**Kadastrālās vērtēšanas metodikas būtiskākās izmaiņas salīdzinājumā ar spēkā esošajiem 2006.gada 18.aprīļa Ministru kabineta noteikumiem Nr.305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **KV metodika 2006**  **(spēkā esošie MK noteikumi)** | **KV metodika 2019**  **(MK noteikumu projekts)** |
| **Kadastrālo vērtību atbilstība NĪ tirgum** | Nebija iekļauts normatīvajā aktā | Papildināts ar normām par kadastrālo vērtību atbilstības nekustamā īpašuma tirgum novērtējumu. |
| **Zonējums, vērtību zonas un bāzes vērtības** | KV aprēķinam izmanto **3** apbūves zonējumus:  1.dzīvojamās apbūves īpašumu grupai - dzīvojamo māju apbūves zonējumu;  2. rūpniecības apbūves grupai - rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējumu;  3. komercdarbības un sabiedriskās apbūves grupai - komercobjektu apbūves zonējumu.  Katrā nekustamā īpašuma grupā katram nekustamā īpašuma lietošanas mērķim noteikta atsevišķa bāzes vērtības (kopskaitā 37 bāzes vērtības zemei). Ir lietošanas mērķi ar vienādām bāzes vērtībām.  Atsevišķi zonējumi lauksaimniecības un mežsaimniecības zemēm, zonu robežas nosaka pa administratīvajām robežām  Ēku vērtēšanai tiek izmantoti būvju klasifikācijā noteiktie ēku tipi. | Noteikts, ka turpmāk izstrādās tikai trīs zonējumus, apvienojot vienā apbūves zonējumā līdz šim esošos - dzīvojamās, komercijas un rūpniecības apbūves, un atsevišķi izstrādājot lauksaimniecības un mežsaimniecības zonējumus. Apbūves zonējums tiek apvienots, jo sabiedrībai līdz šim sadalītajos bija grūti orientēties. Savukārt lauksaimniecības zonējumā turpmāk varēs pagasta teritoriju sadalīt vairākās vērtību zonās.  **MK noteikumu projekta 18., 23.p**  Lauksaimniecības un mežsaimniecības zonējumi tiks izstrādāti atsevišķi  Lauksaimniecības zemes zonējumā vienas administratīvās teritorijas ietvaros tiek pieļauts veidot vārākas zonas.  Apbūves zemei noteiks vienu bāzes vērtību nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupai, nevis lietošanas mērķim, apvienojot vienā grupā lietošanas mērķus ar vienādu vērtību līmeni. Sabiedrībai būs pārskatāmāka izstrādātā vērtību bāze (samazināsies bāzes vērtību skaits).  **MK noteikumu projekta 15.p**  Ēku vērtēšanai netiks izmantoti būvju klasifikācijā noteiktie ēku tipi, bet izstrādāts ēku grupējums, kur noteiks vienu bāzes vērtību uz ēku grupu vai apakšgrupu (vienā grupā apvienoti ēku tipi ar līdzīgiem vērtību veidojošiem faktoriem).  **MK noteikumu projekta 16.p** |
| **Meža zeme** | Ja nav informācijas no Valsts meža dienesta – visai meža platībai piemēro II kvalitātes grupas bāzes vērtību  Meža zemes vērtību līmeņa aprēķinos izmantot divu gadu CSP datus (kokmateriālu cenas, izstrādes izdevumi, meža atjaunošanas izmaksas) | Ja nav informācijas no Valsts meža dienesta – visai meža platībai piemēro III kvalitātes grupas bāzes vērtību  **MK noteikumu projekta 110.p**  Meža zemes vērtību līmeņa aprēķinos izmantot četru gadu CSP datus (kokmateriālu cenas, izstrādes izdevumi, meža atjaunošanas izmaksas)  **MK noteikumu projekta 55.p** |
| **Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes standartplatība** | Nav noteikta standartplatība | Izstrādāts mehānisms kā Daudzdzīvokļu māju apbūves zemei (DDZ) noteikt standartplatību, kas atkarīga no apbūves intensitātes. Ņemot vērā, ka DDZ māja var atrasties uz vairākām zemes vienībām vai vairākas mājas var atrasties uz vienas zemes vienības, līdz šim nebija tehniskas iespējas standartplatību ieviest. Pilnveidojums uzlabos novērtējumus, kad dzīvojamai ēkai piesaistīti lielāki zemes gabali nekā nepieciešams un tos izmanto citu māju iedzīvotāji. Īpaši tas svarīgi piespiedu nomu gadījumos.  **MK noteikumu projekta 38., 39., 87., 88., 89.p** |
| **Apgrūtinājumi** | KV aprēķinā ņem vērā gandrīz visus apgrūtinājumus, kaut daļa no tiem nav vērtību ietekmējoši.  Neizvērtē apgrūtinājuma platību pārklāšanos.  Dažus ievērtē vairākkārt   * apbūves zemei vērtē - 140 apgrūtinājumi * Lauku zemei - vairāk kā 250 apgrūtinājumi   Apbūves zemēm, neatkarīgi no noteiktā lietošanas mērķa, korekciju par apgrūtinājumiem piemēro neatkarīgi no apgrūtinājumu aizņemtās platības, samazinot zemes vienības vērtību par 20 %, vai proporcionāli apgrūtinājumu aizņemtajai platībai samazina apgrūtinātās platības vērtību par 45 %.  Lauku zemēm korekciju par apgrūtinājumiem piemēro, izvērtējot, cik liela platība no visas zemes vienības ir apgrūtināta. Atkarībā no apgrūtinātās platības īpatsvara vērtību samazina līdz 30 %. | Aprēķinā ietvers tikai vērtību ietekmējošos apgrūtinājumus attiecīgajām īpašumu grupām.  **MK noteikumu projekta 41.p**  Tiks iestrādāts mehānisms, lai apgrūtināto platību pārklāšanās gadījumos platības nesummētu, bet noteiktu lielāko apgrūtināto platību. (ATIS aizpildīts un informācija reģistrēta kadastrā)  **MK noteikumu projekta 78., 183.p**   * Dzīvojamās apbūves zemei:   51 apgrūtinājums (maģistrālās komunikācijas, piesārņojums, sanitārās, ceļu vai dzelzceļa aizsargjoslas, u.c.), pārejai apbūves zemei 8 apgrūtinājumi   * Lauku zemei:   7 apgrūtinājumi (augstsprieguma līnijas, ceļa servitūts )  Apgrūtinājumus apbūves zemēm un lauku zemēm izvērtēt tikai proporcionāli apgrūtinājumu aizņemtajai platībai, samazinot apgrūtinātās platības vērtību par 45%.  **MK noteikumu projekta 78., 79.p** |
| **Savrupmājas** | Ēku vērtēšanā ņem vērā:   * Platību sadalījumu: iekštelpas, ārtelpas, palīgtelpas; * Labiekārtojumus: elektrība, kanalizācija/ūdensapgāde; * Fizisko nolietojumu; * Apgrūtinājumus (valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis). | * Labiekārtojumi papildināti ar jaunu komponenti – apkuri.   **MK noteikumu projekta 120., 125.p** |
| **Daudzdzīvokļu ēkas** | Daudzdzīvokļu ēkām vērtē telpu grupas un ēkas vērtība ir telpu grupu summa.  Ar daudzfunkcionālo modeli vērtē plašāku ēku loku. Ne tikai daudzdzīvokļu mājas, bet arī citas ēkas, kurās dzīvojamā lietošanas veida platība ir lielāka par ēkas galvenā lietošanas veda platību.  Dzīvojamām mājām neizvērtē apkuri.  Nedzīvojamām telpu grupām – birojam, tirdzniecības un ražošanas telpu grupām – neizvērtē pazemes stāvu. | Netiks izvērtēti telpu grupu lietošanas veidi. Bijušo “Daudzfunkcionālo” vērtēšanas modeli, ar kuru tika novērtēts plašāks ēku loks, turpmāk piemēros tikai daudzdzīvokļu mājām, izvērtējot dzīvokļu labiekārtojumus. Modelis pārsaukts par “daudzdzīvokļu” aprēķina modeli.  Daudzdzīvokļu mājām izvērtēs apkuri (t.sk arī nedzīvojamām telpu grupām), nedzīvojamām telpu grupām – birojam, tirdzniecības un ražošanas telpu grupām - pazemes stāvu.  **MK noteikumu projekta 8.3.apakšnodaļa** |
| **Informācijas publiskošana** | Pašlaik tiek publicēts:   1. Esošā KV un kadastrālo vērtību bāze; 2. Pārskats par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi - valsts griezumā. | Sabiedrību informēt pirms apstiprināšanas:   * Projektētās KV un kadastrālo vērtību bāzi pirms VSS; * Tirgus darījumu informāciju; * Vērtību zonu pamatojošu informāciju; * Vērtību atbilstība, vērtību līmeņa pamatojums zemes un ēku grupām.   VZD portālā “kadastrs.lv” tiks publiskota plašāka, vērtību bāzi pamatojoša informācija, t.sk. izmantotie tirgus darījumi, KV atbilstība, prognozētās KV u.c.  **MK noteikumu projekta 32.p** |
| **Zemes un ēkas proporcijas % kopējā īpašuma vērtībā** | Nekustamā īpašuma darījuma objekta sastāvā esošas ēkas vienas vienības tirgus cenu aprēķina:  1. no darījuma kopējās summas atņemot zemes kadastrālo vērtību un pieņemot, ka summas sadalījums starp ēkām ir tieši proporcionāls ēku kadastrālo vērtību attiecībām;  2. ēkas tirgus cenu dalot ar ēkas tipam atbilstošo apjoma rādītāju (ja ēkas tipam atbilstošā mērvienība ir kubikmetri, - ar būvtilpumu, ja kvadrātmetri, - ar ēkas kopējo platību) un būves fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu. | Lai novērtētu izstrādātās vērtību bāzes atbilstību nekustamā īpašuma tirgus informācijai, savrupmāju apbūves teritorijās izvērtē zemes un ēkas daļas procentuālo sadalījumu kopējā īpašuma vērtībā - no darījuma kopējās summas atņemot neapbūvētas zemes vērtību atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai attiecīgajā laika periodā un atlikušo darījuma summas daļu attiecinot uz zemes vienības esošo ēku vai ēkām.  **MK noteikumu projekta 24.p**  Procentuālo zemes un ēku sadalījumu kopējā īpašuma vērtībā pa teritoriju grupām publicē pārskatā par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi.  **MK noteikumu projekta 25.p** |
| **Būvniecības periods** | Netiek izvērtēts | Tiks izvērtēts būvniecības perioda un būvju atjaunošanas ietekme uz vērtību. Šīs izmaiņas uzlabos jaunu un atjaunotu ēku novērtējuma atbilstību nekustamā īpašuma tirgum.  **MK noteikumu projekta 69.p** |
| **Ēku nolietojums** | Nolietojuma noteikšanas kārtību nosaka MK noteikumi Nr.48 «Būvju kadastrālās vērtēšanas noteikumi»  Ēkām reģistrētais nolietojums noteikts ar divām dažādām metodikām:   * Līdz 2012.gadam (~90% ēkas) – dabā nosaka pamat elementu (pamati, sienas, pārsegumi, jumts) nolietojumu ar 10% noteiktību un izsverot pēc elementu ietekmes uz ēku – rezultāts nolietojums % * Pēc 2012.gada (~10% ēkas) – dabā nosaka elementu vizuālo stāvokli dalījumā labs, vidējs, slikts (līdz 30%; 30-60%; virs 60%) tālāk aprēķinā piemērojot normatīvo kalpošanas ilgumu. – rezultāts ir vizuālā stāvokļa un faktiskā kalpošanas ilguma apvienojums izteikts %   Nolietojuma amortizācija automātiski nav paredzēta | Pāriet visām ēkām uz metodiku pēc 2012.gada, kas paredz aprēķinā iekļaut normatīvo kalpošanas ilgumu.  Pārrēķinam izmantot tikai ārsienu materiālu un tā faktisko kalpošanas ilgumu (ēkām ar metodiku pirms 2012.gada).  Jaunā metodika paredz automātisku ikgadēju pārrēķinu (par gadu nomainās faktiskais kalpošanas ilgums)  **MK noteikumu projekta 10.nodaļa** |
| **Speciālā vērtība individuālās apbūves zemei (tikai pēc grozījumiem Kadastra likumā)** | **Standartplatība,** atkarībā no vērtības zonas.  **Virsstandarta** platībai piemēro samazinošo korekcijas koeficientu. | Speciālās vērtības noteikšana individuālo dzīvojamo māju apbūves zemei NĪ nodokļa aprēķina vajadzībām. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemei piedāvāts noteikt apbūves laukuma konstanti 150 m2, kam piemēro dabas pamatnes vērtību, tad noteiktai platībai, piemēram, 1500 m2 piemēro vērtību samazinošo koeficientu, piemēram, 0.5, bet visai pārējai platībai piemēro bāzes vērtību. Šāds aprēķins samazinās vērtību tipiskām apbūves zemes platībām, bet palielinās lielajiem apbūves gabaliem  **MK noteikumu projekta 90., 91.p** |