

**Kadastrālās vērtēšanas metodika un teorija**  
(pielietota kadastrālo vērtību bāzes izstrādei ar atskaiti 2022.gada 1.jūlijs)

## Saturs

Ievads.....	2
1. Kadastrālās vērtēšanas metodikas izmaiņas.....	2
2. Nekustamo īpašumu grupējums.....	4
2.1. Lauku nekustamo īpašumu grupa.....	4
2.2. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa.....	5
2.3. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa.....	6
2.4. Komerccarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa.....	8
3. Nekustamā īpašuma vērtēšanas modeļi.....	10
3.1. Vērtību zonējums.....	10
3.2. Zemes vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji.....	11
3.2.1. Apbūves zeme.....	11
3.2.2. Lauku zeme.....	12
3.3. Ēku vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji.....	12
3.3.1. Savrupmājas vērtības aprēķina modelis.....	13
3.3.2. Daudzfunkcionālās ēkas vērtības aprēķina modelis.....	14
3.3.3. „Citas nedzīvojamās ēkas” vērtības aprēķina modelis.....	15
3.4. Inženierbūves.....	16
4. Standartobjekts, kam nosaka bāzes vērtību.....	16

## Ievads

Kadastrālās vērtēšanas pamatprincipi noteikti Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā (turpmāk – Kadastra likums), savukārt kadastrālās vērtēšanas kārtība (metodiku) noteikta Ministru kabineta 2020. gada 18. februāra noteikumos Nr. 103 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (turpmāk – Vērtēšanas noteikumi). Kadastrālā vērtēšana ietver kadastrālo vērtību bāzes izstrādi un kadastrālo vērtību aprēķinu. Kadastrālo vērtību aprēķins ir automatizēts process Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma), kurā iestrādāta gan vērtību bāze, gan kadastrālās vērtības aprēķina formulas. Aprakstā ietverts skaidrojums par universālo kadastrālo vērtību aprēķinam pielietoto metodiku, vērtību bāzi, ko tā ietver un pēc kādiem principiem nosaka.

Lietotie saīsinājumi:

*NĪ* – nekustamais īpašums

*KV* – kadastrālā vērtība

*NĪLM* – nekustamā īpašuma lietošanas mērķis

*ZV* – zemes vienība

## 1. Kadastrālās vērtēšanas metodikas izmaiņas

Izmaiņas ietver universālo kadastrālo vērtību aprēķinam izmantoto metodiku (Vērtēšanas noteikumi un grozījumu projekts tajos) salīdzinājumā ar spēkā esošo kadastrālo vērtību aprēķinam izmantoto metodiku (2006.gada 18.aprīļa noteikumi Nr.305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”).

Izmaiņu grupa	Izmaiņas apraksts
Kadastrālo vērtību atbilstība	Noteikts kā novērtē kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgum (kadastrālo vērtību un darījuma cenas attiecības statistiskais novērtējums) Lai nodrošinātu kadastrālo vērtību vidējo atbilstību 80 % līmenī no NĪ tirgus cenām uz KV bāzes izstrādei noteikto atskaites punktu laikā, KV aprēķinā katram objektam piemēro koeficientu 0,80.
Zonējums, vērtību zonas, vērtību bāze	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Apbūves īpašumu grupai izstrādā vienotu apbūves zonējumu, apvienojot iepriekš esošos - dzīvojamās, komercijas un rūpniecības apbūves zonējumus;</li><li>▪ Lauksaimniecības zemes zonējumā vienas administratīvās teritorijas ietvaros iespējams veidot vairākas vērtību zonas;</li><li>▪ Ēku vērtēšanai noteikts ēku grupējums, kur vienā apakšgrupā apvienoti ēku tipi ar līdzīgiem vērtību veidojošiem faktoriem. Bāzes vērtību nosaka uz ēku grupu vai apakšgrupu;</li><li>▪ Meža zemes vērtību bāzes izstrādei izmanto četru gadu (iepriekš divu) Centrālās statistikas pārvaldes datus (kokmateriālu cenas, izstrādes izdevumi, meža atjaunošanas izmaksas).</li></ul>
Aprūtinājumi	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mainīts aprūtinājumu izvērtējums zemei. Kadastrālās vērtības aprēķinā ņem vērā tikai vērtību ietekmējošos aprūtinājumus attiecīgajām īpašumu grupām (dzīvojamās apbūves zemei 51, pārējai apbūves zemei 8, lauku zemei 11 aprūtinājumus). Pēc papildus mehānisma izstrādes (Aprūtināto teritoriju informācijas sistēmas un Kadastra informācijas sistēmas datu savietošanas), lai aprūtināto platību pārklāšanās gadījumos platības nesummētu, noteiks lielāko aprūtināto platību. Arī</li></ul>

	<p>lauku zemēm apgrūtinājumus izvērtē proporcionāli apgrūtinājumu aizņemtajai platībai, samazinot apgrūtinātās platības vērtību par 45%.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Būvēm ar valsts vai vietējais nozīmes kultūras pieminekļa statusu kadastrālās vērtības samazinājums vienāds. Ja nolietojums virs 35%, samazinājums vienāds visām būvēm - 35%.</li> </ul>
Zemes vērtēšana	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Daudzdzīvokļu māju apbūves zemei nosaka un izvērtē standartplatību, kas atkarīga no apbūves intensitātes;</li> <li>▪ Pilsētās meža zemei ar lietošanas mērķi “mežsaimniecība” vai “dabas pamatne” izvērtē ciršanas aizliegumus un samazina kadastrālo vērtību, ja no Valsts meža dienesta saņemta informācija par balhektāru samazinājumu;</li> <li>▪ Lauku zemes vērtības aprēķinā zemēm zem zivju dīķiem vērtēšanai piemēro nevis IV bet III (zemākas) lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupas bāzes vērtību;</li> <li>▪ Lai objektīvāk novērtētu meža zemes, ja no Valsts meža dienesta nav saņemta informācija, meža zemei piemēro III kvalitātes grupu.</li> </ul>
Ēku vērtēšana	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ēkām papildus izvērtē būvniecības periodu. Vērtības aprēķinā piemēro korekcijas koeficientu pa ēku izmantošanas grupām, būvniecības periodiem un ēku nolietojumiem. Ēkām, kas būvētas pēc 1990. gada, korekcijas koeficients noteikts pa vērtību zonām un nolietojuma grupām.</li> <li>▪ Savrupmāju vērtēšanas modelis ietver labiekārtojuma “apkure” izvērtējumu, kā arī izvērtē standartapjomu liela apjoma dzīvojamām mājām;</li> <li>▪ Daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modelis <sup>1</sup> ietver labiekārtojuma “apkure” izvērtējumu daudzdzīvokļu mājām, kā arī nedzīvojamām telpu grupām šajā mājā;</li> <li>▪ Daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modelī nedzīvojamām telpu grupām – birojam, tirdzniecības un ražošanas telpu grupām – izvērtē pazemes stāvu;</li> <li>▪ Daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modelī dzīvojamām telpu grupām paredzēta standarplatība un apjoma ietekmes korekcija</li> <li>▪ Daudzfunkcionālu ēku vērtēšanas modelī neizvērtē dažādu izmantošanu telpu grupas. Šādām telpu grupām kadastrālo vērtību aprēķina kā dzīvojamai telpu grupai;</li> <li>▪ Visām ēkām izvērtē platības sadalījumu iekštelpas/ārtelpas (izņemot apjuntas estrādes);</li> <li>▪ Noliktavu, saldētavu ēkām (tāpat kā vairums ēku) vērtības aprēķinā piemēro ēkas platību m<sup>2</sup> (iepriekš m<sup>3</sup>);</li> <li>▪ Ēku nolietojums % tiek nomainīts ar nolietojuma grupām, kas iedalīta 5 pakāpēs.</li> </ul>
Informācijas publiskošana	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ar jauno kadastrālo vērtību bāzes projektu informē sabiedrību pirms tā pieteikšanas Valsts sekretāru sanāksmē. Dienesta tīmekļa vietnē publisko plašāku vērtību bāzi pamatojošo informāciju, t.sk. izmantotos tirgus darījumus, kadastrālo vērtību atbilstību, prognozētās kadastrālās vērtības u.c.;</li> <li>▪ Pēc pieprasījuma pieejama informācija par zemes vienības kadastrālās vērtības sadalījumu pa lietošanas mērķiem un vērtības aprēķinā</li> </ul>

<sup>1</sup> Daudzfunkcionālo vērtēšanas modeli piemēro ēku apakšgrupām "Daudzdzīvokļu mājas", "Biroju ēkas" un "Tirdzniecības ēkas", ja tajās ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa

izmantotajiem objektu raksturojošiem datiem (vērtēšanas protokolā pieejami visi aprēķinā izmantotie dati).
--

## 2. Nekustamo īpašumu grupējums

Nemot vērā objektu daudzveidību, lai nodrošinātu automatizētu vērtības aprēķinu, veic objektu grupēšanu. Zemi atbilstoši lietošanas mērķim iedala lauku zemē un apbūves zemē. Ēkas – iedala ēku tipos. Inženierbūves – iedala inženierbūvju tipos.

Objektu grupēšanai izmanto šādas klasifikācijas:

- Zemei – nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikāciju (Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumi Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”);
- Ēkām – būvju klasifikāciju (Ministru kabineta 2018.gada 12.jūnija noteikumi Nr.326 „Būvju klasifikācijas noteikumi”).

Vērtēšanas vajadzībām objekti apvienoti četrās īpašumu grupās:

- Lauku nekustamo īpašumu grupa;
- Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa;
- Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa;
- Komerccarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa;

Objekta piederību konkrētai īpašumu grupai nosaka pēc lietošanas mērķa zemei vai lietošanas veida būvēm.

### 2.1. Lauku nekustamo īpašumu grupa

Attiecībā par zemi, grupā ietilpst 6 lietošanas mērķi no lietošanas mērķu grupām „Lauksaimniecības zeme”, „Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu” un „Ūdens objektu zeme”. Ir gandrīz 600 000 zemes vienību, kurām noteikts viens vai vairāki lauku grupas lietošanas mērķi.

NĪLM kods	NĪLM nosaukums	ZV skaits
101	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	511697
201	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	78564
202	Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu	937
301	Publiskie ūdeņi	1994
302	Fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas	3540
303	Dīķsaimniecība	284
Kopā:		597016

Attiecībā par ēkām grupā “Lauksaimniecības ēkas” ietilpst 6 apakšgrupu ēkas, ar kopējo ēku skaitu gandrīz 82 000.

Ēku apakšgrupas/ēku skaits		
<p><i>Lauksaimniecības noliktavas</i></p>  <p>11 264</p>	<p><i>Kūtis un zvērkopības ēkas</i></p>  <p>56 899</p>	<p><i>Šķūņi, nojumes</i></p>  <p>8 501</p>
<p><i>Siltumnīcas</i></p>  <p>3 218</p>	<p><i>Garāžas</i></p>  <p>1 709</p>	<p><i>Kūtsmēslu un vircas krātuves</i></p>  <p>275</p>

## 2.2. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa

Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes un daudzdzīvokļu māju apbūves zemes lietošanas mērķu grupas 7 lietošanas mērķi, kur lielākais zemes vienību skaits ir savrupmāju apbūves zemei.

NĪLM kods	NĪLM nosaukums	ZV skaits
0601	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	266130
0701	Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	17853
0702	Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	17623
0703	Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	2899
0704	Septiņpadsmit un vairāk stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	26
0600	Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	11733
0700	Neapgūta daudzdzīvokļu māju apbūves zeme	1108
Kopā:		317372

Attiecībā uz dzīvojamās apbūves nekustamo īpašuma grupas ēkām tās iedalītas 2 grupās - “Savrupmājas” un “Daudzdzīvokļu un sociālās dzīvojamās mājas”, katrā grupā apvienojot ēku tipus ar līdzīgiem vērtību veidojošiem faktoriem.

Savrupmāju grupā ietilpst dārza mājas, atsevišķas savrupmājas un savietotas savrupmājas (rindu mājas, dvīņu mājas) kopā ap 330 tūkst. ēku. Pie savrupmāju grupas ietvertas arī palīgēkas – ap 800 tūkst. ēku.

Ēku apakšgrupa	<i>Dārza mājas</i>	<i>Atsevišķas savrupmājas</i>	<i>Savietotas savrupmājas</i>
Ēku grupa “Savrupmājas”/ ēku skaits	 19 600	 298 900	 14 300
Ēku apakšgrupa	<i>Saimniecības ēkas, garāžas</i>	<i>Siltumnīcas, šķūņi, nojumes</i>	
Ēku grupa “Palīgēkas”/ ēku skaits	 411 900	 417 100	

Daudzdzīvokļu un sociālo dzīvojamo māju ēku grupā ietvertas daudzdzīvokļu mājas un sociālās dzīvojamās mājas.

Ēku apakšgrupa	<i>Daudzdzīvokļu mājas</i>	<i>Sociālās dzīvojamās mājas</i>
Ēku grupa “Daudzdzīvokļu un sociālās dzīvojamās mājas”/ēku skaits	 39 500	 800

### 2.3. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa









Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst ražošanas objektu apbūves zemes, satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zemes, inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zemes un derīgo izrakteņu ieguves teritorijas lietošanas mērķu grupu 16 lietošanas mērķi.

NĪLM kods	NĪLM nosaukums	ZV skaits
1001	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	14504
1002	Noliktavu apbūve	2512
1003	Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve	5258
1004	Zivsaimniecību un zivjaudzētavu apbūve	92
1005	Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve	390
1000	Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	626
0401	Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas	1375
1101	Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	72943
1102	Lidlauku apbūve	88
1103	Dzelzceļa staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūve	270
1104	Transporta līdzekļu garāžu apbūve	8004
1105	Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas	1264
1106	Daudzstāvu autostāvvietu apbūve	57
1107	Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve	356
1201	Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	11329
1202	Upju un kanālu, ūdens uzkrāšanas, ūdens regulēšanas un krastu nostiprināšanas būvju apbūve	557
Kopā:		119625

Attiecībā uz ēkām “Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas” grupa aptver ap 63 tūkst. ēku un tās iedalītas 11 apakšgrupās, kurām nosakāmas bāzes vērtības. Lielāko ēku īpatsvaru veido ražošanas ēkas un noliktavas.

Ēku apakšgrupas/ēku skaits		
<i>Gaisa un dzelzceļa satiksmes apkopes ēkas<sup>2</sup></i>  1 000	<i>Kuģu ceļu bākas</i>  30	<i>Garāžas<sup>3</sup></i>  12 000



Ēku apakšgrupas/ēku skaits		
<p><i>Ražošanas ēkas<sup>2</sup></i></p>  <p>16 200</p>	<p><i>Elektroenerģijas ēkas<sup>3</sup></i></p>  <p>4 000</p>	<p><i>Ūdens attīrīšanas ēkas</i></p>  <p>650</p>
<p><i>Inženiertehniskās infrastruktūras ēkas<sup>4</sup></i></p>  <p>12 000</p>	<p><i>Noliktavas<sup>5</sup></i></p>  <p>14 200</p>	<p><i>Rezervuāri, tvertnes, bunkuri<sup>6</sup></i></p>  <p>1 730</p>
<p><i>Silosveida, bunkurveida noliktavas</i></p>  <p>770</p>	<p><i>Ūdens rezervuāri</i></p>  <p>480</p>	

## 2.4. Komerddarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa

Komerddarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst komerddarbības objektu apbūves zemes, sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes un dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zemes lietošanas mērķu grupas 14 lietošanas mērķi, kur lielākais ZV skaits ir komerddarbības zemei un dabas pamatnes zemei.



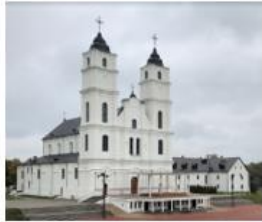


NĪLM kods	NĪLM nosaukums	ZV skaits
0801	Komerddarbības objektu apbūve	19796
0800	Neapgūta komerddarbības objektu apbūves zeme	613
0901	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	3551
0902	Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve	1580
0903	Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	1797
0904	Ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve	33
0905	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	1127



0906	Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve	1248
0907	Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve	3300
0908	Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	5850
0900	Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme	503
0501	Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	14862
0502	Pagaidu atļautā zemes izmantošana sakņu dārziem	2430
0502	Sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorijas	754
Kopā:		57444

Attiecībā uz ēkām “Komerccēkas un publiskās ēkas” grupa aptver ap 33 tūkst. ēku un tās iedalītas 14 apakšgrupās, kurām nosakāmas bāzes vērtības. Lielāko ēku īpatsvaru veido tirdzniecības ēkas un biroju ēkas.

Ēku apakšgrupa	<i>Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas<sup>2</sup></i>	<i>Atpūtas ēkas ar daļēju labiekārtojumu vai bez labiekārtojuma</i>	<i>Biroju ēkas</i>
Ēku grupa “Komerccēkas un publiskās ēkas”			
Ēku skaits	3 000	3 100	7 000
Ēku apakšgrupa	<i>Tirdzniecības ēkas<sup>3</sup></i>	<i>Staciju un sakaru ēkas<sup>4</sup></i>	<i>Apjuntas estrādes</i>
Ēku grupa “Komerccēkas un publiskās ēkas”			
Ēku skaits	8 000	1 600	200
Ēku apakšgrupa	<i>Izklaides ēkas</i>	<i>Muzeji un bibliotēkas</i>	<i>Izglītības ēkas</i>
Ēku grupa “Komerccēkas un publiskās ēkas”			
Ēku skaits	1 050	600	3 800

Ēku apakšgrupa	<i>Medicīnas ēkas</i>	<i>Sporta ēkas</i>	<i>Kulta ēkas</i>
Ēku grupa "Komerccēkas un publiskās ēkas"			
Ēku skaits	1 350	1 050	1 400
Ēku apakšgrupa	<i>Kultūrvēsturiskie objekti</i>	<i>Aizsardzības un drošības iestāžu ēkas</i>	
Ēku grupa "Komerccēkas un publiskās ēkas"			
Ēku skaits	75	850	

### 3. Nekustamā īpašuma vērtēšanas modeļi

Lai nodrošinātu automatizētu vērtības aprēķinu, vērtēšanas vajadzībām izveidoti standartizēti vērtību aprēķina modeļi (formulas). Modeļos izvērtējamo rādītāju pietiekamība atkarīga no pieejamiem datiem, jo kadastrālās vērtības aprēķinā iespējams izvērtēt tikai tos datus, kas par visiem objektiem uzkrāti Kadastra informācijas sistēmā. Aktualizējot bāzes vērtības, izmantojot tikai jaunāku nekustamā īpašuma tirgus informāciju, var netikt sasniegts apmierinošs rezultāts, ja vienlaikus vērtēšanas modeļi nav papildināti ar attiecīgajiem datiem (koeficientiem), pēc kuriem aprēķina katra objekta kadastrālo vērtību.

Vērtēšanas modeļi veido vērtību zonējums (karte ar homogēnām zonām), kadastrālo vērtību bāzes rādītāji un vērtības aprēķina modeļi (formulas). Vērtību zonējums attēlo nekustamo īpašumu vērtību līmeņa izplatības robežas, kadastrālo vērtību bāzes rādītāji – raksturo īpašumu vērtību līmeni attiecīgajā teritorijā (vērtību zonā), savukārt, vērtības aprēķina modeļi nosaka kādus galvenos vērtību ietekmējošos īpašumu raksturojošos datus izmanto, lai aprēķinātu konkrēta īpašuma vērtību.

#### 3.1. Vērtību zonējums

Īpašuma novietojuma novērtēšanai izstrādā vērtību zonējumu, sadalot valsts teritoriju apgabalos, kuru nosaka, izvērtējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju, infrastruktūras nodrošinājumu un teritoriālo plānojumu.

Vērtību zonējumus izstrādā vienoti zemei un ēkām vienlaicīgi visā valsts teritorijā. Noteiktas bāzes izstrādes ietvaros aktualizē trīs zonējumus:

- 1) lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējumu;
- 2) meža zemes vērtību zonējumu;
- 3) apbūves vērtību zonējumu, kas apvieno iepriekš atsevišķos dzīvojamo māju apbūves zonējumu, rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējumu un komercobjektu apbūves zonējumu.

Vērtību zonu izdalīšanai izmanto esošas apbūves raksturu, pašvaldības teritorijas plānojumā un detālplānojumā noteikto izmantošanu, nekustamā īpašuma tirgus informāciju (pirkuma darījumi, nomas darījumi, būvizmaksas, tūmekļvietnēs publiski pieejamā piedāvājumu un pieprasījumu informācija) un nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošos faktoros, kas ir nekustamā īpašuma izmantošanas ierobežojumi, apbūves raksturs un intensitāte, tehniskās (transporta, sakaru, enerģētikas, ūdensapgādes) un sociālās (izglītības, zinātnes, veselības un sociālās aprūpes, valsts pārvaldes, sabiedrisko pakalpojumu, kultūras un rekreācijas objekti) infrastruktūras nodrošinājums.

Apbūves vērtību zonu robežas nosaka pa zemes vienību robežām, nepieļaujot zemes vienības un ēkas sadalīšanu dažādās vērtību zonās (izņemot zemes vienības zem ceļiem, dzelzceļiem, upēm un pludmalēm) un tās var atšķirties no teritorijas plānojumā noteiktās izmantošanas, kas pieļauj gadījumus, kad noteiktā izmantošana sadala (šķeļ) zemes vienību. Savukārt, lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes zonējuma zonu robežas nosaka pa pašvaldības teritorijas robežām. Pieļaujama zonas sadalīšana lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējumā pa dabiskām robežšķirtnēm, ja pašvaldības teritorijas robeža starp atšķirīgām vērtību līmeņa teritorijām sadala līdzīgas kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamās zemes.

### **3.2. Zemes vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji**

Zemes vērtību, ņemot vērā tās izmantošanas iespējas, ietekmē dažādi faktori. Lai izvērtētu būtiskākos, pastāv divi vērtību aprēķina modeļi (formulas):

- apbūves zemes vērtības aprēķina modelis;
- lauku zemes vērtības aprēķina modelis.

Vērtības aprēķina modelis konkrētai zemes vienībai tiek piemērots ievērojot Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto lietošanas mērķi. Lauku zemes vērtības aprēķina modeli piemēro lauku teritorijās zemes vienībām ar lietošanas mērķi no lietošanas mērķu grupas „Lauksaimniecības zeme”, „Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu” un „Ūdens objektu zeme”. Pārējos gadījumos, tai skaitā pilsētās, piemēro apbūves zemes vērtības aprēķina modeli.

Apbūves zemes un lauku zemes vērtību bāzes rādītājus apstiprina ar Ministru kabineta noteikumiem par kadastrālo vērtību bāzi (turpmāk – Vērtību bāzes noteikumi).

#### **3.2.1. Apbūves zeme**

Apbūves zemes vērtības aprēķina modelis paredz izvērtēt šādus apbūves zemes vērtību ietekmējošos faktoros – novietojumu (vērtību zona), zemes izmantošanu (zemes vienībai noteikto lietošanas mērķi un tam piekrietošo zemes platību), zemes platību un zemei reģistrētos vērtību ietekmējošos apgrūtinājumus. Tādus apbūves zemes vērtību ietekmējošos faktoros kā tehniskās un sociālās infrastruktūras nodrošinājums izvērtē kā vidējo rādītāju vērtību zonā un ņem vērā, nosakot attiecīgā lietošanas mērķa bāzes vērtību.

Vērtības samazinājums par apgrūtinājumiem noteikts Vērtēšanas noteikumos<sup>2</sup>. Lai aprēķinātu zemes vērtību, ņemot vērā lietošanas mērķi, nosaka apbūves zemes vērtību bāzes rādītājus:

- zemes bāzes vērtību;
- standartplatību;
- standartplatības korekcijas koeficientu.

Standartplatību nosaka, lai atbilstoši nekustamo īpašumu tirgum novērtētu viena lietošanas mērķa dažāda lieluma zemes vienības. Rezultātā bāzes vērtības, standartplatības un

<sup>2</sup> Ministru kabineta 2020. gada 18. februāra noteikumi Nr. 103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi", 80., 82. punkts. <https://likumi.lv/ta/id/312662#p81>

standartplatības korekcijas koeficientus nosaka ar aprēķinu, lai mazas un lielas zemes platības attiecībā pret tirgus cenu līmeni tiktu novērtētas ar vienādu attiecību. Standartplatību, izņemot daudzdzīvokļu māju apbūves zemi, nosaka kā robežu, līdz kurai attiecīgajam lietošanas mērķim saglabājas tieši proporcionāla likumsakarība starp lietošanas mērķa zemes cenu un apjoma izmaiņām. Standartplatības korekcijas koeficientu nosaka, ņemot vērā attiecību starp viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kas atbilst zemes standartplatībai, un viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kuras pārsniedz zemes standartplatību.

### 3.2.2. Lauku zeme

Lauku zemes vērtības aprēķina modelis paredz izvērtēt šādus lauku zemes vērtību ietekmējošos faktoros:

- lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti;
- meža zemes kvalitāti;
- lietošanas mērķa platības pa zemes lietošanas veidiem:
  - lauksaimniecībā izmantojamā zeme (aramzeme, pļavas, ganības, augļudārzi);
  - meža zeme;
  - zeme zem ēkām un pagalmiem;
  - zeme zem zivju dīķiem;
  - pārējā zeme (krūmāji, purvi, zeme zem ūdeņiem (izņemot zeme zem zivju dīķiem), zeme zem ceļiem un eksplikācijā uzrādītā pārējā zeme).
- zemes platību;
- novietojumu (vērtību zona);
- dzīvojamās mājas ietekmi;
- vērtību ietekmējošos apgrūtinājumus un to aizņemtās platības.

Ar Vērtību bāzes noteikumiem apstiprina lauku zemes vērtību bāzes rādītājus:

- lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību katrai lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupai;
- meža zemes bāzes vērtību katrai meža zemes kvalitātes grupai.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, ņemot vērā zemes kvalitātes novērtējumu ballēs, iedalās septiņās kvalitātes grupās, bet meža zemes – četrās grupās.

Zemes zem ēkām un pagalmiem, zemes zem zivju dīķiem, pārējo zemju, dzīvojamās mājas, apgrūtinājumu un ciršanas ierobežojumu izvērtēšana ir noteikta Vērtēšanas noteikumos. Ja uz zemes vienības ir dzīvojamā māja, tad zeme 1000m<sup>2</sup> platībā tiek vērtēta kā apbūves zeme, piemērojot individuālās apbūves zemes bāzes vērtību. Savukārt, lai noteiktu zemes vērtību zem zivju dīķiem, aprēķinā piemēro attiecīgās vērtību zonas bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes III kvalitātes grupai, zem ēkām un pagalmiem - IV kvalitātes grupas bāzes vērtību. Pārējo zemju (krūmi, purvi, zemes zem ūdeņiem, zemes zem ceļiem, pārējās zemes) vērtības aprēķinā piemēro I kvalitātes grupas zemes bāzes vērtību reizinātu ar koeficientu 0,8. Meža zemēm par ciršanas ierobežojumiem noteiktais vērtības samazinājums katrai zemes vienībai tiek saņemts no Valsts meža dienesta un ir iekļauts zemes kvalitatīvajā novērtējumā.

### 3.3. Ēku vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji

Ēku kadastrālajai vērtēšanai izmanto Vērtēšanas noteikumu 1.pielikumā minētās ēku grupas un apakšgrupas. Atkarībā no ēku vērtību ietekmējošo rādītāju izvērtēšanas detalizācijas pakāpes, ēkām ir trīs vērtēšanas modeļi:

- savrupmājas;



- daudzfunkcionālās ēkas;
- citas nedzīvojamās ēkas.

Savrupmāju modeli piemēro ēku grupai “Savrupmājas”, daudzfunkcionālās ēkas modeli - ēku apakšgrupām "Daudzdzīvokļu mājas", "Biroju ēkas" un "Tirdzniecības ēkas", ja tajās ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa, savukārt citas nedzīvojamās ēkas modeli - visām pārējām ēkām, uz kurām neattiecas savrupmāju vai daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modeļi.

Vērtēšanas noteikumos noteikts kādus rādītājus izvērtē katram modelim.

Visām ēkām pēc viena principa izvērtē tādus rādītājus kā ēkas nolietojums un apgrūtinājumi. Ēkas nolietojuma ietekmi uz ēkas vērtību nosaka ar būves nolietojuma korekcijas koeficientu. Minētais koeficients ir atkarīgs no tā, kāds ir ēkas nolietojuma % (tiek noteikts būvju kadastrālās uzmērīšanas jeb tehniskās inventarizācijas laikā). Koeficienta diapazons ir no 1,00 jaunai ēkai līdz 0, ja būves nolietojums ir no 83-100%, kas faktiski nozīmē, ka ēka ir grausta stāvoklī.

No apgrūtinājumiem ēkām izvērtē tikai faktu, vai konkrētai ēkai ir reģistrēts kultūras pieminekļa statuss. Ēkām ar valsts vai vietējais nozīmes kultūras pieminekļa statusu, ja nolietojums ir lielāks par 35% un ēkai reģistrētā nolietojuma grupa ir "V4" vai "V5", kadastrālā vērtība tiek samazināta par 35%.

Ar Vērtību bāzes noteikumiem apstiprina ēku vērtību bāzes rādītājus:

- bāzes vērtību ēkas apakšgrupai;
- ēkas standartapjomu;
- apjoma korekcijas koeficientu.

### 3.3.1. Savrupmājas vērtības aprēķina modelis

Savrupmāju ēku grupa ietver ēkas no apakšgrupām “Dārza mājas”, “Atsevišķas savrupmājas” un “Savietotas savrupmājas”. Savrupmājas vērtēšanas modelis paredz izvērtēt šādus vērtību ietekmējošos rādītājus:

- ēkas novietojums (vērtību zona);
- ēkas izmantošana (bāzes vērtība ēkas apakšgrupai);
- ēkas kopējā platība, tai skaitā ārtelpu platība (t.sk. malkas šķūnis), palīgtelpu platība (pagrābtelpas, garāža, kūts);
- ēkas labiekārtojums (elektrība, ūdens, kanalizācija, apkure);
- ēkas nolietojums (pamati, sienas, pārsegumi, jumts/jumta segums);
- ēkas būvniecības periods (ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads);
- ēkas ārsienu materiāls (koks, mūris);
- apgrūtinājumi (kultūras piemineklis).

Savrupmājām bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību, attiecinātu uz dzīvojamām iekštelpām, kas atrodas labiekārtotā mūra ēkā (ir elektrība, apkure, ūdens un kanalizācija) bez apgrūtinājumiem. Nosakot bāzes vērtību, ņem vērā arī ēkas būvniecības periodu. Ārtelpu un palīgtelpu platības vērtību samazinošie koeficienti, kā arī labiekārtojumu, ēkas nolietojuma, būvniecības perioda, ēkas ārsienu materiāla un apgrūtinājumu izvērtēšanas korekcijas koeficienti, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju, ir noteikti Vērtēšanas noteikumos.

Savrupmāju vērtības aprēķinā piemēro šādus korekcijas koeficientus:

- ēkas ārtelpu platībai – 0,3;
- ēkas palīgtelpu platībai – 0,6;
- ja savrupmājā nav elektrības – 0,6;

- ja savrupmājā ir elektrība, bet nav ūdens/kanalizācijas un apkures – 0,7;
- ja savrupmājā ir elektrība, bet nav ūdens/kanalizācijas vai apkures – 0,8;
- atkarībā no ēkas nolietojuma<sup>3</sup> – no 0,4 – 0,9;
- atkarībā no būvniecības perioda un ēkas nolietojuma
  - 1. un 2. būvniecības perioda ēkām<sup>4</sup> – 1,10 vai 1,20;
  - 4., 5. un 6. būvniecības perioda ēkām<sup>5</sup> – 1,1 līdz 5,0.
- ja savrupmājai ārsienu materiāla veids “Kokmateriāli” – 0,8.

Minētos korekcijas koeficientus savrupmājas kadastrālās vērtības aprēķinā iespējams piemērot tikai tad, ja Kadastra informācijas sistēmā par ēku ir reģistrēta pilna informācija (veikta būvju kadastrālā uzmērīšana jeb tehniskā inventarizācija). Savukārt ēku, kurām dati Kadastra informācijas sistēmā reģistrēti masveida apsekošanas rezultātā, veicot ēkas ārējo apsekošanu (nav veikta pilna būvju kadastrālā uzmērīšana), un attiecīgi nav ziņu par labiekārtojumiem un platību sadalījumiem, vērtības aprēķinā visai platībai piemēro tikai ēkas apakšgrupas bāzes vērtību (labiekārtojumus nevērtē).

Ar Vērtību bāzes noteikumiem apstiprina savrupmāju vērtību bāzes rādītāju – bāzes vērtību ēkas apakšgrupai.

### 3.3.2. Daudzfunkcionālās ēkas vērtības aprēķina modelis

Daudzfunkcionālo ēku grupa ietver ēkas no apakšgrupām "Daudzdzīvokļu mājas", "Biroju ēkas" un "Tirdzniecības ēkas", ja tajās ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa. Daudzfunkcionālas ēkas kadastrālo vērtību aprēķina, summējot telpu grupu kadastrālās vērtības.

Daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modelis paredz izvērtēt šādus vērtību ietekmējošos rādītājus:

- ēkas novietojums (vērtību zona);
- ēkas izmantošana (bāzes vērtība apakšgrupai “Daudzdzīvokļu mājas”);
- ēkas nolietojums (pamati, sienas, pārsegumi, jumts/jumta segums);
- ēkas būvniecības periods (ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads);
- ēkas ārsienu materiāls (koks, mūris);
- ēkas apgrūtinājumi (kultūras piemineklis);
- ēkas platība sadalījumā – dzīvojamo telpu grupa, saimniecības telpu grupa (koplietošanas, garāžas, cita iepriekš neklasificēta (pagrabstāvā) telpu grupa) un nedzīvojamo telpu grupa (visas pārējās, kas nav dzīvojamā un saimniecības);
- dzīvojamai un nedzīvojamai telpu grupai kopējās platības sadalījums (ārtelpas, iekštelpas);
- dzīvojamai telpu grupai – labiekārtojumi (kanalizācija, sanitārtehniskais mezgls, apkure);
- nedzīvojamai telpu grupai – labiekārtojumi (apkure);
- dzīvojamai telpu grupai piesaistes stāvs (pirmais un pagrabstāvs);
- nedzīvojamai telpu grupai piesaistes stāvs (pagrabstāvs).

Daudzdzīvokļu māju ēku apakšgrupā (turpmāk – daudzdzīvokļu ēkas) ēkas bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību, attiecinātu uz dzīvojamo telpu grupas dzīvojamām iekštelpām, kas atrodas augstāk par pirmo stāvu labiekārtotā mūra ēkā (ir kanalizācija, sanitārais mezgls un apkure) bez apgrūtinājumiem. Nosakot bāzes vērtību, ņem vērā arī ēkas būvniecības periodu.

<sup>3</sup> Vērtēšanas noteikumu 6.pielikums

<sup>4</sup> Vērtēšanas noteikumu 5.pielikums

<sup>5</sup> MK noteikumu “Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam” 13.pielikums



Ārtelpu un saimniecības telpu grupu vērtību samazinošie koeficienti, kā arī labiekārtojumu, ēkas nolietojuma, būvniecības perioda, ēkas ārsienu materiāla un apgrūtinājumu izvērtēšanas korekcijas koeficienti, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju, ir noteikti Vērtēšanas noteikumos.

Daudzfunkcionālās ēkas vērtības aprēķinā piemēro šādus korekcijas koeficientus:

- ārtelpu platībai – 0,3;
- saimniecības telpu grupai – 0,3;
- dzīvojamai telpu grupai, kurai nav kanalizācijas un sanitārā mezgla – 0,6;
- dzīvojamai telpu grupai, kurai nav kanalizācijas vai sanitārā mezgla – 0,8;
- dzīvojamai telpu grupai, kurai ir kanalizācija un sanitārais mezgls, bet nav apkures – 0,9;
- nedzīvojamo telpu grupai, kurai nav apkures – 0,9;
- dzīvojamai telpu grupai, kura atrodas pirmajā stāvā – 0,9;
- dzīvojamai telpu grupai un nedzīvojamām telpu grupām (Viesnīcas, biroji, tirdzniecības, rūpnieciskās ražošanas), kuras atrodas pagrabstāvā – 0,6;
- atkarībā no ēkas nolietojuma – no 0,4 – 0,9;
- atkarībā no būvniecības perioda un ēkas nolietojuma:
  - 1. un 2. būvniecības perioda ēkām<sup>6</sup> – 1,10 vai 1,30;
  - 5. un 6. būvniecības perioda ēkām<sup>7</sup> – 1,1 līdz 3,5;
- telpu grupai, kas atrodas koka daudzdzīvokļu mājā un tai ārsienu materiāla veids “Kokmateriāli” – 0,8.

Tā kā Daudzfunkcionālām ēkām bāzes vērtību nosaka dzīvojamo telpu grupai, tad ēkā arī visām pārējām telpu grupām vērtības aprēķinā piemēro dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību.

Daudzfunkcionālām ēkām, kurām nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana un Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrētas telpu grupas, kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro aprēķina modeli “Citas nedzīvojamās ēkas” un “Sociālās dzīvojamās mājas” apakšgrupas ēkas bāzes vērtību.

### 3.3.3. „Citas nedzīvojamās ēkas” vērtības aprēķina modelis

„Citas nedzīvojamās ēkas” vērtības aprēķina modeli piemēro visām pārējām ēkām, kas neatbilst savrupmāju vai daudzfunkcionālo ēku kategorijai.

Citas nedzīvojamās ēkas vērtēšanas modelis paredz izvērtēt šādus vērtību ietekmējošos rādītājus:

- ēkas novietojums (vērtību zona);
- ēkas izmantošana (bāzes vērtība ēkas apakšgrupai);
- ēkas platības sadalījums (iekštelpas, ārtelpas);
- ēkas kopējais apjoms (platība vai būvtilpums);
- ēkas nolietojums (pamati, sienas, pārsegumi, jumts/jumta segums);
- ēkas būvniecības periods (ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads);
- ēkas apgrūtinājumi (kultūras piemineklis).

Citām nedzīvojamām ēkām, kas nav savrupmājas un daudzfunkcionālas ēkas, bāzes vērtību nosaka kā viena apjoma vienības vērtību, attiecinātu uz ēkas iekštelpu platību (izņemot apjuntas estrādes) ēkai bez apgrūtinājumiem. Nosakot bāzes vērtību, ņem vērā arī ēkas būvniecības periodu. Ēkām, kam nekustamā īpašuma tirgus informācijas analīze uzrāda būtiskas

<sup>6</sup> Vērtēšanas noteikumu 5.pielikums

<sup>7</sup> MK noteikumu “Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam” 14.pielikums

vienas vienības vidējās cenas atšķirības dažādiem ēkas apjomiem, nosaka standartapjomu ēku apakšgrupai.

Ārtelpu vērtības samazinošais koeficients, kā arī ēkas nolietojuma, būvniecības perioda un apgrūtinājumu izvērtēšanas korekcijas koeficienti, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju, ir noteikti Vērtēšanas noteikumos.

Citas nedzīvojamās ēkas vērtības aprēķinā piemēro šādus korekcijas koeficientus:

- ārtelpu platībai (izņemot apjuntas estrādes) – 0,3;
- atkarībā no ēkas nolietojuma – no 0,4 – 0,9;
- atkarībā no būvniecības perioda un ēkas nolietojuma:
  - 1. un 2. būvniecības perioda ēkām<sup>8</sup> – 1,10 vai 1,20;
  - 4, 5. un 6. būvniecības perioda ēkām<sup>9</sup> – 1,1 līdz 1,5.

Ēkas nolietojumu un apgrūtinājumus (kultūras piemineklis) izvērtē tāpat kā savrupmājām un daudzfunkcionālām ēkām. Apjoma ietekmes korekcijas koeficientu piemēro tikai tām nedzīvojamām ēkām, kas pēc apjoma pārsniedz Vērtību bāzes noteikumos apstiprināto standartapjomu.

Ar Vērtību bāzes noteikumiem apstiprina citas nedzīvojamās ēkas vērtību bāzes rādītājus:

- bāzes vērtība ēkas apakšgrupai;
- ēkas standartapjoms;
- apjoma korekcijas koeficients.

### 3.4. Inženierbūves

Aprēķinot inženierbūvju kadastrālo vērtību, izvērtē tikai inženierbūves izmantošanas veidu (inženierbūves tips), inženierbūves apjomu un nolietojumu, kas noteikts ņemot vērā inženierbūves faktisko un normatīvo kalpošanas ilgumu. Atsevišķiem inženierbūvju tipiem – rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādēm, krastmalām ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem, jūras ostu piestātnēm un ķieģeļu un dzelzsbetona dūmeņiem – papildus tiek izvērtēts novietojums (vērtību zona).

Nolietojuma ietekmi uz kadastrālo vērtību nosaka ar būves nolietojuma korekcijas koeficientu. Minētais koeficients ir atkarīgs no tā, kāds ir inženierbūves nolietojuma %. Koeficienta diapazons ir no 1,00 jaunai inženierbūvei līdz pat 0,05, ja būves nolietojums ir no 83-100%.

No apgrūtinājumiem attiecībā uz inženierbūvēm, tāpat kā uz ēkām, tiek izvērtēts tikai fakts, vai konkrētai inženierbūvei ir kultūras pieminekļa statuss. Tāpat kā ēkām, vērtība tiks samazināta par 35 % tām kultūrvēsturiskajām būvēm, kurām būves nolietojums ir lielāks par 35 %.

Ar Vērtību bāzes noteikumiem apstiprina inženierbūvju vērtību bāzes rādītāju - inženierbūves tipa bāzes vērtību.

## 4. Standartobjekts, kam nosaka bāzes vērtību

Nī tirgū nonākušie darījumu objekti ir dažādi pēc to fiziskajiem un juridiskajiem aspektiem. Piemēram, zemesgabali lieli/mazi, ar apgrūtinājumiem, bez tiem, ēkas ar dažādu vecumu, ar/bez labiekārtojumiem utml. Bāzes vērtību noteikšanai tieši neizmanto darījuma 1 m<sup>2</sup>

<sup>8</sup> Vērtēšanas noteikumu 5.pielikums

<sup>9</sup> MK noteikumu “Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam” 15.pielikums

cenu. Lai savstarpēji salīdzinātu objektu cenas bāzes vērtības noteikšanai, aprēķina koriģēto m<sup>2</sup> cenu ar KV aprēķinā piemērotajiem korekcijas koeficientiem. Ņemot vērā vērtēšanas modeļus bāzes vērtību nosaka nosacītam standartobjektam.

	Objekts, kādam nosaka bāzes vērtību
Apbūves zeme	Attiecīgā lietošanas mērķa zemes vienības standartplatībai, ievērojot vērtību ietekmējošus apgrūtinājumus: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Savrupmāju apbūves zemei (kods 0601,0600) standartplatība 1500 m<sup>2</sup>, atsevišķās vērtību zonās 2000 m<sup>2</sup>, 5000 m<sup>2</sup>;</li> <li>– Komerccarbības objektu apbūves zemei (kods 0801, 0800, 0904, 0700) standartplatība 5000 m<sup>2</sup>;</li> <li>– Sabiedriskas nozīmes apbūves zemei (kods 901, 902, 903, 905, 906, 908, 0900) standartplatība 10000 m<sup>2</sup>;</li> <li>– Ražošanas nozīmes apbūves zemei (kods 1001,1002, 1000, 1005, 1104) 5000 m<sup>2</sup>, atsevišķās valstspilsētās 3000 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Savrupmājas	Dzīvojamās mājas iekštelpām, kas atrodas labiekārtotā mūra ēkā (ir elektrība, apkure, ūdens un kanalizācija) bez apgrūtinājumiem. Ēkai 3.būvniecības periods 1946.–1990.g.
Daudzdzīvokļu mājas (Daudzfunkcionālas ēkas)	Daudzdzīvokļu mājas dzīvojamās telpu grupas dzīvojamām iekštelpām, kas atrodas augstāk par pirmo stāvu labiekārtotā mūra ēkā (ir kanalizācija, sanitārais mezgls un apkure) bez apgrūtinājumiem. Ēkai 3.būvniecības periods 1946.–1990.g.
Pārējās ēkas (Citas nedzīvojamās ēkas)	Ēkas iekštelpu platību ēkai (izņemot apjuntas estrādes) bez apgrūtinājumiem. Ēkai 3.būvniecības periods 1946.–1990.g.

Nekustamā īpašuma vērtēšanas departaments

01.10.2024