

## 1. TARPTAUTINIŲ IR NACIONALINIŲ TEISĖS AKTŲ SANTYKIS ATLIEKANT VERTINIMĄ

Praktikoje kyla klausimų dėl skirtingų turto ir verslo vertinimą reglamentuojančių teisės aktų ir metodinių dokumentų taikymo svarbos ir pirmenybės.

**Pirmiausia turto ar verslo vertintojas (toliau – Vertintojas) turi vadovautis nacionaliniais turto ir verslo vertinimą reglamentuojančiais teisės aktais. Jeigu nacionalinių teisės aktų nuostatose nėra reikiamų nuostatų ar atitinkamų draudimų, vertintojas turi vadovautis Tarptautiniais vertinimo standartais (toliau – TVS) ir Europos vertinimo standartais (toliau – EVS) (toliau kartu vadinami Standartais).**

Pažymėtina, kad LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme (toliau – Įstatymas) ir LR finansų ministro 2012-04-27 d. įsakymu Nr. 1K-159 patvirtintoje Turto ir verslo vertinimo metodikoje (toliau – Metodika) aiškiai suformuluota nuoroda į Standartų taikymą atliekant vertinimą. Pavyzdžiui, Įstatymo 5 str. 4 d. turto arba verslo vertei nustatyti nurodo galimybę taikyti ir „kitus Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytus turto arba verslo vertės nustatymo pagrindus“. Visiems Metodikos II skyriuje „Vertinimo tikslai“ nurodytiems vertinimo tikslams galioja: „Vertinant <...> tikslu nustatoma: a) rinkos vertė, taikant individualų vertinimą; b) kitos Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose nurodytos vertės, taikant individualų vertinimą“.

Standartus privalu taikyti. Kai Vertintojas taiko privalomas specialiųjų nacionalinių teisės aktų nuostatas, kurios skiriasi nuo Standartų, laikoma, kad toks vertinimas yra atitinkantis TVS ir (arba) EVS, jeigu aplinkybės apie tokių specialiųjų nacionalinių teisės aktų nuostatų įgyvendinimą yra nurodytos turto arba verslo vertinimo ataskaitoje (toliau – Ataskaita).

Rengiant Ataskaitas gali pasitaikyti atveju, kai keliuose šaltiniuose pateikiamos skirtingos tų pačių dalykų sąvokos. Ne visos sąvokos turi tapačius, nacionaliniuose ir tarptautiniuose teisės aktuose taikomus, apibrėžimus. Pavyzdžiui, Įstatymo 6 str. 2 d. nurodoma, kad „<...> metodų <...> taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka išsamiai nurodytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje“. Metodikos IV skyriuje „Turto vertinimo metodai ir jų taikymas“ pateikti *turto vertinimo metodai ir skaičiavimo būdai*. O TVS tų pačių dalykų sąvokos yra *vertinimo požiūris ir metodas* (105-asis TVS „Vertinimo požiūriai ir metodai“). Vertintojas Ataskaitoje privalo vartoti LR teisės aktuose vartojamas sąvokas, išskyrus, kai cituojami tarptautiniai dokumentai.

Vertintojas, atlikdamas vertinimą, taiko TVS, EVS ir nacionalinėje teisėje nurodytus turto vertinimo metodus ir būdus ir vadovaujasi minėtuose dokumentuose aprašytais vertinimo procedūromis ir tvarka. Vertinimas atliekamas ne tik vadovaujantis teisės aktais, bet ir atsižvelgiant į rinkos ir ekonomikos sąlygų stebėjimų, tyrimų išvadas ir rezultatus. Vertinimui atlikti reikalingos specialios kompleksinės žinios, daugiausia susijusios su ekonomikos, finansų sritimis. Taigi, įvertinus TVS ir EVS turinį, atsižvelgiant į šių dokumentų galią ir santykį su nacionaliniais teisės aktais, konstatuotina, kad juose įtvirtintos nuostatos koreliuoja tarpusavyje ir vertinimo metodų taikymo procedūrų aspektu vienos kitą papildo.

TVS konstatuojama, kad leidžiama nukrypti nuo Standartų tiek, kiek reikia, kad būtų įvykdyti nacionaliniai teisės ir reguliavimo reikalavimai, prieštaraujantys Standartų nuostatoms. TVS reglamentuoja nuokrypius nuo TVS. Nuokrypiu laikoma aplinkybė, kai privaloma laikytis konkrečių teisinių, norminių ar kitų reikalavimų, kurie skiriasi nuo kai kurių TVS reikalavimų. Nuokrypiai yra neišvengiami, nes vertintojas privalo laikytis įstatymų, norminių ir kitų reikalavimų, atitinkančių vertinimo tikslą ir jurisdikciją. TVS pripažįsta, kad nuokrypiai yra neišvengiami ir teisiniai, norminiai ar kiti reikalavimai turi pirmenybę prieš TVS reikalavimus. Nepaisant to, toks vertinimas laikomas atliktu laikantis TVS reikalavimų. Tačiau bet kokie nuokrypiai turi būti nurodyti (pavyzdžiui, Ataskaitoje deklaruojant, kad vertinimas buvo atliktas pagal TVS ir vietos mokesčių reglamentus).

Jeigu yra nuokrypių, kurie turi esminės įtakos atliekamų procedūrų pobūdžiui, naudojamiems pradiniais duomenims ir prielaidoms ir (arba) vertinimo išvadai (-oms), vertintojas taip pat privalo atskleisti konkrečius teisinius, norminius ar kitus valdžios reikalavimus ir jų skirtumus nuo TVS reikalavimų (pavyzdžiui, nacionaliniai teisės aktai reikalauja, kad būtų taikomas tik lyginamasis (rinkos) požiūris, o pagal TVS turėtų būti taikomas pajamų požiūris). Nuokryptai nuo TVS, kurie padaryti ne dėl įstatymų, norminių ar kitų valdžios reikalavimų, yra draudžiami atliekant *vertinimą* pagal TVS.

Taip pat ir EVS reglamentuoja nukrypimus nuo Standartų. Nukrypimais laikomos aplinkybės, kai privalomai taikyti vertinimo standartus būtų netinkama arba nelogiška. EVS reikalauja, kad Ataskaitoje vertintojas turi nurodyti bet kokio nukrypimo nuo EVS mastą ir priežastis, arba paaiškinti, kodėl buvo praleista kokia nors svarbi vertinimo proceso dalis (5-ojo EVS „Vertinimo ataskaitos“ 4.2.9 p.).

---

### Šaltiniai:

1. LR turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 5 str. 4 d.;
2. Turto ir verslo vertinimo metodikos 12.3 p., 14.3 p., 16.3 p., 21.2 p., 26.2 p.;
3. Tarptautiniai vertinimo standartai:
  - a. TVS struktūriniai pagrindai 60.1–60.4 p.;
  - b. 101-ojo TVS 20.3 p. n d.;
  - c. 102-ojo TVS 40.1 p.
4. Europos vertinimo standartų:
  - a. 4-ojo EVS 5.6 p. ir 5.10 p.;
  - b. 5-ojo EVS 4.2.9 p.;
  - c. Terminų žodyno sąvoka „nukrypimas“.
5. Teismų praktika:
  - a. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2017 m. liepos 27 d. nutartis administracinėje byloje Nr. eA-307-822/2017;
  - b. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2018 m. spalio 22 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. eI-6-822/2018.