



Laidiens: **11.06.1998., Nr. 172/173**

Ministru kabineta noteikumi Nr. 214

Rīgā 1998.gada 9.jūnijā (prot. nr.29, 9.§)

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 kadastrālās vērtēšanas kārtību, un tie ir piemērojami, veicot pilsētu zemes kadastrālo vērtēšanu vai izmantojot pilsētu zemes kadastrālās vērtēšanas datus.

2. Pilsētu zemes kadastrālās vērtēšanas datus izmanto:

2.1. nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai;

2.2. normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos zemes nomas maksas aprēķināšanai;

2.3. privatizējamo zemes gabalu novērtēšanai un izpirkšanas maksas noteikšanai;

2.4. normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos zemes pirkšanas, pārdošanas, mantošanas, dāvināšanas un citu ar zemes vērtību saistīto darījumu kārtošānai;

2.5. līdzvērtīgas zemes platības aprēķiniem kompensācijai ar līdzvērtīgu zemi.

3. Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai zemes kadastrālo vērtēšanu un pārvērtēšanu masveidā veic Valsts zemes dienests Ministru kabineta noteiktajā termiņā. Individuālos pasūtījumus zemes kadastrālajai vērtēšanai pieņem un izpilda Valsts zemes dienests, kā arī tā licencētas fiziskās personas.

4. Lai pasūtītu individuālu zemes kadastrālo vērtējumu, zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs iesniedz šādus dokumentus:

4.1. zemes gabala robežu plāna kopiju;

4.2. dokumentāru apliecinājumu par zemes gabala lietošanas mērķi vai mērķiem, kas noteikti atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem par nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikāciju;

4.3. attiecīgās valsts institūcijas vai pašvaldības izsniegtu dokumentu par zemes lietošanas aprobežojumiem un apgrūtinājumiem.

5. Ja zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs nevar apliecināt zemes lietošanas mērķi vai mērķus atbilstoši šo noteikumu 4.punktam, tas iesniedz attiecīgo valsts institūciju vai pašvaldības izsniegtu izziņu par faktisko (pašreizējo) zemes lietošanas mērķi vai mērķiem.

6. Ja zemes kadastrālo vērtēšanu veic pēc individuāla pasūtījuma, zemes kadastrālās vērtības aprēķina secību un pamatojumu ieraksta zemes vērtēšanas protokolā, kura viens eksemplārs izsniedzams pasūtītājam. Zemes vērtēšanas protokolu sastāda un ar savu parakstu apliecina vērtētājs. Zemes vērtēšanas protokolā norāda:

6.1. zemes kadastrālās vērtēšanas datumu;

6.2. zemes gabala kopējo kadastrālo vērtību un 1 m^2 zemes kadastrālo vērtību latos;

6.3. ja zemes gabals sadalīts aprēķina daļās, norāda katras aprēķina daļas kadastrālo vērtību un 1 m^2 zemes kadastrālo vērtību latos.

7. Ja zemes kadastrālā vērtēšana tiek veikta masveidā, tās rezultātus norāda nodokļu maksātāju sarakstos, kurus Valsts zemes dienesta teritoriālās nodaļas nosūta attiecīgajām pašvaldībām nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli" noteiktajā kārtībā.

8. Zemes kadastrālo vērtēšanu pārrauga un atbilstību metodiskajām prasībām nodrošina Valsts zemes dienests. Kadastrālās vērtēšanas protokoli un kadastrālās vērtēšanas aprēķinos izmantotā informācija attiecīgi noformējama kā kadastrālās vērtēšanas lieta un nododama Valsts zemes dienesta teritoriālās nodaļas arhīvā. Kadastrālās vērtēšanas lietu noformēšanas un arhivēšanas kārtību nosaka Valsts zemes dienests atbilstoši likumam "Par arhīviem".

9. 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 attiecīgu datu bāzi. Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzes izveidei un aktualizācijai zemesgrāmatu nodaļas nekustamā īpašuma nomas gadījumos un tiesību pārejas gadījumos sniedz Valsts zemes dienesta teritoriālajām nodaļām šādu informāciju:

9.1. par pirkuma līgumiem:

9.1.1. nekustamā īpašuma apzīmējums kadastrā;

9.1.2. nekustamā īpašuma agrākais un tagadējais īpašnieks;

9.1.3. darījuma objekta sastāvs;

9.1.4. darījuma cena latos;

9.2. par nomas līgumiem:

9.2.1. nekustamā īpašuma apzīmējums kadastrā;

9.2.2. nomas objekta sastāvs;

9.2.3. nomas maksa mēnesī vai gadā latos.

10. Katra mēneša aktuālā informācija tiek nodota un saņemta vienotas zemesgrāmatu un Valsts zemes dienesta informatīvās sistēmas ietvaros.

11. 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 9.1. un 9.2.apakšpunktā minēto informāciju.

12. 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 aizpilda nekustamā īpašuma īpašnieka vai tiesiskā valdītāja paziņojumu (1.pielikums).

13. Pašvaldības šo noteikumu 12.punktā minētos paziņojumus katru mēnesi nodod Valsts zemes dienesta teritoriālajām nodaļām.

14. Valsts zemes dienests tiesību aktos noteiktajā kārtībā nodrošina tā rīcībā nodotās informācijas konfidencialitāti, ja to pieprasa informācijas sniedzējs.

15. Pilsētu zemes kadastrālajai vērtēšanai izmanto:

15.1. kadastrālās vērtēšanas metodiku, kas pamatojas uz zemes tirgus vērtību;

15.2. pārejas perioda kadastrālās vērtēšanas metodiku, kas pamatojas uz zemes tirgus vērtības imitācijas metodi. Šo metodiku lieto, ja darījumu skaits attiecīgās pilsētas nekustamā īpašuma tirgū ir nepietiekams, lai noteiktu zemes tirgus vērtību, kā arī ja pilsētai nav spēkā esoša ģenerālplāna.

II. Pilsētu zemes kadastrālā vērtēšana, pamatojoties uz zemes tirgus vērtību

16. Pilsētās, kur ir iespējams analizēt informāciju par nekustamā īpašuma tirgu vismaz divus gadus ilgā laikposmā un, pamatojoties uz minēto analīzi, izstrādāt zemes vērtību zonējumu, konkrēta zemes gabala kadastrālās vērtības aprēķinam izmanto attiecīgās vērtību zonas zemes bāzes modeli. Zemes bāzes modelis ir no vairākiem zemes gabaliem pēc zemes vērtību noteicošiem kritērijiem izveidots tos raksturojošs zemes gabala modelis.

17. Analizējot informāciju par zemes tirgu, lieto šādas nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanas metodes:

17.1. salīdzināmo darījumu metodi;

17.2. ieņēmumu kapitalizācijas metodi;

17.3. izmaksu metodi.

18. Analizējot informāciju par zemes tirgu, izmanto:

18.1. nekustamo īpašumu pirkuma vai izsoles cenas;

18.2. nekustamo īpašumu nomas maksas;

18.3. ziņas par piedāvājumu un pieprasījumu nekustamā īpašuma tirgū.

19. Analizējot informāciju par zemes tirgu:

19.1. sistematizē informāciju par zemes īpašumu vai lietojumu atbilstoši zemes lietošanas mērķim;

19.2. apzina un izpēta tirgus darījumu objektu atrašanās vietu un izstrādā cenu karti;

19.3. nosaka katram zemes lietošanas mērķim atbilstošo zemes bāzes modeli, grafiski un skaitliski analizējot cenas. Zemes bāzes modeļa 1 m^2 zemes vērtība ir attiecīgās vērtību zonas 1 m^2 zemes vērtība latos;

19.4. nosaka vērtējamo zemes gabalu un zemes bāzes modeļa savstarpējo atšķirību rādītājus atkarībā no to atrašanās vietas un zemes kvalitātes un izsaka tos attiecīgu koeficientu veidā. Zemes kvalitātes rādītāji ir zemes gabala fiziskie un fizikāli ģeoloģiskie parametri, kā arī lietošanas tiesību aprobežojumi un apgrūtinājumi, kas ietekmē konkrētam zemes lietošanas mērķim izmantojamās zemes vērtību.

20. Zemes kadastrālās vērtēšanas vajadzībām uzskaita šādus zemesgabalu un zemes bāzes modeļa atšķirību rādītājus:

20.1. atrašanās vietas sabiedriskās un sociālās apkalpes, kā arī inženiertehniskā nodrošinājuma infrastruktūras izmantošanas iespējas;

20.2. platība;

20.3. konfigurācija un dziļums;

20.4. izvērsums pret ielām un pieejamība;

20.5. apbūves intensitāte;

20.6. zemes lietošanas tiesību aprobežojumu vai apgrūtinājumu ietekme;

20.7. vides ainava.

21. Vērtējamo zemes gabalu un zemes bāzes modeļa atšķirību rādītāji, kas būtiski neietekmē zemes gabala vērtību, nav jāuzskaita.

22. Zemes vērtību zonējumu izstrādā atbilstoši attiecīgās pilsētas ģenerālplānā noteiktajai zemes izmantošanai. Ģenerālplānā noteiktais primārais zemes izmantošanas veids ir attiecīgās vērtību zonas galvenais zemes lietošanas mērķis, un pārējie zemes lietošanas mērķi ir tam pakārtoti. Galvenajam zemes lietošanas mērķim un pārējiem zemes lietošanas mērķiem aprēķina un norāda vērtību zonas 1 m² zemes vērtību, kas attiecīgajā zonā ir nemainīga.

23. Zemes vērtību zonējumā norādītās zonas 1 m² zemes vērtības aktualizējamās uz Ministru kabineta noteikto nekustamo īpašumu pārvērtēšanas datumu un tam atbilstoši prognozējamo nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni.

24. Zemes vērtību zonējumus zemes kadastrālās vērtēšanas vajadzībām izstrādā, sākot ar 1998.gadu, pilsētām, kurām:

24.1. ir pilsētas ģenerālplāns;

24.2. ir iespējams analizēt informāciju par nekustamā īpašuma tirgu vismaz divus gadus ilgā laikposmā.

25. Zemes vērtību zonējumus pēc attiecīgās pašvaldības vai Valsts zemes dienesta ierosinājuma izstrādā un aktualizē Valsts zemes dienests. Zemes vērtību zonējumu izstrādi un aktualizāciju finansē no nekustamā īpašuma kadastrālajai vērtēšanai paredzētajiem valsts budžeta līdzekļiem atbilstoši pamatojumā no rādītajam veicamo darbu apjomam.

26. Zemes vērtību zonējumu projektus nodod sabiedriskajai apspriešanai, ko organizē attiecīgās pilsētas pašvaldība. Sabiedriskās apspriešanas laiks nedrīkst būt īsāks par trim nedēļām. Iedzīvotāju priekšlikumus un piezīmes apkopo un izskata kopīga attiecīgās pašvaldības un Valsts zemes dienesta izveidota darba grupa, kas sabiedriskajai apspriešanai nodotos vērtību zonējumu projektus kopā ar iedzīvotāju priekšlikumiem un piezīmēm iesniedz izskatīšanai pilsētas domes sēdē, kas pieņem lēmumu par attiecīgā projekta saskaņošanu.

27. Zemes vērtību zonējumu oriģinālus izstrādā divos eksemplāros, un tos apstiprina Valsts zemes dienests, vienlaikus norādot zonējumu spēkā stāšanās datumu, kā arī termiņu, līdz kuram ir spēkā attiecīgajā administratīvajā teritorijā iepriekš veiktie zemes kadastrālie vērtējumi. Ja minētie zonējumi stājas spēkā ar nākamā taksācijas gada 1.janvāri, tie apstiprināmi ne vēlāk kā līdz kārtējā gada 15.oktobrim. Viens apstiprinātais zemes vērtību zonējumu oriģināls paliek Valsts zemes dienesta rīcībā, otrs - attiecīgās pašvaldības rīcībā.

28. Ja tiek veikta zemes vērtību zonējumu aktualizācija, attiecīgo zonējumu izskatīšana un apstiprināšana veicama šajos noteikumos minētajā kārtībā.

29. Zemes vērtību zonējumi katrā pašvaldībā ir brīvi pieejami, un tos var aplūkot jebkurš interesents.

30. Zemes gabala kadastrālo vērtību aprēķina pēc formulas:

$$KV = PfZ \times LN \times AK1 \times AK2 \dots \times AK7, \text{ kur}$$

KV - zemes gabala kadastrālā vērtība latos;

PfZ - zemes vērtību zonas 1 m² zemes vērtība (latos) attiecīgajam zemes lietošanas mērķim;

LN - vērtējamā zemes gabala platība m²;

AK1...AK7 - attiecīgā vērtējamā zemes gabala un zemes bāzes modeļa atšķirību rādītāju koeficienti.

31. Nosakot zemes kadastrālo vērtību masveidīgi, kadastrālās vērtības aprēķinos iekļauj tikai galvenos vērtējamo zemes gabalu un zemes bāzes modeļa atšķirību rādītāju koeficientus. Galvenie atšķirību rādītāju koeficienti ir tie koeficienti, kurus, analizējot informāciju par pilsētas nekustamā īpašuma tirgu, ir iespējams apzināt un noteikt Ministru kabineta noteiktajā masveidīgās nekustamo īpašumu kadastrālās novērtēšanas vai pārvērtēšanas datumā.

III. Pastāvošo zemes vērtību zonējumu aktualizācijas un kadastrālo vērtējumu aprēķināšanas kārtība pārejas perioda pilsētu zemes kadastrālās vērtēšanas metodikas ietvaros

32. Pastāvošos pilsētu zemes vērtību zonējumus aktualizē, ja:

32.1. mainās attiecīgās pilsētas administratīvās robežas;

32.2. pilsētā tiek inženiertehniski apgūtas jaunas teritorijas;

32.3. mainījušies galvenie zemes vērtību zonu noteicošie faktori;

32.4. kļuvis iespējams analizēt informāciju par pilsētas nekustamā īpašuma tirgu vismaz divus gadus ilgā laikposmā.

33. Zemes vērtību zonas lielumu, konfigurāciju un izplatības robežu nosaka šo noteikumu 34.punktā minēto zemes vērtību zonas galveno veidojošo faktoru kopuma izmaiņas. Vienas zonas norobežojums teritoriāli iezīmē nākamo zemes vērtību zonu ar tai raksturīgo faktoru kopumu un zemes paraugvērtību. Zemes paraugvērtība šo noteikumu izpratnē ir pilsētas zemes vērtību zonas 1 m² zemes augstākā vērtība latos atbilstoši noteiktam zemes lietošanas mērķim apgūtam zemes gabalam. Zemes vērtību zonu skaits ir atkarīgs no pilsētas iedzīvotāju skaita, teritorijas lieluma un plānojuma.

34. Galvenie zemes vērtību zonu veidojošie faktori:

34.1. pilsētas plānojuma struktūra;

34.2. pilsētas centrālās daļas vai tai pakārtoto daļu funkcionālā izplatība (attālums);

34.3. apbūves intensitāte;

34.4. teritoriju inženiertehniskais nodrošinājums;

34.5. pilsētas transporta sistēmas attīstības līmenis;

34.6. sociālās apkalpes, darījumu, pārvaldes iestāžu, tirdzniecības un pakalpojumu objektu esamība un pieejamība;

34.7. teritoriju sociālais prestižs un pievilcība;

34.8. apbūves kultūrvēsturiskā nozīme;

34.9. rekreatīvais potenciāls;