



Valsts zemes  
dienests

# **Grozījumi Ministru kabineta 2006.gada 18.apriļa noteikumos Nr.305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi» (VSS-104)**

Ģenerāldirektore Elita Baklāne – Ansberga

2015.gada 3.augusts



Valsts zemes  
dienests

# Būtiskākās izmaiņas

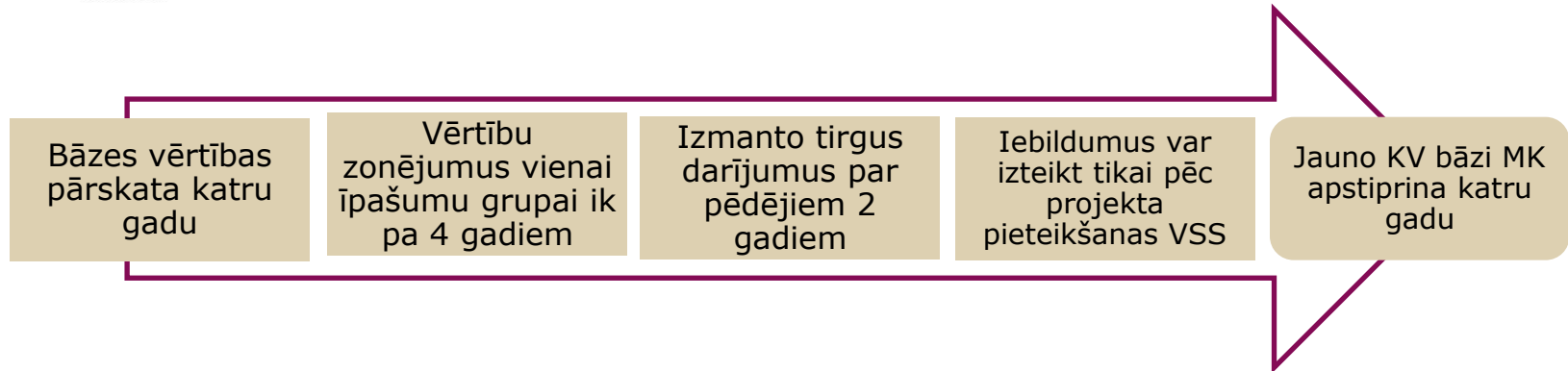
- 1) Kadastrālās vērtēšanas procesā
- 2) Daudzfunkcionālu ēku vērtēšanas modelī – «jaunie projekti»
- 3) Apgrūtinājumu izvērtēšanā kultūrvēsturiskām ēkām
- 4) Daudzstāvu dzīvokļu vērtēšanā – dzīvokļa piesaistes stāvs



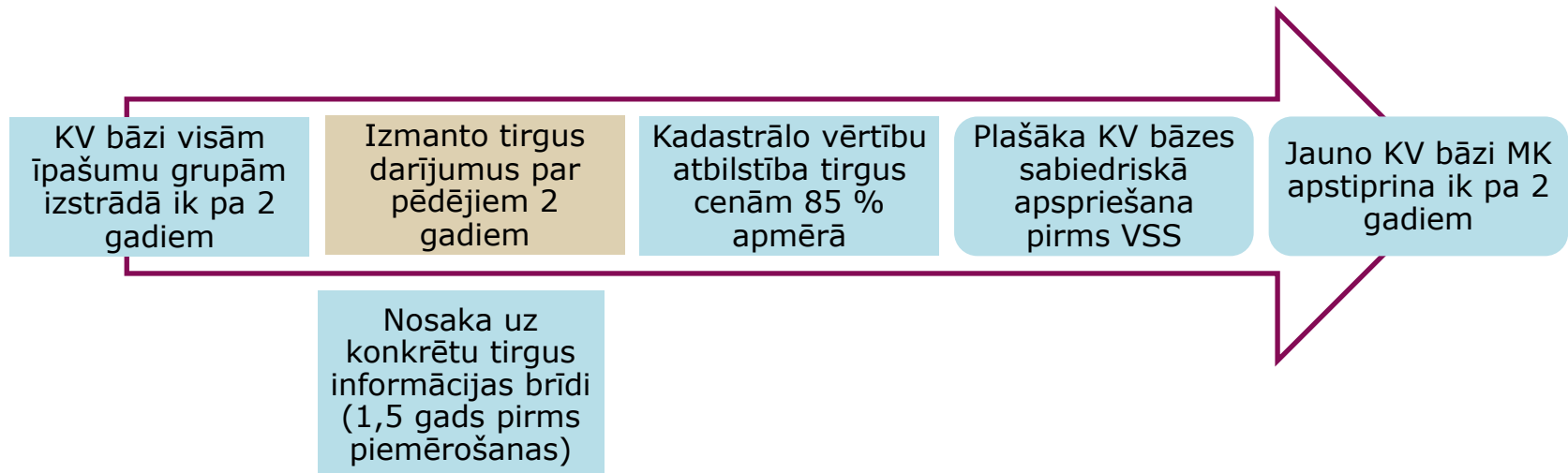
Valsts zemes dienests

# (1) Kadastrālās vērtēšanas process

**Līdz** grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā:



**Pēc** grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā:





Valsts zemes dienests

## (2) Ēku vērtēšanas modelis



Tomsona iela



- Dzīvokļu cenas «Jauno projektu» mājās būtiski augstākas
- Šobrīd bāzes vērtība noteikta uz sērijveida objektu
- Kritērijs vērtības diferencēšanai – **ēkas vecums**
- **Jaunais projekts** – pēc 2000.gada ekspluatācijā nodota ēka
- Nodokļa ieņēmumi pieaug **par ~ 5 milj.EUR** (prognozēts piemērojot likumā «Par nekustamā īpašuma nodokli» noteiktās pamatlikmes)

	NĪN, milj.
<b>Valstī kopā:</b>	<b>5.88</b>
Rīga	3.82
Jūrmala	1.30
Mārupes novads	0.22
Ādažu novads	0.14
Ķekavas novads	0.08
Pārējā teritorija	0.32

- Izmaksas modeļa ieviešanai Kadastrā - **~23 000 EUR**



Valsts zemes dienests

### (3) Kultūrvēsturiskie apgrūtinājumi ēkām



	<b>Atjaunota ēka</b>	<b>Renovējama ēka</b>
Tirgus vērtība	augstāka	zemāka
Apgrūtinājumi	valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis	
Šobrīd kadastrālo vērtību	samazina par 45% vai 35 %	
Pēc grozījumiem kadastrālo vērtību	<b>nesamazinās</b>	samazinās par 45 vai 35 %



Valsts zemes  
dienests

### (3) Kultūrvēsturiskie apgrūtinājumi ēkām

**Kultūras pieminekļa ēku skaits ar nolietojumu līdz 30% pārsniedz 10**

Pašvaldība	skaits
Rīga	277
Jūrmala	120
Daugavpils	18
Alūksnes novads	17
Amatas novads	13
Dobeles novads	13
Gulbenes novads	11
Jelgavas novads	11
Tukuma novads	11

- Apgrūtinājuma piemērošanu ietekmēs ēkas fiziskais nolietojums
- Ēka ir atjaunota, ja nolietojums ir mazāks par 30%
- Kadastrālo vērtību neietekmēs (nesamazinās) 13 apgrūtinājumi
- ~ 4000 kultūrvēsturiskās ēkas, izmaiņas skars ~670 ēku (KV palielināsies), t.sk. 258 dzīvojamās mājas

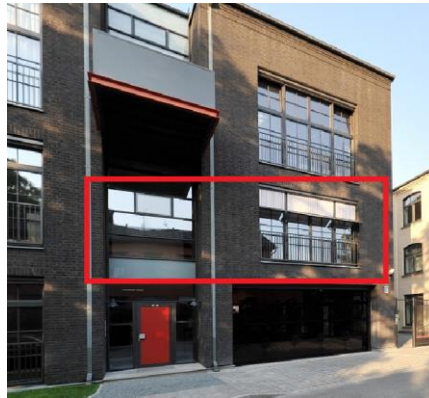
**Problēma** – liela daļa ēku ir atjaunotas (īpaši Rīga, Jūrmala), bet īpašnieki nav aktualizējuši datus (t.sk. nolietojumu) Kadastrā



Valsts zemes dienests

## (4) Piesaistes stāva maiņa dzīvokļiem

Ģipša fabrika – Balasta dambis 72



	Dzīvoklis 2.stāvā	Dzīvoklis 1. un 2.stāvā	Dzīvoklis -1. līdz 3.stāvā
Kopējā platība, m <sup>2</sup>	120	150	330 (-1 st. lifts, vējtveris, palīgtelpas 14 m <sup>2</sup> )
Stāva ietekmes korekcijas koeficients	-	0.9	0.6
Spēkā esošā kadastrālā vērtība, EUR/m <sup>2</sup>	500	450	300
<b>Jaunā kadastrālā vērtība, EUR/m<sup>2</sup> (pēc augstākā piesaistes stāva)</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>



Valsts zemes  
dienests

# Iebildumi par grozījumiem

- **Finanšu ministrija** – neatbalsta papildus finansējuma piešķiršanu 2016.gadam 23 184 EUR daudzfunkcionālo ēku vērtēšanai

pašvaldībām

papildus NĪ nodokļa ieņēmumi ~5 milj. EUR

- **Latvijas Pašvaldību savienība** – iebilst, ka grozījumi neatrisinās visas problēmas, kas saistītas ar ēkas vecuma, ēkas pārbūves un kvalitātes izvērtējumu vērtības noteikšanā

VZD

- ✓ Grozījumi uzlabos jauno daudzfunkcionālo ēku vērtēšanu
- ✓ Grozījumi atjaunotām kultūrvēsturiskām ēkām nepiemēros vērtību samazinošu koeficientu
- ✓ Ar ēku atjaunošanu saistītās vērtēšanas problēmas varēs novērst pēc Kadastra IS modernizācijas un iegūstot informāciju par atjaunošanas apjomiem

pašvaldības

Jau šobrīd var pieprasīt ēkas nolietojuma aktualizāciju vai iesniegt Būvvaldes informāciju par ēkas izmantošanas veida maiņu