



Valsts zemes
dienests

Nekustamā īpašuma kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveidojumi 2020.gadā

2020.gada 15.jūlijs



Valsts zemes
dienests

Saturs

Izmaiņas normatīvajos aktos

- Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā
- Ministru kabineta 2020.gada 18.februāra noteikumi Nr.103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi "
- Grozījumi Ministru kabineta 2006.gada 20. jūnija noteikumos Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība"
- Grozījumi Ministru kabineta 2012.gada 10. janvāra noteikumos Nr. 48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



Valsts zemes
dienests

1. Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā (1)

- Kadastrālo vērtību bāzi apstiprina reizi četros gados (izstrādājama kadastrālo vērtību bāze 2022. - 2025.gadam)
- Kadastrālo vērtību bāzi 2022.-2025.gadam izstrādā atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū, kāda tā bija uz **2019. gada 1. jūliju**
- Ministru kabinets līdz 2020.gada 31.jūlijam apstiprina kadastrālo vērtību bāzi 2022.-2025.gadam, kuru piemēro kadastrālās vērtības aprēķinam ar **2022. gada 1. janvāri**
- Kadastrālo vērtību atbilstība no 2022.gada 1.janvāra pret nekustamā īpašuma tirgus līmeni ir noteikta 100% līmenī (iepriekš 85% līmenī)



Valsts zemes dienests

2. Kadastrālās vērtēšanas noteikumi (1)

Zonējums un vērtību zonas:

- Kadastrālās vērtības aprēķinam izmantos **vienu apvienoto apbūves zonējumu triju zonējumu vietā**





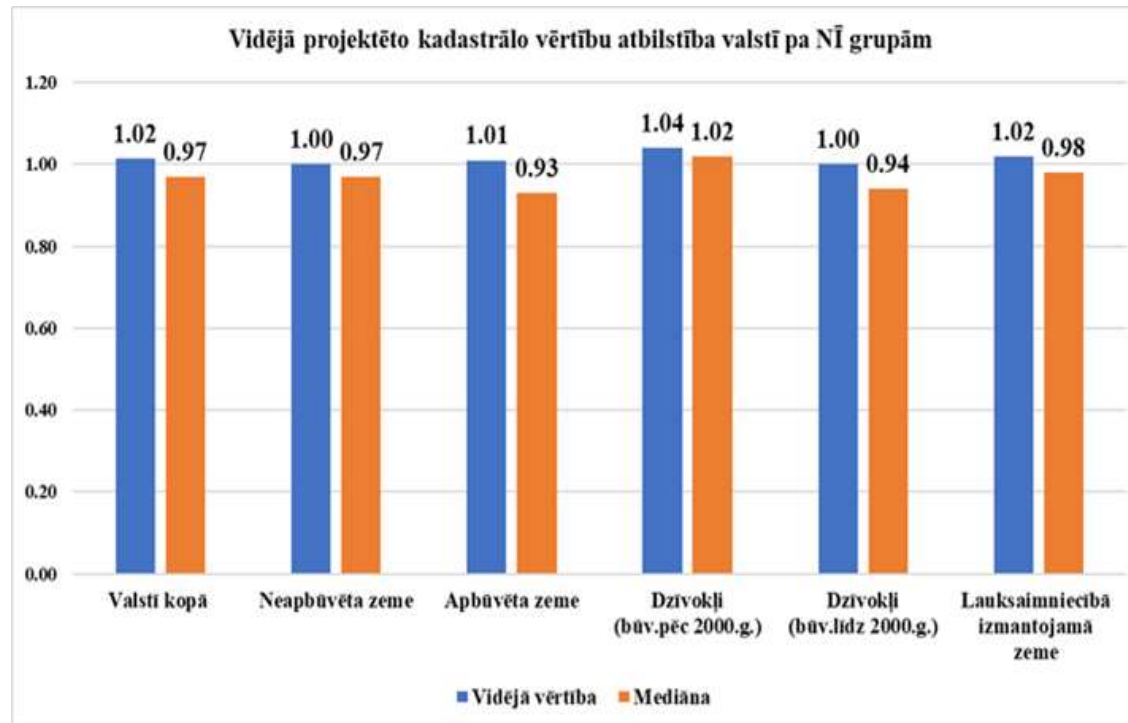
Valsts zemes dienests

2. Kadastrālās vērtēšanas noteikumi (2)

Kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma tirgum

- Kadastrālo vērtību bāze ir **atbilstoša** nekustamā īpašuma tirgus līmenim, ja **kadastrālās vērtības** un **vidējās darījuma cenu attiecība** ir robežās no **0.9 - 1.1**

Vidējā projektēto kadastrālo vērtību atbilstība pa nekustamo īpašumu grupām valstī





Valsts zemes
dienests

2. Kadastrālās vērtēšanas noteikumi (3)

Ēku vērtēšana

- **Ēku vērtēšanā** noteikts ēku grupējums, kur vienā apakšgrupā apvienoti vairāki ēku tipi ar līdzīgiem vērtību veidojošiem faktoriem un bāzes vērtību noteiks uz **ēku apakšgrupu**
- **Ēku vērtēšanā** noteikts **ēku vecumu grupējums sešos būvniecības periodos**, kur sasaistē ar ēkas fizisko nolietojumu **tiek koriģēta ēku bāzes vērtība** konkrētai ēkai **atkarībā no tās vecuma** (detalizēti (4))
- **Ēku vērtību bāze** tiek noteikta uz **trešo būvniecības periodu (1946.-1990.gads)**



Valsts zemes
dienests

2. Kadastrālā vērtēšanas noteikumi (4)

Ēkas būvniecības periodi un tā ietekmes korekcijas koeficients (Kbp)

Savrupmājas

Nr. p.k.	Būvniecības periods (gadi)	Ēkas nolietojums, %		
		0-12	13-32	33-100
1.	līdz 1914.	1,20	1,10	1,00
2.	1915.–1945.	1,10	1,00	1,00
3.	1946.–1990.	1,00	1,00	1,00
4.	1991.–2000.	1,20	1,10	1,00
5.	2001.–2014.	1,40	1,20	1,00
6.	no 2015.	1,40	1,20	1,00



Daudzfuncionālās ēkas

Nr. p.k.	Būvniecības periods (gadi)	Ēkas nolietojums, %		
		0-12	13-32	33-100
1.	līdz 1914.	1,30	1,10	1,00
2.	1915.–1945.	1,10	1,00	1,00
3.	1946.–1990.	1,00	1,00	1,00
4.	1991.–2000.	1,20	1,10	1,00
5.	2001.–2014.	1,50	1,30	1,00
6.	no 2015.	1,50	1,30	1,00



Ēku grupa "Komerccēkas un publiskās ēkas" un apakšgrupas "Ražošanas ēkas", "Noliktavas", "Lauksaimniecības noliktavas", "Kūtis un zverkopības ēkas"

Nr. p.k.	Būvniecības periods (gadi)	Ēkas nolietojums, %		
		0-12	13-32	33-100
1.	līdz 1914.	1,20	1,00	1,00
2.	1915.–1945.	1,10	1,00	1,00
3.	1946.–1990.	1,00	1,00	1,00
4.	1991.–2000.	1,10	1,00	1,00
5.	2001.–2014.	1,30	1,10	1,00
6.	no 2015.	1,30	1,10	1,00





Valsts zemes dienests

2. Kadastrālās vērtēšanas noteikumi (5)

Daudzdzīvokļu māju apbūves zemei **standartplatību** noteiks izvērtējot apbūves intensitāti (1)

Standartplatību aprēķina ievērojot apbūves intensitātes ietekmes koeficientu atkarībā no ēkas stāvu skaita proporcionāli uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju vai to daļu apbūves laukumu platībām

Daudzdzīvokļu mājai uz vairākām zemes vienībām noteiktās teorētiski nepieciešamās platības piemērs



Daudzdzīvokļu mājai uz vienas zemes vienības noteiktās teorētiski nepieciešamās platības piemērs





Valsts zemes
dienests

2. Kadastrālās vērtēšanas noteikumi (6)

Daudzdzīvokļu māju apbūves zemei **standartplatību** noteiks
izvērtējot apbūves intensitāti (2)

- daudzdzīvokļu mājai aprēķinātajai **zemes standartplatībai piemēros apbūves zemes** lietošanas mērķa **bāzes vērtību**
- daudzdzīvokļu mājai aprēķinātajai **zemes virstandarta platībai piemēros** vērtības aprēķinā **vērtību līmenī kā dabas pamatņu, parku, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas bāzes vērtību**

Virszemes stāvu skaits	Apbūves intensitātes ietekmes koeficients
1 stāvs	2,5
2 stāvi	1,5
3 stāvi	1,1
4 stāvi	0,7
5-8 stāvi	0,6
9 stāvi	0,5
10-12 stāvi	0,4
13 un vairāk stāvi	0,3



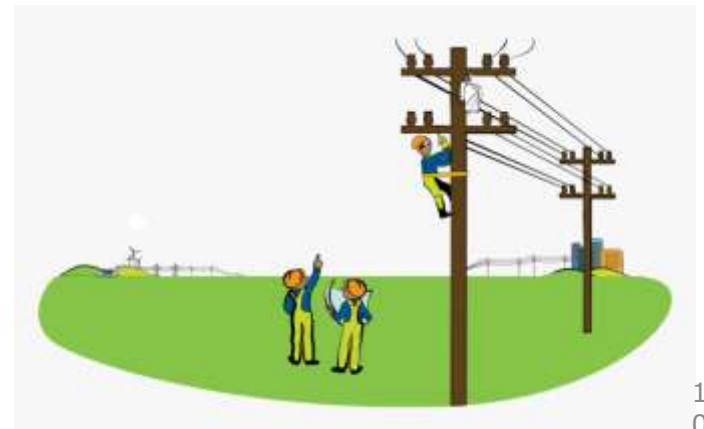


Valsts zemes
dienests

2. Kadastrālās vērtēšanas noteikumi (7)

Apgrūtinājumi (zemei)

- Kadastrālās vērtības aprēķinā izmantos **tikai vērtību samazinošos apgrūtinājumus** attiecīgām īpašumu grupām
- Apgrūtinājumus apbūves zemēm un lauku zemēm izvērtēs **tikai** proporcionāli apgrūtinājumu aizņemtajai platībai, samazinot apgrūtinātās platības vērtību **par 45%**





Valsts zemes
dienests

2. Kadastrālās vērtēšanas noteikumi (8)

Apgrūtinājumi (ēkām)

- Turpmāk neatkarīgi, vai ēka reģistrēta kā valsts vai vietējais kultūras piemineklis, ja ēkas nolietojums ir virs 35%, kadastrālā vērtība tiks samazināta **par 35%**.





Valsts zemes
dienests

2. Kadastrālās vērtēšanas noteikumi (9)

Kadastrālās vērtības tiks samazinātas:

- daudzdzīvokļu mājām un savrupmājām nav izveidota **centralizēta apkure**
- nedzīvojamām telpu grupām, ja tās atradīsies **pazemes stāvos**
- Pilnīgi visu veidu ēkām, ja tām ir **ārtelpas**





Valsts zemes
dienests

2. Kadastrālās vērtēšanas noteikumi (10)

Meža zeme:

- Meža zemes vērtību līmeņa aprēķinos izmantos **četrus gadu perioda** Centrālās Statistikas Pārvaldes datus (iepriekš divu gadu periods)
- tiks ņemts vērā vērtības aprēķinā Valsts meža dienesta noteiktos ciršanas **aizliegumus pilsētās esošajiem mežiem**





Valsts zemes
dienests

Grozījumi Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumos (1)

- **Vizuālais novērtējums**

Vizuālo tehnisko novērtējumu noteiks ar **piecām pakāpēm** – teicams, labs, vidējs, slikts, ļoti slikts (līdz 15 %; 16-30 %; 31-60 %; 61-80 %; virs 81%).

- **Nolietojuma noteikšana kadastrālās uzmērīšanas procesā**

Apsekojot daļu no ēkas (piemēram, dzīvokli), **aktualizē** arī visas ēkas kopējo nolietojumu.

- **Nolietojuma automātiska palielināšana**

Paredzēta **automātiska nolietojuma palielināšana** gan ēkām, gan inženierbūvēm ņemot vērā, cik sen pēdējo reizi nolietojums noteikts apsekojot objektu un normatīvo kalpošanas ilgumu



Valsts zemes
dienests

Kadastrālās vērtēšanas metodikas rezultātu izvērtēšana

2020.gada 18.februāra Ministru kabineta protokols Nr.7 25.§

4. Tieslietu ministrijai, pēc kadastrālās vērtību bāzes 2022.-2025.gadam publicēšanas, **izvērtēt izmaiņu nepieciešamību apstiprinātajā kadastrālās vērtēšanas metodikā un, ja izmaiņas nav saistītas ar datu kvalitātes jautājumiem, tad nepieciešamības gadījumā izstrādāt un tieslietu ministram iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā attiecīgus normatīvā akta grozījumus.**



Valsts zemes
dienests

Paldies par uzmanību!