



Valstybinio audito ataskaita

TURTO IR VERSLO VERTINTOJŲ VEIKLOS VALSTYBINĖ PRIEŽIŪRA

2015 m. spalio 1 d. Nr. VA-P-60-14-13



Su valstybinio audito ataskaita galima susipažinti
Valstybės kontrolės interneto puslapyje
adresu www.vkontrole.lt

TURINYS

<u>SANTRUMPOS IR SĄVOKOS</u>	<u>3</u>
<u>SANTRAUKA</u>	<u>4</u>
IŠVADOS	5
REKOMENDACIJOS	6
<u>IŽANGA</u>	<u>8</u>
<u>AUDITO REZULTATAI</u>	<u>11</u>
<u>1. Ar tinkama turto vertintojų veiklos valstybinė priežiūra Lietuvoje?</u>	<u>11</u>
1.1. Nustatyti nepakankami kriterijai, leidžiantys tarnybai objektyviai atrinkti turto vertintojus patikrinimams	11
1.2. Tarnyba nekaupia duomenų apie ataskaitose nustatytus pažeidimus ir neanalizuoja juos lėmusių priežasčių	13
1.3. Tarnybos išvada, kad patikrinta turto vertinimo ataskaita neatitinka teisės aktų reikalavimų, ataskaitos nepaneigia ir nedaro jos negaliojančia	16
1.4. 64 proc. tarnybos patikrintų turto vertinimo ataskaitų, kuriomis vadovaujasi viešasis sektorius, neatitiko teisės aktų reikalavimų	18
1.5. Drausminių nuobaudų skyrimo praktika skirtinga ir neužtikrina lygiateisiškumo principo	19
<u>2. Ne visi turto vertintojai kelia kvalifikaciją privalomą laiką</u>	<u>21</u>
<u>PRIEDAI</u>	<u>25</u>

SANTRUMPOS IR SĄVOKOS¹

Turtas – materialios, nematerialios ir finansinės vertybės, kurios gali būti rinkos sandorių objektas.

Turto arba verslo rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų.

Turto arba verslo vertė – turto arba verslo naudingumo tam tikru metu matas, nustatytas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Turto arba verslo vertinimo įmonė – Lietuvos Respublikoje įsteigtas juridinis asmuo, kitos valstybės narės juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kurie Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka verčiasi turto arba verslo vertinimo veikla.

Turto arba verslo vertinimo paslaugos užsakovas – fizinis asmuo, juridinis asmuo ar kita organizacija arba jų filialai, kuriems pagal jų nuostatus suteikta teisė sudaryti sutartis, sudarę su turto arba verslo vertinimo įmone turto arba verslo vertinimo sutartį.

Turto arba verslo vertinimas – turto ir (arba) verslo vertės nustatymas pagal atitinkamą turto arba verslo vertinimo metodą, kurio taikymo procedūros ir tvarka nustatytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

Turto arba verslo vertintojas – Lietuvos Respublikos ar kitos valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktų jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, vertinantis turtą arba verslą.

Verslas – fizinio asmens, juridinio asmens ar kitos organizacijos arba jų filialų veikla, kuria siekiama gauti pajamų ir pelno naudojant ekonominius išteklius.

Vartojamos santrumpos

Garbės teismas – Turto arba verslo vertintojų garbės teismas.

Tarnyba – Turto vertinimo priežiūros tarnyba.

Turto vertintojas – turto arba verslo vertinimo įmonė ir turto arba verslo vertintojas.

Turto vertinimo ataskaita – turto arba verslo vertinimo ataskaita.

Įstatymas, Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas – Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas.

Metodika – Turto ir verslo vertinimo metodika.

¹ Sąvokos nurodytos Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, 1999-05-25 Nr. VIII-1202 (2011-06-22 įstatymo Nr. XI-1497 redakcija), 2 str.

SANTRAUKA

Turtas vertinamas norint nustatyti jo vertę: keičiantis savininkams (parduodant, paveldint, perduodant kaip nepiniginį įnašą); apdraudžiant ar įkeičiant jį; pripažįstant bešeimininkiu ir kt. Turto vertinimo veiklos rezultatas yra itin svarbus gyventojams, viešajam ir privačiam sektoriams:

- atlikus individualų turto vertinimą nustatoma nekilnojamojo turto mokestinė vertė, kuri yra svarbi ir mokesčių mokėtojams, ir valstybei, apskaičiuojančiai bei surenkančiai mokesčius;
- paimant privačią žemę visuomenės poreikiams² savininkui atlyginama pinigais pagal rinkos vertę, kurią nustato turto vertintojai;
- parduodamų valstybinės žemės sklypų vertė gali būti nustatoma atliekant turto vertinimą³. Valstybės biudžetas 2014 m. gavo 47,3 mln. eurų žemės realizavimo pajamų⁴.

Viešojoje erdvėje ne kartą diskutuota apie susitarimus tarp užsakovų ir kai kurių turto vertintojų. Teigiama, kad nepagrįstas turto vertės didėjimas dažniausiai yra ataskaitose, kai skolininkas siekia dirbtinai padidinti turto vertę ir taip padengti kuo didesnę skolos dalį. Kitais atvejais, ypač maža kaina įvertintas turtas perleidžiamas saviems⁵. Diskusijų ypač padaugėjo bankrutavus bankams, nes, kaip teigiama, kai kurie objektai pervertinti dešimtis kartų⁶. Apie nepagrįstai dideles arba mažas įvertinto turto vertes ne kartą diskutuota ir Seimo komitetuose⁷.

Pagrįstas turto vertės nustatymas yra visų užsakovų teisėtas lūkestis, o valstybės institucijų pareiga reglamentuoti ir užtikrinti, kad šie interesai nenukentėtų. Todėl Finansų ministerijai pavesta formuoti turto ir verslo vertinimo politiką, organizuoti ir kontroliuoti jos įgyvendinimą, o šios ministerijos valdymo srities įstaiga – Turto vertinimo priežiūros tarnyba – įpareigota atlikti turto vertintojų veiklos valstybinę priežiūrą. Atlikdami auditą siekėme įvertinti, ar tinkamai vykdoma turto vertintojų veiklos valstybinė priežiūra Lietuvoje. Siekdami išklausti praktikų nuomonę, atlikome turto vertintojų apklausą. Be to, analizavome užsienio šalių ir teismų praktiką. Audituojamas laikotarpis – 2012–2015 m. I pusmetis.

Lietuvoje nuo 2012 m. gegužės 1 d. turto vertinimo srityje įvyko žymūs pokyčiai: tarnybai pavesta reikšminga funkcija nagrinėti, ar turto vertinimo ataskaitos atitinka teisės aktų reikalavimus, įkurtas ikiteisminis institutas – Garbės teismas, kuriam pavesta skirti drausmines nuobaudas turto vertintojams už teisės aktų pažeidimus, nustatyti išsamesni reikalavimai turto vertintojų kvalifikacijos kėlimui ir kt. Tačiau audito rezultatai parodė, kad turto vertintojų veiklos valstybinė priežiūra vis dar nepakankama ir turi būti stiprinama.

Tarnyba per metus patikrina vidutiniškai 0,3 proc. visų parengtų turto vertinimo ataskaitų, o šiose ataskaitose tarnybos nustatytų teisės aktų reikalavimų nesilaikymo mastas glumina: iš tarnybos

² Pavyzdžiui, žemė buvo paimta vykdant strateginius projektus „Rail Baltica“, Transeuropinio tinklo jungtis – Vilniaus miesto aplinkkelio darbai.

³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-02-24 nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“.

⁴ Valstybės biudžeto ir savivaldybių biudžetų konsoliduotos visumos pajamų surinkimo operatyviniai duomenys (2014 m. sausio-gruodžio mėn.), (http://www.finmin.lt/finmin.lt/failai/nacionalinio_biudžeto_surinkimas/keiv/2014_metai_LT_.pdf).

⁵ K. Švirinas. Nepatikima vertinimo ataskaita turto vertę gali sumažinti ar išpūsti milijonais litų (<http://www.delfi.lt/verslas/verslas/k-svirinas-nepatikima-vertinimo-ataskaita-turto-verte-gali-sumazinti-ar-ispusti-milijonais-litu.d?id=65452782#ixzz3SZPkwDyx>).

⁶ Kaip įmanoma milijardais įvertinti orą (<http://www.veidas.lt/kaip-imanoma-milijardais-ivertinti-ora>).

⁷ Audito komiteto 2014-12-10 ir 2014-12-17 posėdžiai (http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r=8826&p_d=153793&p_k=1, http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r=8826&p_d=153798&p_k=1).

patikrintų 473-jų turto vertinimo ataskaitų 383 (81 proc.) neatitiko teisės aktų reikalavimų. Be to, tarnybos nustatytų pažeidimų vidutinis skaičius šiose ataskaitose 2015 m. I pusmetį, palyginti su 2014 m., išaugo du kartus. Finansų ministerijos nuomone, visi turto vertinimo ataskaitose nustatyti teisės aktų reikalavimų nesilaikymo atvejai turi įtakos turto vertei. Tačiau užsakovai neinformuojami apie tai, kad jų užsakymu parengta turto vertinimo ataskaita neatitiko teisės aktų reikalavimų.

Kaip matyti, neatitikusių teisės aktų reikalavimų turto vertinimo ataskaitų skaičius yra didelis, tačiau tarnyba nekaupia ir nesistemina duomenų, kiek ataskaitų patikrino, kiek ir kokių pažeidimų nustatė, kurie dažniausi ir kt. Nesant tokios analizės, negalima pagrįstai įvertinti, kokia yra šios srities teisės aktų pakeitimo būtinybė, koks yra turto vertintojų kvalifikacijos kėlimo poreikis. Be kita ko, tarnyba, turėdama šiuos duomenis, turėtų skelbti juos viešai, kad ir turto vertintojai galėtų su jais susipažinti. Tai neabejotinai padėtų gerinti ir turto vertinimo ataskaitų kokybę.

Nėra reglamentuota (išskyrus dėl nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymo), kokias turto vertinimo ataskaitas, kuriomis remiasi viešasis sektorius priimdamas sprendimus prieš sandorio įvykdymą, turi privalomai tikrinti tarnyba. Poreikį tikrinti patvirtina tai, kad 114 iš 179 (64 proc.) tarnybos patikrintų ataskaitų neatitiko teisės aktų reikalavimų ir visose jų turto vertės nustatymas buvo nepakankamai pagrįstas. Šiai nuomonei pritaria ir Specialiųjų tyrimų tarnyba.

Dėl skirtingo teisinio reguliavimo dalis vertintojų už tai, kad turto vertinimo ataskaitas parengė nesilaikydami teisės aktų reikalavimų, yra teikiami svarstyti Garbės teismui ir jiems skiriamos drausminės nuobaudos, kitus tarnyba apie nustatytus trūkumus informuoja raštu.

Pasigedome ir pačių turto vertintojų atsakingumo, nes 2016 metais tarnyba turės sustabdyti 80 turto vertintojų (25 proc. iš viso jų skaičiaus) ir 174 turto vertintojų asistentų (59 proc. iš viso jų skaičiaus) kvalifikacijos pažymėjimų galiojimą, nes visi jie nesilaikė 2013 m. nustatyto reikalavimo per pastaruosius trejus metus kelti kvalifikaciją ne mažiau kaip 35 valandas.

Be abejo, dėl visų šių problemų labiausiai nukenčia turto vertinimo užsakovai, o nesiėmus priemonių audito ataskaitoje išvardytoms problemoms spręsti, ateityje jų daugės. Todėl įvertinę audito metu surinktus įrodymus pateikiame valstybinio audito išvadas ir rekomendacijas, kurias tinkamai įgyvendinus turto vertintojų veiklos valstybinė priežiūra bus veiksmingesnė ir platesnio masto. Ilgalaikeje perspektyvoje tai atneš naudos turto vertinimo užsakovams.

IŠVADOS

Turto vertinimo priežiūros tarnyba neužtikrina turto vertintojų veiklos valstybinės priežiūros, siekiant, kad būtų tinkama turto vertinimo kokybė bei visuomenės teisių ir jų teisėtų interesų šioje srityje apsauga:

1. Tarnybos patikrintų turto vertinimo ataskaitų skaičius mažas, per metus buvo patikrinta vidutiniškai 0,3 proc. visų parengtų ataskaitų. Nuo 2012 m. gegužės 1 d. iki 2015 m. birželio 30 d. iš tarnybos patikrintų 473 ataskaitų 81 proc. neatitiko teisės aktų reikalavimų, kurie turėjo įtakos turto vertės nustatymui, t. y. vertinamo turto vertė galėjo būti didesnė arba mažesnė (1.2 poskyris).
2. Tarnyba nevykdo analizės dėl turto vertinimo ataskaitose dažniausiai nustatytų teisės aktų pažeidimų ir nekaupia duomenų apie nustatytus teisės aktų pažeidimus. Tokia analizė yra itin svarbi ir naudinga rengiant teisės aktų pakeitimus, koordinuojant turto vertintojų kvalifikacijos kėlimą ir kt. (1.2 poskyris).

3. Teisės aktai neįpareigoja informuoti užsakovą, kad jo užsakymu parengta ataskaita neatitiko teisės aktų reikalavimų. Todėl užsakovai nežino, kad turto vertės nustatymas buvo nepakankamai pagrįstas. Nors tarnyba pritarė, kad užsakovus reikėtų informuoti, tačiau iki šiol nesiėmė iniciatyvos, kad šis reikalavimas teisės aktuose būtų numatytas (1.3 poskyris).
4. Nustatėme, kad daugiau kaip pusė tarnybos patikrintų turto vertinimo ataskaitų (114 iš 179), kuriomis rėmėsi viešasis sektorius priimdamas sprendimus dėl turto pardavimo, paėmimo visuomenės poreikiams, turtinio įnašo ir kt., neatitiko teisės aktų reikalavimų ir visose jų turto vertės nustatymas buvo nepakankamai pagrįstas – vertė galėjo būti didesnė arba mažesnė. Teisės aktuose nenumatyta prievolė tarnybai tikrinti šias ataskaitas iki sandorio sudarymo (1.4 poskyris).
5. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas imperatyviai įpareigoja tarnybą, turint informacijos apie turto vertintojo padarytus teisės aktų pažeidimus, kreiptis į Garbės teismą dėl drausmės bylos turto vertintojui iškėlimo. Nustatėme, kad tarnyba į Garbės teismą kreipiasi tik tada, kai pagal gautus prašymus ar skundus nustato, kad turto vertinimo ataskaitoje nesilaikyta teisės aktų reikalavimų. Tačiau jeigu tai nustato atlikdama pirminius planinius patikrinimus – į Garbės teismą nesikreipia, nes finansų ministro įsakymu patvirtintos Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patikrinimo taisyklės, kuriomis vadovaujasi tarnyba atlikdama šiuos patikrinimus, to daryti neįpareigoja (1.5 poskyris).
6. Finansų ministerijos nustatyti kriterijai, pagal kuriuos tarnyba atranka turto vertintojus pirminiam planiniam patikrinimui atlikti, turi subjektyvumo požymių ir neužtikrina, kad į patikrinimų planą būtų įtraukti rizikingiausi turto vertintojai (1.1 poskyris).
7. 80 turto vertintojų (25 proc.) ir 174 turto vertintojų asistentai (59 proc.) nesilaiko 2013 m. nustatyto reikalavimo per pastaruosius trejus metus kelti kvalifikaciją ne mažiau kaip 35 valandas. Todėl tarnyba 2016 m. turės sustabdyti kvalifikacijos pažymėjimų galiojimą (2 dalis).

Nuo 2016 m. sausio 1 d. Turto vertinimo priežiūros tarnyba, Audito ir apskaitos tarnyba ir Įmonių bankroto valdymo departamentas prie Ūkio ministerijos sujungimo būdu bus reorganizuoti į naują biudžetinę įstaigą – Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybą, kuriai pereis visos įstaigų teisės ir pareigos⁸. Todėl audito rekomendacijos teikiamos Lietuvos Respublikos Vyriausybei ir Finansų ministerijai.

REKOMENDACIJOS

Lietuvos Respublikos Vyriausybei:

1. Teisės aktuose nustatyti tvarką, kad viešojo sektoriaus institucijos prieš sandorio įvykdymą teiktų Turto vertinimo priežiūros tarnybai tikrinti, ar turto vertinimo ataskaitos dėl turto pardavimo, turtinio įnašo, žemės paėmimo visuomenės poreikiams ir kt., atitinka teisės aktų reikalavimus (4 išvada).

Lietuvos Respublikos finansų ministerijai:

⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-05-06 nutarimas Nr. 458 „Dėl sutikimo reorganizuoti Audito ir apskaitos tarnybą, Turto vertinimo priežiūros tarnybą ir Įmonių bankroto valdymo departamentą prie Ūkio ministerijos“.

1. Siekiant užtikrinti duomenų skaidrą ir kelti turto vertintojų kvalifikaciją, įpareigoti Turto vertinimo priežiūros tarnybą (1 ir 2 išvados):
 - 1.1. kaupti, sisteminti ir analizuoti duomenis apie patikrintas turto vertinimo ataskaitas ir jose nustatytus teisės aktų pažeidimus;
 - 1.2. apibendrintus duomenis apie turto vertinimo ataskaitose nustatytus dažniausius pažeidimus periodiškai skelbti tarnybos interneto svetainėje;
 - 1.3. remiantis susistemintais duomenimis apie turto vertinimo ataskaitose nustatytus dažniausius pažeidimus, parengti turto vertintojams rekomendacijas, kurios padėtų formuoti bendrą turto vertinimo praktiką.
2. Teisės aktuose nustatyti reikalavimą informuoti užsakovus, kad Turto vertinimo priežiūros tarnybos patikrinta turto vertinimo ataskaita neatitiko teisės aktų reikalavimų ir turto vertės nustatymas buvo nepakankamai pagrįstas (1 ir 3 išvados).
3. Pakeisti finansų ministro 2012 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 1K-422 patvirtintų Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patikrinimo taisyklių 16 punktą, jame nurodant, kad Turto vertinimo priežiūros tarnyba, turto vertinimo ataskaitose nustačiusi teisės aktų reikalavimų nesilaikymą, privalo kreiptis į Garbės teismą (5 išvada).
4. Siekiant veiksmingesnės ir platesnio masto turto vertintojų veiklos valstybinės priežiūros, nustatyti pirminių planinių patikrinimų atrankos kriterijus, pagal kuriuos į atranką patektų rizikingiausi turto vertintojai (6 išvada).

Rekomendacijų įgyvendinimo priemonės ir terminai pateikti šios ataskaitos 2 priede „Rekomendacijų įgyvendinimo planas“.

ĮŽANGA

Turto vertinimas, kaip profesinė veikla, pradėjo formuotis 1993 metais. Privataus sektoriaus, nekilnojamojo turto ir vertybinių popierių rinkos plėtra, investicijos, užsienio ir bendrų įmonių steigimas sukūrė rinkos principais pagrįsto turto vertinimo paklausą ir prielaidas atsirasti turto vertintojo profesijai ir vertinimo veiklai. Prireikė šią veiklą reglamentuoti, stoti į tarptautines organizacijas, perimti jų profesinę patirtį⁹.

Vyriausybės nutarimu 1995 metais buvo reglamentuoti turto vertės nustatymo principai, metodai, turto vertintojų teisės ir pareigos¹⁰. Tais pačiais metais buvo sudaryta turto vertintojų atestacinė komisija¹¹, jai pavesta rengti pasiūlymus dėl turto vertės nustatymo sistemos diegimo, sustabdyti ar panaikinti kvalifikacinių turto vertinimo pažymėjimų galiojimą ir kt. 1999 metais buvo priimtas Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas¹², o VŠĮ Audito, apskaitos ir turto vertinimo institutui¹³ pavesta vykdyti turto vertintojų veiklos valstybinę priežiūrą: tvirtinti turto vertintojų kvalifikacijos atestatų ir pažymėjimų formas, panaikinti ar sustabdyti jų galiojimą, organizuoti vertintojų kvalifikacijos egzaminus ir kt. Tačiau ši veikla buvo labiau orientuota į turto vertintojų mokymą ir kvalifikacijos kėlimą, bet ne į jų veiklos valstybinę priežiūrą, todėl atsirado prielaidos susitarimams tarp užsakovų ir kai kurių turto vertintojų.

Siekiant eliminuoti nepagrįstus turto vertinimus ir didinti turto vertintojų atliktų vertinimų patikimumą, prireikė tobulinti turto vertinimo sistemą, sutelkti dėmesį į turto vertintojų veiklos priežiūrą, apimančią tvaraus vertinimo proceso dalyvių drausminimo mechanizmo sukūrimą¹⁴. Lietuvoje esminiai pokyčiai šioje srityje prasidėjo nuo 2012 m. gegužės 1 d., įsigaliojus Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo naujai redakcijai¹⁵:

- VŠĮ Audito, apskaitos ir turto vertinimo institutas pertvarkytas į biudžetinę įstaigą Turto vertinimo priežiūros tarnybą¹⁶. Siekiant didinti turto vertintojų atliktų vertinimų patikimumą, praplėstos ir šios tarnybos funkcijos. Pavesta nauja ir itin reikšminga funkcija – nagrinėti turto vertinimo ataskaitas, taip sudarant galimybę nustatyti, ar jos parengtos laikantis teisės aktų reikalavimų. Taip pat pavesta atlikti turto vertintojų veiklos patikrinimus, analizuoti vertintojų metines veiklos ataskaitas ir kt.;
- siekiant drausminti vertinimo proceso dalyvius, įkurtas ikiteisminis institutas – Turto arba verslo vertintojų garbės teismas, kuriam pavesta nagrinėti turto ir verslo vertintojų drausmės bylas ir priimti sprendimus dėl drausminių nuobaudų skyrimo arba drausmės bylos nutraukimo;

⁹ Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo projekto aiškinamasis raštas, 1998-08-03 Nr. P-1323 (http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=60639).

¹⁰ Bendrieji turto vertės nustatymo principai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-03-28 nutarimu Nr. 440 (neteko galios nuo 1999-12-16).

¹¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-06-23 nutarimas Nr. 895 „Dėl Turto vertintojų atestacijos komisijos nuostatų patvirtinimo“ (neteko galios nuo 1999-12-16).

¹² Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999-05-25 Nr. VIII-1202 (originali redakcija).

¹³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998-09-28 nutarimas Nr. 1157 „Dėl Turto vertintojų kvalifikacijos suteikimo tvarkos patvirtinimo“ (neteko galios nuo 2012-05-01).

¹⁴ Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo pakeitimo įstatymo projekto aiškinamasis raštas, 2009-12-04 Nr. XP-728(3) (http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=359984).

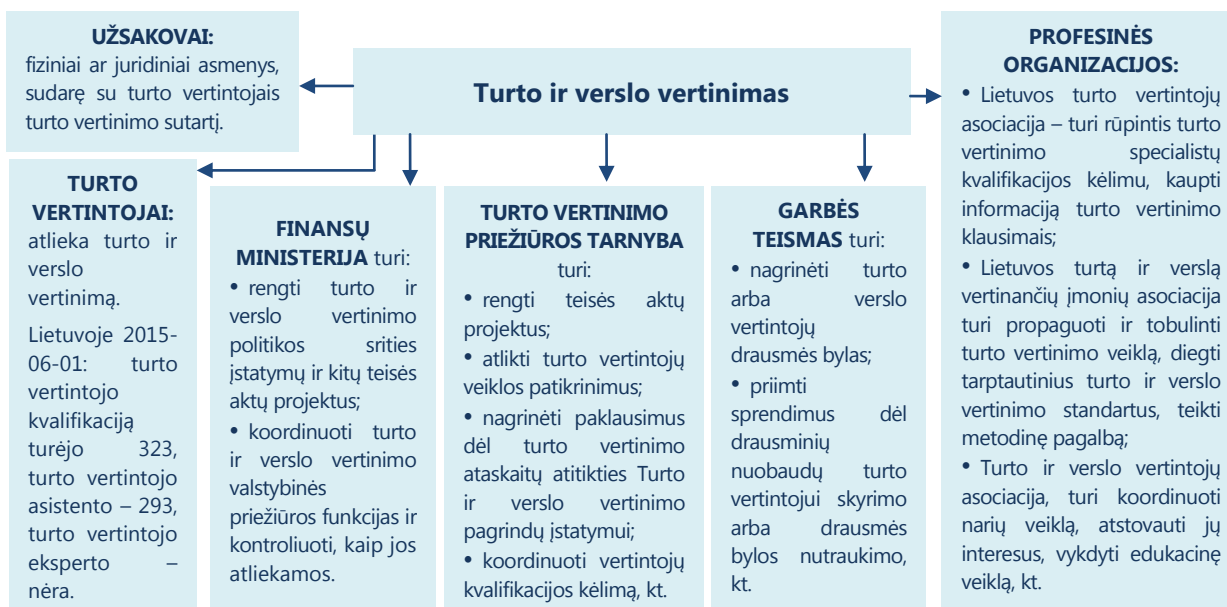
¹⁵ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999-05-25 Nr. VIII-1202 (2011-06-22 įstatymo Nr. XI-1497 redakcija).

¹⁶ Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-03-26 įsakymas Nr. 1K-116 „Dėl viešosios įstaigos Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto pertvarkymo į biudžetinę įstaigą“.

- atlikti teisinio reglamentavimo pokyčiai – finansų ministro įsakymais patvirtinta nauja Turto ir verslo vertinimo metodika¹⁷, Turto arba verslo vertintojų garbės teismo nuostatai¹⁸, Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas¹⁹, Turto arba verslo vertintojų kvalifikacijos egzaminų organizavimo taisyklės, Turto arba verslo vertintojų išsilavinimo, profesinės patirties ir kvalifikacijos kėlimo reikalavimų aprašas²⁰ ir kt.

Turto vertinimo sistemoje dalyvaujantys subjektai ir jiems pavestos funkcijos nurodytos 1 pav.

1 pav. Turto vertinimo sistemoje dalyvaujantys subjektai ir jiems pavestos funkcijos



Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal teisės aktus

Taigi, svarbiausias ir reikšmingiausias vaidmuo tenka Turto vertinimo priežiūros tarnybai, kurios tikslas – įgyvendinti valstybės politiką turto vertinimo srityje, siekiant, kad būtų užtikrinta turto vertinimo kokybė bei turto vertintojų ir visuomenės teisių ir jų teisėtų interesų šioje srityje apsauga²¹.

Tarnybos vidutinis darbuotojų skaičius 2012 m. – 11, 2013 m. – 13, 2014 m.–2015 m. I pusmetį – 14 (žr. 2 pav.). Tarnyba iš valstybės biudžeto gavo ir panaudojo²² 2012 m. gegužės–gruodžio mėn. – 133,2 tūkst. eurų, 2013 m. – 297,0 tūkst. eurų, 2014 m. – 301,9 tūkst. eurų, 2015 m. I pusmetį – 153,8 tūkst. eurų.

2 pav. Tarnybos struktūra ir darbuotojų skaičius



Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal tarnybos pateiktus duomenis

¹⁷ Patvirtinta Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-159.

¹⁸ Patvirtinti Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-05-17 įsakymu Nr. 1K-192.

¹⁹ Patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-160.

²⁰ Patvirtinti Lietuvos Respublikos finansų ministro 2013-02-11 įsakymu Nr. 1K-060.

²¹ Turto vertinimo priežiūros tarnybos nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-03-26 įsakymu Nr. 1K-116.

²² Turto vertinimo priežiūros tarnybos 2012 m., 2013 m., 2014 m. ir 2015 m. I pusmečio aiškinamieji raštai.

Auditas atliktas vadovaujantis Valstybinio audito reikalavimais²³ ir Tarptautiniais aukščiausiųjų audito institucijų standartais²⁴. Atlikdami auditą darėme prielaidą, kad visi auditoriams pateikti dokumentai yra teisingi, išsamūs ir galutiniai, o jų kopijos atitinka originalus.

Audito metodai ir procedūros pateikti ataskaitos 1 priede.

²³ Patvirtinti Lietuvos Respublikos valstybės kontrolieriaus 2002-02-21 įsakymu Nr. V-26 (2012-06-28 įsakymo Nr. V-171 redakcija).

²⁴ 3000-asis TAAIS „Veiklos audito įgyvendinimo gairės“ ir 3100-asis TAAIS „Veiklos audito gairės: pagrindiniai principai“.

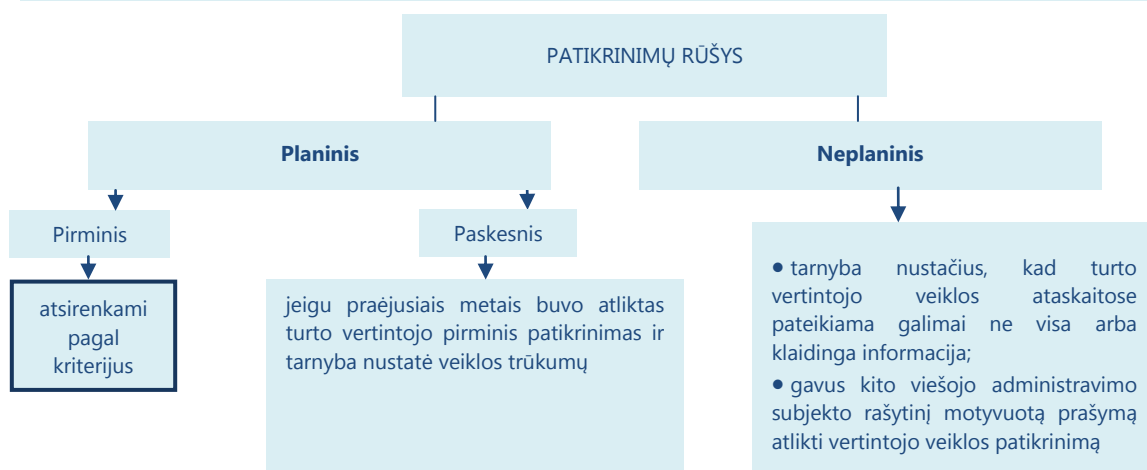
AUDITO REZULTATAI

1. AR TINKAMA TURTO VERTINTOJŲ VEIKLOS VALSTYBINĖ PRIEŽIŪRA LIETUVOJE?

1.1. Nustatyti nepakankami kriterijai, leidžiantys tarnybai objektyviai atrinkti turto vertintojus patikrinimams

Nuo 2012 m. gegužės 1 d. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme įtvirtinta nuostata, kad tarnyba atlieka turto vertintojų ir turto vertinimo įmonių veiklos planinius ir neplaninius patikrinimus²⁵: tikrinamas veiklos ataskaitose pateiktų duomenų teisingumas ir turto vertinimo ataskaitų atitiktis teisės aktų reikalavimams (žr. 3 pav.).

3 pav. Patikrinimų rūšys ir objektas



Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patikrinimo taisykles

Nustatėme, kad tarnyba nuo 2013 m. iki 2015 m. birželio 30 d. atliko 55-ių turto vertinimo įmonių²⁶ veiklos patikrinimus (žr. 1 lentelę) ir patikrino 84-ių turto vertintojų parengtas 156 turto vertinimo ataskaitas.

1 lentelė. Tarnybos atliktų turto vertinimo įmonių veiklos patikrinimų skaičius

Rodiklis / metai		2012 m.	2013 m.	2014 m.	2015 m. I pusmetis	Iš viso
Patikrinimų skaičius	Planiniai*	-	5	11	37	53
	Neplaniniai*	-	2	0	0	2
	Paskesnieji**	-	-	-	0	0

Patikrinimų atlikimas reglamentuotas nuo 2012-12-11* arba nuo 2014-07-19**.

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal audito rezultatus

²⁵ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999-05-25 Nr. VIII-1202 (2011-06-22 įstatymo Nr. XI-1497 redakcija), 26 str. 2 d. 2 p.

²⁶ Į atitinkamų metų patikrinimų planą įtraukiamas tik į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas vertintojas ar vertinimo įmonė.

Finansų ministerijos teigimu, atliekant pirminius planinius patikrinimus siekiama apimti kuo didesnę turto vertintojų ir įvairesnį jų parengtų ataskaitų skaičių, kad jie, vėliau rengdami turto vertinimo ataskaitas, išvengtų netikslumų ir klaidų. Pirminių planinių patikrinimų atranką sudaro du etapai. Pirmajame tarnyba atranka turto vertinimo įmones, antrajame – turto vertinimo ataskaitas.

TURTO VERTINIMO ĮMONIŲ ATRANKA

Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patikrinimo taisyklės numato kriterijus²⁷, pagal kuriuos tarnyba kasmet pasirenka tikrintinas turto vertinimo įmones pirminiam planiniam patikrinimui atlikti:

- per paskutinius trejus metus (nuo 2014-07-19 – penkerius metus) nebuvo atliktas vertintojo ar vertinimo įmonės planinis patikrinimas;
- dėl vertintojo veiklos trūkumų einamaisiais kalendoriniais metais tarnyba gavo skundų, prašymų;
- per paskutinius trejus metus buvo atliktas daugiau nei vieno vertintojo neplaninis patikrinimas;
- per paskutinius dvejus metus buvo taikyta drausminė nuobauda vertintojui.

Nustatėme, kad trys iš keturių atrankos kriterijų nėra pakankami, kad būtų atrinktos rizikingiausios turto vertinimo įmonės (žr. pavyzdį):

- antrojo ir ketvirtojo kriterijų trūkumai – vykdant atranką nėra reikalavimo atsižvelgti į gautų skundų ir skirtų drausminių nuobaudų skaičių. Tarnyba, vadovaudamasi kriterijais, į patikrinimų planą neįtraukė tų turto vertinimo įmonių, dėl kurių gauta nemažai pagrįstų skundų ir skirta drausminių nuobaudų. Tarnyba paaiškino, kad nėra reikalavimo atsižvelgti į gautų skundų ar prašymų skaičių, todėl į atranką jų neįtraukė;
- trečiasis kriterijus neturėjo įtakos atrankai, nes nuo 2013 m. iki 2015-06-30 tarnyba atliko du neplaninius patikrinimus.

Pavyzdys

Vertinimo įmonė	1 kriterijus	2 kriterijus	■ 3 kriterijus	■ 4 kriterijus	Įtrauktos į 2014 m. planą
Nr. 9	taip	17	ne	4	Ne
Nr. 68	taip	25	ne	1	Ne
Nr. 14	taip	1	ne	1	Taip
Nr. 102	taip	2	ne	1	Taip

-
-
- Nr. 9 ir 68 gauta nemažai pagrįstų skundų, tačiau į 2014 m. patikrinimų planą šios įmonės neįtrauktos.

Nr. 9 per dvejus metus skirtos 4 nuobaudos, jos apskystos teismui. Dėl užsitęsusių teisminių ginčų turto vertinimo įmonės veikla ir toliau ilgą laiką gali būti netikrinama.

Nuo 2014-07-19 pirmasis kriterijus buvo pakeistas: į patikrinimo planą įtrauktos penkerius metus netikrintos turto vertinimo įmonės, arba tos, kurios atitiko du iš trijų kriterijų²⁸. Lyginant su 2014 m., patikrinimų skaičius 2015 m. padidėjo aštuonis kartus, taigi tarnyba turi patikrinti 94 (iš 110) turto vertinimo įmones²⁹. Vidutiniškai per mėnesį tarnyba patikrina šešias įmones, todėl patikrinti visų planuotų turto vertinimo įmonių ji gali nespėti.

²⁷ Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patikrinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-12-11 įsakymu Nr. 1K-422 (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais).

²⁸ Nuo antrojo iki ketvirtojo aukščiau minėtų kriterijų.

²⁹ Į patikrinimų planą įtraukiamas tik į Išorės vertintojų sąrašą įrašytas vertintojas ar vertinimo įmonė. 2014-12-04 duomenimis, tokių subjektų sąrašė buvo 124. Į 2015 m. turto vertintojų veiklos pirminio patikrinimo planą buvo įtraukti 108 turto vertintojai, atitikę vertinimo kriterijus, iki 2015-07-13 iš sąrašo išsibraukė 14 turto vertintojų ar vertinimo įmonių, todėl plane jų liko 94.

TURTO VERTINIMO ATASKAITŲ ATRANKA

Atrinkus turto vertinimo įmones, atliekama turto vertinimo ataskaitų atranka. Tarnyba turi patikrinti kiekvienos pasirinktos įmonės nuo dviejų iki aštuonių turto vertinimo ataskaitų. Atkreipiame dėmesį, kad tarnybos direktorius jų atranką atlieka atsitiktine tvarka³⁰, t. y. iš turto vertinimo įmonių pateikto turto vertinimo ataskaitų sąrašo atsitiktine tvarka parenka ataskaitas, kurios bus tikrinamos.

Nustatėme 12 atvejų (iš 53 atliktų planinių patikrinimų), kai pirminiems planiniams patikrinimams atlikti kelerius metus iš eilės buvo atrinktos tų pačių turto vertintojų ir tos pačios vertinimo srities (nekilnojamojo turto) ataskaitos (žr. pavyzdį).

Pavyzdys

■ Vertinimo sritis	■ Turto vertintojas	■ Planinio patikrinimo pabaiga
Nekilnojamasis turtas	Nr. 2	2014-06-30
		2015-06-30
		2015-06-30
Nekilnojamasis turtas	Nr. 4	2014-08-01
		2015-04-02

Pavyzdys rodo, kad tuo atveju, kai ataskaitos atrenkamos atsitiktine tvarka, patikrinti kuo didesnį turto vertintojų ir įvairesnį jų parengtų ataskaitų skaičių yra sudėtinga. Tai būtų galima padaryti, jeigu ataskaitų atranka būtų atliekama ne atsitiktine tvarka, o pagal nustatytus kriterijus.

Tai, kad atranka yra nepakankama, patvirtino 42 iš 103 (41 proc.) apklausoje dalyvavusių turto vertintojų. Jų teigimu, atranka diskredituoja mažąsias įmones, kuriose dirba vienas ar keli turto vertintojai. Apklausoje dalyvavę turto vertintojai nurodė, kad didesnėse įmonėse dirbantys vertintojai į atranką gali niekada nepatekti.

Turto ir verslo vertintojų asociacijos nuomone, patikrinimo našta turi būti paskirstoma tolygiai tarp visų turto vertintojų. Audito rezultatai patvirtino, kad dažniausiai atrenkamos tikrinti mažosios turto vertinimo įmonės, nes iš 55-ių patikrintų įmonių beveik pusėje (27) dirbo po vieną, 12-oje – po du turto vertintojus.

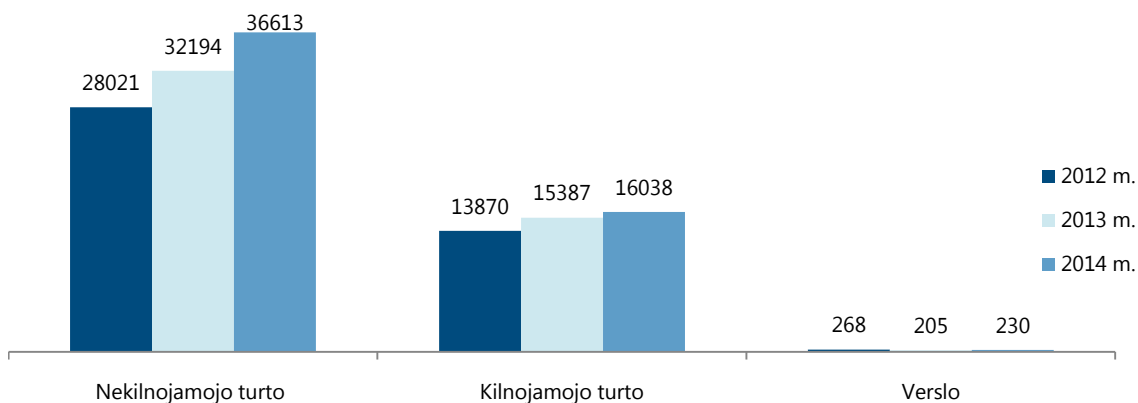
Nesant pakankamų kriterijų, turto vertintojų atranka tampa subjektyvi. Finansų ministerija turėtų nustatyti tokius kriterijus, kurie padėtų veiksmingiau ir platesniu mastu vykdyti turto vertintojų valstybinę priežiūrą, be to, atranka taptų skaidresnė ir aiškesnė patiems turto vertintojams.

1.2. Tarnyba nekaupia duomenų apie ataskaitose nustatytus pažeidimus ir neanalizuoja juos lėmusių priežasčių

Turto vertintojai 2012 m. parengė 42 159, 2013 m. – 47 786, 2014 m. – 52 881 turto vertinimo ataskaitą, daugiausia – nekilnojamojo turto³¹ (žr. 4 pav.).

³⁰ Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patikrinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-12-11 įsakymu Nr. 1K-422 (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais), 14 p.

³¹ Duomenis pateikė tarnyba.

4 pav. Parengtų turto vertinimo ataskaitų skaičius

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal tarnybos pateiktus duomenis

Atkreipiame dėmesį, kad audito metu auditoriams buvo pateikta netiksli informacija apie tarnybos patikrintų turto vertinimo ataskaitų skaičių laikotarpiu nuo 2012 m. gegužės 1 d. iki 2015 m. birželio 30 d. Kadangi audito pabaigoje, 2015 m. rugsėjo 4 d., tarnyba papildomai informavo, kad tuo pačiu laikotarpiu buvo patikrinusi dar 73 turto vertinimo ataskaitas, kurios auditoriams nebuvo pateiktos. Tarnyba aiškino, kad tokią padėtį lėmė tai, kad neturi registro, kuriame būtų registruojamos visos tarnyboje nagrinėtos ataskaitos.

Atlikdami auditą nustatėme ne vieną tarnybos pateiktų duomenų neatitikimo atvejį. Pavyzdžiui, 2014 m. tarnybos viešai skelbiamoje metinėje veiklos ataskaitoje nurodoma, kad 2014 m. tarnyba įvertino 225-ių turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitiktį turto ir verslo vertinimą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams. Tačiau 2015 m. rugsėjo 4 d. tarnyba auditorius informavo, kad minėtu laikotarpiu išnagrinėjo 201-ą turto vertinimo ataskaitą.

Nustatėme, kad tarnyba nekaupia ir neanalizuoja duomenų, kiek ir kokių pažeidimų ar trūkumų nustatė turto vertinimo ataskaitose. Siekdami tai išsiaiškinti, atlikome išsamią duomenų analizę.

2 lentelė. Tarnybos patikrintų turto vertinimo ataskaitų ir nustatytų pažeidimų ir trūkumų skaičius (proc.)

Rodiklis / metai	2012-05-01–2012-12-31	2013 m.	2014 m.	2015-01-01–2015-06-30	Iš viso
Tarnybos patikrinta ataskaitų, iš jų:	26	176	164	107	473
ataskaitos neatitikusios teisės aktų reikalavimų, iš jų:	17 (65%)	137 (78%)	140 (85%)	89 (83%)	383 (81%)
tarnybos nustatytų pažeidimų ir trūkumų skaičius ataskaitose	128	1 090	567	755	2 540

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal audito rezultatus

Kaip matyti 2 lentelėje, iš 473 tarnybos patikrintų³² turto vertinimo ataskaitų 383 (81 proc.) neatitiko teisės aktų reikalavimų. Tačiau tarnybos vidutiniškai per metus patikrinamų ataskaitų skaičius yra mažas ir siekia 0,3 proc.

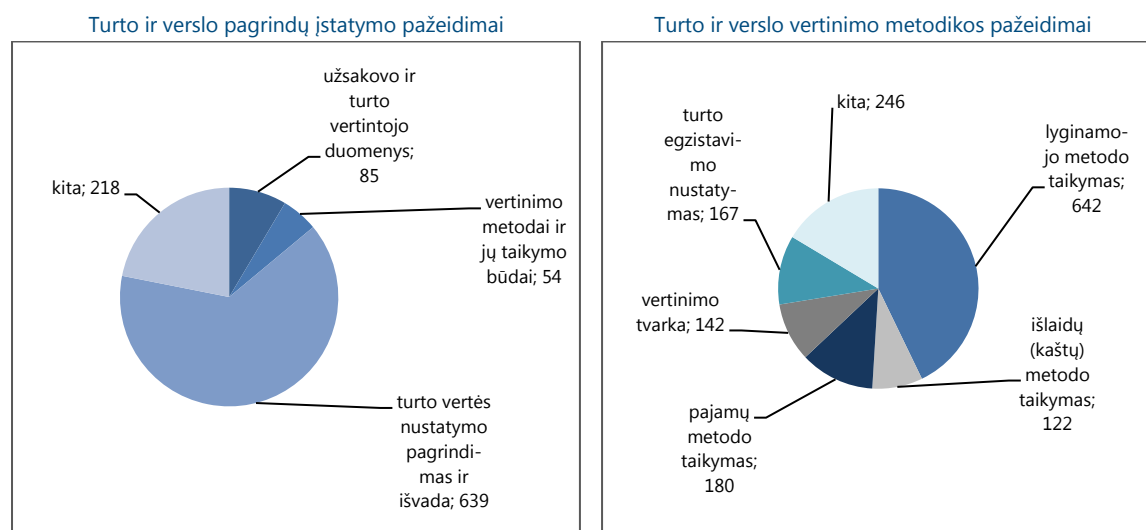
Nustatėme, kad dažniausiai vertintojai nesilaikė metodikos nuostatų – 1 499 kartus, įstatymo – 996, kitų teisės aktų³³ nuostatų – 45 kartus. Audito metu suskaičiavome ir su tarnyba suderinome,

³² Į šį skaičių neįtrauktos 73 turto vertinimo ataskaitos.

³³ Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodeksas, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-04-27 įsakymu Nr. 1K-160; Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės, patvirtintos Vyriausybės 2005-09-29 nutarimu Nr. 1049, Kelių transporto priemonių vertės nustatymo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro ir finansų ministro 2000-04-17 įsakymu Nr. 120/2000-04-14 Nr. 101 (nuo 2015-07-01 neteko galios); Europos vertinimo standartai.

kad iš 383 turto vertinimo ataskaitų, kurios neatitiko teisės aktų reikalavimų, 355-iose (93 proc.) turto vertės nustatymas buvo nepakankamai pagrįstas.

5 pav. Turto vertinimo ataskaitose tarnybos nustatyti pažeidimai ir trūkumai



Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal audito rezultatus

Kaip matyti 5 pav., pusė nustatytų pažeidimų buvo padaryta, nes netinkamai taikytas lyginamasis metodas, turto vertės nustatymas buvo nepakankamai pagrįstas (žr. pavyzdį).

Pavyzdys

- Pavyzdžiai iš tarnybos išvadų:
- ataskaitoje pateikta žemės sklypo rinkos vertės nustatymo lentelė, tačiau duomenų apie gyvenamąjį namą nėra. Darytina išvada, kad ataskaitoje vertinamo gyvenamojo namo rinkos vertė nepagrįsta;
- nustatant mazuto rezervuarų rinkos vertę, suskaičiuota metalo laužo kaina, tačiau neparodytos skaičiavimų sekos, todėl turto vertės nustatymas laikytinas nepagrįstas;
- vertinama 13 objektų, todėl turėjo būti ne mažiau kaip 39 nuotraukos, tačiau pateiktos 29. Be to, neįmanoma nustatyti, kurioje nuotraukoje, kuris objektas pavaizduotas.

Turėti ir analizuoti duomenis apie patikrintas turto vertinimo ataskaitas ir jose nustatytus pažeidimus būtina dėl šių priežasčių:

- Finansų ministerija ir tarnyba jais gali naudotis inicijuodamos teisės aktų pakeitimus, nes dalis pažeidimų gali atsirasti ir dėl teisinio reglamentavimo trūkumų;
- tarnybai tai padėtų suskaičiuoti, kiek ataskaitų patikrino, ir nustatyti dažniausius turto vertintojų pažeidimus atliekant vertinimus;
- duomenis būtina skelbti ir tarnybos interneto svetainėje, kad vertintojai su jais susipažintų ir juos analizuotų.

Kad būtina kaupti ir analizuoti duomenis apie pažeidimus patvirtina ir tai, kad turto vertinimo ataskaitose tarnybos nustatytų pažeidimų vidutinis skaičius 2015 m. I pusmetį, palyginti su 2014 m., išaugo du kartus³⁴.

³⁴ Vienoje turto vertinimo ataskaitoje 2014 m. tarnybos nustatyti vidutiniškai keturi pažeidimai, 2015 m. I pusmetį – aštuoni.

Kita sritis, kur šiuos duomenis tarnyba galėtų naudoti, – turto vertintojų mokymai. Atkreipiamė dėmesį, kad pusė turto vertinimo ataskaitose tarnybos nustatytų pažeidimų buvo dėl netinkamai taikyto lyginamojo metodo, nes turto vertintojai pasirinko tokius palyginamuosius objektus, kurie neturėtų ir negalėtų būti lyginami, nes jų plotai skyrėsi keliolika kartų, skyrėsi lyginamų žemės sklypų paskirtis ir kt. (žr. pavyzdį).

Pavyzdys

- Netinkamai pasirinktas lyginamų objektų plotas ir vietovė:
 - Turto vertintojas įvertino nekilnojamojo turto (parduotuvė Kauno m.) rinkos vertę. Tarnyba, įvertinusi ataskaitą, nustatė, kad vertinamas turtas lygintas su lyginamaisiais objektais, kurie negali būti laikomi analogiški vertinamam turtui. Lyginamieji objektai yra 15, 24 ir 71 kartą mažesnio bendro ploto nei vertinamas turtas.

Rodikliai	Vertinamas objektas	Lyginamas objektas Nr. 1	Lyginamas objektas Nr. 2	Lyginamas objektas Nr. 3
Vietovė	Savanorių pr.	Laisvės al.	Kalantos g.	Laisvės al.
Plotas (m ²)	4 106	166	263	59

- Netinkamai pasirinkti lyginamų objektų plotai ir žemės paskirtis:
 - Turto vertintojas nustatė žemės sklypo rinkos vertę. Tarnyba nustatė, kad buvo pasirinkti palyginami objektai, kurių plotas (0,3139 ha, 1,0911 ha, 1,1364 ha, 6,5400 ha, 7,7567 ha) labai skiriasi nuo vertinamo žemės sklypo ploto (18,5174 ha). Vertinamo turto paskirtis – kita, pasirinkti palyginamieji objektai, kurių paskirtis – žemės ūkio.

Jeigu tarnyba sistemintų ir analizuotų duomenis apie dažniausiai daromus pažeidimus, remdamasi jais galėtų planuoti turto vertintojų mokymus bei nurodyti dažniausiai pasikartojančius pažeidimus.

Įvertinę susiklosčiusią situaciją neabejojame, kad šie duomenys ir jų sklaida būtų naudingi turto vertinimo sistemoje dalyvaujantiems subjektams: Finansų ministerijai – formuojančiai turto vertinimo politiką, tarnybai – atliekančiai turto vertintojų valstybinę priežiūrą, turto vertintojams – atliekantiems turto vertinimus. Tai sudarytų galimybę mažinti pažeidimų skaičių, pagerinti turto vertinimo ataskaitų kokybę ir padėtų formuoti vienodą turto vertinimo praktiką. Ilgalaikeje perspektyvoje tai atneštų naudos ir turto vertinimo užsakovams, nes jie gautų kokybiškesnę paslaugą, t. y. turto vertės nustatymas būtų pagrįstas.

Tai, kad problema aktuali, patvirtino ir apklausoje dalyvavę turto vertintojai: jie nurodė, kad būtina atlikti dažniausiai pasikartojančių pažeidimų analizę ir parengti išsamias metodines rekomendacijas, pateikti nuorodas į teisės aktų punktus. Tokios rekomendacijos padėtų ateityje rengiamose ataskaitose išvengti teisės aktų pažeidimų ir trūkumų.

1.3. Tarnybos išvada, kad patikrinta turto vertinimo ataskaita neatitinka teisės aktų reikalavimų, ataskaitos nepaneigia ir nedaro jos negaliojančia

Turto vertinimo ataskaita laikoma teisinga, kol tarnyba nėra nustačiusi jos neatitikties ir (arba) kol ji nėra nugincyta teisme³⁵. Nustačiusi, kad ataskaita neatitinka teisės aktų reikalavimų, tarnyba parengia išvadą apie nustatytus pažeidimus³⁶.

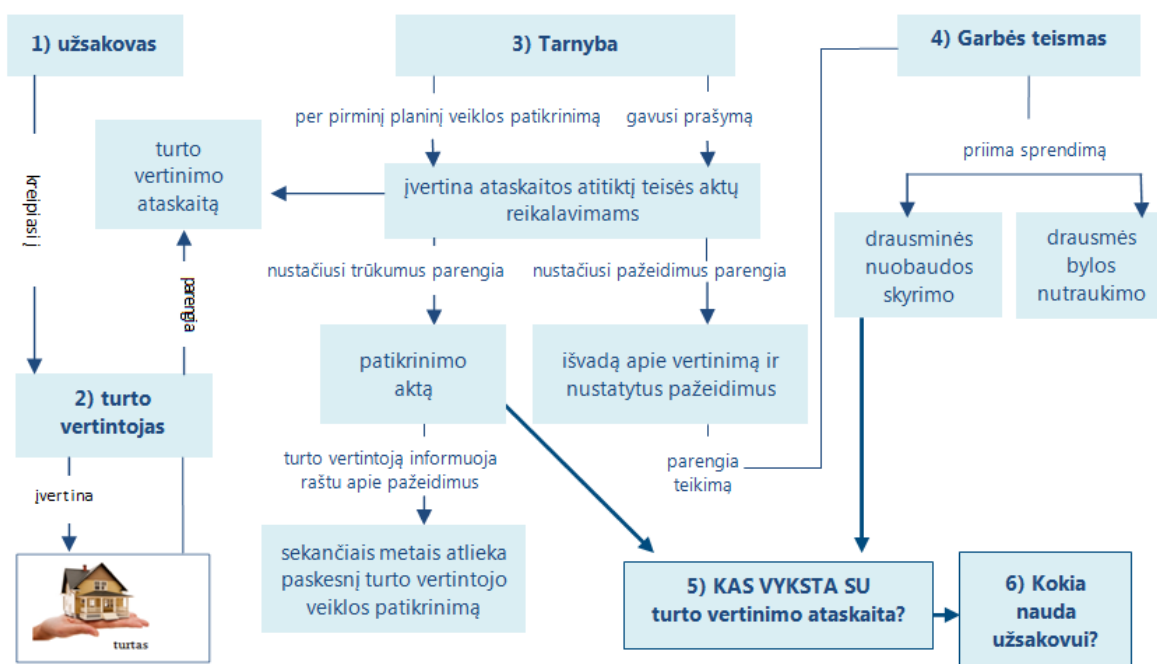
³⁵ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999-05-25 Nr. VIII-1202 (2011-06-22 įstatymo Nr. XI-1497 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 22, 23 ir 26 str.

³⁶ Atlikusi planinį patikrinimą tarnyba rengia patikrinimo aktą.

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išplėstinė teisėjų kolegija, kalbėdama apie parengtas tarnybos išvadas, paaiškino, kad tarnybos išvada yra jos nuomonė dėl turto vertinimo ataskaitos atitikties išreiškiantis dokumentas, kuris ataskaitos nepaneigia ir nedaro jos negaliojančia. Tarnybos išvada nesukelia jokių teisinių pasekmių ir negali būti ginčo teisme objektas. Kilus ginčui dėl ataskaitos, teismas turėtų kompetenciją pateikti ataskaitos analizę³⁷.

Taigi, tarnybai nustačius, kad turto vertinimo ataskaita neatitinka teisės aktų reikalavimų, kas su ja daroma (žr. 6 pav.)?

6 pav. Turto vertinimo ir tarnybos patikrinimų procesas



Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal teisės aktus ir audito rezultatus

Tarnyba paaiškino, kad, pripažinus turto vertinimo ataskaitą neteisinga, ji lieka galioti. Jos nuomone, ataskaita neturėtų būti remiamasi priimant sprendimus, pavyzdžiui, dėl mokesstinės vertės dydžio nustatymo, turto įkeitimo, turto padalijimo, nuostolių dydžio nustatymo ir pan.

Kita vertus, užsakovas net nežino, kad jo užsakymu parengtą turto vertinimo ataskaitą tarnyba pripažino neatitinkančią teisės aktų reikalavimų, nes teisės aktai nei turto vertintojų, nei tarnybos neįpareigoja apie tai užsakovą informuoti. Minėta, kad tarnybos patikrintos 383 (81 proc.) turto vertinimo ataskaitos neatitiko teisės aktų reikalavimų, iš jų, 355-iose (93 proc.) turto vertės nustatymas buvo nepakankamai pagrįstas³⁸. Finansų ministerijos nuomone, visi turto vertinimo ataskaitose nustatyti teisės aktų reikalavimų nesilaikymo atvejai turi įtakos turto vertei.

Taigi, jeigu užsakovas būtų informuojamas ir žinotų, kad turto vertinimo ataskaitoje tarnybos nustatyti pažeidimai turi įtakos turto vertei, jis galėtų kreiptis:

- į teismą dėl turto vertinimo ataskaitos analizės, šis procesas gali trukti 1–2 metus;
- į turto vertintojus dėl pakartotinio turto vertinimo.

Užsakovas taip pat turi teisę į patirtų nuostolių atlyginimą, nes visi vertintojai privalo draustis

³⁷ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išplėstinės teisėjų kolegijos 2014-05-28 nutartis administracinėje byloje Nr. AS602-162/2014.

³⁸ Duomenys suderinti su tarnyba.

civilinės atsakomybės privalomuoju draudimu³⁹. Tokių atvejų Lietuvoje yra – dėl turto vertintojo tretiesiems asmenims padarytos žalos 2014 m. buvo išmokėta 16,2 tūkst. eurų.

Taigi, turto vertinimo ataskaitų, kuriose buvo nustatyta pažeidimų, yra daug, tačiau tarnyba nesiėmė iniciatyvos teisės aktuose numatyti reikalavimą informuoti užsakovą, kad jo užsakymu parengta turto vertinimo ataskaita neatitinka teisės aktuose nustatytų reikalavimų. Siekiant ginti užsakovo pagrįstus lūkesčius, prievolė jį informuoti privalo būti nustatyta teisės aktuose, kartu nurodant, kad tarnybos nustatyti pažeidimai gali turėti įtakos turto vertei.

1.4. 64 proc. tarnybos patikrintų turto vertinimo ataskaitų, kuriomis vadovaujasi viešasis sektorius, neatitiko teisės aktų reikalavimų

Turto vertinimas aktualus ir viešajame sektoriuje, priimant sprendimus dėl turto pardavimo, apmokestinimo, turtinio įnašo, turto paėmimo visuomenės poreikiams ir kt. Statistiniai duomenys apie viešajame sektoriuje atliktus turto vertinimus nekaupiami. Nustatėme, kad 2014 m. parengta:

- Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos – 10 168 vertinimai;
- Lietuvos automobilių kelių direkcijai prie Susisiekimo ministerijos – 282 vertinimai.

Tokių turto vertinimo atvejų yra ir daugiau, pavyzdžiui, privatizuojant valstybei nuosavybės teise priklausančius nekilnojamojo turto objektus (tarp jų būna ir mažos vertės pastatų, pavyzdžiui, lauko tualetai, bunkeriai). Vien tik VĮ Turto bankas 2014 m. pardavė 102 nekilnojamojo turto vienetų⁴⁰, visų jų pradinė kaina buvo nustatyta atlikus turto vertinimus.

Nustatėme, kad nuo 2012 m. gegužės 1 d. iki 2015 m. birželio 30 d. tarnyba iš fizinių ir juridinių⁴¹ asmenų gavo 106 prašymus įvertinti, ar 179 turto vertinimo ataskaitos, kurių pagrindu viešasis sektorius priima sprendimus, atitinka teisės aktų reikalavimus.

3 lentelė. Tarnybos patikrintų ir neatitinkančių teisės aktų reikalavimų turto vertinimo ataskaitų skaičius

Rodiklis / data	2012-05-01 iki 2012-12-31	2013 m.	2014 m.	2015-01-01 iki 2015-06-30	Iš viso
Patikrinta ataskaitų	7	84	60	28	179
iš jų neatitiko teisės aktų reikalavimų	5 (71%)	50 (60%)	43 (72%)	16 (57%)	114 (64%)

Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal audito rezultatus

Kaip matyti 3 lentelėje, tarnyba nustatė, kad daugiau kaip pusė turto vertinimo ataskaitų (114 iš 179) neatitiko teisės aktų reikalavimų, ir visose jų turto vertės nustatymas buvo nepakankamai pagrįstas (vertė galėjo būti didesnė arba mažesnė). Apskaičiavome, kad vertinamo turto vertė, nurodyta 114-oje turto vertinimo ataskaitų, kurios neatitiko teisės aktų reikalavimų, buvo 231 mln. eurų.

Prievolė tarnybai tikrinti visas turto vertinimo ataskaitas teisės aktuose nenumatyta (išskyrus dėl nekilnojamojo turto mokestinės vertės nustatymo⁴²). Šią problemą mato ir Specialiųjų tyrimų tarnyba, pasiūliusi⁴³ visas turto vertinimo ataskaitas, kuriomis vadovaujasi Vyriausybė, derinti su

³⁹ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999-05-25 Nr. VIII-1202 (2011-06-22 įstatymo Nr. XI-1497 redakcija su vėlesniais pakeitimais), 17 str.

⁴⁰ VĮ Turto banko 2014 m. veiklos ataskaita (<http://www.vtf.lt/lt/metu-ataskaitos/2014-metu-ataskaita.html>).

⁴¹ VĮ Registrų centras, Nacionalinė žemės tarnyba, Lietuvos bankas ir kt.

⁴² Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, 2005-06-07 Nr. X-233 (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais), 8 str. 2 d.; Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių, patvirtintų 2005-09-29 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1049 (2011-02-23 nutarimo Nr. 234 redakcija su vėlesniais pakeitimais) 45, 45¹ p.

⁴³ Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos 2014-11-06 raštas Nr. 4-01-6714.

tarnyba: priimant sprendimus dėl turto perdavimo ar pardavimo įvertinti, ar turto vertinimo ataskaitos parengtos laikantis teisės aktų reikalavimų.

Įvertinus tai, kad ataskaitų, kuriomis vadovaujasi viešojo administravimo subjektai, priimdami sprendimus dėl turto pardavimo ar paėmimo visuomenės poreikiams ir kt., yra nemažai, tarnyba nespėtų nustatyti, ar visos jos atitinka įstatymų reikalavimus. Kita vertus, ne visada reikia tikrinti visas šias ataskaitas, nes gali būti vertinamas, tarkime ne itin didelės vertės turtas.

Finansų ministerijai būtų privalu nustatyti, kokias turto vertinimo ataskaitas, kuriomis remiasi viešasis sektorius priimdami sprendimus, tarnyba turėtų tikrinti ir pateikti išvadą. Ministerijos nuomone, tarnybos pateikta išvada būtų garantas, kuriuo, kilus ginčui dėl turto vertės nustatymo, galėtų vadovautis viešojo administravimo institucijos, priimdamos sprendimus. Toks teisinis reguliavimas turto vertinimo sistemą padarytų aiškesnę.

1.5. Drausminių nuobaudų skyrimo praktika skirtinga ir neužtikrina lygiateisiškumo principo

Nuo 2012 m. gegužės 1 d. naujai įkurtam ikiteisminiam institutui – Garbės teismui – pavesta nagrinėti turto vertintojų drausmės bylas, priimti sprendimus dėl drausmės bylos nutraukimo arba drausminių nuobaudų turto vertintojui skyrimo. Garbės teismą sudaro penki nariai: tris skiria vertintojų asociacijos, du – Finansų ministerija⁴⁴. Šio teismo veiklos principai, darbo organizavimas, turto vertintojo drausmės bylos nagrinėjimo ir sprendimo priėmimo procedūros reglamentuotos finansų ministro įsakymu patvirtintuose Turto arba verslo vertintojų garbės teismo nuostatuose⁴⁵.

Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 29 str. 1 d. ir 2 d. imperatyviai numato, kad už šio įstatymo, Tarptautinių ir Europos vertinimo standartų, Turto ir verslo vertinimo metodikos, Turto arba verslo vertintojų profesinės etikos kodekso pažeidimus turto vertintojui gali būti skiriama drausminė nuobauda⁴⁶. Tarnyba, turėdama informacijos apie turto vertintojo padarytus teisės aktų pažeidimus, per 10 darbo dienų parengia ir pateikia Garbės teismui rašytinį teikimą iškelti turto vertintojui drausmės bylą⁴⁷.

Kalbėdamas šiuo klausimu, Vilniaus apygardos administracinis teismas paaiškino, kad tarnyba, turėdama informacijos apie turto vertintojo padarytus teisės aktų pažeidimus, parengia Garbės teismui teikimą dėl drausmės bylos turto vertintojui iškėlimo ir pateikia surinktą informaciją, o sprendimą dėl vertintojo padarytų pažeidimų priima ir drausmines nuobaudas už juos skiria Garbės teismas⁴⁸.

Taigi, įstatymo nuostatos ir teismo suformuota praktika rodo, kad tarnyba, turėdama informacijos apie turto vertintojo padarytus teisės aktų pažeidimus, privalėtų parengti Garbės teismui teikimą dėl drausmės bylos turto vertintojui iškėlimo. Audito metu nustatėme, kad situacija yra kitokia. Tarnyba rengia teikimus Garbės teismui tik tada, kai pagal gautus fizinių ir juridinių asmenų *prašymus ar*

⁴⁴ Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999-05-25 Nr. VIII-1202 (2011-06-22 įstatymo Nr. XI-1497 redakcija), 28 str. 1 d., 5 d.

⁴⁵ Turto arba verslo vertintojų garbės teismo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-05-17 įsakymu Nr. 1K-192.

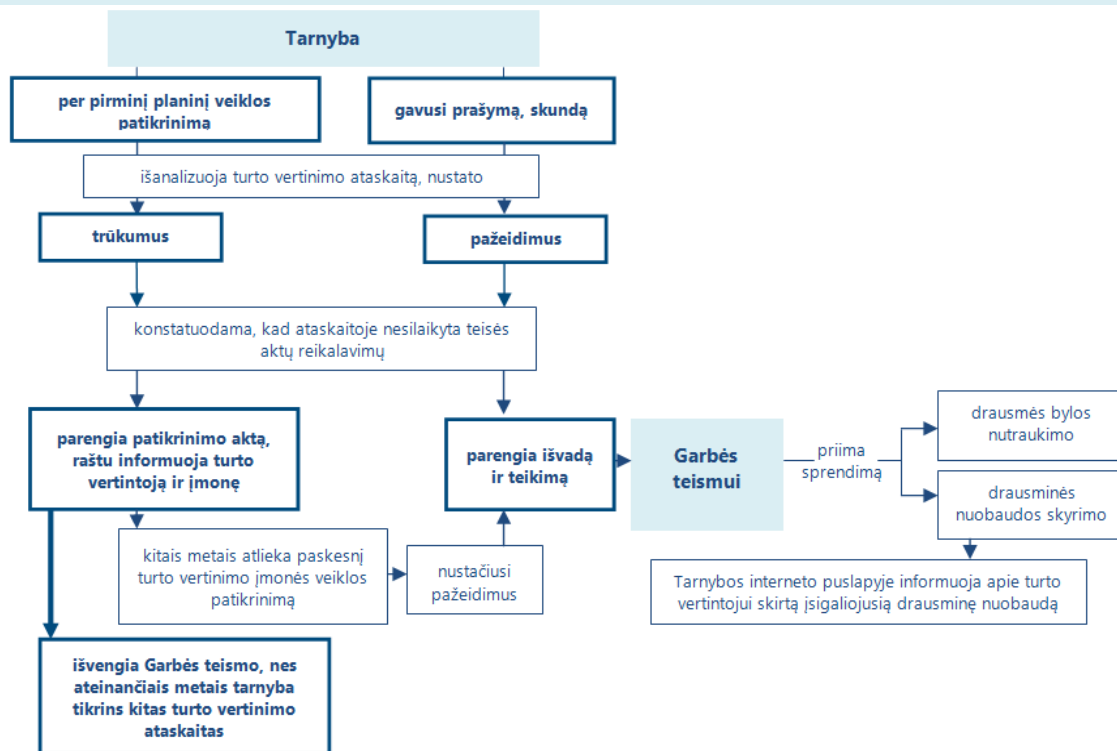
⁴⁶ Drausminės nuobaudos: pastaba; papeikimas; turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo galiojimo sustabdymas ir kvalifikacijos patikrinimas; turto vertintojo kvalifikacijos pažymėjimo galiojimo panaikinimas.

⁴⁷ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999-05-25 Nr. VIII-1202 (2011-06-22 įstatymo Nr. XI-1497 redakcija), 29 str. 1 ir 2 d.

⁴⁸ Vilniaus apygardos administracinio teismo 2014-12-15 sprendimas administracinėje byloje Nr. I-2856-281/2014.

skundus nustato *pažeidimų*, t. y., kad turto vertinimo ataskaitoje nesilaikyta teisės aktų reikalavimų. Jeigu tarnyba, atlikusi turto vertintojo *pirminį planinį veiklos patikrinimą*, nustato *trūkumus*, t. y., kad turto vertinimo ataskaitoje nesilaikyta teisės aktų reikalavimų, tarnyba apie nustatytus trūkumus raštu informuoja vertintoją ir įmonę, kurioje jis dirba, bei nurodo ateityje jų nedaryti. Taigi, apie šių vertintojų padarytus teisės aktų pažeidimus tarnyba teikimų Garbės teismui neteikia (žr. 7 pav.).

7 pav. Tarnybos patikrinimo ir drausminės nuobaudos skyrimo procesas



Šaltinis – Valstybės kontrolė pagal teisės aktus ir audito rezultatus

Audito metu išanalizavome visas tarnybos parengtas 308 išvadas (tikrinant pagal skundą ar prašymą) ir 51 patikrinimo aktą (atlikus pirminį planinį patikrinimą). Visuose tarnyba konstatavo vienodai – nesilaikyta teisės aktų reikalavimų (žr. pavyzdį).

Pavyzdys

Tarnybos išvada gavus skundą	Tarnybos išvada pirminio planinio patikrinimo akte
1. Apibendrinant tai, kas išdėstyta, konstatuotina, kad Ataskaita parengta nesilaikant Įstatymo 22 straipsnio 4 dalies 13 punkto ir Metodikos 31, 43.1, 43.2, 57, 58.2 ir 62.4 papunkčių reikalavimų. 2. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, konstatuotina, kad Vertintoja nesilaikė įstatymo 22 str. d. 4 dalis 7, 11, 13 ir 14 punktų bei Metodikos 62.2-62.4, 71.1 ir 83.1 papunkčių reikalavimų.	Įmonės veikloje, sudarant ataskaitą nustatyti trūkumai: 1. Nesilaikyta Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p., Metodikos 29 p. reikalavimų naudotis tik tokia informacija, kuri rodo padėtį iki vertinimo dienos ir vertinimo metu. 2. Nesilaikyta Įstatymo 22 str. 4 d. 13 p., Metodikos 30 p. reikalavimų atskleisti surinktų ir naudotų duomenų šaltinius.

Situaciją lėmė tai, kad finansų ministro įsakymu patvirtintos Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patikrinimo taisyklės⁴⁹, pagal kurias tarnyba atlieka pirminius planinius patikrinimus, neatitinka įstatymo 29 str. 1 d. ir 2 d. nuostatų. Todėl tarnyba, atlikusi pirminį

⁴⁹ Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patikrinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos finansų ministro 2012-12-11 įsakymu Nr. 1K-422, 16 p.

planinį patikrinimą, nors ir turėjo informacijos apie turto vertintojų padarytus teisės aktų pažeidimus, tačiau juos laikė trūkumais ir teikimų Garbės teismui neteikė. Be to, Finansų ministerijos kontrolė šioje srityje buvo nepakankama.

Atkreipiame dėmesį, kad tai sukėlė ir skirtingas pasekmes: vienu atveju jų nėra, kitu – turto vertintojui gali būti skiriama drausminė nuobauda (žr. pavyzdį).

Pavyzdys

Turto- vertintojas	Tikrinimo- pagrindas	Tarnyba- patikrinimo- ataskaitų	Tarnybos nustatyti teisės aktų nesilaikymo atvejai		Skirta drausminė- nuobauda	Audito rezultatai
			Turto ir verslo vertinimo- pagrindų įstatymas	Turto ir verslo vertinimo- metodika		
Nr. 3	prašymas	1	12-str. 5 p.; 17-str. 21-str. 4 d. (redakcija galiojusi iki 2012-05-01)	-	kvalifikacijos- pažymėjimo galiojimo- panaikinimas	118 vertintojų tarnyba teikė Garbės teismui svarstyti dėl drausmės bylos iškėlimo, nes patikrinusi pagal gautus skundus nustatė, kad jų 234 ataskaitos neatitiko teisės aktų reikalavimų.
Nr. 46	prašymas	1	22-str. 4 d. 13 p.	43.2, 66, 83.5 p.	papeikimas	
Nr. 140	prašymas	5	22-str. 4 d. 3, 7, 11, 14 p.	-	pastaba	
			22-str. 4 d. 3, 11, 14 p.	-		
			22-str. 4 d. 11, 14 p.	-		
			22-str. 4 d. 3, 5, 11, 14 p.	-		
			22-str. 4 d. 3, 5, 12, 14 p.	-		
Nr. 170	planinis- veiklos- patikrinimas	4	22-str. 4 d. 3, 7, 12-14 p.	35.1, 62.2, 62.4, 83.2, 83.4, 83.5 p.	Garbės teismui- svarstyti neteikta	80 vertintojų, patikrintų per pirminius planinius patikrinimus, tarnyba raštu informavo, kad jų 149 ataskaitos neatitiko teisės aktų reikalavimų ir nurodė, kad ateityje jų nebūtų.
			22-str. 4 d. 13-14 p.	62.2, 62.4 p.		
			22-str. 4 d. 3, 12, 13 p.	31.1, 35.1, 35.3, 62.2, 62.4 p.		
			22-str. 4 d. 3, 7, 12, 14 p.	35.1, 35.3, 62.2, 62.4 p.		
Nr. 162	planinis- veiklos- patikrinimas	3	22-str. 4 d. 11, 13 p.	43.3, 62.1, 71.1, 71.2, 71.4, 71.5, 83.1 p.	Garbės teismui- svarstyti neteikta	
			22-str. 4 d. 11, 14 p.	28, 62.1, 62.4, 71.1, 83.1 p.		
			22-str. 4 d. 11, 14 p.	28, 62.1, 62.4, 71.1, 83.1 p.		

Be to, apie įsigaliojusias turto vertintojams skirtas drausmines nuobaudas tarnyba skelbia interneto svetainėje. Apie turto vertintojus, kurių ataskaitose tarnyba nustatė trūkumų, atlikdama planinius veiklos patikrinimus, informacija viešai neskelbiama. Tačiau, ar teisės aktų reikalavimų nesilaikymą tarnyba nustatė pagal gautus skundus, ar atlikdama planinius veiklos patikrinimus – pasekmės ir viešumas turto vertintojams negali būti diskriminuojantys jų kitų turto vertintojų atžvilgiu. Akivaizdu, kad šioje situacijoje vieniems turto vertintojams nustatomos palankesnės sąlygos nei kitiems.

Neabejotina, kad tokia praktika yra keistina – tarnybai, turto vertinimo ataskaitose nustačius teisės aktų reikalavimų nesilaikymą, visais atvejais privaloma kreiptis į Garbės teismą.

2. NE VISI TURTO VERTINTOJAI KELIA KVALIFIKACIJĄ PRIVALOMĄ LAIKĄ

Kaip teigia užsienio šalių ekspertai, pakankamos turto arba verslo vertintojo kvalifikacijos užtikrinimas yra viena pagrindinių ir būtinų sąlygų siekiant patikimų turto vertinimo išvadų ir stiprinant visuomenės pasitikėjimą vertinimo procesu⁵⁰.

Lietuvoje turto vertintoju gali būti fizinis asmuo, turintis nepriekaištingą reputaciją, nustatytos

⁵⁰ European Valuation Standards 7th edition (<http://www.tegova.org/en/p4fe1fcee0b1db>); State Certified and Licensed Real Estate Appraisers License Law (<http://www.dos.ny.gov/licensing/lawbooks/RE-APP>).

srities aukštąjį universitetinį išsilavinimą⁵¹, turintis darbo, susijusio su turto vertinimu, patirties, išlaikęs turto vertintojo kvalifikacijos egzaminą. Kvalifikaciją suteikia ir kvalifikacijos pažymėjimą išduoda tarnyba⁵².

Nuo 2012 m. gegužės 1 d. įsigaliojusiame naujos redakcijos Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme bei finansų ministro įsakymu patvirtintame Turto arba verslo vertintojo išsilavinimo, profesinės patirties ir kvalifikacijos kėlimo reikalavimų apraše⁵³ nustatyti turto vertintojų kvalifikacijos kėlimo reikalavimai:

- kvalifikacijos kėlimas per pastaruosius trejus metus (skaičiuojama nuo 2013 m.) turi sudaryti ne mažiau kaip 35 valandas. Per vienerius kalendorinius metus turto vertintojui įskaitomas ne daugiau kaip 15 valandų kvalifikacijos kėlimas⁵⁴;
- kvalifikacijos kėlimu laikomas dalyvavimas arba pranešimo ar paskaitos skaitymas tarnybos arba asociacijų, vienijančių turto vertintojus, organizuojamuose kvalifikacijos kėlimo kursuose, seminaruose, konferencijose turto arba verslo vertinimo klausimais⁵⁵;
- kvalifikacijos kėlimo valandas skaičiuoja tarnyba. Jeigu kvalifikacija bus keliama mažiau nei 35 valandas, turto vertintojas turės tarnybai pateikti dokumentus, patvirtinančius, kad tam įtakos turėjo svarbios priežastys⁵⁶, pavyzdžiui, nutrūkęs susisiektis dėl epidemijos, šeimos narių ar artimųjų giminių mirtis ir kt. Nepateikus tai įrodančių dokumentų, tarnyba turės sustabdyti turto vertintojų kvalifikacijos pažymėjimų galiojimą⁵⁷.

Nustatėme, kad iš visų 323 turto vertintojų ir 293 turto vertintojų asistentų (žr. pavyzdį):

- 52 (16 proc.) vertintojų ir 112 (38 proc.) asistentų 2016 m. kvalifikacijos kėlimas per pastaruosius trejus metus sudarys mažiau kaip 35 valandas;
- 28 (9 proc.) vertintojai ir 62 (21 proc.) asistentai 2013 m. ir 2014 m. kvalifikacijos iš viso nekėlė.

Pavyzdys

Turto vertintojų ir asistentų kvalifikacijos kėlimo valandų skaičius

Vertintojas	Valandų skaičius		Iš viso valandų	Jeigu vertintojas 2016 m. kels kvalifikaciją 15 val., bendra suma per 3 m. sudarys
	2013 m.	2014 m.		
Nr. 4	6	8	14	29 val.
Nr. 13	4	15	19	34 val.
Nr. 20	15	0	15	30 val.
Nr. 30	4	0	4	19 val.
Nr. 209	8	0	8	23 val.
Nr. 5	0	0	0	15 val.
Nr. 152	0	0	0	15 val.
Nr. 156	0	0	0	15 val.
Nr. 158	0	0	0	15 val.

⁵¹ 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 ir kt.

⁵² Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999-05-25 Nr. VIII-1202 (2011-06-22 įstatymo Nr. XI-1497 redakcija), 8, 9 str.

⁵³ Turto arba verslo vertintojo išsilavinimo, profesinės patirties ir kvalifikacijos kėlimo reikalavimų aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2013-02-11 įsakymu Nr. 1K-060.

⁵⁴ Ten pat, 6 p.

⁵⁵ Ten pat, 8 p.

⁵⁶ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas, 1999-05-25 Nr. VIII-1202 (2011-06-22 įstatymo Nr. XI-1497 redakcija), 9 str. 14 d.

⁵⁷ Ten pat, 10 str. 3 d. 4 p.

Taigi, 2016 metais tarnyba turės sustabdyti 80 turto vertintojų (25 proc. visų skaičiaus) ir 174 turto vertintojų asistentų (59 proc. visų skaičiaus) kvalifikacijos pažymėjimų galiojimą, t. y. jie toliau negalės dalyvauti turto vertinimo procese, jeigu nepateiks dokumentų, patvirtinančių įtaką turėjusias svarbias priežastis.

Tokia padėtis susiklostė dėl turto vertintojų ir asistentų neatsakingumo ir aplaidumo, nes reikalavimai dėl kvalifikacijos kėlimo teisės aktuose buvo nustatyti prieš trejus metus. Kita vertus, kvalifikacijos kėlimo terminas Lietuvoje – 15 valandų per metus – nėra ilgas (žr. pavyzdį). Pavyzdžiui, Tarptautinė vertintojų asociacijų grupė (TEGoVA), kurianti Europos vertinimo standartus ir metodiką, rekomenduoja turto vertintojams kelti kvalifikaciją ne mažiau kaip 20 val. per metus⁵⁸.

Pavyzdys

Jungtinė Karalystė	Stazuotojams 40 val. trukmės teoriniai mokymai per metus. Asocijuoti nariai privalo kelti kvalifikaciją įvairiomis formomis (60 val. per 3 metus).
Danija	40 valandų profesinio tobulėjimo minimumas per metus.
Slovėnija	Ne mažiau kaip 80 val. per 2 metus.

Be to, praktika parodė, kad tarnyba turto vertinimo ataskaitose nustato nemažai teisės aktų pažeidimų – 81 proc. tikrintų ataskaitų neatitiko teisės aktų reikalavimų. Todėl, siekiant gerinti turto vertinimo ataskaitų kokybę, turi būti griežtai laikomasi kvalifikacijos kėlimo reikalavimų.

6-ojo audito departamento direktoriaus pavaduotoja

Romualda Masiulionienė

6-ojo audito departamento vyriausioji valstybinė auditorė

Aurita Buragienė

⁵⁸ The European Group of Valuers' Associations (<http://www.tegova.org/en/p48e32a519bec9>).

Valstybinio audito ataskaitos kopijos pateiktos: Lietuvos Respublikos Seimo Audito komitetui, Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai, Lietuvos Respublikos finansų ministerijai, Turto vertinimo priežiūros tarnybai.

Auditas atliktas, vykdant 2014-12-09 pavedimą Nr. P-60-14.

Auditą atliko valstybinių auditorių grupė:

Aurita Buragienė (grupės vadovė)

Inga Burneikaitė

Laura Ulkytė (iki 2015-05-14)

Laimutė Virbickienė (nuo 2015-05-22).

PRIEDAI

Valstybinio audito ataskaitos
„Turto ir verslo vertintojų
veiklos valstybinė priežiūra“
1 priedas

Pagrindiniai duomenų rinkimo ir vertinimo metodai

- Dokumentų peržiūra ir situacijos analizė:
 - nagrinėjome su audito objektu susijusius teisės aktus, straipsnius, mokslinę literatūrą;
 - analizavome Finansų ministerijos ir tarnybos nuostatus, pareigybių aprašymus, veiklos planus, ataskaitas, finansinės atskaitomybės ir kitus dokumentus, susijusius su turto vertintojų veiklos valstybine priežiūra;
 - vertinome kaip sudaryti turto vertintojų veiklos pirminių planinių patikrinimų planai ir kaip jie vykdomi, analizavome nuo 2013 m. iki 2015 m. birželio 30 d. tarnybos dokumentus (patikrinimų aktus, klausimynus ir kt.) dėl 55 pirminių planinių ir neplaninių patikrinimo atlikimo. Suskaičiavome, kokias įmones dažniausiai tarnyba atrenka pirminiems planiniams patikrinimams atlikti;
 - analizavome nuo 2012 m. gegužės 1 d. iki 2015 m. birželio 30 d. tarnybos išnagrinėtas 473 turto vertinimo ataskaitas, 366 parengtas išvadas ir 186 teikimus Garbės teismui;
 - analizavome 137 Garbės teismo drausmės bylas – taip siekėme nustatyti kokio pobūdžio pažeidimus turto vertintojai daro atlikdami turto vertinimą ir kokios drausminės nuobaudos jiems skiriamos;
 - analizavome tarnybos pateiktus 2012–2014 m. kvalifikaciją kėlusią ir nekėlusią turto vertintojų statistinius duomenis – taip siekėme nustatyti, kiek turto vertintojų kvalifikaciją kėlė nustatytą laiką;
 - patikrinome 180 turto vertintojų tarnybai pateiktus kvalifikacijos kėlimo dokumentus, taip siekėme nustatyti, ar tarnyba teisingai skaičiuoja kvalifikacijos kėlimo valandas;
 - analizavome teismų sprendimus ir nutartis priimtas dėl turto vertintojams skirtų drausminių nuobaudų ir turto vertintojų valstybinės priežiūros vykdymo;
 - susipažinome su Finansų ministerijos 2013 m. atlikto vidaus audito „Valstybės politikos turto ir verslo vertinimo srityje įgyvendinimo vertinimo Turto vertinimo priežiūros tarnyboje“ rezultatais ir rekomendacijų įgyvendinimo dokumentais;
 - nagrinėjome užsienio šalių praktiką, susijusią su turto vertinimo klausimais;
 - siekdami patvirtinti ar paneigti audito metu nustatytas problemas ir sužinoti turto vertintojų nuomonę apie turto vertintojų veiklos valstybinės priežiūros problemas, naudodamiesi interneto puslapiu www.apklausa.lt, atlikome turto vertintojų apklausą. Klausimai buvo pateikti visoms 113 turto vertinimo įmonių, įtrauktų į turto ir verslo vertinimo įmonių sąrašą. Atsakymus pateikė 103 šiose įmonėse dirbantys turto vertintojai. Apklausa pradėta 2015-06-12, baigta 2015-07-17.

- Pokalbiai su:
 - Finansų ministerijos darbuotojais;
 - Turto vertinimo priežiūros tarnybos darbuotojais;
 - Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos darbuotojais;
 - Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos darbuotojais;
 - Turto ir verslo vertintojų asociacijos, Lietuvos turto ir verslą vertinančių įmonių asociacijos ir Lietuvos turto vertintojų asociacijos atstovais.

Valstybinio audito ataskaitos
„Turto ir verslo vertintojų
veiklos valstybinė priežiūra“
2 priedas

Rekomendacijų įgyvendinimo planas

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / priemonės / komentarai*	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)*
1.	Teisės aktuose nustatyti tvarką, kad viešojo sektoriaus institucijos prieš sandorio įvykdymą teiktų Turto vertinimo priežiūros tarnybai tikrinti, ar turto vertinimo ataskaitos dėl turto pardavimo, turinio įnašo, žemės paėmimo visuomenės poreikiams ir kt., atitinka teisės aktų reikalavimus.	Lietuvos Respublikos Vyriausybė	Pavesti ministerijoms įvertinti savo ir reguliavimo sričiai priskirtų įstaigų ir įmonių veikloje turto arba verslo vertinimo rezultatų (pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą parengtų turto arba verslo vertinimo ataskaitų) naudojamo atvejus ir pagal poreikį numatyti, kad teisės aktuose, reglamentuojančiuose šiuos atvejus, prieš turto arba verslo vertinimo rezultatų pagrindu priimant sprendimus, būtų nustatyta pareiga kreiptis į Turto vertinimo priežiūros tarnybą jos išvadai gauti. Prireikus teisės aktų projektus pateikti Lietuvos Respublikos Vyriausybei	2016 m. spalio 3 d.

*- priemonės ir terminus rekomendacijoms įgyvendinti pateikė Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarija.

Atstovams ryšiams, atsakingas už Valstybės kontrolės informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą plane nustatytais terminais:

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos
Ekonomikos pažangos departamento Biudžeto ir Europos
Sąjungos struktūrinės paramos skyriaus patarėjas

Vaclovas Medišauskas

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / priemonės / komentarai*	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)*
1.	Siekiant užtikrinti duomenų sklaidą ir kelti turto vertintojų kvalifikaciją, įpareigoti Turto vertinimo priežiūros tarnybą:	Lietuvos Respublikos finansų ministerija	Parengti Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymo „Dėl finansų ministro 2015 m. liepos 10 d. įsakymo Nr. 1K-230 „Dėl Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ projektą, kuriuo Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybos nuostatai būtų papildyti funkcijomis, įpareigojančiomis kaupti, sisteminti ir analizuoti duomenis apie patikrintas turto vertinimo ataskaitas ir jose nustatytus teisės aktų pažeidimus	2016 m. spalio 3 d.
1.1.	kaupiti, sisteminti ir analizuoti duomenis apie patikrintas turto vertinimo ataskaitas ir jose nustatytus teisės aktų pažeidimus;			
1.2.	apibendrintus duomenis apie turto vertinimo ataskaitose nustatytus dažniausius pažeidimus periodiškai skelbti			

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / priemonės / komentarai*	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)*
1.3.	tarnybos interneto svetainėje; susistemintų duomenų apie turto vertinimo ataskaitose nustatytus dažniausius pažeidimus pagrindu, parengti turto vertintojams rekomendacijas, kurios padėtų formuoti bendrą turto vertinimo praktiką.		aktų pažeidimus; apibendrintus duomenis apie turto vertinimo ataskaitose nustatytus dažniausius pažeidimus periodiškai skelbti tarnybos interneto svetainėje; susistemintų duomenų apie turto vertinimo ataskaitose nustatytus dažniausius pažeidimus pagrindu parengti turto vertintojams rekomendacijas, kurios padėtų formuoti bendrą turto vertinimo praktiką.	
2.	Teisės aktuose nustatyti reikalavimą informuoti užsakovus, kad Turto vertinimo priežiūros tarnybos patikrinta turto vertinimo ataskaita neatitiko teisės aktų reikalavimų ir turto vertės nustatymas buvo nepakankamai pagrįstas.		Parengti Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymo „Dėl finansų ministro 2012 m. gruodžio 11 d. įsakymo Nr. 1K-422 „Dėl Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patvirtinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ projektą, kuriuo Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patvirtinimo taisyklės būtų papildytos nuostatomis, nustatančiomis Turto vertinimo priežiūros tarnybos pareigą informuoti užsakovus, kad Turto vertinimo priežiūros tarnybos patikrinta turto vertinimo ataskaita neatitiko teisės aktų reikalavimų.	2016 m. spalio 3 d.
		Turto vertinimo priežiūros tarnyba	Parengti Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus įsakymo „Dėl Turto vertinimo priežiūros tarnybos direktoriaus 2013 m. balandžio 15 d. įsakymo Nr. B1-14 „Dėl Paklausimų dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitikties Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams nagrinėjimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ projektą, kuriuo Paklausimų dėl turto arba verslo vertinimo ataskaitų atitikties Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje nustatytiems reikalavimams nagrinėjimo taisyklės būtų papildytos nuostatomis, nustatančiomis Turto vertinimo priežiūros tarnybos pareigą informuoti užsakovus, kad Turto vertinimo priežiūros tarnybos patikrinta turto vertinimo ataskaita neatitiko teisės aktų reikalavimų.	2016 m. spalio 3 d.

Eil. Nr.	Rekomendacija	Subjektas, kuriam pateikta rekomendacija	Veiksmas / priemonės / komentarai*	Rekomendacijos įgyvendinimo terminas (data)*
3.	Pakeisti finansų ministro 2012 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 1K-422 patvirtintų Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patikrinimo taisyklių 16 p., jame nurodant, kad Turto vertinimo priežiūros tarnyba, turto vertinimo ataskaitose nustačiusi teisės aktų reikalavimų nesilaikymą, privalo kreiptis į Garbės teismą.	Lietuvos Respublikos finansų ministerija	Parengti Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymo „Dėl finansų ministro 2012 m. gruodžio 11 d. įsakymo Nr. 1K-422 „Dėl Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patvirtinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ projektą, kuriuo Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patikrinimo taisyklės būtų papildytos nuostatomis, nustatančiomis Turto vertinimo priežiūros tarnybos pareigą kreiptis į Turto arba verslo vertintojų garbės teismą visais atvejais, kai ji nustato, kad turto arba verslo vertinimo ataskaita neatitinka Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo reikalavimų.	2016 m. spalio 3 d.
4.	Siekiant veiksmingesnės ir platesnio masto turto vertintojų veiklos valstybinės priežiūros, nustatyti pirminių planinių patikrinimų atrankos kriterijus, pagal kuriuos į atranką patektų rizikingiausi turto vertintojai.		Parengti Lietuvos Respublikos finansų ministro įsakymo „Dėl finansų ministro 2012 m. gruodžio 11 d. įsakymo Nr. 1K-422 „Dėl Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patvirtinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ projektą, kuriuo Turto arba verslo vertintojų ir turto arba verslo vertinimo įmonių veiklos patvirtinimo taisyklės būtų papildytos nuostatomis, nustatančiomis pirminių planinių patikrinimų atrankos kriterijus, pagal kuriuos į atranką patektų ir rizikingiausi turto vertintojai.	2016 m. spalio 3 d.

*- priemonės ir terminus rekomendacijoms įgyvendinti pateikė Lietuvos Respublikos finansų ministerija.

Atstovams ryšiams, atsakingas už Valstybės kontrolės informavimą apie rekomendacijų įgyvendinimą plane nustatytais terminais:

Lietuvos Respublikos finansų ministerijos
Įstaigų veiklos priežiūros skyriaus vedėja

Živilė Turevičienė