



Valsts zemes
dienests

Kadastrālās vērtēšanas noteikumu projekts

2019.gada 20.augusts



Valsts zemes
dienests

Kadastrālā vērtēšana

Tiek saglabāta masveida vērtēšana

Masveida vērtēšanas ieviešanu rekomendē:

- *ANO Eiropas Ekonomiskās komisijas zemes pārvaldības vadlīnijas;*
- *ANO Pārtikas un lauksaimniecības organizācijas (FAO) vadlīnijas;*
- *Pasaules bankas (PB) vadlīnijas.*

Uz tirgu balstītas vērtības pozitīva ietekme uz valsts ilgtspējīgu sociāli ekonomisko attīstību

- Svarīga zemes pārvaldības sastāvdaļa;
- Atbalsta informācija teritorijas attīstības plānošanai;
- Mājokļu politikas plānošanai;
- Tautsaimniecības attīstības novērtēšanai kopumā;
- Atbalsts īpašniekiem, plānojot kredītsaistības, īpašuma nomaiņu vai uzlabošanu.

Bāze taisnīgu nodokļu sadalījumam «atbilstoši piederošam labumam»

Vērtība atspoguļo ekonomikas izmaiņas valsts un lokālā līmenī – vērtība vietām var kristies, citviet pieaugt.

Starptautiskie nodokļu politikas standarti (IAAO)



Valsts zemes
dienests

Kadastrālā vērtība NĪ nodoklim

Masveida vērtēšanas metodi piemēro: *Zviedrija, Somija, Dānija, UK, Spānija, Francija, Beļģija, Īrija, Lietuva, Igaunija, Slovēnija.*

Ja kadastrālā vērtība tiek noteikta kā tirgus vērtība, NĪ nodokļa vajadzībām kadastra IS var ieviest **speciālu vērtību NĪ nodoklim** – ar zemāku atbilstību NĪ tirgum.

Šāda pieredze ir arī citās valstīs, piemēram:

Zviedrijā – 75%

Norvēģijā mājokļiem 20-25 %, bet otram mājoklim 70-90 %

Itālijā 60 – 80 %

Francija – neattīstīta zeme - 80%, attīstīta zeme, kopā ar būvi – 50%

Igaunijā – no zemes nodokļa atbrīvota dzīvojamās apbūves zeme blīvi apdzīvotās vietās 0.15ha, citur 2 ha (pie nosacījuma, ka uz tās dzīvojamā māja, kurā zemes īpašniekam vai lietotājam ir patstāvīgā dzīves vieta)

Lietuvā 35% – dzīvojamam, 50% komercdarbībai.

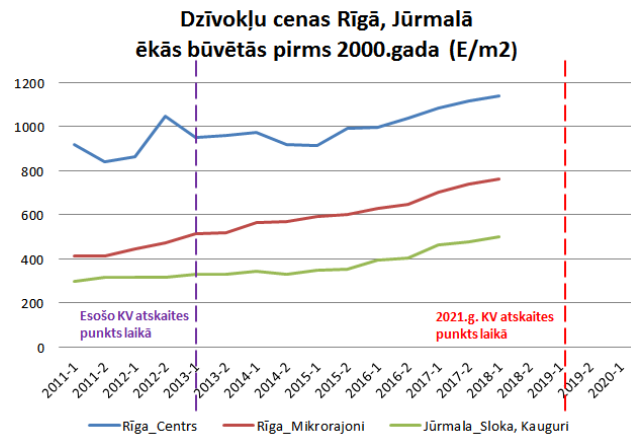
Esošā situācija:

- Bāze NĪ nodoklim – kadastrālā vērtība;
- lauku zemei Speciālā vērtība – ierobežo KV pieaugumu ne lielāku kā 10% līdz 2025. gadam.

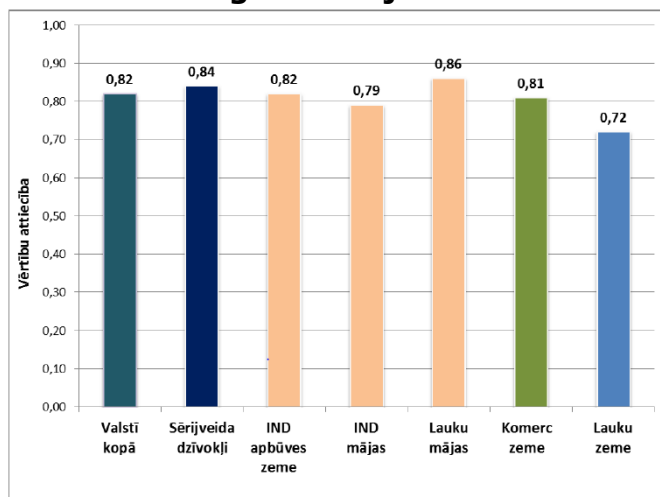


Kadastrālo vērtību atbilstība tirgum

Valsts zemes
dienests



Spēkā esošās KV bāzes atbilstība 2012. – 2013.gada darījumu cenām



Kadastra likums:

- KV jāatbilst vidējam NĪ cenu līmenim NĪ tirgū 1,5 gadu pirms stājas spēkā (KV bāzei uz 2021.g. jāatbilst situācijai uz – 2019.gada 1.jūliju).

Noteikumu projekts:

- Izvērtē laika ietekmi uz NĪ tirgu
- KV atbilstību pārbauda - *dalot KV ar darījuma cenu*
- Analizē pa īpašumu grupām, teritorijām (vismaz 20 darījumi; izmanto mediānu)
- KV bāze atbilst NĪ tirgum - ja mediāna ir starp **0.9 un 1.1**
- Atbilstības atspoguļo – pa īpašumu grupām, teritoriālos griezumos (valsts, novadi, pagasti, pilsētas, vērtību zonas)



Valsts zemes
dienests

Ēku grupēšana

Noteikumu projekts :

- Ēku kadastrālai vērtēšanai turpmāk neizmantos spēkā esošo būvju klasifikācijā noteiktos ēku tipus.
- Līdzīgie ēku tipi apvienoti ēku grupās un apakšgrupās (67 tipu vietā 6 grupas un 38 apakšgrupas)



Grupēšana nepieciešama, lai atpazītu objektu pēc izmantošanas, kas ietekmē vērtību



Valsts zemes
dienests

Apbūves zonējums

Esošā situācija: KV aprēķinam izmanto 3 apbūves zonējumus – dzīvojamā, komercobjektu un ražošanas

Piemērs - Apbūves zonējumi Jelgavas pilsētai

Dzīvojamo māju
apbūves
zonējumā 10
zonas



Ražošanas
objektu apbūves
zonējumā 5
zonas



Komercobjektu
apbūves
zonējumā 11
zonas



Noteikumu projekts: viens apbūves zonējums

Apbūves zonējumā
11 zonas



Zonējuma izstrādē izmanto – esošās apbūves raksturu, pašvaldības teritorijas plānojumu un detālplānojumu, NĪ tirgus informāciju un citu vērtību ietekmējošo informāciju

Rezultāts – lietotājam informācija ir vieglāk uztverama un saprotama.



Valsts zemes
dienests

Lauku zemes zonējums

Esošā situācija:

- lauksaimniecības zemes zonējumā zonu robežas noteiktas ievērojot pašvaldības teritoriju (t.sk. pagastu) robežās
- administratīvā robeža ne vienmēr ir vērtību mainošs šķērslis. Pašvaldības ietvaros to var ietekmēt arī dabiskie robežšķēršļi – mežu masīvi, upes, grāvji utt.

Noteikumu projekts:

Nepieciešamības gadījumā pagasta teritoriju varēs sadalīt vairākās vērtību zonās

Lauku zemes zonējumā pagasta teritoriju varēs sadalīt vairākās vērtību zonās pa dabiskām robežšķirtnēm (meža masīviem, upēm, u.c.)





Valsts zemes
dienests

Bāzes vērtību noteikšana

Noteikumu projekts:

Apbūves zemei – bāzes vērtība zonā lietošanas mērķim (EUR/m²). Visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme" vērtību zonā nosaka vienādu bāzes vērtību, izņemot lietošanas mērķim "Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve" un "Neapgūta sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme".

Lauku zemei – katrai lauksaimniecības un meža zemes kvalitātes grupai pašvaldības teritorijā sava bāzes vērtība (EUR/ha)

Ēkām – viena bāzes vērtība zonā ēku apakšgrupai.

Bāzes vērtību nosaka uz standartobjektu. Virsstandarta korekcija gan pa lietošanas mērķiem, gan ēku apakšgrupām



Valsts zemes
dienests

Zemes vērtēšana - Apbūves zeme

Noteikumu projektā - apbūves zemei vērtēs:

- Izmantošana (lietošanas mērķis);
- Novietojums (zemes bāzes vērtība lietošanas mērķim EUR/m² zonā);
- Platība (standarta vai lielāka);
 - ✓ DDZ ieviesta standartplatība
- Apgrūtinājumi
 - ✓ ņems vērā tikai vērtību ietekmējošos apgrūtinājumus
 - ✓ atšķirīgs izvērtējamo apgrūtinājumu skaits dzīvojamai un pārējai apbūvei
 - ✓ ņems vērā apgrūtinājumu pārklāšanos (*ATIS un kadastrā reģistrētie dati*)





Valsts zemes
dienests

Lauku zemes vērtēšanas modelis

Noteikumu projektā - lauku zemei vērtēs:



- Novietojums valstī
- Platību sadalījums
 - ✓ LIZ – tīrumi, pļavas, ganības
 - ✓ meža zeme
 - ✓ pārējā zeme – krūmi, purvi, ceļi, ūdeņi, smiltāji
 - ✓ zivju dīķi
 - ✓ pagalmi – lauku ēkas
- LIZ un meža zemes kvalitāte
- Ir/Nav dzīvojamā māja (savrupmāja vai daudzdzīvokļu māja)
- Meža zemei - mežaudzes ciršanas ierobežojumi lauku teritorijā un pilsētā
- Apgrūtinājumi



Valsts zemes
dienests

Meža zemes vērtēšana

Esošā situācija:

- lauku teritorijā - ja mežaudzei ir saimnieciskās darbības ierobežojumi (*ciršanas ierobežojumi*) (saņemta VMD informācija), meža zemes kvalitātes novērtējumu samazina:
 - ✓ par 100 %, ja aizliegta mežsaimnieciskā darbība vai galvenā cirte
 - ✓ par 50 %, ja aizliegta kailcirte



Noteikumu projektā – paredzēts izvērtēt mežaudzes ciršanas ierobežojumus arī pilsētā, ja šāda informācija saņemta no VMD

KV aprēķinā lietošanas mērķiem no grupas "*Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu*" un lietošanas mērķim "*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*" piemēro samazinošo koeficientu 0,55.



Valsts zemes
dienests

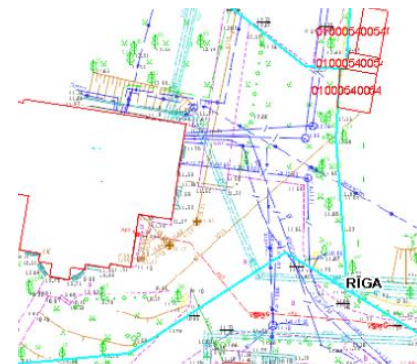
Apgrūtinājumu vērtēšana - zemei

Esošā situācija:

Ne visi apgrūtinājumi ietekmē NĪ vērtību,
Neizvērtē apgrūtinājuma platību pārklāšanos
Dažus ievērtē vairākkārt

Dzīvojamās apbūves zemei vērtē - 140 apgrūtinājumus

Lauku zemei - vairāk kā 250 apgrūtinājumus



Noteikumu projektā:

Izvērtēs apgrūtinājumus, kas ietekmē vērtību un nepārklājas.

Apgrūtinājumu ietekme tiks izvērtēta vairākos veidos:

- Izvērtējot zemes lietošanas veidus;
- Izvērtējot ciršanas ierobežojumus (meža zemes kvalitatīvajā novērtējumā)
- Noteiktiem apgrūtinājuma veidiem vērtības aprēķina formulā piemērojot samazinājumu (pēc to faktiskās aizņemtās platības noteikts %):
 - ✓ Dzīvojamās apbūves zemei: 53 apgrūtinājumi (maģistrālās komunikācijas, piesārņojums, sanitārās, ceļu vai dzelzceļa aizsargjoslas, u.c.);
 - ✓ Komerc, sabiedriskās, ražošanas apbūves zemei: 8 apgrūtinājumi (maģistrālās komunikācijas, piesārņojums, ceļa servitūts);
 - ✓ Lauku zemei: 8 apgrūtinājumi (augstsprieguma līnijas, ceļa servitūts, piesārņojums)



Valsts zemes
dienests

Apgrūtinājumu vērtēšana - būvēm

Esošā situācija:



Būvei ar fizisko nolietojumu lielāku par 30% kadastrālo vērtību samazina par:

- ✓ 45 % - valsts nozīmes kultūras piemineklis
- ✓ 35 % - vietējas nozīmes kultūras piemineklis



Noteikumu projektā:

Būvei ar fizisko nolietojumu lielāku par 35% kadastrālo vērtību samazina par 35 % - valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis



Valsts zemes
dienests

Zemes vērtēšana - daudzdzīvokļu māju zeme

Esošā situācija: Daudzdzīvokļu māju apbūves zemēm KV aprēķinā netiek piemērota standartplatība, jo:

- Viena DDZ māja var atrasties uz vairākām zemes vienībām
- Vairākas mājas var atrasties uz vienas zemes vienības
- Koplietošanas pagalms piesaistīts tikai vienai mājai
- Īpaši piespiedu nomu gadījumos, piesaistīti lielāki zemes gabali nekā nepieciešams



*Mežciemā uz vienas ZV
atrodas vairākas DDZ mājas*



*Purvciemā uz vairākām ZV
atrodas viena DDZ māja*



Valsts zemes
dienests

Zemes vērtēšana - daudzdzīvokļu māju zeme

Noteikumu projektā: DDZ apbūves zemēm
ievieš standartplatību, kas atkarīga no apbūves intensitātes,
stāvu skaita

- Aprēķinātajai zemes platībai piemēro DDZ apbūves
lietošanas mērķa bāzes vērtību;
- Platību, kas pārsniedz standartplatību, vērtē kā zaļo zonu



Zemes vienība
Rīgā, Dzelzavas ielā

Zemes platība **7087 m²**

Uz ZV atrodas 5-stāvu
dzīvojamā māja



Pēc jaunās metodikas:

Standartplatībai – **4142.4 m²** piemēro DDZ
zemes Bv= 49,80 EUR/m²
«Liekajai» platībai – **2944.6 m²** piemēro
korekciju līdz ~ 1 EUR/m²
Kadastrālā vērtība = **EUR 188 000**

Pēc esošās metodikas:

Visai ZV piemēro DDZ zemes bāzes
vērtību = 49,80 EUR/m²

Kadastrālā vērtība = **EUR 317 000**



Valsts zemes
dienests

Ēku vērtēšana

Noteikumu ēkām vērtēs: projektā

- Ēkas izmantošana no ēku grupējuma (Savrupmājas, DDZ mājas, tirdzn.ēkas, ražošanas ēkas u.c.)
- Bāzes vērtība ēkas grupai/apakšgrupai
- Ēkas apjoms (m^2 , m^3)
- Ēkas nolietojums
- Ēkas apgrūtinājums (kultūras piemineklis)
- Ēkas būvniecības periods

Savrupmājas	Daudzfunkcionālās mājas	Pārējās ēkas
Platību sadalījums- iekštelpas, palīgtelpas, ārtelpas	Visām telpu grupām (izņemot koplietošanas, garāžas un cita neklasificēta -1stāvā) – viena bāzes vērtība	Platību sadalījums- iekštelpas, ārtelpas
Labiekārtojumi – elektrība, ūdens/kanalizācija, apkure	Dzīvojamai TG labiekārtojumi – ūdens, kanalizācijas, sanitārais mezgls, apkure	Standartapjoms un virsstandarta korekcija
Ārsienų materiāls	Platību sadalījums- iekštelpas, ārtelpas	
	Ārsienų materiāls	
	Nedzīvojamai TG – apkure	
	Dzīvojamai TG – pazemes un 1.stāva ietekme	
	Biroja, tirdzniecības un ražošanas TG - pazemes stāva ietekme	



Valsts zemes
dienests

Ēku vērtēšana - Būvniecības periods

Esošā situācija:

- Vienā vērtību zonā nav iespējams novērtēt atbilstoši tirgum dažādos laika periodos būvētās ēkas

Noteikumu projektā:

- Ieviests ēku dalījums būvniecības periodos
- Noteikts korekcijas koeficients pa būvniecības periodiem un nolietojuma grupām
- Atšķirīgs koeficients savrupmājām, Daudzfunkcionālām ēkām, komercēkām u.c.)



Nr. p. k.	Būvniecības periods (gadi)
1.	līdz 1914.
2.	1915.-1945.
3.	1946.-1990.
4.	1991.-2000.
5.	2001.-2014.

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



Valsts zemes
dienests

Būves nolietojums

Esošā situācija

*Nolietojuma noteikšanas kārtību nosaka MK noteikumi Nr.48
«Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi»*



- Ēkām registrētais nolietojums noteikts ar divām dažādām metodikām:
 - Līdz 2012.gadam (~90% ēkas) – dabā nosaka konstruktīvo elementu (pamati, sienas, pārsegumi, jumts) nolietojumu ar 10% noteiktību un izsverot pēc elementu ietekmes uz ēku – **rezultāts nolietojums %**
 - Pēc 2012.gada (~10% ēkas) – dabā nosaka konstruktīvo elementu vizuālo stāvokli dalījumā **trīs grupās** - labs, vidējs, slikts (līdz 30%; 30-60%; virs 60%), tālāk aprēķinā piemēro normatīvo kalpošanas ilgumu. – **rezultāts ir vizuālā stāvokļa un faktiskā kalpošanas ilguma apvienojums izteikts %**
- Nolietojuma amortizācija automātiski nav paredzēta, tas faktiski ir «iesaldēts»



Valsts zemes
dienests

Būves nolietojums

Grozījumi MK noteikumos Nr.48 «Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi» paredz:



- Turpmāk konstruktīvo elementu vizuālo stāvokli iedalīt (uzmērīšanas brīdī noteikt) **piecās grupās** – teicams (0-15%), labs (16-30%), vidējs (31-60%), slikts (61-80%) un ļoti slikts (80-100%);
- katru gadu 1.janvārī nolietojumu palielināt, ņemot vērā normatīvo kalpošanas ilgumu;
- Ēkām un inženierbūvēm, kas uzmērītas līdz šim, nolietojumu automātiski palielina, ņemot vērā cik sen notika pēdējā uzmērīšana.



Tiek strādāts pie ekspluatācijā pieņemšanas gadu ieguvī:

- Dati no Zemesgrāmatas – daļa jau saņemta, plānots turpināt iegūt informāciju
- Apkopota informācija no Ekonomikas ministrijas un pašvaldību iesniegtajiem sarakstiem
- Būs datu apmaiņa ar būvniecības informācijas sistēmu (BIS), ieviešot automatizētu datu apmaiņas procesu par ekspluatācijā pieņemšanu



Valsts zemes
dienests

Kadastrālo vērtību bāzes publiskošana

Esošā situācijā publicē:

- portālā www.kadastrs.lv - zonējumi, bāzes vērtības, KV
- mājas lapā - valsts griezuma Pārskats par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi

Noteikumu projektā - informēt sabiedrību pirms KV bāzes izskatīšanas VSS, publicējot:

- izstrādāto kadastrālo vērtību bāzi – vērtību zonējumus un bāzes rādītājus, kā arī izstrādē izmantoto nekustamā īpašuma darījumu informāciju
 - pārskatu par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi
 - projektētās KV visiem kadastra objektiem pēc datu stāvokļa Kadastra IS uz attiecīgā gada 1. janvāri



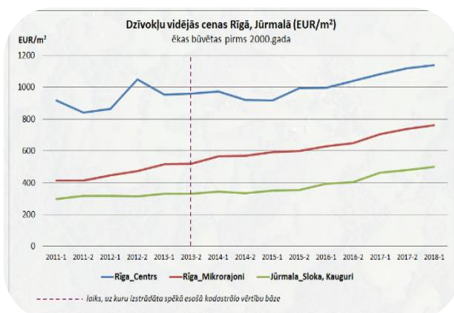
Īpašnieki varēs līdz kārtējā gada beigām iesniegt labojumus objekta raksturojošos datos, ja prognozētā KV neatbilstoša. Ja tas ir pamatoti, tiek mainīta prognozētā KV



Valsts zemes
dienests

Kadastrālo vērtību bāzes publiskošana

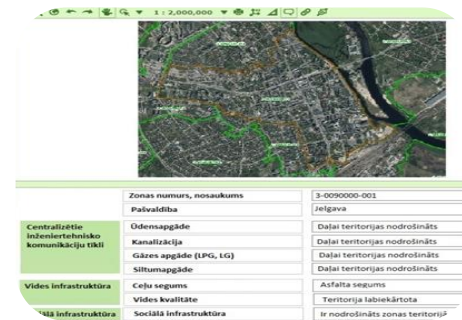
Lai sabiedrībai būtu plašāka informācija, plānots publicēt:



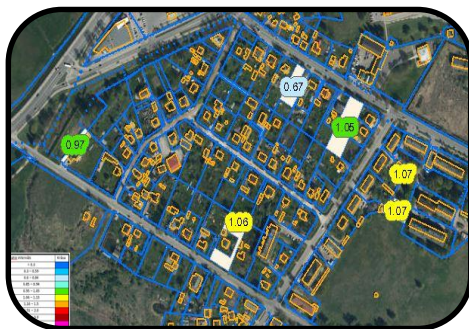
NĪ cenu izmaiņu tendences
laikā



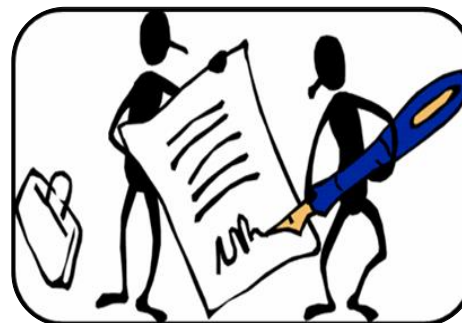
NĪ tirgus darījumu
informācija
(izmantotie/neizmantotie
darījumi dažādiem
objektiem)



Vērtību zonu pamatojoša
informācija (komunikāciju
esamība, vides, sociālā
infrastruktūra utt.)



Vērtību atbilstības (esošā KV
pret darījuma cenu; jaunā
KV pret darījuma cenu) –
valstī, pa pašvaldībām, pa
īpašumu grupām



Vērtību līmeņa pamatojums
- ēku grupām/apakšgrupām
un zemes grupām



Valsts zemes
dienests

Paldies par uzmanību!

