

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. Tačiau išlieka nacionalinių teisės aktų viršenybė, tai akcentuota 100-ojo TVS „Vertinimo struktūriniai pagrindai“ 40.04 ir 40.05 paragrafuose, todėl jei teisės aktų reikalavimai prieštarauja TVS reikalavimams, turi būti vykdomi nacionalinių teisės aktų reikalavimai. Svarbu, kad teisės aktų reikalavimai, sukeltys prieštaravimus (arba nukrypimus (angl. – „deviations“) TVS reikalavimams, turėtų būti atskleisti ir paaiškinti turto arba verslo vertinimo ataskaitoje (toliau – Ataskaita). Tokiu būdu, įvykdžius nacionalinių teisės aktų reikalavimus, kurie skiriasi nuo TVS reikalavimų, laikoma, kad toks vertinimas yra atitinkantis TVS. „Bet kokie kiti nukrypimai *vertinimą* darytų neatitinkančiu TVS“ (100-ojo TVS 40.06 p.). Apibendrinant TVS nurodymus galima teigti, kad nuo TVS galima nukrypti tiek, kad būtų įvykdyti nacionalinių teisės aktų reikalavimai, nors ir prieštaraujantys TVS nuostatomis.

EVS įpareigoja Vertintoją Ataskaitoje nurodyti bet kokio nukrypimo nuo šių standartų mastą ir priežastis arba paaiškinti, kodėl buvo praleista kokia nors svarbi vertinimo proceso dalis. Tai liečia ir nukrypimą (-us) nuo EVS reikalavimų dėl nacionalinės teisės reikalavimų ir galioja įpareigojimas Vertintoją juos nurodyti arba paaiškinti Ataskaitoje.

Taip pat EVS įpareigoja Vertintoją su užsakovu vertinimo užduotyje (susitarime) suderinti nukrypimus nuo EVS ir ar vertinamas bus atliekamas laikantis EVS reikalavimų (4-ojo EVS 3.7 p.). To paties standarto 5.6 p. įtvirtintas reikalavimas Vertintojui prieš pradėdamas vykdyti užduotį pranešti užsakovui, kad nukrypimai nuo EVS dėl jo nurodymų „...atlikti vertinimą vadovaujantis šių standartų nuostatų neatitinkančiais arba joms prieštaraujančiais pagrindais...“ bus nurodyti Ataskaitoje.

Rengiant Ataskaitas gali pasitaikyti atvejų, 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 stebėjimą, 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.

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. Nuo 2025 m. sausio 31 d. galiojančių Tarptautinių vertinimo standartų:
 - a. 100-ojo TVS „Vertinimo struktūriniai pagrindai“ 40.4–40.6 p.
4. Nuo 2025 m. sausio 1 d. galiojančių Europos vertinimo standartų:
 - a. 4-ojo EVS „Vertinimo procesas“ 5.6 p. ir 5.9 p.;
 - b. 5-ojo EVS „Vertinimo ataskaitos“ 4.2.7 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.