

1m² PROJEKTĒTO KADASTRĀLO VĒRTĪBU KARTES

INSTRUKCIJA

2022



Valsts zemes
dienests

SATURS

VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA	3
KARŠU PIESLĒGŠANA.....	4
ĒKU 1M² KV KARTE.....	4
Sastāvs	6
Rezultātu logā norādītā ēku raksturojošā informācija	7
Kartē lietotie apzīmējumi	8
ZEMES 1M² KV KARTE.....	11
Sastāvs	11
Rezultātu logā norādītā zemes vienību raksturojošā informācija ...	12
Kartē lietotie apzīmējumi	13
ĪPAŠUMU 1M² KV KARTE	15
Sastāvs	15
Rezultātu logā norādītā īpašumu raksturojošā informācija	15
Kartē lietotie apzīmējumi	16

VISPĀRĪGA INFORMĀCIJA

- Kartes sastāv no trīs slāņu grupām – ēkas, zeme un īpašumi (kopā zeme un ēkas).
- Kartē tiek attēlotas projektētās kadastrālās vērtības (turpmāk tekstā KV), kuru pamatā ir kadastrālo vērtību bāze, kas izstrādāta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus situācijai 2019. gada 1. jūlijā (nav apstiprināta ar MK noteikumiem).
- Izvēloties kartes slāni un pietuvinot karti (ēkām mērogā 1:2000, zemei un īpašumiem 1:5000), tiek atrādītas viena kvadrātmetra KV.
- Zemes un ēku kartes aizkrāsotas pēc 1m² KV, krāsu gradējuma atšifrējums pieejams leģendā.
- Īpašumu kartē iegūtās īpašuma 1m² KV nav savstarpēji salīdzināmas, karte nav aizkrāsota, izmantojot krāsu skalu, kas norādītu, kur 1m² KV ir lielāka, kur zemāka. Iegūtais rezultāts to neparāda, ņemot vērā, cik daudz mainīgo rādītāju ir iesaistīti īpašuma kadastrālajā vērtībā, ieskaitot zemes un īpašumā esošo ēku platību.
- "*" vai "***" zvaigznītes pie 1m² KV norāda, ka kadastrālo vērtību būtiski ietekmē kāds vērtību samazinošs faktors (skaidrojumi atrodami pie katras kartes apraksta).
- Vieglākai kartes lietošanai, vēlams atslēgt slāni "Kadastra karte", lai Rezultātu logā neiegūtu vairākus rezultātus, kas var traucēt uztvert informāciju, kā arī lai kartē netiktu attēlota lieka fona informācija.
- Papildus informācija par kadastrs.lv lietošanu atrodama Palīdzība – Lietošanas instrukcija.

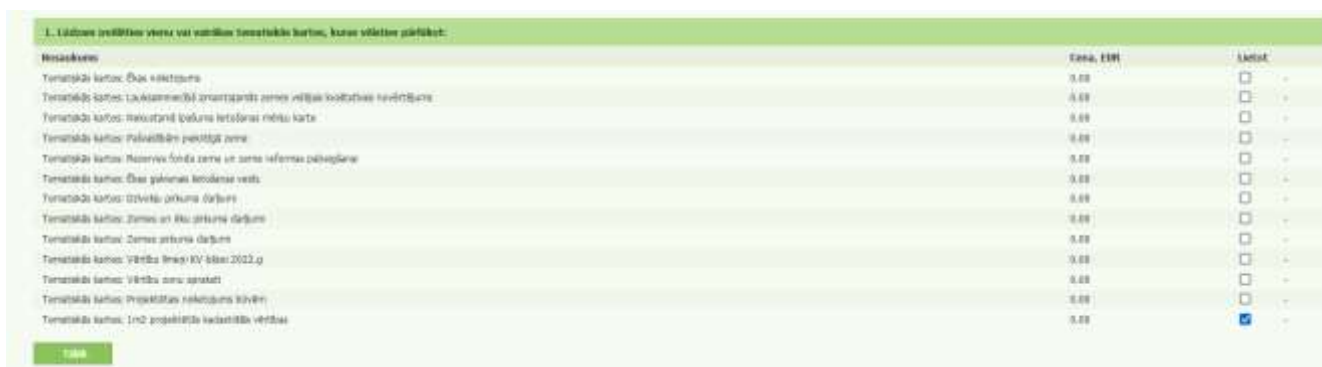
KARŠU PIESLĒGŠANA

Kartes publicētas Kadastrs.lv portālā sadaļā Elektroniskie pakalpojumi. Karšu lietošana ir bez maksas, lietotājam autentificējoties caur Latvija.lv vai ar VZD piešķirto lietotājvārdu un paroli.

Pēc autentificēšanās, lietotājam kreisajā portāla loga pusē jāizvēlas sadaļa "Elektroniskie pakalpojumi", nonākot pie šāda loga:





Tas aizved pie tematisko karšu saraksta, kur apskatāmas dažādas VZD izveidotas tematiskās kartes – tās visas ir bezmaksas un iespējams apskatīt, ieklikšķinot un izvēloties interesējošo karti. Kad vajadzīgā karte (apskatot 1m² KV, jāizvēlas tematiskā karte ar nosaukumu "1m² projektētās kadastrālās vērtības") izvēlēta, ieklikšķinot lodziņā zem virsraksta "Lietot", jāspiež poga "Tālāk".



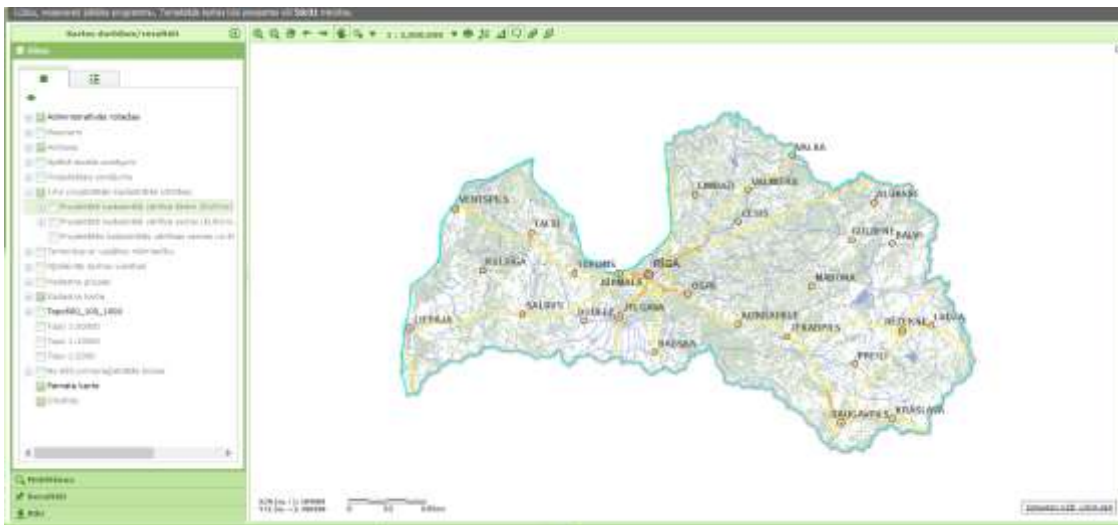
Pēc tam, nospiežot pogu "Atvērt karti", atveras karšu pārskatīšanas vispārīgais skats.



Izvēlņu kokā ieklikšķina "1m² projektētās kadastrālās vērtības". Uzspiežot uz ikonas , atveras izvērsta izvēlnes iespējas izvēlēties konkrēto karšu veidu pēc nekustamā īpašuma objekta sastāva - ēkām, zemēm un zemes-ēku īpašumiem, kā arī ar to saistīto apakšējo slāņu informāciju. Uzspiežot uz ikonas , tiek sakļauts izvēlņu koks.

ĒKU 1m² KV KARTE

Ēku 1m² KV karti atver izvēlņu kokā pie virsraksta "Projektētā kadastrālā vērtība ēkām (EUR/m²)" ieklikšķinot ķeksīti >> . Ēku 1m² KV karšu apakšslāņi grupēti pēc ēku galvenajiem lietošanas veidiem, kur ieklikšķinot konkrētā grupā var izvēlēties sev interesējošo. Ja vēlas atslēgt kādu apakšslāni, tad izklikšķina ķeksīti >> . Ir iespējams vienlaikus pieslēgt vai atslēgt vairākus apakšslāņus.



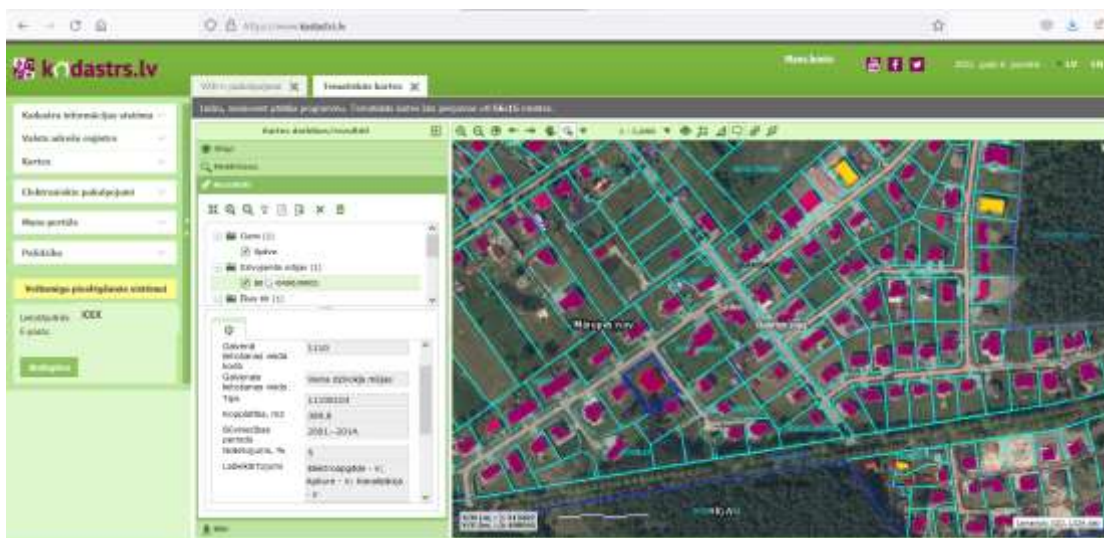
Kartē attēlotas ēku viena kvadrātmetra kadastrālās vērtības, sagrupētas pēc ēku galvenajiem lietošanas veidiem, lai kartē būtu iespējams aplūkot savstarpēji salīdzināmus nekustamā īpašuma objektus.


Sastāvs

- **Dzīvojamās mājas**
 - Ēkas ar galveno lietošanas veidu 1110, 1121, 1122, 1130 (papildus informācija par lietošanas veidiem: <https://likumi.lv/ta/id/299645-buvju-klasifikacijas-noteikumi>);
- **Komercēkas**
 - Ēkas ar galveno lietošanas veidu 1211, 1212, 1220, 1230;
- **Sabiedriskās vai publiskās ēkas**
 - Ēkas ar galveno lietošanas veidu 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1272;
- **Ražošanas ēkas**
 - Ēkas ar galveno lietošanas veidu 1251, 1252;
- **Pārējās ēkas, t.sk. palīgēkas**
 - Ēkas ar galveno lietošanas veidu 1241, 1242, 1271, 1273, 1274.

Rezultātu logā norādītā ēku raksturojošā informācija

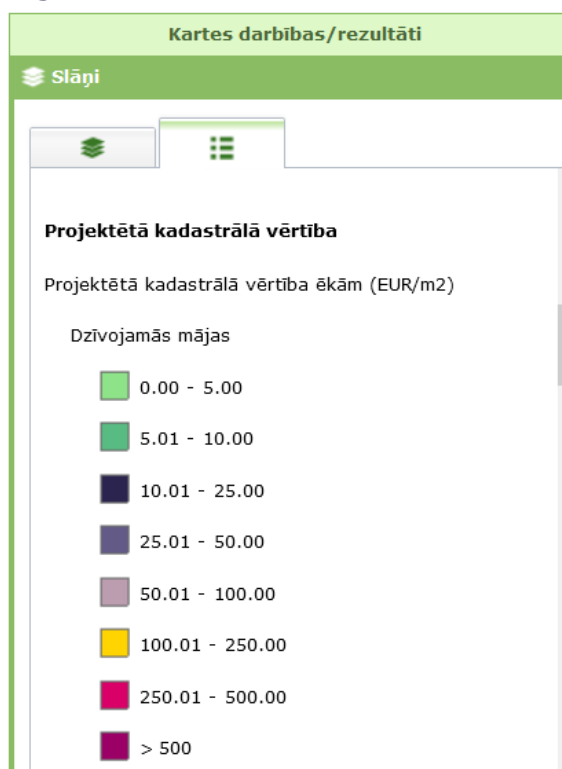
- **Kadastra apzīmējums**
- **Galvenā lietošanas veida kods** – norādīts atbilstoši Būvju klasifikācijai (<https://likumi.lv/ta/id/299645-buvju-klasifikācijas-noteikumi>)
- **Galvenais lietošanas veids** – norādīts atbilstoši Būvju klasifikācijai (<https://likumi.lv/ta/id/299645-buvju-klasifikācijas-noteikumi>)
- **Tips** – norādīts atbilstoši Būvju klasifikācijai (<https://likumi.lv/ta/id/299645-buvju-klasifikācijas-noteikumi>)
- **Kopplatība, m²** – visa ēkas platība, ieskaitot palīgtelpas un ārtelpas.
- **Būvniecības periods** – pēc MK 2020. gada 18. februāra noteikumu Nr. 103 “[Kadastrālās vērtēšanas noteikumi](#)” (turpmāk Kadastrālās vērtēšanas noteikumi) noteiktais ēkas būvniecības periods.
- **Nolietojums, %** - projektētais nolietojums, jo karte attēlo projektētās 1m² KV.
- **Labiekārtojumi** – uzskaitījums, vai ēkā ir reģistrēta elektrība, aukstā ūdens padeve, kanalizācija un apkure. Daudzfunkcionālajām ēkām norāde, ka labiekārtojumu esamība tiek izvērtēta katrai telpu grupai atsevišķi.
- **Apjoma korekcijas koeficients** – ēkas projektēto kadastrālo vērtību koriģē, ja ēkas platība pārsniedz standartapjomu.
- **Kultūrvēsturiskais apgrūtinājums** – norāde par apgrūtinājumu IR/NAV. Projektēto KV aprēķinā tiek piemērots nosacījums, ja būvei ir reģistrēts šāds apgrūtinājums un tās nolietojums ir lielāks par 35%, tas samazina kadastrālo vērtību par 35%, ja būve ir valsts vai vietējās nozīmes kultūras piemineklis.
- **Bāzes vērtība, EUR/m²** – projektētā bāzes vērtība EUR/m². Daudzfunkcionālām ēkām norādīts “Izvērtē caur telpu grupām”.
- **Kadastrālā vērtība, EUR** – projektētā kadastrālā vērtība, EUR.
- **Kadastrālā vērtība, EUR/m²** – ēkas 1m² projektētā kadastrālā vērtība, kas aprēķināta ēkas kadastrālo vērtību izdalot ar tās reģistrēto kopplatību (visu platību, iekļaujot palīgtelpas, koplietošanas telpas u.c.).



Rezultātu logu kadastrs.lv iespējams iegūt ar  identificēšanas rīku iezīmējot (uzklišķinot ar peles kreiso taustiņu) kartē uz sev interesējošā objekta. Pēc tam kartes kreisajā pusē atveras izvēļņu logs, kur uzklikšķinot ar peles kreiso taustiņu uz ēkas kadastra apzīmējuma, atveras rezultātu logs par konkrētās ēkas kadastrālo vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Kartē lietotie apzīmējumi

Kartē lietoto krāsu gradējums pēc EUR/m² iedalījuma atrodams pie Kartes leģendas:



Izmantotais krāsojums ir vienāds visiem ēku karšu slāņiem.

Uz kartes redzamās zvaigznītes “*” pie 1m² vērtības tiek lietotas, ja ēkas kadastrālās vērtības aprēķinā tiek pielietots būves nolietojuma korekcijas koeficients, kas samazina ēkas KV vairāk par 30%.



Izmantotais “*” un “**” apzīmējums izvēlēts, lai atspoguļotu ēku fiziskā nolietojuma atšķirības, jo Kadastrālās vērtēšanas noteikumu 6.pielikumam “Būves nolietojuma korekcijas koeficients”, ēkām ar nolietojumu vairāk kā 38%, vērtība tiek samazināta par 30%.

Būves nolietojuma korekcijas koeficients

Nr.p.k.	Būves nolietojums, %	Būves nolietojuma korekcijas koeficients	Kartē attēlotā informācija
1.	0-5	1,00	
2.	6-12	0,95	
3.	13-22	0,90	
4.	23-27	0,85	
5.	28-32	0,80	
6.	33-37	0,75	
7.	38-42	0,70	*
8.	43-47	0,65	*
9.	48-52	0,60	*
10.	53-57	0,50	**
11.	58-62	0,45	**
12.	63-67	0,40	**
13.	68-72	0,30	**
14.	73-82	0,10	**
15.	83-100	0,05	**

1m² KV iekrāsojums – lai situācijās, kad ir atzīmēti visi ēku slāņi, būtu vizuāli izšķirams, kāds ir ēkas galvenais lietošanas veids un, vai izvēlētajā attēlā redzamie objekti ir salīdzināmi, attēlotā 1m² kadastrālā vērtība ir iekrāsota.

Ēku slānis	Fons 1m ² KV vērtībai/Birka	Kartē attēlotā informācija, piemērs
Dzīvojamās ēkas	Dzeltens	100
Komercēkas	Oranžs	100
Sabiedriskās vai publiskās ēkas	Sarkans	100
Ražošanas ēkas	Brūns	100
Palīgēkas	Gaiši pelēks	100



SVARĪGI

Ja ēkas kontūrā neparādās 1m² kadastrālā vērtība, to var izraisīt vairāki iemesli:

- Ēkas vērtēšanā izmanto apjomu m³ (kartē tiek attēlotas tikai ēkas, kuru vērtēšanā izmanto platību m²);
- Ēkai nav aprēķinājusies KV, jo nav reģistrēti visi vērtību ietekmējošie dati (visbiežāk ēkas platība);
- Ēka nav bijusi reģistrēta Kadastra IS, kad tika veikts projektēto vērtību aprēķins un sagatavotas 1m² kartes;
- Ēka nav iezīmēta Kadastra kartē.

ZEMES 1m² KV KARTE

Zemes 1m² KV karti atver izvēlņu kokā pie virsraksta "Projektētā kadastrālā vērtība zemei (EUR/m²)" ieklikšķinot ķeksīti >> . Zemes 1m² KV karšu apakšslāņi grupēti pēc zemei noteiktajiem nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem (NĪLM), kas apvienoti grupās. Ieklikšķinot pie konkrētās grupas, var izvēlēties sev interesējošo. Ja vēlas atslēgt kādu apakšslāni, tad izklikšķina ķeksīti >> . Ir iespējams vienlaikus pieslēgt vai atslēgt vairākus apakšslāņus.



Kartē attēlotās zemes viena kvadrātmetra kadastrālās vērtības grupētas pēc zemei noteiktajiem NĪLM, lai kartē būtu iespējams aplūkot savstarpēji salīdzināmus nekustamā īpašuma objektus.

Sastāvs


- **Lauku zeme**
 - Zemes vienības ar NĪLM 0101, 0201, 0202, 0301, 0302, 0303;
- **Dzīvojamās apbūves zeme**
 - Zemes vienības ar NĪLM 0600, 0601, 0700, 0701, 0702, 0703, 0704;
- **Komercapbūves zeme**
 - Zemes vienības ar NĪLM 0800, 0801;
- **Sabiedriskās vai publiskās apbūves zeme**
 - Zemes vienības ar NĪLM 0900, 0901, 0902, 0903, 0904, 0905, 0906, 0907, 0908;
- **Ražošanas apbūves zeme**

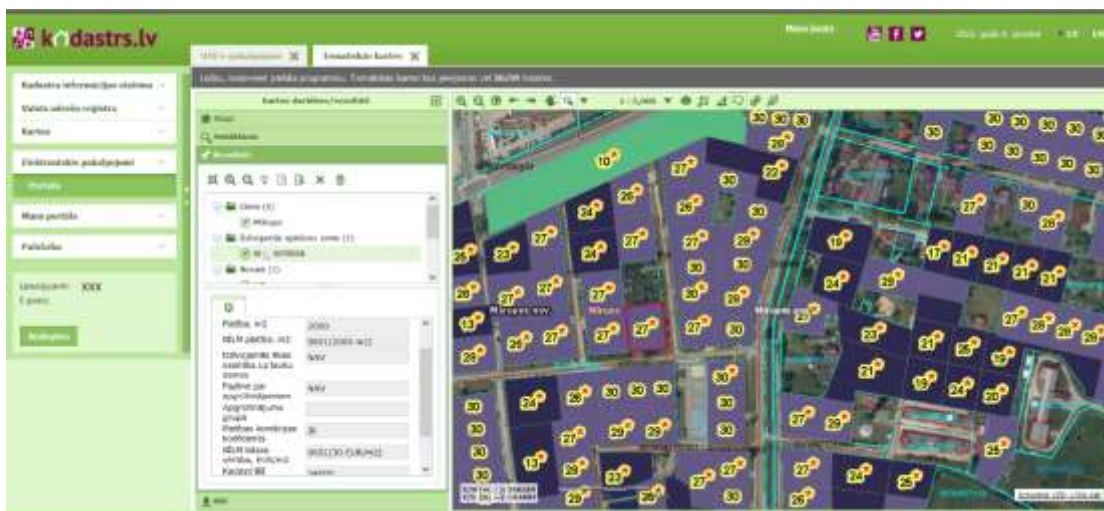
- Zemes vienības ar NĪLM 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005;
- **Pārējie NĪLM, zemes vienības ar vairākiem NĪLM**
- Zemes vienības ar vairākiem mērķiem un zemes vienības ar NĪLM 0401, 0501, 0502, 0503, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1201, 1202, 1301.

Rezultātu logā norādītā zemes vienību raksturojošā informācija

- **Kadastra apzīmējums**
- **Platība, m²** – zemes vienības kopplatība
- **NĪLM platība, m²** – norādīts atbilstoši Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācijai un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtībai (<https://likumi.lv/ta/id/139503-nekustama-ipasuma-lietosanas-merku-klasifikacija-un-nekustama-ipasuma-lietosanas-merku-noteikšanas-un-mainas-kartiba>).
- **LIZ novērtējums ballēs** – zemes vienībai Valsts zemes dienesta noteiktais lauksaimniecībā izmantojamās zemes (LIZ) kvalitatīvais novērtējums ballēs.
- **MZ novērtējums ballēs** – zemes vienībai Valsts meža dienesta noteiktais meža zemes (MZ) kvalitatīvais novērtējums ballēs.
- **Dzīvojamās mājas esamība uz lauku zemes** – zemes vienībai, kam noteikts kāds no lauku NĪLM un uz tās reģistrēta dzīvojamā māja, 1000 m² zemes vērtē kā individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi.
- **Pazīme par apgrūtinājumiem** - norādīts, vai Kadastra IS ir reģistrēti vērtību ietekmējošie (samazinošie) apgrūtinājumi.
- **Apgrūtinājumu grupa** - uzskaita Kadastra IS reģistrētos apgrūtinājumus, kas apvienoti līdzīgās grupās.
- **Platības korekcijas koeficients** – koeficients, kas samazina vērtību platības daļai, kas pārsniedz noteikto standartplatību.
- **NĪLM bāzes vērtība, EUR/m²** – projektētā NĪLM bāzes vērtība EUR/m².
- **Kadastrālā vērtība, EUR** – projektētā kadastrālā vērtība EUR.
- **Kadastrālā vērtība, EUR/m²** – zemes vienības 1m² projektētā kadastrālā vērtība, kas aprēķināta, izdalot zemes vienības projektēto kadastrālo vērtību ar tās reģistrēto kopplatību.

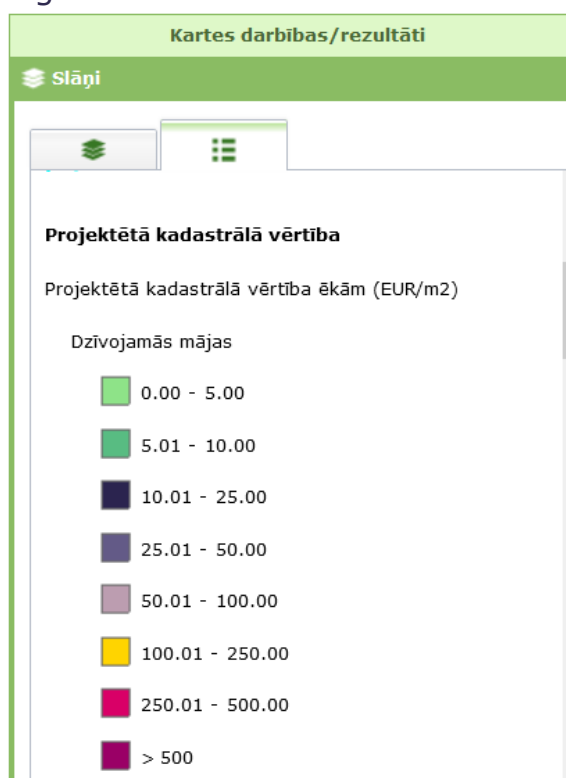


Rezultātu logu kadastrs.lv iespējams iegūt: ar  identificēšanas rīku iezīmējot (uzklišķinot ar peles kreiso taustiņu) kartē uz sev interesējošā objekta. Pēc tam kartes kreisajā pusē atveras izvēlņu logs, kur uzklikšķinot ar peles kreiso taustiņu uz zemes vienības kadastra apzīmējuma, atveras rezultātu logs par konkrētās zemes vienības kadastrālo vērtību ietekmējošiem faktoriem.



Kartē lietotie apzīmējumi

Kartē lietoto krāsu gradējums pēc EUR/m² iedalījuma atrodams pie Kartes leģendas:



Uz kartes redzamās zvaigznītes "*" pie 1m² vērtības tiek lietotas, ja:

- zemes vienības kadastrālo vērtību ietekmē kāds apgrūtinājums (norādīts Rezultātu logā)
- zemes vienības kadastrālās vērtības aprēķinā piemērots platības korekcijas koeficients (norādīts Rezultātu logā).

1m² KV iekrāsojums – lai situācijās, kad ir atzīmēti visi zemes slāņi, būtu vizuāli izšķirams, kāds ir zemei noteiktais NĪLM un, vai izvēlētajā attēlā redzami objekti ir salīdzināmi, attēlotā 1m² KV ir iekrāsota.

Zemes slānis	Fons 1m ² kv vērtībai/Birka	Kartē attēlotā informācija, piemērs
Lauku zeme	Zaļš	100
Dzīvojamās apbūves zeme	Dzeltens	100
Komercapbūves zeme	Oranžs	100
Sabiedriskās vai publiskās apbūves zeme	Sarkans	100
Ražošanas apbūves zeme	Brūns	100
Pārējie NĪLM, zemes vienības ar vairākiem NĪLM	Gaiši pelēks	100

SVARĪGI

Ja zemes vienības kontūrā neparādās 1m² kadastrālā vērtība, tas norāda, ka zemes vienībai nav aprēķināta kadastrālā vērtība, jo nav reģistrēti visi vērtību ietekmējošie dati (NĪLM vai platība).

ĪPAŠUMU 1m² KV KARTE

Īpašumu 1m² KV karti atver izvēlņu kokā pie virsraksta "Projektētās kadastrālās vērtības zemes un ēku īpašumiem (EUR/m²)" ieklikšķinot ķeksīti >> .



Kartē attēlota viena kvadrātmetra kadastrālā vērtība nekustamajiem īpašumiem, kas sastāv no **vienas** apbūvētas zemes vienības un īpašumā esošajām ēkām. Nekustamie īpašumi kā nekustamā īpašuma objekti (zeme, būve) un objektu kopība (zeme un būve, attiecīgi arī šo objektu domājamās daļas) ir vissarežģītākie pēc savas uzbūves un sastāva. Tie var būt gan vienai personai piederoši, gan dalīti, sastāvēt no zemes un uz tās attiecīgi piederošas ēkas (piemēram, zeme ar dzīvojamai apbūvei paredzētu NĪLM un savrupmāju uz tās), kā arī sastāvēt no zemes vienības, uz kuras atrodas dažādu lietošanas veidu ēkas, kuras turklāt pieder dažādiem īpašniekiem un atrodas uz vairākām zemes vienībām.

Sastāvs


Ir pieejama viena karte ar īpašumu 1m² KV. Kartē nav atsevišķi izdalīti nekustamie īpašumi pa to lietošanas veidiem vai zemes NĪLM, jo dažādo nekustamā īpašuma sastāvu dēļ nav lietderīgi izveidot apakšslāņus ar savstarpēji salīdzināmiem objektiem.

Rezultātu logā norādītā īpašumu raksturojošā informācija

- **Īpašuma kadastra numurs**

- **Zemes vienības platība, m²**
- **Zemes vienības KV, EUR** – zemes vienības projektētā kadastrālā vērtība EUR.
- **Ēkas kopplatība, m²** – visu īpašuma sastāvā esošo ēku kopplatību summa.
- **Ēku KV īpašumā, EUR** – visu īpašuma sastāvā esošo ēku projektēto KV kopsumma.
- **Īpašuma KV, EUR/m² (pret ēku platību)** – īpašuma 1m² projektētā kadastrālā vērtība, kas aprēķināta dalot īpašuma kadastrālo vērtību ar īpašumā esošo visu ēku kopplatību summu.
- **Zemes un ēku KV īpatsvars īpašumā** – norāda, kādu % daļu no īpašuma kopējās projektētās kadastrālās vērtības sastāda zemes vienības kadastrālā vērtība, kādu ēku KV kopsumma.
- **Svarīgi** – norāde, ka vairāk informāciju par nekustamā īpašumā esošajiem objektiem var meklēt Zemes un Ēku 1m² KV kartēs.



Rezultātu logu kadastrs.lv iespējams iegūt: ar  identificēšanas rīku iezīmējot (uzklišķinot ar peles kreiso taustiņu) kartē uz sev interesējošā objekta. Pēc tam kartes kreisajā pusē atveras izvēlņu logs, kur uzklikšķinot ar peles kreiso taustiņu uz īpašuma kadastra numura, atveras rezultātu logs par konkrētās īpašumā esošās zemes vienības un ēkas kadastrālo vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Kartē lietotie apzīmējumi

Īpašumi, kuru 1m² KV ir aprēķināta un attēlota kartē, ir iekrāsoti pelēkā krāsā, uz to kontūras var redzēt 1m² KV. Tā kā iekrāsotie īpašumi savā starpā nav salīdzināmi, kartes nav aizkrāsotas pēc krāsu toņiem pēc to 1m² KV.



SVARĪGI

Ja nekustamā īpašuma kontūrā neparādās īpašuma 1m^2 kadastrālā vērtība, to var izraisīt vairāki iemesli:

- Nekustamais īpašums sastāv no vairākām zemes vienībām, neatkarīgi no tā, vai tās atrodas blakus.
- Nekustamā īpašuma sastāvā ir ēkas, kas tiek vērtētas pēc būvtilpuma (m^3).
- Nekustamā īpašuma sastāvā ir reģistrētas inženierbūves.

Ja uz zemes vienības atrodas ēkas, kas atrodas vienā īpašumā ar konkrēto zemes vienību un vēl kāda ēka, kas ir cita NĪ sastāvā, īpašums tiek attēlots kartē, tā 1m^2 KV aprēķinā netiek ņemta vērā citā īpašumā esošā ēka.