

Turto vertinimo sistemos kūrimas ir plėtra Lietuvoje

Turto vertinimas ir turto vertintojo profesija Lietuvoje susiformavo daugiau nei prieš 25 metus, o po dešimtmečio prasidėjo naujas plėtros etapas – nekilnojamojo turto masinis vertinimas.

Sąlygos atsirasti turto vertintojo profesijai susidarė tik atkūrus Lietuvos nepriklausomybę, kai pradėjo formuotis rinkos ekonomika. Dėl Sovietų Sąjungos įvykdytos Lietuvos okupacijos buvo panaikinta privati nuosavybė ir apribota ekonominė veikla, todėl nustojo veikusi nekilnojamojo turto rinka, o rinkos vertės sąvoka apskritai nebuvo vartojama. Be to, beveik pusei amžiaus buvo suvaržyta ir turto vertės atviroje rinkoje nustatymo veikla. Nors turto įkainojimo poreikis išliko, rinkos vertę pakeitė administraciniu būdu nustatyta kaina, o rinkos principais grindžiami turto vertinimo metodai, kaip ir patys vertintojai, tapo nebereikalingi.

Atkūrus Lietuvos nepriklausomybę ir prasidėjus reformoms bei privatizacijai, susidarė sąlygos atsirasti vertintojo profesijai. Be kitų reformų, pirmajam nepriklausomybės penkmečiui būdingas spartus turto privatizavimas. 1996 m. Privatizavimo komisijos pirmininkas prof. E. Vilkas rašė:

„Lietuva, ko gero, pirmoji iš posocialistinių šalių ėmėsi plataus masto privatizacijos, prasidėjusios 1991 m. rugsėjo mėnesį. Buvo pasirinkta čekinė privatizacija, nes tuo metu daugumai politikų tai atrodė vienintelis realus būdas greitai sukurti privatų sektorių. Čekinė privatizacija buvo baigta 1995 m. liepos 1 d., beveik dvejais metais vėliau, negu buvo planuota.

Čekinės privatizacijos kiekybiniai rezultatai – įspūdingi. Jau 1992 m. buvo privatizuoti beveik visi gyvenamieji pastatai – 29 000 namų ir 0,5 mln. butų, taip pat 99 proc. žemės ūkio įmonių turto. Per trejus metus buvo privatizuota 5 714 įmonių iš 8 044, iš jų 2 928 – stambios ir vidutinės.

Ėmė vyrauti privatus sektorius: jame dirba 70 proc. darbo jėgos ir pagaminama maždaug tiek pat produkcijos. Atkurta 60 proc. nuosavybės teisės į žemę.¹”

Šiuo laikotarpiu privatus sektorius pasiekė „kritinę masę“, t. y. įgijo pranašumą prieš valstybinį sektorių. Be to, atsirado rinkos principais grįsto turto vertinimo paklausa, kurią skatino ir tuometinė nekilnojamojo turto rinkos būklė. „Per paskutinį dešimtmetį Europoje, o per paskutinius metus – Lietuvoje smarkiai išaugusi nekilnojamojo turto kaina stabilizavosi, bet rinkoje visą laiką vyksta svyravimai ir šiuo metu pastebima nekilnojamojo turto rinkos kainos mažėjimo tendencija. Šią tendenciją iššaukiančios ir skatinančios

¹VILKAS, E. Privatizacijos rezultatai ir perspektyvos. Iš: Šalies turtas ekonominėje politikoje, Tarptautinė konferencija, Vilnius, 1996 m. liepos 10–11 d., p. 21.

priežastys yra tokios:

- žemės rinkos nebuvimas;
- socializmo sąlygomis sukurtų, bet nesugebančių prisitaikyti prie rinkos ekonomikos sąlygų, didelių gamybinių objektų artėjantis bankrotas;
- investicinių akcinių bendrovių nesugebėjimas valdyti ir panaudoti įsigytą turtą;
- faktiški, bet užslėpti įvairių akcinių bendrovių bankrotai.

Visi šie faktoriai lemia tai, kad katastrofiškai daugėja objektų, nerandančių pritaikymo. Reikėtų pažymėti, kad tai sąlygoja ir nekompetentingas nekilnojamojo turto bei verslo planų kaip užstato vertinimas ir po to sekantis kreditavimas.

Minėtosios priežastys ir tendencijos gali lemti nemalonius padarinius Lietuvos bankams, draudimo kompanijoms, o tuo pačiu ir visai Lietuvos finansinei sistemai, dėl ko gali kilti ilgalaikė finansinė krizė valstybėje.

Visa, kas paminėta anksčiau, įrodo, kad turto vertinimas įgyja vis didesnę reikšmę.²

Pirmaisiais turto vertinimo paslaugų vartotojais tapo nekilnojamojo turto pirkėjai ir pardavėjai, paskolas teikiantys bankai, draudimo bendrovės ir kt. Ilgainiui šis sąrašas didėjo, apimdamas vis naujas ūkinės veiklos sritis. 1999 metais priimtame Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme jau nurodoma dvylika turto vertinimo atvejų. Dėl privataus sektoriaus ir rinkos santykių plėtros augo turto vertinimo paslaugų paklausa, o paslaugas pradėjo teikti privataus kapitalo įmonės. Buvo sparčiai atsisakoma administracinės komandinės ekonomikos relikvų ir perimama Vakarų šalių turto vertinimo patirtis. Naujosios profesijos atstovams pirmiausia reikėjo kelti kvalifikaciją, o tai buvo įmanoma tik bendromis specialistų ir turtą vertinančių įmonių pastangomis. Šias pastangas telkiančia institucija pradžioje tapo Lietuvos turto vertintojų asociacija (toliau – LTVA).

1994 m. kovo 22 d. iniciatyvinė grupė sušaukė Lietuvos turto vertintojų asociacijos steigiamąjį suvažiavimą. Jo dalyviai atstovavo valstybės ir privačias įmones ir įstaigas: savivaldybes, žemėtvarkos įstaigas, inventorizavimo biurus, bankus ir privačias įmones, užsiimančias konsultavimo, finansinę, turto vertinimo ir panašia veikla. Suvažiavimas įsteigė Lietuvos turto vertintojų asociaciją, patvirtino jos įstatus ir išrinko valdymo organus. Į valdybą buvo išrinkti: Steponas Deveikis (UAB korporacija „Matininkai“), Kęstutis Kristinaitis (UAB korporacija „Matininkai“), Aleksandras Levinsonas (įmonė „Coopers & Lybrand“), Bronislovas Mikūta (Žemės tvarkymo departamentas), Vaidas Savukynas (uždaroji finansų maklerio bendrovė „Bankoras“), Bronius Vainoras (Vilniaus teritorinis valstybinis inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biuras „Valda“), Algirdas Žymančius (Telšių rajono žemės ūkio valdyba). Asociacijos prezidentu tapo Kęstutis Kristinaitis ir jai vadovavo iki 2000 metų.

Turto ir verslo vertinimo idėjos LTVA kūrusiems žmonėms nebuvo visiškai naujos. Vieni jau buvo gilinę žinias užsienio mokymo įstaigose, bendradarbiavo su vakarų šalių verslo partneriais, kiti, pavyzdžiui, korporacijos „Matininkai“ specialistai inicijavo užsienio šalių metodinės literatūros vertimą į lietuvių kalbą ir remdamiesi šiais leidiniais formulavo turto vertinimo veiklos principus. Dėl to steigiamajame suvažiavime apibrėžti LTVA tikslai, turto vertinimo atvejai ir turto vertintojo kvalifikaciniai reikalavimai buvo artimi išsivysčiusių šalių turto vertinimo praktikai ir atitiko pereinamojo laikotarpio ekonomikos būklę Lietuvoje.

Asociacija užsibrėžė organizuoti visuomeninę turto ir kapitalo vertinimo sistemą, rūpintis vertinimo specialistų ruošimu, kaupti ir teikti informaciją ir metodinę pagalbą turto

² ALEKSIENĖ, A. Lietuvos turto vertintojų asociacija: veiklos ir kūrimo metai. Vilnius, Lietuvos turto vertintojų asociacija, 2000, p. 64.



vertinimo klausimais. Iš esmės tai buvo siekis kurti Lietuvoje vakarietišką turto vertinimo sistemą ir pačią vertintojo profesiją. Tam reikėjo perimti kitų šalių turto vertinimo patirtį ir metodinę literatūrą ir jų pagrindu ruošti mokymo programas, organizuoti mokymus, rengti nacionalinius standartus, taip pat inicijuoti šios srities teisėkūrą, plėtoti ryšius su Lietuvos ir užsienio šalių suinteresuotomis institucijomis.

Rinkos principais pagrįstas turto vertinimas, kaip vienas svarbių instrumentų užtikrinančių sklandų rinkos ekonomikos funkcionavimą, vystėsi kartu su bendra rinkos plėtra, pakeisdamas buvusį administracinį įkainojimą vis naujuose ekonomikos sektoriuose. Pirmiausia įsitvirtinęs pirkimo pardavimo sandorių, kreditavimo, draudimo praktikoje, ilgainiui turto vertinimas pradėtas taikyti bankroto ir varžytinių atvejais, neveikiančių objektų geriausio ir efektyviausio panaudojimo variantų paieškoms, privatizavimui ir galiausiai nekilnojamojo turto apmokestinimui.

Turto vertinimo paklausos plėtra įvairias veiklos sritis formavo ir šiai profesijai keliamus reikalavimus. Tapo akivaizdu, jog tai tarpdisciplininė profesija, reikalaujanti žinių apie nekilnojamąjį turtą, ekonomiką, teisę ir kt. Asociacijos archyvuose dokumentuose yra išlikęs sąrašas kompetencijų, kurios yra reikalingos vertintojui. Vertintojas turi gebėti:

- apskaičiuoti žemės ir pastatų plotų vertes, statybines išlaidas bei atlikti visas operacijas, reikalingas investicinėms įplaukoms nustatyti;
- mokėti stebėti ir sisteminti statistinius rodiklius, kurie padės analizuoti ir nustatyti įvairias rinkos tendencijas;
- žinoti urbanistinę sociologiją, kuri padės atpažinti ir apibūdinti varomąsias jėgas, skatinančias gyventojų migraciją ir ekonomines tendencijas;
- miestų projektavimą, pastatų statybos ir inžinierinių tinklų žinojimas leis vertintojui nesunkiai nustatyti faktorius, turinčius įtakos objektų vertei;
- patyrimas tvarkant nekilnojamojo turto sandorius vertintojui suteikia galimybę susipažinti su nekilnojamojo turto rinka ir jos kainomis;
- įstatymų, reglamentuojančių nekilnojamojo turto įsigijimą, valdymą ir apsaugą, žinojimas yra būtinas vertintojui, įsitikinant savo paslaugos būtinybę, užtikrinant klientui kvalifikuotą konsultaciją ir prognozę;
- programų, liečiančių aplinkosaugą, problemų, susijusių su didelės taršos objektų statyba, žinojimas, leis daryti nekilnojamojo turto rinkos ar verslo pokyčių prognozes ir kt.

Šaltinis: Lietuvos turto vertintojų asociacijos archyvas.

Dažnai kildavo aštrios diskusijos, kuri akademinė disciplina yra svarbiausia vertintojo baziniam išsilavinimui. Vėliau šie svarstymai pasitarnavo rengiant kvalifikacijos kėlimo ir akademinio mokymo programas. Kartu atėjo supratimas, jog vertinimo ataskaitoje pateikiama išvada apie turto vertę, yra esminis veiksnys priimant finansinius sprendimus, todėl greta vertintojui keliamų deramos kvalifikacijos reikalavimų, atsirado prievolė laikytis profesinės etikos. Profesinės etikos kodeksas buvo vienas pirmųjų turto vertinimo veiklą reglamentuojančių dokumentų.

Asociacijos užsibrėžti tikslai buvo įgyvendinami keliomis kryptimis.

Profesinis švietimas. Kuriantis Asociacijai, Lietuvoje nebuvo formaliai pripažintų turto vertintojų – specialistų, turinčių akademinį turto vertintojo išsilavinimą arba turto vertintojo kvalifikacinį pažymėjimą.

Profesinės kvalifikacijos problemas imtasi spręsti kompleksiskai – įvedant kvalifikacinius reikalavimus narystei LTVA ir rengiant mokymus. LTVA nariais galėjo tapti tik aukštąjį išsilavinimą turintys asmenys, įgiję turto vertinimui artimą specialybę: statybos ir žemėtvarkos inžinieriai, ekonomikos ir finansų specialistai, architektai, teisininkai ir kt. Šiems specialistams buvo organizuojami mokymo kursai, stengiamasi juos aprūpinti metodine literatūra.

1994–1995 m. įgyvendinta trijų sesijų mokymo programa. Pirmoji dešimties dienų (1994 m.) sesija, kurioje dalyvavo beveik 90 klausytojų, buvo skirta iš planinės ekonomikos paveldėtų turto įkainojimo metodų ir tarptautiniu lygiu pripažintų vertinimo metodų sąsajoms aptarti. Kursuose buvo nagrinėjami turto administravimo klausimai, aptartos tuo metu Lietuvoje veikusios valstybinės turto vertinimo sistemos, Lietuvos nepriklausomų vertintojų pradėti taikyti vertinimo metodai, vakarų šalių turto vertintojų darbo metodai ir standartai, bei profesinės etikos normos. Dėstė Lietuvos valstybinių institucijų ir privačių įmonių specialistai (D. Petrauskaitė, B. Dubickas, B. Derenčienė, R. Kasperavičius, B. Vainoras, P. Aleknavičius, A. Markevičius, V. Skulskis, E. Radavičius, R. Masilionis, V. Guzaitis, S. Deveikis, Ž. Mačėnas, V. Savukynas, A. Levinsonas, T. Bubinas, K. Kristinaitis), taip pat Europos pagrindinių fondų vertintojų grupės ekspertai (S. Sayce, T. Mattickas, Ch. Fowler-Tutt, S. Fitzlyonas, I. Goldsmithas).

Iki kursų pradžios buvo parengti Turto vertinimo laikinieji metodiniai nurodymai ir į lietuvių kalbą išversti bei išleisti Europos pagrindinių fondų vertintojų grupės (angl. *The European Group of Valuers of Fixed Assets*) vertinimo standartai. Europos pagrindinių fondų vertintojų grupė vėliau buvo reorganizuota į Europos turto vertintojų asociacijų grupę (toliau – TEGoVA), kurios narė Asociacija yra iki šiol.

Antroji kursų sesija (1995 m.) skirta pagrindinių turto vertinimo metodų pristatymui. Dėstė ekspertai iš Jungtinės Karalystės karališkojo atestuotų matininkų instituto (angl. *Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS*). Kursuose dalyvavo 130 klausytojų.

Tais pačiais metais surengta trečioji sesija, kurioje dalyvavo 160 klausytojų. Joje nagrinėti turto vertinimo atvejai ir tarptautiniai (pasauliniai) turto vertinimo standartai. Dėstė Tarptautinio vertinimo standartų komiteto (angl. *International Valuation Standards Committee, IVSC*) pirmininkas L. W. Northas ir išėvis iš Lietuvos Ch. K. Abromaitis, dirbantis turto vertintoju Kanados „Simons Group“ bendrovėje.



Tarptautinio vertinimo standartų komiteto pirmininkas Lincolnas W. Northas skaito paskaitą LTVA kursuose, 1995 m.³

³ Straipsnyje patalpintos nuotraukos paimtos iš A. Aleksienės asmeninio archyvo.

1997 m. vyko Tarptautinio standartų komiteto ir Asociacijos organizuotas dviejų dalių seminaras, kuriame konkretų objektą vertino ir vertinimus analizavo L. W. Northas kartu su Lietuvos specialistais.



▶ Tarptautinio vertinimo standartų komiteto pirmininkas Lincolnas W. Northas, LTVA atsakingoji sekretorė Albina Aleksienė ir „Simons Group“ (Kanada) vertintojas Charles Kęstutis Abromaitis lankosi Rumšiškių muziejuje.

1995 m. gruodį ir 1996 m. sausį Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje ir Panevėžyje buvo surengti seminarai, kurių tikslas – padėti pasirengti turto vertintojų kvalifikaciniams egzaminams. Juose dėstė Asociacijos nariai, rengę Turto vertinimo metodiką ir egzaminų testus, taip pat šalies universitetų dėstytojai. Nuo 1995 m. nuolat organizuojami kursai pradedantiesiems turto vertintojams skirti pasirengimui kvalifikaciniams egzaminams ir praktinei veiklai. Jų tematika, trukmė ir periodiškumas nustatomi atsižvelgiant į klausytojų poreikius. Tuo laikotarpiu Lietuvoje pradėjo formuotis akademinis vertintojų švietimas. Su vertinimu susijusios disciplinos palaiptai buvo įtraukiamos į kitų Lietuvos universitetuose dėstomų ekonominių, inžinerinių, techninių ir vadybos specialybių dalykų sąrašą:

- Vilniaus universitete. Specialybė: verslo administravimas ir vadyba. Suteikiama verslo vadybininko kvalifikacija (bakaluro laipsnis). Turto vertinimas buvo vienas iš dėstomų dalykų.

- Vilniaus Gedimino technikos universitete. Specialybė: nekilnojamojo turto vadyba (bakaluro laipsnis), nekilnojamojo turto vadyba (diplomuotas inžinierius-vadybininkas), nekilnojamojo turto vertinimas (magistras).

- Kauno technologijos universitete. Specialybė: nekilnojamojo turto vertinimas, verslo vertinimas (specializuotų studijų programa).

- Vytauto Didžiojo universitete ir Žemės ūkio universitete dėstomos atskiros disciplinos, susijusios su turto ir verslo vertinimu.

Universitetuose pradėtos įgyvendinti kvalifikuotų vertintojų rengimo programos vėliau buvo keičiamos, bet ilgainiui susiformavo akademinis turto vertintojų rengimas, kuris sudarė prielaidas sukurti Lietuvoje subalansuotą vertintojų profesinio ugdymo sistemą. Be aukštųjų mokyklų, joje dalyvauja LTVA, Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacija (LTVVJA), Lietuvos vertintojų rūmai (LVR) ir Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba prie Finansų ministerijos (AVNT) – institucijos, organizuojančios bei įgyvendinančios vertintojų kvalifikacijos kėlimą.

Pradedant vertinimo veiklą reikėjo užtikrinti vertintojų profesinės kvalifikacijos lygio kontrolę įvedant turto vertintojų atestavimą. 1995 m. Vyriausybės nutarimu įteisintas turto vertintojų atestavimas, o jį vykdyti pavesta prie Finansų ministerijos sukurtai Turto vertintojų atestacijos komisijai. Asmenys, norintys laikyti kvalifikacinius egzaminus, turėjo būti baigę aukštąjį mokslą ir turėti ne mažesnę kaip vienų arba trejų metų šios srities darbo

stažą, atsižvelgiant į tai, koks buvo jų pagrindinis išsilavinimas. Pretendentai negalėjo būti teisti už nusikaltimus nuosavybei, ūkininkavimo tvarkai, finansams. Buvo leidžiama laikyti nekilnojamojo, kilnojamojo turto ir verslo vertinimo egzaminus.

Per dvejus metus atestacinius egzaminus išlaikė daugiau nei 600 asmenų, jiems buvo išduota per 1100 turto vertintojų kvalifikacijos pažymėjimų, suteikiančių teisę vertinti bet kokio dydžio ir sudėtingumo objektus. Vėliau ėmė aiškėti, jog atestacijos reikalavimai yra nepakankami, kad būtų užtikrinta reikiamo lygio kvalifikacija. 1997 m. Finansų ministerija inicijavo turto vertintojų daugiapakopės sistemos programos parengimą. Programą pavesta parengti Vilniaus universiteto darbo grupei, kuri turėjo išstudijuoti išsivysčiusių šalių patirtį ir parengti Lietuvai tinkantį turto vertintojų daugiapakopės kvalifikacijos sistemos projektą.

Grupė, išanalizavusi ir apibendrinusi daugiau nei dešimties užsienio šalių, taip pat ir Lietuvos turto vertintojų atestavimo patirtį, parengė turto vertintojų daugiapakopės kvalifikacijos sistemos pagrindines gaires, kurių pagrindinės nuostatos buvo įteisintos 1998 m. Vyriausybės nutarimu. Buvo nustatyti keturi išsimokslinimu ir profesine patirtimi pagrįsti turto vertintojų kvalifikacijos lygiai: vertintojas asistentas, vertintojas, vyresnysis vertintojas, vertintojas ekspertas. Turto vertintojų atestavimas bei veiklos kontrolė perduota Lietuvos Respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo institutui. Vėliau šios nuostatos buvo įtrauktos į Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą (1999). Naujojoje įstatymo versijoje (2012 m. įsigaliojusi redakcija) buvo pereita prie paprastesnės trijų pakopų kvalifikacinės sistemos, bet bendrieji kvalifikacijos reikalavimai išliko beveik nepakitę.

Turto vertinimo metodinius pagrindus ir standartus Lietuvos turto vertintojai perėmė iš Vakarų šalių ir pradėjo juos taikyti praktikoje. Susikūrus Asociacijai atsirado galimybė bendromis jėgomis kaupti profesinę literatūrą ir rengti metodiką.

1994 m. pirmąjį pusmetį į lietuvių kalbą buvo išverstas ir išleistas Europos pagrindinių fondų vertintojų grupės 1988 m. leidinys „Pagrindinių fondų vertinimo metodinės pastabos“. Vėliau Asociacijos dalykinės komisijos parengė Turto vertinimo laikinuosius metodinius nurodymus.

Metodiniuose nurodymuose buvo apibrėžtos svarbiausios turto vertinimo sąvokos, aptarti teisiniai nuosavybės pagrindai, turto ir verslo vertinimo būdai bei metodai, turto vertę lemiantys veiksniai, turto vertintojo profesinės etikos reikalavimai. Remiantis Turto vertinimo laikiniais metodiniais nurodymais, S. Deveikio vadovaujama darbo grupė parengė Turto vertinimo metodiką, patvirtintą Vyriausybės 1996 m. vasario 14 d. nutarimu Nr. 244 ir galiojo iki 2012 m.

Bendrieji turto vertės nustatymo principai (1995) ir Turto vertinimo metodika (1996) buvo pirmieji oficialūs dokumentai įteisinę rinkos principų taikymą turto vertinime. Jais vadovaujantis, rinkos principais pagrįstas turto vertinimas tapo privalomas ne tik vertintojams, bet ir vertinimo paslaugų vartotojams, o metodikos reikalavimai taikyti nustatytus vertinimo metodus bei procedūras įtvirtino aukštesnę vertinimų kokybę ir vertintojų profesionalumą. Tai buvo itin aktualu 1995–1996 metais kai dar pasitaikydavo pseudospecialistų, kurie neatlikę detalesnių skaičiavimų išduodavo iš kelių sakinių sudarytą „dokumentą“, įrodantį turto vertę.

1995 m. į lietuvių kalbą buvo išversti ir išleisti Tarptautiniai turto vertinimo

standartai, o 1999 metais – Europos turto vertinimo standartai. Nuo tada tarptautinių organizacijų periodiškai atnaujinami vertinimo standartai verčiami ir skelbiami lietuvių kalba. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2012 m. redakcijoje kaip privaloma metodinė medžiaga buvo įteisinti Tarptautiniai standartai, todėl jų vertimas ir leidyba tapo teisės aktais įtvirtinta procedūra.

1996 m. Jungtinės Karalystės ambasada, tarpininkaujant Karališkajam atestuotų matininkų institutui, Asociacijai padovanojo per 50 leidinių, kurie kartu su kitomis užsienio ekspertų dovanotomis knygomis sudarė Asociacijos bibliotekos pagrindą.



Jungtinės Karalystės ambasadorius Lietuvoje Tomas Macanas įteikia JK ambasados dovaną.

Beveik dešimtmetį Asociacija turėjo didžiausią turto vertinimo literatūros biblioteką Lietuvoje. Vėliau šioje srityje pradėjo pirmauti Registru centras, pradėjęs kurti masinio vertinio sistemą ir radęs galimybių įsigyti JAV ir Kanadoje leidžiamos profesinės literatūros. Pastaruoju metu išleidžiama ir originalios lietuviškos profesinės literatūros.

Dėl Lietuvos įsiliejimo į Europos Sąjungą ir tarptautinę rinką teko nuolat tobulinti šalies teisinę bazę. Keitėsi ekonominiai ir verslo santykiai, tobulėjo civilinės teisės sistema. Per dešimtmetį turto ir verslo vertinimo metodologijoje bei tarptautinėje praktikoje atsirado naujovių, buvo išleisti platesnės apimties Tarptautiniai ir Europos vertinimo standartai. Remiantis tarptautinių organizacijų ir kitų užsienio šalių pavyzdžiu, 2004 m. Lietuvoje parengti Nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai – informacinio pobūdžio leidinys, skirtas įmonėms ir turto vertintojams. Standartai buvo parengti Lietuvos turto vertintojų asociacijos bei Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacijos iniciatyva ir patvirtinti abiejų asociacijų visuotiniuose susirinkimuose.

Teisinė bazė ir institucinė struktūra. Pradėję praktinę veiklą, vertintojai iš karto susidūrė su šios veiklos reglamentavimo spragomis. Pirmasis teisės aktas, kurio projektą rengiant aktyviai dalyvavo Asociacijos nariai, buvo jau minėtas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. kovo 28 d. nutarimas Nr. 440 „Dėl turto vertės nustatymo“ ir juo remiantis patvirtinti Bendrieji turto vertės nustatymo principai. Tai buvo pirmasis oficialus dokumentas, kuriuo vadovaujantis buvo įteisinti „vienodi visai Lietuvos Respublikai, pagal

tarptautinę turto vertinimo sistemą suderinti turto bei verslo vertės nustatymo metodai ir turto vertintojo profesionalumo bei etikos reikalavimai“. Šis dokumentas buvo keletą kartų koreguojamas, bet liko galioti iki 1999 m., kol buvo priimtas Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas. Panašiai nutiko ir keletui kitų Vyriausybės nutarimų, kurie dėl priimto įstatymo tapo nebeaktualūs.

1995 m. birželio 23 d. pasirodė jau minėtas Vyriausybės nutarimas Nr. 895 „Dėl Turto vertintojų atestacijos komisijos nuostatų patvirtinimo“, įteisinęs turto vertintojų atestavimą, o 1998 m. rugsėjo 28 d. Vyriausybės nutarimas Nr. 1157 „Dėl turto vertintojų kvalifikacijos suteikimo tvarkos patvirtinimo“ įtvirtino keturių pakopų turto vertintojų kvalifikacijos sistemą.

Vyriausybės 1996 m. vasario 14 d. nutarimas Nr. 244 „Dėl Turto vertinimo metodikos“ taip pat buvo inicijuotas LTVA, o jį rengiant dalyvavo jos deleguoti specialistai. 1997 m. Turto vertintojų atestacijos komisija patvirtino Turto vertintojo profesinės etikos kodeksą. Buvo dar labiau priartėta prie Vakarų šalių turto vertintojų organizacijų, kurių profesinės etikos ir deontologijos (reikiamo uolumo) kodeksai yra vertinami kaip vieni iš kertinių turto vertinimo veiklos pamatų.

Rengiant pirmuosius dokumentus, reglamentuojančius turto vertinimą, jau buvo mąstoma apie šiai veiklos sričiai tinkamą įstatymą. Jo projektas buvo pradėtas rengti 1997 metais. Ilgai užtruko ne pats įstatymo rengimas, o, kaip dažnai atsitinka, jo svarstymas ir derinimas. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas buvo priimtas 1999 m. gegužės 25 d. ir galiojo iki 2012 m., kol buvo išleista nauja, gerokai pakeista įstatymo redakcija.

Įstatymas apjungė beveik visas nuostatas, buvusias anksčiau galiojusiuose Vyriausybės nutarimuose. Be to, juo remiantis buvo įteisintas turto vertinimo profesinės veiklos privalomasis draudimas ir turtą vertinančių įmonių atestavimas. Tai neabejotinai vedė prie didesnės turto vertinimo kokybės kontrolės ir griežtesnės atsakomybės už atliekamą darbą. Šiame įstatyme apibrėžtos turto vertinimo sričiai būdingos sąvokos.

Įstatymo priėmimas užbaigė pirminį teisinės bazės kūrimo etapą, kuriame aktyviai dalyvavo Lietuvos turto vertintojų asociacija, kaip organizacija, ir atskiri jos nariai. Vėliau palaipsniui keitėsi turto vertinimo sistemos institucinė struktūra. Kai kurias sistemos plėtros ir palaikymo iniciatyvas iš Asociacijos perėmė kitos institucijos ir profesinės organizacijos. 2002 m. įsikūrė Lietuvos turtą ir verslą vertinančių įmonių asociacija, 2014 m. - Lietuvos vertintojų rūmai. Svarbiausiu vertintojų akademinio rengimo centru tapo Vilniaus Gedimino technikos universitetas, nors atskiros disciplinos yra dėstomos ir kituose universitetuose. Palaipsniui didėjo Audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto įtaka, o jo sudėtyje dirbusios Turto vertinimo priežiūros tarnybos funkcijos ir įgaliojimai nuolat plėtėsi. 2016 m. ši institucija buvo perorganizuota į Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnybą prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos. Dabartinė Tarnybos veikla atitinka šiuo metu galiojančio Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nuostatas, kuriuose pabrėžiama turto vertintojų ir turtą vertinančių įmonių veiklos kontrolė. Jos sudėtyje veikia Vertintojų garbės teismas ir vertintojų egzaminų komisijos. Dabartinė tarnybos veikla orientuota į vertintojų ir vertinimo įmonių veiklos priežiūrą (turto vertinimo ataskaitų atitikties įstatymo reikalavimams nustatymą ir vertinimo veiklos patikrinimus) ir kvalifikacijos suteikimą bei kvalifikacijos kėlimo koordinavimą.

Jau 20 metų turto vertinimo veikla gali užsiimti tik atitinkamos kvalifikacijos

atestuoti turto vertintojai, kurie laikosi etikos kodekso ir turi civilinės atsakomybės draudimą. 2020 m. birželio 12 d. duomenimis Lietuvoje dirbo per 282 vertintojai ir 157 vertintojo asistentai. Turto vertinimo veikla užsiėmė 117 įmonių.

Tarptautinis bendradarbiavimas prasidėjo tuoj po Asociacijos įkūrimo, nors atskiri specialistai dar 1993 m. buvo dalyvavę tarptautiniuose turto vertintojų susitikimuose.

Pirmosios tarptautinės organizacijos, su kuriomis buvo užmegzti ryšiai, buvo jau minėtoji Europos Pagrindinių fondų vertintojų grupė ir Europos turto vertintojų asociacija (EUROVAL). Asociacijos atstovai dalyvavo bendruose šių organizacijų susitikimuose Dubline (1994 m. balandį) ir Krokovoje (1994 m. rugsėjį). 1995 m. Lietuvos turto vertintojų asociacija kaip asocijuota narė buvo priimta į Europos pagrindinių fondų vertintojų grupę.

1997 m. abi organizacijos susijungė į vieną – Europos vertintojų asociacijų grupę (angl. *The European Group of Valuers Associations, TEGoVA*). Nuo to laiko Lietuvos turto vertintojų asociacija yra šios organizacijos narė. TEGoVA pagrindinė misija – rengti ir leisti Europos vertinimo standartus, juos harmonizuojant su Europos Sąjungos teisės aktais, taip pat atstovauti turto vertintojų kaip profesinės bendruomenės interesus Europos Sąjungos valdymo struktūrose valstybių institucijose ir verslo struktūrose. Ji glaudžiai bendradarbiauja su Europos Sąjungos institucijomis ir nuolat stiprina ryšius su Europos Sąjungos vadovybe bei kitomis tarptautinėmis organizacijomis.

Nuo 1994 m. Europos pagrindinių fondų vertintojų grupė rėmė naujai įkurtos asociacijos veiklą, skatino mokymo programų įgyvendinimą ir tarptautinių ryšių plėtrą mokymo kursais. Jos delegavo ekspertus dėstyti kursuose, padovanojo Asociacijai pirmuosius profesinės literatūros leidinius, padėjo užmegzti ryšius su kitų Europos šalių turto vertintojų organizacijomis. 1996–1997 m. Asociacija dalyvavo bendrame Europos pagrindinių fondų vertintojų grupės, Jungtinės Karalystės karališkojo atestuotų matininkų instituto ir Rytų bei Centrinės Europos šalių projekte, skirtame profesinių turto vertintojų organizacijoms stiprinti. Šis projektas buvo finansuojamas PHARE programos lėšomis. Dalyvavimas jame leido dar labiau išplėsti kontaktus su užsienio turto vertintojais, kviešti ekspertus dėstyti Asociacijos mokymo kursuose ir patiems susipažinti su užsienio šalių praktika. 1996 m. Asociacijos Švietimo komisijos narės B. Galinienė ir A. Aleksienė lankėsi Jungtinėje Karalystėje ir susipažino su turto vertintojų akademinio ir tęstinio mokymo bei sertifikavimo, turto vertintojų profesinės atsakomybės draudimo ir arbitražo sistemomis. Vėliau surinkta informacija buvo naudojama rengiant Lietuvos turto vertintojų atestavimo daugiapakopę sistemą ir formuojant profesinės atsakomybės draudimo principus.

TEGoVA yra viena iš trijų tarptautinių organizacijų, kurios veikloje dalyvauja Asociacija. Kitos dvi pasaulinės organizacijos – Tarptautinis vertinimo standartų komitetas (angl. *International Valuation Standards Committee, IVSC*) ir Tarptautinė matininkų federacija (pranc. *Federation Internationale des Geometres, FIG*). Standartų komiteto nare Asociacija tapo 1995 m. Svarbiausia Standartų komiteto misija – apibendrinti šalių patirtį ir rengti pasaulinius vertinimo standartus. Pirmasis standartų leidinys į mūsų rankas pateko 1994 m., kitais metais jis buvo išverstas į lietuvių kalbą ir išleistas, o turto vertintojams leidinį pristatė Lincolnas W. Northas, kuris tuo metu lankėsi Lietuvoje. Iš Komiteto, daugiausia L. W. Northo asmeniniu rūpesčiu, esame gavę nemažai vertingos literatūros, išleistos JAV ir Kanadoje. Prancūzijos atstovas P. Malaquin'as, IVSC pirmininko poste pakeitęs L. W. Northą, irgi du kartus lankėsi Lietuvoje. Šiuo metu Tarptautinis vertinimo standartų komitetas yra reorganizavęsis į Tarptautinę vertinimo

standartų tarybą (angl. International Valuation Standards Council, IVSC), o Lietuvą šioje organizacijoje atstovauja Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba.

Kita pasaulinė organizacija, kurios veikloje dalyvavo Asociacija, – Tarptautinė matininkų federacija, vienijanti įvairių nekilnojamojo turto ir inžinerinių profesijų atstovus. Lietuvai Matininkų federacijoje atstovauja Lietuvos matininkų asociacija. LTVA stoti į šią organizaciją paskatino vienas iš federacijos vadovų, vėliau tapęs jos prezidentu – Peteris Dale. Lankydamasis Vilniuje jis susipažino su Asociacijos veikla, susitiko su jos nariais ir skaitė paskaitas kursuose. Svečiui padarė įspūdį pastangos kurti šalyje profesionalią vertinimo sistemą, asociacijos narių noras siekti žinių ir perprasti naują profesiją. Jis įžvelgė, kad dalyvavimas FIG veikloje asociacijos nariams atvertų naujų profesinio tobulėjimo galimybių. Matininkų federacijos nare asociacija tapo 1995 m.



Asociacijos atsakingoji sekretorė A. Aleksienė ir Tarptautinės matininkų federacijos atstovas P. Dale aptaria Asociacijos stojimo į šią tarptautinę organizaciją dokumentus.

Asociacijos atstovai nuo 1995 m. nuolat dalyvauja Baltijos ir šiaurės šalių turto vertintojų susitikimuose, kurie tradiciškai vyksta rudenį vienoje iš dalyvaujančių šalių.

Asociacijai tik pradėjus savo veiklą, buvo aktyviai bendradarbiaujama palaikant dvišalius tarptautinius santykius su atskirų šalių turto vertintojų organizacijomis. Pirmiausia buvo užmegzti kolegiški ryšiai su Latvijos, Estijos ir Lenkijos turto vertintojų organizacijomis, vėliau nusistovėjo kontaktai su Rytų ir Centrinės Europos šalių turto vertintojais.

Pradėję dalyvauti Europos pagrindinių fondų vertintojų grupės veikloje, turėjome galimybę susipažinti su Jungtinės Karalystės Karališkuoju atestuotų matininkų institutu. Jo narius grupės vadovybė ne kartą rekomendavo dėstyti Asociacijos kursuose. Institutas – viena seniausių ir autoritetingiausių turto vertintojų profesinių organizacijų pasaulyje, vienijanti per 80 tūkst. narių – keliolikos specialybių nekilnojamojo turto specialistų.

Instituto suteiktos kvalifikacijos kategorijos yra pripažįstamos visame pasaulyje. Paskutinius du dešimtmečius ši institucija aktyviai plečia veiklą daugelyje pasaulio šalių, steigdama filialus ir priimdama daugiau narių. Lietuvos įmonėse taip pat dirba ne vienas instituto narys.

Karališkajame institute sukaupta ilgametė teorinio ir organizacinio darbo patirtis buvo labai naudinga kuriant turto vertinimo sistemą Lietuvoje. 1995 m. Asociacijos prezidentas K. Kristinaitis ir atsakingoji sekretorė A. Aleksienė lankėsi minėtojoje institucijoje ir turėjo galimybę susitikti su jos prezidentu. Vėliau buvo dar keletas vizitų.



A. Aleksienė ir K. Kristinaitis susitinka su Karališkojo atestuotų matininkų instituto prezidentu.

Turto vertinimo sistemos kūrimo pradžioje svarbiausia buvo planinėje ekonomikoje vyravusį turto įkainojimą pakeisti rinkos principais pagrįstu vertinimu. Tai įgyvendinti per trumpą laiką galėjome tik perimdami Vakarų šalių vertintojų patirtį. Ją perdavė į Lietuvą kviečiami dėstyti ir konsultuoti užsienio šalių ekspertai, taip pat Vakaruose leidžiama profesinė literatūra kuri mus pasiekė užsienio kolegų dėka.

Dalyvavimas tarptautinių organizacijų veikloje buvo svarbus svirtas siekiant Asociacijos ir vertintojo profesijos pripažinimo Lietuvoje. Dėl intensyvios tarptautinių ryšių plėtos pradėjo stiprėti mūsų šalies vertintojų pozicijos vidaus rinkoje. Kai užsienio investuotojams Lietuvoje prisireikia turto vertinimo paslaugų, jie žino, kad šalyje dirba profesionalūs turto vertintojai, kuriais galima pasitikėti.

Tarptautinis bendradarbiavimas su kitomis vertintojų organizacijomis buvo itin aktyvus keliais pirmaisiais Asociacijos veiklos metais. Vėliau nusistovėjus veiklos kryptims ir teisinei bazei užsienio šalių parama tapo ne tokia aktuali. Tarptautinio bendradarbiavimo centras buvo perkeltas į Registru centrą, kuris nuo 1998 m. intensyviai kūrė mokesčiams taikomą turto vertinimo sistemą, kuri pamažu peraugo į masinio vertinimo sistemą. Registru centras kartu su Suomijos nacionaline žemėstarnyba ir „Swedsurvey“ organizacija dalyvavo dvišaliuose projektuose, o 2001 m. pradėjo ilgalaikį bendradarbiavimą su Linkolno žemės politikos institutu (JAV) ir Tarptautine turto vertintojų mokesčiams asociacija (angl. *International Association of Assessing Officers, IAAO*).



Registų centro turto vertintojų delegacija Suomijos nacionalinėje žemės tarnyboje.

1999 m. Lietuvos turto vertintojų asociacijai (LTVA) minint penkerių metų sukaktį, tuometinis Tarptautinio vertinimo standartų komiteto pirmininkas L. W. Northas rašė: „Lietuvos turto vertintojų asociacijos penkerių metų sukaktis – reikšmingas momentas šios profesionalių vertintojų asociacijos istorijoje. Įsteigta 1994 metais, Asociacija yra viena iš pirmųjų vertintojų asociacijų Vidurio Europoje, šiame regione įsitvirtinus rinkos ekonomikai. Rengdama mokomuosius seminarus, kuriuose dėstė patyrę specialistai, Asociacija faktiškai tapo progresyviausiuoju ir aktyviausiuoju vertintojų susivienijimu Vidurio ir Rytų Europoje, pirmoji įdiegusi Šiaurės Amerikoje ir Vakarų Europoje paplitusias vertinimo procedūras ir praktiką. Asociacija nusipelno pagyrimo už nuolatinį pirmavimą turto vertinimo srityje. Vykdomas šiuolaikiškas mokymas, plėtojamos atestavimo programos, Asociacija prisideda prie naujų teisės aktų rengimo, bendradarbiauja su vyriausybės institucijomis.“

Šaltinis: Lietuvos turto vertintojų asociacijos archyvas.

Asociacijos veikla yra vienas iš atvejų, parodančių, kaip pereinamuoju ekonomikos laikotarpiu atsiranda ir yra įgyvendinamos pavienių individų pastangos kurti naują profesinės veiklos sritį, o kartu ir palankią terpę tai veiklai plėtotis. Kuriant turto vertinimo sistemą, tenka spręsti šiuos uždavinius: organizuoti profesinį švietimą ir atestavimą, kurti metodinę ir norminę bazę, užtikrinti vertinimo paslaugų kokybę, siekti profesinio pripažinimo. Visa tai galėjo atlikti ir kita organizacija, bet dešimtmečio viduryje ši nevyriausybinių organizacijų bandė spręsti beveik visas turto vertinimo problemas, nes nebuvo kitų institucijų, kurioms rūpėtų ši sritis. Vėliau prie bendro darbo prisidėjo kitos vertintojų profesinės organizacijos, universitetai, Finansų ministerija, Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba ir Registų centras.

Buvęs Asociacijos prezidentas S. Deveikis yra rašęs: „Rašant Asociacijos istoriją, reikia parodyti dabartį ir veiklos kryptis, kurios buvo rimtos ir teisingos, nes padėjo Lietuvoje be jokio biudžeto „alinimo“ sukurti tarptautinėje kapitalo ir turto rinkoje pripažįstamą vertinimo sistemą, pagrįstą Europos ir tarptautiniais turto vertinimo standartais, rinkos ekonomikos metodologijos ir praktikos principais.“

* Šaltinis: Lietuvos turto vertintojų asociacijos archyvas.