

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai
Siunčiama per E. pristatymo informacinę sistemą

Nr.

Kopija

Lietuvos Respublikos finansų ministerijai
Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai
Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai
Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerijai
Siunčiama per E. pristatymo informacinę sistemą

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBEI PATEIKTO PRIVALOMOJO TURTO IR VERSLO VERTINIMO ĮSTATYMO IR SU JUO SUSIJUSIŲ ĮSTATYMŲ PROJEKTŲ

Valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) susipažino su Lietuvos Respublikos finansų ministerijos Lietuvos Respublikos Vyriausybei pateiktais Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo projektu (Teisės aktų informacinėje sistemoje (toliau – TAIS) reg. Nr. 22-11146(3)) (toliau – PTVVĮ projektas), Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 196 ir 589 straipsnių pakeitimo ir Kodekso papildymo 196¹ straipsniu įstatymo projektu (TAIS reg. Nr. 22-11137(3)) (toliau – ANK projektas), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo Nr. VIII-1764 1 ir 2 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 17¹ straipsniu įstatymo projektu (TAIS reg. Nr. 22-11139(3)) (toliau – NTKĮ projektas), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo Nr. X-233 2, 8, 9, 10 ir 11 straipsnių pakeitimo įstatymo projektu (TAIS reg. Nr. 22-11140(3)) (toliau – NTMĮ projektas), Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo Nr. I-2675 2, 9, 10, 11 ir 13 straipsnių pakeitimo įstatymo projektu (TAIS reg. Nr. 22-11149(3)) (toliau – ŽMĮ projektas), Lietuvos Respublikos su nekilnojamojo turto susijusio kredito įstatymo Nr. XII-2769 3, 6, 14 ir 16 straipsnių pakeitimo įstatymo projektu (TAIS reg. Nr. 22-16539(2)) (toliau visi kartu – Projektai).

Registrų centrui yra priskirta funkcija atlikti privalomą Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto masinį vertinimą teisės aktuose nustatytais tikslais. Lietuvos nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemos sėkmingo veikimo garantas yra turto vertintojų su didžiųjų duomenų analizės, statistinių programų, geografinės informacijos sistemos duomenų analizės, nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemos ir kitomis kompetencijomis, nurodytomis Europos vertinimo standartais (toliau – EVS) ir Tarptautiniais vertinimo standartais (toliau – TVS) ir Tarptautinės turto vertintojų mokesčiams asociacijos standarte „Profesinio tobulėjimo standartas“ (Standart on professional development), indėlis. Atsižvelgdamas į sukauptą patirtį nekilnojamojo turto masinio vertinimo srityje, siekdamas, kad būtų tinkamai reglamentuota ši veikla, Registrų centras Projektų derinimo metu teikė pastabas ir pasiūlymus¹, tačiau Projektų rengėjai į juos atsižvelgė tik iš dalies.

¹ Registrų centro 2022 m. rugsėjo 16 d. raštas Nr. S-40724 (1.4 E) „Dėl nepriklausomo turto ir verslo vertinimo įstatymo ir su juo susijusių įstatymų projektu“ ir Registrų centro 2023 m. sausio 5 d. raštas Nr. S-140 (1.4 E) „Dėl Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo ir su juo susijusių įstatymų projektu“ ir darbo tvarka

Reiškiamo susirūpinimą dėl Vyriausybei pateiktų NTKĮ projekto nuostatų ir teikiame argumentus, kodėl NTKĮ projektas turėtų būti papildytas Registrų centro siūlytomis nuostatomis:

1. Atsižvelgdamas į tai, jog Projektas siekiama, kad Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (toliau – NTKĮ) būtų pagrindinis teisės aktas, reglamentuojantis nekilnojamojo turto masinį vertinimą, Registrų centras siūlė NTKĮ projektu reglamentuoti nekilnojamojo turto masinio vertinimo (vidutinių rinkos verčių nustatymo) atlikimo periodiškumą ir papildyti NTKĮ projekto 17¹ straipsnį nustatant, kad nekilnojamojo turto masinį vertinimą kiekvienais metais ne rečiau kaip 1 kartą per metus atlieka masinio vertinimo įmonė Vyriausybės nustatyta tvarka. Į šią Registrų centrui aktualią pastabą Finansų ministerija neatsižvelgė, derinimo pažymose (Nr. 22-11132 ir Nr. 22-11132 (1)) nurodydama, kad *vertinimo periodiškumas galėtų būti reguliuojamas kituose ir žemesnio lygmens teisės aktuose*.

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. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“, 47 punktas nustato, kad duomenys, kurių reikia nekilnojamajam turtui vertinti atliekant masinį vertinimą, kaupiami ir atnaujinami kiekvienais metais. Tačiau ši nuostata reglamentuoja tik duomenų kaupimą ir atnaujinimą, bet ne nekilnojamojo turto masinio vertinimo periodiškumą. Pažymime, kad vidutinės rinkos vertės naudojamos ne tik nekilnojamojo turto apmokestinimui, bet ir žemės vidutinės rinkos vertės valstybinės žemės pardavimo ir nuomos kainų nustatymui, statinių vidutinė rinkos vertė nuompinigių už valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimui, savivaldybėms priimant sprendimus dėl socialinės paramos, priimant sprendimus dėl valstybės garantuojamos teisinės pagalbos suteikimo, turto deklaravimo, paveldėjimo, dovanojimo, notarinių paslaugų mokesčių apskaičiavimui, notarinių paslaugų kainų nustatymui tvirtinant turto perleidimo sandorius, deklaruojant turtą ir kitais atvejais. Toks platus vidutinės rinkos vertės panaudojimas įvairiose svarbiose srityse, taip pat vidutinės rinkos vertės aktualumo svarba (atliekant nekilnojamojo turto masinį vertinimą kas 5 metus, vidutinės rinkos vertės prarastą aktualumą su nuolat kintančia nekilnojamojo turto rinka ir jos pokyčiais) suponuoja būtinybę nekilnojamojo turto masinį vertinimą atlikti kiekvienais metais ir tokį nekilnojamojo turto masinio vertinimo atlikimo periodiškumą, atsižvelgiant į teisėkūros principus, reglamentuoti įstatymu, t. y. įtvirtinti NTKĮ.

2. Registrų centras siūlė NTKĮ projektą papildyti nauja sąvoka „*nekilnojamojo turto masinį vertinimą atliekantis vertintojas*“ ir nurodyti, kad nekilnojamojo turto masinį vertinimą atliekantis vertintojas – masinio vertinimo įmonės darbuotojas, teisės aktų nustatytais atvejais, atliekantis turto masinį vertinimą, tačiau Finansų ministerija šiam siūlymui nepritarė ir derinimo pažymoje (Nr. 22-11132) nurodė, kad *masinis vertinimas taip pat traktuojamas kaip privalomas – įgaliota institucija atlieka masinį vertinimą vidutinei rinkos vertei nustatyti*. Pažymėtina, kad nekilnojamojo turto masinį turto vertinimą atlieka vertintojas², o ne įgaliota institucija ar Nekilnojamojo turto kadastro (toliau – Kadastras) ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas. Vadovaujantis EVS ir TVS nekilnojamojo turto vertės nustato ir už jų teisingumą atsako tik turto vertintojas.

PTVVI projekte nurodoma, kad turto arba verslo vertintojas – asmuo, atliekantis privalomąjį turto arba verslo vertinimą. NTKĮ projekto 1 straipsnio pakeitime siūloma nustatyti, kad masinį nekilnojamojo turto vertinimą atlieka masinio nekilnojamojo turto vertinimo įmonė, tačiau NTKĮ

² [Tarptautinių vertinimo standartų](#) 20.30 punkte nurodyta, kad „Vertintojas yra asmuo, asmenų grupė arba asmuo įmonėje (nepriklausomai, ar juos sieja vidiniai santykiai (darbo), ar išoriniai (sutartiniai), turi būtiną kvalifikaciją ar patirtį atlikti vertinimą objektyviai, nešališkai ir kompetetingai.<...>“.

projekte nenurodoma, kad jį atlieka turto vertintojas. Pagal NTKĮ 4 straipsnio 3 dalį, Kadastro tvarkytojas tik įrašo kadastro duomenis Kadastro nuostatų nustatyta tvarka, kuriuos pagal NTKĮ 2 straipsnio 3 dalį nustato matininkas. Galiojančio NTKĮ 2 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta, kad kadastro duomenis nustato matininkas – fizinis asmuo, turintis Vyriausybės įgaliotos institucijos išduotą matininko kvalifikacijos pažymėjimą, kuriuo suteikiama teisė nustatyti nekilnojamojo turto kadastro duomenis. Finansų ministerijos derinimo pažymose (Nr. 22-11132 ir Nr. 22-11132 (1)) nurodoma, kad *turto masinį vertinimą atliekantis turto vertintojas suprantamas kaip Kadastro tvarkytojo darbuotojas, atliekantis masinį vertinimą*. Nesutinkame su šiuo Finansų ministerijos teiginiu, nes tai prieštarauja NTKĮ 4 straipsnio 3 daliai, kuri nustato Kadastro tvarkytojui priskirtas funkcijas, viena iš jų – įrašyti kadastro duomenis Kadastro nuostatų nustatyta tvarka. Pažymime, kad Kadastro tvarkytojas neturi nei nekilnojamojo turto vertinimo kvalifikacijos, nei nekilnojamojo turto masinio vertinimo kvalifikacijos, kuri pasaulyje siejama su didžiųjų duomenų analitika, geografinė informacinė sistema ir NT vertinimu. Taip pat toks Finansų ministerijos teiginys yra nesuderinamas su EVS³, kuriuose nurodyta, kad „<...> Iš esmės mokesčių bazės sukūrimas arba periodinis atnaujinimas išsivysčiusioje šalyje, turinčioje atitinkamus administracinius gebėjimus, yra įprastinis vertinimo uždavinys, nors ir vykdomas labai dideliu mastu. <...> Automatizuoti vertinimo modeliai yra ne daugiau nei priemonė, padedanti vertintojui nustatyti vertę, už kurią atsakingas yra vertintojas. <...> Iš esmės gera mokesčių sistema turi atitikti savo tikslus, duoti teigiamų rezultatų, būti veiksminga ir patikima mokesčių mokėtojams“ ir TVS⁴, kurių 105-ame TVS „Vertinimo požūriai ir metodai“, „Vertinimo modeliai“ 90.3 punkte, kad „nepriklausomai nuo vertinimo modelio pobūdžio, vertintojas privalo užtikrinti, kad vertinimas atitiktų visus TVS nustatytus reikalavimus.“

3. Nekilnojamojo turto masinį vertinimą valstybės reikmėms Registrų centras atlieka valstybės užsakymu. ANK projekto 196¹ straipsniu siūloma įtvirtinti nuostatą, kad *Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo ir kitų teisės aktų, nustatančių reikalavimą atlikti turto arba verslo vertinimą, pažeidimas užtraukia baudas*. Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos pažymoje pažymima⁵: „EVS 5.4.9 papunktyje įtvirtinta, kad atsižvelgiant į tai, kad dėl vertinimo veiksmų susidariusios atsakomybės dydis (įskaitant visas teises išlaidas ar ginčo nagrinėjimo metu susidariusias palūkanas) dažnai gali viršyti vertintojo asmeninio ar įmonės turimo turto dydį“. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad per metus šalyje yra parengiamos vidutiniškai 65 621 individualaus vertinimo ataskaitos, o masiniu vertinimo būdu kasmet įvertinama virš 6 mln. objektų, manome, kad NTKĮ projekte, taip pat kaip ir PTVVĮ projekte, turėtų būti įtvirtinta pareiga, kuri leistų vertinimo veiklą drausti civilinės atsakomybės draudimu.

4. Registrų centras Finansų ministerijai siūlė atsižvelgti į pagrindines NTKĮ projekte siūlomas sąvokas, kaip pavyzdžiui: „*rinkos vertė*“, „*vidutinė rinkos vertė*“, „*individualusis vertinimas*“, „*masinis vertinimas*“, „*nekilnojamojo turto masinio vertinimo ataskaita*“ ir pan. Vienodos sąvokos teisiniame reguliavime turėtų būti vartojamos nuosekliai, t. y. turėtų būti išreiškiamos tais pačiais terminais, kiek įmanoma stengiantis nenukrypti nuo jų reikšmės bendrinėje, teisinėje arba techninėje kalboje. Įterpus sąvokose žodžius, keičiasi sąvokų esmė. Pavyzdžiui, pritarus siūlomai sąvokai „*masinis nekilnojamojo turto vertinimas*“, Registrų centras turėtų nustatyti ne konkretaus objekto vertę, bet visos šalies turto vertę. Pažymėtina, kad

³ [Europos vertinimo standartai](#).

⁴ 105-asis TVS „Vertinimo požūriai ir metodai“.

⁵ [Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos 2022 m. rugpjūčio 26 d. Antikorupcinio vertinimo išvada „Dėl Nepriklausomo turto ir verslo vertinimo įstatymo projekto ir su juo susijusių teisės aktų“](#).

nekilnojamojo turto masinis ar individualus vertinimai yra vertinimą apibrėžiantys vertinimo būdai, kai tiek vienu, tiek kitu būdu nustatoma konkretaus vertinamo objekto vertė. Pavyzdžiui, „žemės sklypo vidutinė rinkos vertė nustatyta masinio vertinimo būdu“, o ne „žemės sklypo vidutinė rinkos vertė nustatyta masinio nekilnojamojo turto vertinimo būdu“. Teisinis reguliavimas turi būti aiškus, sąvokos turi būti vartojamos tiksliai, pagal jų tikrąją prasmę, todėl manome, kad tikslinga apibrėžti NTKĮ projekte šias sąvokas: „nekilnojamojo turto masinis vertinimas“, „nekilnojamojo turto masinio vertinimo įmonė“, „nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė“, „nekilnojamojo turto masinio vertinimo sistemos technologijos“. Registrų centras pateikė konkrečius pasiūlymus dėl sąvokų apibrėžimų, į kuriuos nebuvo atsižvelgta.

5. Taip pat Registrų centras siūlė NTMĮ projekto 2 straipsnyje, kuriuo siūloma pakeisti Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 8 straipsnį 2 dalį, vietoje žodžių „nekilnojamojo turto individualaus vertinimo ataskaita“ įrašytus žodžius „individualusis vertinimas“ pakeisti žodžiais „individualiojo vertinimo ataskaita“. Atitinkamai ŽMĮ projekto 2 straipsnyje, kuriuo siūloma pakeisti Žemės mokesčio įstatymo 9 straipsnio 1 dalies 3 punktą, siekiant aiškumo, siūlėme palikti žodžius „individualiojo vertinimo ataskaita“. Tačiau Finansų ministerija į šiuos siūlymus neatsižvelgė. Registrų centro nuomone, individualiojo vertinimo ataskaita – pagrindinis dokumentas, kuriuo remiantis tikslinama mokestinė vertė mokesčių mokėtojams pateikus prašymą. Vyriausybė nustatytų reikalavimus individualiojo vertinimo ataskaitai, o ne individualiam vertinimo procesui.

Apibendrinami tai, kas išdėstyta, ir siekdami aiškaus, nuoseklaus nekilnojamojo turto masinio vertinimo teisinio reglamentavimo ir sklandesnio vertinimo proceso, prašome įtraukti Registrų centro pateiktus pasiūlymus vertinant NTKĮ projektą ir su juo susijusius įstatymų projektus.