

Lietuvos turtas: jo vertė ir vertintojai

Albinas Marčiškas

Profesorius socialinių mokslų
habilituotas daktaras
Vilniaus universiteto Vadybos katedra
Saulėtekio al. 9, 2040 Vilnius,
Tel. (370 2) 36 61 34

Birutė Galinienė

Docentė socialinių mokslų daktarė
Vilniaus universiteto Visuomenės ūkio
katedra
Saulėtekio al. 9, 2040 Vilnius
Tel. (370 2) 36 61 24

Straipsnyje nagrinėjamos Lietuvos turto realios vertės nustatymo problemos, kylančios dėl nacionalinio turto (kaip visumos) vertės nustatymo metodologinių trūkumų, Lietuvos turto vertinimo metodikos ir tarptautinių standartų reikalavimų nepaisymo, egzistuojančių turto klasifikacijų painiavos mikro- ir makrolygmeniu. Aptariamos turto vertinimo sistemos, kurios svarbiausias elementas yra pats turto vertintojas, jo profesionalumas, tobulinimo galimybės.

Įvadas

Svarbiausias kiekvienos šalies laimėjimas yra realus ekonominis augimas, kurio dinamiškumą ir lygį lemia daugelis veiksnių. Sukauptas ir naujai sukurtas turtas sudaro pagrindą didėti šalies ekonominiam potencialui, lemia jo plėtros galimybes.

Verslo reikaluose ir netgi politikoje svarbu žinoti, kiek turtingas savo kraštas, jo žmonės, gretimi ir tolimesni kraštai. Svarbu žinoti, kas tą turtą sudaro, kokios svarbesnės jo komponentės, kas jį valdo, kokia valdančiojo kompetencija ir pan. Valstybės turtas visuomet yra suteikta galimybė, kuria, deja, ne visos tautos ir ne visais savo istorijos tarpsniai savo ar ne savo valia pasinaudavo.

Būtina suvokti, kad šalies ekonominės galios apibūdinimas statistikos skaičiais, atsiribojus nuo viso šalies turto ir jo sudedamųjų dalių, tebus bendras apibūdinimas, nors ir būtų labai išsamus bei gilus skaičiavimų turinio požiūriu.

Duomenys apie realią nacionalinio turto vertę ir jo sudedamąsias dalis – tai ta statistika skaičiais, kurios poreikis neišvengiamai didėja. Sparčiai besiplečiantis ekonominių santykių įvairovė, valstybės turto rinkos plėtra tapo vienu iš svarbiausių veiksnių, reikalaujančių profesionalaus, rinkos principais pagrįsto šalies turto vertinimo.

Ekonominiu požiūriu adekvačiai įvertinti Lietuvos turtą ir jo naudojimo efektyvumą (kiekybiniai ir kokybiniai aspektai) yra gana sudėtinga, nes nevienoda nacionalinio turto ir jo klasifikavimo samprata, statistika nepateikia realaus Lietuvos turto įvertinimo.

Lietuvos nacionalinio turto vertės nustatymo realijos

Tarptautinėje praktikoje nacionalinio turto apskaita ir vertinimas turi galias tradicijas. Pirmą kartą nacionalinis turtas apskaičiuotas 1664 metais Anglijoje, vėliau – 1789 metais Prancūzijoje

je, 1805 metais – JAV, 1864 metais – Rusijoje. Nuo 1853 metų metodologinės nacionalinio turto matavimo problemos nagrinėjamos tarptautiniuose statistikos kongresuose. 1947 metais įkurta Tarptautinė nacionalinių pajamų ir turto tyrimo problemų asociacija [1, p. 66].

Kokia situacija šiuo požiūriu Lietuvoje? Koks mūsų šalies nacionalinis turtas?

Lietuvoje nacionalinio turto skaičiavimų praktika (skaičiuoti pradėta 1988–1989 metais) iš pradžių aiškiai buvo neatsikračiusi sovietinės statistikos metodologijos taikymo įpročių, pagaliau nepakankamos buvo statistikų galimybės, o gal ir kompetencija. Priežastys ir objektyvios, ir subjektyvios. Tiesiog nebuvo panašius skaičiavimus skatinančių motyvų, o sovietmečiu vyravusi statistikos darbų tvarka buvo centralizuota. Nacionalinio turto rodikliai buvo siejami su ūkio balanso rodikliais. Informacijos šaltiniai – čia buhalterinės ir statistinės ataskaitos, inventurizacijų ir perkainojimų, indeksavimo ir kiti duomenys.

Lietuvos statistikos metraštyje pirmą kartą duomenys apie nacionalinį turtą pateikti 1994–1995 metų leidinyje. 1996 m. sausio 1 d. Lietuvos nacionalinis turtas buvo įvertintas daugiau nei 166 mlrd. litų. Nacionalinio turto struktūroje dominavo tokios turto komponentės: išžvalgytos naudingosios iškasenos – per 47 mlrd. litų (arba 28,4 proc.), įmonių ir bendrovių turtas – 39 mlrd. litų (23,4 proc.), žemės fondas – 35 mlrd. litų (20,9 proc.), namų ūkių turtas – per 27 mlrd. litų (16,4 proc.) ir kitas turtas. Per metus (palyginti su 1995 metais) Lietuvos nacionalinio turto bendra apimtis padidėjo 37 mlrd. litų, arba 28,7 proc. Tokia turto vertės dinamika kelia apibrėžtų abejonių, kurios grindžiamos ne tik kainų pokyčiais, bet ir taikytos skaičiavimo metodikos trūkumais.

Tam tikri pozityvūs Lietuvos statistikų žingsniai žengti diegiant mūsų šalyje Nacionalinių są-

skaitų sistemą (NSS). Nacionalinių sąskaitų sistema – tai suvestinė makroekonominės statistikos sistema, balansuojanti visus šalies ekonomikoje vykstančius procesus ir visų institucinių sektorių ekonominių rodiklių ryšius bei judėjimą. NSS – tai visame pasaulyje diegiama ekonomikos apskaitos sistema taikant bendrą metodologiją ir leidžianti palyginti tarpusavyje kiekvienos pasaulio šalies duomenis.

Lietuvai – pretendentei į Europos Sąjungos nares, keliami dideli metodologiniai ir metodiniai reikalavimai bei naujos užduotys pereinant prie tarptautinių ekonomikos apskaitos standartų, ypač prie patobulintos Europos sąskaitų sistemos (ESA 1995). Bendras visiems duomenų palyginamumo reikalavimas yra taikyti vienodas klasifikacijas ir apibrėžimus.

1997 metais ir 1998 metais Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės pirmą kartą parengė ir paskelbė biuletenius „Lietuvos nacionalinis turtas“, kuriuose pateikta nauja turto klasifikacija pagal NSS [2; 7]. Joje turtas išskirtas į dvi pagrindines sudedamąsias – nefinansinį (kuris savo ruožtu skirstomas į sukurtą ir nesukurtą ir t. t.) ir finansinį. Smulkesnis turto detalizavimas pateikiamas lentelėje ir turto klasifikavimo schemose.

Remiantis lentelės duomenimis, įdomus ir stebinantis faktas, kad, įvedus naują turto klasifikaciją, Lietuva ženkliai „praturtėjo“. Antai 1996 m. sausio 1 d. perskaičiuotas turtas šoktelėjo iki 192,5 mlrd. litų, arba 36,5 mlrd. litų daugiau, nei buvo pateikti duomenys anksčiau.

Nors biuleteniuose „Lietuvos nacionalinis turtas“ turto vertė detalizuojama įvairiais pjūviais pagal institucinius vienetus (disponuojančius nuosavu turto), kurie pagal pagrindines savo funkcijas ir tikslus jungiami į institucinius sektorius ir subsektorius, – nacionalinio turto sudedamųjų dalių vertinimo kriterijai ir vertės skaičiavimai, deja, pagrįsti iš esmės tais pačiais

Lentelė. Lietuvos nacionalinis turtas (mln. Lt) [2, p. 21]

	1996 01 01	1997 01 01	1998 01 01
Iš viso	192 556,9	228 848,1	233 479,5
Nefinansinis turtas	193 222,9	233 331,4	240 749,2
Materialus turtas	181 299,8	219 407,1	231 091,2
Nematerialus turtas	315,0	356,1	509,0
Atsargos	11 608,1	13 568,2	9126,5
Vertybės			22,5
Finansinis turtas	-666,0	-4483,3	-7269,7
Aktyvai	48 494,4	55 558,1	57 812,1
Įsipareigojimai	49 160,4	60 041,4	65 081,8

balansinės vertės nustatymo metodais, kurie visiškai nesiejami su rinkos principais pagrįstu turto vertinimu. Pažymėtina, kad tokio vertinimo svarba jau buvo akcentuojama 1996 metais Vilniuje vykusioje tarptautinėje konferencijoje „Šalies turtas ekonominėje politikoje“ [3, p. 14]. Nacionalinių sąskaitų sistemoje turtas apskaitomas, minėta, remiantis tarptautine turto rūšių klasifikacija ir turi būti įvertintas tuo metu galiojančiomis rinkos kainomis.

Dar didesnę nusivylimą kelia ir tas faktas, kad 1999 metų Lietuvos nacionalinio turto skaičiavimų atsisakyta (analogiškas biuletenis „Lietuvos nacionalinis turtas“ neparengtas, suvestinių duomenų neliko ir statistikos metraštyje). Mat pagaliau pripažinta, kad tai nėra nacionalinis turtas. Nacionalinė Lietuvos statistika iš esmės apima tik dalį šalies turto (tikėtina, kad didesnę). Deja, net ir nauja turto klasifikacija visiškai nepaprėpia smulkaus verslo, įrengimų, transporto priemonių, ūkininkų ir kito turto. Turto apskaita problemiška ir dėl to, kad apskaita ir atskaitomybė įvairaus tipo įmonėse yra skirtinga, ne visos įmonės privalo pateikti ataskaitas apie turimą turta.

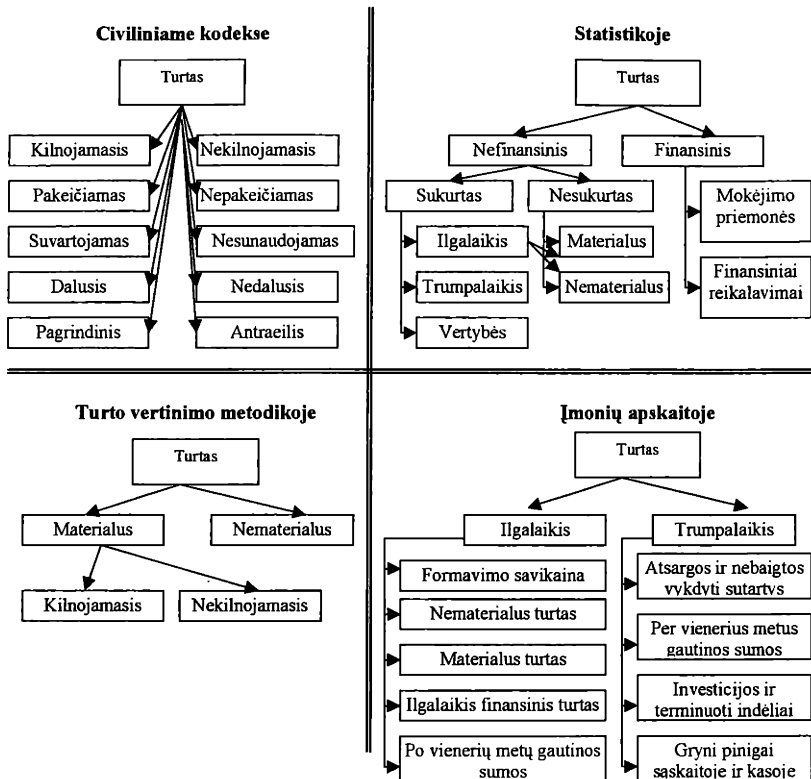
Turto klasifikacijų charakteristika

Prie veiksmų, turinčių neigiamą įtaką šalies turto realiai vertei nustatyti, galima priskirti ir įvai-

rias turto klasifikacijas, vartojamas mikro- ir makrolygiu bei daugelyje teisinių dokumentų. Toliau pateikiamos tik kelios charakteringesnės.

Lietuvoje egzistuojanti gausybė teisiųjų dokumentų, vienaip ar kitaip susijusių su turto, sąlygoja ne tik turto klasifikacijų spektrą, bet ir vartojamų sąvokų painingą, skirtingą teisinį ir ekonominį požiūrį į turto vertę rinkoje, turto vertės nustatymą mikro- ir makrolygiu.

Turtui ir verslui vertinti turi įtakos ir naujajame Civilinio kodekso (ketvirtajame knygoje) [4, p. 287] 1.97 straipsnyje nurodytas turto apibrėžimas: „Civilinių teisių objektai yra daiktai, pinigai ir vertybiniai popieriai, kitas turtas bei turtinės teisės, intelektualinės veiklos rezultatai, informacija, veiksmai ir veiksmų rezultatai, taip pat kitos turtinės ir neturtinės vertybės“. Palyginkime šį apibrėžimą su Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme pateiktu vertinimo objekto apibrėžimu (4 str.): „Turto vertinimo objektas yra bet koks Lietuvos Respublikoje esantis materialus ir nematerialus turtas, verslas, taip pat teisė į turta arba turto dalį, jeigu ši teisė gali būti perleista kitiems asmenims“ [5]. Ypač atkreiptinas dėmesys į visiškai kitokį Civiliniame kodekse daiktų, tai yra iš gamtos pasisavintų ar gamybos procese sukurtų materialaus pasaulio dalykų (4.1 str.), skirstymą į nekilnojamuosius ir kilnojamuosius (4.2 str.), pakeičiamuosius ir nepakeičiamuosius



1 pav. Lietuvos turto klasifikavimas

sius (4.3 str.), suvartojamosius ir nesunaudojamosius (4.5 str.), daliuosius ir nedaliuosius (4.6 str.), pagrindinius ir antraeilius (2 skyrius) daiktus (žr. 1 pav.). 4.11 straipsnyje (daiktų skirstymas pagal vertę) nurodoma, kad daiktai pagal vertę skirstomi į įprastą vertę turinčius, ypatingą vertę turinčius ir asmeniniais tikslais pagrįstą vertę turinčius. Taigi čia apsieinama be įprastų turtą ir verslą vertinant vartojamų vertės sąvokų: „daikto rinkos vertė“, „atkuriamoji vertė“, „naudojimo vertė“ ir kitos. Su tur-

to vertinimo principais siejamas tik daikto vertės matu pripažįstamas naudingumas.

Turto vertinimo metodikoje vertinamas turtas išskirtas į materialų ir nematerialų turtą. Turtas suprantamas kaip vertė ir savininką turintys ekonominiai išteklių, kuriais disponuoja ekonominis subjektas [6]. Tačiau tokio apibrėžimo nepakanka, norint aiškiai suvokti ir pakankamai tiksliai apibrėžti vertinimo objektą. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, minėta, vertinimo objekto sąvoka gerokai platesnė.

Pirminė privatizavimo stadija – pirmasis turto vertintojų išbandymas. Jų užduotis buvo nustatyti rinkos principais valstybės turto vertę, valstybei perleidžiant turtą į privačias rankas. Perleidimas šiuo atveju dažniausiai buvo ne paties turto, o tik teisių juo disponuoti perdavimas. Iš pradžių vargu ar buvo galima turto rinkos kainą prilyginti turto rinkos vertei. Paprasčiausiai tam nebuvo jokio pagrindo, išskyrus sampratą apie geravalisšką pardavėją ar pirkėją. Atlikti turto vertinimą lyginimo būdu buvo reikalinga atviros rinkos informacija, tačiau jos tiesiog nebuvo pastaruosius keliasdešimt komandinės ekonomikos metų. Nebuvo ekonominių statistikos duomenų apie parduotą turtą, išskyrus atvejus, kai turtas buvo parduodamas administraciniu būdu nustatytomis kainomis. Tuo tarpu Lietuvoje jau turime tokią situaciją, kai turtą (tai ir atskiri objektai, ir visas valstybės turtas) būtina vertinti rinkos principais. Visos šalys – turto pardavėjai ir pirkėjai, mokesčių inspekcijos, privatizavimo tarnybos ir privatus asmenys, bankai, akcinės bendrovės, draudimo kompanijos ir daugelis kitų suinteresuotų institucijų be sąlygiškai pripažįsta tik objektyvų, rinkos principais pagrįstą turto vertinimą. Visais atvejais suinteresuotoms šalims svarbu žinoti, kiek yra vertas konkrečios įmonės, firmos, privataus asmens ir visos valstybės turtas.

Lietuvoje, kaip ir kitose Baltijos ir Rytų Europos šalyse, vyksta reforma, kurios viena iš sudedamųjų dalių yra nuosavybės teisių į nekilnojamąjį turtą atkūrimas bei privatizacija. Daugelio šalių patirtis rodo, kad šio proceso efektyvumui užtikrinti, operatyviai kaupti informaciją apie nekilnojamojo turto rinkos funkcionalumą ir tinkamai ją panaudoti didelę įtaką turi sėkmingai funkcionuojanti nekilnojamojo turto administravimo sistema. Nekilnojamas turtas nacionalinio turto struktūroje sudaro per 85 procentus [2].

Europos šalių patirtis rodo, kad efektyviai veikti gali tik maksimaliai nepriklausoma nuo žinybinių, politinių interesų turto tvarkymo sistema. Tuo tikslu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. liepos 8 d. nutarimu Nr. 742 įsteigta Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonė (ŽKNTKRV), sujungus žemės ir statinių administravimą į vieną organizaciją. Iki to laiko nekilnojamojo turto administravimo sistema buvo išskaidyta į dvi žinybas. Žemės ir miškų ministerija (ir jai pavaldžios organizacijos) buvo atsakinga už žemės administravimą, o Statybos ir urbanistikos ministerija su jai pavaldžiomis organizacijomis buvo atsakinga už statinių administravimą. ŽKNTKRV vykdo nekilnojamojo turto (žemės ir statinių) kadastro, teisinio registravimo ir vertinimo darbus, kuria ir palaiko centrinį nekilnojamojo turto duomenų banką.

Iki 1999 metų pabaigos nekilnojamojo turto duomenų bazėje buvo sukaupta duomenų apie 2,85 mln. turto vienetų. Iš jų apie 756 tūkst. žemės sklypų, 1,2 mln. pastatų, 827 tūkst. butų ir patalpų, 69 tūkst. inžinerinių statinių. Per ketvirtį įregistruojama apie 30 000–50 000 naujų atsiradusių ar suformuotų nekilnojamojo turto vienetų. Pagal esamą duomenų kiekį ir realią situaciją Lietuvos rinkoje ŽKNTKRV prognozuoja, kad bendra duomenų apimtis gali išaugti iki 2,5 mln. žemės sklypų ir 3,5 mln. statinių [7].

Viena iš įmonės funkcijų – nekilnojamojo turto vertinimas mokesčiams. Tačiau realiai įmonė nustato tik statinių mokesčines vertes, o apie žemę tėra teikiamos žemėtvarkos tarnybų prie apskričių viršinių administracijų apskaičiuotos nominalios žemės vertės, kurios tuo pačiu metu yra ir mokesčines vertės. Tėnka apgailėstauti, kad rinkos principai, nustatant tiek žemės, tiek statinių mokesčines vertes, nėra iki galo panaudojami, kaip to reikia atliekant rinkos principais pagrįstas turto vertinimą. Nekilnojamojo turto

mokestinės vertės nustatomos remiantis labiau normatyviniais nei rinkos principais. Tačiau Lietuvos Respublikos Vyriausybės programoje yra numatyta, jog turto vertinimas turi būti atliekamas rinkos principais, o apmokestinamas ne tik įmonių, bet ir visas turtas. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme numatyta, kad turto vertinimas visada atliekamas pagal rinkos principus, o mokestinės vertės nustatomos masinio vertinimo būdu.

Pažymėtina, kad dabar nekilnojamojo turto apmokestinimas nelogiškas, nes iš tikrųjų turto savininkas mokesčių turėtų mokėti nuo turto jam teikiamos naudos, o ne nuo atkuriamosios vertės. Antai pastatas provincijoje gali neturėti jokios vertės arba turėti labai mažą rinkos vertę, tačiau nekilnojamojo turto mokesčių savininkas moka tokį pat, kokį moka kitas, turintis panašų pastatą Vilniaus centre. Turto vertė ekonomine prasme nėra jį sudarančių elementų kainų suma. Ją sąlygoja turto naudingumas, kurio piniginę išraišką gali nustatyti laisva rinka. Nuo tos gaunamos naudos ir turėtų būti mokami mokesčiai.

Kadangi esame posovietinė visuomenė, turtas keliasdešimt metų nebuvo traktuojamas kaip „naudos nešėjas“, nebuvo iš esmės analizuojamas ir turto naudingumas. Nebuvo atsizvelgiama į tai, kad turtas tiek vertingas, kiek naudingas. Tą akivaizdžiai rodo egzistuojantys gamybinio nekilnojamojo turto objektų rinkos ir apskaitinių verčių skirtumai. Šitai susiję su Lietuvoje kelis kartus direktyviškai atliktu unikaliu dalyku – ilgalaikio turto indeksavimu. Bandydami apibrėžti jo padarinius galime neabejotinai pasakyti, kad tai puiki galimybė „išplauti“ turtą manipuluojant objektų kainomis. Lietuvoje turtas buvo indeksuojamas masiškai, atsizvelgiant į infliaciją, tad nepasiekta numatomų rezultatų. Pirminsime, kad privalomą indeksavimą atliko tik valstybinės ir valstybinės akcinės įmonės, visoms kitoms įmonėms indeksavimas buvo rekomen-

duojamas. Galima manyti, kad (turint galvoje galimą ateityje kapitalo didinimą, turto mokescius ir pan.) jos nebuvo tuo suinteresuotos. Turto indeksavimas, be abejo, buvo reikalingas, tačiau kitas dalykas, kaip tai buvo daroma.

Neretai turto indeksavimą ir jo padarinius bandoma pateisinti tuo, kad įmonių turto perkainojimas yra numatytas Tarptautiniuose apskaitos standartuose (TAS) ir Europos Sąjungos direktyvose (ESD), kurių laikytis vykdydamos ekonomines reformas (kartu ir normindamos finansinę apskaitą) yra daug kartų įsipareigojusios visų pakraipų Lietuvos valdžios, o visos Lietuvos įmonės tiek pat kartų įsipareigojusios vykdyti TAS ir ESD reglamentuojamą įmonių ilgalaikio turto perkainojimą.

Galima sutikti, kad auditoriai priverčia įmones įvertinti savo turtą, tačiau dažniausiai auditoriai nepareiškia jokios nuomonės apie audituotos įmonės balanse pateikiamo turto realią, tikrąją (teisingą) vertę. Į šį klausimą gali atsakyti tik profesionalūs turto vertintojai.

Turto vertinimas apskaitai ypač svarbus dėl pačios apskaitos pagrindinių principų – finansinė informacija vartotojams turi būti pateikta kiek įmanoma realesnė. Turto vertinimas, kaip nešališkos nepriklausomo vertintojo nuomonės suformulavimo, pateikimo ir pagrindimo procedūra, ypač būtinas tose srityse, kur turto vertę apibūdinantys skaičiai svarbūs plačiai visuomenei, visai valstybei. Dėl šių priežasčių tarptautinės turto vertintojų organizacijos didžiausią dėmesį skiria tobulinti ir unifikuoti turto vertinimo, skirto finansinės apskaitos poreikiams tenkinti, metodiką. Tai daryti skatina besiplečiantis tarptautinis verslas. Reikia pripažinti, kad Vakarų šalyse turto vertintojai (atsakomybe, profesine kvalifikacija, morale, etikos normomis ir visuomeniniu statusu prilyginami auditoriams) daugiausia dėmesio skiria vertinti plačiai visuomenei skirtą turtą.

Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslais atliekamas pagal Tarptautinių turto vertinimo standartų (TTVS) trečią standartą [8] ir Tarptautinius apskaitos standartus (TAS) Nr. 16 [9]. Vertinimo standarte daugiau kalbama apie patį turtą, kai kurias sąvokas ir aplinkybes vertinant turtą finansinės apskaitos tikslais, o apskaitos standarte – kaip naudotis turto vertinimo duomenimis, kaip dažnai juos atnaujinti ir t. t. Tačiau pats turto vertinimo tikslas ir metodologija pagrįsta šiais dviem pagrindiniais dokumentais.

Nekilnojamasis turtas yra vienas iš pagrindinių banko paskolų užtikrinimo garantų. Jis užtikrina apie 30 procentų visų banko išduodamų paskolų. Gyventojams išduodamoms paskoloms kaip užstatas įkeičiami namai, butai, žemė, o įmonėms – joms priklausantis nekilnojamasis turtas. Paskolai išduoti ir įvertinti bei įkeisti nekilnojamąjį turtą dėl visų informacijos surinkimo bei įforminimo procedūrų nesuderinamumo (mat klientas tiesiogiai susijęs ne tik su banku, bet ir su ŽKNTKRVĮ, iš kurios privalo bankui pristatyti pažymą apie įsigytą turtą, įrodantį jo nuosavybę, bei hipotekos įstaiga, kuriai pateikia nekilnojamojo turto įkeitimo lakštą) reikia sugaišti daug laiko ir didelės išlaidos. Neskaitant tiesioginių palūkanų, mokamų už paskolą, atsiranda išlaidos turto vertintojui, valstybės kadastro įmonei, hipotekos įmonei, notariui, bankui. Tai gerokai padidina paskolos ėmimo išlaidas. Tokių keblumų būtų galima išvengti įsteigus atskirą banko padalinį arba suteikus įgaliojimus specialiai įmonei, kuri savo atsakomybe tvarkytų visus kliento reikalus. Įkeičiamas turtas turi būti įvertintas vidaus (banko turto vertinimo departamento) arba nepriklausomų (turtą vertinančios įmonės) vertintojų. Tai priklauso nuo banko sudarytų sutarčių ir kliento pasirinkimo.

Vertinant įkeičiamą turtą, kaip ir vertinant turtą kitais tikslais, svarbiausia objektyviai nu-

statyti įkeičiamo turto rinkos vertę, nes nuo to priklauso banko galimybė po tam tikro laikotarpio išieškoti įsiskolinimą. Tačiau šiuo atveju stengiamasi nustatyti minimalią nekilnojamojo turto vertę, už kurią be didesnės rizikos būtų galima turtą parduoti. Vertindami turtą vertintojai (ypač vidaus) stengiasi atsižvelgti į banko interesus ir apsaugoti turtą nuo galimų nuostolių, parduodant įkeistą turtą. Todėl vertintojų nustatyta vertė dažniausiai būna mažesnė už rinkos vertę.

Turto vertintojai, dirbantys draudimo kompanijose, paprastai nekilnojamąjį turtą vertina siekdami gauti savo kompanijai didesnę pelną iš turto savininkų draudimo įnašų, atsižvelgdami į turto sugadinimo ar sunaikinimo riziką.

Turto kvalifikuotas vertinimas ir profesionalus vertintojas

Turto kvalifikuotas vertinimas ir pats vertintojas – du priklausomi veiksniai. Nuo vertintojo kompetencijos, žinių, įstatymų ir metodologijos išmanymo labai priklauso vertinimo objektyvumas ir profesionalumas. Pagal galiojančią turto vertinimo metodiką turto vertintojas – tai nepriekiaištingos reputacijos fizinis asmuo, įgijęs atitinkamą išsilavinimą oficialiai pripažintoje mokymo institucijoje, turintis kvalifikacinį turto vertinimo pažymėjimą, pakankamai patirties ir kompetencijos, kad galėtų vertinti [6]. Kad vertintojas patenkintų jam keliamus profesionalumo reikalavimus, būtina Lietuvoje parengti ir įdiegti bendrą turto vertintojų ugdymo sistemą, apimančią ne tik akademinį mokymą, įgūdžių kaupimą, bet ir turto vertintojų tęstinį profesinį mokymą, taip pat būtina rengti turto vertinimo metodinę bazę (nacionalinius standartus) ir juos nuolat atnaujinti.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 1157 „Dėl turto vertintojų kvalifikacijos su-

teikimo tvarkos“ [10] bei Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu [5] įteisinta keturių lygių turto vertintojų kvalifikacijos sistema: vertintojas asistentas, vertintojas, vyresnysis vertintojas ir ekspertas. Kol kas Lietuvoje turto vertintojai pasiekę tik antrąjį lygmenį.

2000-ųjų pabaigoje buvo suteikti vertintojo asistento lygmens įgaliojimai 464 fiziniams asmenims, arba išduoti 702 kvalifikaciniai pažymėjimai, vertintojo – 157 fiziniams asmenims (230 pažymėjimų). Pagal turto vertinimo sritis kvalifikaciniai pažymėjimai pasiskirstė taip:

*Vertintojo Vertintojo
asistento*

• nekilnojamojo turto vertinimo srityje	328	138
• kilnojamojo turto vertinimo	256	75
• verslo vertinimo	118	17

Turto vertintojų profesionalumo ugdymo sparta visų pirma priklauso nuo jų bazinio akademinio pasirengimo. Deja, Lietuvoje turto vertintojų bazinis išsilavinimas ypač margas, tiksliau variantai – dauguma jų neturi akademinio išsilavinimo turto vertinimo srityje ar bent jau turto vertintojui būtinų, tarptautinės praktikos pripažintų pagrindų (mikro- ir makroekonomikos, statistikos, finansų, apskaitos, teisės ir pan.). Mūsų apytikriais duomenimis, dviejų minėtų lygmenų turto vertintojai yra baigę ir įgiję įvairiausias specialybes VGTU (apie 30 procentų), VU (26 procentai – vyrauja dabartinės ir buvusių ekonomikos fakultetų specialybės) ir KTU (apie 28 procentai). 30 vertintojų asistentų ir 9 vertintojai turi specialų vidurinį išsilavinimą.

Dabar galiojančioje turto vertintojų kvalifikacijos suteikimo tvarkoje nėra konkrečiai apibrėžtas turto vertintojo aukštojo išsilavinimo profilis ir jo svarba. Dar 1997 metais, rengiant daugiapakopę turto vertintojų kvalifikacinių lygių sistemą, ne kartą buvo akcentuojamas pro-

filinio išsimokslinimo pripažinimas ir racionalus šio reikalavimo reglamentavimas. Deja, minėtame Vyriausybės nutarime Nr. 1157 neliko nė užuominos apie trūkstamo akademinio išsilavinimo kompensavimą, renkant atitinkamų dalykų studijų kreditus. Tuo metu išsigančią siūlomo modelio „senosios kartos“ turto vertintojai dabar jau pripažįsta, kad buvo siūloma eiti tinkama kryptimi.

Verslo aplinka, kurioje dirba turto vertintojai, iš esmės keičiasi. Pasaulyje laikomasi nuostatos, kad profesinės žinios, įgytos akademinėse studijose metu, nesvarbu kokios – bazinės ar profilinės, nėra pakankamos turto vertintojo profesinės veiklos kokybei. Sistemingas profesinių žinių ir įgūdžių palaikymas bei jų kaupimas, kartu ir individualių (asmeninių) savybių ugdymas yra būtinas užtikrinti efektyvią profesinę veiklą per visą tos veiklos laikotarpį. Šis procesas tarptautinėje praktikoje įvardijamas tęstiniu profesiniu mokymu (TPM).

Patvirtinti Europos turto vertinimo standartai apibrėžia turto vertintoją, jo kompetenciją ir kvalifikaciją, kur nurodoma ir TPM svarba. Antai Standartų 3.02.1 (a) ir 7.03.23 (a) straipsniuose nurodyta, kad turto vertintojas turi būti „...įgijęs reikiamą laipsnį ar aukštąjį išsilavinimą pripažintoje aukštojo lavinimo įstaigoje, turi ne mažiau kaip dvejų metų po mokslo baigimo patirtį ir gali įrodyti išlaikęs ir pagilinęs savo profesines žinias per atitinkamą tolesnio mokymo programą“. 7.03.24 straipsnyje pabrėžiama: „Jeigu valstybė narė nėra nustačiusi reikiamų akademinė kvalifikacijų, turto vertintojas turėtų pademonstruoti, kad jis turi ne mažiau kaip septynerių metų praktinę patirtį; ir ... yra gavęs reikiamo lygio paruošimą; kad jis išlaikė ir pagilino savo profesines žinias, įgytas per mokslus, patirtį, atitinkamą papildomo mokymo programą“ [11, p. 14, 67].

Taigi, nors ir pavėluotai, esama situacija regis akivaizdžiai verčia susimąstyti, kaip reformuoti Lietuvos turto vertintojų švietimo sistemą ir kvalifikacijos reikalavimų principus pagal tarptautines normas. Juk ne visada tautinė specifika toleruotina, ypač kai tai susiję su profesinės kompetencijos klausimais.

Nedrąsūs žingsniai jau žengti. Lietuvos turto vertintojų asociacijos (toliau – LTVA) švietimo komisija parengė Lietuvos turto vertintojų TPM koncepciją, kurią numatoma taikyti kiekvienam asmeniui (visų kvalifikacinių lygmenų turto vertintojams) ir grupei (profesinei organizacijai ar įmonei). TPM formos derinamos prie dalyvių poreikių ir sąmoningai vengiama siūlyti tai, kas jiems jau neaktualu. TPM siūlomų formų spektras labai platus. Tai ir akademinė veikla (akademinis mokymas, dalykiniai seminarai, specializuoti kursai, mokslo tiriamasis darbas, metodinis darbas ir kt.); mokslinių tyrimų rezultatų publikavimas ir prezentavimas (straipsniai profesinėje tema, mokytojų ir metodinės priemonės, mokslinės konferencijos ir kt.); visuomeninis-profesinis aktyvumas (aktyvi narystė ir veikla Lietuvos ir tarptautinėse profesinėse organizacijose); „darbinis“ augimas (pareigų paaugstinimas, vadovavimas vertintojų grupei, stažuotės ir kt.).

Tęstinio profesinio mokymo apimtis

Tarptautinėje praktikoje TPM apimtis dažniausiai matuojama nustatant „profesinio tobulėjimo valandų“ minimalią apimtį. Antai minimalūs „Approved by TEGOJA“ reikalavimai – sertifikuotas vertintojas turi tobulinti savo profesinę kvalifikaciją ne mažiau kaip tris dienas (arba apie 30 valandų) per metus. Jungtinės Karalystės stažuotojams privalomi 40 valandų teoriniai mokymai per metus, asocijuoti nariai privalo tobulinti kvalifikaciją įvairiomis formomis (60 valandų per trejus metus). Danijos turto vertintojams nustatytas 40 valandų profesinio tobulėjimo minimumas per metus. JAV, siekiant atitinkamo profesinio lygmens, būtina išklausti keturių arba septynių savaitių teorinius kursus, atitinkamai 160 valandų ir 280 valandų.

Atsižvelgiant į užsienio šalių patirtį ir sieki, kad Lietuvos turto ir verslo vertintojas (visų kvalifikacinių lygių) savo dalykinėmis žiniomis ir patirtimi atitiktų Europos Sąjungos turto vertintojų lygį, būtina nustatyti TPM minimalią trukmę bei atestacijų periodiškumą pagal kvalifikacinius lygius.

Minimali Lietuvos turto vertintojų tęstinio profesinio mokymo trukmė (val./metus), įvertinant susiklosčiusią situaciją, galėtų būti tokia:

<i>Vertintojas asistentas</i>	<i>Vertintojas</i>	<i>Vyresnysis vertintojas</i>	<i>Ekspertas</i>
50	40	35	30

TPM trukmė pradedama skaičiuoti įgijus atitinkamo lygmens kvalifikacinį pažymėjimą. Nesiekiantys aukštesnio kvalifikacinio lygmens nekilojamojo, kilnojamojo turto ir verslo sričių vertintojai asistentai turėtų būti periodiškai atestuojami ne rečiau kaip kas treji metai, vertintojai – kas ketveri metai, vyresnieji vertintojai ir vertintojai ekspertai – kas penkeri metai.

Turto vertintojai (ypač žemiausio kvalifikacinio lygmens), neturintys bazinio akademinio išsilavinimo turto vertinimo srityje, turėtų ne mažiau kaip pusę minimalios TPM apimties (valandų) skirti kompensuoti vertintojų akademinio išsilavinimo spragas atitinkamomis bazinėmis ekonomikos, teisės, finansų, apskaitos (ir kt.) bei specialiosiomis turto vadybos ir vertinimo disciplinomis.

Lietuvos turto vertintojus sertifikuojančios institucijos pripažinimas

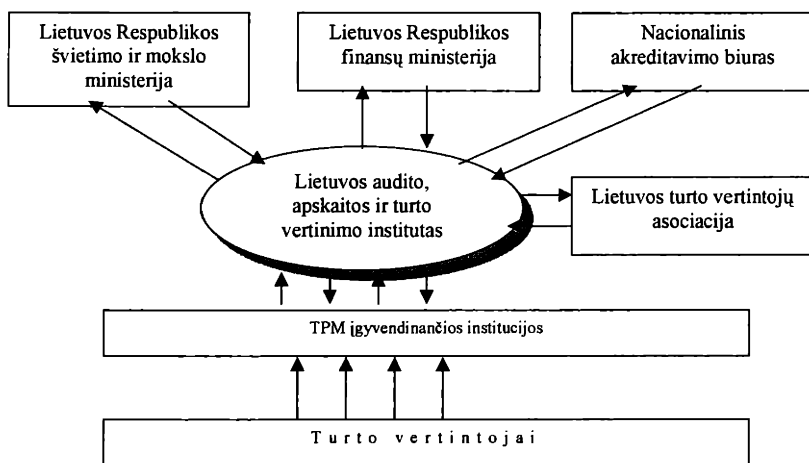
Jau kurį laiką Europos Komisija kuria Europos šalių švietimo harmonizavimo įvairiose šalyse programas. Projektuose dalyvauja tarptautinės vertintojų organizacijos, kurios kaupia medžiagą apie skirtingas nacionalines vertintojų švietimo sistemas. LTVA vis dažniau gauna paklausimus (anketas) iš tarptautinių organizacijų apie Lietuvos turto vertintojų švietimo sistemos modelį bei jo sutikimą su tarptautiniais reikalavimais. Sertifikavimo sistema grindžiama vienodais principais visoms Europos šalims. Tad artimiausiu metu turi būti įrodyta, ar Lietuvos turto vertintojai ir sertifikavimo procedūra atitinka harmonizuotus kokybės standartus.

Yra du Lietuvos turto vertintojus sertifikuojančios institucijos – Audito, apskaitos ir turto vertinimo instituto (toliau – AATVI) – pripažinimo būdai. Pirmasis – Europos vertintojų aso-

ciacijų grupė TEGOVA suteikia kokybės ženklą („Approved by TEGOVA“) atskirų šalių sertifikuojančioms įstaigoms. Antrasis – Nacionalinis akreditacijos biuras akredituoja sertifikacijos instituciją (jos prašymu), išduoda akreditavimo pažymėjimą, atlieka jos veiklos priežiūrą. Mūsų manymu, antrasis būdas yra paprastesnis ir pigesnis. Sertifikacijos institucijos akreditavimo tikslas – pripažinti, kad ji atitinka sertifikacijos įstaigoms keliamus reikalavimus, nustatytus LST EN 45013 „Bendrieji darbuotojų sertifikacijos įstaigoms keliami reikalavimai“ [12] ir yra kompetentinga patvirtinti, kad darbuotojas gali atlikti tam tikrą darbą pagal nustatytus reikalavimus.

TPM sistemos įgyvendinimo organizacinė struktūra atitinka dabar galiojančius ir turto vertinimo veiklą reglamentuojančius Lietuvos Respublikos įstatymus, Vyriausybės nutarimus ir esamą institucijų struktūrą funkciniu požiūriu.

Organizuoti ir koordinuoti turto vertintojų TPM sistemos įgyvendinimą turėtų Lietuvos



2 pav. TPM įgyvendinimo modelis

Respublikos audito, apskaitos ir turto vertinimo institutas (AATVI). Įgyvendinant TPM sistemą, AATVI privalo glaudžiai bendradarbiauti su Lietuvos turto vertintojų asociacija ir atsizvelgti į Europos vertintojų asociacijų grupės (*The European Group of Valuers Associations* – TEGOVA) nuostatas turto vertintojų mokymo ir sertifikavimo srityje.

Lietuvos Respublikos finansų ministerijai įgyvendinant TPM sistemą dalyvauja kaip AATVI veiklą kuruojanti institucija.

Rengiant ir aprobuojant TPM programas turėtų būti atsizvelgiama į Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministerijos nustatytus reikalavimus.

Nacionalinis akreditavimo biuras nėra tiesiogiai susijęs su TPM sistemos įgyvendinimu, tačiau jis svarbus kaip nacionalinė sertifikuojančias įstaigas akredituojanti institucija. Audito, apskaitos ir turto vertinimo institutas (ar kita turto vertintojus sertifikuojanti institucija), gavęs Nacionalinio biuro akreditaciją, turėtų visus teisėtus įgaliojimus ne tik atestuoti turto vertintojus, bet ir koordinuoti TPM sistemos įgyvendinimą.

Tęstinį profesinį kvalifikacijos tobulinimą įgyvendinančių institucijų spektras gali būti platus. Tai ir aukštosios mokyklos, mokymo centrai, AATVI, Lietuvos turto vertintojų asociacija ir kt. Jos turėtų būti gavusios Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministerijos ar savival-

dybės leidimą užsiimti mokymo veikla, o šių institucijų mokymo programos turėtų būti apbruojamos ar patvirtinamos Audito, apskaitos ir turto vertinimo institute (ar kitoje sertifikuojančioje institucijoje).

Išvados

1. Nacionalinio turto apskaita Lietuvoje savo metodologija bei pateikiamais rezultatais kol kas neatspindi faktinės padėties ir kelia bereikalingą painiavą. Egzistuojančios skirtingos turto klasifikacijos sąlygoja skirtingą teisinį ir ekonominį požiūrį į turto vertę rinkoje, turto vertės nustatymą mikro- ir makrolygiais.

2. Pozityvų vaidmenį turto tvarkymo sistemoje neabejotinai suvaidino Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės įsteigimas. Tačiau iki šiol išlieka neloģiškas nekilnojamojo turto apmokestinimas.

3. Lietuvoje turto vertintojų išsilavinimas aiškiai stokoja pripažintų tarptautinėje praktikoje pagrindų. Šiuo požiūriu reikšminga vieta turi tekti tęsiniam profesiniam jų mokymui; numatant periodines atestacijas.

4. Galimi du Lietuvos turto vertintojus sertifikuojančios institucijos pripažinimo būdai. Vienu atveju Europos vertintojų asociacijų grupė sertifikuojančiai įstaigai suteikia kokybės ženklą. Kitu atveju – Nacionalinis akreditacijos biuras akredituoja sertifikacijos instituciją. Pastarasis būdas aiškiai būtų paprastesnis ir pigesnis.

LITERATŪRA

1. Lietuviškoji tarybinė enciklopedija. Vilnius: Mokslas, 1981. T. 8.

2. Lietuvos nacionalinis turtas. Vilnius: Statistikos departamentas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės, 1997, 1998.

3. Marčinskas A., Galinienė B., Martinavičius J., Žvinklys J. Lietuvos turtas: būklė ir naudojimo efektyvumas // Tarptautinės konferencijos „Šalies turtas

ekonominėje politikoje“ medžiaga. 1996 m. liepos 10–11 d., Vilnius, p. 14–20.

4. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas: oficialus tekstas. Vilnius: VĮ Teisinės informacijos centras, 2000. 928 p.

5. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas. 1999 m. gegužės 25 d. (Valstybės žinios. 1999 06 16, Nr. 52).

6. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 244 patvirtinta „Turto vertinimo metodika“ // Vals-tybės žinios. 1996, Nr. 16–426.

7. Seminaro Lietuvos turto vertintojams „Turto vertinimo ypatybės atsižvelgiant į vertinimo atvejus“ medžiaga. Vilnius: 1999 m. gruodžio 2 d. Lietuvos turto vertintojų asociacija.

8. Tarptautiniai vertinimo standartai, patvirtinti Tarptautinio turto vertinimo standartų komiteto 1994 m. / Įžanga ir 1–4 standartai. Vilnius: Lietuvos turto vertintojų asociacija, 1995.

9. Tarptautiniai apskaitos standartai 1997. Lietuvos Respublikos audito ir apskaitos institutas. Vilnius, 1999.

10. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rug-
sėjo 28 d. nutarimas Nr. 1157 „Dėl turto vertintojų
kvalifikacijos suteikimo tvarkos patvirtinimo“ ir šiuo
nutarimu patvirtinta „Turto vertintojų kvalifikacijos
suteikimo tvarka“.

11. Champness P. Approved European Valuation
Standards. London: Estate Gazette, 1997. Vertimas į
lietuvių kalbą. Lietuvos turto vertintojų asociacija, 1999.

12. Bendrieji darbuotojų sertifikacijos įstaigoms ke-
liami reikalavimai. Lietuvos standartas LST EN 45013.
Antrasis leidimas, 1996.

13. The Royal Institution of Chartered Surveyors.
Guide and Rules to the Assessment of Professional
Competence. General Practice. 1996.

THE WEALTH OF LITHUANIA: ITS VALUE AND ITS ASSESSORS

Albinas Marčiškas, Birutė Galinienė

Summary

The article deals with the problems of assessment of the actual value of Lithuania: wealth. The problems are usually caused by the methodological drawbacks in the assessment system of national wealth (the whole entity), the failure to meet the requirements of international standards and the confusion in the present system of wealth classification at micro and macro levels.

The calculations of the value of national wealth are still carried out using the methods, which are employed in determining the balance value, and Lithuanian statistics handles only a part of the national wealth.

The wealth evaluation systems the main element of which is wealth assessor himself, his professionalism, and the possibilities for its enhancement are analyzed too.

Furthermore article presents a new system of continuous professional development (an outline has been worked out and approved of) and offers to prove that Lithuanian wealth assessors and certification procedure complies with international harmonious quality standards. It also suggests preparing for the acknowledgement of a certifying institution.

Įteikta 2001 m. kovo mėn.