

Suvestinė redakcija nuo 2011-03-06 iki 2013-04-18

Nutarimas paskelbtas: Žin. 2005, Nr. [117-4234](#), i. k. 1051100NUTA00001049

Nauja redakcija nuo 2011-03-06:

Nr. [234](#), 2011-02-23, Žin. 2011, Nr. 28-1321 (2011-03-05), i. k. 1111100NUTA00000234

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

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO

2005 m. rugsėjo 29 d. Nr. 1049

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (Žin., 2005, Nr. [76-2741](#); 2006, Nr. [65-2384](#); 2010, Nr. [145-7415](#)) 8 straipsnio 2 dalimi, 9 straipsnio 3 dalimi ir 16 straipsniu, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

1. Patvirtinti Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės (pridedama).

2. Nustatyti, kad sprendimą dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo nesuėjus Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nustatytam maksimaliam terminui Finansų ministerijos teikimu priima Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

MINISTRAS PIRMININKAS

ALGIRDAS BRAZAUSKAS

FINANSŲ MINISTRAS

ZIGMANTAS BALČYTIS

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1049
(Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2011 m. vasario 23 d.
nutarimo Nr. 234 redakcija)

NEKILNOJAMOJO TURTO VERTINIMO TAISYKLĖS

I. BENDROSIOS NUOSTATOS

1. Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės (toliau – Taisyklės) nustato nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės, taikomos nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti, nustatymo tvarką, taip pat individualaus nekilnojamojo turto vertinimo, kurį atlikus nustatyta nekilnojamojo turto vertė gali būti laikoma nekilnojamojo turto mokestine verte vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo (Žin., 2005, Nr. [76-2741](#); 2010, Nr. [145-7415](#)) 8 straipsnio 2 dalimi, reikalavimus.

2. Nekilnojamas turtas vertinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (Žin., 1999, Nr. [52-1672](#)), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymu (Žin., 2000, Nr. [58-1704](#); 2003, Nr. 57-2530), Turto vertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. vasario 14 d. nutarimu Nr. 244 (Žin., 1996, Nr. [16-426](#)), Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (Žin., 2002, Nr. [41-1539](#)), ir Taisyklėmis.

3. Taisyklėse vartojamos sąvokos:

Nekilnojamojo turto ekspertinis vertinimas – nekilnojamojo turto vertinimas, kai remiantis atskirų nekilnojamojo turto vienetų vertinimo patirtimi ir analize nustatomi vertinimo koeficientai, rodikliai ir kiti santykiniai lyginamieji dydžiai, leidžiantys įvertinti panašias savybes turintį turtą.

Nekilnojamojo turto verčių žemėlapis – Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis, turintis nekilnojamojo turto verčių zonų sluoksnį ir kitus rodiklius (nuorodas), pagal kuriuos apskaičiuojama nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.

Nekilnojamojo turto vertinimo modelis – matematinė formulė, taikoma nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nekilnojamojo turto verčių zonose apskaičiuoti, atsižvelgiant į Nekilnojamojo turto kadastro rodiklius.

Vietovės pataisos koeficientas – nekilnojamojo turto rinkos kainų ir atkuriamųjų verčių santykis nekilnojamojo turto verčių zonoje (nagrinėjamoje teritorijoje).

Nekilnojamojo turto verčių zona – atliekant sisteminę analizę nustatoma ir ekonominiais veiksniais bei rinkos sandorių duomenimis grindžiama panašių kainų lygio teritorija, atvaizduojama Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.

Nekilnojamojo turto rinkos modeliavimas – procesas, kai atliekant nekilnojamojo turto rinkos analizę nustatoma vertės ir rinkos veiksnių priklausomybė, taikoma neįvertintų rinkos segmentų vertės parametrams nustatyti.

Kitos Taisyklėse vartojamos sąvokos apibrėžtos Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme.

II. NEKILNOJAMOJO TURTO VIDUTINĖS RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS LYGINAMOSIOS VERTĖS (PARDAVIMO KAINŲ ANALOGŲ) IR NAUDOJIMO PAJAMŲ VERTĖS (PAJAMŲ KAPITALIZAVIMO ARBA PINIGŲ SRAUTŲ DISKONTO) METODAIS

4. Lyginamosios vertės (pardavimo kainų analogų) metodu (toliau – lyginamosios vertės metodas) arba naudojimo pajamų vertės (pajamų kapitalizavimo arba pinigų srautų diskonto)

metodu (toliau – naudojimo pajamų vertės metodas), taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, nustatoma Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodyto nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodyto nekilnojamojo turto masinio vertinimo metodas parenkamas atsižvelgiant į rinkos konjunktūrą, duomenų pakankumą, patikimumą, išsamumą. Vertinimo metodo parinkimą turto vertintojas motyvuoja Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitoje.

Lyginamosios vertės metodu, taikant masinį nekilnojamojo turto vertinimą, nustatoma Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 2 punkte nurodyto nekilnojamojo turto (įskaitant kitos (pagalbinio ūkio) paskirties patalpas) vidutinė rinkos vertė. Prie lyginamosios vertės metodu vertinamo garažų paskirties nekilnojamojo turto nepriskiriami autobusų ir troleibusų garažai, geležinkelio vagonų depai, orlaivių angarai, laivų ir aerostatų elingai ir kitas panašus Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 2 punkte nenurodytas nekilnojamas turtas.

5. Nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei nustatyti lyginamosios vertės metodu arba naudojimo pajamų vertės metodu naudojami Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenys. Vertinimui patikrinti ir nekilnojamajam turtui vertinti, jeigu nėra pakankamai rinkos sandorių duomenų, papildomai naudojama nekilnojamojo turto agentūrų ir nekilnojamojo turto pasiūlos viešai skelbiama informacija.

6. Nekilnojamojo turto rinkos duomenys tikrinami pagal statistinio patikimumo kriterijus. Šiuos kriterijus atitinkantys duomenys laikomi patikimais ir naudojami nekilnojamojo turto verčių zonoms ir vertinimo modeliams sudaryti. Statistiškai nepatikimi duomenys turtui vertinti nenaudojami.

7. Sudarant nekilnojamojo turto verčių zonas, laikomasi šių reikalavimų:

7.1. nekilnojamojo turto verčių zona turi apimti žemės plotus ir vidaus vandenį, kuriuose bent vienos paskirties nekilnojamojo turto patikimumo kriterijus atitinkančių kainų lygis nuo gretimos nekilnojamojo turto verčių zonos kainų lygio skiriasi ne mažiau kaip 15 procentų;

7.2. nekilnojamojo turto verčių zona kaimo vietovėje turi būti ne mažesnė kaip vienos gyvenamosios vietovės teritorija arba urbanizuota ar rekreacinio naudojimo pobūdžio teritorijos dalis (sodininkų bendrijos sodai, miestelis ir kita);

7.3. nekilnojamojo turto verčių zonų ribos derinamos su savivaldybių, gyvenamųjų vietovių, kadastro vietovių ir kadastro blokų bei žemės sklypų ribomis, miškų masyvų ir valstybinių vandens telkinių pakraščiais, teritorijų planavimo dokumentuose suformuotų miestų kvartalų ar skirtingo teritorijos tvarkymo režimo teritorijų ribomis.

8. Žemės sklypams ir statiniams sudaromos bendros verčių zonos.

9. Nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui parengiami pagal Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatymo (Žin., 2001, Nr. [62-2226](#); 2010, Nr. [54-2649](#)) reikalavimus.

10. Patvirtinti nekilnojamojo turto verčių žemėlapiui gali būti tikslinami tik tada, kai pasikeičia Nekilnojamojo turto kadastro ar Nekilnojamojo turto registro rodikliai, o šie pasikeitimai užfiksuojami Nekilnojamojo turto registre ir turi įtakos zonavimui arba nustatoma klaidų ir gaunamas Finansų ministerijos pritarimas.

11. Vertinimo modeliams sudaryti naudojami nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenys grupuojami pagal nekilnojamojo turto verčių zonas ir paskirtis (paskirčių grupes) ir analizuojami pagal statistinius metodus.

12. Duomenų analizės ir vertinimo modelių sudarymo būdai parenkami atsižvelgiant į rinkos duomenų kiekį nekilnojamojo turto verčių zonose. Jei yra pakankamas sandorių skaičius, rinkos analizė atliekama ir masinio vertinimo modeliai parengiami taikant statistinius metodus. Analizės rezultatai įvertinami pagal statistinius patikimumo kriterijus. Neaktyvios rinkos verčių zonose gali būti taikomas rinkos modeliavimas arba ekspertinis vertinimas.

13. Kai analizuojami nekilnojamojo turto rinkos sandoriai yra įvykę anksčiau nei per vienus metus, sandorio sudarymo laiko poveikis nekilnojamojo turto vertei apskaičiuojamas vienu iš šių

būdų ar jų deriniu: porinės pardavimų analizės, perpardavimų analizės, pardavimo kainų tendencijos koeficiento analizės, dauginarės regresinės analizės.

14. Turto vertintojas, atsižvelgdamas į nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą, Nekilnojamojo turto kadastro duomenis pagal nekilnojamojo turto naudojimo paskirtį nekilnojamojo turto verčių zonoje suskirsto į nekilnojamojo turto grupes ir šioms nekilnojamojo turto grupėms parengia vertinimo modelius nekilnojamojo turto vidutinei rinkos vertei apskaičiuoti.

15. Nekilnojamojo turto verčių zonose, kuriose nėra nekilnojamojo turto rinkos sandorių duomenų, nekilnojamojo turto vertinimo modeliai sudaromi pagal tokias pačias rinkos sąlygas turinčių nekilnojamojo turto verčių zonų nekilnojamojo turto rinkos duomenis.

16. Kai nekilnojamojo turto verčių zonose nekilnojamojo turto vertinimo modelio negalima sudaryti pagal analogus, nekilnojamojo turto vertinimo modelis sudaromas taikant ekspertinį vertinimą.

17. Į nekilnojamojo turto vertinimo modelį duomenys įrašomi iš:

17.1. Nekilnojamojo turto kadastro duomenų bazės;

17.2. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės;

17.3. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis.

18. Sudarant nekilnojamojo turto vertinimo modelius, neturi būti atsižvelgiama į nekilnojamojo turto vertės padidėjimą ar sumažėjimą dėl šių veiksnių:

18.1. laikino aplinkos pagerinimo arba pabloginimo;

18.2. žemės sklypo nuosavybės formos ir fizinių savybių;

18.3. nekilnojamojo turto valdymo formos;

18.4. nekilnojamojo turto naudojimo, valdymo ir disponavimo juo apribojimų;

18.5. nekilnojamojo turto suplanavimo, stiliaus, dizaino, vidaus apdailos ir kitų individualių savybių;

18.6. nekilnojamojo turto (statinio) padėties gatvės, pasaulio šalių atžvilgiu;

18.7. nekilnojamojo turto naudojimo universalumo, technologinės įrangos, jo skleidžiamos taršos.

19. Nekilnojamojo turto vertinimo modelyje gali būti nustatomi šie veiksniai, turintys įtakos nekilnojamojo turto vidutinės rinkos vertės nustatymui:

19.1. nekilnojamojo turto buvimo vieta;

19.2. nekilnojamojo turto naudojimo paskirtis;

19.3. nekilnojamojo turto fizinės savybės (nustatytos pagal kadastro rodiklius);

19.4. nekilnojamojo turto inžinerinė įranga;

19.5. žemės vertės įtakos koeficientas;

19.6. kiti vidutinę rinkos vertę mažinantys ar didinantys veiksniai.

20. Taikant vertinimo modelius, konkretus nekilnojamas turtas įvertinamas šia tvarka:

20.1. pagal nekilnojamojo turto buvimo vietą nustatoma nekilnojamojo turto verčių zona, nekilnojamojo turto naudojimo paskirtis, plotas ir kiti vertinimo modelyje nurodyti objekto duomenys;

20.2. įrašius į vertinimo modelį Taisyklių 20.1 punkte nurodytų duomenų reikšmes ir atlikus aritmetinius veiksmus, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė.

21. Nebaigtos statybos ir fiziškai pažeisto nekilnojamojo turto vertė dauginama iš vertinamo turto baigtumo procento.

22. Apskaičiuojant nekilnojamojo turto vertę, apvalinama iki sveikų skaičių, laikantis skaičių apvalinimo taisyklių (jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra 5 arba didesnis, prie paskutinio reikšminio skaitmens pridamas 1, jeigu skaitmuo po paskutinio reikšminio skaitmens yra mažesnis negu 5, paskutinis reikšminis skaitmuo lieka nepakitęs), tokiu tikslumu:

22.1. iki 1 000 litų – sveikais skaičiais (pavyzdžiui, 544≈544);

22.2. nuo 1 000 litų iki 10 000 litų – dešimtimis (pavyzdžiui, 8 294≈8 290);

22.3. nuo 10 000 litų iki 100 000 litų – šimtais (pavyzdžiui, 95 296≈95 300);

22.4. nuo daugiau kaip 100 000 litų – tūkstančiais (pavyzdžiui, 775 294≈775 000).

23. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 1 ir 2 punktuose nurodyto nekilnojamojo turto mokestinė vertė nustatoma (perskaičiuojama):

23.1. Taisyklių V skyriuje nustatyta tvarka patvirtinus naujus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, pagal aktualius Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis;

23.2. įregistravus naują nekilnojamojo turto objektą (įskaitant padalijimą, sujungimą ir atidalijimą), pagal Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis jo įregistravimo momentu, naudojant vėliausius Taisyklių V skyriuje nustatyta tvarka patvirtintus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus;

23.3. pasikeitus Nekilnojamojo turto kadastro rodikliams, turintiems įtakos šio nekilnojamojo turto mokestinei vertei. Šiuo atveju nekilnojamojo turto mokestinė vertė perskaičiuojama nuo mokestinio laikotarpio, einančio po mokestinio laikotarpio, kurį įregistruoti atitinkami pasikeitimai.

24. Nekilnojamojo turto registre neįregistruoto (neįrašyto) nekilnojamojo turto, kuris pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies nuostatas turėtų būti vertinamas lyginamosios vertės ar naudojimo pajamų vertės metodais, vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal aktualius šio nekilnojamojo turto savininko (naudotojo) ar mokesčio administratoriaus pateiktus įvertinti būtinus kadastro duomenis, naudojant Taisyklių V skyriuje nustatyta tvarka patvirtintus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus. Turto vertintojo išduotoje pažymoje nurodyta minėto nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė prilyginama Nekilnojamojo turto registro išrašuose nurodomai nekilnojamojo turto mokestinei vertei.

III. NEKILNOJAMOJO TURTO VERTĖS NUSTATYMAS ATKURIAMOSIOS VERTĖS (SĄNAUDŲ) METODU

25. Atkuriamosios vertės (sąnaudų) metodu (toliau – atkuriamosios vertės metodas) nustatoma Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodyto nekilnojamojo turto vertė.

26. Nekilnojamas turtas atkuriamosios vertės metodu vertinamas naudojant aktualius įregistruotus Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, naujausius Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynus, statinio vidutinės naudojimo trukmės normatyvus ir vietovės pataisos koeficientus.

27. Vertinant turtą atkuriamosios vertės metodu, apskaičiuojama:

27.1. nekilnojamojo turto statybos vertė (atkūrimo išlaidos) – objekto dydį (kubatūrą, kvadratūrą ar kitą kiekį), nurodytą Nekilnojamojo turto kadastre, padauginus iš 1 kub. metro (1 kv. metro ar kito vieneto) vidutinės statybos vertės, nurodytos Nekilnojamojo turto atkūrimo kaštų (statybinės vertės) kainynuose;

27.2. nekilnojamojo turto atkuriamoji vertė – nekilnojamojo turto statybos vertę patikslinus fizinio nusidėvėjimo per visus nekilnojamojo turto eksploatavimo metus procentu, laikantis šių reikalavimų:

27.2.1. didesnis negu 75 procentų fizinis nusidėvėjimas, išskyrus nustatytą atlikus ekspertinį vertinimą, inžineriniams statiniams prilyginamas 75 procentų nusidėvėjimui, didesnis negu 70 procentų fizinis nusidėvėjimas, išskyrus nustatytą atlikus ekspertinį vertinimą, kitam nekilnojamajam turtui prilyginamas 70 procentų nusidėvėjimui;

27.2.2. nekilnojamojo turto fizinis nusidėvėjimas skaičiuojamas nuo jo statybos pabaigos metų (statybos metai į fizinio nusidėvėjimo skaičiavimus neįtraukiami), užfiksuotų Nekilnojamojo turto kadastre;

27.2.3. taikant ekspertinį vertinimą, fizinis nusidėvėjimas gali būti apskaičiuojamas, kai nekilnojamas turtas:

27.2.3.1. suremontuotas pakeičiant konstrukcijos (pamatų, sienų, perdangų, stogo ir kita) elementus;

27.2.3.2. perkeltas iš kitos vietos;

27.2.3.3. pastatytas iš senų statybinių medžiagų;

27.2.3.4. nukentėjęs nuo stichinių nelaimių arba turi statybos, konstrukcijų elementų defektų;

27.2.3.5. suremontuotas techninius ir eksploatacijos reikalavimus atitinkančiai būklei palaikyti (keičiamos atramos, sklendės, pabėgiai ir kita);

27.2.4. ekspertiniu vertinimo būdu fizinis nusidėvėjimas apskaičiuojamas pagal kiekvieno konstrukcijos elemento fizinį nusidėvėjimą;

27.3. nekilnojamojo turto atkuriamąją vertę patikslinus taikant vietovės pataisos koeficientą, nustatoma nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė. Vietovės pataisos koeficientas netaikomas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 punkte nurodytam nekilnojamajam turtui.

28. Nekilnojamojo turto vertės nustatymas atkuriamosios vertės metodu užfiksuojamas Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėse. Jų įrašai prilyginami nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitai.

29. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose nurodyto nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė atkuriamosios vertės metodu, nekilnojamojo turto savininkui (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje nurodytu atveju – įsigyjančiam asmeniui), pateikus prašymą turi būti nustatoma (perskaičiuojama):

29.1. suėjus Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nurodytam terminui;

29.2. įregistravus naują nekilnojamojo turto objektą (įskaitant padalijimą, sujungimą ir atidalijimą);

29.3. pasikeitus Nekilnojamojo turto kadastro rodikliams. Šiuo atveju perskaičiuota nekilnojamojo turto mokestinė vertė taikoma nuo mokestinio laikotarpio, einančio po mokestinio laikotarpio, kurį įregistruoti atitinkami pasikeitimai.

30. Nekilnojamasis turtas nekilnojamojo turto mokesčio mokėtojo prašymu ir lėšomis atkuriamosios vertės metodu gali būti vertinamas dažniau, nei nurodyta Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje.

31. Nekilnojamojo turto registre neįregistruoto (neįrašyto) nekilnojamojo turto, kuris pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalies nuostatas turėtų būti vertinamas atkuriamosios vertės metodu, vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal aktualius šio nekilnojamojo turto savininko (naudotojo) ar mokesčio administratoriaus pateiktus įvertinti būtinus kadastro duomenis. Turto vertintojo išduotoje pažymoje nurodyta minėto nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė prilyginama Nekilnojamojo turto registro išrašuose nurodomai nekilnojamojo turto mokestinei vertei.

32. Atkuriamosios vertės metodu įvertinamo nekilnojamojo turto vertė, siekiant apskaičiuoti nekilnojamojo turto mokestį retrospektyviai, gali būti apskaičiuojama tik tuo atveju, kai Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo ir Taisyklių nustatyta tvarka nebuvo nustatyta šio turto vertė, kuri galėtų būti taikoma nekilnojamojo turto mokesčiui už atitinkamą laikotarpį apskaičiuoti.

IV. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTAI

33. Nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai yra:

33.1. savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita su nekilnojamojo turto verčių žemėlapiais, parengtais analogine ar skaitmenine forma (ataskaitos ir nekilnojamojo turto verčių žemėlapiai rengiami kiekvienos savivaldybės teritorijai);

33.2. Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo ataskaita su nekilnojamojo turto verčių žemėlapiais, parengtais analogine ar skaitmenine forma.

34. Savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitoje nurodoma:

34.1. ataskaitos pavadinimas, užsakovas, vertintojas, vertinimo data;

34.2. nekilnojamojo turto verčių žemėlapio derinimo, svarstymo ir tvirtinimo dokumentai;

34.3. vertinamos teritorijos nekilnojamojo turto rinkos apibūdinimas;

- 34.4. nekilnojamojo turto vertinti panaudoti duomenys ir jų analizė;
- 34.5. nekilnojamojo turto vertinimo modeliai;
- 34.6. nekilnojamojo turto verčių zonos;
- 34.7. nekilnojamojo turto verčių žemėlapių naudojimas nekilnojamojo turto vertei nustatyti.
- 35. Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto vertinimo ataskaitoje nurodoma:
 - 35.1. ataskaitos pavadinimas, užsakovas, vertintojas, vertinimo data;
 - 35.2. duomenys apie savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto verčių žemėlapių derinimą, svarstymą ir tvirtinimą;
 - 35.3. vertinamų teritorijų ir nekilnojamojo turto rinkos apibūdinimas;
 - 35.4. nekilnojamojo turto vertinimo modeliai;
 - 35.5. nekilnojamojo turto verčių zonų aprašymai ir žemėlapiai;
 - 35.6. apibendrinti duomenys apie nekilnojamojo turto rinkos konjunktūrą ir tendencijas.

V. NEKILNOJAMOJO TURTO MASINIO VERTINIMO DOKUMENTŲ DERINIMAS, VIEŠAS SVARSTYMAS IR TVIRTINIMAS

36. Turto vertintojas, parengęs savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, atlieka šiuos derinimo ir viešo svarstymo darbus:

36.1. teikia derinti Taisyklių 33.1 punkte nurodytus dokumentus savivaldybei, o ši per 30 dienų nuo dokumentų gavimo gali pareikšti pastabas;

36.2. organizuoja nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymą su visuomene savo filialuose, paskelbia juos savo interneto tinklalapyje. Turto vertintojui gavus suinteresuotų asmenų pageidavimų, nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentams svarstyti organizuojami susitikimai savivaldybių, kuriose nėra turto vertintojo filialų, teritorijose.

37. Savivaldybės teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai svarstomi viešai su visuomene šia tvarka:

37.1. apie viešą nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų svarstymą pranešama vietinėse visuomenės informavimo priemonėse ne vėliau kaip prieš savaitę iki svarstymo pradžios (nurodoma, kur eksponuojami nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai, jų naudojimo tikslai, gyventojų teisės pateikti klausimus, pareikšti pastabas ir pasiūlymus);

37.2. nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai viešo svarstymo metu eksponuojami ne mažiau kaip 10 darbo dienų ir sudaromos galimybės suinteresuotiems asmenims per šį laiką pateikti pastabas ar pasiūlymus. Šį laiką turto vertintojo atstovas privalo atvykusiems į viešą svarstymą gyventojams paaiškinti, kaip buvo nustatytos nekilnojamojo turto verčių zonos, sudaryti vertinimo modeliai, kaip galima apskaičiuoti konkretaus nekilnojamojo turto vidutinę rinkos vertę;

37.3. pasibaigus laikui, kurį eksponuojami nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai, per 5 darbo dienas turto vertintojas apibendrina ir įvertina raštu pateiktas gyventojų pastabas ir pasiūlymus ir parengia nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaitą. Ši ataskaita skelbiama turto vertintojo interneto svetainėje.

38. Pasibaigus nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe laikui, per 5 darbo dienas turto vertintojas apibendrina ir įvertina raštu gautas savivaldybės pastabas dėl nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų, parengia nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaitą ir prideda prie jos savivaldybės pastabas.

39. Turto vertintojas perduoda Finansų ministerijai derinti savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus kartu su nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų viešo svarstymo su visuomene ataskaita ir nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų derinimo su savivaldybe ataskaita.

40. Finansų ministerija turimas pastabas dėl savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų teikia per 15 darbo dienų nuo jų gavimo.

41. Gavęs Finansų ministerijos pastabas dėl savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentų, turto vertintojas per 10 darbo dienų patikslina visų savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus ir teikia Finansų ministerijai tvirtinti

savivaldybių teritorijų nekilnojamojo turto ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus.

42. Lietuvos Respublikos savivaldybių teritorijų ir Lietuvos Respublikos teritorijos nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentus, skirtus nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti, tvirtina finansų ministras.

43. Patvirtinti nekilnojamojo turto masinio vertinimo dokumentai ir pagal juos apskaičiuota nekilnojamojo turto vidutinė rinkos vertė, nustatyta taikant masinį vertinimą, yra vieši ir skelbiami turto vertintojo interneto svetainėje www.registrucentras.lt.

44. Fizinio asmens prašymu turto vertintojas neatlygintinai vieną kartą per mokestinį laikotarpį per 7 darbo dienas jam parengia ir įteikia Nekilnojamojo turto registro išrašą, kuriame nurodoma nekilnojamojo turto mokestinė vertė.

VI. NEKILNOJAMOJO TURTO INDIVIDUALAUS VERTINIMO, KURIS GALI BŪTI NAUDOJAMAS MOKESTINEI VERTEI TIKSLINTI, REIKALAVIMAI

45. Taikant masinį vertinimą, vertinamo nekilnojamojo turto mokestine verte Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nustatyta tvarka gali būti laikoma nekilnojamojo turto vertė, nustatyta atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą pagal Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, jeigu nekilnojamojo turto individualaus vertinimo ataskaita atitinka šiuos reikalavimus:

45.1. vertinimo data yra ne ankstesnė kaip 3 mėnesiai nuo jos pateikimo turto vertintojui dienos;

45.2. ataskaitoje nurodytos sąlygos ir apribojimai nedraudžia jos naudoti mokestinei vertei patikslinti;

45.3. individualus vertinimas atliktas ir ataskaita parengta taikant Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 9 straipsnio 2 dalyje nurodytus vertės nustatymo metodus;

45.4. vertinimo ataskaitoje nustatyta rinkos vertė atitinka panašaus turto rinkos kainas vertinamo objekto verčių zonoje arba panašiose vertės požiūriu verčių zonose mokestinio laikotarpio, kurį teikiamas prašymas nekilnojamojo turto mokestine verte laikyti nekilnojamojo turto vertę, nustatytą atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą, sausio 1 dieną;

45.5. individualus vertinimas atliktas ir ataskaita parengta nurodant sąlygas, aplinkybes ir veiksnius, turinčius įtakos vertinamo turto vertei, jie pagrindžiami rinkos duomenimis bei skaičiavimais;

45.6. vertinimo metu darant prielaidas, remiamasi analogų palyginimais, statistikos duomenimis, ankstesnės veiklos rezultatais, jos pagrindžiamos skaičiavimais;

45.7. ataskaitoje nevertinamos turto charakteristikos arba aplinkybės, kurios atsiranda dėl turto valdymo, naudojimo ne pagal numatytą paskirtį ar kitų subjektyvių turto panaudojimo aplinkybių, taip pat turto disponavimo turtu suvaržymai dėl hipotekos, įsiskolinimų ir kitų veiksmų, kurių reikšmingumas negali būti argumentuotai pagrįstas rinkos duomenimis ir skaičiavimais;

45.8. skaičiavimai atlikti remiantis įvykusiais rinkos sandoriais (pirkimo–pardavimo, nuomos) ir aktualiais Nekilnojamojo turto registre įregistruotais vertinamo turto kadastro duomenimis;

45.9. kapitalizacijos norma apskaičiuota ir pagrįsta tarptautiniuose, Europos ir (ar) šalies vertinimo standartuose nurodytais kapitalizacijos normos nustatymo būdais.

46. Vertinant nekilnojamąjį turtą atkuriamosios vertės metodu, turi būti vadovaujasi Taisyklių III skyriaus nuostatomis.

VII. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

47. Duomenys, kurių reikia nekilnojamajam turtui vertinti atliekant masinį vertinimą, kaupiami ir atnaujinami kiekvienais metais.

48. Mokesčio mokėtojų (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo 3 straipsnio 3 dalyje nurodytais atvejais – nekilnojamojo turto savininkų) skundus dėl turto vertintojo

nustatytos nekilnojamojo turto mokestinės vertės ir prašymus nekilnojamojo turto mokestine verte laikyti nekilnojamojo turto vertę, nustatytą atlikus nekilnojamojo turto individualų vertinimą, nagrinėja turto vertintojas (turto vertintojo vadovo įgalioti darbuotojai ar jų grupė), vadovaudamasis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto 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 vidaus teisės aktais.

Priedo pakeitimai:

Nr. [234](#), 2011-02-23, Žin., 2011, Nr. 28-1321 (2011-03-05), i. k. 1111100NUTA00000234

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [1387](#), 2010-09-29, Žin., 2010, Nr. 118-6021 (2010-10-02), i. k. 1101100NUTA00001387

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 "Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo" pakeitimo

2.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Nutarimas

Nr. [234](#), 2011-02-23, Žin., 2011, Nr. 28-1321 (2011-03-05), i. k. 1111100NUTA00000234

Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. rugsėjo 29 d. nutarimo Nr. 1049 "Dėl Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklių patvirtinimo" pakeitimo