



# JAUNIE KADASTRĀLĀS VĒRTĒŠANAS NOTEIKUMI

## Jaunā kārtība: KAS MAINĪSIES?

- Ministru kabineta noteikumu projekta "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" mērķis ir katram nekustamajam īpašumam nodrošināt tirgum atbilstošu, taisnīgu un kvalitatīvu kadastrālo vērtību.
- Nodokļa vajadzībām, jaunā kadastrālās vērtēšanas metodika paredzēs speciālo vērtību un tās aprēķina principus.
- Ieviešot jaunus vērtēšanas kritērijus, tiks novērstas ļaunprātīgas rīcības iespējas ar kadastrālās vērtības datiem, kas varēja izkropļot īpašuma vērtību.

## KADASTRĀLĀS VĒRTĒŠANAS NOTEIKUMI

ŠOBRĪD

PĒC IZMAIŅĀM

### Kadastrālo vērtību atbilstības tirgum novērtējums

Nav skaidrots.



Skaidros, kā pārbaudīs kadastrālo vērtību atbilstību tirgum.

### Daudzdzīvokļu mājas apbūves zeme

Visu daudzdzīvokļu māju apbūves zemi vērtē kā apbūves zemi bez standartplatības.

Piespiedu nomas gadījumos daudzdzīvokļu apbūvei piesaistīti lielāki zemes gabali nekā nepieciešams.

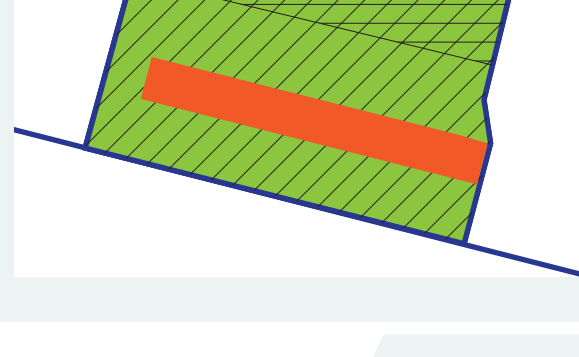
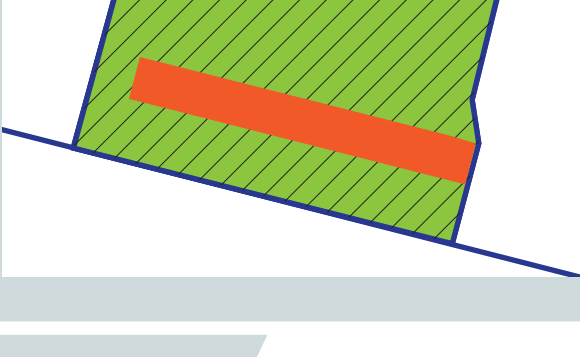
Koplietošanas pagalmis piesaistīts tikai vienai mājai.



Ieviešīs standartplatību, kas būs atkarīga no apbūves intensitātes un ēku stāvu skaita.

Standartplatībai piemēros daudzdzīvokļu māju apbūves zemes bāzes vērtību.

Platību, kas pārsniegs standartplatību, vērtēs kā zaļo zonu.

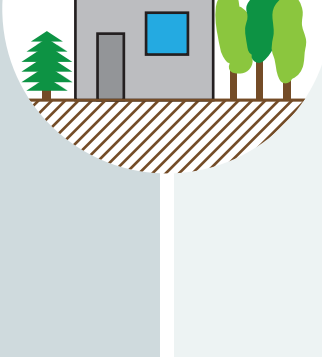


### Individuālās apbūves zeme

Individuālās apbūves zemei ir noteikta standartplatība (1200 m<sup>2</sup> vai 1500m<sup>2</sup>).

Virsstandarta platībai piemēro speciālu samazinošu koeficientu (noteiktu pēc vērtību zonām).

Jo lielāka zemes vienība, jo mazāka viena kvadrātmetra vērtība.



Individuālās apbūves zemei, nodokļa vajadzībām, būs paredzēta speciālā vērtība.

Speciālās vērtības noteikšanas princips paredz:

- Sadalīt zemes vienību trīs daļās – zeme zem mājas, normatīvos noteiktā platība un pārējā platība;
- Katrai zemes platībai piemēros atšķirīgu vērtību.

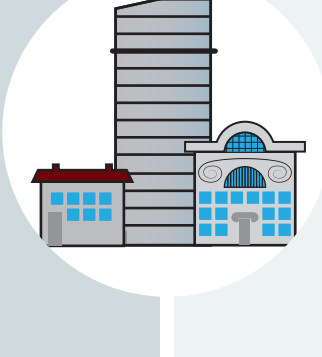
Zeme 1200m <sup>2</sup>	Zeme 2500m <sup>2</sup>
Kadastrālā vērtība = 1200 m <sup>2</sup> x 10 EUR/m <sup>2</sup> = 12 000 EUR jeb 10 EUR/m <sup>2</sup>	Kadastrālā vērtība = 1500 m <sup>2</sup> x 10 EUR/m <sup>2</sup> + (2500 m <sup>2</sup> - 1500 m <sup>2</sup> ) x 0.6 x 10 EUR/m <sup>2</sup> = 21 000 EUR jeb 8,40 EUR/m <sup>2</sup>

Z <sub>1</sub>	Z <sub>2</sub>	Z <sub>3</sub>	Z1: 150 m <sup>2</sup> = dabas pamatnes zemes Bv; Z2: nākošie 1500 m <sup>2</sup> = savrupmāju zemes Bv x koef.; Z3: pārējā platība = savrupmāju zemes Bv
----------------	----------------	----------------	---

### Ēku dalīšana būvniecības periodos

Būvniecības periods netiek izvērtēts.

Vienā vērtību zonā nav iespējams novērtēt (atbilstoši tirgum) dažādos laika periodos būvētās ēkas.



Ieviešīs ēku iedalījumu būvniecības periodos.

Vērtības aprēķinā ieviešīs korekcijas koeficientu par būvniecības periodiem un nolietojuma grupām.

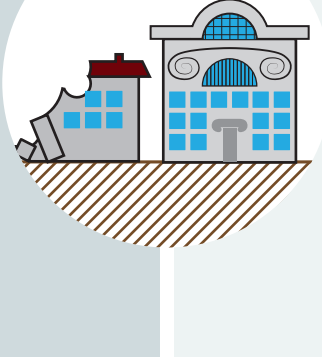
**Būvniecības periodi (gads):**

- Līdz 1914.g.;
- No 1915.-1945.g.;
- No 1946.-1990.g.;
- No 1991.-2000.g.;
- No 2001.-2014.g.;
- No 2015.g.

### Ēkas nolietojums

Ēkām reģistrētais nolietojums noteikts ar divām dažādām metodikām – pirms un pēc 2012. gada:

- Līdz 2012. gadam ēkas novērtējums (90% ēku) raksturo tikai ēkas vizuālo stāvokli;
- Pēc 2012.gada ēkas nolietojums ietver ēkas vizuālo stāvokli un normatīvo kalpošanas ilgumu (10% ēku). Ēkas nolietojumu nosaka procentos.



Vienādos metodiku pamatu ņemot, par metodiku pēc 2012. gada. Nolietojumu izteiks punktos.

Paredzēts automātisks nolietojuma pārrēķins.

### Apbūves zonējumi

Kadastrālo vērtību aprēķinam izmanto 3 apbūves zonējumus (dzīvojamā, komercobjektu un ražošanas).

Dzīvojamā māju apbūves zonējumā 10 zonas	Ražošanas objektu apbūves zonējumā 5 zonas	Komercobjektu apbūves zonējumā 11 zonas
--	--	---



Kadastrālo vērtību aprēķinam izmanto 1 apbūves zonējumu.

Apbūves zonējumā 1 zona



### Zemes un ēkas bāzes vērtības

Katram nekustamā īpašuma vērtēšanai ir noteikta atsevišķa bāzes vērtība (kopškaitā 43 bāzes vērtības zemei). Pastāv lietošanas mērķi ar vienādām bāzes vērtībām.

Ēku vērtēšanai tiek izmantoti būvju klasifikācijā noteiktie ēku tipi.



Zemes vērtēšanai apvienos vairākus lietošanas mērķus – kopā 9 grupās.

Vienā vērtību zonā katrai apbūves lietošanas mērķu grupai būs viena bāzes vērtība. Ja nekustamā īpašuma tirgus neuzrāda atšķirīgus vērtību līmeņus, tad nosaka vienādu bāzes vērtību vairākām grupām.

Ēku vērtēšanai apvienos vairākus ēku tipus grupās. Vienā vērtību zonā, katrai ēku grupai kopā ar apakšgrupām, nosaka vienu bāzes vērtību.

Ja nekustamā īpašuma tirgus uzrāda atšķirīgu vērtību līmeni, tad bāzes vērtību nosaka apakšgrupai.

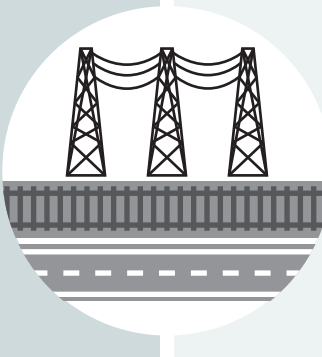
### Zemes apgrūtinājumi

Visas apgrūtinājumu platības summējas, neizvērtē to pārklāšanos.

Dažus apgrūtinājumus ievērtē vairākkārt.

Apbūves zemei – 140 apgrūtinājumi.

Lauku zemei – vairāk kā 250 apgrūtinājumi.



Apgrūtinātās platības nesummējas, bet noteiks reāli apgrūtināto platību.

Apbūves zemei – 51 apgrūtinājums.

Lauku zemei – 8 apgrūtinājumi.

### Kadastrālo vērtību bāzes publiskošana

PĒC kadastrālo vērtību bāzes apstiprināšanas Ministru kabinetā, to publicē portālā kadastrs.lv.



Kadastrālo vērtību bāzi publicēs portālā kadastrs.lv PIRMS izskatīšanas Ministru kabinetā.

