

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2012 M. GRUODŽIO 12 D. NUTARIMO NR. 1523 „DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO IR LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS MOKESČIO ĮSTATYMO NUOSTATŲ ĮGYVENDINIMO“ PAKEITIMO“ PROJEKTO DERINIMO PAŽYMA

Suinteresuotų institucijų ir suinteresuotų asmenų pateiktos pastabos ir pasiūlymai, į kuriuos neatsižvelgta arba atsižvelgta iš dalies	Argumentai, kodėl neatsižvelgta arba tik iš dalies atsižvelgta į suinteresuotų institucijų ir suinteresuotų asmenų pateiktas pastabas ir pasiūlymus
1. Lietuvos savivaldybių asociacijos 2025-11-26 išvada Nr. SD-2025/794	
<p>Atsižvelgiant į tai, kad savivaldybių administracijų specialistams būtina išanalizuoti žemės verčių pokyčius pagal patvirtintus žemės vertinimo dokumentus (o ne jų projektus) ir tinkamai parengti savivaldybių tarybų sprendimų dėl žemės mokesčio tarifų nustatymo projektus, masinio žemės vertinimo ataskaitų tvirtinimo data turėtų būti nustatoma anksčiau nei Projekte siūloma lapkričio 15 d. Todėl siūlome nustatyti, kad masinio žemės vertinimo ataskaitos būtų tvirtinamos iki einamųjų metų spalio 1 d.</p>	<p>Neatsižvelgta</p> <p>Numatant, kad sprendimas dėl masinio vertinimo dokumentų tvirtinimo turi būti priimtas iki spalio 1 d., atitinkamai 3 mėnesiais ankstesnė turėtų būti ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo data, t. y. gegužės 1 d. Atkreipiame dėmesį, kad tokiu atveju žemės vidutinės rinkos vertės būtų nustatomos pagal prieš 8 mėnesius iki jų įsigaliojimo buvusią nekilnojamojo turto rinkos būklę ir sandorių duomenis, o tai dar labiau padidintų atotrūkį tarp vertės nustatymo ir įsigaliojimo datų. Taip pat svarbu įvertinti, kad masinio vertinimo darbų ciklas nuo sausio 1 d. iki gruodžio 31 d. yra griežtai suplanuotas, todėl, ankstinant sprendimo dėl ataskaitų tvirtinimo priėmimo datą iki spalio 1 d., visas masinio vertinimo ciklas turėtų prasidėti 3 mėnesiais anksčiau. Tam įgyvendinti Registrų centrui būtų reikalingi papildomi žmogiškieji resursai bei finansavimas.</p>
2. Nacionalinės akvakultūros ir žuvų produktų gamintojų asociacijos (toliau – Asociacija) 2025-11-27 išvada Nr. AA-S-0757	
<p>2. Siūlome Žemės įstatyme perkelti iš 24 straipsnio „Žemės ūkio paskirties žemė“ 2 punkto 3 papunkčio „3) specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir</p>	<p>Neatsižvelgta</p>

<p>kitų specializuotų ūkių žemės sklypai“ į 26 straipsnio „Vandens ūkio paskirties žemė“ 2 punktą, sukuriant naują punktą „5) pramoninės akvakultūros vandens telkiniai“.</p>	<p>Pasiūlymas nesusijęs su Projektu keičiamomis nuostatomis.</p> <p>Tačiau pažymėtina, kad šiuo metu žemės sklypai, kuriuose yra pramoninės akvakultūros vandens telkiniai, yra žemės ūkio paskirties ir jų vidutinė rinkos vertė (toliau – VRV) nustatoma pagal žemės ūkio žemės sklypų VRV nustatymo modelį.</p> <p>Įgyvendinus Asociacijos siūlymą, t. y. Žemės įstatymo pakeitimais nustačius naują naudojimo būdą – <i>pramonės akvakultūros vandens telkinius</i>, kuris būtų priskirtas prie <i>Vandens ūkio paskirties žemės</i>, VRV apskaičiavimui būtų taikomas tas pats žemės ūkio žemės sklypų VRV nustatymo modelis.</p>
<p>3. Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos 2025-12-01 išvada Nr. <u>25-16833</u></p>	
<p>1. <..> Atkreiptinas dėmesys, kad „žemės sklypų vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu <i>Vyriausybės įgaliotos institucijos</i> nustatyta tvarka“ minimas Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 30 straipsnio 3 dalyje. Pažymėtina, kad šis pavedimas Vyriausybės įgaliotai institucijai tvirtinti minėtą tvarką nedera su minėta Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nuostata, šios išvados 2 pastaboje nurodytomis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nuostatomis, taip pat su Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 10 straipsnio 3 dalimi, kuriose tokią tvarką patvirtinti pavedama Vyriausybei.</p>	<p>Įvertinta</p> <p>Pritariame ir pažymime, kad rengiant Žemės įstatymo pakeitimo projektą, bus patikslinama Žemės įstatymo 30 straipsnio 3 dalies nuostata, atsisakant minėtoje nuostatoje žodžių „<i>įgaliotos institucijos</i>“, t. y.:</p> <p>„3. Parduodant privačią žemę valstybinių parkų konservacinio, ekologinės apsaugos ir rekreacinio prioriteto zonose, valstybiniuose draustiniuose bei kitose saugomose teritorijose, kurioms suteiktas Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ statusas, pirmumą ją pirkti tomis pačiomis sąlygomis pardavėjo ir pirkėjo sutarta kaina turi valstybė. Kaina, kurią valstybė gali mokėti už perkamus privačios žemės sklypus, negali viršyti šių žemės sklypų vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.“</p>

<p>3. Vadovaujantis Žemės mokesčio įstatymo 9 straipsnio 3 dalimi „Jeigu prašymas tenkinamas, individualiojo vertinimo metu nustatyta žemės vertė šios žemės mokestine verte laikoma nuo to mokestinio laikotarpio, kurį pateiktas prašymas, pradžios tol, kol masinio vertinimo įmonė šio įstatymo ir <i>Vyriausybės nustatyta tvarka</i> nustato (patvirtina) naują šios žemės mokestinę vertę“. Šio įstatymo 11 straipsnio 2 dalyje nustatoma „Šį prašymą masinio vertinimo įmonė išnagrinėja ir sprendimą priima per 3 mėnesius (tuo mokestiniu laikotarpiu, kai įsigalioja nauji <i>Vyriausybės nustatyta tvarka</i> patvirtinti masinio vertinimo dokumentai, – per 4 mėnesius) nuo prašymo gavimo dienos“. Siūlytina įvertinti, ar šiose Žemės mokesčio įstatymo nuostatose minimos tvarkos neturėtų būti šių Taisyklių reguliavimo dalykas ir, esant poreikiui, atitinkamai patikslinti tiek keičiamo nutarimo preambulę, 1 punktą, tiek Taisyklių turinį.</p>	<p>Neatsižvelgta</p> <p>Žemės mokesčio įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nurodyta <i>Vyriausybės nustatyta tvarka</i>, kuria nustato (patvirtina) naują šios žemės mokestinę vertę, aptarta Taisyklių VI skyriuje.</p> <p>Žemės mokesčio įstatymo 11 straipsnio 2 dalyje nurodyta <i>Vyriausybės nustatyta tvarka</i>, kuria patvirtinami masinio vertinimo dokumentai, yra ta pati masinio vertinimo dokumentų (rengiamų kasmet) parengimo, patvirtinimo tvarka, aptarta Taisyklių V skyriuje, tik mokestinėms vertėms nustatyti (perskaičiuoti) naudojami kas 5-tus metus patvirtintos masinio žemės vertinimo ataskaitos.</p>
<p>7. Siūlytina Taisyklių 2 punkte atsisakyti <i>standartų</i> minėjimo ir paskutiniojo šio punkto sakinio, nes tai pakartoja Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo 3 straipsnio 1 dalį ir Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 17¹ straipsnio 1 dalį. Taip pat siūlytina įvertinti poreikį Taisyklių 2 punkte paminėti ir Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymą.</p>	<p>Neatsižvelgta</p> <p>Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo 3 str. 1 d. skirtas tik individualiam vertinimui, nes šio įstatymo 1 str. 3 d. nustatyta, kad „<i>Šis įstatymas netaikomas masiniam nekilnojamojo turto vertinimui. Masinį nekilnojamojo turto vertinimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas</i>“.</p> <p>Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 17¹ str. 1 d. nenurodyta, kad Tarptautiniais vertinimo standartais arba Europos vertinimo standartais atsižvelgiama tiek, kiek jie neprieštarauja šių Taisyklių nuostatoms, kas ypač svarbu administraciniuose teisminiuose santykiuose, ginant valstybės interesus.</p> <p>Taip pat įvertinę pirmiau paminėto Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo 1 str. 3 d. nuostatą, Taisyklių 2 p. (kuo vadovaujantis atliekamas masinis žemės vertinimas) Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo nurodymas prieštarautų Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymo 1 str. 3 d. nuostatai.</p>

<p>28. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 17¹ straipsnio 3 dalimi „Masinio vertinimo sistemos ir modelių sudarymo procesą, vidutinių rinkos verčių nustatymo taisykles, reikalavimus, keliamus masinio nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitoms, jų taisymo, tvirtinimo, saugojimo ir viešinimo reikalavimus <i>nustato Vyriausybė</i>“. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad Taisyklių 25 punkte turi būti įtvirtinamas <i>baigtinis sąrašas veiksmų</i>, turinčių įtakos žemės sklypo vidutinei rinkos vertei. Pastaba taip pat taikytina ir Taisyklių 27.20 papunkčio atžvilgiu.</p>	<p>Atsižvelgta iš dalies.</p> <p>Taisyklių projekto 25 punkte ir 27.20 papunktyje negali būti įtvirtintas baigtinis veiksmų sąrašas, remiantis Tarptautiniais vertinimo standartais (TVS), Europos vertinimo standartais (EVS) ir Tarptautinės turto vertintojų asociacijos (IAAO) masinio vertinimo standartais:</p> <p>1. TVS ir EVS reikalauja lankstumo ir nenumato baigtinių sąrašų nei vertinimo tikslams, nei veiksniams, turintiems įtakos vertei. Priešingai – jie pabrėžia, kad vertinimas turi būti atliekamas atsižvelgiant į rinkos sąlygas, turto ypatumus ir vertinimo tikslą, o veiksmų sąrašas gali kisti priklausomai nuo ekonominės aplinkos, vietos rinkos ir turto charakteristikų.</p> <p>TVS 105 „Vertinimo modeliai“ ir EVS metodinės nuostatos nurodo, kad masinio vertinimo modeliai turi būti adaptuojami pagal duomenų prieinamumą ir rinkos pokyčius, todėl iš anksto nustatyti baigtinių veiksmų sąrašą prieštarautų šiam principui.</p> <p>2. Masinio vertinimo esmė – dinamiškas modeliavimas. Masinis vertinimas grindžiamas statistiniais modeliais, kurie nuolat tobulinami pagal naujus duomenis ir rinkos tendencijas.</p> <p>Tarptautinės turto vertintojų asociacijos (IAAO) standartai pabrėžia, kad masinio vertinimo tikslas – užtikrinti teisingą, vienodą ir rinkos sąlygas atitinkančią vertę, todėl veiksmų atranka yra profesinio sprendimo dalis, o ne fiksuotas sąrašas.</p> <p>3. Baigtinis sąrašas prieštarautų vertinimo logikai ir teisiniams principams. Vertės formavimą lemia įvairūs veiksniai, kurie gali atsirasti ar išnykti dėl: rinkos pokyčių (pvz., infrastruktūros plėtra, ekonominės krizės), teisinės aplinkos (pvz.,</p>
--	---

	<p>teritorijų planavimo pakeitimai), technologijų ir duomenų prieinamumo.</p> <p>Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, taip pat siekdami aiškiai reglamentuoti pagal ką (atsižvelgiant į kokias rekomendacijas) gali būti nustatomi kiti veiksniai, turintys įtakos žemės sklypo vidutinei rinkos vertei, ir įpareigoti masinio nekilnojamojo turto vertinimo įmonę pagrįsti masinio žemės vertinimo ataskaitose tokių papildomų veiksnių nustatymą, papildytas Taisyklių projekto 24 punktą (buvęs 25 punktą). Taip pat atitinkamai papildyti ir Taisyklių projekto 26.3 ir 27.18 (buvęs 27.20) papunkčiai, kuriuose taip pat siūlome nustatyti pagal ką (atsižvelgiant į kokias rekomendacijas) gali būti nustatomi papildomos pataisos ir koeficientai bei įpareigoti masinio nekilnojamojo turto vertinimo įmonę pagrįsti masinio žemės vertinimo ataskaitose tokių papildomų pataisų ir koeficientų nustatymą.</p>
<p>32. Vadovaujantis Taisyklių 38 punktu, Turto vertinimo įmonė, parengusi savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitas <i>paskelbia</i> jas ir nustatytas projektines žemės sklypų vidutinės rinkos vertes turto vertinimo įmonės interneto svetainėje ir <i>pateikia</i> jas derinti savivaldybėms. Siūlytina <i>nustatyti terminą</i>, per kiek laiko turi būti paskelbiama, pateikiama derinti savivaldybėms ir <i>nuo kokio momento šis terminas skaičiuojamas</i>. Pastebėtina, kad Taisyklių priede nurodomas bendras terminas Taisyklių 38 punkte nustatytiems veiksams atlikti (<i>paskelbti</i> ir <i>pateikti derinti</i>). Taip pat pastebėtina, kad ne visiems veiksams (žr. Taisyklių priede pateikiamą lentelę) yra nustatomi terminai, todėl siūlytina papildyti Taisyklės ir taip pat priede pateikiamą lentelę nustatant konkrečius veiksmų atlikimo terminus ir nuo kokio momento jie skaičiuojami.</p>	<p>Neatsižvelgta</p> <p>Ataskaitos paskelbiamos konkrečią datą, apie kurią visuomenė iš anksto informuojama kaip numatyta Taisyklių 38.1 papunktyje, savivaldybių administracijos apie masinio vertinimo dokumentų paskelbimo datą informuojamos raštu, t. y. ataskaitos derinamos 10 d. d. nuo paskelbimo datos, apie kurią visuomenė ir savivaldybės iš anksto informuojamos. Šiuo atveju ataskaitų paskelbimo momentas ir yra jų parengimo momentas, todėl nėra tikslinga apibrėžti papildomą terminą.</p>