



Laidiens: 11.07.2008., Nr. 106

Ministru kabineta noteikumi Nr.507

Rīgā 2008.gada 7.jūlijā (prot. Nr.46 26.§)

Noteikumi par zemesgabala vērtības noteikšanu zemes atpirkšanas vajadzībām īpaši aizsargājamās dabas teritorijās

Izdoti saskaņā ar likuma "Par zemes īpašnieku tiesībām uz kompensāciju par saimnieciskās darbības ierobežojumiem īpaši aizsargājamās dabas teritorijās un mikrolieģumos" 26.panta otro daļu

I. Vispārīgie jautājumi

1. Noteikumi nosaka kārtību, kādā Valsts zemes dienests zemes atpirkšanas vajadzībām nosaka zemesgabala vērtību, ņemot vērā Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus par zemesgabala platību, zemes lietošanas veidu platībām, apgrūtinājumiem (izņemot apgrūtinājumus saistībā ar aizsargājamo teritoriju aizsardzību un izmantošanu regulējošos normatīvajos aktos noteiktajiem saimnieciskās darbības ierobežojumiem) un citu ar nekustamā īpašuma tirgu saistīto informāciju, kas aktualizēta atbilstoši pēdējo sešu mēnešu pārskata periodam attiecīgajā administratīvajā teritorijā, ņemot vērā nekustamā īpašuma lietošanas mērķi.
2. Zemesgabala vērtības noteikšanas vajadzībām zemi atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – kadastra informācijas sistēma) reģistrētam nekustamā īpašuma lietošanas mērķim (turpmāk – lietošanas mērķis) iedala:
 - 2.1. lauku zemē, ja lietošanas mērķis ir no lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme", "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu" un "Ūdens objektu zeme";
 - 2.2. apbūves zemē, ja lietošanas mērķis nav no šo noteikumu 2.1.apakšpunktā minētajām lietošanas mērķu grupām.
3. Šajos noteikumos lietotais termins "zemesgabals" atbilst Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā lietotajam terminam "zemes vienība".

II. Zemesgabala vērtības aprēķins

4. Par zemes atpirkšanu atbildīgā institūcija iesniegumu par atpērkamā zemesgabala vērtības noteikšanu iesniedz Valsts zemes dienestā. Iesniegumā norāda:
 - 4.1. zemesgabala kadastra apzīmējumu;
 - 4.2. zemesgabala kopplatību.

5. Zemesgabala vērtības aprēķinā izmanto šādus datus:

5.1. atbildīgās institūcijas iesniegto informāciju par zemesgabala kadastra apzīmējumu;

5.2. kadastra informācijas sistēmā reģistrēto:

5.2.1. zemesgabala kopplatību;

5.2.2. zemes lietošanas veidus un to platības;

5.2.3. zemesgabala lietošanas mērķi un tam piekrietošo zemes platību;

5.2.4. kadastrālai vērtēšanai piemērojamo vērtību zonas zemes bāzes vērtību lietošanas mērķim vai zemes lietošanas veidam;

5.2.5. zemesgabala apgrūtinājumus, ja tie atbilst šo noteikumu pielikumā minētajiem apgrūtinājumiem;

5.2.6. zemesgabala piesārņojuma korekcijas koeficientu;

5.2.7. zemesgabala platības korekcijas koeficientu;

5.3. cenu indeksu.

6. Zemesgabalam lauku apvidu teritorijā, ja tam kadastra informācijas sistēmā reģistrēti apbūves zemei atbilstīgie lietošanas mērķi, un zemesgabalam pilsētu teritorijā vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$V = (\sum (B_v \times P_{LM} \times K_{samaz} \times C_i)) \times K_{apgr} \times K_p, \text{ kur}$$

V – zemesgabala vērtība latos;

B_v – zemes bāzes vērtība latos par kvadrātmetru;

P_{LM} – lietošanas mērķim piekrietošā zemes platība kvadrātmetros;

K_{samaz} – platības korekcijas koeficients;

C_i – cenu indekss;

K_{apgr} – apgrūtinājumu korekcijas koeficients;

K_p – piesārņojuma korekcijas koeficients.

7. Zemesgabalam lauku apvidu teritorijā, ja tam kadastra informācijas sistēmā reģistrēti lauku zemei atbilstīgie lietošanas mērķi, vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$V = (P_{LIZ} \times B_{vLIZ} \times C_{iLIZ} + P_M \times B_{VM} \times C_{iMZ} + (0,2 \times P_{P_Z} + P_{P_D}^*) \times B_{vLIZ}^* \times C_{iLIZ}) \times K_{apgr} \times K_p,$$

kur:

V – zemesgabala vērtība latos;

P_{LIZ} – lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība hektāros;

B_{vLIZ} – lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonas bāzes vērtība latos par hektāru;

C_{iLIZ} – cenu indekss lauksaimniecībā izmantojamai zemei;

P_M – meža platība hektāros;

B_{VM} – meža zemes zonas bāzes vērtība latos par hektāru;

Ci_{MZ} – cenu indekss meža zemei;

$P_{p,z}$ – pārējās zemes (krūmāji, purvi, zeme zem ūdeņiem (izņemot zemi zem zivju dīķiem), zeme zem ceļiem un eksplikācijā norādītā pārējā zeme) platība hektāros;

$P_{p,D}^*$ – zem zivju dīķiem un pagalmiem esošās zemes platība hektāros;

Bv_{LIZ}^* – lauksaimniecībā izmantojamās zemes III kvalitātes grupas bāzes vērtība latos par hektāru;

K_{apgr} – apgrūtinājumu korekcijas koeficients;

K_p – piesārņojuma korekcijas koeficients.

8. Ja zemesgabalam lauku apvidu teritorijā kadastra informācijas sistēmā reģistrēti gan lauku, gan apbūves zemei atbilstīgie lietošanas mērķi, zemesgabala vērtības aprēķinam izmanto šo noteikumu 6. un 7.punktā minētās formulas un iegūtos rezultātus summē.

9. Lai aprēķinātu zemesgabala vērtību, piemēro attiecīgajai teritoriālajai vienībai atbilstošo cenu indeksu:

9.1. apbūves zemes cenu indeksu (Ci), ja zemesgabals atrodas lauku apvidu teritorijā un tam kadastra informācijas sistēmā reģistrēti apbūves zemei atbilstīgie lietošanas mērķi vai zemesgabals atrodas pilsētu teritorijā;

9.2. lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu indeksu (Ci_{LIZ}), ja zemesgabals atrodas lauku apvidu teritorijā un tam kadastra informācijas sistēmā reģistrēti lauku zemei atbilstīgie lietošanas mērķi, un zemesgabalam ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme un (vai) pārējā zeme (krūmāji, purvi, zeme zem ūdeņiem (izņemot zemi zem zivju dīķiem), zeme zem ceļiem un eksplikācijā norādītā pārējā zeme) un (vai) zeme zem zivju dīķiem un pagalmiem;

9.3. meža zemes cenu indeksu (Ci_{MZ}), ja zemesgabals atrodas lauku apvidu teritorijā un tam kadastra informācijas sistēmā reģistrēti lauku zemei atbilstīgie lietošanas mērķi un zemes lietošanas veids – mežs.

10. Apbūves zemes un lauku zemes pilsētu teritorijās vērtību samazina proporcionāli apgrūtinājumu aizņemtajai platībai – samazinot apgrūtinātās platības vērtību par 45 %. Apgrūtinājumu korekcijas koeficientu aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$K_{apgr} = 1 - P_{apgr} : (2,22 \times P), \text{ kur}$$

K_{apgr} – apgrūtinājumu korekcijas koeficients;

P_{apgr} – apgrūtinājumu platība ($P_{apgr} < P$);

P – zemesgabala kopplatība kvadrātmetros;

2,22 – samazinājuma 45 % skaitliskais lielums.

11. Lauku zemes lauku apvidos vērtību samazina, ja kadastra informācijas sistēmā reģistrēti šo noteikumu pielikumā minētie apgrūtinājumi:

11.1. par 5 %, ja apgrūtinājumu platība aizņem mazāk par 20 % no zemesgabala platības;

11.2. par 10 %, ja zemes apgrūtinājumu platība aizņem 20 % līdz 40 % (neieskaitot) no zemesgabala platības;

11.3. par 15 %, ja apgrūtinājumu platība aizņem 40 % līdz 60 % (neieskaitot) no zemesgabala platības;

11.4. par 20 %, ja apgrūtinājumu platība aizņem 60 % līdz 80 % (neieskaitot) no zemesgabala platības;

11.5. par 30 %, ja apgrūtinājumu platība aizņem 80 % un vairāk no zemesgabala platības.

12. Ja kadastra informācijas sistēmā reģistrēts šo noteikumu pielikumā minētais apgrūtinājums, bet nav reģistrēta apgrūtinājuma aizņemtā platība, tad, nosakot zemesgabala vērtību, apgrūtinājumu neņem vērā.

13. Valsts zemes dienests atbildīgajai institūcijai izsniedz izziņu par zemesgabala vērtību. Izziņā norāda:

13.1. zemesgabala kadastra apzīmējumu;

13.2. zemesgabala kopplatību;

13.3. lietošanas mērķi un tam piekrītošo zemes platību;

13.4. zemes lietošanas veidus un to platības;

13.5. vērtību zonu, kā arī vērtību zonas zemes bāzes vērtību attiecīgajam lietošanas mērķim vai zemes lietošanas veidam;

13.6. cenu indeksu;

13.7. zemesgabala apgrūtinājumu koeficientu;

13.8. zemesgabala piesārņojuma koeficientu;

13.9. zemesgabala vērtību.

14. Zemesgabala vērtību nosaka 10 darbdienu laikā pēc iesnieguma reģistrācijas Valsts zemes dienestā.

15. Zemesgabala vērtību aprēķina ar precizitāti līdz vienam latam.

III. Cenu indeksa noteikšana

16. Cenu indeksus nosaka katru gadu pēc stāvokļa uz 1.janvāri un 1.jūliju, pamatojoties uz kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma tirgus datubāzē uzkrāto informāciju par nekustamā īpašuma pirkuma darījumiem (turpmāk – darījums) pēc stāvokļa datubāzē attiecīgi uz 1.janvāri un 1.jūliju.

17. Cenu indeksu aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$P = \frac{\sum_{i=1}^n p_1^i q_0^i}{\sum_{i=1}^n p_0^i q_0^i}, \quad \text{kur}$$

P – cenu indekss;

p_1^i – vienas vienības vidējā cena pārskata periodā i -tajā darījumu objektu grupā;

p_0^i – vienas vienības vidējā cena bāzes periodā i -tajā darījumu objektu grupā;

q_0^i – darījumu skaits bāzes periodā i -tajā darījumu objektu grupā;

i – darījumu objektu grupa, kur ir darījumi gan bāzes periodā, gan pārskata periodā.

18. Pārskata periods un bāzes periods ir seši mēneši. Pārskata perioda beigu datums ir tā kalendāra pusgada pirmais datums, kurā nosaka cenu indeksu. Bāzes perioda beigu datums ir tā gada 1.janvāris, kas ir pirms kadastrālai vērtēšanai piemērojamo zemes bāzes vērtību apstiprināšanas gada.

19. Lai noteiktu apbūves zemes cenu indeksu:

19.1. administratīvās teritorijas vai novadu un pilsētu ar lauku teritoriju teritoriālās vienības (turpmāk – teritoriālās vienības) apvieno šādās teritoriju grupās:

19.1.1. republikas nozīmes pilsētas;

19.1.2. pārējās pilsētas;

19.1.3. lauku apvidi;

19.2. izmanto darījumus ar zemi, kuros pārdotās zemes platības vienas vienības – viena kvadrātmetra (m^2) – cena nav zemāka vai augstāka vairāk nekā 10 reizes par vienas vienības cenu, kas noteikta kā mediāna (mediānu nosaka katram periodam un katrai teritoriju grupai atsevišķi);

19.3. katrai šo noteikumu 19.1.1. un 19.1.2.apakšpunktā minētajai teritoriju grupai, katram periodam atbilstošos darījumus, ņemot vērā darījuma objekta lietošanas mērķi, kura piekrītošā platība aizņem procentuāli vislielāko zemes platību zemesgabalā, un pārdotās zemes platību, iedala šādās darījumu objektu grupās:

19.3.1. grupa, kurā lietošanas mērķis ir no lietošanas mērķu grupas “Lauksaimniecības zeme”, “Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu”, “Ūdens objektu zeme”, “Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas”, kā arī “Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme” un platība ir no $500 m^2$ (ieskaitot) līdz $5000 m^2$ (ieskaitot);

19.3.2. grupa, kurā lietošanas mērķis ir no lietošanas mērķu grupas “Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme” un platība ir no $500 m^2$ (ieskaitot) līdz $700 m^2$ (ieskaitot);

19.3.3. grupa, kurā lietošanas mērķis ir no lietošanas mērķu grupas “Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme” un platība ir no $700 m^2$ (neieskaitot) līdz $1200 m^2$ (ieskaitot);

19.3.4. grupa, kurā lietošanas mērķis ir no lietošanas mērķu grupas “Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme” un platība ir no $1200 m^2$ (neieskaitot) līdz $2000 m^2$ (ieskaitot);

19.3.5. grupa, kurā lietošanas mērķis ir no lietošanas mērķu grupas “Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme”, “Komerccarbības objektu apbūves zeme”, kā arī “Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme” un platība ir no $800 m^2$ (ieskaitot) līdz $5000 m^2$ (ieskaitot);

19.3.6. grupa, kurā lietošanas mērķis ir no lietošanas mērķu grupas “Ražošanas objektu apbūves zeme”, “Satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme”, kā arī “Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zeme” un platība ir no $2000 m^2$ (ieskaitot) līdz $8000 m^2$ (ieskaitot);

19.4. šo noteikumu 19.1.3.apakšpunktā minētajai teritoriju grupai, katram periodam atbilstošos darījumus, ņemot vērā darījuma objekta lietošanas mērķi, kura piekrītošā platība aizņem procentuāli vislielāko zemes platību zemesgabalā, un pārdotās zemes platību, iedala šādās darījumu objektu grupās:

19.4.1. grupa, kurā lietošanas mērķis ir no lietošanas mērķu grupas “Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme” un platība ir no $500 m^2$ (ieskaitot) līdz $700 m^2$ (ieskaitot);

19.4.2. grupa, kurā lietošanas mērķis ir no lietošanas mērķu grupas “Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme” un platība ir no $700 m^2$ (neieskaitot) līdz $1500 m^2$ (ieskaitot);

19.4.3. grupa, kurā lietošanas mērķis ir no lietošanas mērķu grupas “Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme” un platība ir no $1500 m^2$ (neieskaitot) līdz $3000 m^2$ (ieskaitot);