

## **NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINTOJŲ KVALIFIKACIJOS EGZAMINŲ**

### **PROGRAMA**

#### **„KĄ TURI ŽINOTI NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINTOJAS?“**

### **I SKYRIUS. BENDROSIOS NUOSTATOS**

#### **1. Programos paskirtis ir taikymo sritis**

Programa nustato žinių ir praktinių gebėjimų sritis, tikrinamas laikant nekilnojamojo turto vertinimo srities vertintojo asistento, vertintojo ir vertintojo eksperto kvalifikacijos egzaminus. Nekilnojamojo turto vertinimo sritis apima žemės, statinių, patalpų ir teisių į juos, taip pat miškų ir vandens telkinių vertinimą. Programa parengta pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertintojų rūmų įstatymo (toliau – Rūmų įstatymas) 10 straipsnio 2 ir 4 dalis: egzamino metu tikrinamas pasirengimas dirbti vertintojo darbą nekilnojamojo turto vertinimo srityje, gebėjimas teorines žinias ir įgūdžius taikyti praktiškai ir vertintojo profesinės etikos žinios.

#### **2. Žinių ir praktinių gebėjimų lygis**

Programos temos taikomos diferencijuotai pagal siekiamą kvalifikaciją: vertintojo asistento lygiu tikrinamos bazinės teorinės žinios ir gebėjimas jas taikyti; vertintojo lygiu – savarankiškas praktinis taikymas ir profesinis sprendimas; vertintojo eksperto lygiu – išsamios ir kompleksinės žinios, gebėjimas spręsti sudėtingas ir netipines vertinimo situacijas bei argumentuotai pagrįsti profesinį sprendimą. Žinių ir gebėjimų lygiai pagal programos skyrius ir kvalifikacijas nustatyti XVI skyriuje.

#### **3. Taikomi teisės aktai ir standartai**

Egzamino užduotys rengiamos ir žinios vertinamos pagal egzamino dieną galiojančius Lietuvos Respublikos teisės aktus, Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertintojų rūmų statutą ir Etikos kodeksą, taip pat taikomas Tarptautinių vertinimo standartų ir Europos vertinimo standartų redakcijas, kiek jos aktualios atitinkamai programos temai.

### **II SKYRIUS. TEISINIS REGLAMENTAVIMAS IR VERTINIMO STANDARTAI**

#### **4. Turto ir verslo vertinimo teisinio reglamentavimo sistema Lietuvoje**

Turto ir verslo vertinimo teisinio reglamentavimo sistema; Lietuvos Respublikos įstatymų, poįstatyminių teisės aktų, Tarptautinių vertinimo standartų (TVS / IVS) ir Europos vertinimo

standartų (EVS) vieta vertinimo sistemoje; teisės aktų ir vertinimo standartų tarpusavio santykis; imperatyvių teisės normų taikymas.

Privalomojo ir neprivalomojo turto vertinimo atribojimas. Individualiojo ir masinio nekilnojamojo turto vertinimo atribojimas. Vertinimas, atliekamas ne pagal Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo reikalavimus: TVS arba EVS taikymas pagal vertinimo užduoties ir sutarties sąlygas, kai tokiam vertinimui įstatymas nenustato privalomojo vertinimo reikalavimų. Iki 2026 m. gegužės 1 d. galiojusio Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo ir jį įgyvendinusių teisės aktų reikšmė retrospektyviniam.

Gebėjimas nustatyti, kokie teisės aktai ir vertinimo standartai turi būti taikomi konkrečiam nekilnojamojo turto vertinimui.

## **5. Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas**

Įstatymo paskirtis, tikslas ir taikymo sritis; pagrindinės įstatyme vartojamos sąvokos; privalomojo turto arba verslo vertinimo samprata; vertinimo užsakovas; vertinimo ataskaitos naudotojas; vertintojas; vertinamas objektas; viešojo sektoriaus turtas; turto arba verslo vertė. Privalomojo vertinimo atribojimas nuo kitų vertintojo teikiamų paslaugų. Masinio nekilnojamojo turto vertinimo išskyrimas iš įstatymo taikymo srities. Privalomojo vertinimo reikalavimai; pareiga vadovautis teisės aktais ir TVS arba EVS; nacionalinių teisės aktų ir standartų santykis.

## **6. Vertinimo ataskaitų informacinė sistema (VAIS)**

VAIS paskirtis; vertinimo ataskaitos registravimo ir pateikimo reikalavimai ir tvarka; pareiga parengtą vertinimo ataskaitą pateikti į VAIS ne vėliau kaip kitą darbo dieną nuo jos parengimo dienos; vertintojo nepriklausomumo patvirtinimas; ataskaitų saugojimas 10 metų nuo jų pateikimo į VAIS dienos; ataskaitos gavimo teisę turintys asmenys. Sprendimams, kuriems priimti teisės aktuose nustatytas reikalavimas atlikti vertinimą, gali būti naudojamos tik VAIS esančios privalomojo vertinimo ataskaitos.

Vertinimo ataskaitų ir jų duomenų viešinimas; viešojo sektoriaus turto vertinimo ataskaitų viešinimo principai; fizinių asmenų duomenų, vertinamo objekto adreso, vaizdinės medžiagos, komercinės ir kitos saugomos informacijos apsauga.

Privalomojo vertinimo ataskaitų priežiūros, skundų ir ataskaitų nagrinėjimo principai; Tarnybos atliekamos priežiūros ir ginčų dėl vertinimo ataskaitoje nustatytos vertės teisingumo atribojimas; ginčai dėl nustatytos vertės teisingumo sprendžiami teismo tvarka, jeigu specialiuosiuose įstatymuose nenustatyta kitaip. Tarnybos funkcijos: TVS ir EVS taikymo Lietuvoje rekomendacijos; Rūmams pavestų funkcijų priežiūra; vertinimo ataskaitos nagrinėjimo inicijavimas ginant viešąjį interesą; sprendimas pradėti administracinio nusižengimo teiseną.

## **7. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertintojų rūmų įstatymas**

Turto ir verslo vertintojų rūmų teisinis statusas; profesinės savivaldos samprata; Rūmų funkcijos ir įgaliojimai; vertintojų veiklos priežiūra; kvalifikacijos tobulinimo organizavimas ir priežiūra. Narystės Rūmuose privalomumas asmeniui, siekiančiam verstis privalomojo vertinimo veikla; narystės sustabdymo pasekmės; vertintojų juridinių asmenų sąrašas ir sąlygos juridiniam asmeniui atlikti privalomąjį vertinimą. Kvalifikacijos: vertintojo asistentas, vertintojas, vertintojas ekspertas; reikalavimai egzaminą siekiantiems laikyti asmenims (aukštasis universitetinis išsilavinimas ir praktinė patirtis pagal siekiamą kvalifikaciją); egzamino rezultatų galiojimas ir perlaikymas. Užsienyje įgytos vertintojo kvalifikacijos pripažinimas; laikinas ir vienkartinis paslaugų teikimas Lietuvoje. Vertintojų kvalifikacijos egzaminų komisijų ir Vertintojų garbės teismo sprendimų apskundimas administraciniam teismui; kitų Rūmų organų sprendimų apskundimas bendrosios kompetencijos teismui.

Vertintojo nepriekaištingos reputacijos reikalavimai ir aplinkybės, dėl kurių asmuo nelaikomas nepriekaištingos reputacijos.

## **8. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertintojų rūmų statutas**

Rūmų veiklos tikslai, funkcijos, uždaviniai ir veiklos principai. Rūmų nario statusas; narystės įgijimas, sustabdymas, atnaujinimas ir pasibaigimas; Rūmų narių teisės ir pareigos; profesinės savivaldos organai. Nario mokesčio mokėjimo pareiga ir jos nevykdymo pasekmės; vertintojų ir vertinimo paslaugų gavėjų ginčų nagrinėjimas Rūmuose, kai šalys to pageidauja.

Profesinės atsakomybės ir drausmės sistemos organizavimas.

## **9. Privalomojo vertinimo atvejus nustatantys specialieji teisės aktai**

Gebėjimas nustatyti, kada konkrečiu teisės aktu reikalaujama atlikti privalomąjį turto vertinimą ir kokie specialiojo teisės akto reikalavimai turi būti taikomi kartu su Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymu.

Privalomasis vertinimas teisės aktuose nustatytais atvejais, susijusiais su:

- valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo atvejais;
- turto pardavimo, nuomos, mainų, perdavimo ir kitų sandorių atvejais;
- žemės paėmimo visuomenės poreikiams ir nuostolių atlyginimo atvejais;
- nustatant servitutų, specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir kitų apribojimų poveikį;
- nemokumo ir kituose turto realizavimo procesuose;
- finansų rinkos, kredito įstaigų veiklos, įkeitimo ir draudimo atvejais;
- turto įnašų ir reorganizavimo atvejais;
- mokesčių apskaičiavimo atvejais;
- kituose specialiuosiuose teisės aktuose nustatytais atvejais.

Europos Sąjungos teisės aktuose numatyti vertinimo atvejai: nekilnojamojo turto, kuriuo užtikrinamos kredito įstaigų pozicijos, vertinimas pagal Reglamentą (ES) Nr. 575/2013; nepiniginių įnašų vertinimas pagal bendrovių teisę; investicinių fondų ir draudimo įmonių turto vertinimas.

#### **10. Nekilnojamojo turto vertinimui reikšmingi specialieji teisės aktai**

Vertintojas turi išmanyti ir gebėti konkrečiam vertinimui parinkti teisės aktus, reglamentuojančius:

- nuosavybės, naudojimo, valdymo ir disponavimo teises;
- bendrąją nuosavybę;
- žemės naudojimą ir valdymą;
- valstybinės žemės pardavimą ir nuomą;
- nekilnojamojo turto kadastrą ir registrą;
- statybą;
- teritorijų planavimą;
- specialiąsias žemės naudojimo sąlygas;
- miškų naudojimą;
- vandens telkinių nuosavybę, naudojimą ir apsaugą;
- saugomas teritorijas;
- žemės ūkio paskirties žemės įsigijimą;
- nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą;
- valstybės ir savivaldybių turto valdymą;
- nemokumo procesus;
- turto apmokestinimą;
- finansų rinką, įkeitimą ir draudimą.

#### **11. Tarptautiniai vertinimo standartai ir Europos vertinimo standartai**

TVS / IVS paskirtis, struktūra ir taikymo principai. Bendrieji ir atskiroms turto rūšims taikomi standartai. Bendrieji standartai IVS 100–106; IVS 400 „Teisės į nekilnojamąjį turtą“ ir IVS 410 „Plėtrai skirtas turtas“. Vertintojo veiklos principai (etika, kompetencija, atitiktis, profesinis skepticizmas); vertinimo proceso kokybės kontrolė ir vertinimo rizika; specialistų arba paslaugų organizacijų pasitelkimas; atitiktis TVS, kai teisės aktų reikalavimai skiriasi nuo TVS; vertės paskirstymas; aplinkos apsaugos, socialinės atsakomybės ir valdysenos (ESG) aspektai; automatizuoto vertinimo modelio naudojimo ribos; vertinimo proceso peržiūra ir vertės peržiūra. Tarptautinės vertinimo standartų tarybos Vertintojų etikos principų kodeksas ir kompetencijų sistema.

Vertinimo užduoties apibrėžimas; vertės pagrindai; vertinimo požiūriai, metodai ir modeliai; informacija ir duomenys; prielaidos ir specialiosios prielaidos; apribojimai; vertinimo neapibrėžtumai; dokumentavimas; vertinimo ataskaita.

EVS paskirtis, struktūra ir taikymo sritis. Rinkos vertė ir kiti vertės pagrindai. Vertintojo kvalifikacijos, nepriklausomumo, profesinės etikos ir vertinimo ataskaitos reikalavimai. EVS 2025 sandara: standartai EVS 1–6 (rinkos vertė ir nuomos rinkos vertė; kiti vertės pagrindai; kvalifikuotas vertintojas; vertinimo procesas; vertinimo ataskaita; vertinimas ir energinis efektyvumas); vertinimo metodologija; gairės EVGN 1–6 (vertinimas karo aplinkybėmis, hipotekinis skolinimas, ataskaitų pavyzdžiai, žemės ūkio paskirties turtas, tikroji vertė finansinei atskaitomybei, draudimo išlaidų įvertinimas); minimalūs išsilavinimo reikalavimai; Europos vertintojų elgesio kodeksas; vertinimas ir tvarumas; informaciniai dokumentai EVIP 1–8; Europos matavimo kodeksas. Kvalifikuoto vertintojo apibrėžimas pagal EVS 3 ir jo santykis su Lietuvos teisės aktų reikalavimais.

TVS ir EVS santykis su Lietuvos Respublikos teisės aktais.

Gebėjimas taikyti vertinimo dieną galiojančius TVS arba EVS ir identifikuoti nekilnojamojo turto bei plėtros turto vertinimui taikomus standartus.

### **III SKYRIUS. EKONOMIKOS IR FINANSŲ PAGRINDAI**

#### **12. Ekonomikos pagrindai**

Išteklių ribotumas; rinkos ekonomikos principai; rinkos mechanizmas; paklausa ir pasiūla; rinkos pusiausvyra ir disbalansas; kainų formavimasis; paklausos ir pasiūlos elastingumas.

#### **13. Mikroekonomikos pagrindai**

Vartotojų elgsena; paklausos veiksniai; pajamų ir pakeitimo efektai; gamybos veiksniai; fiksuotieji, kintamieji ir bendrieji kaštai; ekonominis ir apskaitinis pelnas; masto ekonomija.

Rinkos struktūros: konkurencija, monopolistinė konkurencija, oligopolija ir monopolija. Rinkos struktūros įtaka nekilnojamojo turto paklausai, pasiūlai ir kainoms.

#### **14. Makroekonomikos pagrindai**

Bendrasis vidaus produktas; ekonomikos augimas; ekonomikos ciklai; infliacija ir defliacija; nedarbas; darbo užmokestis; gyventojų pajamos; fiskalinė ir pinigų politika.

Ekonominių pokyčių poveikis nekilnojamojo turto rinkai.

#### **15. Palūkanų normos ir kreditavimo aplinka**

Europos Centrinio Banko pinigų politika; pagrindinės ECB palūkanų normos; EURIBOR; nominaliosios ir realiosios palūkanų normos.

Kredito prieinamumas; skolinimosi kaina; finansavimo sąlygos; jų poveikis nekilnojamojo turto paklausai, investicijoms, pajamingumui ir vertei.

## **16. Vertinimui reikšmingi makroekonominiai rodikliai**

BVP; vartotojų kainų indeksas; infliacija; EURIBOR ir ECB palūkanų normos; nedarbas; darbo užmokestis; gyventojų pajamos; statybos sąnaudų indeksai; nekilnojamojo turto kainų ir nuomos indeksai; gyventojų skaičius; migracija; demografinė struktūra.

Rodiklių interpretavimas ir jų ryšio su nekilnojamojo turto rinka vertinimas.

## **17. Investicijų ekonomikos pagrindai**

Investicijų samprata; alternatyvieji kaštai; rizikos ir grąžos santykis; likvidumas; investavimo horizontas; investuotojo reikalaujama grąža. Portfelio teorijos pagrindai; nekilnojamojo turto ir kitų investicijų rinkų ryšys.

## **18. Finansinės matematikos pagrindai**

Pinigų laiko vertė; paprastosios ir sudėtinės palūkanos; dabartinė ir būsimoji vertė; anuitetas; perpetuitetas; diskontavimo ir kapitalizavimo ekonominė logika.

Grynoji dabartinė vertė (NPV); vidinė grąžos norma (IRR); jų paskirtis ir interpretavimas.

# **IV SKYRIUS. APSKAITA IR VERTINIMUI REIKŠMINGA FINANSINĖ INFORMACIJA**

## **19. Apskaitos ir finansinės atskaitomybės pagrindai**

Finansinės atskaitomybės paskirtis ir jos ryšys su nekilnojamojo turto vertinimu.

Finansinių ataskaitų rinkinio sudėtis. Audito išvados, apskaitos politika, vadovybės ataskaitos ir papildomi apskaitos dokumentai. Balanso ir pelno (nuostolių) ataskaitos skaitymo pagrindai; pagrindiniai finansiniai rodikliai. Nekilnojamojo turto sektoriaus įmonių nuosavybės ir valdymo struktūros.

Apskaitinės / balansinės vertės, tikrosios vertės pagal taikomą finansinės atskaitomybės sistemą ir rinkos vertės skirtumai.

## **20. Ilgalaikio materialiojo ir investicinio turto apskaita**

Ilgalaikio materialiojo turto pripažinimas; savikaina; rekonstravimo, remonto ir pagerinimo išlaidos; apskaitinis nusidėvėjimas; naudingo tarnavimo laikas; likvidacinė ir likutinė vertė.

Investicinio turto sąvoka; investicinio turto atskyrimas nuo savininko naudojamo turto; savikainos ir tikrosios vertės apskaitos modeliai.

Nebaigtos statybos, plėtros projektų ir nekilnojamojo turto atsargų apskaitos pagrindai.

## **21. Nuomos ir naudojimo teisių apskaitos pagrindai**

Nuomos, finansinės nuomos / lizingo ir panaudos samprata. Nuomininko ir nuomotojo apskaitos skirtumai.

Sutartinė ir rinkos nuoma; nuomos indeksavimas; lengvatos; pratęsimo ir nutraukimo sąlygos.

## **22. Finansinių duomenų patikimumas**

Apskaitos duomenų patikimumo vertinimas; duomenų susiejimas su konkrečiu nekilnojamojo turto objektu; apskaitos duomenų palyginimas su teisiniais, techniniais, sutartiniais ir rinkos duomenimis.

## **V SKYRIUS. STATISTIKA IR DUOMENŲ ANALIZĖ**

### **23. Pagrindinės statistinės sąvokos**

Generalinė visuma; imtis; statistinis vienetas ir požymis; kiekybiniai ir kokybiniai duomenys; populiacijos parametro ir imties statistikos skirtumas.

Imties reprezentatyvumas; atrankos šališkumas; atsitiktinės ir sisteminės klaidos.

### **24. Duomenų grupavimas ir atvaizdavimas**

Dažnių analizė; intervalai; lentelės; histogramos; stulpelinės, linijinės ir sklaidos diagramos. Tinkamo duomenų pateikimo būdo pasirinkimas.

### **25. Duomenų centro charakteristikos**

Aritmetinis ir svertinis vidurkis; mediana; moda; kvartilai; procentiliai; geometrinis vidurkis.

Tinkamo rodiklio pasirinkimas vertinimo duomenims apibendrinti. Išskirčių įtaka rezultatams.

### **26. Duomenų sklaida**

Duomenų aibės plotis; tarpkvartilinis plotis; dispersija; standartinis nuokrypis; variacijos koeficientas.

### **27. Skirstinių ir išskirčių analizė**

Simetriški ir asimetriški skirstiniai; normaliojo skirstinio pagrindai; standartizuota reikšmė; išskirčių identifikavimo principai.

### **28. Imčių sudarymas**

Atsitiktinė, sisteminė, sluoksninė ir tikslinė atranka; imties dydis; reprezentatyvumas; atrankos paklaida.

### **29. Statistinio reikšmingumo pagrindai**

Nulinė ir alternatyvioji hipotezė; reikšmingumo lygmuo;  $p$  reikšmė; statistinio ir praktinio reikšmingumo skirtumas.

### **30. Kintamųjų tarpusavio ryšys**

Koreliacijos ir kovariacijos samprata; teigiamas ir neigiamas, tiesinis ir netiesinis ryšys; koreliacijos ir priežastinio ryšio atribojimas.

### **31. Paprastoji ir daugialypė regresija**

Priklausomi ir nepriklausomi kintamieji; regresijos lygtis; koeficientų ekonominė interpretacija; determinacijos koeficientas; kokybinių požymių naudojimas; modelio tikslumo ir patikimumo vertinimas.

Regresinės analizės galimybės ir ribotumai nekilnojamojo turto vertinime.

### **32. Statistinių modelių taikymas vertinime**

Duomenų kokybės, imties dydžio, modelio prielaidų ir rezultatų racionalumo patikra. Ekstrapoliacijos pavojus. Skaičiuoklių ir kompiuterinių modelių tipinės klaidos ir jų kontrolė.

Vertintojas turi gebėti įvertinti, ar statistinis modelis yra pakankamai patikimas ir tinkamas konkrečiam vertinimo sprendimui pagrįsti.

## **VI SKYRIUS. STATYBOS, TERITORIJŲ PLANAVIMO IR TECHNINIAI NEKILNOJAMOJO TURTO PAGRINDAI**

### **33. Statinio sąvoka ir pagrindiniai parametrai**

Statinys; pastatas; patalpa; inžinerinis statinys. Pastato ir inžinerinio statinio atibojimas.

Bendrasis, naudingasis, gyvenamasis, pagrindinis ir pagalbinis plotai; užstatytas plotas; statinio tūris; aukštų skaičius; pastato aukštis.

Statinio parametrų reikšmė vertei ir jų įregistravimas Nekilnojamojo turto kadastre.

### **34. Statinių ir patalpų klasifikavimas**

Statinių ir patalpų klasifikavimo principai; pagrindinės statinių paskirties grupės; patalpų paskirtis.

Registruotos paskirties ir faktinio naudojimo skirtumai; paskirties keitimas; neatitikimo poveikis turto naudojimo galimybėms ir vertei.

### **35. Statybos rūšys**

Nauja statyba; rekonstravimas; kapitalinis remontas; paprastasis remontas; griovimas. Statinio ar jo dalies paskirties keitimas ir pastato atnaujinimas (modernizavimas): jų ryšys su statybos rūšimis ir taikomomis procedūromis.

Statybos rūšių atibojimas.

### **36. Statinio projektas**

Statinio projekto paskirtis; pagrindinės projekto dalys; esminiai projekto sprendiniai; projektinės ir faktinės būklės palyginimas.

### **37. Statybą leidžiantys ir statybos užbaigimo dokumentai**

Statybą leidžiančio dokumento paskirtis; pagrindiniai jo tipai; ryšys su statinio projektu.

Informacinės sistemos „Infostatyba“ paskirtis.

Statybos užbaigimo procedūros; statybos užbaigimo aktas ir deklaracija apie statybos užbaigimą.

Statybos baigtumo procentas; registruoto baigtumo ir faktinės būklės santykis; jų įtaka vertei.

### **38. Statinio techninė ir fizinė būklė**

Pamatų, laikančiųjų konstrukcijų, sienų, perdangų, stogo, fasado, langų, durų ir vidaus apdailos būklė.

Šildymo, vandentiekio, nuotekų, elektros, vėdinimo ir kitų inžinerinių sistemų būklė.

Drėgmė; pelėsis; įtrūkimai; korozija; deformacijos; avarinės būklės požymiai. Remonto poreikio ir techninės būklės poveikis vertei. Sveikatos ir saugos reikalavimai statiniams; vertintojo sauga apžiūros metu.

### **39. Statybos medžiagos ir konstrukcinės sistemos**

Mūriniai, monolitiniai, karkasiniai, skydiniai ir kitų konstrukcinių sistemų pastatai.

Pagrindinės sienų, perdangų, stogų, šilumos izoliacijos, langų, durų ir apdailos medžiagos; konstrukcijų ilgaamžiškumas.

### **40. Savavališka statyba ir statybos teisėtumas**

Savavališkos statybos samprata ir padariniai; savavališkai atlikto rekonstravimo ar remonto darbų teisinis statusas; įteisinimo galimybės.

Neįregistruoti statinio pakeitimai. Vertintojo veiksmai kilus abejonių dėl statybos teisėtumo. Dokumentai, kuriuos būtina išanalizuoti.

Teisinio neapibrėžtumo įtaka turto naudojimo galimybėms, likvidumui ir vertei.

### **41. Teritorijų planavimas**

Bendrieji, specialieji ir detalieji planai; žemės sklypo naudojimo paskirtis ir būdas; užstatymo tankis; intensyvumas; aukštingumas.

Statybos, rekonstravimo, plėtros ir paskirties keitimo galimybės.

Teritorijų planavimo sprendinių ir apribojimų įtaka žemės sklypo bei statinių vertei. Paramos, subsidijų ir kompensacijų sistemos, galinčios turėti įtakos žemės ir statinių naudojimui (žemės ūkio, miškų ūkio, pastatų atnaujinimo parama); planavimo sprendinių apskundimas; užterštos ir anksčiau kitaip naudotos teritorijos.

## **VII SKYRIUS. NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRAS, REGISTRAS IR TEISINĖ OBJEKTO ANALIZĖ**

### **42. Nekilnojamojo turto kadastro sistema**

Kadastro paskirtis; kadastro objektai; kadastro duomenų sudėtis; kadastro vietovė; kadastro žemėlapis; unikalus numeris; žemės sklypo kadastro numeris.

Kadastro ir Nekilnojamojo turto registro funkcijų atribojimas.

### **43. Nekilnojamojo turto registro sistema**

Registro paskirtis; registruojami nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės, juridiniai faktai, žymos ir apribojimai.

Registro duomenų viešumo principai.

#### **44. Nekilnojamojo turto registro išrašo analizė**

Nekilnojamojo daikto identifikavimo duomenys; nuosavybės teisės; daiktinės teisės; juridiniai faktai; žymos; apribojimai.

Gebėjimas nustatyti, kurie Registro duomenys gali turėti įtakos turto naudojimui, disponavimui, likvidumui ir vertei.

#### **45. Nekilnojamojo turto objektų teisinis ir kadastrinis identifikavimas**

Kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų pagrindu identifikuojami nekilnojamieji daiktai: žemės sklypas; pastatas; butas; patalpa; inžinerinis statinys; priklausinys; pagrindinis daiktas ir antraeilis daiktas.

Objekto teisinio statuso, registravimo ir kadastro duomenų pakankamumo vertinimo tikslais nustatymas; teisinio ir kadastrinio identifikavimo atribojimas nuo faktinės vertinamo objekto sudėties nustatymo apžiūros metu.

#### **46. Kadastro duomenų nustatymas ir keitimas**

Kadastro duomenų byla; kadastriniai matavimai; statinio ir patalpų planai; kadastro duomenų nustatymo ir keitimo pagrindai.

#### **47. Nekilnojamojo turto objektų formavimas ir pertvarkymas**

Žemės sklypų ir statinių formavimo principai; padalijimas; atidalijimas; sujungimas; amalgamacija.

Formavimo ir pertvarkymo galimybių reikšmė turto vertei.

#### **48. Nuosavybės teisės ir bendroji nuosavybė**

Asmeninė nuosavybė; bendroji dalinė ir bendroji jungtinė nuosavybė; bendraturčio teisių apimtis ir jų registravimas.

Idealioji turto dalis ir fiziškai atribota turto dalis; naudojimosi tvarkos teisinė reikšmė ir registravimo aspektai.

Bendrosios nuosavybės poveikis turto valdymui, naudojimui ir disponavimui; vertės poveikio analizė atliekama atsižvelgiant į konkretaus vertinamo intereso rinkos duomenis.

#### **49. Ribotos daiktinės teisės ir juridiniai faktai**

Servitutai; uzufruktas; hipoteka; areštas; nuoma; panauda; kitos registruotos teisės ir juridiniai faktai.

Teisių ir apribojimų poveikio nekilnojamojo turto vertei analizė.

#### **50. Pagrindinis daiktas, priklausiniai ir susiję objektai**

Pagrindinio daikto ir priklausinio teisinis bei funkcinis ryšys.

Butas ir sandėliukas; pastatas ir žemės sklypas ar jo dalis; statiniai ant kitam savininkui priklausančios žemės; keliems savininkams priklausančios funkciškai susiję objektai.

Vertinamo objekto sudėties nustatymas.

### **51. Faktinių ir registrinių duomenų neatitikimai**

Nekilnojamojo turto registro, kadastro bylos, statybos dokumentų ir faktinės turto būklės duomenų palyginimas.

Neįregistruotų pakeitimų, nebaigtų registravimo procedūrų ir duomenų neatitikimų reikšmė vertinimui.

Vertintojo veiksmai esant prieštarangiems duomenims.

## **VIII SKYRIUS. NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS ANALIZĖ**

### **52. Nekilnojamojo turto rinkos analizės samprata ir vieta vertinimo procese**

Rinkos analizės tikslai, apimtis ir etapai; rinkos analizės ryšys su vertės pagrindu, vertinimo metodais ir modeliais.

Rinkos sąlygų įvertinimas vertinimo dieną.

### **53. Vertinamam objektui aktualios rinkos ir subrinkos nustatymas**

Vietinė, regioninė ir nacionalinė rinka. Geografinis, funkcinis ir ekonominis rinkos apibrėžimas.

Pirminė ir antrinė rinka; pardavimo ir nuomos rinkos; rinkos segmentai ir subrinkos.

Rinkos ribų nustatymo ir pagrindimo principai.

### **54. Rinkos informacijos šaltiniai**

Nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenys; Registrų centro sandorių ir rinkos informacija; skelbimų portalai; brokerių ir rinkos dalyvių informacija; Lietuvos banko ir Valstybės duomenų agentūros duomenys; savivaldybių ir kitų valstybės institucijų duomenys; GIS ir erdviniai duomenys; žemėlapiai; rinkos tyrimų bendrovių ir tarptautinių duomenų bazių informacija.

### **55. Rinkos duomenų kokybė ir patikimumas**

Duomenų aktualumas, tinkamumas, išsamumas, tikslumas ir patikimumas.

Pirminiai ir antriniai duomenys. Duomenų tikrinimas keliuose šaltiniuose.

Duomenų patikimumo hierarchija.

Trūkstami, klaidingi ir prieštaringi duomenys; ekstremalios reikšmės; imties dydis ir reprezentatyvumas.

### **56. Sandorių ir pasiūlos duomenų analizė**

Sandorio kainos, pasiūlos kainos ir rinkos vertės santykis.

Sandorio aplinkybių analizė; sandorio šalių ryšiai; ne rinkos sąlygomis sudaryti sandoriai; skubaus pardavimo aplinkybės; specialusis pirkėjas; neįprastos finansavimo sąlygos; nuolaidos ir paskatos.

Su nekilnojamuoju turtu perleidžiamo kilnojamojo turto ir kitų teisių įtakos kainai nustatymas.

### **57. Palyginamųjų objektų atranka**

Vieta; paskirtis; dydis; fizinė būklė; statybos metai; įrengimas; energinis naudingumas; teisinės ir kitos rinkos požiūriu reikšmingos charakteristikos.

Sandorio datos reikšmė; palyginamųjų objektų skaičius ir kokybė.

### **58. Rinkos segmentavimas ir palyginimo vienetai**

Segmentavimas pagal vietą, paskirtį, naudojimą, statybos laikotarpį, kokybę, būklę ir kainų lygį.

Pirkėjų ir nuomininkų grupės.

Palyginimo vienetai: Eur/m<sup>2</sup>, Eur/a, Eur/ha, Eur/vnt., Eur/vietai ir kiti rinkoje naudojami vienetai.

### **59. Nekilnojamojo turto paklausos analizė**

Gyventojų skaičius; migracija; namų ūkių struktūra; pajamos; užimtumas; pirkėjų ir nuomininkų lūkesčiai; įperkamumas; kreditavimo sąlygos; palūkanų normos; investuotojų aktyvumas.

### **60. Nekilnojamojo turto pasiūlos analizė**

Esama pardavimo ir nuomos pasiūla; nauja statyba; neparduoto turto kiekis; statybos leidimai; pradėtų ir baigtų statyti objektų apimtys; planuojami projektai; konkurencinė pasiūla.

Teritorijų planavimo ir statybos apribojimų poveikis būsimai pasiūlai.

### **61. Rinkos pusiausvyra, aktyvumas ir likvidumas**

Pirkėjo ir pardavėjo rinka; sandorių dinamika; absorbcija; pasiūlos laikotarpis; ekspozicijos ir marketingo laikas; pardavimo greitis; nuolaidų lygis; likvidumas.

### **62. Nekilnojamojo turto kainą ir vertę lemiantys veiksniai**

Makroekonominiai, regioniniai ir vietiniai veiksniai.

Vieta; susisiekimas; infrastruktūra; darbo vietos; švietimo, gydymo ir rekreaciniai objektai; žaliosios zonos.

Fizinės, funkcinės ir teisinės turto charakteristikos; teritorijų planavimas; aplinkos kokybė; energinis naudingumas ir kiti reikšmingi tvarumo veiksniai.

### **63. Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinkos analizė**

Butų; individualių ir sublokuotų namų; gyvenamajai statybai skirtos žemės rinkų ypatumai.

Pirminė ir antrinė būsto rinka; būsto įperkamumas; kreditavimo sąlygos; nuomos rinka; investicinė būsto paklausa; naujų projektų pardavimo tempai.

### **64. Komercinio ir investicinio nekilnojamojo turto rinkos analizė**

Biurų, prekybos, paslaugų, sandėliavimo, logistikos, gamybos, viešbučių ir kitų segmentų ypatumai.

Rinkos ir sutartinė nuoma; efektyvioji nuoma; nuomos paskatos; vakansija; užimtumas; nuomos sutarčių sąlygos; nuomininkų paklausa; rinkos pajamingumas; investicinių sandorių apimtys.

#### **65. Plėtros nekilnojamojo turto rinkos analizė**

Plėtrai skirtos žemės rinka; planuojami ir statomi projektai; statybos leidimų dinamika; statybos kaštai; finansavimo sąlygos; pardavimo ir nuomos kainų prielaidos; išankstiniai pardavimai; absorbcija; konkurencinių projektų analizė.

#### **66. Rinkos rodikliai, tendencijos ir ciklai**

Kainų indeksai; sandorių apimtys; pasiūla; nuoma; vakansija; pajamingumas; statybų apimtys; kreditavimas; palūkanų normos; infliacija; BVP; gyventojų pajamos.

Nekilnojamojo turto rinkos ciklo fazės; ekonominio ir NT rinkos ciklo ryšys; sezoniškumas.

Neaktyvių, nelikvidžių ir nepakankamai skaidrių rinkų analizė.

#### **67. Rinkos neapibrėžtumas, scenarijų ir jautrumo analizė**

Rinkos prognozių ribotumas; reikšmingų rinkos prielaidų pokyčio poveikis vertinimui; scenarijų ir jautrumo analizės paskirtis.

#### **68. Technologijos ir automatizuoti vertinimo modeliai**

GIS; didieji duomenys (Big Data); statistiniai modeliai; automatizuoti vertinimo modeliai (AVM); dirbtinis intelektas.

Duomenų ir algoritmų šališkumas; modelių skaidrumas ir paaiškinamumas; rezultatų tikrinimas; automatizuoto vertinimo ribotumai.

Vertintojo profesinio sprendimo ir atsakomybės išlaikymas naudojant automatizuotas priemones.

#### **69. Rinkos analizės išvadų taikymas vertinime**

Rinkos analizės rezultatų panaudojimas pasirenkant metodus, atrenkant palyginamuosius objektus, nustatant korekcijas, rinkos nuomą, vakansiją, kapitalizacijos ir diskonto normas bei kitus vertinimo parametrus.

Rinkos analizės ir galutinės vertės išvados suderinamumas.

### **IX SKYRIUS. NEKILNOJAMOJO TURTO SAMPRATA, IDENTIFIKAVIMAS, APŽIŪRA IR VERTINIMO PAGRINDAI**

#### **70. Nekilnojamojo turto samprata ir vertinimo objektai**

Žemė; žemės sklypai; pastatai; patalpos; inžineriniai statiniai; nekilnojamojo turto kompleksai; nekilnojamojo turto teisės ir interesai.

Atskiro objekto, turto dalies ir turto visumos vertinimas.

#### **71. Vertinimo užduoties nustatymas**

Vertinamas objektas; vertinamos teisės; vertinimo tikslas; vertės nustatymo data; vertės pagrindas; numatomi ataskaitos naudotojai; vertinimo rezultato naudojimas.

Vertinimo apimtis; prielaidos; specialiosios prielaidos; apribojimai. Rašytinės užduoties sąlygos, suderintos su užsakovu iki vertinimo pradžios, ir jų pakeitimų įforminimas raštu; rėmimasis užsakovo ir trečiųjų asmenų informacija.

#### **72. Vertinamo objekto apimties ir faktinės sudėties identifikavimas**

Vertinamo objekto ribos ir faktinė sudėtis; žemės sklypo ir statinių tarpusavio ryšys; pagrindinis daiktas ir priklausiniai; faktinis naudojimas, plotas, tūris, statybos metai ir kitos vertinimui reikšmingos charakteristikos.

Faktinių apžiūros duomenų palyginimas su Registro, kadastro, statybos ir kitais dokumentais; neatitikimų reikšmės vertinamo objekto apimčiai ir vertei nustatymas.

#### **73. Vertinamų nekilnojamojo turto teisių ir interesų apimtis**

Vertinamos nuosavybės, nuomos, naudojimo ar kitos teisės ir interesai; jų apimtis, trukmė, apribojimai ir sąlygos; bendrosios nuosavybės, servitutų, uzufrukto, naudojimosi tvarkos ir kitų teisių reikšmė tiek, kiek jos apibrėžia vertinamą interesą.

Vertinamų teisių ir interesų identifikavimo reikšmė vertei.

#### **74. Dalinės nuosavybės vertinimas**

Idealiosios dalies ir fiziškai atribotos turto dalies skirtumai; naudojimosi tvarka; disponavimo ir likvidumo apribojimai.

Turto dalies ir proporcingos viso turto vertės dalies skirtumų vertinimas remiantis rinkos duomenimis.

#### **75. Nekilnojamojo turto charakteristika**

Vieta; paskirtis; naudojimas; pastato tipas ir konstrukcija; plotas; tūris; aukštingumas; išplanavimas; fizinė būklė; inžinerinės sistemos; infrastruktūra; funkcinis tinkamumas.

#### **76. Žemės sklypo charakteristika**

Plotas; forma; konfigūracija; reljefas; privažiavimas; inžinerinė infrastruktūra; užstatymas; naudojimo būdas; užstatymo galimybės; specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kiti apribojimai.

#### **77. Nekilnojamojo turto apžiūra**

Apžiūros tikslas ir apimtis; objekto identifikavimas vietoje; žemės sklypo, pastatų ir patalpų apžiūra; matavimai; fotografavimas; faktinės fizinės ir funkcinės būklės nustatymas; apžiūros dokumentavimas.

#### **78. Ribota arba neatlikta apžiūra**

Neapžiūrėto ar iš dalies apžiūrėto turto vertinimo sąlygos; apžiūros apribojimų pagrindimas ir atskleidimas.

Trečiųjų asmenų pateiktos informacijos naudojimas.

Apžiūros apribojimo reikšmingumo vertinimas ir jo poveikis vertinimo patikimumui.

## **79. Apžiūros metu nustatytos techninės ir fizinės būklės reikšmė vertinimui**

Apžiūros metu nustatytos techninės ir fizinės būklės duomenų interpretavimas vertinimo tikslais; būklės palyginimas su rinkos analogais; atidėtos priežiūros, remonto poreikio ir reikalingų kapitalo išlaidų poveikis vertei; techninės ekspertizės ar kito specialisto išvados poreikio atpažinimas.

Techninės būklės išvadų naudojimo ribos ir vertintojo kompetencijos atribojimas nuo statinio techninės ekspertizės.

## **80. Nekilnojamojo turto amžius ir tarnavimo laikas**

Chronologinis ir efektyvus amžius; fizinis ir ekonominis tarnavimo laikas; likęs ekonominis tarnavimo laikas.

Modernizavimo ir atnaujinimo poveikis efektyviam amžiui.

## **81. Nuvertėjimas**

Fizinis nusidėvėjimas; funkcinis nuvertėjimas; ekonominis / išorinis nuvertėjimas.

Pašalinamas ir nepašalinamas nuvertėjimas.

Nuvertėjimo identifikavimo ir nustatymo principai.

## **82. Fizinio nusidėvėjimo nustatymas**

Amžiaus ir tarnavimo laiko metodas; efektyvaus amžiaus metodas; stebimos būklės metodas; komponentinis metodas; remonto kaštų metodas.

## **83. Funkcinis nuvertėjimas**

Netinkamas išplanavimas; perteklinis arba nepakankamas plotas; netinkamas aukštingumas; pasenusios inžinerinės sistemos; rinkos poreikių neatitinkančios savybės; pertekliniai kaštai.

## **84. Ekonominis arba išorinis nuvertėjimas**

Nepalanki aplinka; infrastruktūros pokyčiai; neigiamas gretimų objektų poveikis; vietos patrauklumo sumažėjimas; paklausos sumažėjimas; perteklinė pasiūla; reguliaciniai pokyčiai.

## **85. Vertės pagrindai**

Rinkos vertė; nuomos rinkos vertė (angl. market rent); investicinė vertė; sinergijos vertė; teisingoji vertė (angl. Equitable Value); likvidacinė vertė ir kiti taikytini vertės pagrindai. EVS 2 vertės pagrindai: tikroji vertė, specialioji vertė, investicinė vertė, hipotekinio skolinimo vertė (angl. mortgage lending value), draudžiamoji vertė, vertė mokesčių tikslais, vertė paėmimo visuomenės poreikiams ir kompensavimo tikslais. Alternatyvaus naudojimo vertė ir priverstinio pardavimo vertė kaip rinkos vertė su specialiąja prielaida.

Priverstinio pardavimo aplinkybių atribojimas nuo savarankiško vertės pagrindo.

## **86. Kainos, kaštų ir vertės sąvokų atribojimas**

Sandorio kaina; pasiūlos kaina; statybos savikaina; atkūrimo ir pakeitimo kaštai; apskaitinė vertė; rinkos vertė.

### **87. Pagrindiniai vertinimo principai**

Naudingumas; pakeičiamumas; pasiūla ir paklausa; numatymas; indėlis; pusiausvyra; atitiktis; konkurencija; išoriniai veiksniai.

### **88. Geriausias naudojimas (angl. highest and best use)**

Fiziškai įmanomas; teisiškai leidžiamas; finansiškai pagrįstas ir maksimaliai produktyvus naudojimas.

Esamo ir alternatyvaus naudojimo analizė.

Neužstatyto ir užstatyto žemės sklypo geriausio ir efektyviausio naudojimo analizė.

## **X SKYRIUS. NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO POŽIŪRIAI, METODAI IR MODELIAI**

### **89. Vertinimo požiūrių ir metodų pasirinkimas**

Rinkos, pajamų ir išlaidų požiūriai.

Metodo tinkamumas konkrečiam turtui; duomenų prieinamumas ir kokybė; vieno ar kelių metodų taikymas; metodo pasirinkimo pagrindimas. Požiūrių, metodų ir modelių hierarchija; galutinė rezultato patikra.

### **90. Lyginamasis metodas**

Palyginamųjų objektų atranka; sandorių ir pasiūlos duomenys; objektų panašumų ir skirtumų analizė; koregavimai; metodo privalumai ir ribotumai.

### **91. Palyginimo elementai**

Perleidžiamos teisės; finansavimo ir sandorio sąlygos; rinkos sąlygos / laikas; vieta; paskirtis; fizinės savybės; statybos kokybė; būklė; plotas; aukštas; energinis naudingumas; infrastruktūra ir kiti rinkai reikšmingi elementai.

### **92. Palyginimo vienetai**

Tinkamo palyginimo vieneto pasirinkimas ir nuoseklus jo taikymas.

### **93. Korekcijų nustatymas**

Porinių pardavimų analizė; grupinė duomenų analizė; rinkos išskyrimo principai; procentinės ir absoliučios korekcijos; korekcijų eiliškumas; korekcijų racionalumo patikra.

Korekcijų pagrindimas rinkos duomenimis.

### **94. Rinkos sąlygų / laiko korekcija**

Vertinimo datos ir palyginamojo sandorio datos skirtumas; rinkos kainų pokytis; sandorių analizė; kainų indeksai; bendrųjų indeksų taikymo ribotumai.

#### **95. Išlaidų požiūris**

Išlaidų požiūrio taikymo sąlygos; specializuotas ir ribotos rinkos turtas; žemės ir pagerinimų vertės atribojimas; atkūrimo ir pakeitimo kaštai; sukauptas nuvertėjimas.

#### **96. Atkūrimo ir pakeitimo kaštai**

Tiesioginės ir netiesioginės statybos išlaidos; projektavimas; specialistų paslaugos; finansavimo ir statybos laikotarpio kaštai; vystytojo pelnas; kaštų indeksavimas.

Atkūrimo ir pakeitimo kaštų skirtumai.

#### **97. Žemės vertės nustatymas**

Tiesioginio palyginimo metodas; paskirstymo metodas; žemės vertės išskyrimas; liekamasis metodas; žemės nuomos pajamų kapitalizavimas; plėtros / išskaidymo metodas, kai jis tinkamas.

Vertės paskirstymas žemei ir pastatams apskaitos ir kitais tikslais.

#### **98. Pajamų požiūris**

Pajamas generuojančio nekilnojamojo turto samprata.

Rinkos ir faktinė nuoma; bendrosios ir efektyviosios pajamos; vakansija; veiklos sąnaudos; grynosios veiklos pajamos.

Tiesioginis kapitalizavimas ir diskontuotų pinigų srautų metodas. Pelno (veiklos pajamų) metodas veiklai pritaikytam turtui (angl. profits method); liekamieji metodai.

#### **99. Nuomos rinkos vertė**

Nuomos palyginamieji objektai; sutartinė ir rinkos nuoma; nuomos lengvatos ir paskatos; nuomos sutarties sąlygos.

Nuomos rinkos vertės pagrindimas rinkos duomenimis.

#### **100. Nuomos sutarties analizė**

Nuomos terminas; kaina; indeksavimas; lengvatos; atsakomybė už remontą ir priežiūrą; pratęsimo ir nutraukimo sąlygos.

Sutartinės ir rinkos nuomos skirtumo įtaka turto vertei.

#### **101. Tiesioginis kapitalizavimas**

Stabilizuotos grynosios veiklos pajamos; kapitalizacijos norma; bendrasis ir grynasis pajamingumas.

Pajamų ir kapitalizacijos normos suderinamumas.

#### **102. Kapitalizacijos normos nustatymas**

Panašių investicinių objektų sandoriai ir pajamingumas; rinkos išskyrimas; turto vietos, kokybės, nuomininko, nuomos sutarties, likvidumo ir kitų rizikos veiksnių reikšmė.

#### **103. Diskontuotų pinigų srautų metodas**

Prognozavimo laikotarpis; pajamos; indeksavimas; vakansija; sąnaudos; kapitalo išlaidos; nuomininkų kaita; tęstinė vertė; diskonto norma.

Nominaliųjų ir realiųjų pinigų srautų bei diskonto normos suderinamumas.

#### **104. Diskonto normos nustatymas**

Nerizikinga grąža; nekilnojamojo turto ir rinkos rizikos; alternatyvių investicijų grąža; investuotojų reikalaujama grąža; finansavimo sąlygos.

Diskonto normos ir vertinamo turto rizikos suderinamumas.

#### **105. Investicinio nekilnojamojo turto vertinimas**

Pajamas generuojantis turtas; nuomininkų struktūra; nuomos sutarčių trukmė; nuomininko kreditingumas; užimtumas; kapitalo išlaidos; investuotojų grąžos lūkesčiai.

#### **106. Plėtros nekilnojamojo turto vertinimas**

Neužstatyta ar pertvarkoma žemė; statomas turtas; esamo turto rekonstrukcija; projekto charakteristikos; leidimai; planuojamas užstatymas; projekto įgyvendinimo laikotarpis.

Vertinimo dieną galiojančių TVS nuostatų dėl plėtros turto taikymas.

#### **107. Liekamasis metodas plėtros turtui**

Užbaigto projekto vertė; statybos kaštai; profesionalų paslaugos; finansavimo kaštai; projekto terminai; rinkodaros ir pardavimo išlaidos; vystytojo pelnas; rizika; diskontavimas.

#### **108. Plėtros projekto scenarijų ir jautrumo analizė**

Pardavimo ir nuomos kainos; statybos kaštai; projekto trukmė; absorbcija; palūkanų normos; vystytojo pelnas ir kitos reikšmingos prielaidos.

#### **109. Vertinimo modeliai ir jų patikra**

Modelio pasirinkimas; įvesties duomenys; prielaidos; skaičiavimų kontrolė; jautrumo analizė; rezultatų racionalumo patikra.

#### **110. Vertinimo rezultatų suderinimas**

Skirtingais metodais gautų rezultatų analizė; metodo tinkamumas; duomenų kokybė; metodų patikimumas.

Svorių naudojimo pagrindimas, jeigu jie taikomi. Išvada dėl galutinės vertės.

### **XI SKYRIUS. ATSKIRŲ NEKILNOJAMOJO TURTO RŪŠIŲ IR SPECIALIŲ VERTINIMO SITUACIJŲ YPATUMAI**

#### **111. Gyvenamojo nekilnojamojo turto vertinimo ypatumai**

Butai; individualūs ir sublokuoti namai; nauja ir sena statyba; dalinė ir visa apdaila; priklausiniai; žemės sklypo dalys; nebaigta statyba.

#### **112. Komerčinio nekilnojamojo turto vertinimo ypatumai**

Biurai; prekybos ir paslaugų objektai; sandėliai; logistinis ir gamybinis turtas.

Nuomos, užimtumo, vakansijos ir pajamingumo rodiklių reikšmė.

### **113. Viešbučių ir apgyvendinimo turto vertinimo ypatumai**

Nekilnojamojo turto ir veikiančio verslo atskyrimas; kambarių skaičius; užimtumas; vidutinė kambario kaina; valdymo sutartys; baldai ir įranga; kitų aktyvų bei pajamų atskyrimas.

### **114. Specializuoto nekilnojamojo turto vertinimas**

Gydymo, švietimo, kultūros, sporto, religinės, infrastruktūros ir kitos specializuotos paskirties objektai.

Ribota alternatyvi naudojimo galimybė; rinkos duomenų trūkumas; išlaidų ir pajamų požiūrių taikymo ypatumai.

### **115. Žemės ūkio paskirties nekilnojamojo turto vertinimas**

Žemės našumas ir kokybinės charakteristikos; melioracija; sklypo konfigūracija; infrastruktūra; naudojimo ir apribojimų reikšmė. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo apribojimai; nuoma ir kitos naudojimo teisės; tiesioginės išmokos ir kita parama bei jų įtaka vertei; ūkio pastatai ir statiniai; pasėliai ir daugiamečiai sodiniai; ūkio kaip visumos ir atskirų sklypų vertinimas; klimato kaitos poveikis. EVGN 4 nuostatos ir žemės ūkio paskirties turto vertinimo ataskaitos turinys.

### **116. Miško vertinimas**

Miško žemė ir medynas kaip vertinimo objektai; miškų ūkio paskirties žemė ir miško žemė kitos paskirties sklypuose; miško žemės ir medyno (biologinio turto) vertės atribojimas. Nuosavybė: valstybinės reikšmės miškai ir privatūs miškai; privačių miškų įsigijimo ir naudojimo sąlygos. Miškų grupės ir ūkininkavimo režimas; saugomos teritorijos ir kiti miško kirtimų apribojimai. Miškotvarkos projekto, Miškų valstybės kadastro ir sklypinės miškų inventORIZACIJOS duomenys: medžių rūšių sudėtis, amžius, bonitetas, skalsumas, tūris; medynų branda ir kirtimų amžius. Medienos sortimentai, kainos ir ruošos sąnaudos; nenukirsto miško vertė.

Vertinimo metodai: lyginamasis metodas pagal miško sklypų sandorius; pajamų požiūris – būsimų kirtimų ir kitų pajamų diskontavimas; išlaidų požiūris – jaunuolynų įveisimo ir išauginimo išlaidos; metodų parinkimas pagal medyno amžių ir duomenis. Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis kompensacija; kompensacijos už ūkinės veiklos apribojimus. Nemedieninė nauda: medžioklė, rekreacija, anglies kaupimas ir kitos ekosistemų paslaugos. Gaisrų, vėjų, kenkėjų ir ligų rizika. Biologinio turto apskaita pagal 41-ąją TAS. EVGN 4 miškininkystės dalis. Miškininkystės specialisto pasitelkimas ir vertintojo kompetencijos ribos.

### **117. Vandens telkinių vertinimas**

Vandens telkinių rūšys: ežerai, upės, tvenkiniai, kūdros, karjerų vandens telkiniai. Vandens ūkio paskirties žemė ir jos naudojimo būdai: ūkinei veiklai naudojami, rekreaciniai, ekosistemas saugantys ir bendrojo naudojimo vandens telkiniai; vandens telkiniai kitos paskirties žemės sklypuose. Nuosavybė: valstybei išimtinė nuosavybės teise priklausantys valstybinės reikšmės vidaus vandenys ir privatūs vandens telkiniai. Vandens telkinių nuoma ir naudojimo teisės: žuvininkystė, žvejyba,

rekreacija, hidroenergetika; vandens naudojimo leidimai. Hidrotechnikos statiniai (užtvankos, pylimai, pralaidos), jų būklė ir priežiūros pareigos.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos; potvynių rizika. Vertinimo metodai: lyginamasis metodas pagal sklypų su vandens telkiniais sandorius; pajamų požiūris – akvakultūros, rekreacinės veiklos, nuomos ar hidroelektrinės pajamos; išlaidų požiūris – tvenkinio ir hidrotechnikos statinių įrengimo išlaidos, atėmus nuvertėjimą. Nekilnojamojo turto ir jame vykdomos veiklos vertės atribojimas. Vandens telkinio ir pakrantės poveikis gretimų žemės sklypų vertei. Hidrotechnikos, žuvininkystės ar aplinkosaugos specialisto pasitelkimas ir vertintojo kompetencijos ribos.

#### **118. Nebaigtos statybos objektų vertinimas**

Registruotas ir faktinis baigtumas; atlikti darbai; likusios statybos išlaidos; projekto pakeitimai; užbaigto turto vertė; statybos užbaigimo terminai; rinkos ir techninė rizika.

#### **119. Vertinimas finansinės atskaitomybės tikslu**

Tikrosios vertės pagal TFAS 13 (angl. Fair Value) samprata; vertinimo objektas; pagrindinė ar palankiausia rinka; rinkos dalyvio prielaidos; geriausias ir efektyviausias naudojimas. Tikrosios vertės hierarchija ir vertintojo vaidmuo nustatant jos lygį; investicinio ir savininko naudojamo turto vertinimas apskaitos tikslais; EVGN 5 nuostatos.

#### **120. Vertinimas įkeitimo tikslu**

Vertinamo turto identifikavimas ir visumos nustatymas; realizavimo galimybės; likvidumas; turto teisinė ir fizinė būklė; nuomos sutartys; likęs ekonominis tarnavimo laikas. Hipotekinio skolinimo vertė ir apdairiai konservatyvaus vertinimo kriterijai pagal EVGN 2 ir Reglamentą (ES) Nr. 575/2013; vertintojo nepriklausomumas nuo kreditavimo sprendimo; turto vertės stebėsena ir pakartotinis vertinimas.

Nebaigtos statybos ir plėtos turto papildomos rizikos.

#### **121. Vertinimas turtinio įnašo ir kitais sandorių tikslais**

Vertinamo objekto sudėtis; atskirų elementų ir turto visumos vertinimas; metodų pasirinkimas ir rezultatų suderinimas.

#### **122. Vertinimas draudimo tikslu**

Draudimo objekto nustatymas; atkūrimo ir pakeitimo kaštai; papildomos išlaidos; nusidėvėjimo taikymo sąlygos; žemės vertės atribojimas.

Draudimo vertės ir rinkos vertės skirtumai. EVGN 6 nuostatos dėl draudimo išlaidų įvertinimo.

#### **123. Vertinimas pagal įstatymus: paėmimas visuomenės poreikiams ir mokestinė vertė**

Žemės ir kito turto paėmimas visuomenės poreikiams: teisingo atlyginimo principas; rinkos vertės nustatymas pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą, nustatytus iki procedūros pradžios; nuostolių atlyginimas; vertinimo ataskaitos galiojimas ir atnaujinimas; atlyginimo dydžio ginčijimas

teisme. Servitutų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo nuostolių vertinimas. Mokestinė vertė: masinis vertinimas, individualus vertinimas mokestinei vertei patikslinti ir jos ginčijimas; nekilnojamojo turto ir žemės mokesčių įtaka kainoms. Valstybinės žemės pardavimo ir nuomos vertinimo ypatumai.

#### **124. Retrospektyvinis vertinimas**

Vertės nustatymas praėjusiai datai; vertinimo dieną egzistavusių rinkos ir objekto aplinkybių atkūrimas; istorinių duomenų naudojimas.

Vėliau atsiradusios informacijos atribojimas.

Teisės aktai ir vertinimo standartų redakcijos, galioję turto vertės nustatymo dieną.

## **XII SKYRIUS. TVARUMAS IR ESG NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIME**

#### **125. Tvarumo ir darnumo samprata**

Aplinkos, socialiniai ir valdysenos (ESG) veiksniai; tvarumo vieta nekilnojamojo turto vertinimo procese; TVS ir EVS nuostatos dėl tvarumo. EVS 6 „Vertinimas ir energinis efektyvumas“ ir EVS dalis „Vertinimas ir tvarumas“.

#### **126. Europos Sąjungos ir Lietuvos tvarumo reguliavimo pagrindai**

Europos žaliasis kursas; ES klimato politika; ES taksonomija; reikšmingos žalos nedarymo principas (DNSH); tvarumo atskaitomybės sistema tiek, kiek ji reikšminga nekilnojamojo turto rinkos dalyviams ir vertinimui.

Pastatų energinio naudingumo ir energijos vartojimo efektyvumo reguliavimas.

#### **127. Energinis naudingumas ir nekilnojamojo turto vertė**

Pastato energinio naudingumo klasė ir sertifikatas; norminis ir faktinis energijos vartojimas; šildymo ir kitų inžinerinių sistemų efektyvumas; atsinaujinanti energija.

Pastato renovacija ir modernizavimas; investicijų poreikis; poveikis eksploatacinėms sąnaudoms, paklausai ir vertei.

#### **128. Pastato gyvavimo ciklas ir dekarbonizacija**

Pastato gyvavimo ciklo samprata; eksploatacinės ir įkūnytosios emisijos; statybinių medžiagų, eksploataavimo, atnaujinimo ir griovimo poveikis.

Gyvavimo ciklo kaštai; žiedinės ekonomikos principai.

#### **129. Pastatų tvarumo ir kokybės sertifikavimas**

BREEAM, LEED, DGNB, WELL ir kitų rinkoje naudojamų sistemų paskirtis.

Energinio naudingumo sertifikato, tvarumo sertifikato ir atitikties ES taksonomijai skirtumai.

Sertifikato poveikis vertei vertinamas tik remiantis rinkos įrodymais.

### **130. Klimato rizika ir nekilnojamojo turto atsparumas**

Fizinė ir pereinamojo laikotarpio klimato rizika.

Potvyniai; liūtys; audros; karščio bangos; sausros; gaisrai ir kitos vietai aktualios rizikos.

Turto pažeidžiamumas; atsparumas; prisitaikymo priemonės; draudimo prieinamumas; investicijų poreikis. Potvynių rizikos poveikis vertei (EVIP 8).

### **131. Reikšmingų ESG veiksmų identifikavimas**

Tvarumo veiksmų finansinis reikšmingumas konkrečiam vertinamam objektui.

Duomenų šaltiniai, patikimumas ir palyginamumas. Profesinis sprendimas. To paties ESG veiksmo poveikio vertei dvigubo įskaitymo vengimas.

### **132. Tvarumo poveikis nekilnojamojo turto rinkai ir vertei**

Poveikis:

- paklausai ir pasiūlai;
- rinkos nuomai;
- užimtumui ir vakansijai;
- eksploatacinėms sąnaudoms;
- kapitalo investicijoms;
- finansavimo ir draudimo sąlygoms;
- ekonominiam tarnavimo laikui;
- likvidumui;
- kapitalizacijos ir diskonto normoms.

Žaliosios premijos (angl. green premium) ir netvaraus („rudojo“) turto nuolaidos (angl. brown discount) samprata; jų taikymas tik esant pakankamiems rinkos duomenims.

### **133. Tvarumo integravimas į vertinimo metodus**

Tvarumo charakteristikų skirtumų vertinimas lyginamuoju metodu.

Poveikis pajamoms, sąnaudoms, vakansijai, kapitalo išlaidoms, kapitalizacijos ir diskonto normoms pajamų požiūryje.

Poveikis kaštams, ekonominiam tarnavimo laikui ir nuvertėjimui išlaidų požiūryje.

### **134. Tvarumo veiksmų atskleidimas ataskaitoje**

Reikšmingų ESG veiksmų aprašymas; duomenų šaltiniai; prielaidos; apribojimai; poveikio vertei pagrindimas.

Scenarijų ir jautrumo analizė, kai tvarumo arba klimato rizikos yra reikšmingos vertinimo rezultatui.

## **XIII SKYRIUS. VERTINIMO PROCESAS, NEAPIBRĖŽTUMAS, DOKUMENTAVIMAS IR ATASKAITA**

### **135. Vertinimo neapibrėžtumas**

Duomenų trūkumas; neaktyvi rinka; ribota apžiūra; fizinės būklės neapibrėžtumas; plėtros projektų rizika; reikšmingų prielaidų poveikis.

Neapibrėžtumo identifikavimas, analizė ir atskleidimas. Vertinimo rizika – tikimybė, kad nustatyta vertė netinka numatomam panaudojimui. Vertinimas neskaidriose rinkose (EVIP 1) ir karo ar kitų ypatingų aplinkybių sąlygomis (EVGN 1).

### **136. Informacijos patikimumo ir prieštarų duomenų vertinimas**

Registro, kadastro, statybos dokumentų, užsakovo pateiktos informacijos, apžiūros ir rinkos duomenų palyginimas.

Vertintojo profesinis sprendimas esant skirtingiems ar prieštaraujantiems duomenims.

Informacijos šaltinio patikimumo ir reikšmingumo pagrindimas.

### **137. Nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita**

Vertinimo objektas; vertinamas interesas; tikslas; vertės nustatymo data; vertės pagrindas; ataskaitos naudotojai; informacijos šaltiniai; apžiūra; prielaidos ir apribojimai; rinkos analizė; metodai ir modeliai; skaičiavimai; rezultatų suderinimas; vertės išvada. Užsakovas; suderintos užduoties sąlygos; vertintojo kvalifikacija ir nepriklausomumo patvirtinimas; pasitelkti specialistai; taikyti teisės aktai ir standartai bei atitikties jiems pareiškimas; nukrypimų nuo standartų atskleidimas.

### **138. Vertinimo dokumentavimas ir atsekamumas**

Darbo dokumentai; pradinių duomenų ir palyginamųjų objektų dokumentavimas; skaičiavimų saugojimas; reikšmingų profesinių sprendimų pagrindimas.

Galimybė atsekti vertinimo procesą nuo pradinių duomenų iki galutinės vertės.

### **139. Vertinimo peržiūra**

Vertinimo ir kito vertintojo atlikto darbo peržiūros atribojimas; peržiūros apimtis; vertinimo metodologijos, duomenų, prielaidų, skaičiavimų ir išvados tikrinimas. Vertinimo proceso peržiūra ir vertės peržiūra pagal TVS; vertinimo peržiūra pagal EVS 4; peržiūrą atliekančio vertintojo nepriklausomumas; peržiūros ataskaitos turinys.

### **140. Vertinimo klaidos ir jų taisymas**

Techninės, aritmetinės ir metodinės klaidos; reikšmingos ir nereikšmingos klaidos; jų poveikis vertei. Klaidos nustatymo, ištaisymo, dokumentavimo ir pataisytos ataskaitos pateikimo principai.

## **XIV SKYRIUS. PROFESINĖ ETIKA, VEIKLOS ORGANIZAVIMAS, KOKYBĖ IR ATSAKOMYBĖ**

#### **141. Profesinės etikos principai**

Sąžiningumas; objektyvumas; nešališkumas; nepriklausomumas; konfidencialumas; kompetencija; profesionalumas.

Profesinis skepticizmas ir profesinis sprendimas. Nediskriminavimas.

#### **142. Turto ir verslo vertintojų rūmų Etikos kodeksas**

Etikos kodekso paskirtis ir taikymo sritis.

Nepriklausomumo, objektyvumo, sąžiningumo, konfidencialumo, profesionalumo ir profesinio kolegiškumo principai. Kodekso pažeidimo pasekmės.

#### **143. Nepriklausomumas ir interesų konfliktai praktinėje veikloje**

Faktinio ir galimo interesų konflikto identifikavimas.

Asmeniniai, šeimos, giminystės, partnerystės, turtiniai, finansiniai ir verslo ryšiai. Vertintojo veiksmai prieš priimant užsakymą ir interesų konfliktui atsiradus vertinimo metu.

Nusišalinimas, užsakymo atsisakymas arba vertinimo nutraukimas.

#### **144. Vertinimo rezultato nepriklausomumas**

Draudimas iš anksto įsipareigoti dėl būsimą vertinimo rezultato.

Atlygio ir nustatomos vertės nepriklausomumas.

Tiesioginės ar netiesioginės naudos ir užsakovo spaudimo valdymas.

#### **145. Profesinė kompetencija**

Pareiga imtis tik tokio vertinimo, kuriam vertintojas turi pakankamai žinių ir gebėjimų.

Specialisto ar kito kompetentingo asmens pasitelkimas. Specialisto žinių ir patirties įvertinimas prieš jį pasitelkiant; pasitelkimo suderinimas su užsakovu ir atskleidimas ataskaitoje. Kvalifikuoto vertintojo reikalavimai pagal EVS 3.

Vertintojo atsakomybė už galutinį rezultatą.

#### **146. Profesinis skepticizmas ir profesinis sprendimas**

Informacijos, duomenų, prielaidų ir šaltinių kritinis vertinimas.

Prieštarinių duomenų analizė.

Profesinio sprendimo dokumentavimas ir pagrindimas.

Reikšmingumo principas.

#### **147. Konfidencialumas ir asmens duomenų apsauga**

Profesinė paslaptis; užsakovo ir kitų asmenų informacijos naudojimo ribos; informacijos perdavimas tretiesiems asmenims; teisės aktuose nustatyti informacijos atskleidimo atvejai. Administracinė atsakomybė už neteisėtą su vertinimu susijusios informacijos atskleidimą ar panaudojimą.

Asmens duomenų gavimas, naudojimas ir saugojimas vertinimo procese.

#### **148. Dirbtinio intelekto ir automatizuotų priemonių naudojimo profesinė atsakomybė**

Vertintojo atsakomybė už automatizuotų ar dirbtinio intelekto priemonių rezultatus; šaltinių patikrinimas; duomenų konfidencialumas; algoritmų klaidos ir šališkumas; profesinio sprendimo nepakeičiamumas.

#### **149. Vertinimo veiklos organizavimas**

Užsakymo priėmimas; vertintojo kompetencijos ir nepriklausomumo įvertinimas; užsakovo ir ataskaitos naudotojų nustatymas; objekto ir vertinimo tikslo identifikavimas; darbo apimties nustatymas. Vertinimo sutartis: esminės sąlygos, atlygis, atsakomybės ribojimo sąlygos ir jų galiojimo ribos.

Informacijos rinkimas; apžiūra; rinkos tyrimas; metodų ir modelių parinkimas; skaičiavimai; ataskaitos rengimas ir pasirašymas.

#### **150. Vertinimo proceso kokybės užtikrinimas**

Duomenų, skaičiavimų, prielaidų, metodų, modelių ir išvadų kontrolė. Darbo dokumentų ir galutinės ataskaitos peržiūra.

Vidaus kokybės kontrolės procedūros; kito specialisto ar vertintojo atliekama peržiūra.

Kokybės kontrolės organizavimas individualiai dirbančio vertintojo veikloje.

#### **151. Santykiai su užsakovu ir ataskaitos naudotojais**

Profesionali, skaidri ir aiški komunikacija.

Užsakovo spaudimo ir neteisėtos įtakos valdymas.

Vertinimo užduoties, apribojimų ir vertinimo rezultato paaiškinimas nepažeidžiant vertintojo nepriklausomumo.

#### **152. Santykiai su kitais vertintojais ir Rūmais**

Profesinis kolegiškumas; kito vertintojo darbo vertinimas; profesinės reputacijos apsauga.

Bendradarbiavimas su Rūmais, jų organais, AVNT ir kitomis kompetentingomis institucijomis.

#### **153. Profesinė atsakomybė**

Vertintojo civilinė, profesinė, drausminė ir administracinė atsakomybė pagal Administracinių nusižengimų kodeksą.

Civilinės atsakomybės draudimas.

Profesinės klaidos, jų nustatymas, ištaisymas ir pasekmės. Neteisėtumo, klaidos ir aplaidumo atribojimas.

#### **154. Etikos kodekso pažeidimai ir drausmės procesas**

Drausmės bylos inicijavimo pagrindai; Rūmų organų ir Garbės teismo kompetencija; drausmės bylos nagrinėjimo principai.

Pakartotinio ir šiurkštaus profesinės etikos pažeidimo reikšmė; taikomų poveikio priemonių ir jų apskundimo principai.

### **155. Profesinė reputacija ir kvalifikacijos tobulinimas**

Nepriekaištingos reputacijos samprata ir jos reikšmė vertintojo veiklai.

Nuolatinio profesinio tobulėjimo pareiga; TVS, EVS, profesinės etikos ir kitų vertintojo veiklai reikšmingų sričių žinių atnaujinimas.

Kvalifikacijos tobulinimo apskaita ir profesinio aktyvumo išlaikymas.

## **XV SKYRIUS. BENDRIEJI PROGRAMOS TAIKymo PRINCIPAI**

### **156. Egzamino metu tikrinami gebėjimai**

Egzamino metu turi būti tikrinamas ne vien sąvokų ir teisės aktų nuostatų žinojimas, bet ir pretendento gebėjimas:

- identifikuoti vertinamą nekilnojamąjį turtą ir vertinamas teises;
- nustatyti vertinimui taikytinus teisės aktus ir standartus;
- įvertinti teisinę, fizinę, funkcinę, ekonominę ir rinkos situaciją;
- nustatyti informacijos šaltinių patikimumą;
- identifikuoti faktinių ir dokumentinių duomenų neatitikimus;
- atlikti nekilnojamojo turto rinkos analizę;
- tinkamai atrinkti palyginamuosius objektus;
- pagrįsti vertinimo metodo ir modelio pasirinkimą;
- atlikti vertinimo skaičiavimus;
- pagrįsti korekcijas, kapitalizacijos ir diskonto normas bei kitas reikšmingas prielaidas;
- įvertinti vertinimo neapibrėžtumą ir riziką;
- tinkamai integruoti reikšmingus tvarumo veiksnius;
- taikyti profesinį skepticizmą ir profesinį sprendimą;
- atpažinti interesų konfliktą ir profesinės atsakomybės riziką ir tinkamai juos valdyti;
- parengti atsekamą, argumentuotą ir taikomus teisės aktus bei vertinimo standartus atitinkančią vertinimo išvadą.

## **XVI SKYRIUS. ŽINIŲ IR GEBĖJIMŲ LYGIAI PAGAL PROGRAMOS SKYRIUS IR KVALIFIKACIJAS**

A – supratimas: pretendentas žino ir supranta pagrindines sąvokas ir principus. B – bendrosios žinios: pretendentas savarankiškai taiko žinias tipinėse vertinimo situacijose. C – išsamios žinios: pretendentas sprendžia sudėtingas ir netipines situacijas ir argumentuotai pagrindžia profesinį sprendimą.

| Programos skyrius                                                                              | Vertintojo asistentas | Vertintojas | Vertintojas ekspertas |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| II. Teisinis reglamentavimas ir vertinimo standartai                                           | B                     | C           | C                     |
| III. Ekonomikos ir finansų pagrindai                                                           | B                     | B           | B                     |
| IV. Apskaita ir vertinimui reikšminga finansinė informacija                                    | B                     | B           | B                     |
| V. Statistika ir duomenų analizė                                                               | B                     | B           | B                     |
| VI. Statybos, teritorijų planavimo ir techniniai nekilnojamojo turto pagrindai                 | B                     | C           | C                     |
| VII. Nekilnojamojo turto kadastras, registras ir teisinė objekto analizė                       | B                     | C           | C                     |
| VIII. Nekilnojamojo turto rinkos analizė                                                       | B                     | C           | C                     |
| IX. Nekilnojamojo turto samprata, identifikavimas, apžiūra ir vertinimo pagrindai              | B                     | C           | C                     |
| X. Nekilnojamojo turto vertinimo požūriai, metodai ir modeliai                                 | B                     | C           | C                     |
| XI. Atskirų nekilnojamojo turto rūšių ir specialių vertinimo situacijų ypatumai                | A                     | B           | C                     |
| XII. Tvarumas ir ESG nekilnojamojo turto vertinime                                             | B                     | C           | C                     |
| XIII. Vertinimo procesas, neapibrėžtumas, dokumentavimas ir ataskaita                          | B                     | C           | C                     |
| XIV. Profesinė etika ir nepriklausomumas (141–147 punktai)                                     | C                     | C           | C                     |
| XIV. Veiklos organizavimas, kokybė, atsakomybė ir kvalifikacijos tobulinimas (148–154 punktai) | B                     | C           | C                     |

Lentelėje nurodytas aukščiausias lygis, kuriuo gali būti tikrinamos atitinkamo skyriaus temos. Aukštesnės kvalifikacijos egzamine tikrinamos ir žemesnio lygio žinios.

Vertinimo pagal įstatymus (paėmimas visuomenės poreikiams, mokestinė vertė), vertinimo įkeitimo ir finansinės atskaitomybės tikslais temos vertintojo egzamine tikrinamos C lygiu.

Vertintojo ir vertintojo eksperto kvalifikacijoms nustatyti lygiai yra ne žemesni už TEGOVA minimalius išsilavinimo reikalavimus (MER): B lygis atitinka bendrąsias, C lygis – išsamias žinias.