

LIETUVOS RESPUBLIKOS  
ŠVIETIMO IR MOKSLO MINISTERIJA  
SOCIALINĖS APSAUGOS IR DARBO MINISTERIJA

## **TURTO VERTINTOJO RENGIMO STANDARTAS**

Profesinio išsilavinimo lygis – penktasis

Vilnius, 2008



Parengta Europos Sąjungos ir Lietuvos Respublikos lėšomis,  
įgyvendinant projektą Nr. BPD2004-ESF-2.4.0-01-04/0156  
„Nacionalinės profesinio rengimo standartų sistemos plėtra“

## **TURTO VERTINTOJO RENGIMO STANDARTAS**

### **I. PROFESINIO RENGIMO STANDARTO REKVIZITAI**

1. Profesinio išsilavinimo lygis – penktasis.
2. Valstybinis kodas – S534302.
3. Suteikiama kvalifikacija – turto vertintojas.
4. Bazinis išsilavinimas – vidurinis.

### **II. PROFESINIO RENGIMO STANDARTO TURINYS**

5. Trumpas profesinės veiklos aprašymas:

5.1. Turto vertintojo rengimo standartas (toliau – Standartas) apibrėžia turto vertintojo veiklos sritis, profesines kompetencijas, studijų tikslus ir baigiamąjį vertinimą. Standartas parengtas atsižvelgus į darbo rinkos pokyčius ir Standarto rengimo darbo grupės atliktus kvalifikacijų tyrimo rezultatus.

5.2. Standartas yra pagrindas aukštųjų neuniversitetinių turto vertintojo studijų programai rengti.

5.3. Asmuo, baigęs Standarto reglamentuojamą turto vertintojo studijų programą, įgyja profesinių kompetencijų šiose veiklos srityse: vertinamo turto objekto išskyrimas; turto rinkos būsenos ir ekonominių sąlygų vertinimas; turto vertės skaičiavimas; turto vertinimo dokumentų rengimas.

5.4. Turto vertintojas – nepriekaištingos reputacijos fizinis asmuo, turintis atitinkamą išsimokslinimą oficialiai pripažintoje mokymo institucijoje, kvalifikacinį turto vertinimo pažymėjimą ir pakankamai patirties bei kompetencijos, kad galėtų įvertinti turtą.

5.5. Aukštąjį neuniversitetinį išsilavinimą įgijęs turto vertintojas galės dirbti: turto pardavimo vadybininku ir turto vertintojo asistentu, turto pardavimo tarpininku, specialistu ir tarnautoju įvairiose agentūrose bei organizacijose. Turto vertinimas – nešališkas turto vertės apskaičiavimas, apimantis vertinamo turto aprašymą, vertintojo nuomonę apie turto būklę, jo tinkamumą naudoti ir tikėtiną piniginę vertę rinkoje.

5.6. Turto vertintojai profesionaliai ir nepriklausomai gebės atlikti turto vertinimą pardavimo, draudimo, įkeitimo, mainų, dovanojimo, turtinių ginčų, apmokestinimo, deklaravimo ir kitais atvejais.

5.7. Turto vertinimo specialistas, remdamasis savo dalykinėmis žiniomis ir patirtimi, atitinkamai išskirdamas ir apibrėždamas turto objektą gebės rinkoje naudotis sukauptą duomenų baze, turės parinkti turto vertinimo metodus, leidžiančius kiekvienam savininkui nustatyti jo turto vertę. Nepriklausomo turto vertintojo kvalifikacija leidžia priimti svarbius asmeninius sprendimus dėl turto įgijimo ar pardavimo, jo maksimaliai veiksmingo naudojimo ar investavimo į perspektyvų turtą siekiant gauti kreditinių lėšų iš bankų.

5.8. Turto vertintojas atlieka vertinamo objekto būklės, amžiaus ir kitų ypatybių vertinimo ekspertizę atsižvelgdamas į galiojančius įstatymus, kitus teisės aktus, pranešimus apie turto būklės dinamiką ir jo kainos pokyčius. Tai reiškia, kad jis nuolatos turi stebėti teisinę bazę, jos atnaujinimą ta apimtimi, kiek tai yra susiję su jo srities vertinimu, taip pat vertinamo objekto kainą.

5.9. Turto vertintojui reikalingi šie asmeniniai įgūdžiai: nuolatinis tobulėjimas mokymosi ir taikymo srityse naudojant grįžtamąją informaciją, tobulinant mokymosi bei veiklos

įgūdžius, darbas su kitais siekiant bendrų tikslų ir skirstant asmeninę atsakomybę, problemų nustatymas ir sprendimų priėmimas, bei šios asmeninės savybės: pasitikėjimas savimi, analitinis mąstymas, energingumas, patikimumas, aktyvumas, kruopštumas, atsakingumas, garbingumas.

6. Turto vertintojo tikslas – nustatyti turto vertę.

7. Turto vertintojo veiklos sritys, kompetencijos pateikiamos Standarto 1 priede.

8. Turto vertintojo kompetencijų ribos, studijų tikslai, kompetencijų vertinimas pateikiami Standarto 2 priede.

9. Sėkmingam turto vertintojo darbui reikalingi šie bendrieji gebėjimai:

9.1. patikimumas,

9.2. integralumas;

9.3. aktyvumas;

9.4. diskretiškumas;

9.5. darbų atlikimo tikslumas ir sparta;

9.6. komandinis darbas;

9.7. informacinių technologijų naudojimas;

9.8. matematinis raštingumas;

9.9. bendravimas.

10. Baigiamasis kvalifikacijos vertinimas:

10.1. Turto vertintojo kvalifikacija suteikiama studentui, baigusiam visą studijų programą, įgijusiam Standarte apibrėžtas kompetencijas ir gavusiam teigiamą baigiamąjį kvalifikacijos įvertinimą.

10.2. Vadovaujantis Standarte įvardytais kompetencijų vertinimo kriterijais tikrinamos ir įvertinamos:

10.2.1. studijų procese – visos Standarte apibrėžtos kompetencijos;

10.2.2. baigiamojo kvalifikacijos vertinimo metu – pasirinktos kompetencijos.

10.3. Baigiamojo kvalifikacijos vertinimo organizavimą ir vykdymą, dokumentų išdavimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministerija.

---

## TURTO VERTINTOJO VEIKLOS SRITYS IR KOMPETENCIJOS

<b>Veiklos sritys</b>	<b>Kompetencijos</b>
1. Vertinamo turto objekto išskyrimas	1.1. Rengti turto vertinimo techninę užduotį 1.2. Rengti turto vertinimo sutartį
2. Turto rinkos būsenos ir ekonominių sąlygų vertinimas	2.1. Vertinti makroekonominių veiksnių įtaką turto rinkos būsenai 2.2. Vertinti specifinių ekonominių veiksnių įtaką turto vertinimui
3. Turto vertės skaičiavimas	3.1. Analizuoti ir vertinti duomenis apie išorinių ir vidinių veiksnių įtaką turto vertei 3.2. Nustatyti vertinamo turto ypatumus 3.3. Parinkti turto vertės nustatymo metodą 3.4. Nustatyti esamą ir būsimą turto vertę pagal atitinkamą vertinimo metodą
4. Turto vertinimo dokumentų rengimas	4.1. Taikyti teisės aktus ir normas, reglamentuojančius turto vertinimą 4.2. Forminti turtinius santykius reguliuojančius dokumentus 4.3. Kaupti, sisteminti ir apibendrinti informaciją 4.4. Bendrauti ir bendradarbiauti sprendžiant problemas bei priimant sprendimus

Turto vertintojo rengimo standarto  
2 priedas

**TURTO VERTINTOJO KOMPETENCIJŲ RIBOS, STUDIJŲ TIKSLAI IR KOMPETENCIJŲ VERTINIMAS**

Veiklos sritys	Kompetencijų apibūdinimas		Studijų tikslai	Kompetencijų vertinimas
	kompetencijos	kompetencijų ribos		
1. Vertinamo turto objekto išskyrimas	1.1. Rengti turto vertinimo techninę užduotį	Techninės užduoties rengimo eiga: turto vertinimo tikslo nustatymas; vertinamo turto objekto nuosavybės formos nustatymas; turto savininko nustatymas; disponavimo turto tvarka ir sąlygos; kitų turinčių įtakos vertinamam turtui veiksmų nustatymas; vertinamo turto tipo nustatymas	1.1.1. Išmanyti turto rūšis ir tipus pagal įvairius požymius 1.1.2. Suprasti teisės aktus, reglamentuojančius disponavimą turto 1.1.3. Formuluoti turto vertinimo tikslą ir kriterijus 1.1.4. Nustatyti vertinamo turto objektą	Paašškinta turto vertinimo samprata. Nustatytas ir suformuluotas turto vertinimo tikslas ir kriterijai. Nustatyti ir apibūdinti vertinamo turto objektų požymiai. Nustatyti vertinamo turto tipai. Parengta turto vertinimo techninė užduotis.
	1.2. Rengti turto vertinimo sutartį	Turto vertinimo sąlygos: turto vertinimo atlikimo sąlygos ir terminai; atlyginimo dydis; kitos sąlygos. Turto vertinimo formavimo dokumentai: sutartis; apžiūrėjimo aktas arba žiniaraštis, techninė užduotis; turto vertintojo darbo grafikas.	1.2.1. Apibrėžti turto vertinimo atlikimo sąlygas ir terminus 1.2.2. Apskaičiuoti atlyginimo už suteiktas turto vertinimo paslaugas dydį 1.2.3. Nustatyti kitas turto funkcionavimo aplinkai turinčias įtakos sąlygas 1.2.4. Vertinti turto funkcionavimo aplinką	Apibūdintos turto vertinimo atlikimo sąlygos. Nustatyti turto vertinimo terminai. Apskaičiuotas atlyginimo už suteiktas turto vertinimo paslaugas dydis. Apibūdintos kitos

2. Turto rinkos būsenos ir ekonominių sąlygų vertinimas	2.1. Vertinti makroekonominių veiksmų įtaką turto rinkos būsenai	Šalies ir pasaulio ūkio ekonominės būsenos rodikliai: bendrojo vidaus produkto; užimtumo ir nedarbo lygio; bendrojo kainų lygio; veiksmų duomenų bankas	2.1.1. Išmanyti makroekonominius veiksmus 2.1.2. Išmanyti makroekonominių veiksmų įtakai vertinti taikomus metodus 2.1.3. Vertinti makroekonominių veiksmų įtaką turto rinkos būsenai 2.1.4. Kaupti duomenis apie makroekonominius veiksmus	turto funkcionavimui turinčios įtakos sąlygos. Parengtas turto apžiūrėjimo aktas (žiniaraštis). Parengta turto vertinimo sutartis.
	2.2. Vertinti specifinių ekonominių veiksmų įtaką turto vertinimui	Specifiniai veiksniai: socialiniai ekonominiai vietovės rodikliai; šalies arba vietovės rinkos sąlygos; paklausa ir pasiūla; socialiniai lūkesčiai. Veiksmų duomenų bankas.	2.2.1. Išmanyti ekonominius veiksmus 2.2.2. Išmanyti specifinių ekonominių veiksmų įtakai vertinti taikomus metodus 2.2.3. Vertinti specifinių ekonominių veiksmų įtaką turto vertei 2.2.4. Kaupti duomenis apie specifinius veiksmus	Apibūdinti makroekonomikos veiksniai, turintys įtakos turto vertinimo veiklai. Apibrėžti makroekonominių veiksmų įtaką lemiantys metodai. Įvertinti makroekonominių veiksmų įtaką turto rinkai.
				Apibūdinti specifinių veiksmų, turinčių įtakos turto vertinimo veiklai, sistema. Nustatyti specifinių ekonominių veiksmų įtakai vertinti taikomi metodai. Įvardyti ekonominių veiksmų įtakos padariniai.

3. Turto vertės skaiciavimas	3.1. Analizuoti ir vertinti duomenis apie išorinių ir vidinių veiksmų įtaką turto vertei	Išorinių veiksmų rodikliai: konkurencija; mada ir skonis; demografiniai veiksniai ir migracija, technologiniai pokyčiai; nuomos mokesčiai; turto sandoriai; kiti rodikliai. Metodai: matematiniai statistiniai metodai; finansinės analizės metodai. Vidinių veiksmų rodikliai: pakeitimas kitu turto; turto tobulinimas; pajamų didėjimo įtaka; fizinis, funkcinis ir ekonominis nusidėvėjimas; turto likvidumas; kiti rodikliai. Metodai: matematiniai statistiniai metodai; finansinės analizės metodai.	3.1.1. Apibrėžti ir atrinkti išorinius rodiklius, darančius įtaką turto vertei 3.1.2. Išmanyti matematinis statistinius ir finansinės analizės metodus 3.1.3. Rinkti, sisteminti ir apdoroti informaciją apie išorinių veiksmų įtaką turto vertei 3.1.4. Vertinti išorinių rodiklių įtaką turto vertei 3.1.5. Atrinkti vidinius rodiklius, darančius įtaką turto vertei 3.1.6. Išmanyti statistinius ir finansinės analizės metodus 3.1.7. Rinkti, sisteminti ir apdoroti informaciją apie vidinių veiksmų įtaką turto vertei 3.1.8. Vertinti vidinių rodiklių įtaką turto vertei	Apibūdinta išorinių rodiklių, darančių įtaką turto vertei, sistema. Išvardyti ir pateikti matematiniai statistiniai ir finansinės analizės metodai. Atlikta išorinių veiksmų įtakos turto vertės skaičiavimui tyrimų analizė naudojant tinkamus metodus. Apibūdinta vidinių rodiklių, darančių įtaką turto vertei, sistema. Išvardyti ir apibūdinti vidinių veiksmų, darančių įtaką turto vertei, analizės metodai. Atlikta vidinių veiksmų įtakos turto vertės skaičiavimui tyrimų analizė, naudojant tinkamus metodus.
3.2. Nustatyti vertinamo turto ypatumus	Vertinamo turto ypatumai: turto naudojimas; teritorijų planavimas; teritorijų	3.2.1. Apibrėžti vertinamo turto ypatumus 3.2.2. Suprasti teisės aktus, reglamentuojančius vertinamo turto	Išvardyti ir apibūdinti vertinamo turto ypatumai. Išvardyti ir	



		valdymas; turto disponavimo apribojimai; kitų asmenų teisės į šį turtą (nuoma, įkeitimas, servitutas ir pan.); draudimai; savininko prievolės; vertinimo modelis, kiti ypatumai	ypatumus 3.2.3. Nustatyti konkretaus vertinamo turto ypatumus 3.2.4. Vertinti vertinamo turto ypatumų įtaką turto vertei	apibūdinti norminiai teisės aktai, reguliuojantys vertinamo turto ypatumus. Parengti dokumentai įvertinus vertinamo turto ypatumus.
3.3. Parinkti turto vertės nustatymo metodą	Turto vertės nustatymo metodai: lyginamosios vertės; atkuriamosios vertės; naudojimo pajamų vertės; ypatingosios vertės; kiti Lietuvos Respublikos Vyriausybės aprobuoti ir tarptautinėje praktikoje pripažinti metodai. Metodo parinkimo kriterijai: vertinimo paskirtis; turto tipas; turto vertės rūšis; požymis, geriausiai rodantis turto vertę tiriamojoje rinkoje.	3.3.1. Žinoti turto vertės nustatymo metodus 3.3.2. Išmanyti turto vertės nustatymo metodo parinkimo kriterijus 3.3.3. Parinkti tinkamą turto vertės nustatymo metodą 3.3.4. Taikyti turto vertės nustatymo metodus	Paaiškinti ir apibrėžti turto vertės nustatymo metodus. Nustatyti ir parinkti turto vertės metodo parinkimo kriterijai. Pritaikytas turto vertės nustatymo metodas konkrečioms atvejams.	
3.4. Nustatyti esamą ir būsimąją turto vertę pagal atitinkamą vertinimo metodą	Turto vertės nustatymo etapai: duomenų rinkimas ir kaupimas; duomenų analizė; skaičiavimų atlikimas; turto vertinimo ataskaitos rengimas. Turto vertinimo	3.4.1. Atlikti surinktų duomenų apie vertinamą turtą analizę 3.4.2. Parinkti atitinkamą turto vertinimo metodą 3.4.3. Analizuoti duomenis apie įvykusius panašių objektų pirkimo-pardavimo sandorius 3.4.4. Atlikti reikiamus skaičiavimus	Surinkti duomenys apie vertinamą turtą. Parinktas konkretus turto vertinimo metodas. Parengta turto įvertinimo ataskaita.	

4. Turto vertinimo dokumentų rengimas		dokumentai: samatinė dokumentacija; turto vertės nustatymo pažyma; turto vertinimo ataskaita; nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai.	turto vertei nustatyti	
4.1. Taikyti teisės aktus ir normas, reglamentuojančius turto vertinimą	4.1. Taikyti teisės aktus ir normas, reglamentuojančius turto vertinimą	Turto vertintojo teisės ir pareigos. Teisės aktai ir normos, reglamentuojantys turto vertinimą; turto mokesčiai ir teisinis reguliavimas; turto draudimą nuo rizikos nustatantis teisinis reguliavimas; nacionaliniai turto ir verslo vertinimo standartai; tarptautiniai turto vertinimo standartai.	4.1.1. Apibrėžti turto vertintojo veiklą, jo teises ir pareigas 4.1.2. Išmanyti atitinkamų teisės aktų sistemą ir jų priėmimo bei keitimo tvarką 4.1.3. Išmanyti teisės normas, reguliuojančias turto vertinimo procedūras, ir mokėti taikyti jas praktinėje turto vertintojo veikloje 4.1.4. Naudotis teisės aktais, reglamentuojančiais turto vertinimą, ir taikyti juos turto vertinimo veikloje 4.1.5. Taikyti tarptautinius ir nacionalinius turto vertinimo standartus	Nustatytos turto vertintojo teisės ir pareigos. Apibūdinta teisės aktų ir normų, reguliuojančių turto vertinimo procedūras, sistema. Apibrėžti veiksmai, kuriais vertinamas turtas. Išnagrinėti turto vertinimo aktų pavyzdžiai. Apibrėžta tarptautinių ir nacionalinių standartų sistema.
4.2. Forminti turtinius santykius reguliuojančius dokumentus	4.2. Forminti turtinius santykius reguliuojančius dokumentus	Turtinių santykių analizė. Turto santykių formavimo atlikimas. Dokumentų rūšys: tvarkomieji; organizaciniai; informaciniai, asmeniniai. Dokumentų valdymo	4.2.1. Apibrėžti turto vertinimo dokumentų rūšis 4.2.2. Teikti turto vertinimo dokumentuose tikslią informaciją apie vertinamą turtą 4.2.3. Rengti turtinius santykius reguliuojančius dokumentus 4.2.4. Rengti vertinamo turto dokumentus pagal dokumentų valdymo reikalavimus	Išvardytos ir apibūdintos turtinius santykius reguliuojančių dokumentų rūšys. Parengta turto vertės nustatymo pažyma. Apibūdinti pagrindiniai

		reikalavimai: dokumento autentiškumas; dokumento patikimumas; vientisumas; tinkamumas naudotis. El. dokumentų valdymas: laikmenos ir turinio santykis; informacijos fiksavimo laikmenoje būdas; dokumento forma; metaduomenų santykis su dokumentu; dokumentų saugojimas.		dokumentų valdymo reikalavimai. Parengti vertinamo turto organizaciniai ir tvarkomieji dokumentai.
4.3. Kaupti, sistemuoti ir apibendrinti informaciją	Statistinės ataskaitos. Kompiuterinės duomenų apdorojimo programos.	4.3.1. Išmanyti statistinių ataskaitų rūšis 4.3.2. Kaupti duomenų banką rodiklių pokyčiams analizuoti 4.3.3. Naudoti kompiuterines duomenų apdorojimo programas	Apibūdintos statistinių ataskaitų rūšys. Užfiksuota turtui vertinti reikalinga informacija. Sukauptas duomenų bankas. Informacijai sisteminti panaudota duomenų apdorojimo programa.	
4.3. Bendrauti ir bendradarbiauti sprendžiant problemas bei priimančias sprendimus	Komunikacijos rūšys: žodinė komunikacija; rašytinė komunikacija; dalykinė komunikacija; verslo komunikacija; grupinė komunikacija; formali; neformali. Derybų taktikos:	4.3.1. Valdyti žodines ir rašytines komunikacijos priemones 4.3.2. Suprasti turto vertinimo proceso dalyvių elgesio motyvus ir juos vertinti 4.3.3. Analizuoti ir valdyti konfliktus 4.3.4. Taikyti elgesio reguliavimo būdus	Priimti sprendimai dėl komandos narių pareigų ir kompetencijų paskirstymo. Organizuotas turto vertinimo proceso svarstymas ir	

		<p>„priimti sąlygas arba išėti“, „akmens siena“, „gerasis samarietis“, „jėgos pozicija“, „nuolaida po nuolaidos“, „akcentų sumaišymas“.</p> <p>Konfliktų rūšys:</p> <p>asmeniniai;      tarpasmeniniai;      asmenybės ir grupės,      tarpgrupiniai; socialiniai.</p> <p>Konfliktų sprendimo būdai: varžybos;      pritaikymas; vengimas;      bendradarbiavimas;      kompromisas.</p>	<p>4.3.5. Bendrauti užsienio kalbomis</p>	<p>vadovavimas jam.      Nustatyti turto vertinimo proceso dalyvių darbo tikslai ir uždaviniai.      Išnagrinėta ir įvertinta turto vertinimo proceso dalyvių veikla ir rezultatai.      Įvardytas konfliktas ir numatyti konflikto sprendimo būdai.      Pademonstruotas dalykinis bendravimas užsienio kalba.</p>
--	--	--	---	---