



Laidiens: 29.12.2000., Nr. 473/476

Ministru kabineta noteikumi Nr.465

Rīgā 2000.gada 19.decembrī (prot. Nr. 60, 63.§)

Pilsētu zemes kadastrālās vērtēšanas noteikumi

Izdoti saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 4.pantu

I. Vispārīgie jautājumi

1. Šie noteikumi nosaka vienotu pilsētu zemes (turpmāk — zeme) kadastrālās vērtēšanas kārtību un zemes vērtēšanas procesa organizāciju.
2. Zemes kadastrālās vērtības noteikšanu, zemes kadastrālās vērtības aktualizāciju, kā arī zemes masveidīgu pārvērtēšanu — zemes kadastrālās vērtības pārvērtēšanu uz Ministru kabineta noteikto datumu — veic Valsts zemes dienests.
3. Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai zemes kadastrālā vērtība tiek fiksēta uz nekustamā īpašuma nodokļa taksācijas perioda sākumu — 1.janvāri, norādot to ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamo objektu sarakstā.
4. Zemes kadastrālā vērtība aktualizējama atbilstoši Ministru kabineta 1999.gada 25.maija noteikumiem Nr.193 "Nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību aktualizācijas kārtība".
5. Nekustamā īpašuma īpašniekam ir tiesības pieprasīt noteiktās zemes kadastrālās vērtības pārvērtēšanu. Ar pārvērtēšanu saistītos izdevumus sedz nekustamā īpašuma īpašnieks. Valsts zemes dienests pārvērtē zemes kadastrālo vērtību, pamatojoties uz personas iesniegumu un aktuāliem datiem par nekustamo īpašumu un to veidojošajām daļām (turpmāk — zemes vienība) atbilstoši šajos noteikumos noteiktajai zemes kadastrālās vērtības aprēķināšanas kārtībai.

II. Zemes kadastrālās vērtēšanas procesa organizācija

6. Zemes kadastrālās vērtēšanas process ir patstāvīga un mērķtiecīga tās dalībnieku darbība, lai nodrošinātu zemes kadastrālās vērtības noteikšanu, zemes kadastrālās vērtības aktualizāciju un zemes masveidīgu pārvērtēšanu.
7. Zemes kadastrālās vērtības noteikšanai izmanto Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra (turpmāk — kadastrs) datu bāzē uzkrāto informāciju par zemes vienībām (turpmāk — zemes vienības dati).
8. Zemes kadastrālajā vērtēšanā izmanto šādus zemes vienības datus:
 - 8.1. zemes vienības apzīmējums kadastrā;
 - 8.2. platība;
 - 8.3. noteiktais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (mērķi) un tam piekritošās zemes platības;
 - 8.4. noteiktie zemes izmantošanas ierobežojumi un to aizņemtās zemes platības.
9. Zemes vienības dati kadastrālās vērtēšanas vajadzībām ir aktuāli līdz brīdim, kad kadastrā tiek reģistrētas zemes vienības platības izmaiņas, kā arī nekustamā īpašuma lietošanas mērķa (mērķu) vai tam piekritošo zemes platību izmaiņas, vai zemes izmantošanas ierobežojumu un to aizņemto zemes platību izmaiņas.
10. Zemes kadastrālās vērtēšanas process nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai sastāv no šādām daļām:
 - 10.1. zemes vienību pirmreizējā kadastrālā vērtēšana (turpmāk — zemes masveida vērtēšana) — kadastrāli vērtējamām zemes vienībām pirmo reizi nosaka kadastrālo vērtību;
 - 10.2. zemes vienību kadastrālo vērtību aktualizācija (turpmāk — zemes vērtību aktualizācija) — konkrētai zemes vienībai atkārtoti nosaka kadastrālo vērtību atkarībā no zemes tirgus cenu līmeņa, kā arī no zemes platības izmaiņām, nekustamā īpašuma lietošanas mērķa (mērķu) vai tam piekritošo zemes platību izmaiņām, vai zemes izmantošanas ierobežojumu izmaiņām, kas uzkrātas kadastra datu bāzē;
 - 10.3. zemes masveidīga pārvērtēšana.
11. Lai nodrošinātu zemes masveida vērtēšanu, Valsts zemes dienests:
 - 11.1. apzina, atlasa un ievada kadastra datu bāzē ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamo zemes vienību aktuālos datus;
 - 11.2. apzina un analizē nekustamā īpašuma tirgus datus un nosaka zemes tirgus cenu līmeni;
 - 11.3. izstrādā zemes vērtību zonējumu, nosakot:
 - 11.3.1. zonu zemes bāzes vērtības;
 - 11.3.2. zemes bāzes modeļu standartplatību;
 - 11.4. nosaka zemes bāzes modeļa standartplatības korekciju koeficientu;
 - 11.5. nosaka nekustamā īpašuma lietošanas mērķu savstarpējā īpatsvara ietekmes koeficientu;
 - 11.6. nosaka zemes izmantošanas ierobežojumu koeficientu;
 - 11.7. sagatavo kadastrāli vērtējamo zemes vienību sarakstu par katras pašvaldības teritorijā esošajām ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamajām zemes vienībām;

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

12. Lai nodrošinātu zemes kadastrālo vērtību aktualizāciju, Valsts zemes dienests:

12.1. analizē zemes tirgus cenas un nosaka zemes tirgus cenu līmeņu rādītājus nākamajam nekustamā īpašuma nodokļa taksācijas periodam;

12.2. pārreķina zemes kadastrālo vērtību šādos gadījumos:

12.2.1. ja mainījušies šo noteikumu 8.punktā minētie dati;

12.2.2. ja zemes kadastrālā vērtība neatbilst zemes tirgus cenu līmenim;

12.3. iekļauj aktualizēto zemes kadastrālo vērtību ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamo objektu sarakstā atbilstoši Ministru kabineta 1999.gada 25.maija noteikumiem Nr.193 "Nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību aktualizācijas kārtība".

13. Lai nodrošinātu zemes masveidīgu pārvērtēšanu, Valsts zemes dienests:

13.1. precizē zemes vienību datus kadastrā uz noteikto pārvērtēšanas datumu;

13.2. analizē zemes tirgus datus par iepriekšējiem pirmstaksācijas periodiem, kā arī nosaka nākamā taksācijas perioda zemes tirgus cenu līmeņus visu pilsētu administratīvajās teritorijās;

13.3. precizē zemes kadastrālo vērtību korekciju koeficientu atbilstoši nākamā taksācijas perioda zemes tirgus cenu līmeņiem;

13.4. pārreķina zemes kadastrālās vērtības;

13.5. sagatavo masveidīgi pārvērtējamo zemes vienību sarakstu.

14. Zemes kadastrālās vērtēšanas vajadzībām Valsts zemes dienests veic nekustamo īpašumu pirkuma cenu, nomas maksu un citas ar nekustamā īpašuma tirgu saistītās informācijas apzināšanu un analīzi, kā arī veido un uztur nekustamā īpašuma tirgus datu bāzi. Lai izveidotu vai aktualizētu nekustamā īpašuma tirgus datu bāzi nekustamā īpašuma nomas un īpašuma tiesību pārejas gadījumos, zemesgrāmatu nodaļas sniedz Valsts zemes dienesta teritoriālajām nodaļām šādu informāciju:

14.1. par pirkuma līgumiem:

14.1.1. nekustamā īpašuma apzīmējums kadastrā;

14.1.2. nekustamā īpašuma agrākais un tagadējais īpašnieks;

14.1.3. darījuma objekta sastāvs;

14.1.4. darījuma cena latos;

14.2. par nomas līgumiem:

14.2.1. nekustamā īpašuma apzīmējums kadastrā;

14.2.2. nomas objekta sastāvs;

14.2.3. nomas maksa mēnesī vai gadā latos.

15. Personas, kas pēc šo noteikumu stāšanās spēkā ir 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 (pielikums) un iesniedz to attiecīgajā pašvaldībā.

16. Pašvaldības šo noteikumu 15.punktā minētos paziņojumus reizi mēnesī iesniedz Valsts zemes dienesta teritoriālajās nodaļās.

17. Šo noteikumu 11., 12., 13. un 14.punktā noteikto darbību nodrošināšanai Valsts zemes dienests izstrādā un apstiprina nepieciešamās instrukcijas, metodiskos norādījumus un vērtēšanas programmu nodrošinājumu.

18. Zemes kadastrālās vērtēšanas dokumentu noformēšanas un arhivēšanas kārtību, kā arī glabāšanas termiņus nosaka Valsts zemes dienests atbilstoši likumam "Par arhīviem".

19. Zemes kadastrālās vērtēšanas atbilstību metodiskajām prasībām un kadastrālās vērtēšanas prakses pārraudzību savas kompetences ietvaros nodrošina Valsts zemes dienests.

III. Zemes kadastrālās vērtības noteikšanas pamatprincipi un metodes

20. Zemes kadastrālās vērtēšanas process organizējams, ievērojot šādus pamatprincipus:

20.1. metodiski pamatota, vienkārša un automatizēta kadastrālās vērtības aprēķināšana;

20.2. ekonomiski pamatotas un zemas kadastrālās vērtēšanas izmaksas;

20.3. zemes kadastrālo vērtību atbilstība nekustamo īpašumu tirgus cenu līmeņiem;

20.4. zemes kadastrālo vērtību atbilstība to faktiskajam stāvoklim uz nekustamā īpašuma taksācijas perioda sākumu vai pārvērtēšanas datumu;

20.5. zemes vienību kā patstāvīgu nekustamo īpašumu objektu reģistrācija kadastrā.

21. Zemes kadastrālajā vērtēšanā atbilstoši šo noteikumu 20.punktā minētajiem pamatprincipiem izmantojama nekustamo īpašumu kadastrālās vērtēšanas praksē lietojamā masveida vērtēšanas metode.

22. Lai nodrošinātu zemes kadastrālo vērtību atbilstību zemes tirgus cenu līmeņiem, ņem vērā šādus zemes vērtību ietekmējošos galvenos faktoros:

22.1. zemes vienības atrašanās (novietojums) attiecīgās pilsētas teritorijā;

22.2. zemes vienībai noteiktais vai atļautais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (mērķi) ar tam piederīgiem zemes uzlabojumiem vai bez tiem;

22.3. zemes vienības platība;