



Laidiens: 20.02.2020., Nr. 36

Oficiālās publikācijas Nr.: 2020/36.13

Ministru kabineta noteikumi Nr. 103

Rīgā 2020. gada 18. februārī (prot. Nr. 7 25. §)

Kadastrālās vērtēšanas noteikumi

*Izdoti saskaņā ar Nekustamā īpašuma
valsts kadastra likuma 66. panta trešo daļu*

1. Vispārīgie jautājumi

- Noteikumi nosaka kadastrālās vērtēšanas kārtību.
- Kadastrālā vērtība ir visā valsts teritorijā pēc vienotiem kadastrālās vērtēšanas principiem noteikta kadastra objekta vērtība naudas izteiksmē, izvērtējot Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma) reģistrētos objektu raksturojošos datus un vērtību bāzi atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai.
- Nosakot kadastra objekta (zeme un būves) kadastrālo vērtību, ņem vērā šādus vērtību ietekmējošos faktorus:
 - objektu raksturojošie rādītāji – platība, būvniecības periods, būves nolietojums, labiekārtojums, zemes kvalitāte un citi objekta fiziskie rādītāji;
 - lietošanas mērķis un veids;
 - apgrūtinājumi;
 - vērtību bāze – viena kvadrātmetra vērtība, kas noteikta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus darījumiem nekustamā īpašuma grupai attiecīgajā vērtību zonā;
 - vērtību zonējums (atrašanās, izvietojums), sadalot valsts teritoriju apgabalos, kuru nosaka, izvērtējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju, infrastruktūras nodrošinājumu un teritoriālo plānojumu.
- Kadastrālo vērtību bāzi izstrādā atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus situācijai noteiktā laikposmā, izvērtējot nekustamā īpašuma tirgus darījumus, cenu līmeņus, izmaiņu tendences pa īpašumu grupām un teritorijām.
- Kadastrālo vērtību aprēķina visiem Kadastra informācijas sistēmā reģistrētiem kadastra objektiem.
- Kadastrālo vērtību bāzes rādītājus – bāzes vērtību, standartplatību, standartapjomu un korekcijas koeficientu – nosaka un apstiprina atsevišķi zemei, ēkām un inženierbūvēm.
- Kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim novērtē, analizējot kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma darījumu cenas attiecību centrālās tendences mērus (mediānu, vidējo vērtību, vidējo svēto

vērtību).

8. Kadastrālo vērtību aprēķina atsevišķi zemes vienībai, ēkai, telpu grupai, inženierbūvei un zemes vienības daļai. Zemes kadastrālajā vērtībā netiek iekļauta mežaudzes vērtība.

9. Nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību aprēķina kā atsevišķu nekustamo īpašumu veidojošo zemes vienību, ēku un inženierbūvju kadastrālo vērtību summu.

10. Kadastrālo vērtību aprēķina ar precizitāti līdz vienam *euro*.

11. Zemes kadastrālās vērtēšanas vajadzībām izmanto normatīvajos aktos noteikto nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (turpmāk – lietošanas mērķis) klasifikāciju un zemes iedalījumu zemes lietošanas veidos atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai zemes lietošanas veidu klasifikācijai. Ēku kadastrālajai vērtēšanai izmanto šo noteikumu 1. pielikumā minētās ēku grupas un apakšgrupas.

12. Lai novērtētu ēkas vecuma ietekmi, ēkas grupē būvniecības periodos (2. pielikums), ņemot vērā gadu, kad uzsāka ēkas sākotnējā ekspluatācija.

13. Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma, pamatojoties uz tiesas nolēmumu vai administratīvo aktu (iestādes lēmumu), kas groza vai atceļ atbilstoši Administratīvā procesa likumam iepriekš pieņemto lēmumu, aprēķina vai pārrēķina zemes vienības, būves, telpu grupas un zemes vienības daļas vēsturisko kadastrālo vērtību, kāda tā faktiski bija vai varēja būt noteiktā iepriekšējā perioda datumā, ņemot vērā:

13.1. normatīvo aktu prasības un kadastrālo vērtību bāzes rādītājus, kādi bija spēkā pieprasījumā norādītajā iepriekšējā perioda datumā;

13.2. pieprasījumā minētos zemes vienību, būvi, telpu grupu vai zemes vienības daļu raksturojošos datus, kā arī Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus norādītajā datumā, ciktāl tie nav pretrunā ar pieprasījumā minētajiem datiem.

14. Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma aprēķina kadastra objekta prognozēto kadastrālo vērtību, ņemot vērā:

14.1. apstiprinātos kadastrālo vērtību bāzes rādītājus nākamajam gadam;

14.2. Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos attiecīgos kadastra objektu raksturojošos datus vērtības aprēķināšanas datumā.

15. Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma izsniedz informāciju par zemes vienības kadastrālo vērtību sadalījumā pa lietošanas mērķiem un kadastrālās vērtības aprēķinā izmantotajiem objektu raksturojošiem datiem.

2. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādes vispārīgie principi

16. Kadastrālās vērtēšanas vajadzībām zemi iedala atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim:

16.1. lauku zemē, ja noteiktais lietošanas mērķis ir 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";

16.2. apbūves zemē, ja noteiktais lietošanas mērķis nav no šo noteikumu 16.1. apakšpunktā minētajām lietošanas mērķu grupām.

17. Lauku zemei zemes kvalitāti un zemes lietošanas veidu vērtē tikai lauku apvidos.

18. Bāzes vērtību nosaka vērtību zonā:

18.1. lauku zemēm – zemes kvalitātes grupai;

18.2. apbūves zemēm – lietošanas mērķim;

18.3. ēkām – ēkas apakšgrupai.

19. Apbūves zemēm visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme" vērtību zonā nosaka vienādu bāzes vērtību, izņemot lietošanas mērķi "Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve" un "Neapgūta sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme".

20. Ēkām ēku apakšgrupā nosaka vienu bāzes vērtību zonā.

21. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai Valsts zemes dienests izstrādā vērtību zonējumu, sadalot valsts teritoriju apgabalos, kuros savstarpēji salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem vērtība nekustamā īpašuma tirgū ir nosacīti līdzīga.

22. Vērtību zonējumu izstrādā reizi četros gados:

22.1. lauku zemes vērtēšanai – lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējumu un meža zemes vērtību zonējumu;

22.2. apbūves zemes un būvju vērtēšanai – apbūves vērtību zonējumu.

23. Vērtību zonējuma izstrādē vērtību zonu izdalīšanai (novietojuma novērtēšanai) un kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai izmanto:

23.1. esošās apbūves raksturu, vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un detālplānojumu;

23.2. nekustamā īpašuma tirgus informāciju (pirkuma darījumi, nomas darījumi, būvizmaksas, tīmekļvietnēs publiski pieejamā piedāvājumu un pieprasījumu informācija);

23.3. informāciju par citiem nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošiem faktoriem (nekustamā īpašuma izmantošanas ierobežojumi, tai skaitā atrašanās īpaši aizsargājamā dabas teritorijā, 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).

24. Vērtību zonas numurs ir unikāls. Apbūves vērtību zonējuma zonas numuru veido no zonējuma apzīmējuma koda, administratīvi teritoriālo vienību klasifikācijas koda un vērtību zonas kārtas numura republikas pilsētas, novada pilsētas vai novada pagasta teritorijā (turpmāk – pašvaldības teritorija). Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes vērtību zonējuma zonas numuru veido no zonējuma apzīmējuma koda, administratīvi teritoriālās vienības klasifikācijas koda un vērtību līmeņa grupas kārtas numura.

25. Vērtību zonējuma apzīmējumam lieto šādus kodus:

25.1. lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējums – 1;

25.2. meža zemes vērtību zonējums – 2;

25.3. apbūves vērtību zonējums – 3.

26. Apbūves vērtību zonējuma robežas nosaka pa zemes vienību robežām, nepieļaujot zemes vienības un ēkas sadalīšanu dažādās vērtību zonās (izņemot zemes vienības zem ceļiem, dzelzceļiem, ūdenstilpēm, pludmalēm).

27. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes vērtību zonējuma zonu robežas nosaka pa pašvaldības teritorijas robežām, izņemot gadījumu, ja pašvaldības teritorijas robeža starp atšķirīgām vērtību līmeņa teritorijām sadala līdzīgas kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamās zemes. Tad vienā pašvaldības teritorijā veido vairākas lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonas, vērtību zonas robežu nosakot pa dabiskām robežšķirtnēm, nepieļaujot zemes vienības sadalīšanu dažādās vērtību zonās.

28. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmanto valstī atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās vērtēšanas pieejas – tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, izmaksu pieeju un ienākumu pieeju.

29. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmanto nekustamā īpašuma tirgus informāciju, kas atbilst vai ir koriģēta atbilstoši kadastrālo vērtību bāzes izstrādei noteiktajam atskaides punktam laikā (1. jūlijs pusotru gadu pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas kadastrālo vērtību aprēķinam). Apstiprinot vērtību bāzi, norāda konkrēto atskaides datumu.

30. Laika ietekmi pārbauda ar hipotēzi par kadastrālo vērtību pret nekustamā īpašuma darījumu cenu attiecību izmaiņām atkarībā no laika ar statistisko pārbaudi nozīmības līmenim $\alpha=0,05$. Ja laika ietekme ir statistiski nozīmīga, datu analizē lieto laika korekciju.

31. Kadastrālo vērtību bāzes atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim pārbauda, aprēķinot projektētās kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mērus sadalījumā pa valsti, pašvaldību teritorijām, lietošanas mērķu grupām, ēku grupām un apakšgrupām, ja noteiktajā dalījumā nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits attiecīgajā laikposmā ir vismaz 20 darījumi.

32. Kadastrālo vērtību bāze ir atbilstoša nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim, ja kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mēri ir robežās no 0,9 līdz 1,1.

33. Izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi, tai skaitā vērtību zonējumus, Valsts zemes dienests sadarbojas ar vietējo pašvaldību norīkotiem atbildīgajiem pārstāvjiem (konsultantiem), lai iegūtu nepieciešamo papildu informāciju vērtību zonējuma izstrādei (vērtību zonu robežu izplatība) un bāzes vērtību apmēra (vērtību līmenis) noteikšanai.

34. Kadastrālo vērtību bāzes apstiprināšanas gadā Valsts zemes dienests:

34.1. pirms Valsts sekretāru sanāsmē tiek izsludināts noteikumu projekts par kadastrālo vērtību bāzi, savā tīmekļvietnē publicē:

34.1.1. izstrādāto kadastrālo vērtību bāzi – vērtību zonējumus un bāzes rādītājus;

34.1.2. informāciju par kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmantotajiem nekustamā īpašuma darījumiem;

34.1.3. kadastrālo vērtību bāzes pamatojumu pa vērtību zonām un nekustamā īpašuma grupām;

34.1.4. pārskatu par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi, ietverot tajā savrupmāju apbūves teritorijās izvērtēto procentuālo zemes un ēku sadalījumu kopējā īpašuma tirgus vērtībā pa teritoriju grupām;

34.1.5. projektētās kadastrālās vērtības visiem kadastra objektiem;

34.2. pēc tam kad Ministru kabinetā tiek apstiprināts noteikumu projekts par kadastrālo vērtību bāzi, tīmekļvietnē publicē:

34.2.1. apstiprināto kadastrālo vērtību bāzi – vērtību zonējumus un bāzes rādītājus;

34.2.2. prognozētās kadastrālās vērtības visiem kadastra objektiem pēc datu stāvokļa Kadastra informācijas sistēmā uz attiecīgā gada 1. jūniju.

3. Apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrāde

35. Apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāji ir:

35.1. zemes bāzes vērtība;

35.2. zemes standartplatība;

35.3. standartplatības korekcijas koeficients.

36. Zemes bāzes vērtību standartplatībai nosaka *euro* par kvadrātmetru, ņemot vērā šo noteikumu 3. pielikumā minētos kadastrālās vērtības aprēķinā izvērtējamos apgrūtinājumus.

37. Izvērtē šādus apbūves zemes vērtību ietekmējošos faktorus:

37.1. novietojums (zemes vērtību zona);

37.2. lietošanas mērķis;

37.3. platība;

37.4. apgrūtinājumi.

38. Tādus apbūves zemes vērtību ietekmējošos faktorus kā tehniskās un sociālās infrastruktūras nodrošinājums izvērtē kā vidējo rādītāju vērtību zonā un ņem vērā, nosakot attiecīgā lietošanas mērķa bāzes vērtību.

39. Zemes standartplatību, izņemot lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme" (turpmāk – daudzdzīvokļu māju apbūves zeme), nosaka kadastrālās vērtības aprēķina vajadzībām konkrētam lietošanas mērķim kā robežu, līdz kurai attiecīgajam lietošanas mērķim saglabājas tieši proporcionāla likumsakarība starp lietošanas mērķa zemes cenu un apjoma izmaiņām.

40. Apbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatību aprēķina, ievērojot apbūves intensitātes ietekmes koeficientu (4. pielikums) atkarībā no ēkas stāvu skaita proporcionāli uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju vai to daļu apbūves laukuma platībai.

41. Neapbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatība ir vienāda ar attiecīgās vērtību zonas lietošanas mērķa "Komerccarbības objektu apbūve" zemes standartplatību.

42. 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.

43. Apgrūtinājumu ietekmi izvērtē atbilstoši šo noteikumu 3. pielikumam.

44. Vērtību zonās, kurās darījumu skaits attiecīgajam lietošanas mērķim ir mazāks par pieci, zemes bāzes vērtības nosaka, analizējot nekustamo īpašumu darījumus salīdzinājumā ar citām pēc vērtību līmeņa līdzīgām vērtību zonām un ņemot vērā šo noteikumu 23. punktā minēto apbūves vērtību zonējuma izstrādē izmantojamo informāciju, kā arī attiecīgā lietošanas mērķa vērtību ietekmējošos faktorus.

4. Lauku zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrāde

45. Lauku zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāji ir: