



## Valdība apstiprina pilnveidoto kadastrālās vērtēšanas metodiku

Publicēts: 19.02.2020.

Ziņas



Otrdien, 18. februārī, valdība atbalstīja Tieslietu ministrijas sagatavoto Ministru kabineta noteikumu projektu "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi", kas nodrošinās taisnīgāku kadastrālo vērtību aprēķinu nekustamajiem īpašumiem sākot no 2021. gada. Vienlaikus tika atbalstīti grozījumi nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas kārtībā un būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumos saistībā ar būvju nolietojuma noteikšanas metodiku.

Tieslietu ministrs Jānis Bordāns uzsver: "Uzlabotā metodika nodrošinās objektīvu kadastrālās vērtības aprēķināšanu katram īpašumam, jo iedzīvotājiem ir jāsaprot sava īpašuma reālā vērtība un valstij jāapzinās nekustamo īpašumu kopējā ekonomiskā vērtība. Jaunā metodika novērs līdzšinējos trūkumus un paredz efektīvas procedūras kadastrālo vērtību noteikšanai."

2019. gada 24. oktobrī Saeima lēma, ka jaunās kadastrālās vērtības nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam tiks piemērotas no 2022. gada 1. janvāra. Tieslietu ministrs Jānis Bordāns akcentē: "Mums visiem – iedzīvotājiem un valstij – ir jābūt pieejamai objektīvajai informācijai par kadastrālo vērtību visiem nekustamajiem īpašumiem, taču nekustamā īpašuma nodokļa piemērošana un nodokļu sloga paaugstināšana attiecībā uz iedzīvotāju primārajiem mājokļiem nav pieļaujama. Tāpēc Tieslietu ministrija uzskata, ka nepieciešams ieviest tā saucamo "neapliekamo minimumu" primārajiem mājokļiem."

Jaunie noteikumi kadastrālās vērtēšanas procesā paredz ņemt vērā ēkas celtniecības gadu, tās tipu, lietošanas veidu un atrašanās vietu. Tie paredz plašākas informācijas publiskošanu par izstrādāto kadastrālo vērtību bāzi, t.sk. izmantotajiem tirgus darījumiem. Paredzēta arī projektēto vērtību publiskošana pirms kadastrālo vērtību bāzes projekta izsludināšanas.

Jaunā metodika paredz, ka, aprēķinot kadastrālo vērtību, turpmāk tiks ņemti vērā tikai tādi apgrūtinājumi, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, piemēram, lauku zemei - augstsprieguma līnijas, ceļa servitūts, īpaši aizsargājamās dabas teritorijas u.c.

Savukārt ēkas un inženierbūves vērtību būtiski ietekmēs būvniecības periods un ēkas nolietojums. Ēkas nolietojumu automātiski pārreķinās katru gadu. Šis izmaiņas uzlabos jaunu un atjaunotu ēku novērtējuma atbilstību nekustamā īpašuma tirgum.

Apbūves zemei, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu mājas, noteiks standartplatību, kas ir atkarīga no apbūves intensitātes, un pārējo platību vērtēs kā zaļo zonu. Šis pilnveidojums uzlabos novērtējumus, kad dzīvojamai ēkai piesaistīti lielāki zemes gabali nekā nepieciešams un tos izmanto citu māju iedzīvotāji.

Lietošanas mērķu noteikšanas kārtībā ir paredzēts papildus nodalīt to apbūves zemi, kurai teritorijas plānojums paredz apbūvi, bet apbūves īstenošanai nepieciešams detalizēts plānojums, kā arī infrastruktūras izbūve.

Jaunajā metodikā ir uzlaboti kritēriji zemes lietošanas mērķa noteikšanai, nosakot, ka par apbūves zemi nevar noteikt zemi, kuru fizisku vai juridisku apstākļu dēļ nevar apbūvēt.

Lai nodrošinātu savlaicīgu informācijas pieejamību sabiedrībai par projektētām kadastrālajām vērtībām, Valsts zemes dienests tās publicēs savā tīmekļa vietnē pirms kadastrālo vērtību bāzes projekta izsludināšanas.

Jaunā kadastrālo vērtību bāze valdībai jāapstiprina līdz 2020. gada augustam, bet nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam tā tiks piemērota 2022. gadā.



## Jaunā kārtība: KAS MAINĪSIES?

Ministru kabineta noteikumu projekta "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" mērķis ir katram nekustamajam īpašumam nodrošināt tirgum atbilstošu, taisnīgu un kvalitatīvu kadastrālo 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.

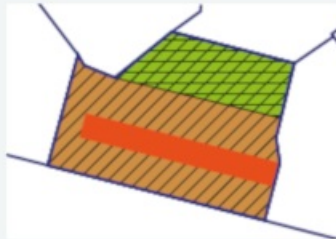
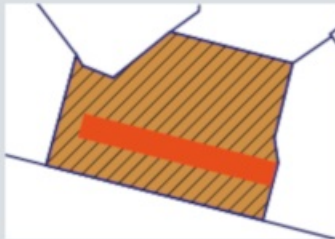
Koplietošanas pagalmis  
piesaistīts tikai vienai  
mājai.



Ieviests  
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.



## KADASTRĀLĀS VĒRTĒŠANAS NOTEIKUMI

ŠOBRĪD

PĒC IZMAIŅĀM

### Ēku dalīšana būvniecības periodos

Būvniecības periods  
netiek izvērtēts.

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



Ieviests ēku iedalījumu  
būvniecības periodos.

Vērtības aprēķinā  
ievieš 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 registrētais  
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



Paredzēts automātisks  
nolietojuma pārrēķins  
visām ēkām katru  
gadu.

## KADASTRĀLĀS VĒRTĒŠANAS NOTEIKUMI

ŠOBRĪD

PĒC IZMAIŅĀM

### Apbūves zonējumi

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



Kadastrālo vērtību aprēķinam izmantos 1 apbūves zonējumu.

Dzīvojamā māju apbūves zonējumā 10 zonas

Ražošanas objektu apbūves zonējumā 5 zonas

Komercobjektu apbūves zonējumā 11 zonas

Viens apbūves zonējums



### Zemes un ēkas bāzes vērtības

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



Ēku vērtēšanai apvienos vairākus ēku tipus grupās. Vienā vērtību zonā, katrai ēku apakšgrupai nosaka vienu bāzes vērtību.

Ēku vērtēšanai tiek izmantoti būvju klasifikācijā noteiktie ēku tipi.

## KADASTRĀLĀS VĒRTĒŠANAS NOTEIKUMI

ŠOBRĪD

PĒC IZMAIŅĀM

### 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 nesummēs, bet noteiks reāli apgrūtināto platību.

Apbūves zemei - 53 apgrūtinājumi.

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.