

## Lietuvos turto vertintojų ugdymas europinės erdvės kontekste

**Birutė Galinienė**

Docentė socialinių mokslų daktarė  
Vilniaus universiteto Visuomenės ūkio katedra  
Saulėtekio al. 9, LT-2040 Vilnius  
Tel. (370 5) 236 61 29

*Straipsnyje aptariama Lietuvos turto vertintojų kvalifikacijos lygis, jo atitiktis Europos šalių turto vertintojų kvalifikacijai taikomiems principams bei tarptautiniams ir europiniams standartams. Pateikiama užsienio šalių ir Lietuvos turto ir verslo vertinimo sistemų lyginamoji analizė. Nagrinėjamos Lietuvos turto ir verslo vertintojų atestavimo problemos ir su tuo susijusios sertifikuojančios institucijos akreditavimo procedūros.*

### Įvadas

Siekiant ilgalaikės sėkmės turto ir verslo vertinimo rinkoje, ypač vertingas organizacijos turtas – kvalifikuoti turto vertintojai, kurių darbas turi tiesioginę įtaką vertinimo paslaugų kokybei. Todėl svarbu nuolat tobulinti jų kvalifikaciją, suinteresuoti ir įtraukti į turto vertinimo sistemos organizavimo procesus.

Europos Sąjungoje daugelio sričių specialistų kvalifikaciją patvirtina akredituotos darbuotojų sertifikacijos įstaigos. Jos veikia pagal standartą EN 45013 [2]. Tokios įstaigos įvairių sričių specialistams (ir turto vertintojams) suteikia kvalifikaciją patvirtinančius sertifikatus, kurie liudija jų žinias, patirtį ir sugebėjimą dirbti atitinkamą darbą (mūsų atveju – vertinti turtą ir verslą). Lietuvoje kol kas nėra nė vienos akredituotos EN 45013 standartą atitinkančios darbuotojų (specialistų) sertifikacijos įstaigos. Taigi neatidė-

liotinai turi būti sprendžiama, kokia institucija turėtų siekti tokio statuso. Dabar turto vertintojų atestavimo įgaliojimai suteikti Lietuvos audito, apskaitos ir turto vertinimo institutui (AATVI), tačiau tokie įgaliojimai gali atitekti Lietuvos turto vertintojų asociacijai (LTVA) arba Turto vertintojų rūmams. Taip numatyta Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo parengtose ir svarstomose pataisose.

Turto ir verslo kvalifikuotas vertinimas ir pats vertintojas – vienas kitą lemiantys veiksniai. Nuo vertintojo kompetencijos, žinių, taikomos teisinės ir metodologinės bazės priklauso vertinimo objektyvumas ir profesionalumas. Sertifikavimo sistema grindžiama vienodais principais visoms Europos šalims. Taigi ir Lietuvai ateina laikas įrodyti, ar kvalifikaciniai reikalavimai turto vertintojams ir jų atestavimo procedūros atitinka suderintus kokybės standartus.

## 1. Turto vertintojų profesijos raida Lietuvoje

Turto vertintojo profesija išsivysčiusiose šalyse atsirado praėjusio šimtmečio ketvirtajame dešimtmetyje. Iki 1980-ųjų vertinimas, kaip profesija, plėtojosi daugelyje didelių ir mažų valstybių, tačiau nebuvo atsižvelgiama į tarptautinį pobūdį. Atskirose šalyse vertintojo profesijos atsiradimo raida skirtinga. Kiekvienoje šalyje buvo parengti savi kriterijai ir reikalavimai turto vertintojui, nacionaliniai profesinės veiklos standartai ar taisyklės, profesinės etikos kodeksai ar turto vertintojo elgesio normos. Tačiau buvo ir yra bendri reikalavimai turto vertintojams visose šalyse:

- reikalingos žinios;
- patirtis;
- nuolatinis profesinis tobulėjimas ir dalyvavimas formuojant rinkos duomenų bazę;
- asmeninės vertybės (sąžiningumas, gera reputacija ir kt.);
- objektyvumas ir nepriklausomumas;
- pasirengimas atlikti darbą pagal sutarties sąlygas;
- aktyvi veikla turto vertintojų profesinėse organizacijose.

Aštuntajame dešimtmetyje, vykstant tolesnei turto vertinimo plėtrai, tapo akivaizdu, kad tarptautinė finansinių santykių raida ir rinkos globalizavimas pasiekė tokį lygį, jog įvesti tarptautinius vertinimo standartus tapo neišvengiama būtinybe. Vienu metu vykstantys verslo ir ekonomikos pasikeitimai tiek kai kuriose valstybėse, tiek jų santykių priverė vis dažniau pripažinti profesionalaus turto vertinimo rinkos sąlygomis svarbą.

Turto vertintojo profesijos atsiradimas Lietuvoje, kaip ir kitose pokomunistinėse šalyse, neatseitamas nuo politinio ir ekonominio gyvenimo realiųjų. Dėl privataus sektoriaus

ir rinkos santykių plėtos ne tik atsirado turto vertinimo paslaugos paklausa, bet ir vertinimo paslaugų pasiūla ėmė kurti privataus ir užsienio kapitalo įmonės ir jose dirbantys specialistai. Jų dėka buvo atsisakoma administracinių-komandinių ekonominių relikvų ir perimama Vakarų šalių turto vertinimo patirtis.

Lietuvos turto vertintojų atestavimo sistemos kūrimo ir pertvarkymo principinis orientyras – užsienio šalių (pirmiausiai Europos šalių) patirtis bei tarptautinių (Tarptautinio turto vertinimo standartų komiteto – TTVSK) ir Europinių turto vertinimo standartų (Europos vertintojų asociacijų grupės – TEGOVA) reikalavimai. Naudos profesijos atstovams pirmiausia reikėjo tobulinti kvalifikaciją, o tai buvo galima atlikti tik bendromis specialistų ir turta vertinančių įmonių pastangomis. Šias pastangas vienijančia institucija tapo 1994 metais įkurta Lietuvos turto vertintojų asociacija (LTVA). 1994–1995 metais LTVA ėmėsi įgyvendinti tai, ką ilgametę turto vertinimo praktiką turinčiose užsienio šalyse daro universitetai, rengiantys profesionalius turto vertintojus, ir profesinės asociacijos, organizuojančios specialistų tęstinį profesinį mokymą, kitaip tariant, rengti kvalifikuotus turto vertintojus. Tuo metu tiesiog nebuvo kitos alternatyvos. Pagrindinė sritis, kur vertintojai galėjo tobulėti, buvo praktinė turto ir verslo vertinimo veikla bei LTVA ir kitų institucijų organizuojami trumpi seminarai. Toks mokymas padėjo parengti pirmuosius Lietuvos turto (nekilnojamojo, kilnojamojo ir verslo) vertintojus, jie pradėti atestuoti 1996 metų birželį: įgijo laikinus kvalifikacinius pažymėjimus.

Turto vertintojų atestavimo pradžioje ėmė aiškėti, kad kvalifikaciniai reikalavimai nustatyti nepakankami orientuojantis į tarptautinių standartų reikalavimus ir ši atestavimo

sistema negali garantuoti deramos turto vertintojų atrankos. Tolesnė turto vertinimo rinkos plėtra šias abejones sustiprino ir patvirtino.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1157 „Dėl turto vertintojų kvalifikacijos suteikimo tvarkos“ [11] bei Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu [10] įteisinta keturių lygių turto vertintojų kvalifikacijos suteikimo sistema, kuri taip pat toli gražu nėra tobula ir atitinka labiau „nacionalinį“ nei tarptautinį turto vertintojų profesinio ugdymo sistemos modelį.

## 2. Lietuvos turto ir verslo vertintojai

Minėta, kad nuo 1998 metų įteisinta keturių lygių turto vertintojų kvalifikacijos suteikimo sistema: vertintojas asistentas, vertintojas, vyresnysis vertintojas ir ekspertas. Kol kas Lietuvoje kvalifikaciniai įgaliojimai

(kvalifikaciniai pažymėjimai) suteikti tik pirmo ir antro lygmens turto vertintojams. Trečio ir ketvirto lygmens kompetencijai priskirtus darbus vertinimo srityje kol kas leidžiama atlikti atitinkamai suformuotoms vertintojų grupėms [11].

2002 metų liepos 1 dieną buvo suteikti vertintojo asistento įgaliojimai 587 fiziniams asmenims arba išduoti 877 kvalifikaciniai pažymėjimai (palyginti – 2000-ųjų pradžioje jų buvo 702), vertintojo atitinkamai – 179 asmenims išduoti 265 kvalifikaciniai pažymėjimai (2000 m. – 230). Pagal turto vertinimo sritis išduotų kvalifikacinių pažymėjimų skaičius parodytas 1 lentelėje.

Taigi daug ar mažai turime Lietuvoje atestuotų vertintojų? Atsakant į šį klausimą, lyginant galima orientuotis užsienio šalių nekilnojamojo turto srities specialistų vertintojų skaičius (2 lentelė).

1 lentelė. Atestuotų turto ir verslo vertintojų skaičius Lietuvoje (2000 m. liepos 1 d.)

Vertinimo sritis	Vertintojo asistento	Vertintojo
Nekilnojamojo turto	418	156
Kilnojamojo turto	322	90
Verslo	137	19

2 lentelė. Užsienio šalių nekilnojamojo turto srities specialistų (vertintojų) kiekybinė charakteristika [ 3 ]

Šalis	Gyventojų skaičius (mln. žm.)	Nekilnojamojo turto agentų skaičius	Turto vadybininkų (administratorių) skaičius
Belgija	10,1	6900	1200
Danija	5,3	2300	800
Olandija	81,0	12 000	1100
Ispanija	40,0	16 000	15 000
Prancūzija	60,0	1700	8500
Airija	3,6	2000	1300
Italija	59,0	20 000	20 000
Liuksemburgas	0,41	350	70
Nyderlandai	15,5	6000	1200
Suomija	5,2	3000	4000
Švedija	9,0	4800	300
Norvegija	4,5	800	300
Lenkija	38,6	2997	11 324

Atkreiptinas dėmesys, kad 2 lentelėje nurodyti nekilnojamojo turto agentai nelygintini su Lietuvos įvairiose nekilnojamojo turto agentūrose dirbančiais agentais, kuriems nesuteikta turto vertintojo kvalifikacija. Tad lyginant reikėtų orientuotis į mūsų šalies turto vertintojų, įgijusių atitinkamo lygio kvalifikacijos pažymėjimus, skaičių.

Lietuvoje turτας vertinamas *įmonės vardu*. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas [10] AATVI suteikė teisę spręsti turto vertintojų ir turta vertinančių įmonių atestavimo, registravimo, išduotų atestatų ir kvalifikacinių pažymėjimų pripažinimo netekusiais galios klausimus. Beje, instituto pavadinimas nebeatitinka vykdomų funkcijų (išorės audito ir apskaitos funkcijas jau kuris laikas koordinuoja kitos institucijos), tačiau jis tebėra įteisintas įstatymu.

Įmonės įgyja teisę vertinti atitinkamos srities turta, kai jose dirba kvalifikuoti turto vertintojai (antro lygmens), įstatymo nustatyta tvarka apsidraudžia civilinę atsakomybę (pateikia institutui draudimo polisą) ir kai įmonei išduodamas turta vertinančios įmonės atestatas. 2002 m. liepos 1 d. Lietuvoje atestatus buvo gavusios 124 įmonės.

Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas [10] įteisino turto vertintojų skirstymą į nepriklausomus ir vidaus turto vertintojus. Tokias grupes numato ir Europos turto vertinimo standartai. Kuo skiriasi jų statusas ir atliekamos funkcijos?

*Nepriklausomas turto vertintojas* – turto vertintojas, kuris, būdamas juridinio asmens teisių neturinčios įmonės savininku ar tikruoju nariu arba dirbantis pagal darbo sutartį turta vertinančioje įmonėje, šios įmonės vardu atlieka turto vertinimus pagal įmonės sutartis su užsakovais.

*Vidaus turto vertintojas* – tai turto vertintojas, atliekantis turto vertinimus įmonės,

įstaigos ar organizacijos, su kuria jis turi darbo santykių, pavedimu, šios įmonės vidinėms reikmėms ir (ar) jų tiesioginėms funkcijoms įgyvendinti.

Vertintojams keliami reikalavimai, teisių vertinti turta apribojimai, vertintojų teisės ir pareigos, vertinimo metodų parinkimas ir jų taikymas vertinant turta ar verslą yra iš esmės bendri ir vienodai taikomi abiem vertintojų grupėms. Tačiau vertinimo atlikimo tvarka, atsakomybė, keliamos šiems vertintojams užduotys įstatymu nustatyta skirtingai.

Vidaus turto vertintojų atsiradimas siejamas su bankininkystės plėtra Lietuvoje, su stabilios bankų sistemos kūrimu. Dabar bankuose iš esmės visai kitoks požiūris į turto vertinimą turto įkeitimo atveju teikiant kreditus. Dažnai tokius vertinimus atlieka pačių bankų vidaus vertintojai. Valstybinės įmonės Valstybės turto fondo vidaus vertintojai vertina valstybei nuosavybės teise priklausantį turta, kuris valdomas šios įmonės patikėjimo teise, privatizavimo atveju. Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybinės įmonės vidaus turto vertintojai valdžios institucijų pavedimu vertina nekilnojamąjį turta (statinius ir žemę) ją apmokestinant ir nekilnojamojo turto registro tvarkymo tikslais.

Atkreiptinas dėmesys, kad turto vertintojų grupių funkcijos įstatyme nėra aiškiai reglamentuotos. Įstatymas labiau skirtas nepriklausomiems vertintojams. Vertintojų grupių atskyrimo ir jų funkcijų neapibrėžtumas turi įtakos (dažniausiai neigiamos) suteikiant turto vertintojams kvalifikacinius įgaliojimus, atestuojant, nustatant profesinę patirtį ir daugeliu kitų atvejų.

### 3. Turto ir verslo vertintojų profesinio ugdymo sistemų įvairovė

Pastarųjų metų turto ir verslo rinkos globalizavimas ir plėtra didina vertintojų vaidmenį ir atsakomybę. Savo ruožtu tai susiję su vertintojų profesinio ugdymo ir įgaliojimų suteikimo problema kai kuriose šalyse. Problema aštrina tai, kad turto ir verslo rinka, kartu ir vertinimo srities konsultacinės paslaugos vis labiau internacionalizuojamos. Tai gi atsiranda didžiulis poreikis koordinuoti ir taikyti bendrus turto ir verslo vertinimo principus ir reikalavimus vertintojams.

Tarptautinis keitimasis patirtimi teikia daug pranašumų. Jo dėka keičiasi kai kurių šalių požiūris į turto vertinimą, o tai neišvengiamai pri-

verčia susimąstyti ir įvertinti esamą turto vertinimo sistemą (kokybės požiūriu). Pastarosios tendencijos leidžia manyti, kad Europos Sąjungos šalyse netolimoje ateityje bus įteisinta tarptautinio lygio Europos eksperto kvalifikacija. Tarptautinių profesinių organizacijų lygmeniu vyksta diskusijos, teisę sertifikuoti Europos ekspertus turės tarptautinė profesinė organizacija ar ši funkcija gali būti deleguojama akredituotai nacionalinei institucijai. Galimi abu būdai, tik tam būtina tinkamai pasirengti, įvertinti skirtingas nacionalines turto ir verslo vertinimo sistemas bei esmines jų sudedamąsias – profesinio ugdymo sistemas.

3 lentelėje pateikiami keleto šalių turto vertintojų profesinio ugdymo sistemų skiriamieji bruožai.

3 lentelė. Lyginamoji turto ir verslo vertintojų profesinio ugdymo sistemų analizė [3; 7; 17; 20]

Lyginimo objektas Šalis	Kvalifikacinis lygis	Vertintojus atestuojanti institucija	Akademinis mokymas	Profesinė patirtis	Tęstinis profesinis mokymas (TPM)	Profesinės etikos reikalavimai	Civilinės atsakomybės draudimas
1	2	3	4	5	6	7	8
Jungtinė Karalystė	Stazuotojas Asoc. narys Narys Ekspertas	Profesinė turto vertintojų organizacija	Specialios vertintojų mokymo programos aukštesiose mokyklose	Diferencijuota pagal lygius (stazuotojui min. trukmė – dveji metai)	Privalomas pagal programą	Elgesio taisyklės (Rules of Conduct)	Privalomas firmoms ir vertintojams
JAV	Atskirų profesinių organizacijų skirtingi lygiai	Profesinė vertintojų organizacija	Federalinės teisės institutai numato privalomą minimalų aukštąjį išsilavinimą	Svarbu patirtis įvairiose turto vertinimo srityse	Privalomas / savanoriškas	Profesinės etikos normos	
Švedija	Įgaliojimai (kvalifikacija) suteikiami atskirose turto srityse	Profesinė vertintojų organizacija	Universitetinis išsilavinimas (ne mažiau kaip 40 proc. programos sudaro ekonomikos, teisės, matematikos dalykai)	Minimali trukmė – treji metai	Privalomas pagal profesinės organizacijos programą	Profesinės etikos kodeksas	

3 lentelės tęsinys

1	2	3	4	5	6	7	8
Vokietija	Labai siauros turto srities (jų per 350) ekspertas	Pramonės ir prekybos rūmai kartu su vertintojų organizacijomis	Vidutinio lygio akademinis išsilavinimas (+ platus išsilavinimas konkrečioje srityje)	Trukmė – dešimt metų	Privalomas	Profesinės etikos kodeksas (Codex Hammurabi)	Privalomas ekspertams
Latvija	Trys lygiai, orientuoti į turto sritis	Latvijos turto vertintojų asociacija, Vyriausybės įgaliotas sertifikavimo institutas	Aukštasis išsilavinimas	Minimali trukmė – treji metai	Privalomas (turto vertintojai atestuojami kas penkeri metai)	Profesinės etikos kodeksas	Privalomas turto vertintojams
Estija	Kvalifikacija suteikiama orientuojantis į atskiras turto vertinimo sritis	Pramonės ir prekybos rūmai kartu su profesinėmis organizacijomis	Aukštasis universitetinis išsilavinimas	Trejų metų patirtis konkrečioje vertinimo srityje	Privalomas (turto vertintojai atestuojami kas penkeri metai)	Vienas iš reikalavimų vertintojams: „gera reputacija“	Neprivalomas
Lietuva	Vertintojas Vertintojas asistentas Vyresnysis vertintojas Vertintojas ekspertas	Audito, apskaitos ir turto vertinimo institutas (numatoma – LTV A)	Aukštasis universitetinis ir aukštasis neuniversitetinis (aukštesnysis) išsilavinimas atitinkamai pagal kvalifikacinius lygius	Nuo vienu iki šešerių metų priklausomai nuo siekiamo kvalifikacinio lygmens	Privalomas, tačiau TPM formos ir tvarka nėra aiškiai reglamentuotos	Profesinės etikos kodeksas	Privalomas turta ir verslą vertinančioms įmonėms

Apžvelgus turto vertintojų profesinio ugdymo sistemas, galima teigti, kad pažangiose šalyse jos pakankamai sparčiai tobulinamos, pritaikant jų principus vertinti besikeičiančių rinkos reikalavimų. Plėtros kryptis – link bendrų sąlyčio taškų paieškos bei vertintojų švietimo sistemos unifikavimo, remiantis pažangiausia praktika.

Tarptautinėje plotmėje yra nemažai nuveikta siekiant sukurti kaip galima priimtinesnį požiūrį į turto vertintojo kompetenciją ir kvalifikacinius reikalavimus, taip pat konkretų dėramo akademinio mokymo potencialą. Deja, tiek nacionaliniu, tiek tarptautiniu lygiu dar daug spręstinų problemų.

3 lentelėje pateikta informacija leidžia teigti, kad vertintojų kompetencijos (kvalifikacijos)

reikalavimai iš esmės yra išskirti į tris pagrindines dalis: teorinis pasirengimas, profesinė patirtis ir asmeninės turto vertintojo savybės. Turto vertintojo profesijai prioritetu turi būti nuolatinis profesinės reputacijos palaikymas. Veiksniai, kuriais grindžiamas požiūris į kompetencijos ir kvalifikacijos reikalavimus, varijuoja priklausomai nuo vertintojo profesinės veiklos pobūdžio, vertinimo tikslų, vertinamo objekto prigimties ir užsakovo.

Atlikta analizė rodo, kad ne visose šalyse yra galimybė įgyti specialų akademinį vertintojų išsilavinimą. Kai kuriose šalyse šios srities mokymas yra aukšto akademinio lygio (pvz., Jungtinėje Karalystėje), tuo tarpu kitose jis beveik neegzistuoja. Ten, kur toks

mokymas yra, jis taip pat skirtingo turinio ir kokybės.

Tarptautiniu lygiu nėra bendro požiūrio, kur turi būti mokoma šios profesijos (ekonomikos fakultetuose, mokyklose, technikos institutuose ar teisės fakultetuose, žemės ūkio ar miškininkystės fakultetuose ir t. t.). Tokia situacija, žinoma, turi įtakos išsilavinimo turiniui ir pobūdžiui, galiausiai vertintojo veiklai kiekvienoje konkrečioje šalyje.

Vertintojo kvalifikacija dažnai įgyjama ir laisvu pasirinkimu, remiantis bazinėmis žiniomis arba išklausančiais kursais, susijusiais su ankstesniu akademinio išsilavinimu.

Šalia akademinio mokymo vis didesnę reikšmę įgauna tęstinis profesinis mokymas (TPM), jo metodai ir formos tobulėja [7; 17]. Tai lemia bendrą profesinių paslaugų kokybės gerėjimo tendenciją, leidžia atskirų šalių specialistams tobulinti kvalifikaciją, siekiant įgyti tarptautinio eksperto statusą.

Lietuvoje kol kas turto vertintojų profesinio ugdymo sistemos kūrimo situacija nėra tokia gera kaip norėtume. Ir nors bendra Lietuvos švietimo sistema yra pripažinta pažangia tarptautiniu mastu, akademinis vertintojų švietimas akivaizdžiai atsilieka nuo Vakarų šalių. Kadangi nėra pakankamos vertintojų institucijų ir universitetų veiklos koordinacijos, anksti kalbėti apie sistemingą akademinį švietimą. Tokią padėtį lemia tai, kad Lietuvos įstatymai [10; 11] nėra tiksliai apibrėžę konkretaus akademinio išsilavinimo reikalavimų būtent vertinimo srityje, o jie turėtų tapti tolesnio vertintojų tobulėjimo profesinėje srityje pagrindu.

Jau ne kartą rašyta [1; 8; 9], kad Lietuvoje turto vertintojų išsilavinimas ypač margas tiek pagal aukštųjų ar aukštesniųjų mokyklų, kolegijų spektrą, tiek pagal įgytas specialybes. Kartu pažymėtina, kad ne kartą (rengiant daugiapakopę turto vertintojų kvalifikacinių lygių sistemą) buvo akcentuojamas

profilinio išsimokslinimo pripažinimas ir racionalus šio reikalavimo reglamentavimas. Deja, esminių poslinkių pertvarkant profesinio ugdymo sistemą kol kas nėra.

#### 4. Turto vertintojų atestavimas

Tolesnei Lietuvos turto vertintojų sistemos plėtrai turi įtakos ir Europos vertintojų asociacijų grupės (TEGOVA) nuolat svarstomi vertintojų atestavimo klausimai.

Turto vertintojų atestavimo bendros sistemos idėja buvo svarstoma ne viename vertintojų Europos lygio susitikime. TEGOVA pirmuosius konkrečius siūlymus dėl vertintojų atestavimo bendros sistemos aptarė dar 1998 metų pavasarį Madride vykusiame susitikime. Atestavimo darbo grupė toliau rengė dokumentų projektus, kurie buvo aptarti Maastrichte (1998 m. rudenį), Atėnuose (1999 m. pavasarį) ir Vienoje (1999 m. rudenį) vykusiuose susitikimuose [1; 15]. LTVA atstovai dalyvavo minėtuose susitikimuose ir gilinosi į atestavimo darbo grupės rengiamus dokumentus.

Jau parengti kvalifikaciniai reikalavimai Europos Sąjungos šalių vertintojams, nustatyti minimalūs reikalavimai turto vertintojams bei apibrėžti kriterijai, kurių turi laikytis institucijos, tvarkančios atestavimo (Certification) sistemą ir norinčios turėti pripažinimą nacionaliniu ir Europos lygmeniu. Todėl tikslinga susipažinti su turto vertintojų atestavimo Europoje sistemos pagrindiniais elementais.

##### *4.1. Turto vertintojus sertifikuojančios įstaigos pripažinimas ir akreditavimas*

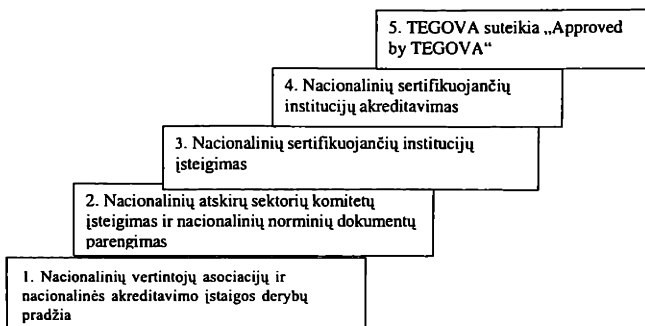
Lietuvoje sertifikuojančios institucijos igaliojimai yra suteikti AATVI [10]. Reikėtų priminti, kad užsienio šalyse sertifikuojančios institucijos dažniausiai yra nacionalinės vertintojų

asociacijos (tokia asociacija Lietuvoje – LTVA). Tikėtina, kad, priėmus Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo [10] pataisais (jos svarstomos), turto vertintojų atestavimo funkcijos bus perduotos LTVA.

Minėta ir rašyta, kad galimi du Lietuvos turto vertintojus sertifikuojančios institucijos pripažinimo būdai [9, p. 81–82]. Vienas – Europos vertintojų asociacijų grupė sertifikuojančiai įstaiagai suteikia kokybės ženklą, kitas – nacionalinis akreditacijos biuras akredituoja sertifikacijos instituciją. Pasirengti akreditacijai ir vienu, ir kitu atveju yra nelengva ir problemiška, tačiau neatidėliotinai būtina.

Dar 1998 m. spalio 6 d. buvo patvirtintas Lietuvos Respublikos atitikties įvertinimo įsta-

tymas [12], reglamentuojantis fizinių asmenų kvalifikacijos atitikties nacionaliniams ir tarptautiniams reikalavimams įvertinimo struktūrą ir principus, kurio teiginiai yra labai svarbūs turto vertintojų atestavimo ir veiklos priežiūros institucijos, jos funkcijų, teisių ir pareigų požiūriu. Nacionalinis akreditacijos biuras akredituoja sertifikacijos įstaigas jų prašymu, išduoda akreditavimo pažymėjimus, atlieka šių įstaigų veiklos priežiūrą, siekia, kad akreditavimo rezultatai ir sertifikacijos įstaigų veikla būtų pripažinta tarptautiniu mastu [12, str. 7]. Taigi be šios institucijos leidimo nacionalinės sertifikuojančios institucijos statusas galioja tik nacionalinėje plotmėje. Norint gauti teisę rengti tarptautinio lygio specialis-



1 pav. Turto vertintojų atestavimo organizacinė sistema pagal TEGOVA reikalavimus [15]

4 lentelė. Standartų ISO 9000 ir EN 45013 skirtumai

ISO 9000	EN 45013
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vadybos sistemos sertifikatas (visos organizacijos kaip vieneto);</li> <li>• Sertifikato principas – sklandus sistemos funkcionavimas;</li> <li>• Nėra nusiskundimų dėl produkto ar paslaugos kokybės;</li> <li>• Produkto ar paslaugos kokybę apibrėžia pati organizacija;</li> <li>• Sertifikatas tiria, ar pačių nustatyti kokybės standartai gali būti pasiekti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Personalo ir individų (specialistų) sertifikatas;</li> <li>• Sertifikatas apibūdina asmens patirtį ir galimybes suteikti tam tikras paslaugas, atitinkančias nustatytus kokybės standartus;</li> <li>• Sertifikuojančiai institucijai nustatyti reikalavimai</li> </ul>



tus – turto vertintojus, visi veiklos kriterijai turi atitikti tarptautinius reikalavimus.

Minėta, kad Lietuvoje kol kas nėra nė vienos akredituotos EN 45013 standartą atitinkančios specialistų sertifikacijos įstaigos, to negalima pasakyti apie kokybės vadybos sistemų pagal ISO 9000 (2000 m.) serijos standartus diegimą gamybos ir paslaugų privataus ir viešojo sektoriaus įmonėse. Lietuvoje kokybės vadybos sistemos pagal ISO 9000 serijos standartus pradėtos diegti prieš keletis metų. 2000-ųjų pabaigoje jau buvo sertifikuotos apie 150 įmonių kokybės vadybos sistemos. Siekiant garantuoti įmonės kokybės vadybos sistemos efektyvumą, nuolatinį tobulėjimą ir taikyti ISO 9000 serijos standarto reikalavimus, sistema sertifikuojama.

4 lentelėje nurodyti sertifikavimo pagal ISO 9000 ir EN 45013 standartų reikalavimus esminiai skirtumai.

#### 4.2. Reikalavimai turto vertintojų kompetencijai (kvalifikacijai)

TEGOVA, atstovaujanti profesinėms turto vertintojų organizacijoms Europoje, pripažino esant būtinu reikalauti iš narių asociacijų numatyti minimalius savo šalies turto vertintojų kvalifikacijos reikalavimus. 2 paveiksle nurodyti minimalūs „Approved by TEGOVA“ reikalavimai.

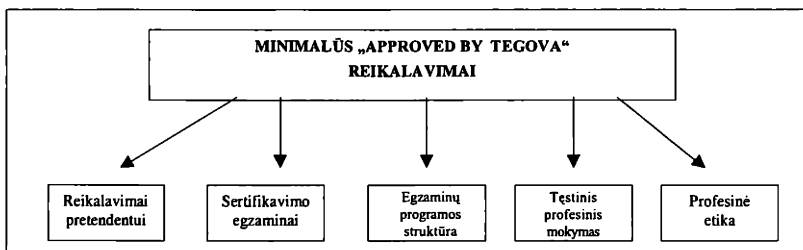
##### Reikalavimai pretendentai:

- turi būti baigęs universitete (*graduate*) atitinkamą specialybę ir turėti trejų metų praktinio turto vertinimo darbo patirtį,
- praktikas, turintis 10 metų darbo patirtį turto versle, iš jų penkerius metus turto vertinimo srityje.

**Sertifikavimo egzaminai:** raštu (4–5 val.), žodžiu (30 min.). Maksimalus sertifikato galiojimo laikas – penkeri metai.

#### Egzamino programos struktūra:

<p><b>1. Turto vertinimas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• įvairūs vertinimo metodai;</li> <li>• ypatumai atskirose turto vertinimo srityse;</li> <li>• techninių (konstrukcinių) žinių pagrindai;</li> <li>• nacionalinės ir tarptautinės turto rinkos</li> </ul>	<p><b>2. Žinių pagrindai:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ekonomikos (mikro- ir makroekonomikos);</li> <li>• verslo administravimo;</li> <li>• matematikos;</li> <li>• statistikos;</li> <li>• turto vertinimo teisės</li> </ul>
<p><b>3. Vertintojų organizacijų sistema:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• įvairūs vertintojų tipai;</li> <li>• nacionalinės ir tarptautinės organizacijos;</li> <li>• vertintojų profesinės etikos reikalavimai</li> </ul>	<p><b>4. Žinių pagrindai:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aktualios įstatyminės bazės (nacionalinės ir tarptautinės);</li> <li>• turto vertinimo sistemos reguliavimo</li> </ul>



2 pav. Minimalių turto vertintojų kvalifikacijos reikalavimų elementai [16]

**Profesinės etikos kodekso reikalavimai** (objektyvumas, nešališkumas, gera reputacija, profesinis uolumas, diskretiškumas ir kt.).

**Tęstinis profesinis mokymas:** turintis pažymėjimą turto vertintojas privalo kelti savo profesinę kvalifikaciją ne mažiau kaip tris dienas per metus [16].

Pereinamoju laikotarpiu, kol narės asociacijos turi nacionalinius švietimo reikalavimus, nuspręsta sukurti minimalius reikalavimus, kurie įsigalios nuo 2003 metų. Parengtas dalykų ir jų detalių programų sąrašas turto vertintojų mokymui [16]. Dalykų sritys išskirtos į dvi grupes.

I. *Supratimas / suvokimas (understanding)*: nekilnojamojo turto rinka; ekonomikos teorijos principai; įmonių finansai; statistinė analizė; aplinkos apsauga; marketingo valdymas; verslo valdymas;

II. *Vidutinės žinios (in-depth knowledge)*: žemės teisė (nacionalinė ir europinė); statinių konstrukcijos; profesinė praktika; vertinimo principai; vertinimo praktinis taikymas; vertinimo įstatyminė bazė; vertinimo standartai (nacionaliniai, regioniniai, tarptautiniai); žemės panaudojimas ir nekilnojamojo turto planavimas; investicijų analizė ir įvertinimas.

Atsižvelgiant į išdėstytus TEGOVA minimalius reikalavimus turto vertintojų kompetencijai, narės asociacijos iparengtos parengti nacionalinius turto vertintojų profesinio ugdymo (švietimo) reikalavimus, kurie atitiktų europines direktyvas ir programines nuostatas, nepaisant nacionalinių ypatumų ir įstatymų skirtybių.

Stripsnyje išdėstytos nuostatos – tam tikras tolesnio Lietuvos turto vertintojų profesinio ugdymo sistemos reformavimo ir kvalifikacinių reikalavimų priartinimo prie

tarptautinių normų orientyras. Tik sukūrus ir pradėjus nuosekliai įgyvendinti vertintojų akademinio švietimo ir TPM modelius, būtų laikomasi sveikos konkurencijos principo, o turto vertintojai galėtų gauti pakankamą ir kvalifikuotą informaciją bei tobulinti praktinius įgūdžius, siekdami priartinti kompetencijos lygį prie tarptautinių reikalavimų.

## Išvados

1. Europos Sąjungoje specialistų (iš jų ir turto vertintojų) kvalifikaciją patvirtina akredituotos darbuotojų sertifikacijos institucijos. Jos vadovaujasi EN 45013 standartu. Lietuvoje kol kas nėra nė vienos akredituotos bet kurios sritys specialistus sertifikuojančios institucijos. Taigi neatidėliotinai turi būti sprendžiama, kuriai institucijai suteikti sertifikuojančios įstaigos statusą (manoma, LTVA), ir kokia bus taikoma jos akreditavimo procedūra.

2. Turto vertintojų profesinio ugdymo sistemos pažangiose šalyse plėtojasi, turint tikslą rasti bendrų sąlyčio taškų ir unifikuoti vertintojų švietimo sistemas, remiantis pažangiausia praktika. Lietuvoje turto vertintojų išsilavinimas aiškiai stokoja pripažintų tarptautinėje praktikoje pagrindų. Šiuo požiūriu itin svarbūs Europos vertintojų asociacijų grupės (TEGOVA) parengti reikalavimai, kurių privalo laikytis narės asociacijos.

3. Turto vertintojus sertifikuojančios institucijos pripažinimo ir akreditavimo procedūra atrodytų taip: a) nacionalinės vertintojų asociacijos paraiška nacionalinei akreditavimo įstaigai; b) nacionalinių norminių dokumentų, reikalingų akreditavimo procedūrai, parengimas; c) nacionalinės sertifikuojančios institucijos įsteigimas; d) nacionalinės sertifikuojančios institucijos akreditavimas; e) „Approved by TEGOVA“ ženklų suteikimas.

4. „Approved by TEGOVA“ reikalavimai Lietuvos turto vertintojų kompetencijai (reikalavimai pretendentai; sertifikavimo egzaminams; egzaminų programai; tęsiniam profesiniam mo-

kymui; profesinei etikai) – tai orientyras toliau reformuojant turto vertintojų profesinio ugdymo sistemą ir siekiant priderinti kvalifikacinius reikalavimus prie europinių ir tarptautinių normų.

## LITERATŪRA

1. Aleksienė A. Lietuvos turto vertintojų asociacija: veiklos ir kūrybos metai. Vilnius: LTVA, 2000.
2. Bendrieji darbuotojų sertifikacijos įstaigoms keliami reikalavimai. Lietuvos standartas LST EN 45013. Antrasis leidimas. Vilnius, 1996.
3. CEPI. Annual Report 2001. This Report is edited by the European Council of Real Estate Professions (CEPI).
4. Certification of Property Valuers in Europe. Raymond Trotz. Director Hypo Vereinsbank AG Munich/Germany. Berlin, 31.10.2001.
5. Course Accreditation. Guidance Notes for UK Universities and Colleges. The Royal Institution of Chartered Surveyors, May, 1996.
6. European Valuation Standards 2000. Fourth Edition. The European Group of Valuers Associations (TEGOVA). Estates Gazette.
7. Galinienė B. Turto ekonomika ir vertinimas. Mokomoji-metodinė priemonė. Vilnius: BSPB, 1999.
8. Galinienė B., Marčinskas A. Turto vertinimo sistema // Apskaitos ir mokesčių apžvalga. 1999, Nr. 3, p. 65–69.
9. Galinienė B., Marčinskas A. Lietuvos turtas: jo vertė ir vertintojai // Ekonomika. 2001, Nr. 54, p. 37–43.
10. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas. 1999 m. gegužės 25 d. // Valstybės žinios, 1999, Nr. 8-1202.
11. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugšėjo 28 d. nutarimas Nr. 1157 „Dėl turto vertintojų kvalifikacijos suteikimo“ ir tuo nutarimu patvirtinta Turto vertintojų kvalifikacijos suteikimo tvarka // Valstybės žinios. 1998, Nr. 85-2380.
12. Lietuvos Respublikos atitikties įvertinimo įstatymas // Valstybės žinios, 1998, Nr. 92-2542.
13. Linkoln W.North. Turto vertinimo praktika Vidurio ir Rytų Europoje. Lietuvos turto vertintojų asociacija, 1997.
14. Policy and Procedures for Accredited Centres and Accredited Courses. The Royal Institution of Chartered Surveyors, Surveying Courses Board, September, 1994.
15. TEGOVA (The European Group of Valuers Association). Working Group “Certification” – Results. Presentation to the General Meeting in Athens, May, 1999.
16. TEGOVA (The European Group of Valuers Association). Minimum Educational Requirements for all persons elected to practice in Member Associations. Commencing 1 January 2003. April 2002.
17. The Issues of Professional Education of Valuers in Baltic Countries in the Context of European Expert Qualification. The Baltic Valuers Conference, Vilnius, October 1–2, 1999.
18. The Royal Institution of Chartered Surveyors. The Chartered Surveyors Rule Book. Rules of Conduct for Chartered Surveyors, April, 1996.
19. The European Group of Valuers of Fixed assets – Vertintojų licencijavimas ir praktinės veiklos sertifikatai – T/P 9940 24: Vertintojų ekspertų atestavimas Europoje – T/P 9970 22.
20. The Royal Institution of Chartered Surveyors. Guide and Rules to Assessment of Professional Competence. General Practice. London, 1991.

## DEVELOPMENT OF LITHUANIAN PROPERTY VALUERS IN THE SCOPE OF EUROPEAN SPACE

### Birutė Galinienė

#### Summary

In order to achieve long term success in the asset and business evaluation market it is important to have qualified property valuers.

In the article, the level of qualification of the property valuers of Lithuania, it's correspondence with the principles applied for the qualification of

property valuers of the European countries and international and European standards are described. The comparative analysis of foreign countries and Lithuanian property and business valuation systems is presented. Problems of attestation of Lithuanian property and business valuers and related accreditation procedures of institution providing certification are analysed.

Requirements prepared by the group of European valuations associations (TEGOVA) for the compe-

tence of the appraisers of Lithuania (requirements for claimants; for examinations of certification; for the program of examinations; for the continuous professional training; for the professional ethics) – is the guide for the further reformation of the system of professional training of the property valuations and for the bringing of the qualification requirements closer to the international and European standards.

*Įteikta 2002 m. rugsejo mėn.*