



Laidiens: 03.08.2001., Nr. 115

Ministru kabineta noteikumi Nr. 341

Rīgā 2001.gada 31.jūlijā (prot. Nr. 36, 12.§)

Lauku apvidu zemes kadastrālās vērtēšanas noteikumi

Izdoti saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli"

4.panta otro, ceturto un septīto daļu

I. Vispārīgie jautājumi

1. Noteikumi nosaka vienotu kārtību, kādā veicama lauku apvidu zemes - lauksaimniecības, mežsaimniecības, ūdenssaimniecības un lauku apbūves zemes (turpmāk - zeme) - kadastrālā vērtēšana.
2. Zemes kadastrālo vērtēšanu veic attiecīgās pašvaldības teritorijā esošām nekustamo īpašumu sastāvā ietilpstošām zemes vienībām un zemes vienību daļām (turpmāk - zemes vienības), kas kā patstāvīgi nekustamā īpašuma objekti ir reģistrēti Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā (turpmāk - kadastrs).
3. Valsts zemes dienests pēc nekustamā īpašuma īpašnieka pieprasījuma pārvērtē zemes vienību un nosaka tās kadastrālo vērtību, pamatojoties uz personas iesniegumu un aktuāliem kadastrā reģistrētiem datiem, atbilstoši šajos noteikumos noteiktajai zemes kadastrālās vērtības aprēķināšanas kārtībai.

II. Lauku apvidu zemes kadastrālās vērtēšanas procesa organizācija

4. Zemes kadastrālās vērtības noteikšanai izmanto kadastra datu bāzē uzkrāto informāciju par zemes vienībām (turpmāk - zemes vienības dati), kā arī ievēro attiecīgajam nekustamajam īpašumam likumā noteiktos izmantošanas ierobežojumus, kas reģistrēti kadastrā.
5. Zemes kadastrālajā vērtēšanā izmanto šādus zemes vienības datus:
 - 5.1. kadastra apzīmējums;
 - 5.2. platība;
 - 5.3. nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (mērķi) (turpmāk - lietošanas mērķis) un tam piekrītošā zemes platība;
 - 5.4. lietošanas mērķis un tam piekrītošās zemes platības sadalījums pa zemes lietošanas veidiem;
 - 5.5. nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi, kuri ierobežo zemes izmantošanu (turpmāk - zemes izmantošanas ierobežojumi), un to aizņemtās zemes platības.
6. Zemes vienības dati kadastrālās vērtēšanas vajadzībām ir aktuāli līdz brīdim, kad kadastrā tiek reģistrētas izmaiņas šo noteikumu 5.punktā minētajos zemes vienības datos, kā arī normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā aktualizēta informācija par meža un lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvo novērtējumu.

7. Zemes kadastrālās vērtēšanas process ietver:

7.1. zemes vienību pirmreizējo kadastrālo vērtēšanu;

7.2. zemes vienību kadastrālo vērtību aktualizāciju - novērtētām zemes vienībām atkārtoti nosaka zemes kadastrālo vērtību;

7.3. zemes vienību masveidīgu pārvērtēšanu uz Ministru kabineta noteikto datumu.

8. Zemes kadastrālo vērtību reģistrē kadastrā.

9. Lai nodrošinātu zemes kadastrālo vērtēšanu un aktualizāciju, Valsts zemes dienests:

9.1. apzina, atlasa un ievada kadastra datu bāzē ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamo zemes vienību aktuālos datus;

9.2. apzina, uzskaita un analizē nekustamā īpašuma tirgus datus, un nosaka zemes tirgus cenu līmeni;

9.3. izstrādā zemes vērtību zonējumu;

9.4. sagatavo kadastrāli vērtējamo zemes vienību sarakstu par pašvaldības teritorijā esošajām ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamajām zemes vienībām;

9.5. sagatavo zemes kadastrālo vērtību kopsummas un to vajadzībām nosaka nepieciešamo zemes kadastrālo vērtību izmaiņu tendences rādītājus;

9.6. pārvērtē zemes kadastrālo vērtību, ja mainījies kāds šo noteikumu 6.punktā minētais nosacījums;

9.7. iekļauj aktualizēto zemes kadastrālo vērtību ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamo objektu sarakstā.

10. Pieprasot zemes vienības pārvērtēšanu, papildus iesniedz:

10.1. lauksaimniecības, ūdenssaimniecības un mežsaimniecības vajadzībām izmantojamās zemes kadastrālās vērtības noteikšanai:

10.1.1. Valsts meža dienesta teritoriālās struktūrvienības sagatavoto un izsniegto meža zemes novērtējuma kopsavilkumu, ja zemes vienībā ir nodalīta meža zeme;

10.1.2. Lauku atbalsta dienesta attiecīgās reģionālās lauksaimniecības pārvaldes meliorācijas daļas izziņu par izmaiņām meliorācijas sistēmā, ja tādas ir notikušas;

10.1.3. reģionālās vides pārvaldes institūcijas izziņu par zemes piesārņojumu, ja ir konstatēts zemes piesārņojums;

10.2. lauku apbūves zemes kadastrālās vērtības noteikšanai - reģionālās vides pārvaldes institūcijas izziņu par zemes piesārņojumu, ja ir konstatēts zemes piesārņojums.

11. Lai noteiktu zemes kadastrālo vērtību, Valsts zemes dienests apzina, uzskaita un analizē ar nekustamo īpašumu tirgus cenu, nomas maksu un citu ar nekustamā īpašuma tirgu saistīto informāciju, kā arī veido un uztur nekustamā īpašuma tirgus datu bāzi. Datu bāzes veidošanai un uzturēšanai zemesgrāmatu nodaļas, pašvaldību institūcijas, zvērināti notāri un nekustamā īpašuma īpašnieki sniedz Valsts zemes dienestam šādu informāciju:

11.1. par pirkuma līgumiem:

11.1.1. nekustamā īpašuma kadastra numurs;

11.1.2. nekustamā īpašuma agrākais un tagadējais īpašnieks;

11.1.3. darījuma objekta sastāvs;

11.1.4. darījuma cena latos;

11.1.5. darījuma datums;

11.2. par nomas līgumiem:

11.2.1. nomas apzīmējums kadastrā;

11.2.2. nomas objekta sastāvs;

11.2.3. nomas maksa latos mēnesī vai gadā.

12. Personas, kuras veikušas darījumus ar nekustamajiem īpašumiem un nav šos darījumus nostiprinājušas zemesgrāmatā, piesakoties attiecīgajā pašvaldībā kā nekustamā īpašuma nodokļa maksātāji, aizpilda nekustamā īpašuma īpašnieka vai tiesiskā valdītāja paziņojumu (1.pielikums) un iesniedz to attiecīgajā pašvaldībā.

13. Pašvaldība šo noteikumu 11.punktā minēto informāciju un 12.punktā minēto paziņojumu reizi mēnesi iesniedz Valsts zemes dienesta teritoriālajā nodaļā.

III. Lauku apbūves zemes vērtību zonējumu izstrādes un apstiprināšanas kārtība

14. Zemes vērtību zonējums ir pašvaldības administratīvās teritorijas sadalījums zemes vērtību zonās, kurās zemes vērtība, kas paredzēta noteiktai lietošanas mērķu grupai (mērķim), ir savstarpēji salīdzināma vai nemainīga tai piederīgo zemes vienību platību ietvaros.

15. Reizē ar zemes vērtību zonējuma izstrādi konkrētām lietošanas mērķu grupām (mērķim) zemes vērtību zonu robežās nosaka zemes bāzes modeļus ar tiem piederīgām zemes bāzes vērtībām un standartplatībām. Zemes bāzes modeļus, zemes bāzes vērtības un standartplatības norāda zemes vērtību zonējumā.

16. Zemes bāzes modelis ir zemes vienība, kas noteikta zemes kadastrālās vērtības aprēķinam konkrētai lietošanas mērķu grupai (mērķim) un kuras dati - vērtību ietekmējošie galvenie faktori - norāda kopsakarību ar tirgus cenu līmeni visbiežāk pirktajām zemes vienībām konkrētajā teritorijā.

17. Zemes bāzes vērtība ir konkrētai lietošanas mērķu grupai (mērķim) noteiktā zemes bāzes modeļa vienas zemes platības vienības vērtība latos, kas lietojama konkrētas zemes vērtību zonas robežās.

18. Zemes bāzes modeļa standartplatība ir konkrētai lietošanas mērķu grupai (mērķim) noteiktā zemes bāzes modeļa zemes kopplatība kvadrātmetros, kas lietojama konkrētas zemes vērtību zonas robežās.

19. Zemes vērtību zonējumus izstrādā Valsts zemes dienests.

20. Zemes vērtību zonējumu izstrādā šādos gadījumos:

20.1. ir stājies spēkā jauns pašvaldības administratīvās teritorijas plānojums;

20.2. ir veiktas pašvaldības administratīvās teritorijas plānojuma korekcijas vai ir stājušies spēkā konkrētu teritoriju detaļie plānojumi;

20.3. ir mainījušās pašvaldības administratīvās teritorijas robežas;

20.4. ir noteikti vai mainījušies pirmstaksācijas perioda zemes tirgus cenu līmeņi, ko apstiprina nekustamā īpašuma tirgus analīze;

20.5. Ministru kabinets ir pieņēmis lēmumu par visu nekustamo īpašumu masveidīgu pārvērtēšanu.

21. Lai izstrādātu zemes vērtību zonējumu, izmanto:

21.1. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saņemto un apzināto informāciju par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem un zemes nomas maksām, kura uzkrāta nekustamo īpašumu tirgus datu bāzē;

21.2. informāciju par zemes vērtību un to ietekmējošiem galvenajiem rādītājiem, kas iegūta, analizējot nekustamo īpašumu tirgus cenas;

21.3. informāciju, kas iegūta, analizējot nekustamā īpašuma tirgus piedāvājumu un pieprasījumu;

21.4. pašvaldību administratīvajām teritorijām noteiktos zemes tirgus cenu līmeņus;

21.5. nacionālo plānojumu, rajonu un vietējās pašvaldības administratīvās teritorijas plānojumus un atsevišķu teritoriju detālos plānojumus;

21.6. pašvaldību sociālekonomiskās attīstības rādītāju analīzes datus (Centrālās statistikas pārvaldes apkopoto informāciju, piemēram, par iedzīvotāju skaitu, bezdarba līmeni, vidējo darba algu, investīciju apjomu).

22. Zemes vērtību zonējumu izstrādi ierosina attiecīgā pašvaldība vai Valsts zemes dienests līdz kārtējā taksācijas perioda 1.septembrim. Ja minētās izstrādes veiktas un apstiprinātas ne vēlāk kā līdz nākamā taksācijas perioda 15.maijam, tās stājas spēkā ar aiznākamā taksācijas perioda 1.janvāri.

23. Valsts zemes dienesta izstrādātie zemes vērtību zonējumu projekti (turpmāk - zonējumu projekts) iesniedzami izskatīšanai attiecīgajās pašvaldībās un nododami sabiedriskajai apspriešanai. Zonējuma projekta sabiedrisko apspriešanu organizē un tās kārtību nosaka pašvaldība, pieņemot attiecīgu lēmumu, kurā norāda sabiedriskās apspriešanas laiku un vietu.

24. Sabiedriskās apspriešanas laiks nedrīkst būt īsāks par trim nedēļām. Personu priekšlikumus un atsauksmes apkopo un izskata attiecīgās pašvaldības institūciju un Valsts zemes dienesta pārstāvju izveidota kopīga darba grupa, kas apkopotos sabiedriskās apspriešanas rezultātus, darba grupas priekšlikumus par tiem un prognozējamajām nekustamā īpašuma nodokļa apmēra izmaiņām iesniedz izskatīšanai pašvaldībā. Pēc zonējuma projekta izskatīšanas pašvaldība pieņem lēmumu par zonējuma projekta saskaņošanu.

25. Ja pašvaldība nepieņem lēmumu par zonējuma projekta saskaņošanu, tā pieņem lēmumu par savu turpmāko rīcību attiecībā uz zonējuma projektu un informē par to Valsts zemes dienestu.

26. Zonējuma projekta korekcijas ir pieļaujamas tikai līdz pašvaldības lēmuma pieņemšanai par zonējuma projekta saskaņošanu.

27. Zonējuma projekts sastāv no zemes vērtību zonējuma kartes, zonu zemes bāzes vērtību tabulas, zonējuma apraksta un nekustamā īpašuma nodokļa apmēra izmaiņu tendences prognozes.

28. Pēc saskaņošanas pašvaldībā Valsts zemes dienests apstiprina zemes vērtību zonējumu un norāda tā spēkā stāšanās datumu. Zemes vērtību zonējums tiek sagatavots divos eksemplāros. Viens apstiprinātā zemes vērtību zonējuma eksemplārs nododams attiecīgajā pašvaldībā, otrs - Valsts zemes dienestā. Informāciju par apstiprinātajiem zemes vērtību zonējumiem un to stāšanos spēkā Valsts zemes dienests publicē laikrakstā "Latvijas Vēstnesis".

IV. Lauku apbūves zemes kadastrālās vērtības noteikšana

29. Lauku apbūves zemes kadastrālo vērtību pašvaldību teritorijām, kurām ir izstrādāti zemes vērtību zonējumi, aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$KV = V \times P \times K, \text{ kur}$$

KV - zemes vienības kadastrālā vērtība latos;

V - zonas zemes bāzes vērtība latos par vienu kvadrātmetru;

P - zemes vienības platība kvadrātmetros;

K - kopējais kadastrālās vērtības korekcijas koeficients.

30. Zemes vienības kadastrālo vērtību koriģē ar kopējo kadastrālās vērtības korekcijas koeficientu, kas sastāv no atsevišķiem korekcijas koeficientiem un ko nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgu un izvērtējot savstarpējo sakarību:

30.1. starp zemes bāzes modeļa viena kvadrātmetra vērtību un viena kvadrātmetra vērtību zemes vienībai, kas pārsniedz zemes bāzes modeļa standartplatību attiecīgajā zemes vērtību zonā;

30.2. starp vērtību zemes vienībai ar diviem vai vairākiem lietošanas mērķiem un vērtību zemes vienībai ar vienu lietošanas mērķi attiecīgajā zemes vērtību zonā;

30.3. starp vērtību zemes vienībai ar noteiktiem izmantošanas ierobežojumiem un vērtību zemes vienībai bez izmantošanas ierobežojumiem konkrētajai lietošanas mērķu grupai (mērķim).

31. Korekcijas koeficientus nosaka un pēc saskaņošanas ar attiecīgajām pašvaldībām apstiprina Valsts zemes dienests. Ja korekcijas koeficienti apstiprināti līdz kārtējā taksācijas perioda 15.maijam, tie stājas spēkā ar nākamā taksācijas perioda 1.janvāri.

32. Zemes vienības platībai, kuras apgūšanu noteiktajam vai atļautajam lietošanas mērķim nepieļauj tās piesārņojums, līdz nelabvēlīgas ietekmes uz vidi pārtraukšanai vai šīs ietekmes seku likvidēšanai piemērojams kopējais kadastrālās vērtības korekcijas koeficients $K = 0$.

33. Piesārņojuma novērtējumu un attiecīgu atzinumu par to, ka zemes vienības platību nav iespējams izmantot noteiktajam vai atļautajam lietošanas mērķim, sagatavo un izsniedz reģionālās vides pārvaldes institūcijas, pamatojoties uz personas iesniegumu.

34. Šo noteikumu 33.punktā minēto atzinumu persona iesniedz attiecīgajā pašvaldībā, kas 10 darbdienu laikā par to informē Valsts zemes dienesta attiecīgo teritoriālo nodaļu.

35. Lauku apbūves zemes kadastrālo vērtību pašvaldību teritorijām, kurām nav izstrādāti zemes vērtību zonējumi, aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$KV = B_C \times K_L \times K_2 / K_{2C} \times K_I \times P, \text{ kur}$$

KV - lauku apbūves zemes kadastrālā vērtība latos;

B_C - ciema zemes bāzes vērtība latos par vienu kvadrātmetru;

K_L - zemes lietošanas koeficients;

K_2 - zemes vienības novietojuma koeficients;

K_{2C} - tuvākā ciema novietojuma koeficients;

K_I - inženiertehniskā nodrošinājuma koeficients;

P - zemes vienības platība kvadrātmetros.