



Laidiens: 08.03.1996., Nr. 43/44

Ministru kabineta noteikumi nr. 52

Rīgā 1996.gada 5.martā (prot. nr.11, 6.§)

## Lauku apvidu zemes kadastrālās vērtēšanas noteikumi

Izdoti saskaņā ar likuma "Par 1925.gada 1.apriļa likuma  
"Ministru kabineta iekārta" atjaunošanu" 14.panta 3.punktu

### I. Noteikumos lietotie termini

*Zemes kvalitātes novērtējums* — zemes novērtējums ballēs, ņemot vērā tās produktivitāti, bet nepiemērojot starpgabalainības un kompaktuma, kā arī ģeogrāfiskā novietojuma koeficientu.

*Zemes* (izņemot lauku apbūves zemi) *kadastrālā vērtība* — zemes kvalitātes novērtējums latos, piemērojot saimniecības starpgabalainības un kompaktuma, kā arī ģeogrāfiskā novietojuma koeficientu.

*Pamatgabals* — zemes īpašuma vai lietojuma daļa, uz kuras atrodas saimniecības ēkas un būves, vai zemes gabals ar lielāko lauksaimniecībā izmantojamās zemes platību.

*Starpgabals* — zemes īpašuma vai lietojuma daļa, kas atrodas atsevišķi no pamatgabala.

*Zivju dīķi* — zemes platības, kuras aizņem mākslīgi ierīkotas ūdenstilpes zivju audzēšanai.

*Lauku apbūves zeme* — juridiski noteikta zemes platība ēku un būvju celtniecībai un uzturēšanai.

*Lauku apbūves zemes kadastrālā vērtība* — konkrēta zemes gabala būvnieciski ekonomisks novērtējums latos.

*Ciema zemes bāzes vērtība* — konkrētam ciemam noteikta nosacītā 1m<sup>2</sup> lauku apbūves zemes vērtība latos, ņemot vērā tā ģeogrāfiskās atrašanās vietu valsts apdzīvotības sistēmā un pagasta sociālekonomisko potenciālu.

*Zemes vērtību zona* — lauku apbūves zemes teritorija ar nemainīgu zemes vērtību raksturojošo datu kopumu.

*Zemes izmantošanas koeficients* — lauku apbūves zemes vērtību attiecību rādītājs, ņemot vērā zemes izmantošanas mērķi.

*Zemes tirgus vērtība* — visiespējamākā zemes vērtība stabilā nekustamo īpašumu tirgū.

### II. Vispārīgie jautājumi

- Šie noteikumi paredz vienotu zemes kadastrālās vērtības noteikšanas kārtību lauku apvidos.
- Nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību veido zemes kadastrālās vērtības un ēku un būvju vērtības kopsumma. Zemes kadastrālā vērtība nosakāma atsevišķi no ēku un būvju vērtības.
- Lauku apvidu zemes (tālāk tekstā — "zeme") kadastrālo vērtību aprēķina kamerāli (bez izpētes uz vietas), pamatojoties uz agrāk sastādītiem zemes vērtēšanas un augsnes kartēšanas materiāliem (zemes novērtējuma un augsnes kartes un lauka izpētes materiāli):
  - lauksaimniecībā izmantojamās zemes (tālāk tekstā — "lauksaimniecības zeme") kvalitātes novērtējumu izsaka ar pusklases (5 balles) precizitāti;
  - zemes vērtēšanā ņem vērā zemnieku saimniecības un piemājas saimniecības, kā arī lauksaimniecības, mežsaimniecības vai ūdenssaimniecības vajadzībām piešķirtās zemes (tālāk tekstā — "saimniecība") plānu un zemes platības, kuras uzrādītas attiecīgās saimniecības zemes robežu ierādīšanas lietā. Ja tiek mainītas saimniecības zemes robežas, zemes novērtējums jāaprēķina atbilstoši šīm izmaiņām.
- Šie noteikumi nosaka kārtību, kādā iegūstami zemes kadastrālās vērtēšanas dati, kurus izmanto:
  - īpašuma nodokļa aprēķināšanai;
  - valsts zemes nomas aprēķināšanai;
  - privatizējamo zemes gabalu novērtēšanai un izpirkšanas maksas noteikšanai;
  - zemes pirkšanas, pārdošanas, mantošanas, dāvināšanas un citu ar zemes vērtību saistīto darījumu kārtošanai.
- Zemes kadastrālo vērtību nosaka:
  - saimniecībām;
  - individuālajiem augļu dārziem (dārzkopības sabiedrībām);
  - lauku apbūves zemei, ieskaitot šādas zemes izmantošanas mērķu grupas:
    - individuālo dzīvojamo māju celtniecība un uzturēšana;

5.3.2. daudzdzīvokļu māju celtniecība un uzturēšana;

5.3.3. rūpniecisko un lauksaimniecisko ražotņu, noliktavu, zvejas ostu u.c. ražošanas objektu celtniecība un uzturēšana;

5.3.4. visu veidu uzņēmējdarbība (izņemot 5.3.3.apakšpunktā minēto);

5.3.5. sabiedrisko (kultūras, izglītības, medicīniskās aprūpes, sporta un citas ar ražošanu un uzņēmējdarbību nesaistītas jomas) ēku celtniecība un uzturēšana.

6. Zemes kadastrālajā vērtībā netiek ietverta zemes dziļu un meža audzes vērtība.

7. Valsts aizsardzības vajadzībām izmantojamo zemi vērtē saskaņā ar tai noteikto izmantošanas mērķi.

8. Zemes kadastrālo vērtību nosaka Valsts zemes dienests, kas šo informāciju uzskaita, sistematizē un glabā vienotā datu bāzē.

9. Zemes kadastrālās vērtības precizēšanai Valsts zemes dienests savas kompetences ietvaros veic zemes tirgus vērtības uzskaiti.

10. Zemes kadastrālās vērtēšanas datu sarakstus katram pagastam izskata un sakārto attiecīgā rajona nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja vadītājs un apstiprina Valsts zemes dienesta rajona nodaļas vadītājs.

11. Zemes kadastrālās vērtēšanas datu atjaunošanas nepieciešamību pēc Valsts zemes dienesta ierosinājuma nosaka finansu ministrs.

12. Saskaņā ar likumu "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" (Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, 1992, 32.nr.; Latvijas Vēstnesis, 1993, 130.nr.; 1994, 148.nr.; 1995, 162.nr.; 1996, 9.nr.) viena ballhektāra vērtība zemes kadastrālās vērtēšanas brīdī pielīdzināma 70 kilogramu rudzu vērtībai atbilstoši Ministru kabineta noteiktajai rudzu cenai.

### **III. Zemnieku saimniecību un piemājas saimniecību, kā arī lauksaimniecības, mežsaimniecības un ūdenssaimniecības vajadzībām piešķirtās zemes kadastrālās vērtības noteikšana**

13. Zemes kadastrālo vērtību aprēķina, pamatojoties uz lauksaimniecības zemes un meža zemes kvalitātes novērtējumu ballēs un piemērojot attiecīgās saimniecības zemes starpgabalainības un kompaktuma, kā arī ģeogrāfiskā novietojuma koeficientu (1. – 4.pielikums).

14. Zemes kadastrālo vērtību aprēķina, ievērojot šādu kārtību:

14.1. aprēķina lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējumu pēc atjaunotas lauksaimniecības zemes kvalitatīvās vērtēšanas pamatkartes vai jaunākajiem zemes vērtēšanas materiāliem;

14.2. Valsts zemes dienesta noteiktajā kārtībā kamerāli izgatavo atjaunotu lauksaimniecības zemes kvalitatīvās vērtēšanas pamatkarti, izmantojot jaunākos zemes vērtēšanas un augsnes kartēšanas materiālus;

14.3. aprēķina meža zemes kvalitātes novērtējumu;

14.4. aprēķina zem ēkām un pagalmiem esošās zemes novērtējumu pēc attiecīgās saimniecības vidējā lauksaimniecības zemes novērtējuma;

14.5. aprēķina pārējās zemes (izņemot zivju dīķus) novērtējumu;

14.6. aprēķina zivju dīķu novērtējumu;

14.7. aprēķina novērtējuma samazinājumu platībām ar zemes lietošanas apgrūtinājumiem, aprobežojumiem un saimnieciskās darbības ierobežojumiem;

14.8. aprēķina kopējo zemes kvalitātes novērtējumu;

14.9. koriģē kopējo zemes kvalitātes novērtējumu ar starpgabalainības un kompaktuma, kā arī ģeogrāfiskā novietojuma koeficientu.

15. Lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējumu aprēķina, ievērojot šādu kārtību:

15.1. iezīmē attiecīgās saimniecības zemes robežu plānā zemes novērtējuma kontūras (tālāk tekstā – "kontūras") pusklases (5 ballu) ietvaros un nosaka to vidējo novērtējumu ballēs (piemēram, 30, 35, 40);

15.2. aprēķina kontūru platības un izdara attiecīgu ierakstu zemes novērtējuma aprēķina veidlapā (5.pielikums);

15.3. kontūru platības reizina ar šo kontūru vidējo novērtējumu ballēs un rezultātus summē, tā iegūstot lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējumu ballhektāros.

16. Zemes kvalitātes novērtējums labojams tiem saimniecības zemes gabaliem, kuros pēc zemes vērtēšanas lauka darbiem ir veikta meliorācija (nosusināšana, ierīkoti polderi, stacionāra laistīšana). Šādos gadījumos zemes kvalitātes novērtējumu paaugstina līdz divām klasēm.

17. Ja pēc pēdējo zemes vērtēšanas darbu izpildes:

17.1. ir apgūtas lauksaimniecībā neizmantotas zemes, tad tās vērtē atbilstoši analogām lauksaimniecības zemēm, pazeminot novērtējumu līdz vienai klasei;

17.2. ir mainījušies lauksaimniecības zemes lietošanas veidi, tad koriģē transformēto kontūru novērtējumu, izmantojot attiecīgas zemes vērtēšanas tabulas (6. – 8.pielikums).

18. Ja trūkst zemes novērtējuma datu vai tie ir nepilnīgi, jāizmanto analogie blakus esošo zemes gabalu dati vai arī attiecīgā saimniecība jānovērtē dabā.

19. Ja nepieciešams, kontūrās, kurās apvienoti pēc augšņu tipiem un mehāniskā sastāva līdzīgi zemes gabali, veicama kontūru detalizācija un jaunu kontūru nodalīšana, izmantojot attiecīgas zemes vērtēšanas tabulas.

20. Ja ar zemes īpašuma vai lietojuma robežām no kontūrām nodala nelielu zemes gabalu, tā novērtējums labojams atbilstoši zemes izmantošanas iespējām.

21. Ja nav norādes par meliorācijas sistēmas defektiem kontūrā, tad zemi vērtē ne zemāk par otrās (zem vidējās) zemes iekultivēšanas pakāpes maksimālo vērtību, izmantojot attiecīgas zemes vērtēšanas tabulas.

22. Ja attiecīgā rajona nekustamā īpašuma vērtēšanas birojā vai Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma vērtēšanas centrā ir iesniegta:

22.1. Meliorācijas sistēmu valsts pārvaldes institūcijas uzziņa par meliorācijas sistēmas defektiem kontūrā, tad zemes novērtējumu samazina atbilstoši meliorācijas sistēmas defektu ietekmei uz zemes izmantošanas iespējām;

22.2. reģionālās vides pārvaldes institūcijas uzziņa par zemes piesārņojuma pakāpi kontūrā, tad zemes novērtējumu samazina proporcionāli piesārņotības pakāpei.

23. Meža zemes kvalitātes novērtējumu aprēķina, ievērojot šādu kārtību:

23.1. aprēķina meža zemes kvalitātes novērtējumu, ņemot vērā meža augšanas apstākļu tipu (9.pielikums);

23.2. attiecīgās saimniecības zemes robežu plānā iezīmē mežierīcībā noteikto meža nogabalu kontūras un to numurus;

23.3. meža zemes kvalitātes novērtējuma aprēķina veidlapā ieraksta meža nogabala numuru, platību un mežierīcībā noteikto meža augšanas apstākļu tipu;

23.4. attiecīgā meža nogabala platību reizina ar meža augšanas apstākļu tipa novērtējumu ballēs un rezultātus summē, tā iegūstot meža zemes kvalitātes novērtējumu ballhektāros; meža zemes kvalitātes novērtējuma aprēķināšanai izmantojama Valsts mežierīcības institūta datu bāze “Meža fonds”;

23.5. ja meža zemē nav veikta mežierīcība vai ja saimniecības zemes robežu plānā, iezīmējot mežierīcībā noteikto meža nogabalu kontūras, nesaiste ir lielāka par 0,3, kas reizināts ar kvadrātsakni no meža zemes platības, tā jānovērtē dabā. Ja nesaiste platībās ir mazāka par pieļaujamo kļūdu, meža zemi novērtē pēc blakus esošajā meža nogabalā noteiktā augšanas apstākļu tipa;

23.6. ja ar kokiem apaugušās platības ir mazākas par 0,5 hektāriem un tajās nav veikta mežierīcība, tās novērtējamās ar 30 ballēm par hektāru;

23.7. meža stigas trases un ceļus novērtē pēc blakus esošajā meža nogabalā noteiktā meža augšanas apstākļu tipa.

24. Meža zemes kvalitātes novērtējums tiek ietverts saimniecības zemes kadastrālajā novērtējumā, piemērojot šo noteikumu 30.punktā noteikto zemes starpgabalainības un kompakturno koeficientu, 31.punktā noteikto ģeogrāfiskā novietojuma koeficientu un 29.punktā noteikto novērtējuma samazinājumu par zemes lietošanas apgrūtinājumiem, aprobežojumiem un saimnieciskās darbības ierobežojumiem.

25. Zem ēkām un pagalmiem esošās zemes kvalitātes novērtējumu aprēķina, zemes platību reizinot ar vidējo saimniecības lauksaimniecības zemes novērtējumu ballēs, bet ne zemāku par 30 ballēm. Ja vērtējamajā zemes gabalā lauksaimniecības zemes nav, zem ēkām un pagalmiem esošās zemes kvalitātes novērtējumu nosaka pēc apkārtējās lauksaimniecības zemes novērtējuma, bet ne zemāku par 30 ballēm.

26. Zivju dīķu kvalitātes novērtējumu aprēķina, reizinot to platību ar 35 ballēm.

27. Pārējās zemes kvalitātes novērtējumu atbilstoši tās izmantošanas iespējām nosaka Valsts zemes dienests, bet ne zemāku par 8 ballēm.

28. Saimniecības zemes kvalitātes novērtējumu kā ballhektāru summu iegūst, summējot visu zemes lietošanas veidu kvalitātes novērtējuma un platības reizinājumus.

29. No saimniecības zemes kvalitātes novērtējuma atņem novērtējuma samazinājumu par zemes lietošanas apgrūtinājumiem, aprobežojumiem un saimnieciskās darbības ierobežojumiem. Novērtējuma samazinājumu aprēķina, zemes platību, kam noteikti lietošanas apgrūtinājumi, aprobežojumi un saimnieciskās darbības ierobežojumi, reizinot ar 0,3 no vidējā zemes kvalitātes novērtējuma ballēs.

30. Saimniecības zemes kvalitātes novērtējumam nosaka zemes starpgabalainības un kompakturno koeficientu. Koeficienta noteikšanai izmanto attālumu no pamatgabala līdz starpgabalam, ko izsaka kā ceļu ar cieto segumu, piemērojot katram ceļa tipam pārrēķina koeficientu (grants ceļš — 1,5; pārējie ceļi — 3,0) un rezultātus summējot.

31. Pagasta ģeogrāfiskā novietojuma koeficientu kartē nosaka saimniecības zemes kvalitātes novērtējuma ģeogrāfiskā novietojuma koeficientu.

32. Pagasta ģeogrāfiskā novietojuma koeficientu karti sastāda, izmantojot Valsts zemes dienesta izstrādātus un apstiprinātus koeficientus, kas raksturo:

32.1. saimniecības novietojumu attiecībā pret lielākām pilsētām (sk. 2.pielikumu);

32.2. saimniecības novietojumu attiecībā pret pagasta centru, citu pagasta apdzīvoto vietu vai robežjošu pilsētu (sk. 3.pielikumu);

32.3. pagasta ģeogrāfisko novietojumu (sk. 4.pielikumu).

33. Pilsētas teritorijā esošu zemnieku saimniecību un piemājas saimniecību zemi, izņemot zem ēkām un pagalmiem esošo zemi, vērtē šajos noteikumos noteiktajā kārtībā, palielinot noteikto saimniecības ģeogrāfiskā novietojuma koeficientu par 0,2. Zem ēkām un pagalmiem esošās zemes novērtējumu nosaka kā konkrētas pilsētas individuālās apbūves zemes zemākās vērtību zonas kadastrālo novērtējumu saskaņā ar Ministru kabineta 1994.gada 12.apriļa noteikumiem nr.94 “Par pilsētu zemes vērtēšanu” (Latvijas Vēstnesis, 1994, 57.nr.).

34. Zemes kadastrālo vērtību aprēķina automatizēti, izmantojot Valsts zemes dienesta apstiprinātu aprēķina un kontroles programmu.

35. Darba gaitā:

35.1. uz saimniecības zemes robežu plāna kopijas sastāda zemes vērtēšanas oriģinālpilnu, kas paliek Valsts zemes dienesta attiecīgā rajona nodaļas arhīvā;

35.2. zemes vērtēšanas oriģinālpilnā norāda lauksaimniecības zemes kontūru robežas un novērtējumu ballēs;

35.3. darba izpildītājs paraksta zemes vērtēšanas oriģinālpilnu un zemes novērtējuma aprēķina veidlapu;

35.4. saimniecības zemes kadastrālo novērtējumu paraksta par aprēķina pareizību atbildīgais speciālists un attiecīgās Valsts zemes dienesta struktūrvienības vadītājs.

#### **IV. Individuālo augļu dārzu (dārzkopības sabiedrību) zemes kadastrālās vērtības noteikšana**

36. Individuālā augļu dārza (dārzkopības sabiedrības) zemes kadastrālās vērtības aprēķināšanai nosaka lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējumu saskaņā ar šo noteikumu trešo nodaļu. Lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējumu koriģē ar koeficientiem, kas raksturo dārzkopības sabiedrības:

36.1. attālumu līdz rajona centram vai citai rajona pilsētai (10.pielikums);

36.2. ģeogrāfisko novietojumu;

36.3. attālumu līdz ūdenstilpēm, ko izmanto atpūtai visa dārzkopības sabiedrība (11.pielikums);

36.4. attālumu līdz piepilsētas dzelzceļa stacijai (12.pielikums);

36.5. attālumu līdz jūrai (13.pielikums).

37. Dārzkopības sabiedrību zemes paraugvērtību nosaka Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma vērtēšanas centrs.

38. Dārzkopības sabiedrības zemes paraugvērtību aprēķina, ievērojot šādu kārtību:

38.1. nosaka lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējumu ballēs (ne zemāku par 25 ballēm) pēc zemes vērtēšanas materiāliem;

38.2. koriģē lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējumu ar koeficientiem, kas raksturo dārzkopības sabiedrības:

38.2.1. ģeogrāfisko novietojumu, kuru raksturo koeficients K2, kas norādīts pagasta ģeogrāfiskā novietojuma koeficientu kartē (1:25 000);

38.2.2. attālumu līdz rajona centram vai citai rajona pilsētai (K3);

38.2.3. attālumu līdz ūdenstilpēm (upes, ezeri) (K4);

38.2.4. attālumu līdz piepilsētas dzelzceļa stacijai (K5);

38.2.5. attālumu līdz jūrai (K6);

38.3. zemes paraugvērtības aprēķināšanai dārzkopības sabiedrības zemes paraugvērtības aprēķina veidlapā (14.pielikums) ieraksta lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējumu ballēs un koeficientus;

38.4. lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējumu reizina ar koeficientu summu (no K2 līdz K6), kā arī ar rajona administratīvās nozīmes koeficientu K7 (15.pielikums) un apbūves tiesību koeficientu K8 (16.pielikums), tā iegūstot dārzkopības sabiedrības zemes paraugvērtību;

38.5. aprēķina dārzkopības sabiedrības zemes paraugvērtību pēc šādas formulas:

$P = NLIZ \times (K2 + K3 + K4 + K5 + K6) \times K7 \times K8$ , kur:

P — dārzkopības sabiedrības zemes paraugvērtība ballēs par vienu hektāru;

NLIZ — lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējums ballēs;

38.6. ja dārzkopības sabiedrības sastāvā ir vairāki atsevišķi zemes masīvi, zemes paraugvērtība tiek aprēķināta katram masīvam atsevišķi.

39. Individuālā augļu dārza (dārzkopības sabiedrības) zemes kadastrālo vērtību iegūst, reizinot augļu dārza platību ar dārzkopības sabiedrības zemes paraugvērtību.

40. Individuālā augļu dārza (dārzkopības sabiedrības) zemes kadastrālo novērtējumu paraksta par aprēķina pareizību atbildīgais speciālists un attiecīgās Valsts zemes dienesta struktūrvienības vadītājs.

## V. Lauku apbūves zemes kadastrālās vērtības noteikšana

41. Lauku apbūves zemes (ciema teritorijā vai ārpus tās) kadastrālo vērtību nosaka kamerāli, pamatojoties uz iepriekš izstrādātiem lauksaimniecības zemes vērtēšanas materiāliem un saskaņā ar Ministru kabineta 1994.gada 12.aprīļa noteikumiem nr.94 "Par pilsētu zemes vērtēšanu". Ja zemes vērtēšanas materiāli ir nepilnīgi vai radies strīds, attiecīgais objekts jānovērtē dabā.

42. Lauku apbūves zemes kadastrālo vērtību aprēķina, ievērojot šādu kārtību:

42.1. nosaka atbilstošo ciema zemes bāzes vērtību Bc (17.pielikums);

42.2. nosaka zemes izmantošanas koeficientu L (sk. šo noteikumu 47.punktu) pēc zemes izmantošanas mērķa;

42.3. pagasta ģeogrāfiskā novietojuma koeficientu kartē nosaka ciema centra koeficientu K2c un zemes gabala koeficientu K2 (sk. šo noteikumu 29.– 30.punktu);

42.4. nosaka ciema inženiertehniskā nodrošinājuma koeficientu I (18.pielikums) pēc inventarizācijas lietā uzrādītiem datiem vai attiecīgā pagasta pašvaldības apstiprinātiem datiem;

42.5. nosaka lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējuma koeficientu KLIZ (19.pielikums). Zemes kvalitātes novērtējumu ballēs nosaka pēc esošajiem lauksaimniecības zemes vērtēšanas materiāliem. Ja šādu materiālu nav, izmanto vidējo pagasta lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējumu;

42.6. neizmantojamajai zemes platībai (purvi, karjeri, atsegti ieži) piemēro vērtību samazinošo koeficientu KN = 0,20;

42.7. aprēķina lauku apbūves zemes kadastrālo vērtību pēc šādas formulas:

$$VK = BC \times L \times K2/K2C \times I \times (1 + KLIZ \times LIZ/P) \times (1 - KN \times N/P) \times P, \text{ kur:}$$

VK — lauku apbūves zemes kadastrālā vērtība latos;

BC — ciema zemes bāzes vērtība latos par vienu kvadrātmetru;

L — zemes izmantošanas koeficients;

K2 — zemes gabala ģeogrāfiskā novietojuma koeficients;

K2C — tuvākā ciema centra ģeogrāfiskā novietojuma koeficients;

I — inženiertehniskā nodrošinājuma koeficients;

KLIZ — lauksaimniecības zemes kvalitātes novērtējuma koeficients;

KN — neizmantojamās zemes ietekmes koeficients;

P — zemes gabala kopplatība kvadrātmetros;

LIZ — lauksaimniecības zemes platība kvadrātmetros;

N — neizmantojamās zemes platība kvadrātmetros.

43. Lai noteiktu konkrēta zemes gabala vērtību ciema teritorijā, izmanto ciema zemes bāzes vērtību, bet ārpus ciema teritorijas esoša zemes gabala vērtības noteikšanai izmanto tuvākā ciema zemes bāzes vērtību vai aprēķina vidējo svērtu vērtību no divu ciemu vai ciema un pilsētas zemes bāzes vērtībām, ja vērtējamais objekts atrodas starp diviem ciemiem vai ciemu un pilsētu.

44. Lauku apvidu zemēs ap republikas nozīmes pilsētām var izstrādāt zemes vērtību zonējumu, ņemot vērā pilsētas zemes bāzes vērtību un zemes vērtību noteicošos faktorus (ciema lielums un teritorijas pievilcība, maģistrālie satiksmes ceļi, rekreativo elementu (jūra, upes, ezeri) izplatība, administratīvo robežu izvietojums), kas nosaka zemes zonējuma vērtības pakāpenisku kritumu. Zemes vērtību zonējumu izstrādā Valsts zemes dienests un apstiprina finansu ministrs.

45. Lai noteiktu konkrēta zemes gabala vērtību zonas ietvaros, izmanto tuvākās zonas vērtību vai aprēķina vidējo svērtu vērtību, ja vērtējamais objekts atrodas starp divām zemes vērtību zonām.

46. Ciema teritorijā esoša zemes gabala novērtējumu zonas ietvaros var palielināt atkarībā no ciema sociālekonomiskā potenciāla.

47. Zemes izmantošanas koeficientu L atkarībā no zemes izmantošanas mērķa nosaka atsevišķi šādām grupām:

47.1. individuālo dzīvojamo māju celtniecība un uzturēšana 1,00

47.2. daudzdzīvokļu māju celtniecība un uzturēšana 1,50

47.3. visu veidu uzņēmējdarbība (izņemot 5.3.3.apakšpunktā minēto) 4,00

47.4. rūpniecisko un lauksaimniecisko ražotņu, noliktavu, zvejas ostu u.c. ražošanas objektu celtniecība un uzturēšana 2,00

47.5. sabiedrisko (kultūras, izglītības, medicīniskās aprūpes, sporta un citas ar ražošanu un uzņēmējdarbību nesaistītas jomas) ēku celtniecība un uzturēšana 1,30

48. Ja uz zemes gabala atrodas ēka ar daudzfunkcionālu nozīmi, zemes izmantošanas koeficientu aprēķina kā vidējo svērtu vērtību no visiem zemes izmantošanas mērķiem. Aprēķins norāda, par kādu lielumu vērtīgākais zemes izmantošanas veids paaugstina mazvērtīgāko zemes izmantošanas veidu.

49. Vasarnīcu un automašīnu garāžu kooperatīvu zemi vērtē kā individuālo dzīvojamo māju zemi.

50. Ielu, ceļu, laukumu, skvēru, parku, kapu un citu koplietošanas objektu, kā arī īpaši aizsargājamo dabas teritoriju uzturēšanai piešķirtajai zemei vērtību nenosaka.

51. Šo noteikumu 50.punkta norma attiecināma tikai uz tām īpaši aizsargājamo dabas teritoriju vai to daļu zemēm, kas ir valsts vai pašvaldību īpašums un ir minētas Augstākās Padomes Prezidija 1992.gada 16.aprīļa lēmumā “Par īpaši aizsargājamo dabas objektu teritorijām Latvijas Republikas lauku apvidos” (Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, 1992, 20.nr.; 1993, 3.nr.; Latvijas Vēstnesis, 1995, 148.nr.), kā arī citām īpaši aizsargājamo dabas teritoriju zemēm neatkarīgi no īpašuma veida, ja zemes komisijas vai pagasta padomes lēmumā par īpašuma tiesību atjaunošanu ir noteikts, ka šīs zemes ir nepieciešamas īpaši aizsargājamās dabas teritorijas uzturēšanai atbilstoši likuma “Par zemes lietošanu un zemes ierīcību” (Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, 1991, 31.nr.; 1993, 18.nr.; Latvijas Vēstnesis, 1994, 137.nr.) 10.panta 9.punktam.

52. Lauku apbūves zemes kadastrālo vērtību var koriģēt līdz 20%, ņemot vērā zemes vērtību paaugstinošus vai pazeminošus faktorus, kas tiek iedalīti divās grupās:

52.1. I grupas faktori:

52.1.1. zemes lietošanas tiesību aprobežojumi;

52.1.2. apkārtējās vides piesārņotība;

52.1.3. zemes applūšanas risks;

52.2. II grupas faktori:

52.2.1. zemes gabala konfigurācija;

52.2.2. zemes gabala pieejamība;

52.2.3. reljefs;

52.2.4. dabīgais apgaismojums;

52.2.5. gruntsūdens līmenis;

52.2.6. fizikāli ģeoloģiskie apstākļi;

52.2.7. zemes gabala ainaviskums.

53. Ja konstatēta jebkura I grupas faktora iedarbība uz zemes gabalu, tā vērtību samazina līdz 20% atkarībā no platības, uz kuru darbojas ierobežojums, un II grupas faktoru iedarbību nevērtē.

54. Ja I grupas faktoru iedarbība uz zemes gabalu nav konstatēta, tā vērtību var koriģēt  $\pm 4\%$  apmērā par katru labvēlīgu vai nelabvēlīgu II grupas faktoru.

55. Darba gaitā sastāda vērtēšanas protokolu, kurā fiksējami vērtēšanas sākotnējie dati, korekcijas faktori un vērtības galīgais aprēķins.

## VI. Ar zemes kadastrālo vērtēšanu saistīto strīdu izskatīšana