



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

ESG KRITERIJŲ KLAUSIMYNO BENDRIEJI ASPEKTAI IR VII DALIS

Pranešimai LRTVVR seminare 2025 spalio 23 d.

AVNT vyr. specialistas Rimantas Liaugminas



Šiame seminare pristatysiu du pranešimus:

1. Bendrieji ESG kriterijų klausimyno aspektai;
2. Paskui kiti pranešėjai pristatys ESG kriterijų klausimyno atskiras dalis iš eilės nuo I ir VIII. Tarp jų pristatysiu VII dalį „Jei objektas yra potvynių grėsmės zonoje, kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės yra įdiegtos? “



Bendrieji ESG kriterijų klausimyno aspektai

ESG kriterijų klausimynas skirtas pastatams ir jų dalims vertinti įkeitimo tikslu (Klausimynas).

Klausimyno kūrimą iniciavo Lietuvos bankų asociacija (LBA) ir kreipėsi į tris Lietuvos turto ir verslo vertintojų asociacijas. Šių asociacijų atstovai kartu, taip pat dalyvaujant AVNT darbuotojui, parengė Klausimyną ir jo pildymo aprašą (Aprašas).

Numatoma, kad Klausimyno ir Aprašo naujausia redakcija bus skelbiama Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertintojų rūmų (LRTVVR) interneto svetainėje. Būtent čia skelbiamą Klausimyno versiją reikės pildyti.



Reikalavimų Klausimynui ir jo pildymui galiojančiuose teisės aktuose (LR Turto ir verslo pagrindų įstatyme (Įstatymas) bei Turto ir verslo vertinimo metodikoje (Metodika) nėra nustatyta.

Tinkamu Klausimyno statuso apibūdinimu galima laikyti Įstatymo 22 straipsnio 5 dalį: *Užsakovo ir turto arba verslo vertinimo įmonės ar nepriklausomo turto arba verslo vertintojo susitarimu, taip pat kitų teisės aktų nustatytais atvejais ir tvarka turto arba verslo vertinimo ataskaitos turinys gali būti išplėstas.*

Žiūrint plačiau, ESG kriterijai yra aptariamasi vertinimo standartuose, todėl vertintojai į ESG kriterijus atlikdami vertinimą privalo atsižvelgti. ESG kriterijų klausimynas yra vertinamo objekto ir jo aplinkos charakteristikų sąrašas. Kontroliuoti Klausimyne pateiktų atsakymų kokybę AVNT įgaliojimai nesuteikti.

Daug klausimų įvairiais rakursais apie tai, ar ESG kriterijus reikia įtraukti į vertės dydžio nustatymą.

Bendras principas – esant kurio nors ESG kriterijaus skirtumui tarp vertinamo turto ir lyginamojo objekto, **Klausimynas neįpareigoja taikyti pataisos** – tai Vertintojo profesionalus sprendimas.



KLAUSIMYNAS ATASKAITOJE

Klausimyną siūloma pateikti Ataskaitos prieduose, tarp kitų priedų. Matyt, racionalu, jei vertinamą objektą sudaro keli-keliolika pastatų tame pačiame žemės sklype (vienoje teritorijoje), Klausimyną skaidyti, nes daug Klausimyno klausimų apibūdina sklypo, artimiausios kaimynystės ir vietovės charakteristikas ir jos yra tos pačios visiems vertinamiems pastatams. Tokiu būdu minėti ESG kriterijai būtų nurodomi vieną kartą, o klausimai apie pastatų (jų dalių) ESG kriterijus pildomi kiekvienam pastatui, kuriam ESG kriterijus pildyti reikia.



KLAUSIMYNO APRAŠO BENDROJI DALIS 1/3

Klausimynui pildyti sudarytas Klausimyno pildymo aprašas (Aprašas), kuriame pateikti detalesni paaiškinimai ir informacija.

Aprašas prasideda bendrąja informacija. Ši Aprašo dalis yra papildyta pagal gautus turto vertintojų pasiūlymus ir klausimus:

- paaiškinama kuriems pastatams pildomas Klausimynas, kai vertinamą objektą sudaro keli-keliolika pastatų. Tai aktualu vertinant namų valdas (sodybas), gamybines-sandėliavimo bazes ir panašius objektus;
- jei vertinamas vienas pastatas, bet tokiam pastatui minimalūs privalomi pastatų energinio naudingumo reikalavimai nenustatomi, pildoma tik dalis Klausimyno klausimų;
- kadangi Klausimynas pildomas vertinant pastatus ar jų dalis, vertinant tuščią žemės sklypą, Klausimyno pildyti nereikia;



KLAUSIMYNO APRAŠO BENDROJI DALIS 2/3

– išskiriami gyvenamieji pastatai ir komerciniai pastatai, nes atsakyti į Klausimyno IV dalies klausimus reikia tik vertinant gyvenamuosius pastatus. Šiai grupei priskiriamų pastatų ir patalpų Nekilnojamojo turto registro išraše nurodytos paskirtys ir pateiktos Aprašo IV dalies antroje pastraipoje. Sutarta, kad gyvenamieji pastatai (ar jų dalys, taip pat ir butai) yra tie, kurių naudojimo paskirtis NT registro išraše nurodyta: *vienbučių, dvibučių, daugiabučių, įvairių socialinių grupių, asmeninio poilsio, mėgėjų sodų **pastatai**; gyvenamoji (butas), įvairių socialinių grupių, asmeninio poilsio **patalpos***.

Tačiau šiai grupei nepriskiriami taip vadinami loftai, kurių NT registre įregistruota paskirtis kitokia (pvz., gamybinė).



KLAUSIMYNO APRAŠO BENDROJI DALIS 3/3

- apie vertinamus statomus pastatus – Klausimyne reikia pateikti tuos duomenis, kurie yra-galioja, bet ne numatomi statybos projekte. Pvz., nesant patvirtinto energinio naudingumo sertifikato (ENS), atsakant į II dalies klausimus vertinamo pastato energinio naudingumo klasė ir kiti duomenys nenurodomi;
- prašomus nurodyti duomenis ieškoti tik pagal Klausimyne ar Apraše pateiktas interneto svetainių nuorodas. Šioms nuorodoms neveikiant ar atsidariusioje interneto svetainėje negalint nustatyti reikiamus parametrus (pvz., neaktyvus reikalingas žemėlapių sluoksnis), į atitinkamą Klausimyno vietą rašoma „Nėra duomenų“ arba pateikiamas įrašas apie techninę problemą, kuri neleido nustatyti reikiamą duomenį. Esant nurodytiems techniniams trikdžiams, Vertintojas nėra įpareigotas būtinai rasti reikiamą duomenį. Manau, kad prie šios problemos sprendimo paieškos teks dar grįžti ne kartą.



UŽDUOTŲ KLAUSIMŲ APTARIMAS 1/4

Bendrojoje Aprašo dalyje jau padaryta pakeitimų pagal vertintojų pateiktus klausimus ir pasiūlymus. Toliau aptariami įvairūs kiti vertintojų atsiųsti klausimai ar pasiūlymai:

- *ar gali būti du klausimynai: vienas - gyvenamiems, o kitas – negyvenamiems (su išimta garso taršos dalimi) pastatams?*

Atsakymas: liekame su vienu Klausimynu, bet nutarta, kad Klausimyne prie IV dalies pavadinimo skliausteliuose nurodyti: „pildoma tik gyvenamiesiems pastatams ar jų dalims“. Taigi, tai suteiks aiškumo tiek vertintojui, tiek Klausimyno skaitytojui kai IV dalyje atsakymai į klausimus nebus pateikti.



UŽDUOTŲ KLAUSIMŲ APTARIMAS 2/4

- *klimate keičiasi, duomenys, kurių pagrindu sudaryti žemėlapiai - taip pat turėtų keistis.*

Vertintojas naudojasi tik Klausimyne ar Apraše pateiktomis interneto svetainių nuorodomis ir tik ten turi ieškoti atsakymui reikalingų duomenų. Klausimyną ir Aprašą valdys naujieji Vertintojų Rūmai, todėl jie atnaujins duomenų šaltinius.

- *kas turėtų atsakyti į [kilusius] klausimus naudojantis atskiromis duomenų bazėmis.*

Pagal gautus klausimus reikės keisti ar papildyti Aprašą, kad neišskaidyti informacijos keliuose šaltiniuose. Abejotina, ar tikslinga greta Klausimyno ir Aprašo skelbti dar ir klausimų-atsakymų skyrių, bet tai spręs naujieji Vertintojų Rūmai.



UŽDUOTŲ KLAUSIMŲ APTARIMAS 3/4

- *kaip naudotinos lyginamiems objektams pataisos, jeigu kartais randami nukrypimai nuo normų*

Keliamas klausimas – dėl pataisų taikymo jei kuris vertinamo turto ESG kriterijus viršija normas – **Klausimynas to neįpareigoja**. Be to, reikia žinoti leistinas normas ir tik tada galima spręsti kad viršija. Antra – ar prieinami patikimi duomenys apie lyginamųjų objektų tą patį ESG kriterijų. Prisiminti TVS ir EVS nurodytus principus – pataisa daroma tik jei rinkos dalyviai tai laiko svarbiu veiksnium.

O gal pataisos taikyti nereikia – lyginamieji objektai yra netoli vertinamo turto ir veikiami to paties veiksnio (tai yra, ta pati charakteristika nesiskiria). Taip pat labai apdairiai taikyti porinio palyginimo būdą – vieneto kainų skirtumą lemia ne vienas veiksnys, todėl geriau pataisą taikyti tik esant statistinių duomenų jos dydžiui nustatyti.



UŽDUOTŲ KLAUSIMŲ APTARIMAS 4/4

Kitus vertintojų užduotus klausimus ir pasiūlymus dėl konkrečių Klausimyno dalių aptars kiti pranešėjai, kurie pristatys kiekvieną Klausimyno dalį ir kiekvieną konkrečios dalies klausimą.

Apibendrinant – stengtasi, kad Klausimyno pildymas būtų spartus. Vertintojai atsako į klausimus, bet nerengia kurio nors ESG kriterijaus situacijos studijos.

2025 m. rugpjūtį pristatant ESG klausimyną buvo parašytas komentaras: *Mano nuomone, mes eilinį kartą paskubėjome vykdyti EU direktyvas*. Atsakymas: ES direktyvas privalome vykdyti, nes kito pasirinkimo neturime.

DĖKOJU UŽ DĖMESĮ

ESG kriterijų Klausimyno
VII dalis „Jei objektas yra potvynių grėsmės
zonoje, kokios turto apsaugos nuo potvynių
priemonės yra įdiegtos?“

VII dalyje „Jei objektas yra potvynių grėsmės zonoje, kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės yra įdiegtos?“ yra 5 klausimai:

1. Ar objektas yra potvynių rizikos ir grėsmės zonoje?
2. Ar objektas yra užliejamos priekrantės teritorijoje?
3. Kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės įdiegtos?
4. Kokios priemonės įdiegtos valdyti karščio stresą?
5. Ar objektas yra pakrantės erozijos teritorijoje?



KLAUSIMYNO VII DALIS 2/8

1-asis klausimas

1-asis klausimas: „**Ar objektas yra potvynių grėsmės zonoje?**“

Atsakymą galima rasti aktyvavus žemėlapiu tik **potvynių grėsmės sluoksni**. Reikia **pasirinkti vieną iš 4 atsakymų**: „Ne“, „Taip – didelės tikimybės (10 proc.) potvynis“; „Taip – vidutinės tikimybės (1 proc.) potvynis“ ir „Taip – ekstremalių situacijų (0,1 proc.) potvynis“.

Duomenų šaltinis – nuoroda „Potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapis“ atveria interneto puslapį su šiuo žemėlapiu. Viršuje – **sparti vertinamo turto paieška pagal adresą**, jis pažymimas tašku žemėlapyje. Pažymėtas taškas išlieka perjungiant žemėlapiu sluoksnius ir posluoksnius.

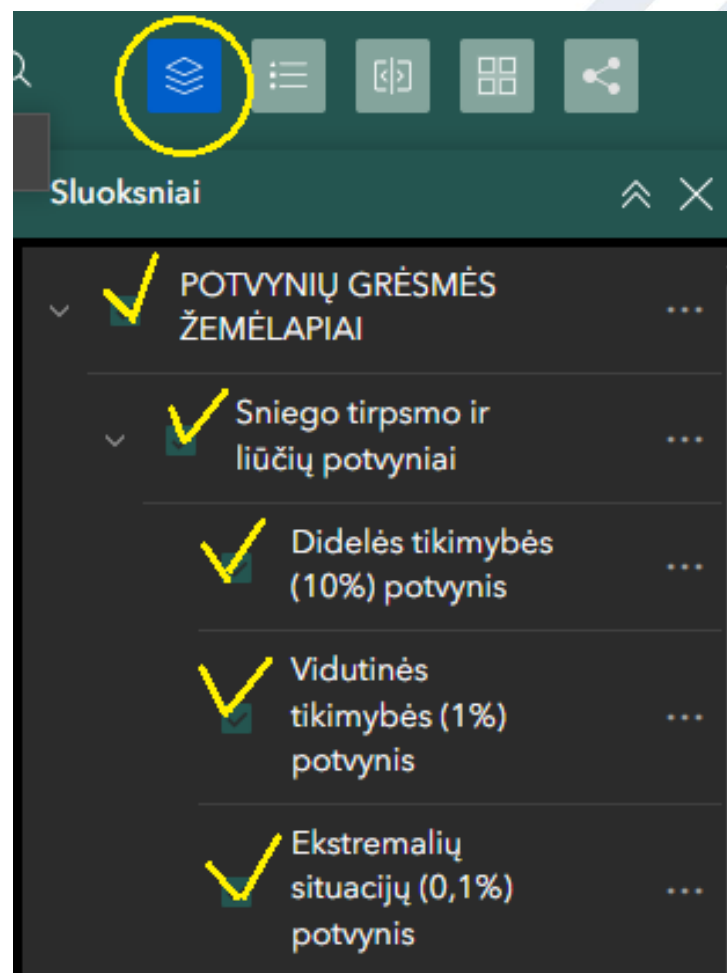


KLAUSIMYNO VII DALIS 3/8

1-asis klausimas

1-asis klausimas: Ar objektas yra potvynių grėsmės zonoje?

Pasirenkamas sluoksnis „Potvynių grėsmės žemėlapiai“, aktyvuojamas sluoksnis „Sniego tirpsmo ir liūčių potvyniai“ ir jo visi trys posluoksniai, kuriuos jungiant iš eilės žemėlapyje matoma kurios tikimybės (didelės (10 proc.), vidutinės (1 proc.) ar ekstremalių situacijų (0,1 proc.)) spalva uždengia vertinamą objektą.



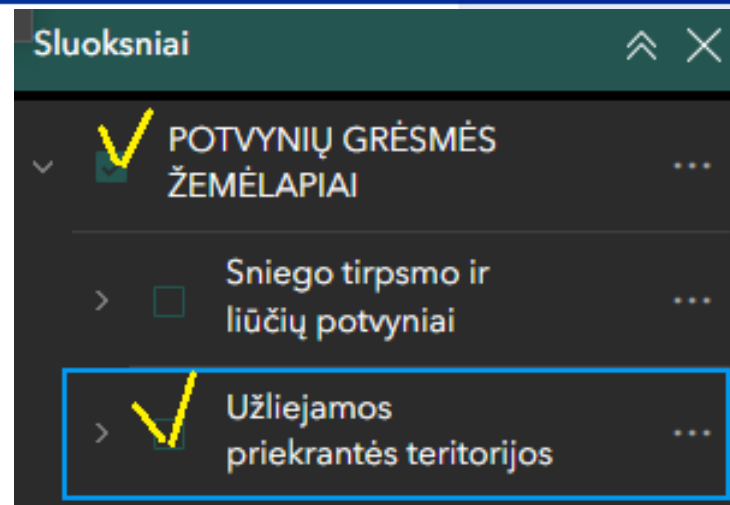


KLAUSIMYNO VII DALIS 4/8

2-asis klausimas

2-asis klausimas: Ar objektas yra užliejamos priekrantės teritorijoje?

Atsakymai pasirinkti „Taip“ arba „Ne“. Lieka tas pats sluoksnis „Potvynių grėsmės žemėlapiai“, išjungiamas sluoksnis „Sniego tirpsmo ir liūčių potvyniai“, bet aktyvuojamas sluoksnis „Užliejamos priekrantės teritorijos“ ir žemėlapyje stebėti, ar melsva ar mėlyna spalva uždengia vertinamą objektą – pasirenkamas atsakymas „Taip“. Tai svarbu vakarinei Lietuvos daliai.





KLAUSIMYNO VII DALIS 5/8

3-iasis klausimas

3-iasis klausimas „Kokios turto apsaugos nuo potvynių priemonės yra įdiegtos pastate, jo teritorijoje?“ Jei priemonės yra, reikia pažymėti vieną ar du atsakymus iš šių atsakymų: „Poliai“, „Dambos, pylimai“, „Kita“, „Nėra“.

Daug klausimų iškelta dėl 3-iojo klausimo paskutiniojo rodiklio „Išorinės apsaugos priemonės“ – tai ne prie vertinamo pastato esančios priemonės, kurios nurodomos pagal vertintojo turimą informaciją. Apraše nurodyta: ***Vertintojas turėdamas duomenų, aprašo ir išorines (ne prie pastato esančias) apsaugos priemones.***

Vertintojams pradiniu informacijos šaltiniu gali būti Žemės ūkio ir Aplinkos ministrų patvirtinto Nacionalinio vandenų srities 2022–2027 metų plano įgyvendinimo veiksmų plano 4 priedas (nuoroda: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/03eba4c0e41e11ed9978886e85107ab2/asr>).



KLAUSIMYNO VII DALIS 6/8

3-iasis ir 4-asis klausimai

Tęsiant apie **3-įjį klausimą** – dėl „Išorinės apsaugos priemonių“
Ištrauka iš Nacionalinio vandenų srities 2022–2027 metų plano
įgyvendinimo veiksmų plano 4 priedo:

Eil. nr.	Savivaldybė	Vieta	Priemonės aprašymas
1. Nemuno upių baseinų rajonas:			
1. 1.	Kauno m. sav.	Nemuno ir Neries santaka	Esamų pylimų paaukštinimas
1.2.	Kauno m. sav.	Marvelė	Naujų pylimų įrengimas Kelio paaukštinimas
1.3.	Kauno m. sav.	Žemutiniai Kaniūkai	Kelio apsauga, atitvėrimo nuo vandens siena

4-asis klausimas aiškus – ar yra oro kondicionierius, rekuperacijos arba kiti įrenginiai patalpoms vėsinti.



KLAUSIMYNO VII DALIS 7/8

5-asis klausimas

Atsakyti į **5-ąjį klausimą** „Ar objektas yra pakrantės erozijos teritorijoje“

Reikia pasirinkti vieną iš išsiskleidžiančių atsakymų: „Ne“ arba vieną iš 5 teigiamų atsakymų: „Taip, (labai mažos, mažos, vidutinės, didelės, labai didelės) rizikos teritorijoje“

Klausimyne yra nuoroda, iš atsidariusio LBA interneto puslapio galima atsisiųsti du Excel failus – viename išvardintos visos Lietuvos seniūnijos, kitame – kadastrinės vietovės. Atsakymas „Ne“ rašomas vertinamam turtui esant 16 seniūnijų ir tiek pat (16) kadastrinių vietovių, nes ten rizikos balas 0 (nulis). Kitose Lietuvos vietovėse – vienas iš teigiamų atsakymų, priklausomai nuo nurodytų balų ir vadovautis Apraše pateikta 11 lentelė, kurioje nurodyti balų intervalas atitinkamam atsakymo variantui.



KLAUSIMYNO VII DALIS 8/8

5-asis klausimas

Atsakyti į **5-ąjį klausimą** „Ar objektas yra pakrantės erozijos teritorijoje“

Tęsiant apie Excel failų naudojimą, rekomenduojama rinktis seniūnijų Excel jei vertinamas objektas mieste, kuris suskirstytas seniūnijomis, o jei kitose Lietuvos vietose – kadastrinių vietovių Excel.

Apraše numatytas kitas būdas: pagal užklausą LBA atsiųs GIS formato žemėlapius su pakrančių erozijos duomenimis ir pagal juos nustatyti atitinkamą turto rizikos lygį.



PRANEŠIMO PABAIGA

AČIŪ UŽ DĖMESĮ