



Laidiens: 09.07.1999., Nr. 224/226

Ministru kabineta noteikumi Nr. 244

Rīgā 1999.gada 6.jūlijā (prot. Nr. 34, 10.§)

Lauku apvidu zemes kadastrālās vērtēšanas noteikumi

Izdoti saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 4.panta otro daļu

I. Vispārīgie jautājumi

1. Šie noteikumi nosaka lauku apvidu zemes kadastrālās vērtības noteikšanas kārtību.
2. Lauku apvidu zemes kadastrālo vērtību nosaka Valsts zemes dienests masveida vērtēšanas vai individuālās vērtēšanas procesā.
3. Masveidā noteikto lauku apvidu zemes kadastrālo vērtību izmanto:
 - 3.1. nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai, kamēr lauku apvidu zemes kadastrālā vērtība nav noteikta individuāli;
 - 3.2. nomas maksas noteikšanai un zemes strīdu izskatīšanā, ja zemesgabals nav iemērīts dabā un nav izgatavots zemesgabala robežu plāns;
 - 3.3. normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos - ar zemes vērtību saistīto darījumu kārtošānai, ja zemes īpašumā nav meža zemes.
4. Individuāli noteikto lauku apvidu zemes kadastrālo vērtību izmanto:
 - 4.1. nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai;
 - 4.2. privatizējamo zemesgabalu izpirkuma maksas noteikšanai;
 - 4.3. normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos - ar zemes vērtību saistīto darījumu kārtošānai.
5. Masveida vērtēšanas procesā veic:
 - 5.1. lauku apvidu zemes kadastrālās vērtības aktualizāciju;
 - 5.2. lauku apvidu zemes kadastrālo pārvērtēšanu - saskaņā ar Ministru kabineta lēmumu ne retāk kā reizi piecos gados.
6. Pasūtot individuālu lauku apvidu zemes kadastrālo vērtējumu, pasūtītājs iesniedz:
 - 6.1. zemesgabala robežu plāna kopiju ar atzīmi par reģistrēšanu nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā;
 - 6.2. attiecīgo valsts institūciju vai pašvaldību izziņu (1.pielikums) par zemes lietošanas mērķi vai mērķiem, kas noteikti saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem par nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikāciju, un par

minētajiem mērķiem atbilstošām platībām, ja zemes īpašumam ir mainīts zemes lietošanas mērķis vai izveidots jauns zemes īpašums;

6.3. lauksaimniecības, mežsaimniecības un ūdenssaimniecības vajadzībām piešķirtās zemes kadastrālās vērtības noteikšanai papildus iesniedz:

6.3.1. Valsts mežierīcības institūta izstrādāto meža apsaimniekošanas projektu vai mežu novērtējuma kopsavilkumu, ja zemes īpašumā ir izdalīts meža zemesgabals, kura platība ir 0,5 ha un vairāk;

6.3.2. attiecīgo valsts institūciju vai pašvaldību dokumentāru apliecinājumu par zemes lietošanas aprobežojumiem (ierobežojumiem) saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, ja tie nav atzīmēti zemesgabala robežu plānā vai nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā;

6.3.3. attiecīgā rajona lauksaimniecības departamenta Meliorācijas daļas uzziņu par meliorācijas sistēmas darbības traucējumiem, ja tādi ir, un zemes melioratīvā stāvokļa novērtējumu;

6.3.4. reģionālās vides pārvaldes institūcijas uzziņu par zemes piesārņojuma pakāpi, ja ir konstatēts zemes piesārņojums;

6.4. lauku apbūves zemes (juridiski noteikta zemes platība būvju celtniecībai un uzturēšanai) kadastrālās vērtības noteikšanai papildus iesniedz:

6.4.1. attiecīgo valsts vai pašvaldību institūciju izziņu (1.pielikums) par zemesgabala inženiertehnisko nodrošinājumu;

6.4.2. attiecīgo valsts institūciju vai pašvaldību dokumentāru apliecinājumu par zemes lietošanas aprobežojumiem (ierobežojumiem) saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, ja tie nav atzīmēti zemesgabala robežu plānā vai nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā;

6.4.3. reģionālās vides pārvaldes institūcijas uzziņu par zemes piesārņojuma pakāpi, ja ir konstatēts zemes piesārņojums;

6.4.4. attiecīgās pašvaldības dokumentāru apliecinājumu par zemes applūšanu, ja tāda ir;

6.4.5. Valsts ģeoloģijas dienesta uzziņu par gruntsūdens līmeni un fizikāli ģeoloģiskiem apstākļiem.

7. Ja zemes īpašnieks līdz pirmstaksācijas gada 1.oktobrim iesniedz šo noteikumu 6.3.3., 6.3.4. un 6.4.4.apakšpunktā minētās uzziņas, tās tiek ņemtas vērā, masveidā aprēķinot zemes kadastrālo vērtību.

8. Individuāla pasūtījuma gadījumā zemes vērtētājs sastāda un paraksta lauku apvidu zemes kadastrālās vērtēšanas protokolu divos eksemplāros, no kuriem vienu izsniedz pasūtītājam. Vērtēšanas protokolā norāda:

8.1. pasūtītāja vārdu un uzvārdu;

8.2. zemes vērtētāja vārdu un uzvārdu;

8.3. zemes īpašuma kadastrālās vērtēšanas datumu;

8.4. zemes īpašuma kadastra reģistra numuru;

8.5. zemes īpašuma nosaukumu vai adresi;

8.6. zemes īpašuma kopplatību;

8.7. zemes īpašuma kadastrālo vērtību latos un 1 ha (lauksaimniecības, mežsaimniecības un ūdenssaimniecības vajadzībām piešķirtajai zemei) vai 1 m² (lauku apbūves un individuālo augļu dārzu zemei) zemes kadastrālo

vērtību;

8.8. mežaudzes vērtību latos, ja uz zemes īpašuma ir meža zemesgabals, kura platība ir 0,5 ha un vairāk. Mežaudzes vērtība latos nepieciešama privatizācijai un normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos ar mežaudzes vērtību saistīto darījumu kārtošanaī.

9. Lauku apvidu zemes kadastrālās vērtēšanas protokols un aprēķinos izmantotā informācija glabājas Valsts zemes dienesta teritoriālās nodaļas arhīvā kadastrālās vērtēšanas lietas veidā. Kadastrālās vērtēšanas lietu noformēšanas un arhivēšanas kārtību nosaka Valsts zemes dienests atbilstoši likumam "Par arhīviem".

10. Zemes kadastrālās vērtēšanas vajadzībām Valsts zemes dienests apzina un analizē nekustamo īpašumu pirkuma cenas, nomas maksas un citu ar nekustamā īpašuma tirgu saistīto informāciju, kā arī veido un uztur attiecīgu datu bāzi.

11. Lai izveidotu un aktualizētu nekustamā īpašuma tirgus datu bāzi, attiecīgā zemesgrāmatu nodaļa nekustamā īpašuma nomas un īpašuma tiesību pārejas gadījumos, bet ne retāk kā reizi mēnesī sniedz Valsts zemes dienesta teritoriālajai nodaļai šādu informāciju (informācija par nekustamā īpašuma nomas un īpašuma tiesību pārejas gadījumiem tiek nodota un saņemta vienotas zemesgrāmatu un Valsts zemes dienesta informatīvās sistēmas ietvaros):

11.1. par pirkuma līgumu:

11.1.1. nekustamā īpašuma apzīmējums kadastra reģistrā;

11.1.2. nekustamā īpašuma agrākais un tagadējais īpašnieks;

11.1.3. darījuma objekta sastāvs;

11.1.4. darījuma cena latos;

11.2. par nomas līgumu:

11.2.1. nekustamā īpašuma apzīmējums kadastra reģistrā;

11.2.2. nomas objekta sastāvs;

11.2.3. nomas maksa latos mēnesī vai gadā.

12. Pašvaldību institūcijas, kas ir veikušas darījumus ar nekustamajiem īpašumiem un nav šos darījumus nostiprinājušas zemesgrāmatā, mēneša laikā pēc attiecīgā darījuma veikšanas iesniedz Valsts zemes dienesta teritoriālajā nodaļā šo noteikumu 11.1. un 11.2.apakšpunktā minēto informāciju. Pārējās personas, kas pēc šo noteikumu stāšanās spēkā ir veikušas darījumus ar nekustamajiem īpašumiem un nav šos darījumus nostiprinājušas zemesgrāmatā, piesakās attiecīgajā pašvaldībā kā nekustamā īpašuma nodokļa maksātāji un iesniedz notariāli apliecinātu pirkuma vai nomas līguma kopiju.

13. Pašvaldība šo noteikumu 12.punktā minētās notariāli apliecinātās pirkuma vai nomas līgumu kopijas katru mēnesi nodod Valsts zemes dienesta teritoriālajai nodaļai.

14. Valsts zemes dienests normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodrošina tā rīcībā nodotās informācijas konfidencialitāti.

15. Ja zemes īpašumos, kurus atbilstoši likumam "Par nekustamā īpašuma nodokli" neapliek ar nekustamā īpašuma nodokli, ir atļauta pagaidu saimnieciskā darbība, attiecīgā valsts vai pašvaldības institūcija nosaka zemes

kadastrālā vērtējuma nepieciešamību, zemes lietošanas mērķi, kā arī zemes platību, uz kuras atļauta pagaidu saimnieciskā darbība.

16. Ja likumā noteiktajā kārtībā ir aizliegts veikt jebkuru saimniecisko darbību, tad platībai, uz kuru noteikts aizliegums, zemes kadastrālo vērtību samazina par 100 procentiem.

17. Ja uz lauksaimniecības un ūdenssaimniecības vajadzībām piešķirtā zemesgabala konstatēti zemes lietošanas aprobežojumi (ierobežojumi) saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, zemes kadastrālo vērtību samazina:

17.1. par 5 %, ja nav norādīta zemes platība, kuru aizņem zemes lietošanas aprobežojumi (ierobežojumi), vai ja zemes lietošanas aprobežojuma (ierobežojuma) platība aizņem līdz 20 % no zemes īpašuma kopplatības;

17.2. par 10 %, ja zemes lietošanas aprobežojuma (ierobežojuma) platība aizņem 20-40 % no zemes īpašuma kopplatības;

17.3. par 15 %, ja zemes lietošanas aprobežojuma (ierobežojuma) platība aizņem 40-60 % no zemes īpašuma kopplatības;

17.4. par 20 %, ja zemes lietošanas aprobežojuma (ierobežojuma) platība aizņem 40-80 % no zemes īpašuma kopplatības;

17.5. par 30 %, ja zemes lietošanas aprobežojuma (ierobežojuma) platība aizņem 80-100 % no zemes īpašuma kopplatības.

18. Ja saskaņā ar likumu "Par meža apsaimniekošanu un izmantošanu" mežaudzei ir noteikts paaugstināts vai individuāls ciršanas vecums un saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem par galveno cirti un noteikumiem par starpcirti ir aizliegta galvenā cirte, kailcirte vai starpcirte, meža zemei kadastrālo vērtību samazina:

18.1. par 100 %, ja aizliegta galvenā cirte un starpcirte;

18.2. par 50 %, ja aizliegta galvenā cirte vai kailcirte;

18.3. par 30 %, ja noteikts paaugstināts vai individuāls ciršanas vecums, bet galvenā cirte un starpcirte nav aizliegta.

19. Informāciju par zemes īpašumiem (lietojumiem), kuru meža zemēs ir noteikts paaugstināts vai individuāls ciršanas vecums un aizliegta galvenā cirte, kailcirte vai starpcirte, Valsts meža dienests līdz pirmstaksācijas gada 1.oktobrim iesniedz attiecīgajām Valsts zemes dienesta teritoriālajām nodaļām.

20. Ja uz lauku apbūves zemesgabala konstatēti zemes lietošanas aprobežojumi (ierobežojumi) saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, zemes kadastrālo vērtību samazina:

20.1. par 5 %, ja nav norādīta zemes platība, kuru aizņem zemes lietošanas aprobežojumi (ierobežojumi), vai ja zemes lietošanas aprobežojuma (ierobežojuma) platība aizņem līdz 25 % no zemes īpašuma kopplatības;

20.2. par 10 %, ja zemes lietošanas aprobežojuma (ierobežojuma) platība aizņem 25-50 % no zemes īpašuma kopplatības;

20.3. par 15 %, ja zemes lietošanas aprobežojuma (ierobežojuma) platība aizņem 50-75 % no zemes īpašuma kopplatības;

20.4. par 20 %, ja zemes lietošanas aprobežojuma (ierobežojuma) platība aizņem 75-100 % no zemes īpašuma kopplatības.

21. Ja vienā vietā pārklājas vairāku veidu aizsargjoslas, zemes kadastrālajā vērtēšanā ņem vērā stingrākās zemes lietošanas aprobežojumu (ierobežojumu) prasības un lielāko minimālo aizsargjoslas platumu.

22. Ja vairāku veidu aizsargjoslas nepārklājas, tad, nosakot zemes kadastrālo vērtību, tiek ņemti vērā visi zemes lietošanas aprobežojumi (ierobežojumi).

23. Nosakot zemes īpašuma kadastrālo vērtību nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai, tajā saskaņā ar Ministru kabineta noteikto kārtību, kādā ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek zemi, kuru aizņem jaunaudzes un apmežojumi jaunaudžu vecumā, netiek ietverta tās meža zemes kadastrālā vērtība, kuru aizņem jaunaudzes un apmežojumi jaunaudžu vecumā.

24. Lauku apvidu zemes kadastrālajā vērtībā netiek ietverta zemes dziļu un mežaudzes vērtība.

25. Atbilstoši likumam "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" un Ministru kabineta noteikumiem par rudzu cenas noteikšanu zemes izpirkšanai un kompensācijas par bijušo zemes īpašumu lauku apvidos aprēķināšanai viena ballhektāra vērtība zemes kadastrālās vērtības noteikšanai ir Ls 3,71.

26. Lauku apvidu zemes kadastrālo vērtēšanu veic, izmantojot:

26.1. zemes tirgus vērtību analīzi;

26.2. zemes tirgus vērtību imitāciju, kuru piemēro laikā, kad nekustamā īpašuma tirgus darījumu skaits ir nepietiekams zemes tirgus cenu līmeņa noteikšanai.

27. Lauku apvidu zemes kadastrālo vērtību masveidā un individuāli aprēķina automatizēti, izmantojot Valsts zemes dienesta apstiprinātu lauku zemes vērtēšanas aprēķina un kontroles programmu.

II. Lauku apvidu zemes kadastrālā vērtēšana, izmantojot zemes tirgus vērtību analīzi

28. Lauku apvidū, kur par laikposmu, kas nav mazāks par diviem gadiem, ir iespējama nekustamā īpašuma tirgus datu analīze un uz tās rādītājiem pamatota zemes vērtību zonējumu izstrāde, zemes kadastrālās vērtības aprēķinam izmanto attiecīgās vērtību zonas zemes bāzes modeli. Zemes bāzes modelis ir no vairākiem zemesgabaliem pēc zemes vērtību noteicošiem kritērijiem izvēlēts tos raksturojošs zemesgabala modelis.

29. Zemes tirgus informācijas analīzē lieto šādus nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanas paņēmienus:

29.1. nekustamā īpašuma tirgus cenu salīdzināšana;

29.2. ieņēmumu kapitalizācija;

29.3. izmaksu aprēķins.

30. Zemes tirgus informācijas analīzes vajadzībām iespēju robežās izmanto:

30.1. nekustamā īpašuma pirkuma cenas;

30.2. nekustamā īpašuma izsoles cenas;

30.3. nekustamo īpašumu, atsevišķu zemesgabalu un telpu nomas maksu;

30.4. nekustamo īpašumu tirgū esošo piedāvājuma un pieprasījuma informāciju;

30.5. uzņēmumu ienākumu un izdevumu analīzi.

31. Zemes tirgus informācijas analīzes gaitā:

31.1. pēc zemes lietošanas mērķiem sistematizē analīzei pakļauto zemes īpašumu raksturojošo informāciju;