

## Turto vertinimo sistemos Lietuvoje plėtros koncepcija

### Albinas Marčinskas

Profesorius socialinių mokslų  
habilituotas daktaras  
Vilniaus universiteto Vadybos katedra  
Saulėtekio al. 9, 2040 Vilnius,  
tel. (3702) 76 93 56

### Birutė Galinienė

docentė socialinių mokslų daktarė  
Vilniaus universiteto Visuomenės ūkio katedra  
Saulėtekio al. 9, 2040 Vilnius  
tel. (3702) 76 93 92

*Turto vertinimas – svarbi krašto ekonomikos plėtojimo prielaida, daranti įtaka per privatizavimo procesą ir mokesčių politiką. Galima teigti, kad tinkamas turto vertinimas yra svarbus mūsų valstybės turto gausinimo veiksnys. Tam reikia adekvačios turto vertinimo sistemos. Straipsnyje aptariamos turto vertinimo sistemos problemos, siūlomi galimi jos plėtros elementai ir principai.*

Svarbiausios sąvokos: *turto vertinimo sistema, pereinamasis laikotarpis, plėtra, elementai, principai.*

### Įvadas

Turto vertinimui, kaip verslui, susiformuoti Lietuvoje reikėjo principinės sąlygos – turto rinkos, kuri savaime neatsirado 1990 m. paskelbus Nepriklausomybę. Būtina pabrėžti, kad turto vertinimas iki 1995 m. nebuvo nei teisiniu, nei metodiniu požiūriu visiškai reglamentuotas. Nebuvo norminių aktų, reglamentuojančių turto vertinimo veiklą, kita vertus, to meto turto vertinimo praktika nesiorientavo į tarptautinius turto vertinimo standartus. O valstybinės struktūros iš esmės pripažino kiek modifikuotas tarybinio laikotarpio metodikas, kurios, kaip žinoma, neorientuotos į turto rinkos metodologiją. Valstybės ekonomika patyrė, o ir ateityje dar patirs nuostolių vien todėl, kad pirmoji privatizavimo banga nesirėmė profesionaliu turto vertinimu. Turto vertinimo sistema sukurta per vėlai, nes

buvo ne valstybės, bet grupinių interesų prerogatyva. Valstybės institucijos nesuvokė profesionalaus turto vertinimo sistemos svarbos.

Taigi tik 1994 m. pradžioje įkurta Lietuvos turto vertintojų asociacija (LTVA), kuri įsitraukė į tarptautines struktūras. LTVA per 1994–1995 metus išplatino TEGOVOFA (Pagrindinių fondų vertintojų Europos grupė) parengtas Pagrindinių fondų vertinimo metodines pastabas [1] ir TIIVSC (Tarptautinio turto vertinimo standartų komiteto) parengtus Tarptautinius turto vertinimo standartus [2] bei jais remdamasi parengė Turto vertinimo laikinuosius metodinius nurodymus. Išskirtinės svarbos buvo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. kovo mėn. priimtas nutarimas „Dėl turto vertės nustatymo“ [3]. Būtent tada buvo patvirtinti Bendrieji turto vertės nustatymo principai ir prie Finansų ministerijos įsteigta Turto vertintojų atestacinė komisija.

Galima teigti, kad 1995 m. baigėsi pirmasis turto vertinimo sistemos formavimo etapas: sukurtos principinės teisinės, metodinės ir organizacinės prielaidos, kurios galutinai įtvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. vasario mėn. nutarimu „Dėl turto vertinimo metodikos“ [4]. Tais pačiais metais Turto vertintojų atestacinė komisija aprobavo Turto vertintojų kvalifikacinių egzaminų testus.

### **Kokybinė turto vertinimo sistemos charakteristika ekstensyvios plėtros stadijoje**

Akivaizdu, kad turto vertinimo sistema Lietuvoje iki šiol plėtota ekstensyviai. Siekiant užtikrinti intensyvią plėtrą, būtina kritiškai įvertinti ekstensyvios plėtros sąlygas ir pamažu jas eliminuoti. Pirmiausia, tai, kad turto vertinimo verslas Lietuvoje susiformavo gana staiga, psichologiškai patrauklia forma, remiantis bent jau bazine turto sąvoka. Antra vertus, turto vertinimo verslas neabejotinai mažai imlus investicijų požiūriu, o tai irgi provokavo tų pirmųjų turto vertintojų aktyvumą. Neabejotina, kad nesant aiškių profesinių reikalavimų į antrą planą buvo nustumtas savikritiškas intelektualų išteklių vertinimas. Tačiau, turto vertinimo verslas ganėtinai buvo patrauklus ir rizikos požiūriu, juolab kad jis neturi charakteringo marketingo ciklo: nuo idėjos iki masinės paslaugos. Čia būtina nurodyti, kad nebuvo įsisąmoninta profesinė turto vertintojo atsakomybė, kuri kol kas Lietuvoje nesiejama su rizikavimu savo turtu. Ketvirta, bent jau hipotetiškai galima kalbėti apie nemažą turto vertintojų pajamas, kada dažnai legaliai buvo pripažįstamas apibrėžtas honoraro procentas nuo vertinamo turto vertės. Šiuo požiūriu būtina pastebėti, kad Turto ver-

tintojo etikos kodeksas ir pavėluotai, ir tik deklaratyviai pasipriešino tokiai praktikai.

Šie dalykai nemažai lėmė svarbiausią turto vertinimo sistemos elementą – turto vertintojų – profesinę-moralinę kokybę. Žinoma, šiuo atveju paminėtinas ir turto vertintojų kvalifikacinių egzaminų organizavimas. Galutiniam rezultatui paaiškinti reikėtų specialaus tyrimo: kodėl santykiškai tiek daug žmonių lengvai tapo turto vertintojais? Pirmas faktas, kad į turto vertinimo rinką atėjo keliskart daugiau nei objektyviai būtina vertintojų, nėra savaime ginčytinas. Pavojingas kitas dalykas – pernelyg žemai nuleista reikalavimų kartelė. Šiuo atveju nėra ginčijami patys kvalifikacinių egzaminų testai, kurie tik buvo adaptuoti. Nors kažkurie atsakymai galėjo būti teisingai pasirinkti tik dėl regimosios atminties. Kritiškai turėtų būti vertinamas pats egzaminų organizavimas – pavojingai priartėta beveik prie šimtaprocentinio teigiamo įvertinimo. Šitam dalykui paaiškinti galima kelti kelias prielaidas. Pirmiausia, toks perdėtas aukštas kvalifikacinių egzaminų pozityvus rezultatas koreliuoja su esamo darbo ir kartu akademinė morale, kada nesąžiningumas, deja, nėra išimtis. Antra, galima priežastis – institucinis nesuinteresuotumas. Kvalifikacinių egzaminų valstybinis reglamentavimas iš inercijos tik pratęsė kuriamos turto vertinimo sistemos tvarką, o paliekant mažai reikšmingą ir atsakingą, kartu ir suinteresuotą Nacionalinę turto vertintojų asociaciją. Kaip tik Asociacijos iniciatyva ir sukurta į valstybinę (ir efemerinę) atsakomybę orientuota turto vertintojų sertifikavimo tvarka. Turto vertintojų bendrija aiškiai nenorėjo prisimti nei profesinių, nei moralinių išpareigojimų.

Tačiau negalima ignoruoti ir trečios prielaidos – nustatytos tvarkos laikinumo, nes jau ir tada buvo laikino kvalifikacinio pažymėjimo statusas. Matyt, tikintis, kad nustatoma

tvarka galios tam tikrą pereinamąjį laikotarpį. Tačiau jau 1997 m. pradėta rengti Turto vertintojų kvalifikacijos daugiapakopė sistema.

Taigi turto vertintojo profesinio pripažinimo Lietuvoje pradžia nelabai sėkminga, įvertinant, kad realiai nepareikalauta siekti būtinų žinių. Lietuvoje, neturint suformuotos vertintojų profesinio rengimo sistemos, reikėjo iš žmogaus, turinčio aukštojo mokslo diplomą, ir norinčio būti turto vertintoju, padaryti turto vertintoją. Tam, žinoma, organizuoti įvairūs parengiamieji kursai, kurie, deja, nefiksavo, kiek išmokta, o tik rodė, kad konkretus asmuo dalyvavo tokiuose kursuose. Tai neabejotinai diktavo nustatyta tvarka – būtinumas pateikti atitinkamą pažymą atestacinei komisijai ir verslo apsimokamumo požiūriu ribotas pretendentų skaičius. Šioje situacijoje Turto vertintojų asociacijai svarbiausia buvo pilnas, o paminėta būsimų turto vertintojų kokybė.

Kitas šiuo požiūriu svarbus dalykas – pirmieji turto vertintojai, kad ir gavę laikinuosius kvalifikacinius pažymėjimus, tapo universaliais. Visose nustatytose nekilnojamojo, kilnojamojo turto ir verslo vertinimo srityse pretendentai galėjo gauti tris galimus kvalifikacinius pažymėjimus. Tuo buvo paneigtas būtinas specializacijos principas, o ką jau kalbėti apie nutrūkstamą profesinį tobulėjimą.

Apibendrinant pasakytina, kad turto vertintojų atestavimo sistema Vakarų šalių praktikos fone aiškiai disonavo. Nebuvo įgyvendinta nuostata, kad turto vertintojo profesija yra sudėtinga, jos atstovui privalu turėti universitetinį išsilavinimą [5]. Pagaliau nebuvo reikiamai aktualizuota nuostata, kad vertintojas profesionalas – tik nuolat besimokantis vertintojas.

## **Nauja turto vertintojų kvalifikacijos suteikimo tvarka [6]**

1997 m. pradėtos rengti Turto vertintojų kvalifikacijos daugiapakopės sistemos kūrėjai įvertino susiklosčiusią padėtį ir orientavosi į nekonfliktišką, nemetant šešėlio ankstesnei praktikai, priartėjimą prie europinės turto vertinimo sistemos. Tai taktiškai realus kelias, nes ir pačios Europos šalys tik artėja prie vieningos eurosistemos, atsisakydamos kai kurių tradiciškai susiklosčiusių dalykų. Lietuvoje buvo projektuojama keturių pakopų turto vertintojų kvalifikacijos sistema, siekiant užtikrinti tęstinumo principą. Arba visi, jau turintys laikinuosius pažymėjimus, be ribojimų tampa vertintojais asistentais. Pačia skaitlingiausia turto vertintojų profesinės bendrijos grupė, remiantis patvirtinta projektine nuostata, tampa vertintojai. Dvi kitos sistemos pakopos išskirtos įvertinus pereinamojo laikotarpio realijas Lietuvoje. Vertintojas orientuojamas į masinį turto vertinimą, o vyresnysis vertintojas turėtų vertinti mūsų valstybei ypač reikšmingus, unikalius, retai turto rinkoje pateikiamus objektus. Arba būtina tokios rūšies turtą apginti nuo vietinės nekompetencijos, turint omenyje, žinoma, ir turto vertinimo rinkos apsaugos išskaičiavimus. Tam būtina neskaitytinga, tačiau profesionali ir nepriekaištingos reputacijos vertintojų grupė. Ši vertintojų kategorija galės pretenduoti ir į europinius pažymėjimus, kol jie taps būtini.

Palyginti paprasta argumentuoti ketvirtos turto vertintojų pakopos (vertintojų ekspertų) reikalingumą. Remtasi prielaida, kad Lietuvoje esant nepakankamai brandžiai turto vertinimo sistemai ir atsižvelgiant į teismų kompetenciją turto vertinimo srityje, tikslingiau orientuotis į profesinio arbitražo sistemos kūrimą. Oficialus šalių bylinėjimasis teisme gali būti labiau komplikuoatas, užtrukti gerokai ilgiau, pagaliau

neabejotinai bus brangesnis. O tuo atveju, jeigu Europos Sąjungos šalis rinksis ginčų sprendimą teisme, mes turėsime jau išsiugdę ir teisams reikiamus ekspertus.

Antro siekto sistemos dalyko – turto vertinimo specializacijos įteisinimo negalima vertinti vienareikšmiškai. Ankstesnė turto vertintojų atestavimo praktika leido laikyti egzaminus ir kartu įgyti teisę vertinti nekilnojamąjį, kilnojamąjį turą ir verslą. Tuo pradiniu laikotarpiu panaši nuostata buvo pateisinama, suteikianti kiekvienam gavusiam kvalifikacinį pažymėjimą ieškoti savo veiklos nišos, išmėginti, patikrinti save, deja, pakankamai skirtingos veiklos srityse. Kita aplinkybė – turto vertinimo rinkos ribotumas ir apibrėžtas jos uždarumas – tam irgi buvo palanki. Tačiau turint tikslą kardinaliai tobulinti turto vertintojų profesinę kvalifikaciją ir atsiradus realių konkurencijos su Vakarų šalių turto vertintojais galimybių, specializacija turėtų tapti vienu iš besiformuojančios sistemos principų. Išties sunku būti vienodai kompetentingam ne tik visose turto vertinimo srityse, bet, sakysime, ir išmanyti viso kilnojamojo turto įvairovę: nuo lengvosios pramonės įrengimų iki vertybinių popierių. Vakarų šalių specializacijos praktika, žinoma, turint kitokio masto turto vertinimo rinkas, įrodė savo gyvybingumą, pasirenkant netgi kažkokią vieną įrengimų ar pastatų rūšį. Kita vertus, būtina įvertinti ir tą aplinkybę, kad įstatymiškai Lietuvoje siekiama įtvirtinti situaciją, kada realiu turto vertinimo subjektu tampa turto vertinimo įmonė. Pastaroji teisinė norma diskutuotina tiek kiek, atseit, suvaržo turto vertintojo veikimo galimybes. Tačiau prisimamos atsakomybės požiūriu tokia pozicija sunkiai guginčijama. Nebent turto vertintojų profesinio draudimo sistemos variantai gali įteisinti individualią kiekvieno turto vertintojo atsakomybę, o tai nelabai tikslinga.

Taigi reformuotos turto vertinimo sistemos specializacijos principas aiškiai teisiškai neapibrėžtas, o tai provokuoja inertišką senosios praktikos tęstinumą.

Trečias siektas dalykas – profiline išsimokalinimo svarbos pripažinimas, racionalus šio reikalavimo reglamentavimas. Neginčijama, kad tikslingai turto vertinimo veiklai nerengti specialistai, juolab rengti tarybinės sistemos laikotarpiu, turi pasiekti apibrėžtą akademinį minimumą. Tačiau remiantis specializacijos principu, būtina visas įgytas turto vertintojų specialybes klasifikuoti turto vertinimo sričių kontekste, užtikrinant apibrėžtą tęstinumo liniją. Sakysime, statybos inžinierius, žemėtvarkos inžinierius laiko kvalifikacinį egzaminą ir po nustatyto stažavimosi termino tampa nekilnojamojo turto vertintoju. Arba verslo vadybos ir administravimo diplomo savininkas ilgainiui tampa verslo vertintoju. Tačiau norintis užsiimti verslo vertinimu statybos inžinierius, prieš laikydamas kvalifikacinį egzaminą, privalo surinkti nustatytą balų (arba kreditų) skaičių, tai yra vienoje arba kitoje (pasirinktoje konkurso tvarka) mokymo įstaigoje išklauso nustatytos apimties disciplinų kursų (arba pasirengia savarankiškai pagal patvirtintas mokymo programas) ir gauna jų įvertinimus.

Projektiniame sistemos variante buvęs trūkstamo akademinio išsilavinimo kompensavimo principas, deja, eliminuotas. Laimėjo grynai pragmatiniai interesai – projektinių sistemos variantų svarstančios institucijos nariai negalėjo patiems nustatyti apibrėžtų barjerų. Šiuo atveju pasireiškė klasikinis grupinių sprendimų defektas – citi lengviausio pasipriešinimo keliu. Tačiau pati patvirtinta naujoji tvarka [6] neužtikrina nei būtino sistemos lankstumo, nei reikiamo demokratiškumo, nei pagaliau konkurentabilumo.

Ketvirtas siektas dalykas – turto vertinimo sistemos hierarchinis išbaigtumas bent pereinamajam laikotarpiui. Ankstesnėje sukurtoje hierarchijoje aukščiausius įgaliojimus turėjo minėta Turto vertintojų atestacinė komisija, kuri, deja, tebuvo visuomeniniais pagrindais funkcionuojanti struktūra, organizacinio požiūriu nesuinteresuota ir nepajėgi užtikrinti turto vertinimo veiklos priežiūros. Komisija iš esmės tik nustatė kriterijus ir fiziškai suformavo apibrėžtą sertifikuotą turto vertintojų grupę. Kitų šalių praktika rodo, kad turto vertinimo veiklos priežiūros funkcijos atiduodamos profesinėms organizacijoms. Lygiai taip pat jos prisiima ir atitinkamus įgaliojimus. Tačiau Lietuvoje neabejotinai suveikė precedento principas. Mat auditorių, kurie turi neabejotinas universitetinio rengimo tradicijas, veiklai buvo sukurta iš esmės valstybinė priežiūros institucija.

Atsižvelgdami į profesinių organizacijų brandą Lietuvoje, paveldėtą darbo moralę, etines normas, turime pripažinti, kad pereinamuoju laikotarpiu pozityviai vertintinas valstybinės veiklos priežiūros institucijos variantas. Tačiau vargu ar gali pasiteisinti eksperimentas, į vieną sujungiant audito, apskaitos ir turto vertinimo priežiūros funkcijas. Vienintelis galimas ekonominio racionalumo (taupesnio varianto) siekimas netgi ir esant akivaizdžiai problemiškai Lietuvos situacijai negali tapti pakankamai reikšmingu.

### **Galimi turto vertinimo sistemos plėtros variantai**

Turto vertinimo sistema, atsižvelgiant į esamą rinkos ekonomikos situaciją, privalo tapti funkcionalia ir kartu adaptyvia. Privalu užtikrinti, kad būtų pasiekti turto vertinimo sistemai keliami tikslai ir ji sugebėtų reaguoti į kintančią socialinę-ekonominę aplinką, harmoningai są-

veikauti su rinkos ekonomikos institutais. Būtina vengti sistemos dirbtinumą, formuoti ją pagal iš anksto sudarytą normatyvinį modelį. Tikslingiau orientuotis į „automatiško“, natūralaus persitvarkymo variantą, kada adekvačiai reaguojama į visuomenėje įvykusius pokyčius.

Realiai, iš dalies aprašyta turto vertinimo sistemos situacija rodo nebuvus sukurtų socialinio ir institucinio projektavimo pagrindų. Institucionalizuojant turto vertinimo sistemą nebuvo remiamasi kad ir palyginti supaprastinta institucinio projektavimo metodologija [7]. Tačiau šiandien turime pateikti ne konstravimo, o rekonstravimo (plėtros) metodologijos apibrėžimą, nes konkreiti sistema jau funkcionuoja, ir numatyti tik būtinus jos pakeitimus.

Pamėginsime aprašyti svarbiausias turto vertinimo sistemos tobulinimo sudedamąsias dalis, metodologiniu etalonu imdami organizacijos plėtrą [8]. Baziniu dalyku, kalbant jau ne apie chaotišką refleksyvią turto vertinimo sistemos plėtrą, turi tapti išsami sistemos ir jos aplinkos apžvalga, norint įvardyti konkrečias problemines zonas. Galima kalbėti ir apie tai, kad minėta priežiūros institucija galėtų užtikrinti turto vertinimo monitoringą. Arba nuolat kontroliuojant, kaip funkcionuoja pati sistema, kokį užtikrina naudingo veikimo koeficientą. Analitiniu darbu turėtų būti siekiama turto vertinimo kokybės dinamikos. Vertinimo klaidos, konfliktai, profesinės etikos kodekso veiksmumas turi būti parodytas dinaminėmis eilutėmis. Pagaliau prasminga būtų domėtis konkurencijos principo veikimo galimybėmis: ar nėra artėjama prie monopolinio varianto, kokia apskritai yra turto vertinimo įmonių struktūra.

Kalbant apie šią svarbią sistemos plėtros proceso sudedamąją dalį, būtina pabrėžti konkurencinės aplinkos analizę, būtent Europos

Sąjungos kraštų (ar pagaliau ir Europos Sąjungos) turto vertinimo sistemų tobulinimą.

Be to, būtina kalbėti ir apie sistemos tobulinimo generalinio plano (ar bent koncepcijos) rengimą. Esama turto vertinimo sistemos būklė, minėjome, turi trūkumų, kurių atsikratyti iškart nerealų. Žinoma, jeigu įvertinsime ne vien formalias kiekybines sistemos charakteristikas, bet ir kokybines, turinio. Tarkime, galima deklaruoti apibrėžtą profesinio ugdymo nuostatą, tačiau kurį laiką bus apsiribojama periodiniu kvalifikacijos tobulinimu.

Kaip bejvardytume strateginį turto vertinimo sistemos plėtros dokumentą (generaliniu planu ar koncepcija), jis turi būti suformuotas iš pakankamai aiškių, nedviprasmiškai interpretuojamų elementų. Antraip gali būti provokuojamas arba ėjimas mažiausio pasipriešinimo keliu, arba atskiros grupės interesų materializavimas.

Ne mažiau svarbu kalbėti ir apie pačių turto vertintojų psichologinį – informacinį rengimą, užtikrinant jų būtinų įsipareigojimų ir atsakomybės prisiėmimą, realizuojant apibrėžtas permainas. Kartu galima kalbėti ir apie galimų opozicinių nuostatų neutralizavimą. Ypač jei bus paliejami kažkieno jau užtikrinti monopoliniai interesai. Ir kiekvienu atveju būtina pabrėžti turto vertinimo sistemos aukščiausio hierarchinio lygmens poziciją. Galima aprioriškai teigti, kad be auščiausio lygmens palaikymo jokia konstruktyvi turto vertinimo sistemos plėtros strategija nerealų, neatmetant, žinoma, ir apibrėžtų plėtros imitavimo scenarijų.

Minima sistemos plėtros metodologija turėtų remtis šiais, laikytiniais svarbiausiais, principais. Pirma, turi būti laikomasi turto vertinimo sistemos rekonstravimo etapų nuoseklumo. Arba turi būti numatomi etapai, užtikrinantys siekiamų tikslų įgyvendinimą, bei eta-

pai, leidžiantys eliminuoti nepageidaujamus elementus, užtikrinti adekvačią sistemos dalyvių motyvaciją. Sakysime, turto vertintojų profesinė kompetencija turi tapti ne tik kitos kokybės, bet ir naujai suvokta, o tai svarbiausia, profesinio ugdymo reikmė. Tad ne vien atnaujintų mokymo programų realizavimas, o naujos profesinės kultūros ugdymas, nepalyginti sudėtingesnis ir ilgesnis.

Numatomi turto vertinimo sistemos plėtros etapai turi atitikti komponentinės visumos principą. Arba turi būti atsakoma į klausimą, ar pakankamai aiškiai įsivaizduojami ir tiksliai apibrėžiami: a) plėtros objektai; b) objekto poveikio priemonės; c) įvardijamas subjektas; d) nustatoma informacija; e) suprantami subjekto veiklos tikslai, motyvai; f) išpildomos išankstinės sąlygos, norint, kad plėtros subjektai elgtųsi pagal numatomą veiklos schemą.

Trečiuoju taikytinu turto vertinimo sistemos plėtotės principu yra paskatų įvairovės pakankamumas. Arba būtina pakankama teigiamų ir neigiamų paskatų skalė, atsižvelgiant į plėtros subjektų įvairovę. Sąlygiškai paprasta kalbėti apie įtakos svertus turto vertintojams, netgi ir turto vertinimo įmonėms, tačiau nepalyginti sudėtingiau daryti įtaką priežiūros institucijai, jos steigėjų veiklai.

Kalbėdami apie svarbiausias turto vertinimo sistemos plėtros proceso sudedamąsias dalis jau atskleidėme ir ketvirtojo principo turinį – maksimalios apsaugos nuo oportunistinio elgesio principą. Atkreipsime dėmesį į dažnai oportunistinį elgesį provokuojančią sąlygą – subjektų veiksmų ir funkcijų neaiškumą, dviprasmiškumą, dargi nekorektišką apibrėžimą. Pastaroji sąlyga išskirtinai svarbi apibrėžiant profesinės bendruomenės, priežiūros institucijos funkcijas.

Iš dalies aptartas ir subjektų bendradarbiavimo principas. Kiek aktyviai turto vertinimo

sistemos plėtroje dalyvaus visi jos agentai, kiek bus užtikrintas jų dialogas, tiek realiai bus plėtojama ir pati sistema. Negalima teigti, kad turta vertinančių įmonių ir turto vertintojų veiklos priežiūros institucija savo išskirtiniais įgaliojimais, prisiimama atsakomybe lems sistemos plėtos tempą ir kokybę. Netgi, atvirkščiai, kiek realios veiklos erdvės bus suteikta profesinėms organizacijoms, universitetams, tiek labiau visaverte taps ir pati priežiūros institucija, kuri turi irgi derintis sistemos plėtos kontekste. Priežiūros institucija, remiantis bendra turto vertinimo sistemos plėtos koncepcija, taip pat turi keistis: savo veiklos metodais, įtakos svertais, struktūra. Galima šiuo požiūriu pabrėžti svarbų dalyką – priežiūros institucijos atsakingumas apie sistemos plėtrą. Būtent steigėjai turėtų kasmet išklausti priežiūros institucijos ataskaitą apie sistemos funkcionavimo būklę, įvykusius poslinkius, projektuojamas iniciatyvas ir pan.

## Išvados

Turto vertinimo sistema pradinio ekstensyviojo plėtos etapu nors ir pavėluotai ekonominės raidos kontekste institucionalizavosi, dėl objektyvių ir subjektyvių priežasčių tapo laikina,

priėmusi dalį ir nepriimtinių elementų. Nebuvo reikiamai atsižvelgta į Vakarų šalių praktiką. Naujosios turto vertintojų kvalifikacijos suteikimo tvarkos projektiniame variante orientuotasi į lankstų, neskausmingą priartėjimą prie europinio varianto. Įtvirtinta keturių pakopų turto vertintojų gradacija, atsirado institucionalizuota priežiūros institucija, galinti vykdyti ir sistemos plėtos funkcijas. Tačiau dėl regimo oportunistinio elgesio nebuvo įteisinti turto vertintojų specializacijos ir išsismokslinimo svarbos principai. Naujoji tvarka stokoja reglamentavimo, neturi aiškios europinės orientacijos.

Turto vertinimo sistemos plėtos koncepcija gali būti grindžiama jos funkcionalumo ir adaptyvumo palaikymu. Tai užtikrinama pateikiant išsamią sistemos ir jos aplinkos apžvalgą, įtvirtinant turto vertinimo monitoringo praktiką. Žinoma, turint apibrėžtą sistemos plėtos generalinį planą, ir jame numatytus konkrečius elementus, užtikrinant būtiną turto vertintojų psichologinį-informacinį rengimą. Aprašomi plėtos organizaciniai etapai remiasi etapinio nuoseklumo, komponentinės visumos, paskatų įvairovės pakankamumo, apsaugos nuo oportunistinio elgesio ir subjektų bendradarbiavimo principais.

## LITERATŪRA

1. TEGOVOFA Pagrindinių fondų vertinimo metodinės pastabos, 2 leidimas (1988). Vilnius: Lietuvos turto vertintojų asociacija, 1994.

2. Tarpautiniai turto vertinimo standartai, patvirtinti Tarpautinio turto vertinimo standartų komiteto 1994 m. Vilnius: Lietuvos turto vertintojų asociacija, 1995.

3. Žinios, 1995, Nr. 29-652; 1996, Nr. 14-374.

4. Žinios, 1996, Nr. 16-426.

5. Henry S. Harrison. Ocenka nedvizimosti /Vertimas iš anglų kalbos. Moskva, 1994. S. 8–10.

6. Žinios, 1998, Nr. 85-2380.

7. Tombovcev V. Teoritičeskije voprosy institucionalnovo projektirovanija // Voprosy ekonomiki, 1997, Nr. 3, s. 82–94.

8. AMA Management Handbook. Third edition. NY: Amacom, 1987. P. 1–54.

## THE CONCEPT OF THE DEVELOPMENT OF PROPERTY EVALUATION SYSTEM IN LITHUANIA

### Summary

At the initial stage of its extensive development the system of property evaluation, though late, has institutionalized in the context of economic development. Because of objective and subjective reasons the system became one which temporarily included unacceptable elements. Western experience has not been taken into proper consideration.

The project of the new system of assessing the qualifications of property evaluators was oriented towards gradual transition to the European model. A four – stage assessment system of property evaluators was established and it became an institutionalised supervisory body which could at the same time fulfil the functions of developing the whole system. However, owing to others opportunist behaviour the principles of specialization and education of proper-

ty evaluators were not legalized. The new system lacks regulations and clear European orientation.

The concept of developing the system of property evaluation can be based on its functionalism and adaptability. This can be achieved through a comprehensive analysis of the system and its environment and the consolidation of property evaluation monitoring. At the same time there must be a definite plan of the development of the system with all the necessary elements in order to ensure that the property evaluators education is informative and psychologically sound. The organizational model of the development under discussion is based on the principles of stage and component comprehensiveness as well as adequacy of lecture diversity and cooperation of trainees.

Įteikta 1999 m. vasario mėn.