

# Turto vertinimas karo sąlygomis

Dr. Jurgita Banytė, MRICS

LTVA valdybos narė

2023 m. birželio mėn. 2 d.

---

# Turinys

---

JK KARO METO PATIRTIS

JK BRANDUOLINIŲ ĮRENGINIŲ OPERATORIŲ ATSAKOMYBĖ

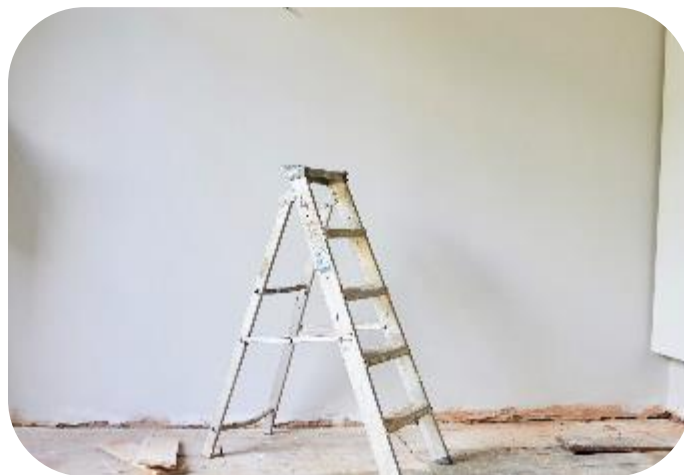
EVS TAIKYMO GAIRĖS

---

# Vertinimo poreikis karo salygomis



Karo žalos individualiam turtui ir įmonėms vertinimas, atliekamas turto vertintojų klientų užsakymu



Atstatymo išlaidų vertinimas po karo



Priverstinis turto perėmimas kariniais tikslais

# Turto priverstinis paėmimas karo poreikiams



**PIRMASIS PASAULINIS KARAS**



**ANTRASIS PASAULINIS KARAS**

# Pirmasis Pasaulinis karas

Pirmasis plataus masto žemės paėmimas vyriausybės reikmėms įvyko per Pirmąjį Pasaulinį karą.

1916 m. Karalystės gynybos (žemės įsigijimo) įstatyme (*Defence of the Realm (Acquisition of Land) Act*) buvo numatytas žemės paėmimas:

- *aerodromams*
- *vyriausybės departamentų būstams įrengti*
- *kitiems pastatams (karo reikmėms).*

1916 m. įstatymu klausimus dėl kompensacijos ar žemės pirkimo kainos sprendė Žemės vertės nustatymo komitetas.

Priemonės ginčams dėl išmokų savininkams po karo spręsti buvo numatytos 1919 m. Žemės įsigijimo (kompensacijos įvertinimo) įstatymu (*Acquisition of Land (Assessment of Compensation) Act*).

# Antrasis Pasaulinis karas

1938 m. Darbų ministerija (*Ministry of Works*) sukūrė centrinį gyvenamųjų patalpų registrą.

Šis registras buvo naudojamas Antrojo Pasaulinio karo metais ir po jo rekvizuojant žemę ir pastatus:

- ginkluotosioms tarnyboms
- valstybės tarnautojų apgyvendinimui

Žemė buvo paimama pagal 1939 m. Gynybos (bendrąsias) taisykles (*Defence (General) Regulations*), vadovaujantis 1939 m. Nepaprastųjų įgaliojimų (gynybos) įstatymu (*Emergency Powers (Defence) Act*).

# Antrasis Pasaulinis karas

Kompensacijos poreikis buvo pripažintas nuo pat pradžių ir įvertintas pagal 1939 m. Kompensacijų (gynyba) įstatymą (*Compensation (Defence) Act*).

Antrojo pasaulinio karo metais JK buvo priimta daug kitų įstatymų:

- 1940 m. ir 1941 m. Žemės ūkio (įvairių karo nuostatų) įstatymai (*Agriculture (Miscellaneous War Provisions) Acts*)
- 1942 m. ir 1944 m. Žemės savininko ir nuomininko (rekvizuotos žemės) įstatymai (*Landlord and Tenant (Requisitioned Land) Acts*)
- 1944 m. Rekvizuotos žemės ir karo darbų įstatymas (*Requisitioned Land and War Works Act*)
- 1944 m. Teritorijų planavimo įstatymas (*Town and Country Planning Act*).

# Antrasis Pasaulinis karas

Per Antrąjį pasaulinį karą buvo rekvizuota:

- ✓ 14,5 mln. akrų žemės
- ✓ 25 mln. kvadratinų pėdų pramoninių ir sandėliavimo patalpų
- ✓ 113 350 kvadratinų pėdų nepramoninių patalpų

Karo ministerija 1939-1946 m. rekvizavo:

- ✓ 580 847 hektarus žemės

Žemė ir pastatai buvo rekvizuojami labai įvairiems tikslams, įskaitant:

- ✓ Mūšio poligonams - aerodromams (civiliniams ir kariniams)
- ✓ Kasykloms
- ✓ Apgyvendinimui
- ✓ Geležinkeliams
- ✓ Naftotiekams
- ✓ Požeminėms slėptuvėms
- ✓ Priešgaisrinės tarnyboms
- ✓ Gamykloms, mokykloms, ligoninėms



# Kiti galimi kompensacijų reikalavimai

1965 m.	<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>branduolinių įrenginių įstatymas</b> reglamentuoja atsakomybės už branduolines avarijas tvarką Jungtinėje Karalystėje</li></ul>
Briuselio konvencija	<ul style="list-style-type: none"><li>○ atsakomybė tretiesiems asmenims branduolinės energijos srityje</li></ul>
Įstatyme numatyta galimybė reikalauti kompensacijos už	<ul style="list-style-type: none"><li>○ asmens sužalojimą</li><li>○ turtinę žalą</li></ul>
700 mln. eurų	<ul style="list-style-type: none"><li>○ ieškinių, kuriuos galima pareikšti po branduolinių avarių, vertė</li></ul>
140 mln. svarų sterlingų	<ul style="list-style-type: none"><li>○ buvo anksčiau</li></ul>
80 mln. eurų	<ul style="list-style-type: none"><li>○ ieškinių riba transporto priemonėms padarytai žalai atlyginti</li></ul>
Iki 1,2 mlrd. Eur	<ul style="list-style-type: none"><li>○ nuo 2022 m. per penkerius metus operatorių atsakomybė išaugs</li></ul>

# EVS taikymas karo žalai nustatyti

## Vertintojas turi

- ✓ surinkti turimus įrodymus
- ✓ taikyti profesinius įgūdžius ir patirtį turimiems įrodymams įvertinti
- ✓ daryti pagrįstas, reikalingas arba nurodytas prielaidas
- ✓ atsisakyti vertinimo, jei yra interesų konfliktas
- ✓ nustatyti, ar nurodymą vertinti davė asmuo, galintis veikti savininko vardu
- ✓ nustatyti kokiu mastu jis gali pateikti dokumentus

## Ataskaitoje turėtų būti aiškiai paaiškinta ir pateikta

- ✓ kas buvo vertinama
- ✓ išsami informacija apie turta, žalą ar kitus nuostolius
- ✓ kaip nuostoliai atsirado dėl karo
- ✓ kaip buvo suformuota nuomonė dėl vertės

# Vertintojas ir klientas



## Vertintojas turi:

- Būti kompetentingas
- Būti patyręs
- Būti objektyvus
- Būti kvalifikuotas



## Klientas (fizinis, juridinis asmuo, valstybės ar vietos valdžios institucijos) turi:

Aiškiai apibrėžti vertintojo pasitelkimo sąlygas  
Surašyti visus nurodymus į sutartį

Šaltinis: <https://tegova.org/>

# Vertinimo procesas

## Vertinimo metodos

- ✓ gali būti nustatomas atsižvelgiant į objekto pobūdį
- ✓ ataskaitoje apžvelgiami galimi kiekvieno metodo privalumai ir trūkumai

## Turtas

- ✓ gali būti prarastas
- ✓ gali būti sunaikintas arba sugadintas

## Apžiūra

- ✓ gali būti atlikta tik iš išorės
- ✓ jei galima ir iš vidaus
- ✓ galima su bepiločiais orlaiviais
- ✓ galima naudoti tinkamos skiriamosios gebos palydovines nuotraukas

# Įrodymai apie vertinamą turta

## Galimi įrodymai

- ✓ įrašai
- ✓ nuotraukos
- ✓ objektyvūs dokumentai
- ✓ prieškarinės ir pokarinės įmonės sąskaitos
- ✓ inventorizacijos aprašai
- ✓ kiti susiję dokumentai

## Datos

- ✓ įrodymai turi būti susiję su atitinkamomis datomis prieš ir po karo

# Metodai

## Metodai

- ✓ klasikiniai metodai
- ✓ alternatyvūs metodai
- ✓ kryžminė metodų rezultatų patikra

## Lyginamasis metodas

- ✓ daroma prielaida, kad vertinimai atliekami dieną prieš karą
- ✓ naudojamos/i vertintojų duomenų bazės, prašomos kainos, antriniai duomenys

## Pajamų metodas

- ✓ turėtų būti parengtos gairės, padedančios vertintojui sudaryti pinigų srautus vertinimo dieną
- ✓ projektuojant srautus į ateitį, neatsižvelgiama į karą
- ✓ naudojamos prieškarinės rinkos ataskaitos ir analizės

## Sąnaudų metodas

- ✓ naudojamas, jei nėra jokių atitinkamos rinkos įrodymų

# Vertinimo ataskaita

## Turi būti aiški

- ✓ aprašytas turtas toks, koks jis buvo
- ✓ užfiksuoti nuostoliai ar žala
- ✓ nurodyta, kaip jie atsirado dėl karo
- ✓ nurodyta vertė
- ✓ paaiškinta, kaip ši vertė buvo nustatyta, nurodant:
  - *naudotus duomenis ir jų šaltinius*
  - *šių duomenų patikimumo ir pakankamumo analizės rezultatus*
  - *visas padarytas prielaidas ar specialias prielaidas*
- ✓ pateikti visi būtini paaiškinimai dėl šios vertės neapibrėžtumo, tiek bendro, tiek dėl konkretaus momento, kiekvienu atveju pateikiant nuorodą į atitinkamus įrodymus.
- ✓ pateiktas kokybinis neapibrėžtumo paaiškinimas, nurodant priežastis

# Pokario rekonstrukcijos sąnaudos

## Rekonstrukcijos sanaudos

- ✓ Tai nėra kompensacijos, žalos atlyginimo ar restitucijos įvertinimo užduotis
- ✓ Šis įvertinimas yra ne rinkos verte
- ✓ Turi būti labai aiškus naujos statybos sąnaudų vertinimas

## Įvertintos išlaidos:

- ✓ statybos išlaidas su mokesčiais ir privalomais mokėjimais
- ✓ žemės įsigijimo ir finansavimo išlaidos
- ✓ bet kokios būtino griovimo išlaidos
- ✓ sprogmenų pašalinimo išlaidos
- ✓ nukenksminimo išlaidos
- ✓ atkūrimo ir rizikos valdymo išlaidos

## Vertinimo diena

- ✓ Šis vertinimas gali būti tik jo atlikimo dieną, nors faktinis darbas bus atliktas nežinia kada po karo.



# Teisminio ieškinio elementai

## Ieškiniui

- ✓ nustatoma prarastoji vertė
- ✓ nustatomos patiriamos papildomos išlaidos dėl ieškovui padarytos žalos fakto nustatymo:
  - išlaidos, susijusios su ieškinio parengimu ir nagrinėjimu.
  - išlaidos, susijusios su ieškinio nagrinėjimu.
- ✓ vertinant karinę žalą yra nurodomi nuostoliai, kurie buvo patirti įsiveržimo dieną

## Palūkanos

- ✓ kaupiamos taikant aplinkybes atitinkančią palūkanų normą

Děkoju už děmesj