

Suvestinė redakcija nuo 2015-01-01

Nutarimas paskelbtas: Žin. 2012, Nr. [146-7536](#), i. k. 1121100NUTA00001523

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ
N U T A R I M A S**

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

2012 m. gruodžio 12 d. Nr. 1523

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo (Žin., 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530) 6 straipsnio 1 dalies 11 punktu, Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo (Žin., 1992, Nr. 21-612; 2011, Nr. 163-7743) 2 straipsnio 1 dalimi, 9 straipsnio 2 dalies 3 punktu, 10 straipsnio 3 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 ministeriją – iki 2013 m. sausio 1 d. patvirtinti Apleistų žemės ūkio naudmenų plotų nustatymo tvarkos aprašą;
 - 2.2. valstybės įmonę Valstybės žemės fondą – nustatyti duomenis apie apleistas žemės ūkio naudmenas.
3. Šis nutarimas, išskyrus 2 punktą, įsigalioja 2013 m. sausio 1 dieną.

**LAIKINAI EINANTIS MINISTRO PIRMININKO
PAREIGAS**

ANDRIUS KUBILIUS

**LAIKINAI EINANTIS ŽEMĖS ŪKIO
MINISTRO PAREIGAS**

KAZYS STARKEVIČIUS

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2012 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1523

MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO TAISYKLĖS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Masinio žemės vertinimo taisyklės (toliau – Taisyklės) reglamentuoja žemės verčių zonų žemėlapių, žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymą, jų taikymą, masinio žemės vertinimo dokumentų derinimą, svarstymą ir tvirtinimą, konkretaus žemės sklypo vidutinės rinkos vertės ir žemės mokesstinės vertės nustatymą, individualaus žemės vertinimo, kuris gali būti taikomas žemės mokesatinei vertei nustatyti, reikalavimus.

2. Žemė vertinama vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (Žin., 1999, Nr. 52-1672; 2011, Nr. 86-4139), Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymu (Žin., 1992, Nr. 21-612; 2011, Nr. 163-7743), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu (Žin., 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Žin., 2002, Nr. 41-1539; 2005, Nr. 80-2899), Turto ir verslo vertinimo metodika, patvirtinta finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159 (Žin., 2012, Nr. 50-2502), Taisyklėmis ir kitais teisės aktais.

3. Taisyklėse vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme, Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatyme ir Turto ir verslo vertinimo metodikoje.

4. Žemės verčių zonų žemėlapių sudarymui metodiškai vadovauja Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba). Nacionalinė žemės tarnyba:

4.1. kontroliuoja ir koordinuoja masinio žemės vertinimo darbus, žemės verčių zonų žemėlapių dokumentų derinimo, viešo svarstymo ir tikslinimo procedūras;

4.2. tvirtina masinio žemės vertinimo dokumentus.

II. ŽEMĖS VERČIŲ ZONŲ ŽEMĖLAPIŲ IR ŽEMĖS SKLYPO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMO MODELIŲ SUDARYMAS

5. Žemės vidutinė rinkos vertė nustatoma lyginamuoju metodu, aprašytu Turto ir verslo vertinimo metodikoje, taikant masinį žemės vertinimą.

6. Atliekant masinį žemės vertinimą, naudojami Nekilnojamojo turto kadastrė ir Nekilnojamojo turto registre esantys žemės sklypo duomenys, taip pat gali būti naudojama ši papildoma informacija:

6.1. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių duomenys;

6.2. bendrojo teritorijų planavimo ir kitų teritorijų planavimo dokumentų, įregistruotų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, duomenys;

6.3. duomenys apie miško žemę (miško žemės ir medynų vertė, medynų charakteristika, miškų grupė, miško augavietė, dirvožemis ir kita), kaupiami Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastrė;

6.4. duomenys apie apleistas žemės ūkio naudmenas ir žemės apskaitos duomenys, kaupiami Nacionalinėje žemės tarnyboje;

6.5. duomenys apie saugomas teritorijas ir kiti reikalingi duomenys, kaupiami Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastrė;

6.6. nekilnojamųjų kultūros vertybių duomenys, kaupiami Kultūros vertybių registre;

6.7. duomenys apie teritorijoje esančias komunikacijas, kurios kartu su joms taikomomis apsaugos zonomis (juostomis), nustatytomis vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, pažymėtos Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje;

6.8. individualaus žemės vertinimo rinkos vertės;

6.9. duomenys, apibūdinantys nekilnojamojo turto rinką ir atskirus jos komponentus;

6.10. kiti šiame punkte nenurodyti Žemės informacinės sistemos (www.zis.lt) duomenys.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

7. Taisyklių 6.1–6.6 papunkčiuose nurodytus aktualius duomenis šių duomenų tvarkytojai pagal duomenų teikimo sutartis turto vertinimo įmonei, tvarkančiai Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą ir atliekančiai masinį žemės vertinimą (toliau – turto vertinimo įmonė), pateikia skaitmenine forma (SHP, DWG formatu) kiekvienais kalendoriniais metais, bet ne vėliau kaip iki birželio 1 dienos.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

8. Atlikdama masinį žemės vertinimą, turto vertinimo įmonė parengia Taisyklių 9 punkte nurodytus žemėlapius ir sudaro Taisyklių 18 punkte nurodytus žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelius, kurie yra masinio žemės vertinimo ataskaitų, rengiamų kiekvienai savivaldybei atskirai, sudėtinės dalys.

9. Kiekvienai savivaldybei turto vertinimo įmonė parengia žemėlapius:

9.1. savivaldybės teritorijos žemės verčių zonų;

9.2. savivaldybės teritorijoje įvykusių žemės sklypų sandorių pasiskirstymo;

9.3. savivaldybės centro teritorijos struktūros pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį;

9.4. savivaldybės kaimo teritorijos žemės našumo balų.

10. Žemėlapių, nurodytų Taisyklių 9 punkte, grafinėje dalyje turi būti pažymėtos savivaldybės ribos, žemės verčių zonų ribos, šių zonų numeriai, kaimo gyvenamųjų vietovių, miestų ribos ir kiti atitinkamo žemėlapiu svarbūs veiksniai ir rodikliai, o tekstinėje dalyje – nurodytas žemėlapiu pavadinimas, grafinėje dalyje esančių ribų ir kitų įrašų paaiškinimai, juos parengusios turto vertinimo įmonės pavadinimas, parengimo data.

11. Kiekvienai Taisyklių 15.1–15.5 papunkčiuose nurodytai žemės grupei turto vertinimo įmonė parengia atskirus Lietuvos Respublikos teritorijos žemės verčių zonų žemėlapius, laikydamosi šių reikalavimų:

11.1. grafinėje dalyje turi būti nurodytos savivaldybių ribos ir skirtingomis spalvomis pažymėti žemės vidutinės rinkos vertės intervalai, nurodyti šio žemėlapiu tekstinėje dalyje;

11.2. tekstinėje dalyje turi būti nurodytas žemėlapiu pavadinimas, grafinėje dalyje esančių ribų ir kitų įrašų paaiškinimai, žemės ploto vieneto vidutinės rinkos vertės intervalų spalvinė skalė, žemės verčių zonų žemėlapių užsakovas ir rengėjas, parengimo data.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

12. Taisyklių 9 ir 11 punktuose nurodyti žemės verčių zonų žemėlapiai parengiami skaitmenine forma (SHP, DWG formatu).

13. Žemės sklypų rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami žemės verčių zonoms ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys žemei vertinti nenaudojami.

14. Žemės verčių zonų žemėlapiai sudaromi laikantis šių reikalavimų:

14.1. žemės verčių zona turi apimti žemės plotus, kuriuose patikimumo kriterijus atitinkančių žemės sklypų kainų vidurkis pagal žemės grupę nuo gretimos žemės verčių zonos vidutinės rinkos vertės skiriasi daugiau kaip 15 procentų.

Žemės sklypų kainų vidurkis nustatomas pagal žemės ir kito nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sutartyse, registruotose Nekilnojamojo turto registre, nurodytas kainas (toliau – kainų vidurkis);

14.2. žemės verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos kaimo gyvenamosios vietovės arba urbanizuota teritorija, arba žemės sklypų, kurių naudojimo būdas – rekreacinė teritorija ir kuriems taikomi žemės naudojimo apribojimai, teritorija (mėgėjų sodų teritorija, kaimo centras, valstybės saugoma teritorija, pakrančių apsaugos zonos ir kitos teritorijos, kurių priskyrimas atskiroms žemės verčių zonoms galimas geografinės informacinės sistemos (GIS) priemonėmis);

14.3. žemės verčių zonų ribos derinamos su kadastro vietovių ir blokų ribomis, gyvenamųjų vietovių ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais ir apsaugos zonų ribomis, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų, urbanizuotų teritorijų ar skirtingą teritorijos tvarkymo režimą turinčių teritorijų ribomis;

14.4. žemės verčių zonų ribos neturi padalyti Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtų žemės sklypų, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra inžinerinių statinių, inžinerinių tinklų ir (ar) susisiekimo komunikacijų, vandens telkinių ar hidrotechninių statinių, arba žemės sklypus, kuriuos kerta kaimo ir kartu žemės verčių zonos riba. Šiais atvejais žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama taikant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje numatytus tos žemės verčių zonos, į kurią patenka vertinamo žemės sklypo dalis pagal adresą, nurodytą Nekilnojamojo turto registre, vertinimo rodiklius. Jeigu adreso nėra, taikomi tos žemės verčių zonos, į kurią patenka didžiausia žemės sklypo dalis, rodikliai.

15. Žemės verčių zonų žemėlapiams ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliams sudaryti sukaupti duomenys apie žemės sklypų rinką sugrupuojami į šias žemės grupes:

15.1. žemės ūkio paskirties žemės sklypai (išskyrus mėgėjų sodų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus). Prie šių žemės sklypų priskiriami žemės ūkio, 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 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 bendro naudojimo) teritorijos, atskirųjų želdynų teritorijos;

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

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

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 žemės sklypas turi kelis žemės

naudojimo būdus, pagal kuriuos jis gali būti priskirtas prie kelių skirtingų žemės grupių, pasirenkama viena iš jų, vyraujanti pagal žemės sklypų skaičių vertinamoje žemės verčių zonoje.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

17. Atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, žemės verčių zonų žemėlapių sprendinius ir žemės rinkos duomenis, sudaromi šių tipų žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai (matematinės formulės):

17.1. adityviniai modeliai, kurių forma: $S = b_0 + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_pX_p$;

17.2. multiplikatyviniai modeliai, kurių forma: $S = b_0 \times X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \dots \times X_p^{b_p}$;

17.3. hibridiniai modeliai, kurių forma: $S = X_1^{b_1} \times X_2^{b_2} \dots \times b_i^{X_i} \dots (X_j^{b_j} + \dots + X_p^{b_p})$.

Čia S – apskaičiuojama 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. Taikant Taisyklių 17 punkte nurodytų tipų modelius (arba vieną iš jų) ir statistiniais metodais atliekant žemės ir kito nekilnojamojo turto rinkos sandorių analizę, parengiami šie žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai:

18.1. žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

18.2. mėgėjų sodo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.2 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

18.3. gyvenamųjų teritorijų žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

18.4. komercinės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.4 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

18.5. pramonės ir sandėliavimo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, taikomas Taisyklių 15.5 papunktyje nurodytos žemės grupės vertei apskaičiuoti;

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

19. Sudarant žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelius, atsižvelgiama į Nekilnojamojo turto registre ir Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytus žemės sklypo duomenis (žemės sklypo adresą, žemės naudmenų našumo balą, žemės sklypo plotą, žemės naudmenas ir kitus žemės sklypo duomenis, įrašytus Nekilnojamojo turto registre ir Nekilnojamojo turto kadastrę), kurie turi įtakos žemės vertei. Duomenų analizės ir žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių sudarymo būdai parenkami atsižvelgiant į žemės verčių zonose įvykusių žemės sklypų sandorių kiekį. Analizės rezultatų patikimumas įvertinamas juos lyginant su gretimų žemės verčių zonų ir ankstesnio masinio žemės vertinimo žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelių rodikliais.

20. Žemės verčių zonose, kuriose nėra arba nepakanka rinkos duomenų, žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio rodikliai nustatomi pagal tas pačias sąlygas turinčių kitų žemės verčių zonų žemės rinkos duomenis (pardavimo kainas, žemės ir kito nekilnojamojo turto nuomos kainas) arba taikant kitus žemės rinkos modeliavimo būdus.

21. Kai masiniam vertinimui naudojami senesni nei per paskutinius vienus metus įvykę sandoriai, laiko poveikis žemės pardavimų kainoms gali būti apskaičiuojamas vadovaujantis vienu iš statistinių duomenų analizės metodų (ar jų deriniu): porinės pardavimų, perpardavimų, pardavimo kainų tendencijos koeficiento, daugianarės regresinės analizės.

22. Masinio žemės vertinimo kokybė įvertinama vadovaujantis tikslumo, pastovumo laiko atžvilgiu principais.

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 perspektyvų;

23.4. žemės sklype esančių statinių ir sodinių;

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

23.6. vertinamo žemės sklypo ir greta esančių objektų užterštumo arba skleidžiamos taršos, kaimyninių turto vienetų būklės, individualiai įrengtų (neįrengtų) komunikacijų, privažiavimo apsunkinimo (pagerinimo), reljefo ypatumų.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

24. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje gali būti nustatomi šie veiksniai, turintys įtakos žemės sklypo vidutinės rinkos vertės dydžiui:

24.1. žemės sklypo vieta;

24.2. žemės sklypo plotas;

24.3. pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas;

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

24.4. žemės naudmenos (žemės sklypo ploto sudėtis pagal žemės naudmenų rūšis), vertinant žemės sklypus, priskirtus prie Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytos žemės grupės;

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

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

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

24.6. kiti veiksniai, susiję su vertinamu žemės sklypu, turintys įtakos jo pardavimo (nuomos) kainai, išskyrus nurodytus Taisyklių 23 punkte.

25. Žemės sklypo, kuriame fiksuojama žemės naudmena – miškas, 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 (Žin., 1999, Nr. 21-597; 2002, Nr. 102-4574), ir įrašyta Nekilnojamojo turto kadastre. Kai Nekilnojamojo turto kadastre nenurodyta indeksuota miško medynų vertė, ji apskaičiuojama Žemės įvertinimo metodikos nustatyta tvarka.

26. Žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai, nurodyti Taisyklių 18 punkte, gali būti tikslinami taikant rinkos duomenų analize pagrįstus koeficientus ir pataisas:

26.1. rekreacinio naudojimo koeficientą 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 konkrečiai žemės verčių zonai nustatomas pagal šią formulę:

$K_r = Re1/VRV1$, kur:

Re1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, parduotų rekreacinėse teritorijose per paskutinius 12 mėnesių, 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, esančių nerekreacinėse teritorijose, 12 paskutinių mėnesių 1 hektaro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonoje, apskaičiuota pagal žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį.

Tose žemės verčių zonoje, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K_r nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu;

26.2. konservacinės paskirties koeficientą K_k konservacinės paskirties žemės sklypams. Koeficientas K_k nustatomas pagal šią formulę:

$$K_k = \text{Kons1} / \text{VRV1}, \text{ kur:}$$

Kons1 – konservacinės paskirties žemės sklypų 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonoje;

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų 1 hektaro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonoje.

Tose žemės verčių zonoje, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K_k nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu;

26.3. koeficientą K_4 mažesniems kaip 4 arų Taisyklių 15.3 papunktyje nurodytiems žemės sklypams. Koeficientas K_4 nustatomas pagal šią formulę:

$$K_4 = 4 a1 / \text{VRV1}, \text{ kur:}$$

4 a1 – žemės sklypų, nurodytų Taisyklių 15.3 papunktyje, mažesnių kaip 4 arai, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonoje;

VRV1 – žemės sklypų, nurodytų Taisyklių 15.3 papunktyje, 4 arų ir didesnio ploto, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonoje.

Tose žemės verčių zonoje, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K_4 nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu;

26.4. miškų pataisą MP Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytiems žemės sklypams, kuriuose fiksuojama žemės naudmena – miškas. Pataisa MP nustatoma pagal šią formulę:

$$\text{MP} = -\text{VRV1} \times \text{Žmiško} \times (1 - \text{KMŪ1} / \text{VRV1}), \text{ kur:}$$

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

KMŪ1 – miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirstas miškas, 1 hektaro pirkimo–pardavimo kainos vertinamose žemės verčių zonoje;

Žmiško – miško plotas, nurodytas žemės sklypo duomenyse, įrašytuose Nekilnojamojo turto registre.

Pataisos reikšmė nustatoma analizuojant miškų ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose iškirsti medynai, pardavimo kainas, o tose žemės verčių zonoje, kuriose žemės rinkos duomenų trūksta, ši pataisos reikšmė nustatoma žemės sklypų ekspertiniu vertinimu;

26.5. žemės našumo balo pataisą NBP žemės sklypams, priskirtiems Taisyklių 15.1 papunktyje nurodytai žemės grupei, išskyrus miškų ūkio ir kitos paskirties žemės sklypus ir žemės sklypus, kuriuose yra šios Nekilnojamojo turto kadastrė įrašytos žemės naudmenos: miško žemė, pelkės, nenaudojama, pažeista žemė. Pataisa NBP nustatoma pagal šią formulę:

$$\text{NBP} = \text{Knb} \times (\text{ŽNB} - \text{NB}_{\text{const}}) \times \text{VRV1}, \text{ kur:}$$

Knb – našumo balo koeficientas;

ŽNB – žemės sklypo našumo balas;

NB_{const} – vertinamose žemės verčių zonoje parduotų žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kurių kainų pagrindu sudarytas žemės ūkio paskirties žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelis, našumo balų vidurkis;

VRV1 – žemės sklypo vidutinė rinkos vertė, neatsižvelgiant į Taisyklių 26.4 papunktyje nurodytą pataisą.

Pataisos reikšmė nustatoma iš žemės sklypų rinkos duomenų, o jeigu šių duomenų trūksta, – žemės sklypų ekspertiniu vertinimu.

Pataisa NBP netaikoma miestuose ar miesteliuose esantiems žemės sklypams, kurių pardavimo kainos nėra pagrįstos iš žemės ūkio veiklos gaunama nauda;

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

$$K_{BN} = BN1/VRV1, \text{ kur:}$$

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

VRV1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Jeigu žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K_{BN} nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu;

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

$$K_{r \text{ kita}} = Rekr1/VRV1, \text{ kur:}$$

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

VRV1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Jeigu žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas $K_{r \text{ kita}}$ nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu;

26.8. vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinių koeficientą K_{BP} žemės ūkio paskirties žemės sklypams. Koeficientas K_{BP} nustatomas pagal šią formulę:

$$K_{BP} = BP1/VRV1, \text{ kur:}$$

BP1 – teritorijose, kuriose vietovės lygmens bendrojo plano ar savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendiniai numato galimybę keisti žemės ūkio paskirties žemės sklypų paskirtį, žemės sklypų 1 hektaro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų 1 hektaro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Jeigu žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K_{BP} nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu;

26.9. daugiabučių gyvenamųjų pastatų koeficientą K_d žemės sklypams, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Koeficientas K_d nustatomas pagal šią formulę:

$$K_d = DG1/VRV1, \text{ kur:}$$

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

VRV1 – žemės sklypų, kurių paskirtis – kita, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Jeigu žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K_d nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu;

26.10. pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės koeficientą K_n žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudmenoms, kurias sudaro pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės plotai. Koeficientas K_n nustatomas pagal šią formulę:

$$K_n = Nenaud1/VRV1, \text{ kur:}$$

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

VRV1 – žemės ūkio paskirties žemės sklypų, kuriuose nėra pelkių, pažeistos ir nenaudojamos žemės, 1 aro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Jeigu žemės rinkos duomenų trūksta, koeficientas K_n nustatomas žemės sklypų ekspertiniu vertinimu;

26.11. užstatymo koeficientą K_u žemės sklypams, užstatytiems pastatais. Koeficientas K_u nustatomas pagal šią formulę:

$$K_u = U_{zst1} / VRV1, \text{ kur:}$$

U_{zst1} – žemės sklypų, užstatytų statiniais, 1 aro kainų vidurkis vertinamose žemės verčių zonose;

$VRV1$ – žemės sklypų, neužstatytų statiniais, 1 hektaro vidutinė rinkos vertė vertinamose žemės verčių zonose.

Koeficiento K_u reikšmė nustatoma iš žemės sklypų ir pastatų rinkos duomenų, o jeigu šių duomenų trūksta, – ekspertiniu vertinimu;

26.12. kitus koeficientus ir pataisas, kurie turi įtakos žemės vidutinei rinkos vertei.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

27. Konkretūs Taisyklių 26 punkte išvardytų koeficientų ir pataisų dydžiai nurodomi savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitose.

28. Žemės verčių zonose, kuriose nėra įregistruotų žemės grupę sudarančių žemės sklypų, tos žemės grupės žemės sklypų vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio parametrai nenustatomi. Tuo atveju 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 parametrai iš šalia esančios žemės verčių zonos, kuri rinkos požiūriu labiausiai atitinka vertinamo žemės sklypo žemės verčių zoną. Turto vertinimo įmonė apie tokius atliktus parinkimus (apie pasirinktą žemės verčių zoną ir žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelio parametrus) praneša Nacionalinei žemės tarnybai ir šią informaciją paskelbia turto vertinimo įmonės interneto svetainėje.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

29. Žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti pagal atitinkamą Taisyklių 18 punkte nurodytą žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį naudojami žemės sklypo kadastro duomenys, įrašyti Nekilnojamojo turto kadastre. Žemės sklypui įvertinti papildomai gali būti naudojami GIS priemonėmis nustatyti žemės sklypui taikomų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, kurių ribos pažymėtos Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje ar Žemės informacinėje sistemoje, plotai.

Nekilnojamojo turto registre 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 ar Žemės informacinėje sistemoje GIS priemonėmis nustatyti plotai, numatyti vertinimo modelyje.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

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

30.1. nustatoma žemės sklypo verčių zona pagal žemės sklypo buvimo vietą, žemės sklypo naudojimo paskirtis, plotas ir kiti žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelyje nurodyti objekto duomenys;

30.2. įrašius į atitinkamą žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelį Taisyklių 30.1 papunktyje nurodytų duomenų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma žemės sklypo vidutinė rinkos vertė.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

31. 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 lieka nepakitęs) tokiu tikslumu:

- 31.1. iki 1 000 eurų – sveikais skaičiais (pavyzdžiui, 544≈544);
- 31.2. nuo 1 000 eurų iki 10 000 eurų – dešimtimis (pavyzdžiui, 8 294≈8 290);
- 31.3. nuo 10 000 eurų iki 100 000 eurų – šimtais (pavyzdžiui, 95 296≈95 300);
- 31.4. daugiau kaip 100 000 eurų – tūkstančiais (pavyzdžiui, 775 294≈775 000).

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

III. MASINIO ŽEMĖS VERTINIMO DOKUMENTAI, JŲ DERINIMAS, VIEŠAS SVARSTYMAS IR TVIRTINIMAS

32. Masinio žemės vertinimo dokumentus, kuriuos parengia turto vertinimo įmonė, sudaro:

32.1. savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita (ataskaitos rengiamos kiekvienos savivaldybės teritorijai) skaitmenine forma (PDF formatu);

32.2. valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita skaitmenine forma (PDF formatu) (užsakovo pageidavimu ši ataskaita gali būti parengiama spausdintine forma);

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

32.3. žemės vidutinės rinkos vertės skaičiuoklė.

33. Savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje turi būti:

33.1. nurodyta:

33.1.1. ataskaitos pavadinimas, vertintojas, vertinimo data;

33.1.2. ataskaitos derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai;

33.1.3. savivaldybės teritorijos žemės rinkos apibūdinimas;

33.2. sukomplektuota:

33.2.1. žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai;

33.2.2. Taisyklių 9 punkte nurodyti žemėlapiai;

33.2.3. žemės sklypų vidutinių rinkos verčių apskaičiavimo pavyzdžiai.

34. Valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitoje turi būti nurodytas ataskaitos pavadinimas, vertintojas, vertinimo data, tvirtinimas ir sukomplektuoti:

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

35. Masinio žemės vertinimo ataskaitose analitiniai ir suvestiniai duomenys gali būti pateikiami lentelėse, taip pat vaizduojami grafikai ir diagramomis.

36. Turto vertinimo įmonė, parengusi savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitas, atlieka šiuos darbus:

36.1. teikia ataskaitą savivaldybei susipažinti ir per vieną mėnesį nuo jos pateikimo pareikšti pastabas. Pastabos siunčiamos turto vertinimo įmonei ir Nacionalinei žemės tarnybai;

36.2. organizuoja viešą ataskaitų svarstymą su visuomene savo filialuose, paskelbia juos savo interneto svetainėje. Turto vertinimo įmonei gavus suinteresuotų asmenų pageidavimų, masinio žemės vertinimo dokumentams svarstyti organizuojami susitikimai atitinkamų savivaldybių, kuriose nėra turto vertinimo įmonės filialų, teritorijose.

37. Savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos viešai svarstomos su visuomene šia tvarka:

37.1. turto vertinimo įmonė apie ataskaitos svarstymą praneša vietos visuomenės informavimo priemonėse ir (arba) turto vertinimo įmonės interneto svetainėje – nurodo vietą, laiką (nuo kada ir iki kada šios ataskaitos viešai svarstomos), ataskaitą parengusią įmonę ir suinteresuotų asmenų teises pareikšti pastabas ir pasiūlymus;

37.2. viešas svarstymas vyksta ne mažiau kaip 10 darbo dienų. Suinteresuotiems asmenims sudaromos galimybės pateikti pastabas ir pasiūlymus. Turto vertinimo įmonės darbuotojas privalo atvykusiems į viešą svarstymą suinteresuotiems asmenims paaiškinti, kaip žemės verčių zonų žemėlapyje nustatytos žemės verčių zonos, sudaryti žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modeliai ir apskaičiuojama konkretaus žemės sklypo vidutinė rinkos vertė. Suinteresuotų asmenų pastabos ir pasiūlymai, pateikti raštu, registruojami Masinio žemės vertinimo ataskaitų viešo svarstymo su visuomene žurnale;

37.3. pasibaigus viešam masinio žemės vertinimo ataskaitos svarstymui, turto vertinimo įmonė per 10 darbo dienų nuo termino, per kurį masinio žemės vertinimo ataskaita turi būti viešai svarstoma su visuomene, pabaigos įvertina Taisyklių 37.2 papunktyje nurodytas suinteresuotų asmenų raštu pateiktas pastabas bei pasiūlymus ir patikslina ataskaitą, jeigu pastabos ir pasiūlymai pagrįsti. Jeigu turto vertinimo įmonė masinio žemės vertinimo ataskaitos pagal pateiktas pastabas ir pasiūlymus nepatikslina, ji parengia motyvuotus paaiškinimus, dėl ko nepriimtos suinteresuotų asmenų raštu pateiktos pastabos ir pasiūlymai.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

38. Turto vertinimo įmonė valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą, savivaldybių teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitas, jų viešo svarstymo metu gautas rašytines suinteresuotų asmenų pastabas ir savo paaiškinimus dėl suinteresuotų asmenų raštu pateiktų pastabų ir pasiūlymų, į kuriuos neatsižvelgta, perduoda Nacionalinei žemės tarnybai. Ši per 15 darbo dienų nuo masinio žemės vertinimo ataskaitų pateikimo šiuos dokumentus išnagrinėja ir:

38.1. nustačiusi, kad masinio žemės vertinimo ataskaitos parengtos nesilaikant Taisyklių reikalavimų ar (ir) turi (neturi) būti patikslintos pagal suinteresuotų asmenų pastabas ar pasiūlymus, pateiktus per viešą masinio žemės vertinimo ataskaitų svarstymą, grąžina valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą ir savivaldybių teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitas turto vertinimo įmonei taisyti ir raštu nurodo trūkumus;

38.2. nustačiusi, kad masinio žemės vertinimo ataskaitos parengtos pagal Taisyklių reikalavimus ir tinkamai patikslintos (nepatikslintos) pagal suinteresuotų asmenų pastabas ar pasiūlymus, pateiktus per viešą masinio žemės vertinimo ataskaitų svarstymą, priima sprendimą dėl valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos ir savivaldybių teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitų tvirtinimo.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

39. Turto vertinimo įmonė, gavusi informaciją apie Nacionalinės žemės tarnybos nustatytus trūkumus, per 10 darbo dienų nuo šios informacijos gavimo patikslina valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitą ir savivaldybių teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitas ir jas pakartotinai teikia Nacionalinei žemės tarnybai. Nacionalinė žemės tarnyba per 5 darbo dienas nuo pakartotinai teikiamų masinio žemės vertinimo ataskaitų gavimo patikrina pateiktus dokumentus ir, nustačiusi, kad trūkumai, dėl kurių masinio žemės vertinimo ataskaitos grąžintos, pašalinti, priima sprendimą dėl valstybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos ir savivaldybių teritorijų masinio žemės vertinimo ataskaitų tvirtinimo.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

40. Taisyklių 38.2 papunktyje ar 39 punkte nurodytais atvejais savivaldybių teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaitos kartu su žemės vidutinės rinkos vertės skaičiuokle viešai skelbiamos turto vertinimo įmonės interneto svetainėje www.registrucentras.lt.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

40¹. Turto vertinimo įmonė kas ketvirtį atnaujina ir savo interneto svetainėje paskelbia didesnių nei 1 hektaro ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypų (išskyrus mėgėjų sodo žemės sklypų ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų) pardavimo kainų pokyčius.

Punkto papildymas:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

41. Patvirtinti žemės verčių zonų žemėlapiai gali būti tikslinami tik tada, kai pasikeičia Nekilnojamojo turto kadastro ar Nekilnojamojo turto registro duomenys, o šie pasikeitimai užfiksuojami Nekilnojamojo turto kadastre ar Nekilnojamojo turto registre ir jie turi įtakos zonavimui arba nustatoma rašybos ar aiškių aritmetikos klaidų ir gaunamas Nacionalinės žemės tarnybos pritarimas.

42. Skundai dėl žemės sklypo kadastro duomenų, įrašytų Nekilnojamojo turto kadastre ir taikomų žemės sklypo vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti, pagrįstumo nagrinėjami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo (Žin., 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948) nustatyta tvarka.

43. Masinis žemės vertinimas atliekamas (išskyrus Taisyklių 44 punkte nurodytą atvejį) ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Taisyklių 32 punkte, rengiami (atnaujinami) ne rečiau kaip kartą per metus ir įsigalioja ne vėliau kaip kitų metų sausio 1 dieną.

IV. ŽEMĖS MOKESTINĖS VERTĖS NUSTATYMAS (PERSKAIČIAVIMAS)

44. Žemės mokesstinėms vertėms apskaičiuoti masinis žemės vertinimas atliekamas ir masinio žemės vertinimo dokumentai, nurodyti Taisyklių 32 punkte, rengiami (atnaujinami) kas 5 metai, išskyrus tuos atvejus, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė Finansų ministerijos teikimu priima sprendimą dėl masinio žemės vertinimo žemės mokesčiui apskaičiuoti nesuėjęs šiam terminui.

45. Žemės mokesnine verte, išskyrus Taisyklių V skyriuje nurodytus atvejus, laikoma žemės sklypo vidutinė rinkos vertė, apskaičiuota Taisyklių 30 punkte nustatyta tvarka pagal galiojančius masinio žemės vertinimo dokumentus.

46. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 4 straipsnyje nurodytos žemės mokesstinė vertė nustatoma (perskaičiuojama):

46.1. įregistravus naują žemės sklypą (įskaitant padalijimą, sujungimą ir atidalijimą) pagal Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis jo įregistravimo momentu naudojant Taisyklių 44 punkte nurodytus masinio žemės vertinimo dokumentus;

46.2. pasikeitus žemės sklypo kadastro duomenims, turintiems įtakos šio žemės sklypo mokesatinei vertei. Jeigu žemės sklypo kadastro duomenų pasikeitimai Nekilnojamojo turto kadastre įregistruoti iki einamojo mokesčio laikotarpio birželio 30 d., žemės sklypo mokesstinė vertė perskaičiuojama pagal Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis jo įregistravimo momentu, naudojant Taisyklių 44 punkte nurodytus masinio žemės vertinimo dokumentus. Jeigu žemės sklypo kadastro duomenų pasikeitimai Nekilnojamojo turto kadastre įregistruoti po einamojo mokesčio laikotarpio birželio 30 d., žemės sklypo mokesstinė vertė perskaičiuojama nuo mokesčio laikotarpio, einančio po mokesčio laikotarpio, kurio metu Nekilnojamojo turto kadastre įregistruoti atitinkami žemės sklypo kadastro duomenų pasikeitimai, naudojant Taisyklių 44 punkte nurodytus masinio žemės vertinimo dokumentus;

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

46.3. parengus (atnaujinus) Taisyklių 44 punkte nurodytus masinio žemės vertinimo dokumentus.

V. INDIVIDUALAUS ŽEMĖS VERTINIMO, KURIS GALI BŪTI TAIKOMAS ŽEMĖS MOKESTINEI VERTEI NUSTATYTI, REIKALAVIMAI

47. Žemės mokesčio mokėtojo prašymu žemės mokesťine verte gali būti laikoma žemės vertė, nustatyta individualiu žemės vertinimu, jeigu tenkinami šie reikalavimai:

47.1. individualaus žemės vertinimo data yra ne ankstesnė kaip 3 mėnesiai iki jos pateikimo turto vertinimo įmonei;

47.2. individualaus žemės vertinimo ataskaitoje nurodytos sąlygos neprieštaruja Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje nustatytiems reikalavimams;

47.3. individualaus žemės vertinimo ataskaita atitinka Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 22 straipsnyje ir Turto ir verslo vertinimo metodikoje nustatytus reikalavimus.

48. Individualaus žemės vertinimo atitiktį Taisyklių 47.1 ir 47.2 papunkčiuose nustatytiems reikalavimams vertina turto vertinimo įmonė, o išvadą dėl individualaus žemės vertinimo ataskaitos atitikties Taisyklių 47.3 papunktyje nurodytiems teisės aktams turto vertinimo įmonei teikia Turto vertinimo priežiūros tarnyba šios tarnybos ir turto vertinimo įmonės sutartyje nustatytais būdais ir terminais ir užtikrina, kad mokesčių mokėtojo prašymas būtų išnagrinėtas per Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 11 straipsnio 2 dalyje nustatytus terminus.

Punkto pakeitimai:

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

49. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu, individualiu žemės vertinimu nustatyta žemės vertė, kuri Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje nurodytais atvejais turto vertinimo įmonės sprendimu laikytina žemės mokesťine verte, galioja iki tol, kol turto vertinimo įmonė parengia (atnaujina) Taisyklių 44 punkte nurodytus masinio žemės vertinimo dokumentus, išskyrus atvejus, kai Nekilnojamojo turto kadastrė keičiami žemės sklypo kadastro duomenys.

VI. GINČAI DĖL ŽEMĖS MOKESTINĖS VERTĖS

50. Žemės mokesčio mokėtojų skundus dėl žemės vidutinės rinkos vertės, naudojamos mokesťinėms žemės vertėms apskaičiuoti, ir prašymus žemės mokesťine verte laikyti žemės vertę, nustatytą individualiu žemės vertinimu, nagrinėja turto vertinimo įmonė, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymu (Žin., 1999, Nr. 60-1945; 2006, Nr. 77-2975), Asmenų prašymų nagrinėjimo ir jų aptarnavimo viešojo administravimo institucijose, įstaigose ir kituose viešojo administravimo subjektuose taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 875 (Žin., 2007, Nr. 94-3779), Taisyklėmis, taip pat šių teisės aktų pagrindu priimtais kitais teisės aktais.

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [947](#), 2014-09-10, paskelbta TAR 2014-09-18, i. k. 2014-12495

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