

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2005 M. RUGSĖJO 29 D.
NUTARIMO NR. 1049 „DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO TAISYKLIŲ
PATVIRTINIMO“ PAKAITIMO**

2026 m. d. Nr.
Vilnius

Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

1. Pakeisti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimą Nr. 1049 „Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo“:

1.1. Pakeisti nurodytą nutarimą ir jį išdėstyti nauja redakcija:

„LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 8 straipsnio 3 dalies 13 punktu ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 8 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 2 dalies 3 punktu, 3 dalimi, 9 straipsnio 2 dalies 3–5 punktais ir 4 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

1. Patvirtinti Nekilnojamojo turto vertinimo taisykles (pridedama).

2. Nustatyti, kad sprendimą dėl masinio nekilnojamojo turto vertinimo nesuėjus Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 4 dalyje nustatytam maksimaliam terminui Lietuvos Respublikos finansų ministerijos teikimu priima Vyriausybė, bet ne vėliau kaip iki einamojo mokestinio laikotarpio, po kurio pasikeistų nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti taikoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė (mokestinė vertė), liepos 1 dienos.“

1.2. Pakeisti šio nutarimo 1.1 papunktyje nauja redakcija išdėstyto nutarimo preambulę ir ją išdėstyti taip :

„Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 8 straipsnio 3 dalies 13 punktu, 17¹ straipsnio 3 dalimi ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 8 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 2 dalies 3 punktu, 3 dalimi, 9 straipsnio 2 dalies 3–5 punktais ir 4 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:“.

1.3. Pakeisti šio nutarimo 1.1 papunktyje nauja redakcija išdėstyto nutarimu patvirtintas Nekilnojamojo turto vertinimo taisykles:

1.3.1. Papildyti 2.7¹ papunkčiu:

„2.7¹. **Turto vertintojas** – masinio nekilnojamojo turto vertinimo įmonė, kaip ši sąvoka apibrėžiama Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme.“

1.3.2. Pakeisti 2.8 papunktį ir jį išdėstyti taip:

„2.8. Kitos Taisyklėse vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip apibrėžiamos Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme.“

1.3.3. Pakeisti II skyriaus pavadinimą ir jį išdėstyti taip:

**„NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS,
MASINIO NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO SISTEMOS IR
NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO MODELIŲ SUDARYMO PROCESAS“.**

1.3.4. Pakeisti 3 punktą ir jį išdėstyti taip:

„3. Masinis nekilnojamojo turto vertinimas atliekamas vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, atsižvelgiant į Tarptautinius vertinimo standartus ir (ar) Europos vertinimo standartus, taip pat Tarptautinės turto vertintojų mokesčiams asociacijos rengiamus masinio vertinimo standartus, kiek jie neprieštaruja Taisyklių ir kitų teisės aktų, kuriuose nustatomas masinio nekilnojamojo turto vertinimo atlikimo reikalavimas, nuostatomis.“

1.3.5. Papildyti 3¹–3³ punktais:

„3¹. Masinio nekilnojamojo turto vertinimo sistemos procesą sudaro:

3¹.1. duomenų, reikalingų masiniam nekilnojamojo turto vertinimui, tvarkymas;

3¹.2. duomenų, reikalingų masiniam nekilnojamojo turto vertinimui, analizė, kuri apima šias procedūras – duomenų grupavimą ir sisteminimą (klasifikavimą), duomenų peržiūrą, atranką ir apdorojimą;

3¹.3. nekilnojamojo turto vidutinių rinkos verčių nustatymas, kuris apima šias procedūras – nekilnojamojo turto vertinimo modelių ir verčių zonų sudarymą, vertinimo koeficientų nustatymą;

3¹.4. administravimas, kuris apima šias procedūras – kalendorinių metų turto vertintojo biudžeto, reikalingo masinio nekilnojamojo turto vertinimo sistemai administruoti, prižiūrėti, vystyti, nekilnojamojo turto vidutinėms rinkos vertėms nustatyti, nekilnojamojo turto vertinimo paslaugos sutarčiai su užsakovu, užsakiusiu masinį nekilnojamojo turto vertinimą, vykdyti, masinio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitoms rengti ir skelbti turto vertintojo interneto svetainėje, skundams ir prašymams dėl mokestinių verčių nustatymo nagrinėti, sudarymą.

3². Atlikdamas masinį nekilnojamojo turto vertinimą turto vertintojas nustato nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę, taikydamas lyginamąjį metodą arba pajamų metodą, kurie aprašyti Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose.

3³. Nekilnojamojo turto vertinimo modelio sudarymo procesas apima:

3³.1. nekilnojamojo turto rinkos duomenų analizę;

3³.2. modelio specifikavimą (nekilnojamojo turto vertei įtakos darančių veiksnių (modelio kintamųjų) nustatymą, nagrinėjimą ir jų tarpusavio santykių nustatymą);

3³.3. modelio kalibravimą (nekilnojamojo turto vertei įtaką darančių veiksnių poveikio (reikšmingumo) nustatymą, nekilnojamojo turto rinkos duomenų analizę ir modeliavimą, ekspertinį vertinimą ir sprendimo dėl tinkamiausio modelio nekilnojamojo turto vertei nustatyti parinkimo priėmimą).“

1.3.6. Pakeisti 6 punktą ir jį išdėstyti taip:

„6. Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodyto nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nustatyti taikomo lyginamojo arba pajamų metodo parinkimą turto vertintojas motyvuoja savivaldybės teritorijos vertinimo ataskaitoje.“

1.3.7. Pakeisti 50 punkto pirmąją pastraipą ir ją išdėstyti taip:

„50. Turto vertintojas savivaldybių teritorijos vertinimo ataskaitas, motyvuotus paaiškinimus, kodėl neatsižvelgta į gautas pastabas ir pasiūlymus, teikia Nacionalinei žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) ne vėliau kaip iki einamųjų metų lapkričio 15 dienos. Nacionalinė žemės tarnyba per 15 darbo dienų nuo visų dokumentų gavimo dienos juos išnagrinėja ir, nustačiusi, kad savivaldybių teritorijų vertinimo ataskaitos parengtos.“

1.3.8. Pakeisti 52 punktą ir jį išdėstyti taip:

„52. Turto vertintojas, gavęs dokumentus, kaip nurodyta Taisyklių 51.1 papunktyje, per 10 darbo dienų nuo dokumentų gavimo dienos patikslina savivaldybių teritorijų vertinimo ataskaitas ir jas pakartotinai teikia Nacionalinei žemės tarnybai. Nacionalinė žemės tarnyba per 5 darbo dienas nuo pakartotinai pateiktų savivaldybių teritorijų vertinimo ataskaitų gavimo dienos patikrina pateiktus dokumentus ir, nustačiusi, kad trūkumai pašalinti, priima sprendimą dėl savivaldybių teritorijų vertinimo ataskaitų tvirtinimo. Nustačiusi, kad trūkumai, dėl kurių savivaldybių teritorijų vertinimo ataskaitos grąžintos, nepašalinti, Nacionalinė žemės tarnyba sprendimo patvirtinti savivaldybių teritorijų vertinimo ataskaitas nepriima tol, kol nustatyti trūkumai nepašalinami.“

1.3.9. Pakeisti 53 punktą ir jį išdėstyti taip:

„53. Taisyklių 50.2 papunktyje ar 52 punkte nurodytais atvejais Nacionalinės žemės tarnybos sprendimas dėl savivaldybių teritorijų vertinimo ataskaitų tvirtinimo turi būti priimtas ne vėliau kaip iki einamųjų metų gruodžio 31 dienos. Savivaldybių teritorijų vertinimo ataskaitos ir nustatytos nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės viešai skelbiamos turto vertintojo interneto svetainėje. Nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė viešai skelbiama turto vertintojo interneto svetainėje, vidutinės rinkos vertės paieškos eilutėje suvedus nekilnojamojo turto objekto unikalų numerį.“

1.3.10. Papildyti 55¹ punktu:

„55¹. Savivaldybių teritorijų vertinimo ataskaitos saugomos 10 metų nuo jų įsigaliojimo dienos.“

1.3.11. Pakeisti 57.6 papunktį ir jį išdėstyti taip:

„57.6. Ataskaita paskelbta Vertinimo ataskaitų informacinėje sistemoje.“

1.3.12. Papildyti 57.7 papunkčiu:

„57.7. Per 2 mėnesius nuo ataskaitos registracijos Vertinimo ataskaitų informacinėje sistemoje dienos dėl jos nėra gauta skundų ir Audito, apskaitos, turto vertinimo ir nemokumo valdymo tarnyba prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos nėra pradėjusi šios ataskaitos nagrinėjimo procedūros ir (arba) pabaigus nagrinėjimo procedūrą nėra nustatyta Privalomojo turto

ir verslo vertinimo įstatymo ir (arba) kitų teisės aktų, nustatančių reikalavimą atlikti vertinimą, nuostatų pažeidimų.“

1.3.13. Pakeisti 59 punktą ir jį išdėstyti taip:

„59. Individualiuoju nekilnojamojo turto vertinimu nustatyta nekilnojamojo turto vertė, kuri Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 8 straipsnio 2 dalyje nurodytais atvejais turto vertintojo sprendimu laikytina nekilnojamojo turto mokestine verte, galioja tol, kol Nacionalinė žemės tarnyba Taisyklių 50–53 punktuose nustatyta tvarka patvirtina naujas savivaldybių teritorijų vertinimo ataskaitas, išskyrus atvejus, kai Nekilnojamojo turto kadastro informacinėje sistemoje pasikeičia Nekilnojamojo turto kadastro duomenys, turintys įtakos šio nekilnojamojo turto mokestinei vertei.“

2. Nustatyti, kad:

2.1. šio nutarimo 1.2 ir 1.3 papunkčiai įsigalioja 2026 m. gegužės 1 d.;

2.2. šis nutarimas taikomas apskaičiuojant 2026 metų, taip pat vėlesnių mokestinių laikotarpių nekilnojamojo turto mokestinę vertę, taip pat nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę kitais teisės aktuose nustatytais tikslais;

2.3. iki 2026 m. gegužės 1 d. gauti, tačiau neišnagrinėti prašymai nekilnojamojo turto mokestine verte laikyti nekilnojamojo turto vertę, nustatytą atlikus individualųjį nekilnojamojo turto vertinimą, baigiami nagrinėti vadovaujantis iki 2026 m. gegužės 1 d. galiojusiomis nuostatomis;

2.4. nekilnojamojo turto vertintojas, kaip jis apibrėžiamas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, arba nuo 2026 m. gegužės 1 d. masinio nekilnojamojo turto vertinimo įmonė, kaip ji apibrėžiama Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme:

2.4.1. paskesnį nekilnojamojo turto vertinimą, indeksuodami nekilnojamojo turto statybos kainą, pirmą kartą atlieka per vieną mėnesį nuo šio nutarimo įsigaliojimo dienos pagal indeksavimo dieną aktualius Nekilnojamojo turto kadastro informacinės sistemos duomenis, o apskaičiuotas vidutines rinkos vertes nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti už 2026 metus mokesčių administratoriui pateikia iki 2027 m. vasario 1 d.;

2.4.2. iki šio nutarimo 2.4.1 papunktyje nurodyto paskesnio nekilnojamojo turto vertinimo atlikimo momento mokesčio mokėtojo prašymu perskaičiuoja išlaidų (kaštų) metodu vertinamo nekilnojamojo turto vidutines rinkos vertes nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti, naudodami nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus, kaip nurodyta šiuo nutarimu nauja redakcija išdėstyto Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių II skyriaus trečiajame skirsnyje;

2.4.3. po šio nutarimo 2.4.1 papunktyje nurodyto paskesnio nekilnojamojo turto vertinimo atlikimo momento išlaidų (kaštų) metodu vertinamo nekilnojamojo turto vidutines rinkos vertes nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti mokesčio mokėtojo prašymu pasirinktiems metams iš Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 8 straipsnio 1 dalies 2 punkte nurodyto laikotarpio gali perskaičiuoti tik atlikdami paskesnį nekilnojamojo turto vertinimą.

Ministras Pirmininkas

Finansų ministras