikalavimus, galiojantis turto vertinimo reguliavimas yra perteklinis ir besidubliuojantis.
2.	<...> Įstatymo projektu panaikinant vertintojų įgytas kvalifikacijas, nustatant jas patvirtinančių kvalifikacinių pažymėjimų galiojimo pasibaigimą, <u>pažeidžiami į profesinių kvalifikacijų įgijimą ir į jas patvirtinančių pažymėjimų išdavimą laiką, intelektines pastangas bei finansinius išteklius investavusių vertintojų teisėti lūkesčiai;</u>	Neatsižvelgta Atsisakius vertintojo licencijavimo, pasibaigia kvalifikacijos pažymėjimų galiojimas, bet neišnyksta kvalifikacijos. Kvalifikaciniai gebėjimai ir patirtis gali būti grindžiami kitais būdais, kaip kad jie grindžiami kitų profesijų atveju. Profesinių kvalifikacijų pripažinimas galimas tik tuomet, kai profesija yra reglamentuojama. Daugelyje Europos ekonominės erdvės šalių, Jungtinėje

¹ Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacija

² Lietuvos turto vertintojų asociacija

³ Lietuvos vertintojų rūmai

⁴ EUR-Lex - 32014L0017 - EN - EUR-Lex (europa.eu)

⁵ Final Report on GL on loan origination and monitoring_COR_LT.docx (europa.eu).

⁶ 149 Dėl Vidaus kontrolės ir rizikos vertinimo (valdymo) organizavimo nuostatų (lrs.lt).

	<p><...> kai kuriose Europos Sąjungos šalyse (Lenkijoje, Latvijoje, Estijoje ir kitose postkomunistinėse šalyse) teisė verstis turto ir verslo vertinimo veikla yra siejama su tam tikros kvalifikacijos įgijimu ir tai patvirtinančio dokumento turėjimu, Įstatymo projektu numatomas kvalifikacijos pažymėjimų naikinimas vertintinas kaip neteisėtas, <...> kultų klausimas <u>kaip Lietuvoje įsikūrę turto ir verslo vertintojai galėtų įrodyti savo kvalifikaciją kitose šalyse ir įgyvendinti teisę į laisvą paslaugų judėjimą Europos Sąjungos teritorijoje <...>.</u></p>	<p>Karalystėje ir Šveicarijoje vertintojo profesija taip pat yra nereguluojama (nereguluojama 24 iš 32 valstybių)⁷. Šalyse, kuriose vertintojo profesija yra reguliuojama, kitų šalių asmenų profesinė kvalifikacija yra pripažįstama laikantis toje šalyje nustatytos tvarkos. 2005-09-07 ES direktyva dėl profesinių kvalifikacijų pripažinimo, kai į profesiją reguliuojančią valstybę kreipiasi valstybės, kurioje profesija nereguluojama, paslaugos teikėjas, profesinę kvalifikaciją leidžia pagrįsti dokumentu, kuriuo įrodoma, kad asmuo per pastaruosius 10 metų vienus metus ar jam prilygstantį ne visą darbo laiką dirbo pagal tą profesiją kitoje valstybėje narėje.</p>
3.	<p><...> Įstatymo projektu faktiškai numatoma <u>neatlygintinai nacionalizuoti privačių asmenų sąskaita parengtas</u> ir todėl jiems priklausančias turto ir verslo vertinimo ataskaitas, nustatant, kad jos bus privalomai teikiamos viešam registrai ir, kad jomis galės neatlygintinai naudotis visi viešojo administravimo subjektai; <...> vertinimo ataskaitų registro tvarkytoju bus individualaus vertinimo paslaugas rinkoje teikianti <u>VĮ RC, tuo iškreipiant sąžiningos konkurencijos laisvę.</u></p>	<p>Neatsižvelgta Vertinimo ataskaitos nėra intelektualinė nuosavybė, o dokumentas, skirtas padėti priimti/ pagrįsti sprendimą. Reikalavimas teikti vertinimo ataskaitas į IS taikomas tik privalomo turto vertinimo atveju. Teikiant vertinimo ataskaitas į IS jos netampa valstybės nuosavybe, vertinimo ataskaitos valstybei negeneruos pajamų. Projektas yra suderintas su Konkurencijos taryba, kuri ne kartą buvo teikusi išaiškinimą vertintojų profesinėms asociacijoms, kad VĮ Registrų centro veikla, susijusi su individualaus vertinimo paslauga, neturi įtakos konkurencijai kitų įmonių, teikiančių vertinimo paslaugą, atžvilgiu.</p>
4.	<p>Projektu sukuriamos prielaidos pažeisti LR Konstitucijos 22 straipsnyje įtvirtintą teisę į privataus gyvenimo neliečiamumą ir Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (ES) 2016/679 (toliau – BDAR), <...> nustačius pareigą viešinti visas viešojo sektoriaus subjektų užsakytas vertinimo ataskaitas, <...> privačiam fiziniam asmeniui priklausančio turto vertinimo ataskaita turėtų būti privalomai viešinama, atskirai nevertinant tokio viešinimo proporcingumo.</p>	<p>Neatsižvelgta Įstatymo projektu numatoma skelbti tik nuasmenintus pagal BDAR reikalavimus duomenis. BDAR nedraudžia tvarkyti asmens duomenų, tačiau juos tvarkant turi būti laikomasi BDAR nuostatų, aiškiai įvardinamas teisėto tvarkymo kriterijus – teisinis pagrindas. Pažymėtina, kad Projekto nuostatos suderintos su Valstybine duomenų apsaugos inspekcija.</p>
5.	<p>Projektas prieštarauja Vyriausybės programai, ir jos nuostatų įgyvendinimo planui <...> pažeistas teisinės valstybės principas, Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatyme įtvirtinti principai bei procedūros <...>.</p>	<p>Neatsižvelgta Įstatymo projektas įgyvendina LRV programos įgyvendinimo plano 10.3 projekto „Sąlygų verslui gerinimas ir skaidrumo didinimas“ 10.3.4 veiksmą „Parengti ir priimti Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimą, siekiant didesnio skaidrumo, duomenų atsekamumo ir patikimumo“, taip pat 10.3.5 veiksmą „Užtikrinti duomenų atvėrimą ir keitimąsi jais <...>“. 2021-2022 m. bendradarbiaujant su STRATA atliktas išsamus teisinio reguliavimo poveikio</p>

⁷ Duomenų šaltinis: Europos Komisijos skelbiama informacija apie reguliuojamas profesijas (Regulated professions by country, with competent authorities (europa.eu)). Vertintojo profesija reguliuojama tik Slovėnijoje, Rumunijoje, Portugalijoje, Lenkijoje, Latvijoje, Kipre, Estijoje, Lietuvoje.

		vertinimas, jo rezultatai pristatyti ir svarstyti LRV. Finansų ministerija informaciją apie įstatymų pakeitimų projektų rengimą visose stadijose teikė suinteresuotoms šalims, organizavo viešąsias konsultacijas, darbinis susitikimus su pastabas pateikusiomis šalimis.
6.	<p>Projektu kuriama korupcijai ir piktnaudžiavimams palanki terpė. <...> Specialiųjų tyrimų tarnyba atlikusi antikorupcinį vertinimą dar 2019 m. liepos 30 d. nustatė, kad turto ir verslo vertintojų teikiamų paslaugų kokybė nėra pakankamai reguliuojama bei pasiūlė inicijuoti galiojančio teisinio reguliavimo tobulinimą, užtikrinant didesnę teikiamų paslaugų kokybės kontrolę. Tas pats buvo pakartota šios institucijos 2022 m. rugpjūčio 26 d. antikorupcinio vertinimo išvadoje dėl ankstesnės Projekto versijos. <...> pagal Įstatymo projektą vertintojų atsakomybės klausimus spręstų individualūs valstybės tarnautojai, padidėtų korupcinio poveikio prielaidų<...></p> <p><...>paslaugos užsakovas dažniausiai suinteresuotas ne tikrosios turto vertės nustatymu, o arba sumažintos (pavyzdžiui, mokestinės bazės apskaičiavimo atveju) arba padidintos (pavyzdžiui, kredito gavimo atveju) vertės nustatymu. Todėl šiai veiklai yra būdinga padidinta korupcijos rizika, kuriai suvaldyti labai naudinga tokia efektyvi papildoma „gynybos linija“ kaip teisės verstis profesinė veikla praradimas <...>.</p>	<p>Neatsižvelgta</p> <p>Šiuo metu esamas profesijos licencijavimas neužkerta korupcijos rizikų. Projektu siūloma skaidrinti vertintojų darbo rezultata, t.y. viešinti vertinimo ataskaitas. Kuo daugiau viešumo, tuo mažiau prielaidų korupcijai atsirasti. Apskundimo teisė ir skundų nagrinėjimas taip pat prisidėtų prie antikorupcinės aplinkos. Suteikiant vertinimo paslaugą dažniausiai dalyvauja 3 šalys - vertintojas, vertinimo užsakovas ir vertinimo naudotojas, todėl pastebėjus neatitikimus, nepagrįstą turto vertę, bet kuri šalis nustatytą neteisingą vertę gali ginčyti. Beveik visais atvejais vertinimo ataskaitos naudotojas yra kredito įstaiga, valstybė arba teismas, kurie turi įrankius ir kompetencijas atpažinti nekokybišką vertinimo ataskaitą, o jų veiklai keliami aukšti antikorupciniai reikalavimai. Siūlomu reguliavimu siekiama įgalinti visas šalis stebėti vertės nustatymo teisingumo prielaidas (patikimo vertintojo pasirinkimas, vertintojo nepriklausomumas, galimybė asmenims teikti skundus dėl galimų teisės aktų pažeidimų).</p>
7.	<...> atliekamą vertintojų profesinės veiklos kontrolę perdavus vertintojų profesinei savivaldai, ši veikla būtų iš esmės užtikrinama nebe valstybiniu reguliavimu, o savireguliacija. Taigi suinteresuotoms šalims aktualūs debiurokratizacijos ir dereguliavimo tikslai būtų iš esmės pasiekti.	<p>Neatsižvelgta</p> <p>Profesinės veiklos kontrolės perdavimas privalomai profesinei savivaldai vis tiek būtų laikomas reguliavimu, tik valstybės funkcijos būtų deleguotos ne valstybės institucijai, o profesinei asociacijai. Daugumoje ES valstybių asmenų profesinės kvalifikacijos įrodymu laikoma būtent priklausymas profesinėms organizacijoms, taikančioms savo nariams kvalifikacijos kėlimo, etikos reikalavimus. Projektu siekiama skatinti būtent tokią - savanorišką profesinę savivaldą.</p>
8.	Įstatymo projektas prieštarauja Tarptautinių vertinimo standartų (TVS) ir Europos vertinimo standartų (EVS) nuostatomis <...>.	<p>Neatsižvelgta</p> <p>Įstatymo projektas ir neturi atitikti TVS ir EVS nuostatų; jame nustatoma pareiga vertintojams vadovautis TVS arba EVS atliekant vertinimą. Atkreipiamas dėmesys, kad TVS ir EVS nustato nacionalinių teisės aktų taikymo pirmenybę, t.y. TVS ir EVS taikomi tiek, kiek jie neprieštarauja nacionalinei teisei.</p>
KITOS PASTABOS		
9.	<...> teikiamuose LR administracinių nusižengimų kodekso pakeitimuose numatant administracinę atsakomybę už bet kokius ir	Neatsižvelgta.

	<p>bet kokių teisės aktų pažeidimus (netgi lokalinių, veikiančių vietos savivaldos arba įmonės lygmenyje), dabartinę daugmaž apibrėžtą turto ir verslo vertintojų drausminę atsakomybę pakeistų iš esmės neribota ir neapibrėžta administracinė atsakomybė. Vertintojų bendruomenės žiniomis jokioje kitoje ES šalyje šitokio represyvaus administracinio vertinimo reguliavimo nėra; <..>.</p> <p><..> Įstatymo projekto nuostatos neatitinka kitose šalyse taikomoms nepriklausomo turto ir verslo vertinimo veiklos reguliavimo arba savireguliacijos praktikoms, o drausminių turto ir verslo vertinimo profesinės veiklos kontrolės priemonių pakeitimas administracine atsakomybe ne tik visiškai paneigia formaliai deklaruojamą „dereguliavimo“ tikslą, bet ir artina Lietuvą prie autoritarinių šalių reguliavimo praktikos <...>.</p>	<p>Šiuo metu galiojanti drausminės atsakomybės taikymo tvarka yra neveiksminga, dėl nuobaudos skyrimo lemiamą sprendimą priima vertintojai, kurio rezultate, net ir akivaizdų pažeidimą padariusiam asmeniui drausminė atsakomybė nepritaikoma (nuo 2015 m. nėra panaikinta nei viena vertintojo licencija). Todėl siūloma ne drausminė atsakomybė (įspėjimas ir pan.), o piniginės nuobaudos, kurios, manytina, yra efektyvesnė priemonė. Be to, piniginės nuobaudos dydis galėtų būti parenkamas priklausomai nuo vertinto objekto vertės dydžio, o tai leistų skirti proporcingą nuobaudą. Siūloma atsakomybė leistų užtikrinti atgrasančių, efektyvių ir proporcingų nuobaudų sistemą. Atkreiptinas dėmesys, kad Administracinių nusižengimų kodeksas (toliau – ANK) dažnu atveju nustato atsakomybę už pažeidimus suteikiant paslaugą, kai ją teikia nereglamentuojamos profesijos subjektas.</p>
10.	<p><..> iš galiojančiame įstatyme numatytų atsakomybės priemonių taikymo proceso eliminavus Turto arba verslo vertintojų garbės teismą, vertintojų veiklą administracinės atsakomybės rėmuose vertintų nebe iš turto arba verslo vertintojų profesinės bendruomenės narių ir valstybės atstovų sudaryta kolegiali institucija, o individualūs valstybės tarnautojai, kurie patys net neturi vertinimui atlikti reikiamos kvalifikacijos ir praktikos.</p>	<p>Neatsižvelgta</p> <p>AVNT kaip turto ir verslo vertintojų priežiūros institucija turi 10 m. patirtį. Be to, numatomas pažeidimų nagrinėjimo turinys nėra susijęs su nauju konkrečios vertės nustatymu, kas reikalautų atlikti naują vertinimą, o su atitiktimi teisės aktų reikalavimams.</p>
11.	<p><..> Projekte nominaliai numatomas TVS ir EVS taikymas ir rėmimasis jais taip pat paneigiamas 7 straipsnio 1 dalyje nurodant, kad bus rengiamos šių standartų taikymo rekomendacijos. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2014/17/ES preambulės 26 p. kontekste keistai atrodo šių rekomendacijų rengimo patikėjimas Vyriausybės įgaliotai institucijai.</p> <p><..> Projekte numatomas dalinis TVS ir EVS taikymas, nes sąvokų apibrėžtys neatspindi šių metodinių dokumentų turinio ir aprėpties ypatybių – neteikiama nuoroda į visą dokumento apimtį, nustatančią vertinimo proceso principus, analizuotinus veiksmus, vertinimo užduoties ir vertinimo ataskaitos turinį, vertintojo etikos kodeksą, kvalifikacijos pripažinimą ir kitus dalykus, o kalbama tik apie šiuose „standartuose nustatytus vertinimo metodus“. Neaptariama ir nereglamentuojama EVS ir TVS vertimo į lietuvių kalbą tvarka (savalaikiškumas, finansavimas, akreditavimas ir pan.).</p>	<p>Iš dalies atsižvelgta</p> <p>Minimoje ES direktyvoje rekomenduojama atsižvelgti į TVS ir EVS. Projekte nustatoma laikytis TVS arba EVS atliekant vertinimą. Projekte jie apibrėžiami, kaip jų rengėjo parengti ir patvirtinti dokumentai, kuriuose nustatomi turto arba verslo vertinimo metodiniai reikalavimai.</p> <p>Siūloma, kad Vyriausybės įgaliota institucija rengtų vertinimo standartų taikymo Lietuvoje rekomendacijas, kurių tikslas padėti formuoti vienodą vertinimo praktiką šalyje, o ne nustatyti privalomus reikalavimus.</p> <p>Aiškinamajame rašte numatyta, kad Vyriausybės įgaliota institucija, kaip IVSC (Tarptautinių vertinimo standartų rengimo grupės) narė verčia TVS ir skelbia TVS savo interneto svetainėje. EVS yra prieinami oficialioje jų rengėjo interneto svetainėje, taip pat profesinių asociacijų, esančių Tegova narėmis ir turinčių teisę versti juos į lietuvių kalbą interneto svetainėje. Vertintojas, atlikdamas vertinimą pasirenka pats arba paiso užsakovo pageidavimą, kokiais vertinimo standartais vadovautis atliekant vertinimą.</p>
12.	<p>Projektas yra ydingas ir juridinės technikos požiūriu, taip pat kitais teisiniais aspektais.</p>	<p>Neatsižvelgta</p>

	<p><..> ANK projekte numatoma 196¹ straipsnio 1 dalies redakcija yra logiškai ydinga ir prieštaringa ta apimtimi, kuria kelia neaiškumą dėl to už kokius konkrečius pažeidimus kyla administracinė atsakomybė remiantis žodžių konstrukcija „teisės aktų, nustatančių reikalavimą atlikti turto arba verslo vertinimą, pažeidimas“, t. y. ar administracinė atsakomybė kyla už: (a) bet kokių (visų) atitinkamuose teisės aktuose esančių taisyklių pažeidimą, jei tik atitinkami aktai priskirtini teisės aktų, nustatančių reikalavimą atlikti turto arba verslo vertinimą, kategorijai, ar (b) tik už paties reikalavimo (pareigos) atlikti turto arba verslo vertinimą pažeidimą <..>. Juo labiau, kad žodis „reikalavimas“ naudojamas vienaskaita, taip patvirtinant prielaidą, kad omenyje turima tik viena pareiga / reikalavimas – atlikti patį atitinkamą vertinimą.</p> <p>Kita vertus, toks aiškinimas nederėtų su 196¹ straipsnio 1 dalies sankcijoje esančiu atsakomybės subjektų įvardijimu – jei atsakomybė taikoma privalomąjį turto arba verslo vertinimą atlikusiems asmenims, akivaizdu, kad pati pareiga atlikti privalomąjį vertinimą pažeista nebuvo ir neteisėti veiksmai siejami su kažkokiais kitais veiksmiais. <..>.</p>	<p>ANK projekte numatyta atsakomybė už Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo ir kitų teisės aktų, nustatančių reikalavimą atlikti turto arba verslo vertinimą, pažeidimą.</p> <p>Lietuvoje yra per 30 įstatymų, reikalaujančių sprendimo priėmimui pateikti vertinimo ataskaitą, dalyje šių įstatymų arba juos įgyvendinančiuose teisės aktuose yra nustatomi tam tikri specifiniai reikalavimai vertinimui, pvz. Nekilnojamojo turto mokesčio ir Žemės mokesčio įstatymas reikalauja tam tikrą turtą vertinti atitinkamais metodais ir pan.</p> <p>Pagal ANK 196¹ straipsnio 1 dalies redakciją atsakomybę siūloma taikyti <u>vertinimą atlikusiems asmenims ir (arba) juridinių asmenų vadovams ar kitiems atsakingiems asmenims už teisės aktų</u>, nustatančių reikalavimą atlikti turto arba verslo vertinimą, pažeidimus.</p> <p>Pažeidimai, už kuriuos Vyriausybės įgaliota institucija įpareigota taikyti atsakomybę, yra siejami tik su atliktu vertinimu ir parengta vertinimo ataskaita.</p> <p>LRV įgaliota institucija nagrinės skundus, susijusius su pažeidimais atliekant vertinimą, skundo nagrinėjimo rezultatas – inicijuoti arba neinicijuoti administracinę teiseną, t.y. LRV įgaliota institucija individualiai ir objektyviai vertins kiekvieną skundą, bei iš jo turinio kylančią administracinę atsakomybę.</p>
13.	<p><..> Apie „skaitmeninius sprendimus“ Projekte nėra nė žodžio. Tiesa, Projekto III skyriuje minima „informacinė sistema“. Tačiau „informacinė sistema“ savaime nereikalauja jokių „skaitmeninių sprendimų“. Galiojančiuose Lietuvos Respublikos teisės aktuose apskritai nėra pateikiama jokio termino „informacinė sistema“ <..> Beje, vienintelis terminą „informacinė sistema“ minėjęs Lietuvos Respublikos teisės aktas (Lietuvos Respublikos ryšių ir informatikos ministro (1991-1998 m.) 1998 m. kovo 24 d. įsakymas Nr. 48 „Dėl informacinių sistemų kūrimo metodinių dokumentų patvirtinimo“) <..>.</p>	<p>Neatsižvelgta</p> <p>Aiškinamajame rašte minimi skaitmeniniai įrankiai yra vertinimo ataskaitų IS kartu su galimybėmis joje esančius duomenis atverti ir panaudoti juos pakartotinai. Teisinis pagrindas steigti IS yra numatytas Projekte – saugoti vertinimo atskaitas, jas viešinti, skelbti bei atlikti kitas Projekte numatytas funkcijas. Valstybės informacinės sistemos sąvoką apibrėžia LR valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymas.</p>
14.	<p><..> numanomas minimų „skaitmeninių sprendimų“ įdiegimo rezultatas „užtikrinti patikimą nepriklausomą turto ir verslo vertinimą“ yra iliuzinis ir iš esmės nepasiekiamas. <..>.</p> <p><..> „patikimą nepriklausomą turto ir verslo vertinimą“ užtikrinti tinkamos yra visiškai kitos priemonės: (a) vertintojų profesinės savivaldos vykdomi vertintojų mokymas ir vertintojų kvalifikacijos kėlimas, (b) vertintojų profesinės veiklos standartų laikymosi priežiūra (taip kaip yra šimtametes tradicijas turinčiose Vakarų</p>	<p>Iš dalies atsižvelgta</p> <p>Vertinimo ataskaitų teikimas į IS standartizuota forma sudarys galimybę naudotis VĮ Registrų centras valdomų registrų duomenimis, diegti kontrolės įrankius. Projektas netrukdo profesinėms asociacijoms vykdyti savo narių mokymų, etikos reikalavimų laikymosi priežiūros.</p>

	šalyse), (c) patikimi rinkos (įvairių kadastrų ir registrų) duomenys. <..>.	
15.	<..> Abejotina Projekto 2 straipsnio 5 dalyje pateikiama turto sąvoka tuo požiūriu, kad nekritiškai perrašant galiojančio įstatymo nuostatą turtui priskiriamos „vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas“. <..> Žinoti turto vertę gali būti svarbu ir tuomet kai jis nėra civilinėje apyvartoje (pavyzdžiui, apdraudimo tikslu).	Neatsižvelgta Savanoriškai, kai to nereikalauja teisės aktai, vertinti turtą Projekto nuostatos nedraudžia. Atkreipiamas dėmesys, kad vertinant turtą arba verslą kai teisės aktai nereikalauja, nebūtų taikomi PTVVI reikalavimai.
16.	<..> Projekto 2 straipsnio 9 dalyje pateikiamas „viešojo sektoriaus turto“ apibrėžimas, ta apimtimi, kuria jam priskiriamas ir bet koks privačiam asmeniui priklausantis turtas <..>	Neatsižvelgta Nustatant šią sąvoką buvo siekiama apibrėžti visus atvejus kai sandoryje dalyvauja valstybė. Viešojo sektoriaus turto sąvokoje vertinimo "ir (arba) naudotoja" yra valstybės ar savivaldybės įmonė, valstybės valdoma įmonė, savivaldybės valdoma įmonė, įstaiga ar organizacija <..> nurodyta tikslingai, siekiant, apimti ir tokius atvejus, kai valstybė yra tik vertinimo ataskaitos naudotoja, tačiau tiesiogiai dalyvauja sandoryje – patiria kaštus, pvz. už visuomenės poreikiams paimamą turtą yra atlyginama valstybės lėšomis ir pan. Tokiu atveju kai vertinamas privatus turtas, pvz. paimant jį visuomenės poreikiams, patikslinant mokestinę vertę kaip vertinimo ataskaitos naudotoja dalyvauja valstybė. Tokia vertinimo ataskaita bus traktuojama kaip viešojo sektoriaus turto vertinimo ataskaita.
17.	<..> Projekto 3 straipsnio 2 dalyje numatyta minimali civilinės atsakomybės draudimo suma yra neprotinga ir neproporcinga tuo požiūriu, kad ji vienoda tiek pavieniams vertintojams, tiek kelias dešimtis darbuotojų turinčioms vertinimo veikla užsiimančioms įmonėms.	Neatsižvelgta Siūloma minimalios civilinės atsakomybės draudimo suma atitinka šiuo metu galiojančią reguliavimą. Jei vertinimo įmonė matytų poreikį, tai gali draustis ir didesne draudimo suma.
18.	<..> Abejonės dėl Vyriausybės įgaliotos institucijos kompetencijų ir vertinimo standartų taikymo rekomendacijų poreikio	Neatsižvelgta. Dėl AVNT kompetencijų žr. pastabą Nr. 4. Vertinimo standartų taikymo rekomendacijos turėtų suteikti pagalbą ne tik vertintojams, bet ir viešojo sektoriaus institucijoms bei kredito įstaigoms vertinant vertinimo ataskaitos patikimumą (tinkamo metodo pritaikymą ir pan.). Jos leistų formuoti vienodą vertinimo praktiką šalyje.
19.	<...> Dėl Projekto nuostatų, neatitinkančių ir prieštaraujančių teisės aktų rengimo technikai.	Neatsižvelgta Projektas suderintas su FM Teisės departamentu ir Teisingumo ministerija.
VĮ Registrų centras 2023-01-05 Raštas Nr. S-140		
20.	Šiuo metu masinį turto vertinimą atlieka licencijuoti vertintojai, o ne Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas, kuris tik įrašo kadastro duomenis, kuriuos nustato matininkas. Siūloma Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo	Neatsižvelgta Įsigaliojus PTVVI nelieta turto ir verslo vertintojų licencijavimo, masinio vertinimo atlikimas Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo projektu deleguojamas Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro

	projekte detalizuoti masinį nekilnojamojo turto vertinimą atliekančių asmenų kvalifikacinius reikalavimus. <..>	tvarkytojui, t.y. VĮ Registrų centrui. Kokius asmenis pasirinks registro tvarkytojas masiniam vertinimui atlikti yra jo veiklos organizavimo vidaus reikalas – tvarkytojas gali pats darbuotojams nustatyti kvalifikacinius ir patirties reikalavimus.
21.	NTKĮ projekte turėtų būti reglamentuotas masinio vertinimo periodiškumas, todėl siūlome NTKĮ projekto 17 ¹ straipsnyje nurodyti anksčiau Registrų centro pasiūlytą nuostatą, kad masinis vertinimas atliekamas kiekvienais metais Vyriausybės nustatyta tvarka. Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymą ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymą vidutinė rinkos vertė prilyginama mokestinei vertei ne rečiau kaip kas 5 metus, tačiau nėra nustatyta prievolė tai atlikti kiekvienais metais.	Neatsižvelgta Masinio vertinimo periodiškumo nustatymas nėra įstatymo reguliavimo dalykas. Prireikus, šis klausimas gali būti reguliuojamas žemesnio lygmens teisės aktais ar net įmonės savininko ar vadovo sprendimais. Pažymėtina, kad derinant projekto paketą, siūlymų atlikti masinį vertinimą kasmet nebuvo gauta nei iš TM, nei iš SADM ar kitų ministerijų, kuriose formuojama valstybės politika srityse, kuriose yra įtvirtintas masinio vertinimo būdu nustatytas vidutinės rinkos vertės naudojimas (nuompinigių už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimui, savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos, priimant sprendimus dėl valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo, kt)
Nacionalinė žemės tarnyba prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2023-01-16 Nr. 1SD-100-(3.3 E.)		
22.	Įstatymo projektu siūlomas nustatyti teisinis reguliavimas, pagal kurį ginčai dėl vertinimo ataskaitoje nustatytos turto vertės galės būti sprendžiami tik teismo tvarka, sudarys galimybes valstybės turtą (aukciono parduodamus naujus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus ir be aukciono parduodamus valstybinės žemės sklypus) įsigyti privačion nuosavybėn, taip pat išsinuomoti minėtus valstybinės žemės sklypus už mažesnę vertę, nei yra reali to turto rinkos vertė.	Atsižvelgta iš dalies Pažymėtina, kad ir galiojančiame reguliavime ginčus dėl vertinimo ataskaitoje nurodytos vertės deleguota spręsti teismui. Šio klausimo reguliavimas nesikeičia, nes norint pateikti išvadą dėl vertės teisingumo reikia atlikti dar vieną vertinimą, o valstybės institucijai tai atlikti kainuotų papildomai. Siūlomu reguliavimu numatoma vertinimo ataskaitų kokybę užtikrinti papildomomis prevencinėmis priemonėmis: nagrinėti vertinimo ataskaitas pagal skundus arba ginant viešąjį interesą savo iniciatyva; taikyti administracinę atsakomybę, viešinti vertinimo ataskaitas, taip įgalinant visuomenės vykdomą kontrolę.
23.	Žemės įstatymo 47 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad visuomenės poreikiams paimamo turto vertinimo ataskaita galioja 12 mėnesių nuo jos parengimo dienos. Vadovaudamiesi imperatyviais teisėkūros aiškumo ir sistemiškumo principais (Teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 1 dalis, 2 dalies 6 ir 7 punktai), siūlome apsvarstyti galimybę papildyti Įstatymo projektą nuostata, pagal kurią būtų aiškus vertinimo ataskaitos galiojimo terminas	Neatsižvelgta Galiojantis vertinimo reguliavimas nenustato vertinimo ataskaitos galiojimo termino. Atkreipiame dėmesį, kad Tarptautiniai vertinimo standartai (toliau – TVS) ir Europos vertinimo standartai (toliau – EVS) taip pat nenustato konkretaus vertinimo ataskaitų galiojimo termino, vertinimas įprastai atliekamas konkrečiai vertinimo datai. Vertinimo standartai nustato, kad vertinimo ataskaitos galiojimo laikotarpis taip pat gali būti nurodytas nacionaliniuose teisės aktuose arba sutarties sąlygose. Lietuvoje yra per 30 įstatymų, reikalaujančių vertinimo ataskaitos sprendimo priėmimui, kiekvienu atveju vertinimo ataskaitos galiojimo laikas gali būti skirtingas, todėl nėra tikslinga nustatyti tą patį vertinimo ataskaitos galiojimą visais atvejais.

Raštai, gauti po 2023-03-07 vykusio Tarpinstitucinio pasitarimo		
VĮ Registrų centras 2023-04-26 Raštas Nr. S-15943(1.4E)		
1.	Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo projekte siūloma nustatyti, kad masinis vertinimas būtų atliekamas ne rečiau kaip 1 kartą per metus.	<p>Neatsižvelgta</p> <p>Siūlymo nustatyti, kad masinis vertinimas būtų atliekamas ne rečiau kaip 1 kartą per metus nebuvo gauta iš ministerijų, formuojančių politiką srityse, kuriose naudojama masinio vertinimo metu nustatoma vidutinė rinkos vertė. Specialiuose įstatymuose⁸ nustatoma, <u>koku periodiškumu nustatyta vidutinė rinkos vertė turi būti naudojama sprendimui priimti</u>, masinio vertinimo atlikimo periodiškumas gali būti detalizuojamas ir žemesnės galios teisės aktuose, įstatyminis reguliavimas nėra būtinas.</p> <p>Vyriausybei FM nuomonė dėl šio siūlymo buvo pateikta teikiant Projektą⁹</p>
Vertintojus vienijančių profesinių asociacijų LTVVIA, LTVA, LVR (toliau – profesinės asociacijos) 2023-03-01 raštas Nr. 5K-23/5372		
PASTABOS TEISINIO REGULIAVIMO KRYPTAI		
2.	Profesinės asociacijos nepitaria profesijos reguliavimo atsisakymui, nepritarimą grindžia, kad Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2014/17/ES (toliau – Direktyva) 19 straipsnio 2 dalyje yra nustatyta, jog: „Valstybės narės užtikrina, kad turto vertinimus atliekantys vidaus ir išorės vertintojai turėtų tinkamą profesinę kvalifikaciją“, tad atkreipia dėmesį į tai, jog atsižvelgiant į šį teisinį reguliavimą Lietuvos Respublika negali įstatymu atsisakyti pareigos užtikrinti tinkamą vertintojų profesinę kvalifikaciją.	<p>Neatsižvelgta</p> <p>Įstatymų projektų nuostatų atitiktis direktyvai vertinta projekto rengimo metu, jos suderintos su Lietuvos banku.</p> <p>Direktyvos nuostatos taikomos ne visoms turto arba verslo vertinimo paslaugoms. Direktyva nustatomi bendri principai, skirti valstybių narių įstatymų ir kitų teisės aktų tam tikriems aspektams, <u>susijusiems su vartojimo kredito sutartimis, užtikrintomis hipoteka ar kitomis priemonėmis, susijusiomis su gyvenamosios paskirties nekilnojamuoju turtu</u>. Direktyvos nuostatos įgyvendinamos Lietuvos Respublikos su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatymo nuostatomis, pagal kurį, kai kredito davėjas reikalauja atlikti turto, kurio hipoteka užtikrinamas įsipareigojimų pagal kredito sutartį įvykdymas, vertinimą, <u>kredito davėjas turi teisę pasirinkti turto arba verslo vertintoją <..></u>. Pagal Europos Bankininkystės institucijos (toliau – EBI) reikalavimus, nustatytus Gairėse dėl paskolų išdavimo ir stebėsenos (EBA/GL/2020/06) (toliau – Gairės) nuostatas kredito įstaigos privalo užtikrinti, kad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vertinimo ataskaitos būtų rengiamos kvalifikuoto vertintojo;

⁸ X-493 Lietuvos Respublikos socialinių paslaugų įstatymas (lrs.lt); IX-1675 Lietuvos Respublikos piniginių socialinės paramos nepasiturintiems gyventojams įstatymas (lrs.lt); I-2675 Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymas (lrs.lt) ir kt.

⁹ 2023 m. vasario 10 d. ir 2023 m. kovo 28 d.

		<p>- būtų atlikta gaunamų vertinimo ataskaitų priežiūra;</p> <p>- turėtų patikimų vertintojų sąrašus.</p> <p>Gaires įgyvendina Lietuvos banko 2008 m. rugsėjo 25 d. nutarimas Nr. 149 „Dėl Vidaus kontrolės ir rizikos vertinimo (valdymo) organizavimo nuostatų“. Priėmus įstatymo pakeitimą, jis bus patikslintas.</p> <p>Direktyva neįpareigoja valstybių narių įstatyminiu pagrindu reguliuoti vertintojų profesijos. Vertintojus, atliekančius vertinimus, kurie susiję su vartojimo kredito sutartimis, užtikrintomis hipoteka ar kitomis priemonėmis, susijusiomis su gyvenamosios paskirties nekilnojamuoju turtu, pasirenka/pasirinks kredito davėjas, pagal savo nustatytus patikimumo reikalavimus, tame tarpe ir kvalifikacinius.</p>
3.	<p>Dėl 2023-03-17 susitikimo su verslo asociacijų ir turto ir verslo vertintojų atstovais atmintinėje (toliau – Atmintinė) bei kvietime į šį susitikimą (toliau – Kvietimas) pateiktą informaciją. Profesiniu asociacijų teigimu, Kvietime ir Atmintinėje teikiama netapati informacija apie susitikimo tikslą. Šis neatitikimas vertinamas kaip sisteminis esminės diskusijos vengimas ir pan.</p>	<p>Neatsižvelgta</p> <p>Pagal 2023-03-10 Tarpinstitucinio pasitarimo protokolą Nr. 10, Finansų ministerija įpareigota surengti susitikimą su asocijuotų struktūrų atstovais teikiama įstatymų projektams aptarti ir jų įgyvendinimo mechanizmui pristatyti, atliepiančiam socialinių partnerių išsakytas pastabas.</p> <p>Finansų ministerija, pagal Tarpinstitucinio pasitarimo metu priimtus sprendimus 2023-03-17 ir 2023-03-23 organizavo susitikimus su suinteresuotomis institucijomis. Susitikimų metu pristatyti įstatymų projektus įgyvendinantys mechanizmai – vertinimo ataskaitų informacinė sistema ir numatomi jos funkcionalumai bei naudos, kas buvo vertintojų kvestionuojama 2023-03-07 vykusio Tarpinstitucinio pasitarimo metu, atsakyta į susitikimo metu išsakytas pastabas dėl Įstatymų projektų.</p> <p>Iki tol Finansų ministerija su verslo ir asociacijų atstovais organizavo esmines diskusijas <u>rengiant ir derinant įstatymų projektų nuostatas</u> 2022 m. birželio 10, 16 ir 28 d., spalio 18 ir gruodžio 5 d. Principinio susitarimo su profesinėmis asociacijomis dėl siūlomo reguliavimo nėra, nes profesinės asociacijos prieštarauja pagrindinei reguliavimo kryptiai – atsisakyti profesijos reguliavimo.</p>