

TURTO PROFESIONALAUŠ VERTINIMO LIETUVOJE ORIENTYRAI

BIRUTĖ GALINIENĖ

Per 50 komandinės ekonomikos mūsų šalyje metų praktikuojantys turto vertintojai – valstybės institucijų vertintojai – buvo lojalūs valstybės kainodaros sistemai ir vertinimo tikslams. Administruojant turto kainą pagal galiojančius įstatymus, jų darbas tapo labiau techninio negu ekonominio pobūdžio. Taigi per penkiasdešimt metų turto vertinimo mokslas buvo tam tikras administracinės kainos nustatymo „menas“. Ir ši kaina iš esmės tebuvo taikoma statiniams. Kadangi praktiškai tai buvo „kaina popieriuje“, rinka grindžiami vertinimo metodai visai nebuvo taikomi. Penkiasdešimt metų nebuvo jokios tikrosios turto vertinimo praktikos, 1991 m. daugumoje pokomunistinių šalių, ir Lietuvoje, prasidėjęsėjimo į rinkos ekonomiką procesas vyko neturint šalies turto vertintojų, kurie disponuotų rinkos metodais ir praktine jų taikymo patirtimi. Be to, vykstant ekonomikos pokyčiams, reikėjo sukurti vertės, kuri būtų objektyvi kaina, piliečių mokama valstybei prasidėjus privatizacijai, apibrėžimą.

Stiprėjant rinkos ekonomikai, neišvengiamai turi neatsilikti ir rinkos principais pagrįsta profesionali turto vertinimo veikla. Kaip žinoma, turto vertintojų aktyvumas tiesiogiai proporcingas ekonomikos plėtotei.

Pirmasis vertintojų išbandymas, kurį šie turėjo pereiti pirminėje privatizavimo stadijoje, buvo užduotis nustatyti rinkos dėsniais pagrįstą valstybės turto vertę valstybei perleidžiant šį turtą į privačias rankas. Perleidimas šiuo atveju dažniausiai buvo ne turto, o miglotų teisių juo disponuoti perdavimas. Iš pradžių vargu ar buvo galima turto rinkos kainą prilyginti jo rinkos vertei. Tam nebuvo jokio pagrindo, išskyrus sampratą apie geravališką pardavėją ar pirkėją. Turto vertinimui lyginimo būdu atlikti būtinos atviros rinkos informacijos tiesiog nebuvo, kadangi jos nebuvo pastaruosius 50 metų. Nebuvo jokių ekonominių duomenų apie parduotą turtą, išskyrus atvejus, kai turtas buvo parduodamas administraciniu būdu nustatytomis

kainomis. Dėl šių priežasčių naujesiems turto vertintojams administraciniu būdu nustatytas kainas teko koreguoti, taikant dirbtinai nustatytą daugiklį (indeksą), ekspertinius metodus arba kažkaip panaudoti vertės atkūrimo metodiką. Turto vertintojai tiesiog nedisponavo priemonėmis apskaičiuoti ar koku kitu būdu objektyviai nustatyti tikrąją padėtį, atspindinčią rinkos vertę.

Tuo tarpu Lietuvoje priimti įstatymai, įteisinantys privačios nuosavybės ir verslo plėtrą, reikalauja vertinti rinkos principais pagrįstą turta. Šalys – turto pirkėjai ir pardavėjai, bankai, akcinės bendrovės, draudimo kompanijos, nekilnojamojo turto firmos, mokesčių inspekcijos, privatizavimo tarnybos bei privatūs asmenys – suinteresuotos objektyviai ir pagrįstu turto vertinimu. Visais atvejais suinteresuotoms šalims yra svarbu žinoti, kiek yra vertas konkrečios įmonės, firmos, privataus asmens ir visos valstybės turtas.

Visa tai neišvengiamai susiję su unifikuotos turto vertinimo sistemos, pagrįstos tarptautiniais turto vertinimo principais ir standartais bei tarptautine patirtimi, kūrimu ir kartu profesionalaus turto vertintojo atsiradimu Lietuvoje.

Straipsnyje aptariami profesionaliam turto vertintojui keliami reikalavimai, profesinės atsakomybės sistema (praktinės pasitaikančių turto vertinimo ginčų sprendimo formos) bei turto vertintojų profesinio draudimo, atsakomybės už objektyvų turto įvertinimą sistemos kūrimo ir įteisinimo formos. Pateikiama užsienio šalių patirtis minėtais klausimais, kuri, atitinkamai pakoreguota, galėtų būti panaudota Lietuvoje.

Turto vertintojų profesinis rengimas ir kvalifikacijos kėlimas

Nacionalinės turto rinkos atsiradimas ir plėtojimas tapo vienu iš veiksnių, reikalaujančių profesionalaus turto vertinimo, pagrįsto ilgamete kitų šalių turto vertinimo patirtimi bei Tarptautinių turto vertinimo standartų (TTVS) reikalavimais.

Tarptautiniuose turto vertinimo standartuose ir Lietuvos Vyriausybės patvirtintoje Turto vertinimo metodikoje nurodoma:

„Profesionalus turto vertintojas – nepriekaištingos reputacijos fizinis asmuo, turintis atitinkamą išsilavinimą oficialiai pripažintoje mokymo institucijoje, kvalifikacinį turto vertinimo pažymėjimą ir pakankamai patirties bei kompetencijos, kad galėtų įvertinti turta“ [2, 2.4; 3, 2.5].

Tuo tarpu Lietuvoje, kaip ir kitose kaimyninėse šalyse, nėra specialių aukštųjų mokyklų, rengiančių profesionalius turto vertintojus. Dauguma

vertintojų pagal išsilavinimą yra žemės matininkai, statybos inžinieriai, geodezininkai, architektai, ekonomistai ar teisininkai. Nors ir pradeda rasti specialybės ar specializacijos, susijusios su turto vertinimu, tačiau iš esmės tik inžinerinio profilio aukštosiose mokyklose. Neabejotina, kad profesionalus turto vertintojas privalo turėti ekonominių žinių pagrindų.

Kol kas Lietuvoje „aukščiausią profesinės praktikos lygį“ stengiasi pasiekti pastaraisiais metais įsisteigusios nepriklausomos, nevalstybinės ir ne pelno siekiančios profesinės turto vertintojų sąjungos ar asociacijos (Lietuvos turto vertintojų asociacija, Nepriklausomų turto vertintojų sąjunga, Nekilnojamojo turto įmonių asociacija ir kitos), kurios sutelkė dėmesį į nuolatinių savo narių kvalifikacijos kėlimą jiems rengiamuose seminaruose. Taip pat siekiama, kad valstybė ir visuomenė pripažintų tokias asociacijas bei narystę jose, kuri gali būti įgyvendinama licencijų ar kitokiu būdu. Tiesą sakant, siekiama tų pačių tikslų, kokių siekia profesinės turto vertintojų asociacijos Vakaruose – išskirti profesinį pripažinimą, kurti profesinės atsakomybės draudimo programas, ginčų sprendimo turto vertinimo srityje formas ir jų taikymo sistemas.

Prieš tai įvardyti ir kiti profesinių organizacijų siekiai yra suprantami ir būtini, tačiau pirmiausia reikia sukurti profesionalaus turto vertintojo, atitinkančio pateiktame apibrėžime nurodytus reikalavimus, įvaizdį. Nors įvairios privačios firmos ir profesinės organizacijos stengiasi mokyti specialistus, periodiškai organizuodamos mokymo kursus, padeda pasirengti kvalifikaciniam egzaminams, tačiau čia kyla daugybė problemų. Pagrindinė ta, kad dauguma klausytojų, kaip minėta, neturi pakankamo pirminio šios srities išsilavinimo, be to, labai nevienodas jų žinių lygis. Todėl tenka kalbėti ne apie epizodinius, trumpalaikius mokymo kursus, o apie sistemingą profesionalaus turto vertintojų kvalifikacinį ugdymą, pradedant akademinio rengimu aukštosiose mokyklose bei periodiškai organizuojant ilgalaikius teorinius mokymo kursus, stažuotes ir pan. per visą profesinės veiklos laikotarpį.

Profesinės veiklos ugdymas Lietuvoje sunkiai suvokiamas, kadangi nėra parengtos turto vertintojų profesinės kvalifikacijos lygių (kategorijų) ir joms keliamų reikalavimų sistemos. Taigi, kuriant ir įgyvendinant Lietuvoje unifikuotą turto ir verslo vertinimo sistemą, pagrįstą tarptautiniais turto vertinimo principais ir standartais bei atitinkančiais Lietuvos dabartinės ekonomikos realijas, neišvengiamai teks parengti ir turto vertintojų profesinės

nės kvalifikacijos lygių raidos sistemą. Patyrimo šioje srityje kol kas galime semtis tik iš šalių, pasiekusių aukštą profesionalumo lygį ir pripažinimą. Viena iš jų – Anglija.

Anglijoje yra apie 50 aukštųjų mokymo įstaigų, rengiančių turto vertintojus, kurias kasmet baigia apie 5 tūkst. absolventų. Dauguma jų mokosi stacionaria, dalis – neakivaizdine, dar kiti – industrinio mokymo forma (pvz., Kingstono universitete). Industrinio mokymo forma reiškia nutrūkstamą specialistų rengimą. Mokymo programa yra trijų lygių, igyvendinama per trejus metus. Absolventai, įvykdę trijų lygių programą, įgyja bakalauro diplomą. Tačiau studijuojantysis, užbaigęs I arba II lygį, gali gauti atitinkamą pažymėjimą ir toliau tęsti studijas po tam tikros praktinės veiklos pertraukos arba apsiriboti minėtu pažymėjimu. Toks nutrūkstamas mokymas vadinamas *sandwich* (sumuštinis) [9].

Visi universitetai ir atitinkamos universitetinio profilio mokyklos privalo laikytis turto vertintojų rengimo lygiui nustatytų reikalavimų (dėstomų dalykų programų, mokymo proceso aprūpinimo ir pan.). Minėtus reikalavimus yra parengęs vyriausybės pripažinimą šalyje pelnęs Londono karališkasis licencijuotų matininkų institutas (Turto vertintojų asociacija) – RICS.

Studentai absolventai, baigę universitetą (bakalauro lygį), užsiregistruoja RICS ir tampa stažuotojais.

Absolventai stažuotojai įsidarbina atitinkamoje firmoje pagal specialybę ir dirba stažuotojais mažiausiai dvejus metus. Parengti reikalavimai, ką stažuotojas per nurodytą laikotarpį privalo atlikti. Dvejus metus stažuotojas veda dienoraštį, kurį kontroliuoja ir pasirašinėja labiau patyręs turto vertintojas (specialistas – vadovas), rašo įvertintų objektų ataskaitas.

Stazuotojas, įvykdęs per dvejus metus visus numatytus reikalavimus, gali pretenduoti būti pripažintas specialistu. Dėl tokio pripažinimo sprendžia patyrusių asociacijos narių komisija.

Stazuotojas pretendentas, sėkmingai praėjęs komisijos interviu, automatiškai tampa asociacijos nariu. Priešingu atveju minėtą procedūrą gali atlikti ne anksčiau kaip po šešių mėnesių.

Be praktinio darbo, stažuotojai privalo išklausti ir teorinį kursą (40 valandų per metus).

Taip pat nuolat organizuojamas tęstinis asocijuotų narių profesinis mokymas, t. y. kvalifikacija keliama kas treji metai (po 60 akademinį va-

landų skiriama kursams, kuriuose dėstomi aktualūs teoriniai ir praktiniai dalykai).

Stażuotojo lygmuo, kaip minėta, baigiasi interviu – stażuotojas tampa asocijuotu nariu ir praktiškai tikruoju nariu, nes jam suteikiama teisė pasirašyti turto vertinimo dokumentus. Tikrojo asociacijos nario lygmenys skiriasi jų profesiniais laimėjimais ir įgūdžiais. Pvz., arbitras ar nepriklausomas ekspertas yra bene aukščiausio profesinio lygmens nariai, tačiau Anglijoje jie netraktuojami kaip baigiamoji profesinė grandis, nors minėti profesionalai turi būti gana aukštos kvalifikacijos, brandaus amžiaus, pasimokę arbitražo ar kitokių ginčo sprendimo metodų.

Turto vertinimo ginčų sprendimo formos

Lietuvoje sparčiai plečiantis nekilnojamojo turto rinkai, didėjant poreikiams objektyviai vertinti turta, vis dažniau pasitaiko turto vertintojo ir užsakovo bei trečiųjų suinteresuotų šalių nesutarimų dėl turto vertinimo. Tuo tarpu apie turto vertinimo ginčų sprendimo formas ir sistemą tik pradama mąstyti.

Užsienio šalyse pasitaikantys turto vertinimo ginčai (disputai) sprendžiami įvairiomis formomis priklausomai nuo ginčo (nesutarimų) sudėtingumo, nuo turto vertinimo tikslo, vertinamo objekto ypatumų bei išankstinio kliento ir turto vertintojo susitarimo. Anglijoje dažniausiai taikomos tokios ginčų sprendimo formos:

- * arbitražas (*Arbitration*);
- * tarpininkavimas (*Mediation*);
- * nepriklausomo eksperto sprendimas (*Expert Determination*);
- * galutinio sprendimo priėmimas (*Adjudication*);

Aptarsime, kokia šių formų esmė ir praktinio taikymo ypatumai.

Arbitražas – procedūra, kurios metu dvi konfliktuojančios šalys įsipareigoja vykdyti trečiojo asmens, t. y. arbitro, sprendimą. Arbitro funkcija panaši į teisėjo, tačiau pati procedūra yra mažiau formali. Kaip ir teisėjas, arbitras priima galutinį sprendimą, remdamasis abiejų šalių pateiktais įrodymais ir argumentais.

Kokie arbitražo privalumai? Paprastai arbitražo paslaugos yra atliekamos daug greičiau ir pigiau nei kreipiantis į teismą. Procedūra vyksta privačiai ir neoficialiai netgi kai užsakovams atstovauja kvalifikuoti turto vertintojai ar advokatai. Kvalifikuotas turto vertintojas – arbitras gerai išmano

problemas, su kuriomis susiduria užsakovai, sprenddami nuosavybės ar statybinius ginčus. Arbitro sprendimas yra galutinis ir neskundžiamas.

Į arbitražą dažniausiai kreipiamasi saugumo sumetimais – sudarant nuomos sutartį ir kontraktus, tačiau, kilus konfliktui, abi šalys gali priimti atskirą sprendimą. Konfliktuojančios šalys gali tarpusavyje nutarti dėl arbitro pasirinkimo arba arbitražą gali skirti nepriklausomas asmuo, t. y. RICS prezidentas.

Tarpininkavimu vadinamas konfidencialus procesas, kurio metu abi šalys kviečia neutralų asmenį, galintį padėti vesti derybas ir sėkmingai išspręsti ginčą. Tarpininkas nevaržomai gali pasirinkti pokalbį su abiem šalimis kartu ar individualiai.

Tarpininko paslaugomis galima naudotis sprendžiant bet kokią ginčą. Šalys nebendruoja „akis į akį“ – jos derasi per tarpininką, kuris pasiūlo objektyvų ir kvalifikuotą sprendimą. Pokalbiai su tarpininku yra privatūs. Šalys gali pasidalyti savo paslaptimis su tarpininku ir atskleisti savo tikruosius lūkesčius. Tuo būdu tarpininkas sukuria tokią situaciją ir pasiūlo sprendimus, kurie patenkina šalių poreikius ir kartu padeda išlaikyti gerus tarpusavyje santykius.

Dėl tarpininko pasirinkimo šalys gali susitarti tarpusavyje arba kreiptis į RICS ginčų sprendimo tarybą, kad RICS prezidentas paskirtų kvalifikuotą tarpininką.

Nepriklausomas ekspertas pasirenkamas, kai šalys sutinka priimti trečiosios šalies kvalifikuotą sprendimą.

Pagrindinė nepriklausomo eksperto funkcija – atlikti tyrimą (vertinimą). Kaip ir arbitras, nepriklausomas ekspertas dažnai atsižvelgia į šalių parodymus ir argumentus, tačiau priešingai nei arbitras gali nepriklausyti nuo jų ir savarankiškai priimti sprendimą, sugretindamas šalių apklausą ir savo žinias bei patyrimą. Nepriklausomo eksperto sprendimas yra galutinis ir neskundžiamas, tačiau ekspertas yra atsakingas už žalą, kurią gali patirti kuri nors šalis dėl jo nepakankamos kvalifikacijos. Jei yra nesutarimų tarp šalių (kliento ir turto vertintojo), nepriklausomas ekspertas gali pats įvertinti objektą, parašyti savo išvadą dėl turto vertinimo, nesigilindamas į jau atlikto vertinimo ataskaitą. Tuo tarpu arbitras visada gilinasi, aiškinasi ginčo priežastis, esmę.

Konfliktuojančios šalys pačios gali pasirinkti nepriklausomą ekspertą arba kreiptis į neutralų asmenį – RICS prezidentą paskirti nepriklausomą ekspertą.

Nepriklausomo eksperto privalumas tas, kad jis, kaip kvalifikuotas turto vertintojas, gerai išmano ginčytiną klausimą ir turi teisę pats atlikti tyrimą, parašyti išvadą. Tokiu būdu ginčas gali būti sprendžiamas greitai ir sėkmingai.

Galutinio sprendimo priėmimas – yra terminas, nusakantis keletą skirtingų ginčo sprendimo metodų, daugiausia susijusių su pastatų ir statybų vertinimo problemomis, bei problemų dėl įvairių ilgai besitęsiančių kontraktų sprendimu. Tai yra paprastas ir veiksmingas ginčų sprendimo metodas, jį naudojantis ekspertas pasikliauna savo žiniomis ir atlieka savarankišką tyrimą kartu įvertindamas šalių pateiktus parodymus.

Galutinio sprendimo priėmimas yra nebrangus ir veiksmingas ginčų sprendimo būdas statybos sferoje. Pažymėtina, kad taikant šią formą sprendimai priimami nenutraukiant sutarties ir tokiu būdu išvengiama gilesnio konflikto atsiradimo sutarties pabaigoje. Ginčai, kurie praityje buvo sunkiai sprendžiami ir nagrinėjami teisme, dabar sprendžiami greitai ir nedarant įtakos šalių tarpusavio santykiams.

Dėl galutinio sprendimo priėmėjo – eksperto – pasirinkimo šalys gali susitarti tarpusavyje arba kreiptis į RICS prezidentą, kad paskirtų kvalifikuotą turto vertintoją.

Turto vertinimo ginčų, sprendimo sistema (taikant prieš tai nurodytas formas) Anglijoje yra profesionali.

Arbitrais, nepriklausomais ekspertais, tarpininkais ir pan. gali būti tikrieji asociacijos nariai, baigę arbitražo kursą ar kitaip pasimokę ginčų sprendimo metodų, aukštos kvalifikacijos, didelį patyrimą turintys brandaus amžiaus (40–65 metų) specialistai.

Šalyje yra apie 800 arbitrų. Jų nuolat mažėja, kadangi kasmet vis mažiau kyla turto vertinimo ginčų. 1991 m. buvo 16 tūkstančių ginčų atvejų, 1995 m. jų sumažėjo iki 5,5 tūkst. Tai rodo, kad turto vertinimo sistema pasiekusi aukštą profesionalumo lygį ir pripažinimą šalyje.

Turto vertintojų profesinės žalos atlyginimo draudimas

Kuriant profesionalaus turto vertinimo sistemą Lietuvoje, būtina galvoti apie profesinės žalos atlyginimo draudimą. Tačiau kol nėra parengtos turto vertintojų profesinio rengimo ir kvalifikacinių lygių sistemos, sunku apie tai kalbėti. Didžiulis rūpestis kyla dėl teisinių sistemų bei procedūrų, kurias taikant kiltų aibė klausimų dėl kompensavimo ir žalos atlyginimo priemonių, naudotinių imantis teisinių veiksmų apdraustųjų atžvilgiu.

Sunku pasakyti, kiek dar truks, kol Lietuvoje, kaip ir kitose centrinės Rytų Europos šalyse, bus įgyvendintos turto vertintojų profesinės žalos atlyginimo programos. Dabar geriausias apsidraudimo būdas yra atsižvelgti į kiekvieno turto vertintojo profesinės veiklos vertinimą.

Tuo tarpu Vakarų Europos ir pasaulio šalyse, seniai pasiekusiose turto vertinimo profesinį pripažinimą, profesinės žalos atlyginimo draudimas sėkmingai taikomas.

Kas yra profesinės žalos atlyginimo draudimas? Tai draudimas, kuriuo profesines paslaugas teikiantis specialistas apsisaugo nuo teisinės atsakomybės, kylančios iš savo aplaidumo, klaidų ar neapsižiūrėjimo aktų, įvykusių atliekant darbą ar praneštų draudikams draudimo poliso galiojimo metu.

Polisas apsaugo apsidraudusįjį nuo pretenzijų, pateikiamų jam poliso galiojimo laikotarpiu ir neviršijančių draudimo sumos. Labai svarbu, kad profesinės žalos atlyginimo draudimas turėtų visišką atgalinio veikimo galią, t. y. nebūtų nustatyta datos, po kurios atliktiems darbams jis nebebūtų taikomas, arba būtų nustatytas pakankamai ilgas draudimo galiojimo laikotarpis darbuotojui išėjus iš turto vertinimo kompanijos.

Anglijoje taikomos profesinės žalos atlyginimo draudimo sistemos pagrindinė taisyklė – kiekvienas narys pagal nuostatus turi būti apdraustas nuo ieškinių, kurie gali būti susiję su profesinės turto vertintojo veiklos pažeidimais. Paprastai privalo apsidrausti firmų (kompanijų) turto vertintojų vadovai ir jų pavaduotojai, taip pat specialistai – konsultantai (netgi jei jie nėra tos firmos etatiniai darbuotojai). Kitiems firmos (kompanijos) darbuotojams draudimas nėra būtinas, tačiau firmų vadovams rekomenduojama apdrausti visus darbuotojus firmos vardu arba individualiai. Individualus draudimas taikomas, kai turto vertintojas dirba kaip specialistas (mūsų at-

veju tai panašu į personalinę įmonę, kuri turi būti teisiškai įforminta, įregistruota, moka mokesčius ir pan.). Tačiau Anglijoje tokie atvejai reti. Dažniausiai firma (kompanija) draudžia savo darbuotojus ir tokiu būdu prisiima dalį atsakomybės.

Turto vertintojų profesinis draudimas Anglijoje dažniausiai atliekamas per tarpininkus – brokerių kompanijas (pvz., kompanija „Bowing“). Brokerių kompanijos atlieka stambių draudimo kompanijų ir turto vertintojų kompanijų tarpininko funkcijas, t. y. suranda klientus (turto vertintojus) bei draudimo kompanijas, o vėliau tarpininkauja sprendžiant ginčus, atlyginant žalą ir t. t.

Kalbant apie profesinės žalos atlyginimo draudimą, dažniausiai kyla klausimas, kokiai sumai reikia draustis. Be abejo, atsakymas priklauso nuo verslo, kuriuo užsiima konkreti turto vertintojų firma, kontraktų pobūdžio ir apimties, firmos darbo stažo. Kuo daugiau laiko yra praėję nuo firmos įsteigimo, tuo didesnė gali būti suma, kuria firma atsakys už savo susikauptus įsipareigojimus. Patarimas, kurį gali duoti draudimo brokeris savo klientui, yra apsidrausti tokiai sumai, kokiai turto vertintojo firma įstengia.

Anglijoje yra nustatyta minimali draudimo suma, kuri priklauso nuo firmos ar kompanijos gaunamų pajamų [6]:

* 100 tūkst. svarų sterlingų kiekvienam galimam ieškiniui apdrausti, kai bendrosios darbdavio, firmos ar kompanijos pajamos praėjusiais metais neviršijo 50 tūkst. svarų sterlingų;

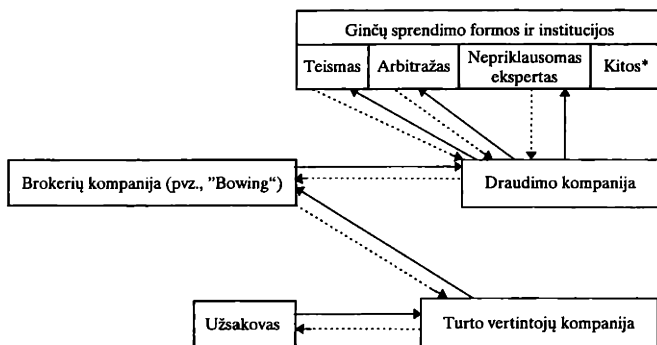
* 250 tūkst. svarų sterlingų kiekvienam galimam ieškiniui apdrausti, kai bendrosios darbdavio, firmos ar kompanijos pajamos neviršijo 100 tūkst. svarų sterlingų;

500 tūkst. svarų sterlingų kiekvienam galimam ieškiniui apdrausti, kai bendrosios darbdavio, firmos ar kompanijos pajamos viršijo 100 tūkst. svarų sterlingų.

Terminas *bendrosios pajamos* apima visus profesinius honorarus, atlyginimus, komisinius ir bet kokias pajamas, gautas iki šiol už suteiktas turto vertinimo paslaugas arba pradėtas teikti Didžiojoje Britanijoje.

Profesinio draudimo sistema (vertinimo atveju) veikia, kai gaunamas skundas iš trečiosios šalies ir siunčiamas kompanijai vertintojai arba konkrečiam vertintojui.

Suinteresuotų šalių (profesinio draudimo ir ginčų sprendimo) ryšius galima pavaizduoti šitaip:



* žiūrėkite skyrelį „Turto vertinimo ginčų sprendimo formos“.

Skundas dėl turto įvertinimo pateikiamas tai kompanijai, kurioje turto vertintojas dirba. Tuomet draudimo kompanijai svarbu kuo greičiau gauti informaciją iš kompanijos – turto vertintojos, siekiant išsiaiškinti, kokio pobūdžio nusižengimas padarytas.

Brokerių ir draudimo kompanijos diskutuoja, kaip geriau, pigiau ir greičiau spręsti ginčus. Brokeriai visada gina kompanijos – turto vertintojos interesus. Draudimo kompanija, išnagrinėjusi skundą, nusprendžia, kokia forma ir kokiai institucijai padedant spręsti ginčą, t. y. kreiptis į teismą, į arbitražą ar į nepriklausomą ekspertą ir t. t. Teismo atvejai Anglijoje reti, kadangi ginčo sprendimas brangiai kainuoja.

Turto vertintojo profesinės žalos atlyginimo draudimas, darbuotojui išėjęs iš turto vertinimo kompanijos, galioja 6 metus, o jei vertinimas susijęs su statybos projektais, – net 15 metų.

L I T E R A T Ū R A

1. Lincoln W. North. Turto vertinimo praktika Centrinėje ir Rytų Europoje: Tarptautinis-praktinis seminaras turto vertinimo rengimo klausimais. Vilnius, 1997 vasario 10–12 d. Vilnius: LTVA, 1997.
2. Tarptautiniai turto vertinimo standartai. Vertimas iš anglų kalbos. Vilnius: LTVA, 1994.
3. Turto vertinimo metodika. Patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. vasario 14 d. nutarimu Nr. 244 // Vyriausybės žinios. 1996. Nr. 16.
4. Course Accreditation. Guidance Notes for Non UK Universities and Colleges. The Royal Institution of Chartered Surveyors. May, 1996.
5. The Royal Institution of Chartered Surveyors. Guide and Rules to the Assessment of Professional Competence. General Practice. July 1991 (revised August, 1995).
6. Professional Indemnity Insurance. Reading List. RICS Library Information Services. January, 1996.
7. The Royal Institution of Chartered Surveyors. Professional Indemnity Insurance. The Market and Your Options. 1996.
8. The Chartered Institute of Arbitrators. Surveyors' and Valuers' Arbitration Scheme. Explanatory Notes. 1996.
9. Kingston University, Faculty of Design. The School of Surveying. 1996.

PROFESSIONAL PROPERTY ESTIMATION IN LITHUANIA: REFERENCE POINTS

Birutė Galinienė

S u m m a r y

The original development of the national property market requires the professional estimation of property based on many years' experience of other countries, on the requirements of international property estimation standards, and on legal regulations and government resolutions passed in Lithuania.

The improvement of professional activity of property estimators requires the preparation of a qualification training system for professional estimators of property. This should be a training started in higher academic schools along with periodically organised long-term theoretical instruction courses, traineeships, etc., throughout the whole period of professional activity. It is necessary to prepare a system of professional qualification standards (classes) and requirements for estimators of property.

The creation and realisation of a professional property estimation system is inseparable from the system of professional responsibility of property estimators (settling of disputes between two interested parties) and the preparation of professional identity insurance programs.