

**Projektas**

# **LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ**

## **NUTARIMAS**

### **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**

2026 m.

d. Nr.

Vilnius

Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a :

1. Pakeisti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimą Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“ ir jį išdėstyti nauja redakcija:

### **„LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ**

## **NUTARIMAS**

### **DĖL MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO IR LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS MOKESČIO ĮSTATYMO NUOSTATŲ ĮGYVENDINIMO**

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 11 punktu, 17<sup>1</sup> straipsnio 3 dalimi, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 15 ir 20 dalimis, 10 straipsnio 3 ir 4 dalimis, 23 straipsnio 12 dalimi, Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 2 straipsnio 1 dalimi, 9 straipsnio 2 dalies 3 punktu, 9 straipsnio 3 dalimi, 10 straipsnio 3 ir 4 dalimis, 11 straipsnio 2 dalimi ir 13 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a :

1. Patvirtinti Masinio žemės vertinimo taisykles (pridedama).
2. Įgalioti:
  - 2.1. žemės ūkio ministrą nustatyti apleistų žemės ūkio naudmenų plotų nustatymo tvarką;
  - 2.2. valstybės įmonės Žemės ūkio duomenų centro direktorių nustatyti duomenis apie apleistas žemės ūkio naudmenas.“
2. Nustatyti, kad:
  - 2.1. šis nutarimas įsigalioja 2026 m. gegužės 1 d.
  - 2.2. iki 2026 m. balandžio 30 d. gauti, tačiau neišnagrinėti prašymai žemės mokestine verte laikyti žemės sklypo vertę, nustatytą atlikus individualųjį žemės vertinimą, baigiami nagrinėti vadovaujantis iki 2026 m. balandžio 30 d. galiojusiomis nuostatomis.

Ministras Pirmininkas

Aplinkos ministras

PATVIRTINTA  
Lietuvos Respublikos Vyriausybės  
2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523  
(Lietuvos Respublikos Vyriausybės  
2026 m. d. nutarimo Nr.  
redakcija)

## MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO TAISYKLĖS

### I SKYRIUS BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Masinio žemės vertinimo taisyklės (toliau – Taisyklės) reglamentuoja masinio žemės vertinimo sistemos procesą, žemės verčių zonų žemėlapių, žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymo, žemės sklypų vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo tvarką, savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitų, jų taisymo, tvirtinimo, saugojimo ir viešinimo reikalavimus, masinio žemės vertinimo žemės mokestinėms vertėms apskaičiuoti (perskaičiuoti) tvarką, individualiojo žemės vertinimo, kuriuo nustatyta žemės vertė gali būti laikoma žemės mokestine verte, reikalavimus.

2. Masinis žemės vertinimas atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu, atsižvelgiant į Tarptautinius vertinimo standartus, Europos vertinimo standartus ir Tarptautinės turto vertintojų mokesčiams asociacijos rengiamus masinio vertinimo standartus, kiek jie neprieštarauja Taisyklių ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių masinį žemės vertinimą, nuostatoms.

3. Taisyklėse vartojamos sąvokos:

3.1. **Ekspertinis žemės vertinimas** (toliau – ekspertinis vertinimas) – žemės sklypų vertinimas, kai, remiantis panašias savybes turinčių žemės sklypų vertinimo patirtimi, nustatomi vertinimo koeficientai, pagal kuriuos nustatoma vertinamų žemės sklypų vidutinė rinkos vertė.

3.2. **Masinio nekilnojamojo turto vertinimo užsakovas** – subjektas, sudaręs sutartį su masinio nekilnojamojo turto vertinimo įmone dėl masinio žemės vertinimo paslaugos atlikimo.

3.3. **Masinis žemės vertinimas** – vertinimas, suprantamas kaip Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme apibrėžtas masinis nekilnojamojo turto vertinimas, atliekamas žemės sklypams.

3.4. **Žemės rinkos modeliavimas** (toliau – rinkos modeliavimas) – procesas, kai atliekant žemės rinkos duomenų analizę nustatoma žemės sklypų vertės priklausomybė nuo žemės rinkos veiksnių, apibūdinančių žemės sklypų vietą, naudojimo galimybes ir rinkos sąlygas, taikoma žemės sklypų vidutinei rinkos vertei nustatyti.

3.5. Kitos Taisyklėse vartojamos sąvokos suprantamos taip, kaip apibrėžiamos Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme, Žemės mokesčio įstatyme, Lietuvos Respublikos privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatyme.

### II SKYRIUS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO SISTEMOS PROCESAS

4. Masinio žemės vertinimo sistemos procesą sudaro:

4.1. duomenų, nurodytų Taisyklių 8 punkte, kurie reikalingi masiniam žemės vertinimui, tvarkymas;

4.2. duomenų, nurodytų Taisyklių 8 punkte, kurie reikalingi masiniam žemės vertinimui, analizė, kuri apima jų sisteminimą (klasifikavimą), peržiūrą, atranką ir apdorojimą;

4.3. žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimas, kuris apima žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių ir žemės verčių zonų sudarymą, pataisų ir koeficientų nustatymą;

4.4. administravimas, kuris apima masinio nekilnojamojo turto vertinimo įmonės (toliau – masinio vertinimo įmonė) kalendorinių metų biudžeto, būtino masinio žemės vertinimo sistemai administruoti, prižiūrėti, vystyti, žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams ir žemės verčių zonoms sudaryti ir žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, sudarymą; masinio žemės vertinimo paslaugos sutarties su masinio nekilnojamojo turto vertinimo užsakovu sudarymą; savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitų parengimą ir paskelbimą masinio vertinimo įmonės interneto svetainėje; skundų ir prašymų dėl žemės mokestinės vertės nagrinėjimą ir kitas masinio vertinimo įmonės funkcijas, susijusias su masiniu žemės vertinimu ar žemės mokestinės vertės nustatymu.

### **III SKYRIUS**

#### **ŽEMĖS VERČIŲ ZONŲ ŽEMĖLAPIŲ IR ŽEMĖS SKLYPŲ VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO MODELIŲ SUDARYMO TVARKA**

5. Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė nustatoma atliekant masinį žemės vertinimą lyginamuoju metodu, aprašytu Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir (ar) Europos vertinimo standartuose.

6. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio sudarymo procesas apima:

6.1. žemės rinkos duomenų analizę;

6.2. žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio specifikavimą (žemės sklypo vertei įtakos turinčių veiksnių (žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio kintamųjų) atrinkimas, nagrinėjimas ir jų tarpusavio santykių nustatymas);

6.3. žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio kalibravimą (žemės sklypo vidutinę rinkos vertę lemiančių veiksnių įtakos (reikšmingumo) nustatymas, rinkos modeliavimas ir ekspertinis vertinimas).

7. Sudarant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį, naudojama koreliacinė, regresinė analizė, vertinami statistiniai patikimumo rodikliai.

8. Atliekant masinį žemės vertinimą, naudojami Nekilnojamojo turto kadastro informacinėje sistemoje (toliau – Nekilnojamojo turto kadastro IS) ir Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje (toliau – Nekilnojamojo turto registro IS) įrašyti žemės sklypo duomenys, taip pat papildomai naudojami:

8.1. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių duomenys;

8.2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro informacinėje sistemoje, duomenys;

8.3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medžius apibūdinantys duomenys, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), įrašyti Miškų registro informacinėje sistemoje;

8.4. apleistų žemės ūkio naudmenų erdviniai duomenys, įrašyti Žemės išteklių stebėsenos informacinėje sistemoje;

8.5. saugomų teritorijų duomenys, įrašyti Saugomų teritorijų registro informacinėje sistemoje;

8.6. nekilnojamųjų kultūros vertybių duomenys, įrašyti Kultūros vertybių registro informacinėje sistemoje;

8.7. duomenys apie teritorijoje taikomas Nekilnojamojo turto registro IS įrašytas bei Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas;

8.8. atlikus individualųjį žemės vertinimą nustatytos žemės sklypų rinkos vertės;

8.9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo turto rinką;

8.10. kiti valstybės registrų ir valstybės informacinių sistemų duomenys, kurie pagal Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose ir (ar) Tarptautinės turto vertintojų mokesčiams asociacijos parengtuose masinio vertinimo standartuose nurodytas rekomendacijas gali turėti įtakos žemės sklypo vidutinei rinkos vertei, pagrindžiant jų naudojimą vertinimo ataskaitoje.

9. Taisyklių 8.1–8.6 papunkčiuose nurodytus duomenis jų tvarkytojai masinio vertinimo įmonei teikia pagal duomenų teikimo sutartis.

10. Atlikdama masinį žemės vertinimą, masinio vertinimo įmonė sudaro Taisyklių 11 punkte nurodytus žemėlapius ir Taisyklių 18 punkte nurodytus žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelius, kurie yra savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitų, rengiamų kiekvienai savivaldybei atskirai, sudėtinės dalys.

11. Kiekvienai savivaldybei masinio vertinimo įmonė sudaro šiuos žemės verčių zonų žemėlapius:

- 11.1. savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų;
- 11.2. savivaldybės centro teritorijos struktūros pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį;
- 11.3. savivaldybės kaimo teritorijos žemės ūkio naudmenų našumo balų;
- 11.4. savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių (savivaldybėms, kurių žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliuose taikomas Taisyklių 27.6 papunktyje nurodytas koeficientas).

12. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams ir žemės verčių zonoms sudaryti turi būti naudojami žemės sandorių duomenys, atrenkami pagal Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose ir (ar) Tarptautinės turto vertintojų mokesčiams asociacijos parengtuose masinio vertinimo standartuose nurodytas rekomendacijas. Žemės sandorių duomenys, kurie gali iškreipti žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio ir žemės verčių zonų sudarymo rezultatus, nenaudojami žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams ir žemės verčių zonoms sudaryti.

13. Žemės verčių zonos sudaromos laikantis šių reikalavimų:

13.1. Žemės verčių zona turi apimti teritorijas, kuriose bent vienos žemės grupės kainų lygis nuo gretimos verčių zonos kainų lygio skiriasi ne mažiau kaip 10 procentų.

13.2. Žemės verčių zona turi būti ne mažesnė kaip vienos gyvenamosios vietovės teritorija arba urbanizuota teritorija, kvartalas, rekreacinė teritorija arba kita teritorija, kurią galima priskirti atskiroms žemės verčių zonoms Geografinės informacinės sistemos (toliau – GIS) priemonėmis.

13.3. Žemės verčių zonų ribos nustatomos pagal savivaldybių, gyvenamųjų vietovių, kadastro vietovių, kadastro blokų, žemės sklypų, miškų masyvų ir vandens telkinių ribas, apsaugos zonų, inžinerinių tinklų ir susisiektimo komunikacijų, teritorijų planavimo dokumentuose pateiktų sprendinių ar skirtingo teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo teritorijų ribas.

13.4. Žemės verčių zonų ribos neturi kirsti savivaldybių ribų ir padalyti Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų ir statinių, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra inžinerinių statinių, vandens telkinių ar hidrotechnikos statinių, arba žemės sklypus, kuriuos kerta savivaldybės riba ir kartu žemės verčių zonos riba. Šiais atvejais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taikant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje numatytus žemės verčių zonos, į kurią patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo turto registro IS, vertinimo rodiklius. Jeigu adreso nėra, taikomi žemės verčių zonos, į kurią patenka didžiausia žemės sklypo dalis, rodikliai.

14. Žemės sklypams ir statiniams nustatomos bendros verčių zonos.

15. Žemės verčių zonų žemėlapiams ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti žemės sklypai, atsižvelgiant į sudaromų sandorių kiekį, grupuojami į šias žemės grupes:

15.1. žemės ūkio žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami žemės ūkio (išskyrus žemės sklypus, kurių naudojimo būdas – mėgėjų sodo žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai), miškų ūkio, vandens ūkio, konservacinės ir kitos paskirties žemės sklypai,

kurių naudojimo būdas yra naudingųjų iškasenų teritorijos, teritorijos krašto apsaugos tikslams, teritorijos valstybės sienos apsaugos tikslams;

15.2. mėgėjų sodo žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami žemės ūkio paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas – mėgėjų sodo žemės sklypai ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai;

15.3. gyvenamųjų teritorijų žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių viešųjų erdvių) teritorijos ir atskirųjų želdynų teritorijos;

15.4. komercinės žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos ir rekreacinės teritorijos;

15.5. pramonės ir sandėliavimo žemės sklypai. Prie šių žemės sklypų priskiriami kitos paskirties žemės sklypai, kurių naudojimo būdas yra pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, taip pat atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos.

16. Žemės sklypai, nenurodyti Taisyklių 15.1–15.5 papunkčiuose, vertinami pagal žemės verčių zonoje vyraujančią žemės grupę, parinktą atsižvelgiant į vertinamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ar būdą. Kai yra nustatyti keli žemės sklypo naudojimo būdai, pagal kuriuos žemės sklypas gali būti priskirtas prie kelių skirtingų žemės grupių, pasirenkama viena iš jų, vyraujanti pagal Nekilnojamojo turto registro IS įregistruotų žemės sklypų vertinamoje žemės verčių zonoje skaičių.

17. Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro IS duomenis, žemės rinkos duomenis ir kitus masinio vertinimo įmonės pasirinktus žemės sklypo vidutinei rinkos vertei nustatyti reikšmingus Taisyklių 8 punkte nurodytus duomenis, taikomi šie žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio struktūros tipai:

17.1. adityvinis ( $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$ ),

kur  $S$  – apskaičiuojama vidutinė rinkos vertė,  $X_1, X_2, \dots, X_p$  – nepriklausomi kintamieji,  $p$  – nepriklausomų kintamųjų skaičius,  $b_0$  – konstanta,  $b_1, b_2, \dots, b_p$  – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;

17.2. multiplikatyvinis ( $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times X_p^{b_p}$ ),

kur  $S$  – apskaičiuojama vidutinė rinkos vertė,  $X_1, X_2, \dots, X_p$  – nepriklausomi kintamieji,  $p$  – nepriklausomų kintamųjų skaičius,  $b_0$  – konstanta,  $b_1, b_2, \dots, b_p$  – nepriklausomų kintamųjų koeficientai;

17.3. hibridinis ( $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \times \dots \times b_i^{X_i} \times \dots (b_jX_j + \dots + b_pX_p)$ ),

kur  $S$  – apskaičiuojama vidutinė rinkos vertė,  $X_1, X_2, \dots, X_p$  – nepriklausomi kintamieji,  $p$  – nepriklausomų kintamųjų skaičius,  $b_0$  – konstanta,  $b_1, b_2, \dots, b_p$  – nepriklausomų kintamųjų koeficientai.

18. Statistiniais metodais atliekant nekilnojamojo turto sandorių analizę, taikant Taisyklių 17 punkte nurodytus žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių struktūros tipus (arba vieną iš jų), sudaromi šie žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai:

18.1. žemės ūkio žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytai žemės grupei priskirtų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti;

18.2. mėgėjų sodo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytai žemės grupei priskirtų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti;

18.3. gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytai žemės grupei priskirtų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti;

18.4. komercinės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.4 papunktyje nurodytai žemės grupei priskirtų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti;

18.5. pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.5 papunktyje nurodytai žemės grupei priskirtų žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti.

19. Sudarant Taisyklių 18 punkte nurodytus žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelius naudojami Taisyklių 8 punkte nurodyti duomenys, kurie turi įtakos žemės sklypo vertei. Duomenų analizės ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai sudaromi atsižvelgiant į žemės rinkos duomenų kiekį žemės verčių zonose. Jei yra pakankamas nekilnojamojo turto sandorių skaičius, žemės rinkos duomenų analizė atliekama ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo vertinimo modeliai sudaromi taikant statistinius metodus.

20. Jei nekilnojamojo turto sandorių nepakanka, žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai sudaromi pagal tas pačias sąlygas turinčių kitų žemės verčių zonų žemės rinkos duomenis (žemės pardavimo, žemės nuomos kainas) arba taikant rinkos modeliavimą ar ekspertinį vertinimą.

21. Kai atliekant masinį žemės vertinimą naudojami senesni nei per paskutinius 1 metus įvykę nekilnojamojo turto sandoriai arba duomenų analizės metu nustatomas žemės sklypų kainų kitimas trumpesniu laikotarpiu, laiko poveikis žemės pardavimo kainai apskaičiuojamas porinės pardavimo analizės, perpardavimo analizės, pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizės arba regresinės analizės būdu arba derinant kelis šių duomenų analizės būdus.

22. Sudarant žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelius naudojami ne trumpesnio kaip 1 metų ir ne ilgesnio kaip 5 metų laikotarpio rinkos duomenys. Kokio laikotarpio rinkos duomenis naudoti, nusprendžia masinio vertinimo įmonė, atsižvelgdama į Taisyklių 8 punkte nurodytų duomenų kiekį, rinkos aktyvumą, duomenų kokybę.

23. Sudarant Taisyklių 18.1–18.5 papunkčiuose nurodytus žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelius, neturi būti atsižvelgiama į žemės vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių įtakos:

23.1. žemės sklype esančių naudingųjų iškasenų;

23.2. žemės sklypui nustatytų servitutų ir kitų apribojimų, išskyrus atvejus, kai dėl šių apribojimų saugomose teritorijose suformuotos ekologinės apsaugos ar rekreacinės zonos arba rekreacinėse teritorijose nustatoma atskira žemės verčių zona;

23.3. žemės sklypo naudojimo galimybių;

23.4. žemės sklype esančių statinių ir sodinių;

23.5. disponavimo žemės sklypais suvaržymų dėl skolos ar kitų priežasčių;

23.6. žemės sklypo ir greta esančių objektų užterštumo arba skleidžiamos taršos, nekilnojamojo turto būklės, individualiai įrengtų (neįrengtų) komunikacijų, pabloginto (pagerinto) privažiavimo, reljefo ypatumų ir kitų veiksnių, kurių įtakos žemės sklypo vertei masinio vertinimo įmonė nenustatė.

24. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis sudaromas atsižvelgiant į šiuos veiksnius, turinčius įtakos žemės sklypo vidutinės rinkos vertės dydžiui:

24.1. žemės sklypo vietą;

24.2. žemės sklypo plotą;

24.3. pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą;

24.4. žemės naudmenas (žemės sklypo ploto sudėtį pagal žemės naudmenų rūšis);

24.5. žemės ūkio naudmenų našumo balą, vertinant žemės sklypus, priskirtus prie Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytos žemės grupės, išskyrus miškų ūkio ir kitos paskirties žemės sklypus;

24.6. kitus veiksnius, turinčius įtakos žemės sklypo vidutinei rinkos vertei, kurie nustatyti pagal Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose ir (ar) Tarptautinės turto vertintojų mokesčiams asociacijos parengtuose masinio vertinimo standartuose nurodytas rekomendacijas ir pagrįsti savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje.

25. Žemės sklypo, kuriame yra Nekilnojamojo turto kadastro IS įrašyta žemės naudmena – miško žemė, vidutinė rinkos vertė yra žemės sklypo (be miško medynų) vidutinės rinkos vertės ir miško medynų vidutinės rinkos vertės suma. Žemės sklypuose esančių miško medynų vidutinė rinkos vertė yra indeksuota miško medynų vertė, nustatyta vadovaujantis Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“, (toliau – Žemės įvertinimo metodika) ir įrašyta Nekilnojamojo turto kadastro IS. Kai Nekilnojamojo turto kadastro IS indeksuota miško medynų vertė nėra įrašyta, ji apskaičiuojama Žemės įvertinimo metodikoje nustatyta tvarka.

26. Taisyklių 18 punkte nurodytuose žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliuose taikomos pataisos (prie žemės sklypo vidutinės rinkos vertės pridamos arba iš jos atimamos):

26.1. miškų pataisa (toliau – MP) – Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytiems žemės sklypams, kuriuose yra Nekilnojamojo turto kadastro IS įrašyta žemės naudmena – miško žemė. MP nustatoma pagal šią formulę:

$MP = -VRV1 \times \bar{Z}_{miško} \times (1 - KM\bar{U}1 / VRV1)$ , kur:

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų be miško žemės 1 hektaro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose;

KM $\bar{U}$ 1 – miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirstas miškas, 1 hektaro kaina vertinamose žemės verčių zonose;

$\bar{Z}_{miško}$  – Nekilnojamojo turto kadastro IS įrašytas miško plotas.

Šios pataisos reikšmė nustatoma atlikus miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirstas miškas, pardavimo kainų analizę;

26.2. žemės ūkio naudmenų našumo balo pataisa (toliau – NBP) – žemės sklypams, priskirtiems Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytai žemės grupei, išskyrus miškų ūkio ir kitos paskirties žemės sklypus ir žemės sklypų plotus, kuriuose nustatytos ir Nekilnojamojo turto kadastro IS įrašytos žemės naudmenų rūšys: miško žemė, pelkės, nenaudojama, pažeista žemė. NBP nustatoma pagal šią formulę:

$NBP = K_{nb} \times (\bar{Z}_{NB} - NB_{const}) \times VRV1$ , kur:

$K_{nb}$  – žemės ūkio naudmenų našumo balo koeficientas;

$\bar{Z}_{NB}$  – žemės sklypo žemės ūkio naudmenų našumo balas;

$NB_{const}$  – Nekilnojamojo turto registro IS įregistruotų žemės ūkio paskirties žemės sklypų, priskirtų Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytai žemės grupei, žemės ūkio naudmenų našumo balų, įrašytų Nekilnojamojo turto kadastro IS, vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

VRV1 – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė, neatsižvelgiant į Taisyklių 26.1 papunktyje nurodytą pataisą.

NBP netaikoma miestuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kaina nėra pagrįsta iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda;

26.3. kitos pataisos, kurios turi įtakos žemės sklypo vidutinei rinkos vertei, nustatytos pagal Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose ir (ar) Tarptautinės turto vertintojų mokesčiams asociacijos parengtuose masinio vertinimo standartuose nurodytas rekomendacijas, ir pagrįstos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje.

27. Taisyklių 18 punkte nurodytuose žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliuose taikomi koeficientai (žemės sklypo vidutinė rinkos vertė dauginama iš jų):

27.1. rekreacinio naudojimo koeficientas  $K_r$  žemės ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra rekreacinio naudojimo žemės sklypai, ar vandens ūkio paskirties žemės sklypams, kurių naudojimo būdas yra rekreaciniai vandens telkiniai. Koeficientas  $K_r$  nustatomas pagal šią formulę:

$K_r = Re1 / KAINA1$ , kur:

Re1 – parduotų žemės ūkio paskirties žemės sklypų rekreacinėse teritorijose, 1 hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – ne rekreacinio naudojimo žemės ūkio paskirties žemės sklypų 1 hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

27.2. konservacinės paskirties koeficientas  $K_k$  konservacinės paskirties žemės sklypams. Koeficientas  $K_k$  nustatomas pagal šią formulę:

$$K_k = \text{Kons1} / \text{KAINA1}, \text{ kur:}$$

Kons1 – konservacinės paskirties žemės sklypų 1 hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų 1 hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

27.3. koeficientas  $K_4$  mažesniems kaip 4 arų ploto žemės sklypams, priskirtiems Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytai žemės grupei. Koeficientas  $K_4$  nustatomas pagal šią formulę:

$$K_4 = 4 \text{ a1} / \text{KAINA1}, \text{ kur:}$$

4 a1 – žemės sklypų, priskirtų Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytai žemės grupei, mažesnių kaip 4 arai, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – 4 arų ir didesnio ploto žemės sklypų, priskirtų Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytai žemės grupei, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

27.4. bendro naudojimo teritorijos koeficientas  $K_{BN}$  žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių viešųjų erdvių) teritorijos. Koeficientas  $K_{BN}$  nustatomas pagal šią formulę:

$$K_{BN} = \text{BN1} / \text{KAINA1}, \text{ kur:}$$

BN1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių viešųjų erdvių) teritorijos, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

27.5. kitos paskirties žemės rekreacinės teritorijos koeficientas  $K_{r \text{ kita}}$  žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos. Koeficientas  $K_{r \text{ kita}}$  nustatomas pagal šią formulę:

$$K_{r \text{ kita}} = \text{Rekr1} / \text{KAINA1}, \text{ kur:}$$

Rekr1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

27.6. vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientas  $K_{BP}$  žemės ūkio paskirties žemės sklypams, priskirtiems Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytai žemės grupei. Koeficientas  $K_{BP}$  nustatomas pagal šią formulę:

$$K_{BP} = \text{BP1} / \text{KAINA1}, \text{ kur:}$$

BP1 – teritorijose, kuriose pagal vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinius galima keisti žemės ūkio paskirties žemės sklypų paskirtį, esančių žemės sklypų 1 hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų 1 hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

27.7. daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijų koeficientas  $K_d$  žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Koeficientas  $K_d$  nustatomas pagal šią formulę:

$$K_d = \text{DG1} / \text{KAINA1}, \text{ kur:}$$

DG1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;



27.8. pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientas  $K_n$  žemės ūkio paskirties žemės sklypų, priskirtų Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytai žemės grupei, naudmenoms, kurias sudaro pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai. Koeficientas  $K_n$  nustatomas pagal šią formulę:

$K_n = \text{Nenaud1} / \text{KAINA1}$ , kur:

Nenaud1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose yra pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės, 1 hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose nėra pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės, 1 hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

27.9. užstatymo koeficientas  $K_u$  žemės sklypams, užstatytiems statiniais. Koeficientas  $K_u$  nustatomas pagal šią formulę:

$K_u = \text{Užst1} / \text{KAINA1}$ , kur:

Užst1 – žemės sklypų, užstatytų statiniais, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės sklypų, neužstatytų statiniais, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

27.10. visuomeninės paskirties teritorijų koeficientas  $K_{\text{visuom}}$  žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos. Koeficientas  $K_{\text{visuom}}$  nustatomas pagal šią formulę:

$K_{\text{visuom}} = \text{Visuom1} / \text{KAINA1}$ , kur:

Visuom1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

27.11. atskirųjų želdynų teritorijų koeficientas  $K_{\text{atskir}}$  žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos. Koeficientas  $K_{\text{atskir}}$  nustatomas pagal šią formulę:

$K_{\text{atskir}} = \text{Atskir1} / \text{KAINA1}$ , kur:

Atskir1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorijos, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

27.12. susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių koeficientas  $K_{\text{tink}}$  žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Koeficientas  $K_{\text{tink}}$  nustatomas pagal šią formulę:

$K_{\text{tink}} = \text{Tink1} / \text{KAINA1}$ , kur:

Tink1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

27.13. elektros tinklų apsaugos zonų koeficientas žemės sklypų plotams, patenkantiems į elektros tinklų apsaugos zonas. Elektros tinklų apsaugos zonų koeficientas  $K_{\text{elektr. lin.}}$  nustatomas pagal šią formulę:

$K_{\text{elektr. lin.}} = \text{Elektr1} / \text{KAINA1}$ , kur:

Elektr1 – žemės sklypų, kurių teritorijoje nustatytos elektros tinklų apsaugos zonos, 1 aro ar hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės sklypų, kurių teritorijoje nenustatytos elektros tinklų apsaugos zonos, 1 aro ar hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose.

Koeficientas  $K_{\text{elektr. lin.}}$  taikomas žemės sklypo plotui, kuriame nustatytos elektros tinklų apsaugos zonos, nesikertančiam su magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu ir natūralių pievų ir ganyklų ir (arba) potvynių grėsmės teritorijų plotu;

27.14. magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų koeficientas žemės sklypų plotams, patenkantiems į magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių)

apsaugos zonas. Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų koeficientas  $K_{\text{duj. naf.}}$  nustatomas pagal šią formulę:

$K_{\text{duj. naf.}} = \text{DujNaf1} / \text{KAINA1}$ , kur:

DujNaf1 – žemės sklypų, kurių teritorijoje nustatytos magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos, 1 aro ar hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės sklypų, kurių teritorijoje nenustatytos magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos, 1 aro ar hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose.

Koeficientas  $K_{\text{duj. naf.}}$  taikomas žemės sklypo plotui, kuriame nustatytos magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos, nesikertančiam su elektros tinklų apsaugos zonų plotu ir natūralių pievų ir ganyklų ir (arba) potvynių grėsmės teritorijų apsaugos zonų plotu;

27.15. natūralių pievų ir ganyklų ir (arba) potvynių grėsmės teritorijų koeficientas žemės sklypų plotams, patenkančiams į natūralių pievų ir ganyklų ir (arba) potvynių grėsmės teritorijas. Natūralių pievų ir ganyklų ir (arba) potvynių grėsmės teritorijų žemės vertės koeficientas  $K_{\text{pot.}}$  nustatomas pagal šią formulę:

$K_{\text{pot.}} = \text{Pot1} / \text{KAINA1}$ , kur:

Pot1 – žemės sklypų, kurių plotas patenka į nustatytas natūralių pievų ir ganyklų ir (arba) potvynių grėsmės teritorijas, 1 aro ar hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės sklypų, nepatenkančių į nustatytas natūralių pievų ir ganyklų ir (arba) potvynių grėsmės teritorijas, 1 aro ar hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose.

Koeficientas  $K_{\text{pot.}}$  taikomas žemės sklypo plotui, patenkančiam į nustatytas natūralių pievų ir ganyklų ir (arba) potvynių grėsmės teritorijas, nesikertančiam su elektros tinklų apsaugos zonų plotu ir magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonų plotu

27.16. sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo koeficientas  $K_{\text{BN}}$  žemės sklypams, priskirtiems Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytai žemės grupei. Koeficientas  $K_{\text{BN}}$  nustatomas pagal šią formulę:

$K_{\text{BN}} = \text{BN1} / \text{KAINA1}$ , kur:

BN1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – mėgėjų sodo žemės sklypai, 1 aro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

27.17. specializuotų ūkių teritorijų koeficientas  $K_{\text{SŪ}}$  žemės sklypams, priskirtiems Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytai žemės grupei, kurių paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių žemės sklypai. Koeficientas  $K_{\text{SŪ}}$  nustatomas pagal šią formulę:

$K_{\text{SŪ}} = \text{SŪ1} / \text{KAINA1}$ , kur:

SŪ1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių žemės sklypai, 1 hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

KAINA1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, 1 hektaro kainų vidurkis arba mediana vertinamose žemės verčių zonose;

27.18. kiti koeficientai, kurie turi įtakos žemės sklypo vidutinei rinkos vertei, nustatyti pagal Tarptautiniuose vertinimo standartuose, Europos vertinimo standartuose ir (ar) Tarptautinės turto vertintojų mokesčiams asociacijos parengtuose masinio vertinimo standartuose nurodytas rekomendacijas ir pagrįsti savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje.

28. Taisyklių 26 ir 27 punktuose išvardytų pataisų ir koeficientų dydžiai nustatomi statistiniais metodais atliekant žemės sandorių analizę arba taikant rinkos modeliavimą ar ekspertinį vertinimą ir nurodomi savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose.

29. Masiniam žemės vertinimui atlikti žemės sklypų plotai, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, apskaičiuojami pagal Nekilnojamojo turto registro IS įrašytus teritorijų, kuriuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, duomenis vertinimo dieną. Šie duomenys žemės sklypų vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti naudojami nuo sausio 1 d., iki masinio vertinimo įmonė patvirtina naujas savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitas, o žemės mokestinei vertei nustatyti – iki ji parengia (atnaujina) Taisyklių 48 punkte nurodytas savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitas.

30. Žemės verčių zonose, kuriuose nėra Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytą žemės grupę sudarančių žemės sklypų, tos žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio koeficientai nenustatomi. Tokioje žemės verčių zonoje suformavus naują žemės sklypą (arba pakeitus esamų žemės sklypų pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ar būdą), jam vertinti pasirenkami žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio rodikliai iš kitos žemės verčių zonos, kuri rinkos požiūriu labiausiai atitinka vertinamo žemės sklypo žemės verčių zoną. Masinio vertinimo įmonė apie pasirinktą žemės verčių zoną ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio rodiklius praneša Nacionalinei žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) ir šią informaciją paskelbia masinio vertinimo įmonės interneto svetainėje.

#### **IV SKYRIUS**

#### **ŽEMĖS SKLYPO VIDUTINIŲ RINKOS VERČIŲ APSKAIČIAVIMO TVARKA**

31. Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti pagal atitinkamą Taisyklių 18 punkte nurodytą žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį naudojami žemės sklypo duomenys, įrašyti Nekilnojamojo turto kadastro IS ir Nekilnojamojo turto registro IS. Vertinant žemės sklypą atsižvelgiama ir į žemės sklypo plotus, kuriuose taikomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytos specialiųjų žemės naudojimo sąlygos, ir kurių ribos pažymėtos Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje, ar kiti Taisyklių 8 punkte nurodyti duomenys. Nekilnojamojo turto registro IS neįregistruoto, bet teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuoto žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti pagal atitinkamą Taisyklių 18 punkte nurodytą žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį naudojami žemės sklypo kadastro duomenys, nurodyti teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte, ir kiti Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje GIS priemonėmis nustatyti plotai, numatyti žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje.

32. Taikant atitinkamą Taisyklių 18 punkte nurodytą žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį, konkretus žemės sklypas vertinamas šia tvarka:

32.1. Nustatoma žemės verčių zona pagal žemės sklypo buvimo vietą, pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį, žemės sklypo naudojimo būdas, plotas ir kiti žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje nurodyti žemės sklypo duomenys.

32.2. Įrašius į atitinkamą žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį Taisyklių 32.1 papunktyje nurodytų duomenų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma žemės sklypo vidutinė rinkos vertė.

33. Apskaičiuojant žemės sklypo vidutinę rinkos vertę, apvalinama pagal skaičių apvalinimo taisyklės (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridedamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo nesikeičia) tokiu tikslumu:

33.1. iki 1 000 eurų – sveikais skaičiais (pavyzdžiui, 544,4~544);

33.2. nuo daugiau kaip 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pavyzdžiui, 8 294~8 290);

33.3. nuo daugiau kaip 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pavyzdžiui, 95 296~95 300);

33.4. nuo daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pavyzdžiui, 775 294~775 000).

## **V SKYRIUS**

### **SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ATASKAITŲ, JŲ TAISYMO, TVIRTINIMO, SAUGOJIMO IR VIEŠINIMO REIKALAVIMAI**

34. Savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita rengiama skaitmenine forma. Kiekvienos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos rengiamos atskirai.

35. Savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje turi būti:

35.1. nurodytas savivaldybės pavadinimas, masinio vertinimo įmonė, vertinimo data, tikslas ir metodas;

35.2. nurodyti žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai;

35.3. pateikta nuoroda į žemės sklypų vidutinės rinkos vertės paiešką masinio vertinimo įmonės interneto svetainėje;

35.4. pateikta žemės sklypų vidutinės rinkos vertės apskaičiavimo pavyzdžių;

35.5. pateikti Taisyklių 11 punkte nurodyti žemėlapiai;

35.6. pateikti savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos derinimo ir viešo svarstymo su visuomene dokumentai.

36. Savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitas pasirašo masinio vertinimo įmonės vadovas arba jo įgaliotas asmuo ir masinį žemės vertinimą atlikęs vertintojas.

37. Masinio vertinimo įmonė, parengusi savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitas:

37.1. paskelbia jas ir nustatytas projektines žemės sklypų vidutinės rinkos vertes masinio vertinimo įmonės interneto svetainėje;

37.2. pateikia jas derinti savivaldybėms, šios per 10 darbo dienų nuo savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų gavimo turi teisę raštu pateikti masinio vertinimo įmonei pastabų ir (ar) pasiūlymų. Masinio vertinimo įmonė išnagrinėja gautas savivaldybės raštu pateiktas pastabas ir (ar) pasiūlymus ir, jeigu jie pagrįsti, patikslina masinio žemės vertinimo ataskaitas, o jeigu savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų pagal pateiktas pastabas ir (ar) pasiūlymus nepatikslina – motyvuotai paaiškina, kodėl nepatiksline (paaiškinimai pateikiami savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose). Jeigu per nurodytą terminą savivaldybė nepateikia pastabų ir (ar) pasiūlymų dėl savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų, laikoma, kad savivaldybė pastabų ir (ar) pasiūlymų neturėjo;

37.3. organizuoja savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų viešą svarstymą su visuomene.

38. Savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos viešai svarstomos su visuomene šia tvarka:

38.1. Masinio vertinimo įmonė apie savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų viešą svarstymą su visuomene praneša žiniasklaidos priemonėmis, per savivaldybių vietos visuomenės informavimo priemones ir masinio vertinimo įmonės interneto svetainėje – nurodo vietą, laiką, nuo kada iki kada šios ataskaitos bus viešai svarstomos, savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą parengusią masinio vertinimo įmonę ir suinteresuotų asmenų teises reikšti pastabas ir pasiūlymus.

38.2. Viešas svarstymas su visuomene vyksta, savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos ir nustatytos projektinės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės skelbiamos 10 darbo dienų. Masinio vertinimo įmonės įgaliotas asmuo į viešą svarstymą su visuomene atvykusiems suinteresuotiems asmenims privalo paaiškinti, kaip nustatytos žemės verčių zonos, sudaryti žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai ir apskaičiuota konkretaus žemės sklypo vidutinė rinkos vertė. Raštu pateiktos suinteresuotų asmenų pastabos ir pasiūlymai registruojami savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų viešo svarstymo su visuomene žurnale.

38.3. Pasibaigus savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų viešam svarstymui su visuomene, masinio vertinimo įmonė per 10 darbo dienų įvertina Taisyklių 38.2 papunktyje nurodytas suinteresuotų asmenų raštu pateiktas pastabas bei pasiūlymus ir patikslina savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitas, jeigu pastabos ir pasiūlymai pagrįsti. Jeigu masinio vertinimo įmonė savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų pagal pateiktas pastabas ir pasiūlymus nepatikslina – motyvuotai paaiškina, kodėl jų nepatiksline. Paaiškinimai pateikiami savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose.

39. Masinio vertinimo įmonė savivaldybių teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitas, jų derinimo su savivaldybėmis ir viešo svarstymo su visuomene metu raštu gautas savivaldybių ir (ar) suinteresuotų asmenų pastabas ir (ar) pasiūlymus, savo paaiškinimus dėl savivaldybių ir (ar) suinteresuotų asmenų raštu pateiktų pastabų ir (ar) pasiūlymų, į kuriuos neatsižvelgta, ne vėliau kaip iki einamųjų metų spalio 1 dienos pateikia Nacionalinei žemės tarnybai. Ši per 15 darbo dienų nuo savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų gavimo juos išnagrinėja ir:

39.1. nustačiusi, kad savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos parengtos nesilaikant Taisyklių reikalavimų ar (ir) turi būti patikslintos pagal savivaldybių ir (ar) suinteresuotų asmenų pastabas ir (ar) pasiūlymus, pateiktus per savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų derinimo su savivaldybėmis ir (ar) viešo svarstymo su visuomene metu, grąžina šias ataskaitas masinio vertinimo įmonei taisyti raštu nurodžiusi trūkumus;

39.2. nustačiusi, kad savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos parengtos pagal Taisyklių reikalavimus ir tinkamai patikslintos pagal savivaldybių ir (ar) suinteresuotų asmenų pastabas ir (ar) pasiūlymus, pateiktus per savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų derinimo su savivaldybėmis ir (ar) viešą svarstymą su visuomene metu, priima sprendimą šias ataskaitas patvirtinti.

40. Masinio vertinimo įmonė, gavusi informaciją apie Nacionalinės žemės tarnybos nustatytus trūkumus, per 10 darbo dienų nuo šios informacijos gavimo dienos patikslina savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitas ir jas pakartotinai teikia Nacionalinei žemės tarnybai.

41. Nacionalinė žemės tarnyba per 5 darbo dienas nuo pakartotinai pateiktų savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų gavimo dienos patikrina jas ir, nustačiusi, kad trūkumai, dėl kurių šios ataskaitos grąžintos, pašalinti, priima sprendimą jas patvirtinti. Nustačiusi, kad trūkumai, dėl kurių savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos grąžintos, nepašalinti, Nacionalinė žemės tarnyba grąžina jas taisyti masinio vertinimo įmonei ir sprendimo patvirtinti šias ataskaitas nepriima, iki masinio vertinimo įmonė pašalina nustatytus trūkumus.

42. Taisyklių 39.2 papunktyje ar 41 punkte nurodytais atvejais Nacionalinės žemės tarnybos sprendimas dėl savivaldybių teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitų tvirtinimo turi būti priimtas ne vėliau kaip iki einamųjų metų lapkričio 15 dienos. Savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos ir nustatytos žemės sklypų vidutinės rinkos vertės ne vėliau kaip kitą darbo dieną priėmus nurodytą Nacionalinės žemės tarnybos sprendimą viešai skelbiamos masinio vertinimo įmonės interneto svetainėje [www.registrucentras.lt](http://www.registrucentras.lt). Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė viešai skelbiama šios svetainės skiltyje „Vidutinės rinkos vertės paieška pagal nekilnojamojo turto objekto unikalų numerį“. Savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitas masinio vertinimo įmonė saugo 10 metų.

43. Masinio vertinimo įmonė kiekvieną kalendorinių metų ketvirtį – ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo jo pabaigos – atnaujina ir savo interneto svetainėje paskelbia atnaujintas didesnių nei 1 hektaro ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypų (išskyrus mėgėjų sodo žemės sklypų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų) pardavimo kainas.

44. Masinio vertinimo įmonė patvirtintas savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitas tikslina, kai nustatoma klaidų ar netikslumų ir gaunamas Nacionalinės žemės tarnybos pritarimas, kad savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos būtų tikslinamos.

45. Prie patikslintos savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos pateikiamas priedas, kuriame nurodoma:

45.1. savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos tikslinimo priežastis (priežastys);

45.2. tikslinama (tikslinamos) savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos dalis (dalys).

46. Skundus dėl žemės sklypo kadastro duomenų, įrašytų Nekilnojamojo turto kadastro IS ir Nekilnojamojo turto registro IS, taikomų žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, pagrįstumo nagrinėja masinio vertinimo įmonė.

47. Masinis žemės vertinimas atliekamas (išskyrus Taisyklių 48 punkte nurodytą atvejį) ir savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos rengiamos ne rečiau kaip kartą per metus ir įsigalioja ne vėliau kaip kitų metų sausio 1 dieną.

## **VI SKYRIUS**

### **MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO ŽEMĖS MOKESTINĖMS VERTĖMS APSKAIČIUOTI (PERSKAIČIUOTI) TVARKA**

48. Žemės mokesčinėms vertėms apskaičiuoti masinis žemės vertinimas atliekamas ir savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitos rengiamos kas 5 metai, išskyrus atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė Lietuvos Respublikos finansų ministerijos teikimu priima sprendimą atlikti masinį žemės vertinimą žemės mokesčinėms vertėms nustatyti nesuėjus šiam terminui.

49. Žemės mokesčio įstatymo 9 straipsnyje nurodyta žemės mokesčinė vertė nustatoma (perskaičiuojama):

49.1. įregistravus naują žemės sklypą (įskaitant padalijimą, sujungimą ir atidalijimą) pagal Nekilnojamojo turto kadastro IS ir Nekilnojamojo turto registro IS duomenis jo įregistravimo momentu naudojant Taisyklių 48 punkte nurodytas savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitas;

49.2. Nekilnojamojo turto kadastro IS ir Nekilnojamojo turto registro IS įrašius naujus (patikslintus) žemės sklypo kadastro duomenis. Jeigu žemės sklypo kadastro duomenys Nekilnojamojo turto kadastro IS įrašyti (pakeisti) iki einamojo mokesčio laikotarpio birželio 30 d., žemės mokesčinė vertė perskaičiuojama pagal Nekilnojamojo turto kadastro IS duomenis jo įrašymo momentu naudojant Taisyklių 48 punkte nurodytas savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitas. Jeigu žemės sklypo kadastro duomenys Nekilnojamojo turto kadastro IS įrašyti (pakeisti) po einamojo mokesčio laikotarpio birželio 30 d., žemės mokesčinė vertė perskaičiuojama nuo mokesčio laikotarpio, einančio po mokesčio laikotarpio, kurio metu Nekilnojamojo turto kadastro IS įrašyti (pakeisti) žemės sklypo kadastro duomenys, pagal Taisyklių 48 punkte nurodytas savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitas;

49.3. patvirtinus naujas Taisyklių 48 punkte nurodytas savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitas.

## **VII SKYRIUS**

### **INDIVIDUALIOJO ŽEMĖS VERTINIMO, KURIUO NUSTATYTA ŽEMĖS VERTĖ GALI BŪTI LAIKOMA ŽEMĖS MOKESTINE VERTE, REIKALAVIMAI**

50. Žemės mokesčio mokėtojo prašymu žemės mokesčine verte gali būti laikoma žemės vertė, nustatyta atlikus individualųjį žemės vertinimą, jeigu (turi būti tenkinami visi šie individualiojo žemės vertinimo ir jo ataskaitos reikalavimai):

50.1. individualusis žemės vertinimas atliktas ne anksčiau kaip likus 3 mėnesiams iki individualiojo žemės vertinimo ataskaitos pateikimo masinio vertinimo įmonei dienos;

50.2. individualiojo žemės vertinimo ataskaitoje nurodytos sąlygos neprieštarauja Žemės mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje nustatytiems reikalavimams;

50.3. individualiojo žemės vertinimo ataskaita parengta apmokestinimo tikslu;

50.4. individualiojo žemės vertinimo ataskaitoje nėra nurodyta šios ataskaitos ar joje nustatytos (-ų) vertės (-čių) panaudojimo apribojimų apmokestinimo tikslu;

50.5. individualiojo žemės vertinimo ataskaitoje nustatyta ir išskirta kiekvieno nekilnojamojo turto vertė;

50.6. individualiojo žemės vertinimo ataskaitoje nustatyta ir pateikta viso žemės sklypo vertė;

50.7. individualiojo žemės vertinimo ataskaita paskelbta Vertinimo ataskaitų informacinėje sistemoje.

51. Masinio vertinimo įmonė vertina individualiojo žemės vertinimo atitiktį Taisyklių 50.1–50.7 papunkčiuose nustatytiems reikalavimams ir užtikrina, kad žemės mokesčio mokėtojo prašymas žemės mokestine verte laikyti žemės vertę, nustatytą atlikus individualųjį žemės vertinimą, kartu su šios žemės individualiojo vertinimo ataskaita būtų išnagrinėtas per Žemės mokesčio įstatymo 11 straipsnio 2 dalyje nustatytus terminus.

52. Atlikus individualųjį žemės vertinimą nustatyta žemės vertė, kuri Žemės mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje nurodytais atvejais masinio vertinimo įmonės sprendimu laikytina žemės mokestine verte, galioja, iki žemės mokestinė vertė bus perskaičiuota Taisyklių 49 punkte nurodytais atvejais.

---