



AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO
IR NEMOKUMO VALDYMO TARNYBA
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

Vertinimo srities apžvalga

Vilnius, 2025 m.



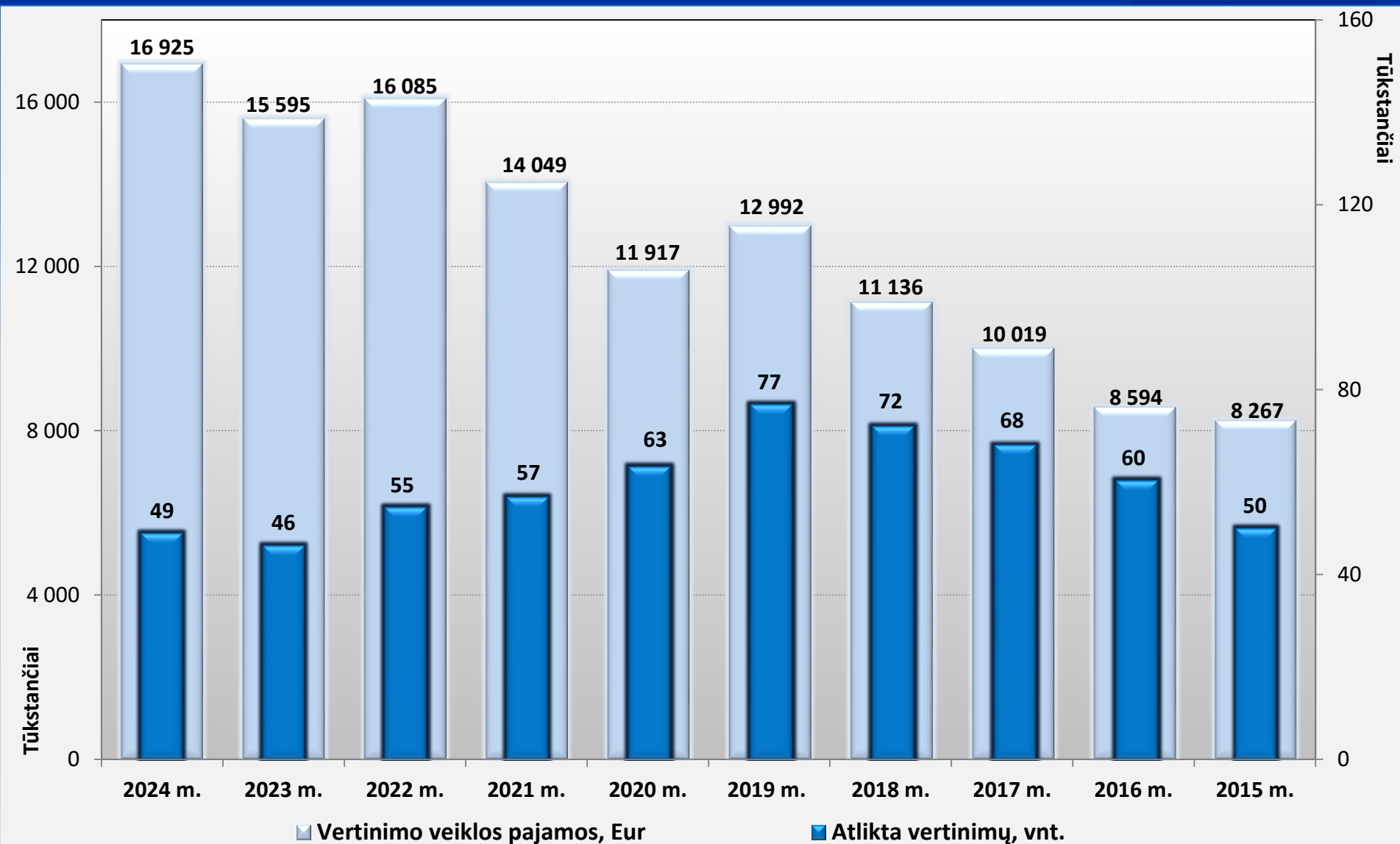
AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO
IR NEMOKUMO VALDymo TARNYBA
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

Turinys:

- Rinkos statistika;
- AVNT veiklos apžvalga;
- RRF projektai;
- Vertinimo srities reglamentavimo pokyčiai

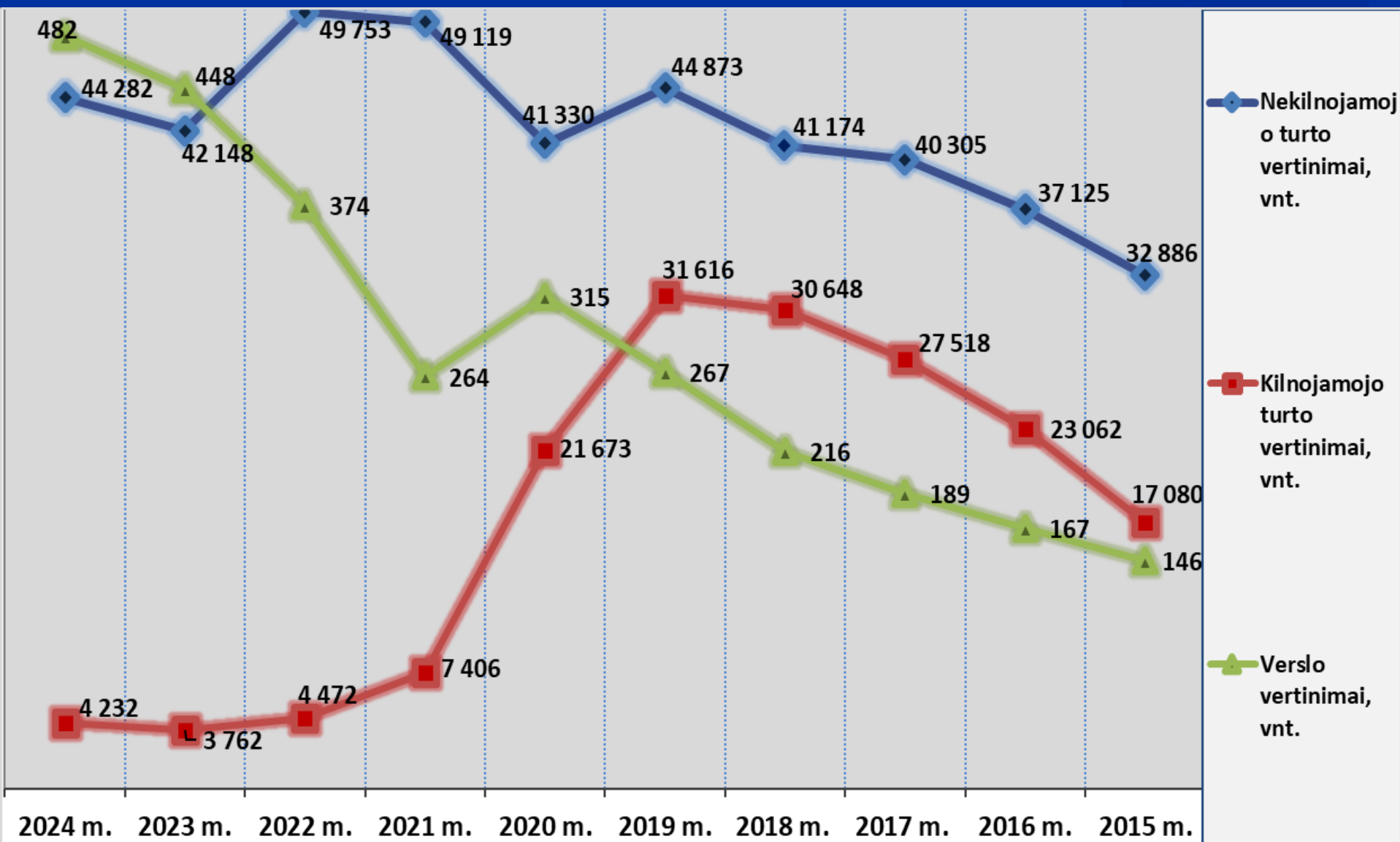


Vertinimo rinkos pokyčiai



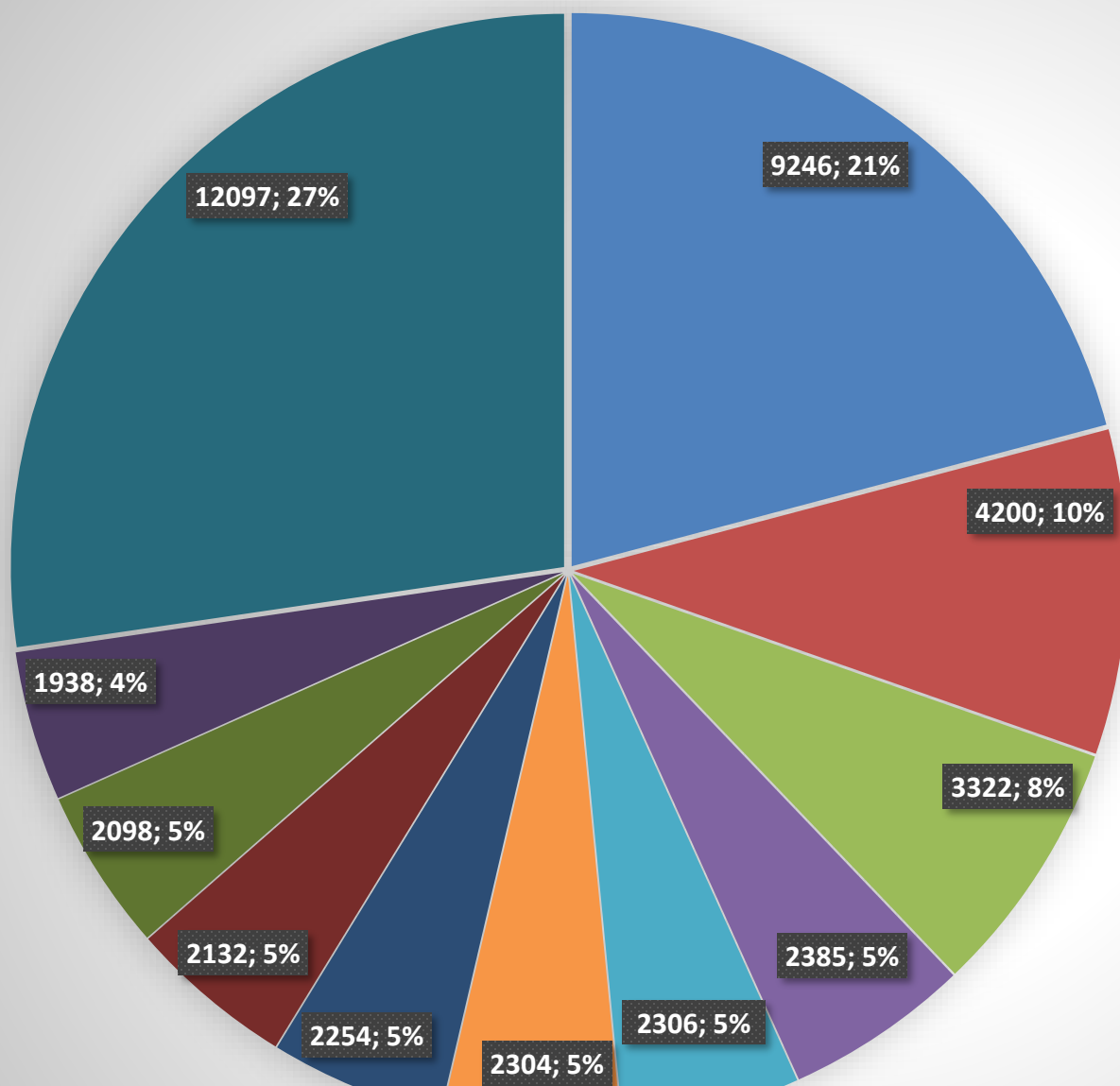


Vertinimo ataskaitų pokytis pagal vertinimo sritis





2024 m. rinkos koncentracija: nekilnojamojo turto vertinimas



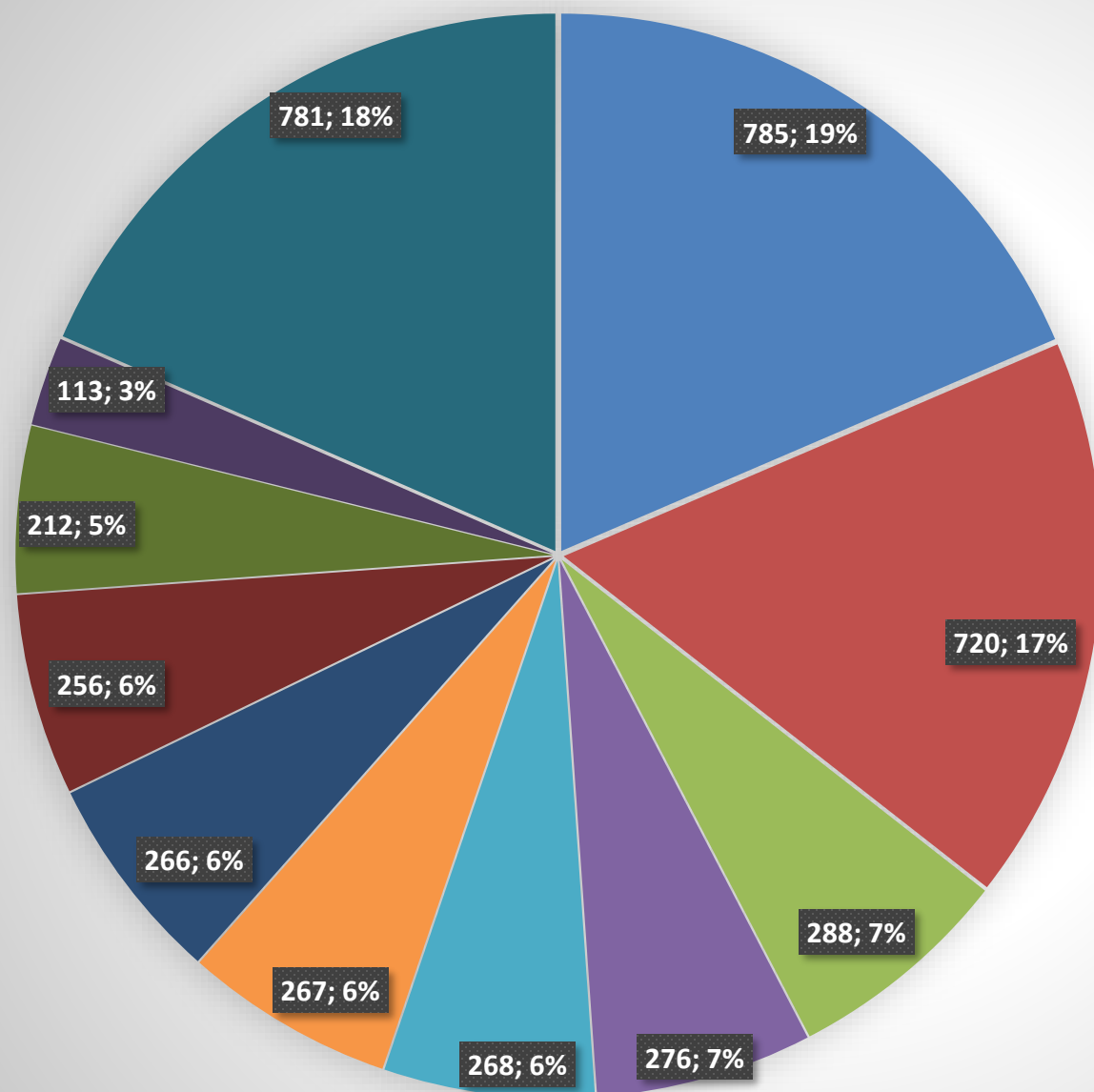
- Uždaroji akcinė bendrovė "OBER-HAUS" nekilnojamas turtas
- UAB "Inreal"
- UAB "Kovertas"
- Uždaroji akcinė bendrovė "DOMUS-OPTIMA"
- UAB "Centro kubas-Nekilnojamas turtas"
- Uždaroji akcinė bendrovė "VERSLAVITA"
- Uždaroji akcinė bendrovė "LITUKA" ir KO
- UAB "Newsec valuations" (ankstesnis pavad. - UAB "Resolution valuations")
- Uždaroji akcinė bendrovė korporacija "MATININKAI"
- UAB "TURTO SPEKTRAS"
- Kiti



- Koncentracijos pokyčiai:
- 2022 – 76%
- 2023 – 78%
- 2024 – 79%



2024 m. rinkos koncentracija: kilnojamojo turto vertinimas



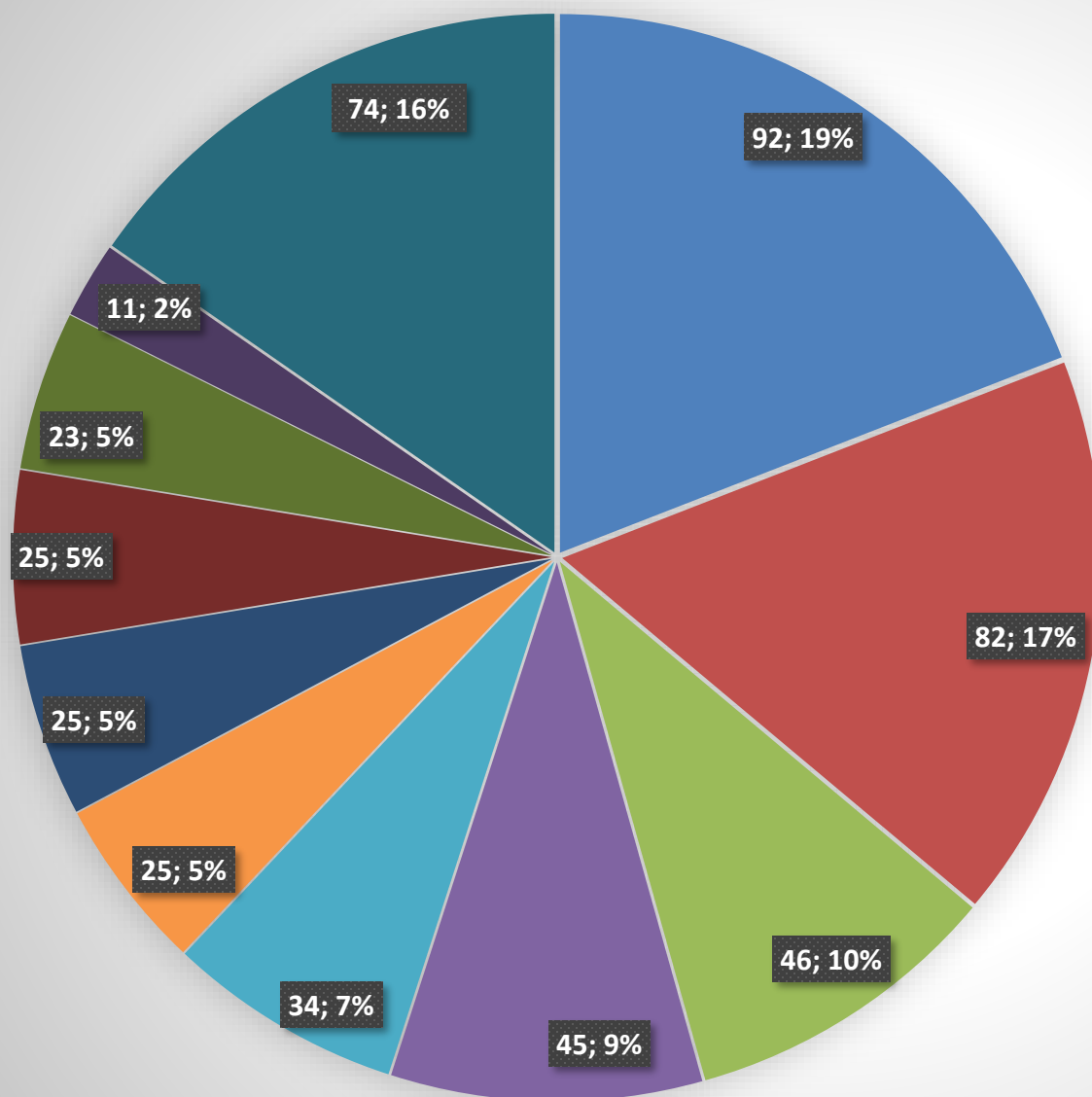
- UAB Nepriklausomų vertintojų biuras
- Uždaroji akcinė bendrovė "MARLEKSA"
- UAB "Nepriklausomas vertinimas"
- Uždaroji akcinė bendrovė "PAJŪRIO AUTORIKA"
- Eugenijus Laurinčiukas
- UAB "VERLITA"
- Kauno nepriklausomų autoekspertų biuras, UAB
- UAB "Asistavita"
- UAB Claims pro
- Uždaroji akcinė bendrovė "VERSLAVITA"
- Kiti



- Koncentracijos pokyčiai:
- 2022 – 87%
- 2023 – 88%
- 2024 – 81%



2024 m. rinkos koncentracija: verslo vertinimas



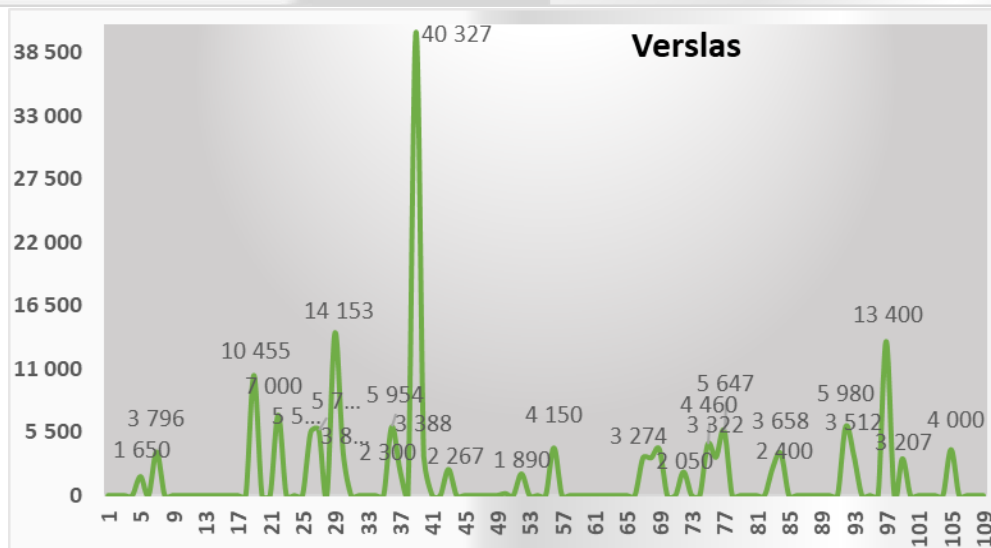
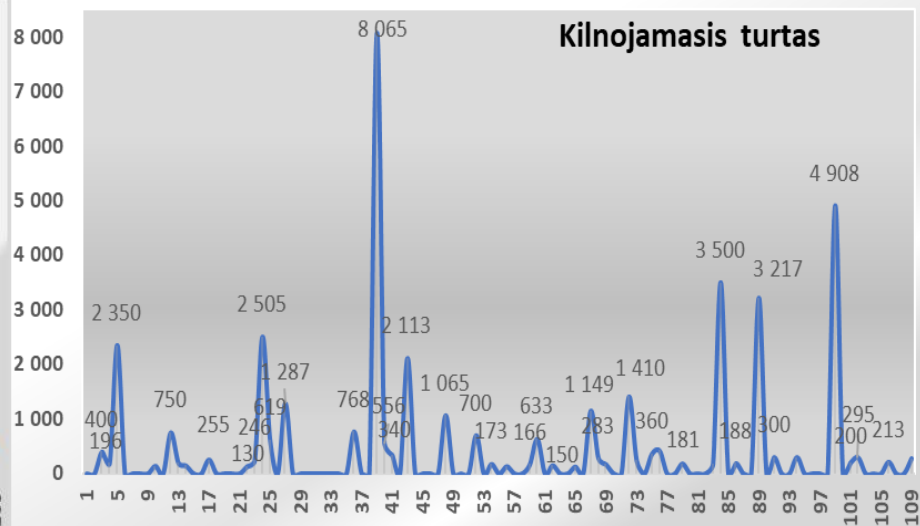
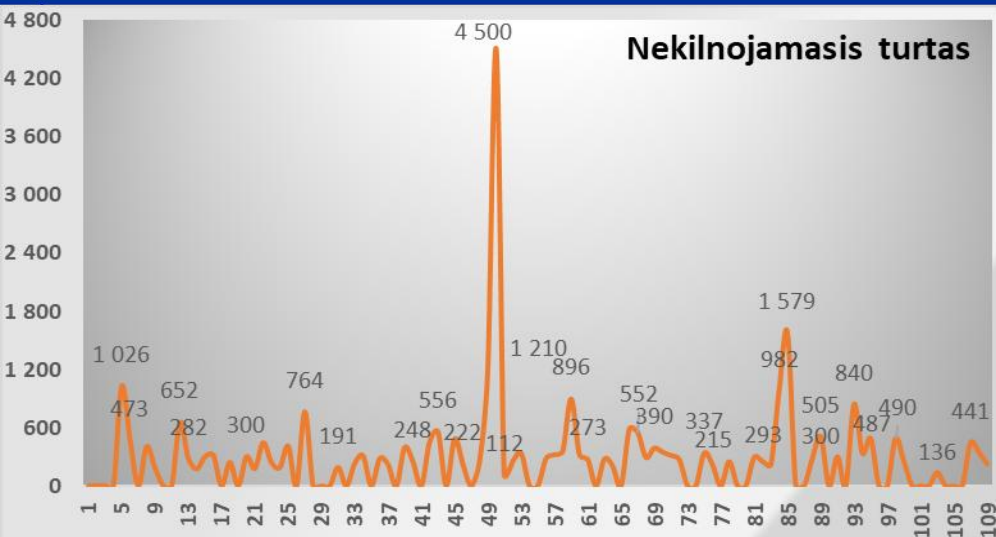
- UAB "Newsec valuations" (ankstesnis pavad. - UAB "Resolution valuations")
- Uždaroji akcinė bendrovė "OBER-HAUS" nekilnojamas turtas
- Uždaroji akcinė bendrovė "LATMAS"
- UAB "Vertinimo partneriai"
- UAB "Inreal"
- Auditas ir konsultacijos UAB
- Uždaroji akcinė bendrovė "VERSLAVITA"
- Verslo vertė, UAB
- Uždaroji akcinė bendrovė "MARLEKSA"
- UAB "CRE pro"
- Kiti



- Koncentracijos pokyčiai:
- 2022 – 82%
- 2023 – 78%
- 2024 – 81%

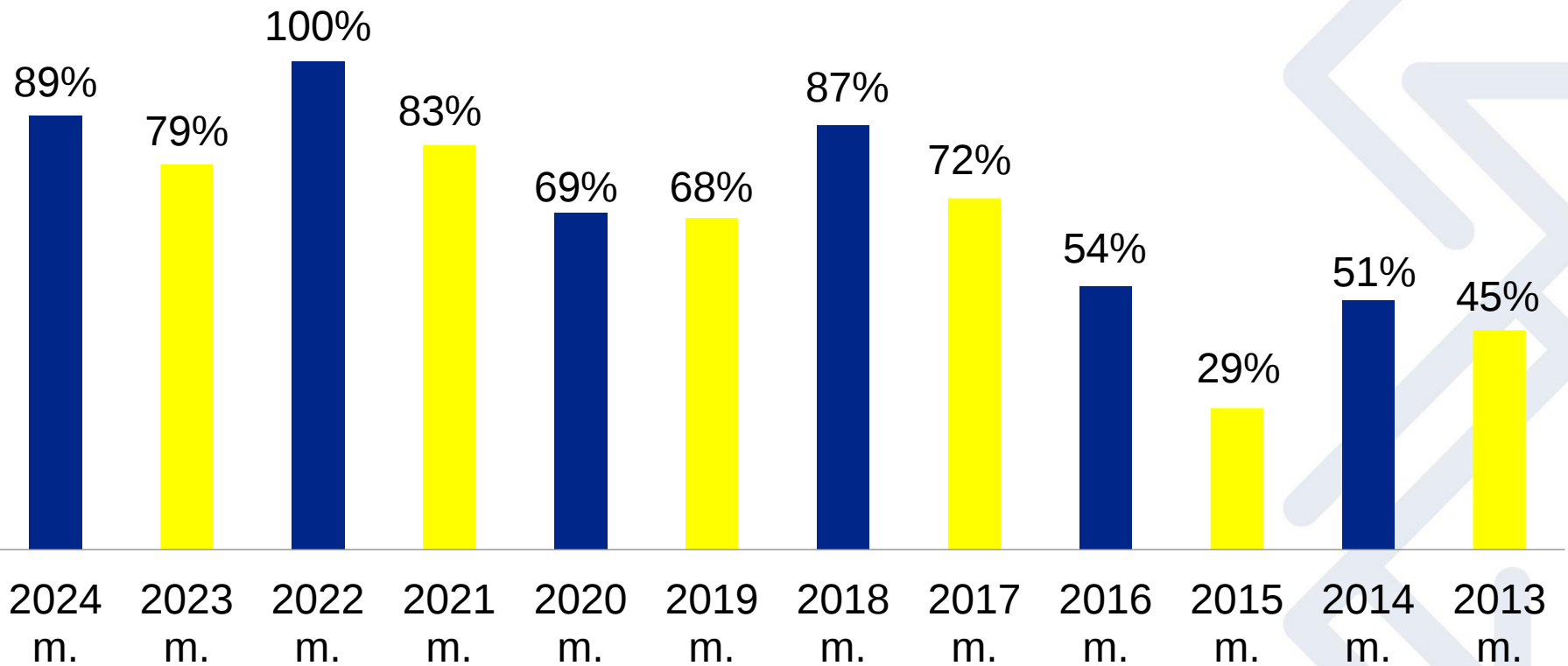


2024 m. vertinimo kaina skirtingose įmonėse, Eur



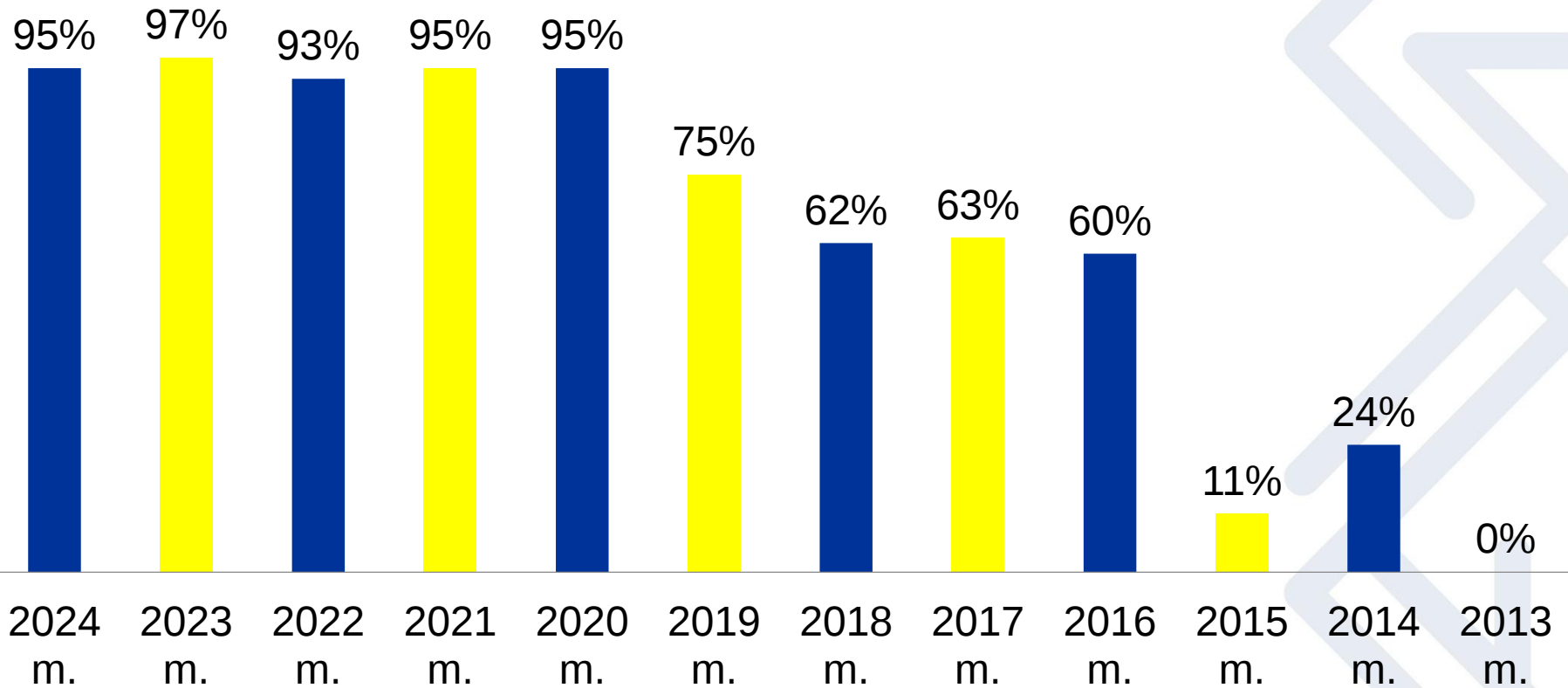


- Paklausimai



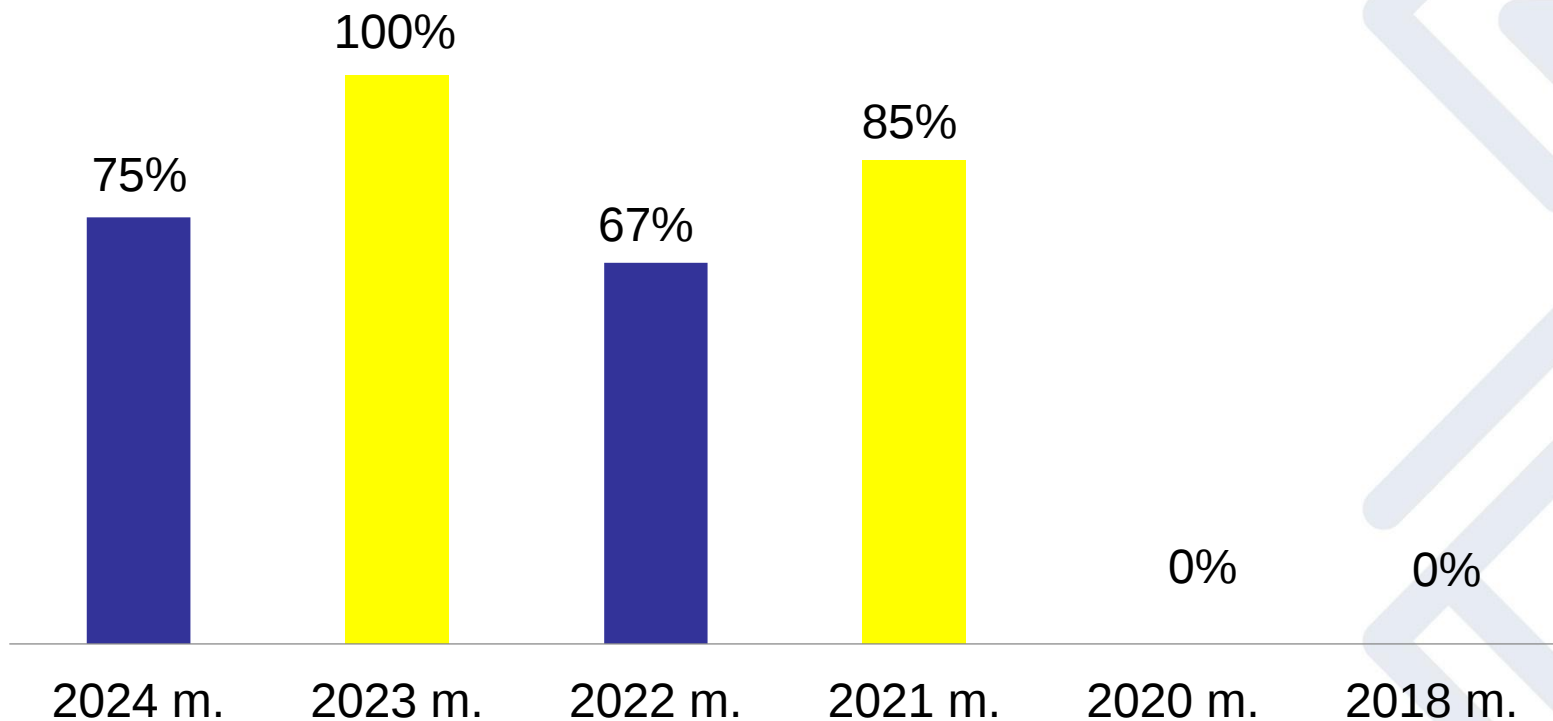


- Planiniai





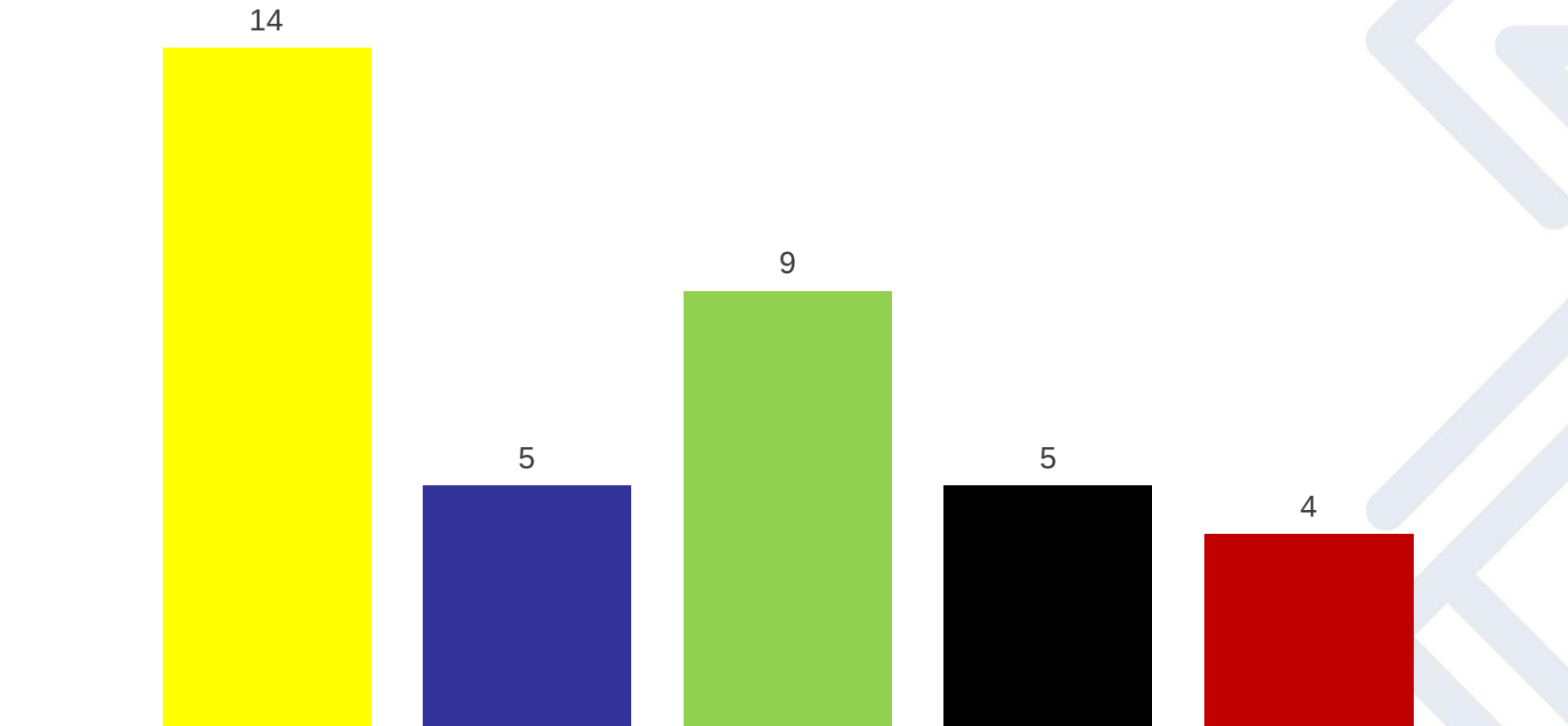
- Neplaniniai





- Skundai

■ Gauti ■ Nenagrinėti ■ Išnagrinėti ■ Pagrįsti ■ Nepagrįsti

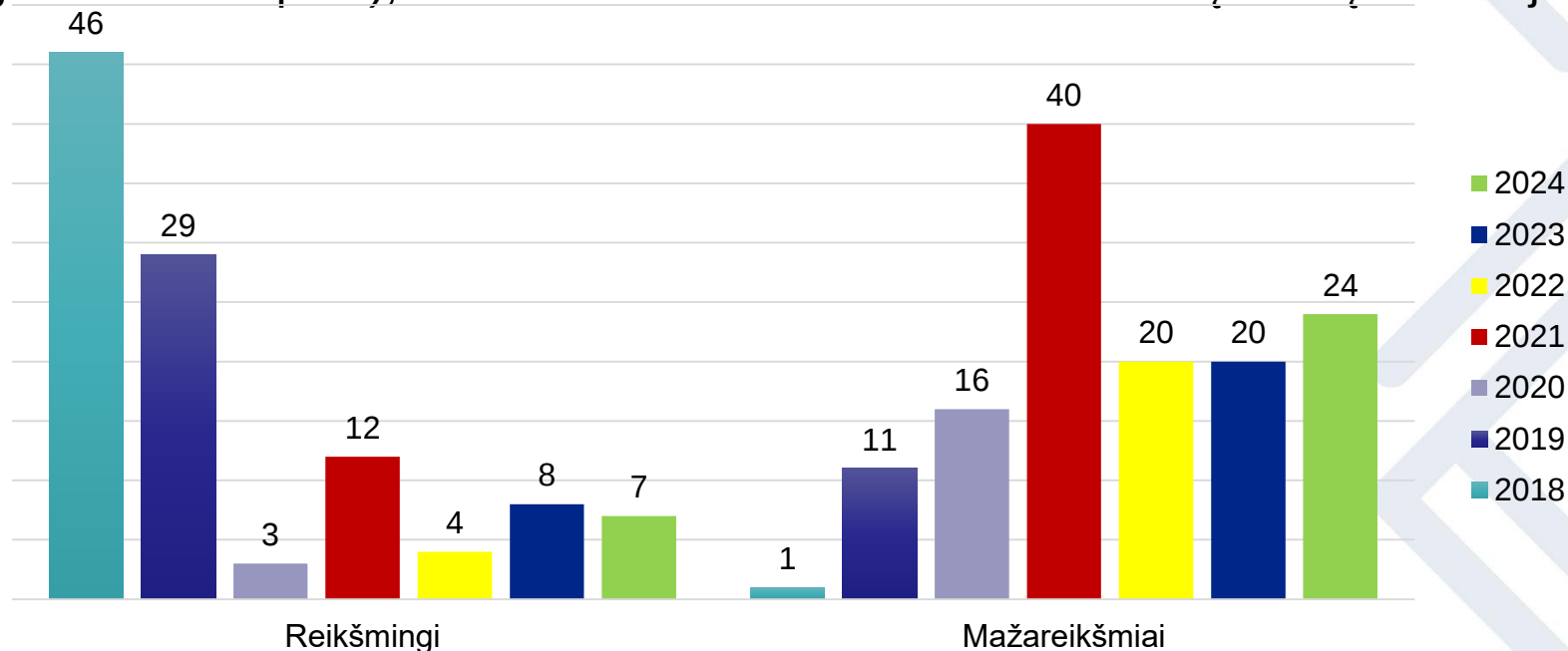


2024 m.



Mažareikšmiai pažeidimai

Tiek planinių ir neplaninių patikrinimų, tiek paklausimų nagrinėjimo taisyklėse yra įtvirtintas mažareikšmių trūkumų institutas, kurio paskirtis – atkreipti vertintojų ir vertinimo įmonių dėmesį į AVNT identifikuojamus formalus pobūdžio, nereikšmingus arba labai mažą įtaką nustatytai vertei turinčius trūkumus. Tokiu būdu yra iš esmės sumažinamas formalių procesų skaičius (kreipimosi į Garbės teismą dėl drausmės bylos vertintojui iškelimo, Garbės teismo posėdžių organizavimo ir pan.), o tai leidžia sumažinti ir administracinę naštą vertintojams





- Konsultacijos

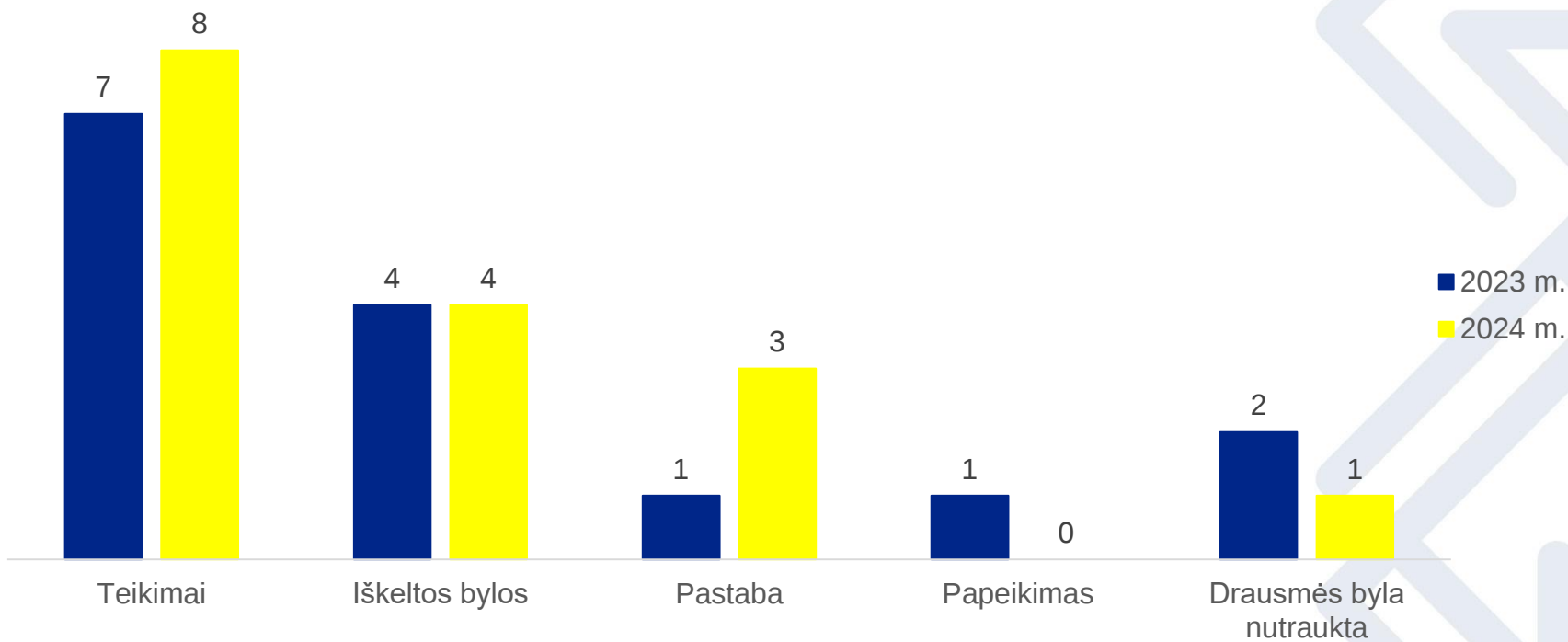
2024 m. AVNT pateikė 46 atsakymus į gautus prašymus, susijusius su vertinimo veikla, iš kurių 10 atvejų vertintojams arba vertinimo įmonės.

2024 m. AVNT pateikė 111 konsultacijas telefonu vertinimo klausimais, iš kurių 33 kartų buvo konsultuoti vertintojai arba vertinimo įmonės.



- Tendencijos:
- Stebime išaugusį susidomėjimą egzaminų laikymu
- Advokatai 2024 ir 2025 m. pateikia ženkliai daugiau paklausimų, skundų ar prašymų suteikti konsultacijų negu ankstesniais metais

- Garbės teismas





- LBA parengė klausimyną ir jo pildymo aprašą dėl ASV kriterijų aprašymo
- AVNT ir vertintojų bendruomenės atstovai įvertino jį ir pateikė likusias kelias pastabas LBA peržiūrai.



Vertinimo ataskaitų informacinė sistema (VAIS) ir palyginimo įrankis:

- Įgyvendinimo terminas – 2025-12-31.
- Įgyvendinami lygiagrečiai ir bus betarpiškai susiję. Planuojama, kad palyginimo įrankis bus vienas iš VAIS modulių;
- Projektą įgyvendina AVNT ir projekto partneris – Valstybės skaitmeninių sprendimų agentūra.
- LR turto ir verslo vertintojų rūmai yra delegavę atstovus dėl darbinių susitikimų VAIS klausimais.
- 2025-06-03 buvo pristatyta pradinė koncepcija, grafinis atvaizdavimas. Pasidalinta nuomonėmis ir idėjomis.
- 2025-06-17 numatytas kitas susitikimas testuoti AVNT ir LRVR bendradarbiavimą VAIS sukūrimo klausimais.



TVS ir EVS interaktyvus įrankis – vedlys:

- Atnaujinta TVS redakcija (2025)
- EVS redakcija pašalinta, nes įsigaliojusi nauja (2025), tačiau nėra oficialaus vertimo
- Paaiškinimų skiltis atnaujinta ir informacija atspindi 2025 redakcijų TVS ir EVS nuostatas.
- - nėra interaktyvių nuorodų į 2025 EVS



Tarptautiniai vertinimo standartai

Tarptautinių vertinimo standartų tarybos išleisti standartai, įsigalioję 2025 m. sausio 31 d.

Paaiškinimai

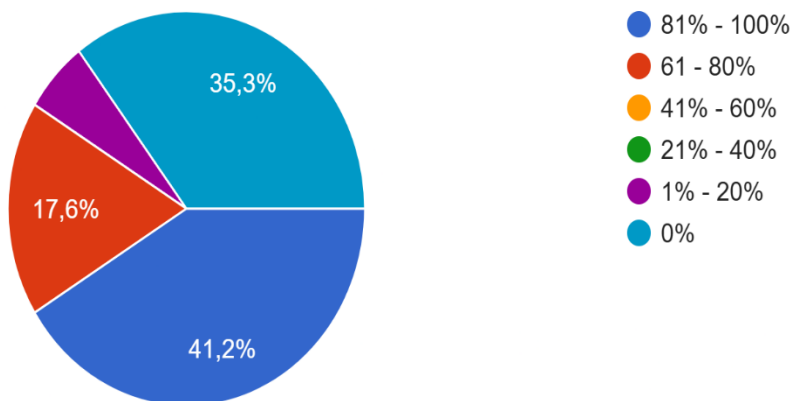
Tarptautinių ir Europos vertinimo standartų metodinės rekomendacijos ir praktiniai pavyzdžiai



- Kas yra privalomas vertinimas?
- Turto arba verslo vertės nustatymas, atsižvelgiant į individualias turto arba verslo savybes, atliekamas teisės aktų, kuriuose reikalaujama atlikti tokį vertės nustatymą, nurodytais atvejais, siekiant užtikrinti viešuosius ir (arba) privačius interesus
- 2024-11-27 AVNT kreipėsi į visus Išorės vertintojų sąraše esančius subjektus, nurodydamas nebaigtinį privalomojo vertinimo atvejus reglamentuojančių teisės aktų sąrašą. Minėtas sąrašas buvo suderintas su LR finansų ministerija. Buvo gauta 17 iš +100 respondentų atsakymų.

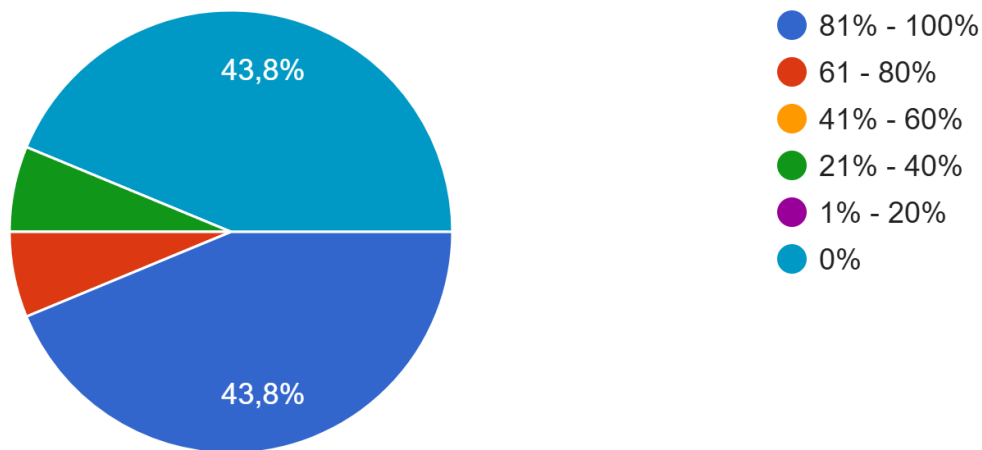
Pateikite informaciją kokią dalį Jūsų per metus atliekamų nekilnojamojo turto vertinimų sudaro privalomasis vertinimas (įvertinus pridėtą privalomąjį vertinimą reglamentuojančių teisės aktų sąrašą)

17 atsakymų



Pateikite informaciją kokią dalį Jūsų per metus atliekamų kilnojamojo turto vertinimų sudaro privalomasis vertinimas (įvertinus pridėtą privalomąjį vertinimą reglamentuojančių teisės aktų sąrašą)

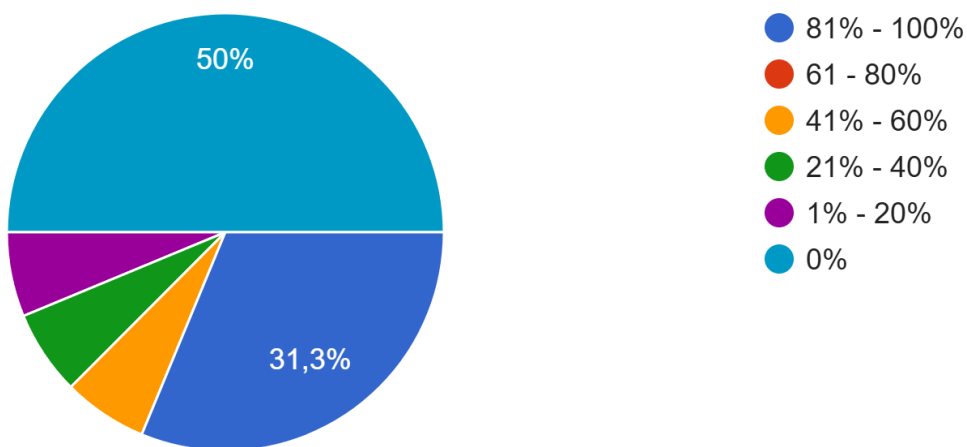
16 atsakymų





Pateikite informaciją kokią dalį Jūsų per metus atliekamų verslo vertinimų sudaro privalomasis vertinimas (įvertinus pridėtą privalomąjį vertinimą reglamentuojančių teisės aktų sąrašą)

16 atsakymų





- Kodėl svarbu tinkamai identifikuoti privalomojo vertinimo atlikimą?
 - Vertinimas privalo būti atliktas vadovaujantis LR privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo nuostatomis;
 - Vertintojas privalo būti apsidraudęs savo CA, jeigu vertinimą atlieka individualiai;
 - Vertintojas privalo būti LRVR narys arba pateikti LRVR deklaraciją dėl privalomojo vertinimo atlikimo laikinai ar kartais (galioja Europos Sąjungos, Europos ekonominės erdvės valstybėje ar Šveicarijos Konfederacijoje teisėtai įsisteigusiems vertintojams);
 - Vertinimo įmonėje privalo dirbti bent vienas vertintojas, kuris turi teisę atlikti privalomą vertinimą;
 - Tik VAIS esančios vertinimo ataskaitos gali būti naudojamos teisės aktuose, kuriuose nustatomas reikalavimas atlikti vertinimą, nustatytiems sprendimams priimti;

LR su nekilnojamuoju turto
susijusio kredito įstatymas

Redakcija nuo 2026-05-01

14 straipsnis. Nekilnojamojo turto vertinimas

1. Kai kredito davėjas reikalauja atlikti privalomąjį nekilnojamojo turto, kurio hipoteka užtikrinamas įsipareigojimų pagal kredito sutartį įvykdymas, vertinimą, kredito gavėjas turi teisę pasirinkti turto arba verslo vertintoją. Kredito gavėjo pasirinktas turto arba verslo vertintojas turi būti nesusijęs su kredito išdavimo procesu, taip pat vadovautis kitais Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatyme nustatytais reikalavimais. Kredito davėjas turi teisę motyvuotai nesutikti su kredito gavėjo pagal šį straipsnį pasirinktu turto arba verslo vertintoju.

<...>

5. Jeigu šio straipsnio 4 dalies 1 punkte nurodytu atveju bendra kredito suma išmokama dalimis, kredito davėjas turi teisę reikalauti privalomojo nekilnojamojo turto, kurio hipoteka užtikrinamas ir (arba) užtikrintas įsipareigojimų pagal kredito sutartį įvykdymas, vertinimo prieš kiekvieną bendros kredito sumos dalies išmokėjimą.



- Ką vertintojas turės padaryti atlikdamas privalomą vertinimą?
 - Taikyti TVST arba TEGOVA išleistus vertinimo standartus
 - Kitą darbo dieną įkelti parengtą vertinimo ataskaitą į VAIS
 - Vertintojas, teikdamas vertinimo ataskaitą į VAIS, šioje informacinėje sistemoje patvirtina savo atitiktį šio įstatymo 4 straipsnyje nustatytiems vertintojo nepriklausomumo kriterijams – taikytina tiek FA, tiek JA.
- Kaip toliau vyks egzaminavimas, kvalifikacijos suteikimas ir kvalifikacijos kėlimas?
- Kokia bus AVNT veikla iki 2026 m. gegužės 1 d.?
- Kokios LRVR ir AVNT bendradarbiavimo kryptys nuo 2026 m. gegužės 1 d.?
 - Vertinimo standartų rekomendacijų rengimas ir derinimas;
 - Nuomonės teikimas AVNT priimant sprendimą dėl administracinio nusižengimo teisenos
 - AVNT gali kreiptis į LRVR dėl drausmės bylos iškėlimo.
 - Stebėsena - prižiūri, kaip LRVR atlieka jiems pavestas funkcijas
 - dalyvauti LRVR susirinkimuose ir organų posėdžiuose be balsavimo teisės
 - teikti LRVR nurodymus dėl netinkamo jiems pavestų funkcijų atlikimo



AUDITO, APSKAITOS, TURTO VERTINIMO
IR NEMOKUMO VALDYMO TARNYBA
PRIE LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJOS

Ačiū!