



Lietuvos Respublikos Seimo Audito komitetui
auditokt@lrs.lt

2025-11-

Nr. _____

Nr. _____

DĖL INFORMACIJOS PATEIKIMO

Valstybinė įmonė Turto bankas (toliau – Turto bankas) išnagrinėjo 2025 m. spalio 17 d. raštą „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo Audito komiteto sprendimo“, kuriame pateiktas Lietuvos Respublikos Seimo Audito komitete svarstyto klausimo dėl aukciono būdu parduoto nekilnojamojo turto (kalvė, arklidė, žirgų maniežas), esančio Vilniaus r. sav., Zujūnų sen., Buivydiškių k., Dvaro g. 3 (toliau – Turtas) sprendimas, kuriuo Turto bankas įpareigojamas užtikrinti, kad Turtas būtų parduotas už įmanomai didžiausią kainą, ir imtis veiksmų: formuojant užduotį turto vertintojams, prašyti jų vertinti Turtą būdais, kad būtų atsižvelgta į Turto išskirtinumą vietos ir kultūrinės vertės atžvilgiu bei galimą gauti pridėtinę naudą, investuojant į tokį Turtą (1.1 punktą); rengiamo aukciono sąlygose išsamiai atskleisti parduodamo Turto panaudojimo ir plėtros galimybes, pavyzdžiui, žemės sklypų užstatymo, statinių rekonstrukcijos pagal statiniams bei jiems priskirtiems žemės sklypams nustatytus kultūros paveldo apsaugos reikalavimus ir kitas turto vystymo /panaudojimo sąlygas, kurios didintų parduodamo Turto patrauklumą ketinantiesiems dalyvauti aukcione, dėl to didėtų dalyvių skaičius aukcione ir konkurencija tarp dalyvių siūlant kainą už parduodamą Turtą (1.2. punktą).

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178 patvirtinto Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašo (toliau – Aprašas), 22 punkte yra numatyta, kokia informacija turi būti pateikta aukciono sąlygose, todėl Turto bankas šią informaciją nurodo aukciono sąlygose ir skelbime. Pažymime, kad Aprašas yra taikomas viešame aukcione parduodant tiek valstybės, tiek savivaldybių nekilnojamosius daiktus, todėl Turto banko nuomone, siekiant, kad reikalavimai dėl parduodamo nekilnojamojo turto panaudojimo ir plėtros galimybių atskleidimo būtų taikomi vieningai valstybės ir savivaldybių viešame aukcione parduodamam turtui, tikslinga koreguoti Aprašo 22 punktą. Nepaisant to, kad Aprašo 22 punkte nėra numatyta pareiga aukciono sąlygose detalai atskleisti parduodamo nekilnojamojo turto panaudojimo ir plėtros galimybių, kurios didintų parduodamo nekilnojamojo turto patrauklumą, Turto bankas pažymi, kad potencialiems aukciono dalyviams papildomai teikia individualias konsultacijas dėl parduodamų nekilnojamojo turto objektų, siūnia teritorijų planavimo dokumentus ir kitą objekto galimai plėtrai aktualią medžiagą.

Atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos Seimo Audito komiteto sprendimo punktą 1.1, Turto bankas kreipėsi į turto vertintojus, Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybą prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos (toliau – AVNT) bei į kitas institucijas su prašymu pateikti

rekomendacijas dėl nekilnojamojo turto vertinimo užduočių formulavimo taisyklių ir vertinimo metodikos taikymo tais atvejais, kai siekiama nustatyti turto išskirtinumą vietos, architektūrinės, istorinės ar kultūrinės vertės atžvilgiu bei įvertinti galimą pridėtinę naudą – vystymo potencialą ir alternatyvius panaudojimo scenarijus. UAB „Jungtinis verslas“ 2025 m. lapkričio 20 d. atsakyme į paklausimą, pasidalino nuomone apie praktiką, kad turtas vertinamas remiantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, o teoriniai ar projektuojami sprendiniai negali būti vertinami. AVNT 2025 m. lapkričio 7 d. rašte „Dėl informacijos pateikimo“ pateikė AVNT specialistų nuomonę *„Tarptautiniai vertinimo standartai nuostatos įpareigoja turto vertintoją atsižvelgti į vertinamo nekilnojamojo turto plėtros ar pertvarkymo galimybes“, jei „statiniams nustatytos nekilnojamosios kultūros vertybės teritorijos vertingosios savybės ir jų eksploatavimui priskirti sklypai yra teritorijoje, įrašytoje į Nekilnojamojo kultūros vertybių registrą, pastatų remontui ar pertvarkymui gali galioti įvairūs reikalavimai, kurie gali riboti jų pritaikymą kitai paskirčiai, todėl tokių statinių geriausiu naudojimu gali būti pripažintas naudojimas pagal esamą jų paskirtį“*.

Vadovaudamasis galiojančia turto vertinimo metodika, Turto bankas formuluoja turto vertintojams technines užduotis, nustatyti maksimalią turto vertę pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus (geriausio naudojimo alternatyvą – efektyviausią jo naudojimą, kuris teisiškai leidžiamas bei finansiškai įgyvendinamas). Prieš parduodamas objektą Turto bankas ne visais atvejais kreipiasi į atsakingas institucijas dėl pastatų remontui ar pertvarkymui galiojančių reikalavimų, nes Turto banko numatomas geriausias panaudojimas gali skirtis nuo aukciono dalyvio, kuris geriausią panaudojimą mato kitokį ir yra pasiryžęs mokėti didžiausią pirkimo kainą, įsivaizdavimo. Taip pat Turto bankas, atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos Seimo Audito komiteto sprendimo 1.1 punktą ir vertintojų bei AVNT nuomonę, planuoja pateikti turto vertintojams visą informaciją, kuri numatyta teritorijų planavimo dokumentuose ir viešai prieinamuose informaciniuose šaltiniuose, suteikiant maksimalų aiškumą apie parduodamą turtą. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad pagal šiuo metu galiojančią Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo redakciją, pradinė kaina viešame aukcione turi būti nustatoma Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, tačiau pradinė turto kaina aukcione dažnu atveju skiriasi nuo kainos už kurią įsigyjamas turtas. Aukciono dalyviai varžosi dėl nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo. Pirkimo–pardavimo sutartys sudaromos su didžiausią kainą pasiūliusiu viešo aukciono dalyviu. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo redakcija, kuri įsigalios nuo 2026 m. birželio 1 d., numato, kad viešame aukcione parduodamo valstybės ar savivaldybės nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo (jeigu žemės sklypas įstatymų nustatyta tvarka gali būti parduodamas), valstybės ar savivaldybės nekilnojamojo turto (jeigu įstatymų nustatyta tvarka žemė neparduodama), taip pat kitų nekilnojamųjų daiktų pradinė kaina pirmame paskelbtame viešame aukcione turės būti **ne mažesnė už vertę, nustatytą atlikus privalomąjį turto vertinimą Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo nustatyta tvarka**. Taigi Turto bankas iniciavo šiuos įstatymo pakeitimus ir nuo 2026 m. birželio 1 d. turės teisę nustatyti didesnę pradinę nekilnojamojo turto kainą aukcione nei nustatyta pagal privalomąjį turto vertinimą.

Taip pat pažymime, kad Lietuvos turto vertintojų asociacija rašte Turto bankui pažymėjo, kad *“vertinant turtą, vertintojai privalo vadovautis galiojančiais teisės aktais, vertinimo standartais ir galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, kurių turinio vertintojai negali savarankiškai interpretuoti ar plečiamai aiškinti. Turto vietos išskirtinumas, kultūrinė vertė ar pridėtinė nauda (įskaitant vystymo galimybes) gali atsispindėti vertėje tik tada, kai šie aspektai yra objektyviai patvirtinti galiojančiais dokumentais arba faktine situacija, o ne prielaidomis. Vertintojai gali atsižvelgti*

j galimas plėtros galimybes tik tiek, kiek jos yra teisėtai įtvirtintos galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose, net jeigu statybą leidžiantys dokumentai dar nėra išduoti. Tuo tarpu numanomos ar teoriškai svarstomos vystymo galybės, kurios nėra patvirtintos jokiais galiojančiais dokumentais, negali būti laikomos tinkamomis prielaidomis ir negali būti įtrauktos į vertę. Geriausio panaudojimo analizė atliekama vadovaujantis EVS ir kitais standartais, tačiau ji negali remtis hipotetiniais ar teisiškai neįteisintais panaudojimo variantais. Jeigu turto vystymo galybėms nėra išduoti statybą leidžiantys dokumentai ir teritorijų planavimo dokumentai tokios galybės nenumato, vertintojas privalo vadovautis esama paskirtimi, esamu naudojimu ir įmanomomis alternatyvomis, pagrįstomis vien tik galiojančiais šaltiniais”.

Turto bankas, atsižvelgdamas į Lietuvos Respublikos Seimo Audito komiteto sprendimo 1.2 punktą, informuoja, kad Teritorijų planavimo dokumentai rengiami ir viešai prieinami Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje. Visi teritorijų planavimo dokumentai registruojami TPDR (www.tpdr.lt). TPDR kaupiami duomenys yra vieši, išskyrus įstatymų nustatytus apribojimus. Taigi suinteresuoti asmenys be jokio papildomo registravimosi gali peržiūrėti įregistruotus ir galiojančius teritorijų planavimo dokumentus (pagal dokumento pavadinimą, adresą arba turimus duomenis, susijusius su šio dokumento patvirtinimu) bei atlikti paiešką žemėlapyje (pagal adresą ar koordinates). Pasirinkus konkretų dominantį teritorijų planavimo dokumentą galima peržiūrėti planuojamą teritoriją (žemės sklype nustatytą galimą aukštingumą, užstatymo intensyvumą ir tankio rodiklius, užstatymo zonos išdėstymą ir kitus teritorijos naudojimo reglamento reikalavimus). Išoriniame portale taip pat galima peržiūrėti duomenis iš valstybės registrų ir kitų informacinių sistemų (Saugomų teritorijų valstybės kadastro, Miškų kadastro, Kultūros paveldo objektus ir kt.). Taigi, potencialūs aukciono dalyviai (stambesnių nekilnojamojo turto objektų potencialūs pirkėjai dažniausiai būna profesionalūs verslo subjektai ar investuotojai) gali patys pasidomėti bei susipažinti su teritorijos erdvinė struktūra, naudojimo privalomosiomis nuostatomis, reikalavimais, reglamentais, apsaugos principais ir kita informacija. Vis dėlto, Turto bankas rengiamų aukcionų sąlygose, kai parduodamiems objektams yra priskirti žemės sklypai, planuoja išsamiau atskleisti parduodamo Turto panaudojimo, plėtros galimybes, informaciją apie galiojančius teritorijų planavimo dokumentus ir jų sprendinius, įskaitant ir iš atsakingų institucijų gautą papildomą informaciją bei išaiškinimus.

Papildomai informuojame, kad 2025 m. rugpjūčio 4 d. sudaryta Turto pirkimo-pardavimo sutartis buvo nutraukta, pirkėjui neatsiskaičius su Turto banku, tačiau aukciono laimėtojas pateikė ieškinį, kuriuo prašoma pripažinti Turto banko atliktą 2025 m. rugpjūčio 4 d. sudarytos nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties Nr. 3810 nutraukimą neteisėtu ir įpareigoti atsakovą Turto banką vykdyti natūra 2025 m. rugpjūčio 4 d. sudarytą nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį Nr. 3810.

Generalinis direktorius

Gintaras Makšimas

Indrė Staniulienė, Komercijos departamento Turto komercijos skyriaus Vyresnioji projektų vadovė tel. +37061436202, el. paštas indre.staniuliene@turtas.lt