

DĖL VERTINIMO SISTEMOS TEISINIO REGULIAVIMO

KLAUSIMAI DISKUSIJAI

2020 01 31

Tema		Finansų ministerijos siūlymai
ĮSTATYMO APIMTIS, TAIKYMAS		
1.	Įstatymo nuostatų taikymas masiniam vertinimui; Masinio vertinimo reglamentavimas.	<ol style="list-style-type: none">1. Įstatymo atskirame skirsnyje reglamentuoti masinį vertinimą kaip atskirą (nepriklausomą?) vertinimo rūšį (būdą).2. Aiškiai apibrėžti masinio vertinimo sąvoką, Įstatymo taikomas nuostatas, rezultato naudojimą, subjektą, atliekantį masinį vertinimą ir pan. <p><i>Pastaba aptarimui:</i> Svarstyтина, kiek kitų skirsnių nuostatos turi būti taikomos masiniam vertinimui, ar masinį vertinimą atliekantis asmuo turi būti laikomas vertintoju su iš to išplaukiančiais visais kitais reikalavimais.</p>
2.	Įstatymo nuostatų taikymas vertinimui vidaus reikmėms	<ol style="list-style-type: none">1. Apibrėžti vertinimą vidaus reikmėms: Vertinimas vidaus reikmėms - vertinimas, kurį atlieka darbuotojas įmonės vidaus reikmėms.2. Vidaus vertinimas nėra laikomas nepriklausomu turto vertinimu.
3.	Įstatymo nuostatų taikymas kitoms vertintojų atliekamoms paslaugoms (antstolių, notarų užsakymu rengiamoms ekspertizėms, teikiamoms nuomonėms dėl vertės, etc.).	<ol style="list-style-type: none">1. Papildyti LR Teismo ekspertizės įstatymo nuostatas dėl reikalavimų asmenims, siekiantiems tapti ir esančiais teismo ekspertais – kad neturėtų galiojančių drausminių nuobaudų. <i>Privaloma sąlyga teismo ekspertui – įgyta kvalifikacija teisės aktų nustatyta tvarka.</i>2. Nustatyti, kad šios paslaugos yra nelaikomos nepriklausomu turto vertinimu. <p><i>Pastaba aptarimui:</i> Įvertinti atskiros turto vertintojo eksperto kvalifikacijos poreikį.</p>

Tema		Finansų ministerijos siūlymai
METODOLOGIJA		
4.	Dėl TVS, EVS ir Metodikos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vertinimas atliekamas vadovaujantis Įstatymu ir Tarptautiniais vertinimo standartais. 2. Nebelieka FM tvirtinamos Turto ir verslo vertinimo metodikos. 3. Turto vertintojų rūmai pagal poreikį atskiroms turto rūšims rengia vertinimo atlikimo rekomendacijas/gaires. <p><i>Pastaba aptarimui:</i> Europos vertinimo standartų vieta vertinimo atlikimo reglamentavime. Jei Įstatyme paliekame TVS, EVS, tai atliekant vertinimą vertintojas pasirenka arba TVS, arba EVS taikyti ir tai nurodo vertinimo ataskaitoje? Ar gali užsakovas nurodyti kitą vertinimo metodikos sistemą? Jei taip, ar tai vis tiek būtų laikoma nepriklausomu turto vertinimu?</p>
VERTINTOJO KVALIFIKACIJA		
5.	Dėl vertintojų kvalifikacijų sujungimo (nekilnojamojo, kilnojamojo ir verslo vertintojo)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Paliekamos iki šiol galiojančios nekilnojamojo turto, kilnojamojo turto ir verslo vertintojo kvalifikacijos, kurios įgyjamos išlaikius atitinkamos srities kvalifikacinį egzaminą. 2. Vertintojų sąrašė įrašoma, kokią kvalifikaciją asmuo yra įgijęs.
6.	Kvalifikacijos kėlimo reikalavimai	<p><i>Pastaba aptarimui:</i> Koks kvalifikacijos kėlimo valandų skaičius turėtų būti nurodytas Įstatyme.</p>
7.	Vertintojo asistento egzaminas	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nebelieka vertintojo asistento egzamino. 2. Turto vertintojo asistentu yra fizinis asmuo, sudaręs darbo sutartį su turto vertintoju, įgijusiu teisę atlikti turto vertinimą ne mažiau kaip prieš 3 metus. 3. Už asistento atliktus veiksmus atsako turto vertintojas. 4. Asistentai galėtų būti asocijuoti Turto vertintojų rūmų nariai. 5. Vertintojo asistentas įrašomas į vertintojų asistentų sąrašą, kurį tvarko Turto vertintojų rūmai. 6. Pagal siūlomą reglamentavimą <u>vertintojas (vertinimo įmonė)</u> sprendžia, dėl vertintojo asistento įdarbinimo ir funkcijų priskyrimo. Tokiu būdu vertintojas (vertinimo įmonė) motyvuojama ugdyti darbuotojus – asistentus ir paskirti jiems jų kompetenciją atitinkančias užduotis.

Tema		Finansų ministerijos siūlymai
8.	Turto vertintojas – fizinis arba juridinis asmuo.	<p>Vertintojas gali keisti veiklos vykdymo formą, atlikti vertinimą savarankiškai arba juridinio asmens – turto vertintojo vardu, su kuriuo sudaręs darbo sutartį.</p> <p><i>Trumpas pagrindimas:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. TVS numato abi veiklos formas. 2. Turime veikiančią sistemą vertintojais laikyti tiek FA, tiek JA. 3. Kitose reguliuojamose profesijose turime taip pat ir FA ir JA. 4. Pagal ES paslaugų direktyvą negalima be pagrindo riboti paslaugų teikimo formos.
VERTINIMO ATASKAITŲ REGISTRAS, VERTINAMO TURTO APŽIŪRA, TECHNINĖ UŽDUOTIS, VERTINIMO ATASKAITA		
9.	Vertinimo ataskaitų registras	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vertinimo ataskaitų registre registruojamos visos vertinimo <u>ataskaitos</u>. 2. Visų vertinimo ataskaitų <u>išvados</u> kaupiamos vertinimo ataskaitų registre. 3. Tik viešojo sektoriaus turto vertinimo ataskaitų išvados viešinamos AVNT interneto svetainėje. <p><i>Trumpas pagrindimas, pastabos:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Registro vieši duomenys: data, vertinimo ataskaitos Nr., turto rūšis, vertė. 2. Registro duomenys užtikrins vertinimo ataskaitų aiškumą vartotojams dėl jos galiojimo, priežiūros proceso optimizavimą ir efektyvumą. 3. Vertinimo registro tvarkytojas – AVNT. 4. Turto vertintojų rūmai taip pat turės prieigą prie šio registro ir galės naudotis jo duomenimis planuojant ir atliekant peržiūras. 5. Šiuo metu vertintojai, pasibaigus kalendoriniams metams, privalo pateikti AVNT vertinimo veiklos ir kvalifikacijos kėlimo ataskaitą (joje pateikti eilę duomenų). Atliktą vertinimo ataskaitą įregistruojant vertinimo ataskaitų registre, vertintojai neprivalės metų pabaigoje skaičiuoti, rinkti, sisteminti ir teikti duomenis apie per metus atliktus vertinimus.
10.	Turto apžiūra. Apžiūros ir apžiūros akto reikalavimai.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Įstatymas nereglamentuoja, kas atliks vertinamo turto apžiūrą – tai vertinimo, už kurį atsako vertintojas, sudėtinė dalis. 2. Turto vertintojų rūmai turės teisę parengti turto apžiūros ir apžiūros akto rengimo rekomendacijas.

Tema		Finansų ministerijos siūlymai
		<p><i>Trumpas pagrindimas:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Apžiūrą atliekančio asmens pareiga apžiūrą atlikti taip, kad pakaktų faktinių duomenų ataskaitos rengimui. Tai užtikrina standartai. 2. Vertinimo ataskaitos kokybė yra vertintojo atsakomybė, vertintojas sprendžia, kas atlieka vertinimo apžiūrą (kompetentingas įdarbintas vertintojas, asistentas ar jis pats), iš dalies tuo užtikrindamas vertinimo ataskaitos kokybę ir patvirtindamas vertintojo asistento kompetenciją atlikti atitinkamus darbus vertinimo procese.
11.	Vertinimo ataskaitos ir techninės užduoties reikalavimai	<ol style="list-style-type: none"> 1. Už techninės užduoties parengimą atsako turto vertintojas. 2. Reikalavimai techninei užduočiai turėtų būti nustatyti Įstatyme.
VERTINTOJŲ PRIEŽIŪROS MODELIS		
13.	Vertintojų priežiūros komitetas (VPK)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vertintojų priežiūros komitetas – patariamasis kolegialus organas AVNT ir Turto vertintojų rūmams priimant sprendimus dėl nuobaudų skyrimo. 2. AVNT patikrinimus (tik viešojo sektoriaus turto vertinimų kokybės) ir Turto vertintojų rūmai peržiūras (visų kitų turto vertinimų kokybės) atlieka atskirai, o dėl nuobaudų skyrimo nuomonės kreipiasi į bendrą Vertintojų priežiūros komitetą. Atsižvelgdama į VPK nuomonę tiek AVNT, tiek Turto vertintojų rūmai priima sprendimą (kuris nebūtinai gali sutapti su VPK nuomone). 3. Vertintojų priežiūros komiteto tikslas - vienodos sprendimų priėmimo dėl reikalavimų turto vertinimams praktikos (tiek AVNT, tiek Turto vertintojų rūmų) formavimui.