



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 (ar precizējumiem pēc 2016.gada 19.maijā pieņemtajiem
grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā)



Valsts zemes
dienests

Būtiskākās izmaiņas

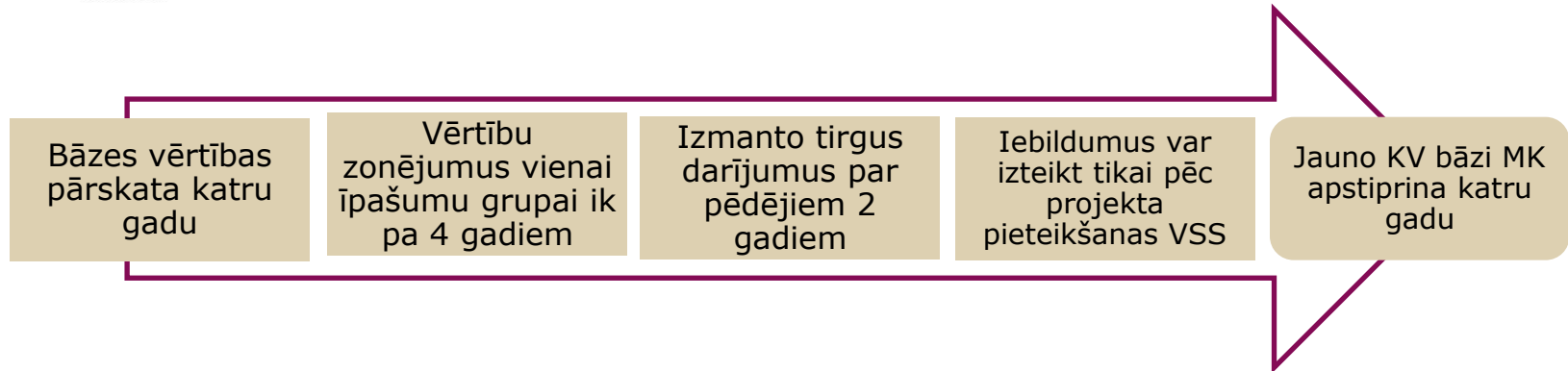
- 1) Kadastrālās vērtēšanas procesā – **no 2018./2019.gada**
- 2) Daudzfunkcionālu ēku vērtēšanas modelī – «jaunie projekti» - **no 2018.gada**
- 3) Apgrūtinājumu izvērtēšanā kultūrvēsturiskām ēkām – **no 2017.gada**
- 4) Daudzstāvu dzīvokļu vērtēšanā – dzīvokļa piesaistes stāvs – **no 2017.gada**



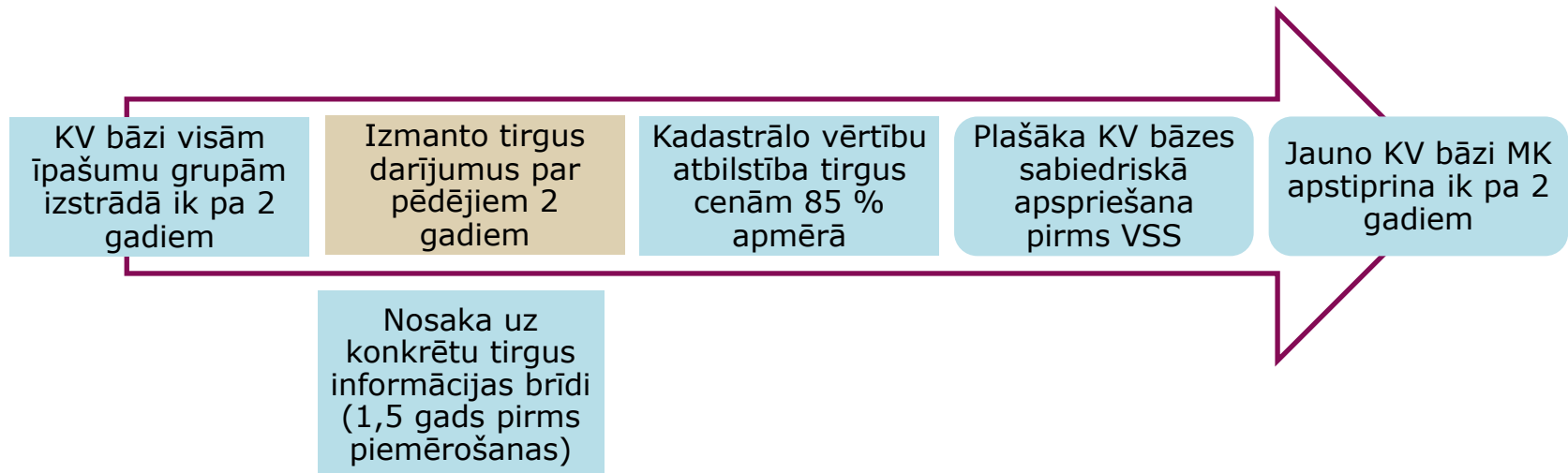
Valsts zemes dienests

(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.
Valstī kopā:	5.88
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



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

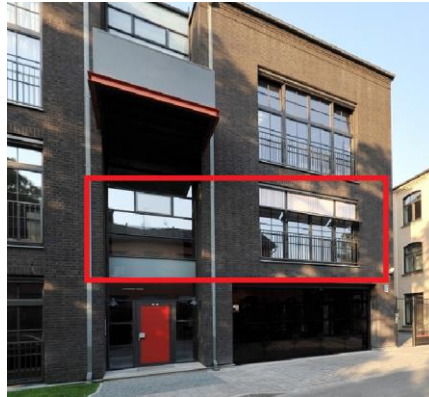
Problēma – liela daļa ēku ir atjaunotas (īpaši Rīga, Jūrmala), bet īpašnieki nav aktualizējuši datus (t.sk. nolietojumu) Kadastrā



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 ²	120	150	330 (-1 st. lifts, vējtveris, palīgtelpas 14 m ²)
Stāva ietekmes korekcijas koeficients	-	0.9	0.6
Spēkā esošā kadastrālā vērtība, EUR/m ²	500	450	300
Jaunā kadastrālā vērtība, EUR/m² (pēc augstākā piesaistes stāva)	500	500	500