**Ministru kabineta noteikumu projekta**

**"Kadastrālās vērtēšanas noteikumi"**

**sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Tiesību akta projekta anotācijas kopsavilkums** | |
| Mērķis, risinājums un projekta spēkā stāšanās laiks (500 zīmes bez atstarpēm) | Ministru kabineta noteikumu projekta “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (turpmāk – projekts) mērķis ir uzlabot kadastrālās vērtēšanas metodiku, lai nodrošinātu sabiedrību ar kvalitatīvu, atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai noteiktu kadastrālo vērtību visiem nekustamajiem īpašumiem.  Projekts aizstāj Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumus Nr. 305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" (turpmāk – noteikumi Nr. 305). Projekta normas, kas regulē kadastrālo vērtību aprēķinu stājas spēkā 2021. gada 1. janvārī. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** | | |
| 1. | Pamatojums | Projekts sagatavots atbilstoši:  1. Ministru kabineta 2017. gada 11. aprīļa sēdes protokola Nr. 19 29. § (turpmāk – Ministru kabineta 11.04.2017.protokollēmums) 6. punktam, kas nosaka Tieslietu ministrijai izstrādāt un tieslietu ministram līdz 2018. gada 30. martam iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā normatīvo aktu projektus, lai nodrošinātu kadastrālo vērtību metodikas pilnveidošanu, tai skaitā šādās jomās:  1.1. pārskatīt īpašumu klasificēšanu un grupēšanu;  1.2. atkārtoti izvērtēt zemes un ēkas vērtību sadalījumu kopējā īpašuma vērtībā;  1.3. mainīt apgrūtinājumu piemērošanu zemei – kadastrālās vērtības aprēķinā ietvert tikai tos apgrūtinājumus, kas samazina nekustamā īpašuma vērtību tirgū;  1.4. daudzdzīvokļu māju apbūves zemei noteikt apbūvei vērtējamo standartplatību atkarībā no apbūves intensitātes, lai lielām nestandarta zemes vienībām kā apbūvi neievērtētu zaļo zonu;  1.5. pārskatīt kadastrālo vērtību vidējās atbilstības nekustamā īpašuma tirgus cenām koeficienta apmēru.  2. Ministru kabineta 2017. gada 12. septembra sēdes protokola Nr. 45 38. § (turpmāk – Ministru kabineta 12.09.2017.protokollēmums) 2. punktā dotajam uzdevumam Tieslietu ministrijai, izstrādājot normatīvo aktu ar pilnveidotu kadastrālās vērtēšanas metodiku, tajā iekļaut normas par nepieciešamību Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portālā (www.kadastrs.lv) publicēt izstrādāto kadastrālo vērtību bāzi, tai skaitā vērtību zonējumus (turpmāk – zonējumi) un bāzes rādītājus, vērtību zonu robežu izplatības un vērtību līmeņa pamatojumu pa ēku tipiem un lietošanas mērķiem.  3. Ministru kabineta 2018. gada 12. jūnija sēdes protokola Nr. 28 11. § (turpmāk – Ministru kabineta 12.06.2018.protokollēmums) 3. punktā dotajam uzdevumam Ministru kabinetam pieņemt zināšanai, ka kadastrālo vērtību metodikas (tiek izstrādāta atbilstoši Ministru kabineta 2017. gada 11. aprīļa sēdes protokollēmuma (prot. Nr. 19 29. §) "Informatīvais ziņojums "Par nekustamā īpašuma nodokļa atcelšanu vienīgajam īpašumam"" 6. punktam) pilnveidošanas darbs netiks balstīts uz šajos Ministru kabineta noteikumos iekļauto būvju klasifikāciju (turpmāk – Ministru kabineta 2018. gada 12. jūnija protokollēmums). |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Kadastrālās vērtēšanas kārtību nosaka Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums (turpmāk – Kadastra likums) un atbilstoši Kadastra likuma 66. panta trešajai daļai izdotie noteikumi Nr. 305. Spēkā esošā kadastrālo vērtību metodika nenodrošina iespēju atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai novērtēt visus objektus, piemēram, jaunas vai atjaunotas ēkas vecās apbūves teritorijās. Ministru kabinets noteica veikt nepieciešamos uzlabojumus metodikā, lai nodrošinātu, ka visa veida īpašumiem kadastrālās vērtības būtu noteiktas atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus līmenim noteiktajā atskaites punktā laikā.  Ņemot vērā, ka grozāmo normu apjoms pārsniedz pusi no noteikumu Nr. 305 normu apjoma, sagatavots jauns noteikumu projekts.  Projektā saglabāta noteikumu Nr. 305 struktūra. Veiktās izmaiņas raksturotas, ievērojot noteikumu Nr. 305 nodaļu secību.  **Vispārīgie jautājumi**  Noteikumu Nr. 305 nodaļa "Vispārīgie jautājumi" nav mainīta pēc būtības, bet no noslēguma jautājumiem ir pārcelts noteikumu Nr. 305 139. un 140. punkts par vēsturisko un prognozēto kadastrālo vērtību aprēķinu, jo tās ir pastāvīgās normas.  Projekta nodaļa "Vispārīgie jautājumi" papildināta ar jaunām normām,:  1. kadastrālās vērtēšanas vajadzībām izmantot zemes un ēku dalījumu grupās. Norma nepieciešama, lai pēc vērtību līmeņa līdzvērtīgiem objektiem noteiktu vienādu bāzes vērtību. Zemes grupējums veidots, ņemot vērā nekustamā īpašuma lietošanas (turpmāk – lietošanas) mērķu grupas, izveidojot līdzšinējo 12 grupu vietā deviņas.  Ēku kadastrālai vērtēšanai turpmāk neizmantos būvju klasifikācijā noteiktos ēku tipus, bet projekta 2.pielikumā noteiktās ēku apakšgrupas. Dalījums apakšgrupās nepieciešams, lai izpildītu Ministru kabineta 12.06.2018.protokollēmumumu, kas nosaka, ka vērtēšanas metodikas pilnveidošana netiks balstīts uz spēkā esošo būvju klasifikāciju. Savukārt jaunu būvju klasifikāciju, atbilstoši minētā protokollēmuma 4.punktam, plānots apstiprināt tikai uz 2019.gada novembri. Pielikumā pievienotais ēku iedalījums apakšgrupās veidots, apvienojot vienā apakšgrupā ēku tipus ar līdzīgiem vērtību veidojošiem faktoriem, izveidojot līdzšinējo 67 ēku tipu vietā 16 apakšgrupas.  Multifunkcionālas (jauktas apbūves) grupas netiek izdalītas, jo pašvaldības teritorijas plānojumos netiek noteikta viena jauktas apbūves teritorija, bet vairākas ar atšķirīgiem zemes izmantošanas nosacījumiem (piemēram, Rīgas funkcionālajā zonējumā ir 7, Jūrmalā 67 jauktas apbūves teritorijas). Nekustamo īpašumu tirgū šādās teritorijās īpašumu vērtības var atšķirties arī starp dažādi izmantojamiem īpašumiem, piemēram, komercdarbības īpašumu darījumu cena var būt augstāka kā dzīvojamiem īpašumiem un otrādi – arī lētāka. Piemērojot vienu bāzes vērtību zūd iespēja īpašumus novērtēt atbilstoši tirgum.  2. projekts paredz turpmāk būves vecuma ietekmes izvērtēšanai visas ēkas grupēt būvniecības periodos, ņemot vērā ēkas pirmreizējo ekspluatācijas uzsākšanas gadu. Norma nepieciešama, lai atbilstoši tirgus situācijai novērtētu jaunās vai atjaunotās ēkas;  3. Valsts zemes dienestam pēc pieprasījuma izsniegt zemes vienības kadastrālo vērtību sadalījumā pa lietošanas mērķu grupām vai mērķiem. Norma nepieciešama, lai varētu sabiedrībai izsniegt zemes vienības kadastrālās vērtības sadalījumu pa lietošanas mērķiem nomas attiecību kārtošanai.  **Kadastrālo vērtību bāzes izstrādes vispārīgie principi**  Noteikumos Nr. 305 kadastrālo vērtību bāzes izstrāde ir balstīta uz lietošanas mērķiem zemei un būvju tipiem ēkām, kuriem katram noteikta sava bāzes vērtība. Tā kā ar Ministru kabineta 2018. gada 12. jūnija protokollēmumu noteikts kadastrālās vērtēšanas metodikā neizmantot būvju klasifikāciju, tad nepieciešams cits objektu grupējums bāzes vērtību noteikšanai. Grupējumu veido, lai pēc nekustamā īpašuma tirgus līdzīgiem objektiem vai objektu grupām noteiktu līdzīgu arī kadastrālo vērtību, savukārt atšķirīgiem objektiem būtu iespējams noteikt atšķirīgu vērtību. Projekts paredz apbūves zemei vērtību zonā noteikt vienu bāzes vērtību lietošanas mērķu grupai un tā var būt vienāda vairākām grupām, ja nekustamā īpašuma tirgus neuzrāda atšķirīgus vērtību līmeņus. Attiecībā uz ēkām projekts paredz arī noteikt vienu bāzes vērtību ēku grupai ar apakšgrupām. Atšķirīgas bāzes vērtības nosaka, ja nekustamā īpašuma tirgus uzrāda atšķirīgus vērtību līmeņus ēkas grupā vai tajā ietilpst ēkas ar atšķirīgi izvērtējamiem apjoma rādītājiem (kvadrātmetri, kubikmetri). Ieviešot grupējumu, jaunās normas atvieglos kadastrālo vērtību bāzes izstrādes procesu un sabiedrībai tas būs vieglāk uztverams, jo samazināsies atšķirīgo bāzes vērtību skaits.  Noteikumu Nr. 305 9. punkts nosaka, ka kadastrālās vērtēšanas vajadzībām izmanto piecus zonējumus: lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums, meža zemes zonējums, dzīvojamo māju apbūves zonējums, rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējums un komercobjektu apbūves zonējums. Pieci zonējumi 2006. gadā tika ieviesti, jo kadastrālo vērtību bāzes aktualizācija bija noteikta cikliski pa gadiem pa atsevišķām īpašumu grupām. Saistībā ar nekustamā īpašuma krīzi 2008. gadā zonējumu aktualizācija tika noteikta visām grupām vienlaicīgi un jau toreiz zuda nepieciešamība pēc tik sadrumstalota zonējuma. Projekts paredz turpmāk veidot trīs zonējumus – lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums, meža zemes zonējums un apbūves zonējums, apvienojot tajā dzīvojamo māju apbūves zonējumu, rūpnieciskās ražošanas objektu un komercobjektu apbūves zonējumu. Pieci dažādie apbūves zonējumi ar dažādo zonu skaitu apgrūtina bāzes vērtību un pašu zonu teritoriju savstarpējo salīdzināšanu, jo viena apbūves zonējuma vietā informācija ir jāuztur par trim zonējumiem. Tādējādi trīs zonējumi piecu zonējumu vietā atvieglos vērtēšanas organizatoriski tehnisko pusi, bet neietekmēs kadastrālās vērtības.  Noteikumu Nr. 305 12. punkts nosaka, ka lauku nekustamā īpašuma grupas zonējuma vērtību zonu robežas nosaka pa pašvaldības teritoriju (tai skaitā pagastu) robežām, kas nozīmē, ka pagastu nevar sadalīt vairākās zonās. Ņemot vērā, ka administratīvā robeža nav robeža nekustamā īpašuma tirgus izpratnē, ir gadījumi, kad vērtību robežai būtu jāiet pa dabiskajām robežšķirtnēm (meža masīviem, upēm u.c.), nevis pa administratīvajām robežām. Līdz ar to projekts likvidē ierobežojumu un paredz iespēju turpmāk vienā pagastā izdalīt vairākas vērtību zonas. Projekts paredz, ka arī lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējumā vienas teritoriālās vienības robežās var būt vairākas vērtību zonas.  Kadastra likuma 69. panta pirmā daļa nosaka, ka kadastrālo vērtību bāzes izstrādē ievēro valstī atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos (Latvijas valsts standarts LVS 401 "Īpašumu vērtēšana") noteiktās vērtēšanas pieejas – tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ienākumu pieeju un izmaksu pieeju. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādes vispārīgie principi papildināti ar punktu, kas nosaka, kuru no vērtēšanas pieejām izmanto attiecīgās nekustamā īpašuma grupas vērtību bāzes izstrādē: tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – zemes un ēku bāzes izstrādei, ienākumu pieeja – meža zemes bāzes vērtības izstrādei, sabiedriskās nozīmes objektu, komercdarbības objektu, ražošanas objektu un infrastruktūras objektu apbūves zemes vērtību bāzes pārbaudei, bet izmaksu pieeja – ēku tipiem, par kuriem nav pirkuma darījumu informācijas, kā arī inženierbūvju vērtību bāzes izstrādei.  Noteikumu Nr. 305 15.5 punkts nosaka, ka kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmanto nekustamā īpašuma tirgus informāciju, kas atbilst vai ir koriģēta uz kadastrālo vērtību bāzes izstrādei noteikto atskaites punktu laikā. Lai sabiedrībai būtu saprotams par kadastrālo vērtību atbilstības novērtēšanu, projekts papildināts ar normām, kas noregulē, kā novērtēt laika ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju un kā novērtēt, vai nekustamā īpašuma tirgus informācija, kas atbilst vai ir koriģēta uz kadastrālo vērtību bāzes izstrādei noteikto atskaites punktu laikā, ir izstrādāta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai.  Projektā noteikts, ka laika ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgu pārbauda ar hipotēzi par kadastrālo vērtību pret darījumu cenu attiecību izmaiņām atkarībā no laika ar statistisko pārbaudi pie nozīmības līmeņa α = 0,05 un, ja laika ietekme ir statistiski nozīmīga, datu analīzē pielieto laika korekciju (koeficientu). Projekts nosaka, ka kadastrālo vērtību bāze ir atbilstoša nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim, ja kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mēri ir robežās no 0,9 līdz 1,1. Jaunās normas dos iespēju sabiedrībai vienkārši pārliecināties par kadastrālo vērtību bāzes atbilstību publicētajos pārskatos.  Ievērojot Ministru kabineta 2017. gada 12. septembra sēdes protokola Nr. 45 38. § 2. punkta uzdevumu, projektā iekļautas normas par izstrādātās kadastrālo vērtību bāzes, tai skaitā zonējumu un bāzes rādītāju publicēšanu Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portālā (www.kadastrs.lv). Projekts paredz publicēt zonējumus, bāzes rādītājus, izstrādē izmantoto nekustamā īpašuma darījuma informāciju, kā arī pārskatu par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi, tai skaitā vērtību atbilstību dalījumā pa valsti, pašvaldību teritorijām un nekustamā īpašuma grupām, vērtību līmeņa pamatojumu pa ēku grupām un apakšgrupām un lietošanas mērķu grupām, laika ietekmes analīzes rezultātus. Projekts nosaka publicēt arī projektētās kadastrālās vērtības visiem kadastra objektiem pēc stāvokļa Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma) uz attiecīgā gada 1. janvāri, lai sabiedrība varētu iepazīties ar iespējamām vērtību izmaiņām vēl pirms kadastrālo vērtību bāzes apstiprināšanas.  **Apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrāde**  Projekts papildināts ar regulējumu par to, kādus vērtību ietekmējošos faktorus izvērtē apbūves zemei – novietojumu, lietošanas mērķu grupu, platību un apgrūtinājumus. Līdzšinējo lietošanas mērķu ietekmes vietā paredzēta vērtību ietekmējošo faktoru izvērtēšana lietošanas mērķu grupai un zemes bāzes vērtības noteikšana lietošanas mērķu grupai. Zemes grupējums lietošanas mērķu grupās radīs izmaiņas daudzdzīvokļu apbūves zemei. Pašlaik atkarībā no uz zemes vienības esošo ēku stāvu skaita vērtības aprēķinā piemēro atšķirīgu bāzes vērtību katram lietošanas mērķim. Starp mazstāvu, 3-5 stāvu, 6-16 stāvu, 17 un vairāk stāvu apbūvi bāzes vērtību atšķirības ir ~15 % apmērā. Nosakot lietošanas mērķu grupai vienu bāzes vērtību, piemēram, 3-5 stāvu, paredzamas izmaiņas zemes vienībām, kurām noteikts atšķirīgs lietošanas mērķis. Mazstāvu zemes vienībām piemēros augstāku bāzes vērtību, savukārt daudzstāvu apbūvei (6 un vairāk stāvi) – mazāku.  Iekļaujot komercdarbības objektu apbūves zemes grupā lietošanas mērķi "Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve", kadastrālo vērtību bāzi regulējošos normatīvos aktos paredzama atšķirīga standartplatības korekcija no komercdarbībai paredzētām zemēm, lai nepārvērtētu ostu teritorijās lielās zemes platības. Ar šādu lietošanas mērķi valstī kopā ir 339 zemes vienības, no kurām ~200 zemes platība ir virs 5000 m2, t.sk. 135 Rīgā un 42 Ventspilī.  Iekļaujot ražošanas objektu un satiksmes infrastruktūras objektu apbūves grupā lietošanas mērķi "Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve", arī nepieciešams noteikt atšķirīgu standartplatības korekciju no ražošanas apbūves zemēm, jo atkritumu apsaimniekošanas poligonos mēdz būt ļoti lielas zemes platības (piemēram, Getliņu poligonam zemes vienība ir 86 ha). Ar šādu lietošanas mērķi valstī kopā ir 375 zemes vienības, no kurām ~240 zemes platība ir virs 10000 m2.  Noteikumu Nr. 305 19. punkts nosaka, kas ir apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāji, tai skaitā zemes standartplatības. Izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi daudzdzīvokļu māju zemei, līdz šim zemes standartplatība tai netika piemērota, jo daudzdzīvokļu māju apbūvē uz vienas zemes vienības atrodas vairākas ēkas vai viena ēka atrodas uz vairākām zemes vienībām. Rezultātā ēkām, kurām piesaistīti lieli zemesgabali, veidojās nesamērīgi augsta vērtība. Ieviešot Valsts zemes dienesta ģeotelpisko datu ģeotelpiskās informācijas sistēmu, ir radusies iespēja risināt minēto problēmu. Projekts paredz ieviest zemes standartplatību daudzdzīvokļu apbūves zemes vērtēšanā, bet ar atšķirīgu principu – nevis noteikt kā vienu lielumu konkrētā vērtību zonā, bet aprēķināt no kadastra telpiskajiem datiem katrai konkrētai zemes vienībai atkarībā no ēku lieluma un izvietojuma zemes vienībā.  Ņemot vērā, ka daudzdzīvokļu apbūves zemei standartplatību aprēķinās un piemēros individuāli katrai zemes vienībai (nevis kā vienu konstantu koeficientu), tad to nevarēs apstiprināt kā kadastrālo vērtību bāzes rādītāju ar kadastrālo vērtību bāzes noteikumiem, tāpēc nosakāms izņēmums, ka zemes standartplatība nav kadastrālo vērtību bāzes rādītājs lietošanas mērķu grupas "Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme" lietošanas mērķiem.  Projekts papildināts ar normu, kas pasaka, ka daudzdzīvokļu apbūves zemei zemes standartplatību aprēķina, ievērojot apbūves intensitātes ietekmes koeficientu atkarībā no ēkas stāvu skaita proporcionāli zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju vai to daļu apbūves laukumu platībai. Rezultātā iegūst zemes standartplatību daudzdzīvokļu māju apbūvei, kas būs ne mazāka kā individuālo māju apbūves zemei. Neapbūvētu daudzdzīvokļu māju apbūves zemi vērtēs līdzīgi kā komercdarbības objektu zemi, piemērojot komercdarbības objektu zemei noteikto standartplatību.  Apbūves intensitātes ietekmes koeficientu nosaka, analizējot pašvaldību teritorijas plānojumos noteiktās atļautās apbūves intensitātes procentu, kā arī citiem apbūves lietošanas mērķiem noteiktās zemes standartplatības. Apbūves intensitātes ietekmes koeficients apkopots 5. pielikumā, un tas mainās atkarībā no ēku virszemes stāvu skaita – jo vairāk stāvu, jo mazāks koeficients. Salīdzinājums ar individuālās apbūves zemi nepieciešams, jo liela daļa mazstāvu daudzdzīvokļu māju ir vienāda apjoma ar savrupmājām un attiecīgi arī zemes standartplatībām jābūt līdzīgām. Normas, kas regulē zemes standartplatības aprēķina kārtību, iekļautas projekta nodaļā "Apbūves zemes kadastrālās vērtības aprēķins".  Apbūves zemes vērtību ietekmējošos faktorus, piemēram, tehniskās (transporta, sakaru, enerģētikas, ūdensapgādes un vides objekti) un sociālās (izglītības, zinātnes, veselības un sociālās aprūpes, valsts pārvaldes, sabiedrisko pakalpojumu, kultūras un rekreācijas objekti) infrastruktūras nodrošinājumu, izvērtē kā vidējo rādītāju vērtību zonā un ņem vērā, nosakot attiecīgā lietošanas mērķa bāzes vērtību.  **Lauku zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrāde**  Normas attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību izstrādi nav mainījušās. Precizējumi regulējumā ir attiecībā uz meža zemes bāzes vērtību izstrādi:  Noteikumu Nr. 305 36. punkts nosaka, ka tīro ienākumu atkarībā no meža augšanas apstākļu tipa nosaka, pamatojoties uz informāciju, kuru sagatavojusi Centrālā statistikas pārvalde sadarbībā ar Zemkopības ministriju. Ņemot vērā, ka kritēriji informācijas uzskaitei tagad ir izstrādāti un statistika tiek vākta jau kopš 2007. gada, turpmāk nav nepieciešamības atsaukties uz Zemkopības ministrijas sagatavoto informāciju par tīro ienākumu atkarībā no meža augšanas apstākļu tipa.  Mainīts statistiskās informācijas izmantošanas periods. Lai izslēgtu īslaicīgu ārējo faktoru ietekmi uz kadastrālajām vērtībām, projekts paredz meža zemes vērtību līmeņa aprēķinos izmantot nevis viena, bet gan divu pēdējo gadu Centrālās statistikas pārvaldesdatus.  Lai būtu viennozīmīgi saprotams, kādi darījumi tiek analizēti saistībā ar mežu vērtēšanu, ieviešams jauns papildus kritērijs, pēc kura darījums atzīstams kā meža platību pārdošanas darījums – tad, ja meža zemes platība ir vismaz trīs hektāri un meža zeme aizņem ne mazāk kā 80 % no zemes vienības kopējās platības.  Ņemot vērā, ka meža zemes vērtību bāzes izstrādē tiek izmantota ieņēmumu kapitalizācijas vērtēšanas pieeja, tad projekts papildināts ar jaunu normu, atbilstoši kurai meža zemes vērtību bāzi aktualizēs pie nosacījuma, ja kokmateriālu iepirkuma cenu vai meža atjaunošanas, kopšanas un izstrādes izmaksu izmaiņas kopš pēdējās vērtību bāzes aktualizācijas pārsniedz 15 %. Mazāku minēto rādītāju izmaiņu gadījumā gala rezultāta izmaiņas ir nebūtiskas un kadastrālajā vērtēšanā nav ņemamas vērā.  **Ēku kadastrālo vērtību bāzes izstrāde**  Attiecībā uz ēku kadastrālo vērtību bāzes izstrādi projektā ir vairākas izmaiņas pēc būtības:  – mainīta bāzes vērtību noteikšana no ēkas tipa uz ēkas apakšgrupu;  – daudzfunkcionālās ēkās nevērtēs atšķirīgos telpu grupu lietošanas veidus – dzīvojamā, tirdzniecība vai biroji;  – ar daudzfunkcionālas ēkas aprēķina modeli turpmāk vērtēs tikai daudzdzīvokļu mājas;  – mainīts ēkas nolietojuma ietekmes uz vērtību novērtējums;  – ieviesta būvniecības perioda korekcija noteiktām ēku grupām;  – papildināts labiekārtojumu izvērtējums savrupmājām un ar daudzdzīvokļu vērtību aprēķina modeli vērtējamām ēkām;  – paplašināta ārtelpu izvērtēšana "citām nedzīvojamām" ēkām;  – pilnveidota metodika ēkas vienas vienības cenas noteikšanai no darījuma kopējās summas.  Projektā redakcionāli precizētas un pārstrukturētas noteikumu Nr. 305 normas par ēku kadastrālo vērtību bāzes rādītāju uzskaitījumu (41. punkts, 46.2 punkts), nemainot normas pēc būtības, ēku kadastrālo vērtību bāzes rādītāji projektā noteikti vienā punktā.  Noteikumi Nr. 305 (42.1 punkts) nosaka ēku iedalījumu atbilstoši ēku vērtību ietekmējošo faktoru izvērtēšanas detalizācijas pakāpei ēku grupās (savrupmājas, daudzfunkcionālās ēkas, citas nedzīvojamās ēkas).  Ievērojot Ministru kabineta 2018. gada 12. jūnija protokollēmuma uzdevumu kadastrālās vērtēšanas metodikā neizmantot būvju klasifikāciju, izveidots ēku grupējums (projekta 2. pielikums) bāzes vērtību noteikšanai. Projektā iekļautas normas, kas nosaka objektu uz kādu nosakāma bāzes vērtība. Piemēram, savrupmāju bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību attiecināmu uz dzīvojamām iekštelpām, mūra ēkā, ar labiekārtojumiem (ir elektroapgāde, apkure un ūdens/kanalizācija) un ir bez apgrūtinājumiem. Tādējādi sabiedrībai būs labāk saprotams, kādam objektam tiek noteikta bāzes vērtība.  Noteikumu Nr. 305 19. pielikumā daudzfunkcionālas ēkas aprēķins noteikts visām daudzdzīvokļu mājām, biroju ēkām un tirdzniecības ēkām, ja tajās ir vismaz viena dzīvojamā telpu grupa, kā arī citām nedzīvojamām ēkām, ja dzīvojamo telpu grupu aizņemtā kopējā platība ir lielāka par telpu grupu, kuru lietošanas veids sakrīt ar ēkas galveno lietošanas veidu, kopējo platību. Projekts paredz daudzfunkcionālo ēku vērtību aprēķina modeli piemērot tikai daudzdzīvokļu ēkām, jo bāzes vērtību noteiks tikai dzīvojamām telpu grupām un piemēros visām ēkā esošajām arī citas izmantošanas telpu grupām. Šāda norma nepieciešama, lai telpu grupu lietošanas veida maiņa neietekmētu telpu grupas kadastrālo vērtību. Līdz ar to projektā tiek mainīts daudzfunkcionālo ēku vērtību aprēķina modelis uz daudzdzīvokļu ēku vērtību aprēķina modeli un to piemēros tikai daudzdzīvokļu ēkām.  Noteikumu Nr. 305 46.3 punktā ir noteikts, ka savrupmājai bāzes vērtību nosaka kā ēkai, kurai ir elektrība un kanalizācija. Lai nodrošinātu vērtību atšķirības vienas vērtību zonas ietvaros, savrupmājām papildus paredzēts zemāk novērtēt tās ēkas, kurām ir tikai krāsns apkure (pieņemot, ka kritērijs "apkure ir" ir reģistrējams Kadastra informācijas sistēmā vienīgi gadījumā, ja ēkai ir centrālā vai centralizētā apkure). Īpaši svarīgi tas ir laukos un mazpilsētās, kur blakusesošu ēku labiekārtojuma līmeņi būtiski atšķiras. Līdz ar to projekts paredz, ka bāzes vērtība savrupmājai nosakāma kā ēkai, kurai ir elektroapgāde, ūdens/kanalizācija un apkure. Arī dzīvojamām telpu grupām, nosakot bāzes vērtību, turpmāk noteikts, ka bāzes vērtība nosakāma kā telpu grupai, ar labiekārtojumiem – ūdens/kanalizācija, sanitārais mezgls un apkure. Dzīvojamām telpu grupām papildus norādīts, ka bāzes vērtība attiecināma uz dzīvokli, kas atrodas mūra mājā augstāk par 1. stāvu – parametri tiek izvērtēti arī spēkā esošajā aprēķina formulā, bet nebija uzskaitīti kā bāzes vērtību raksturojoši lielumi.  Detalizēta labiekārtojumu izvērtēšana ir būtiska dzīvojamiem īpašumiem, jo nekustamā īpašuma tirgū cena dzīvojamai ēkai ar vai bez labiekārtojumiem ievērojami atšķiras. Nedzīvojamām ēkām (piemēram, publiskās ēkas, komercēkas) ekspluatācija bez labiekārtojumiem pamatā nav iespējama, tāpēc labiekārtojumu esamību izvērtē nosakot ēkas bāzes vērtību atbilstošajai grupai. Attiecībā uz palīgēkām, tās nodrošina pamatēkas pilnvērtīgu funkcionēšanu. Līdz ar to pēc būtības nav nepieciešams pamatēku raksturojošo labiekārtojumu izvērtējums. Projekts nerisina problēmu ar palīgēkām, kuras izmanto kā dzīvojamās mājas teritorijās, kur apbūves noteikumi neatļauj divu dzīvojamo māju būvniecību uz vienas zemes vienības (piemēram, Rīgā, Jūrmalā). Ar esošajiem Kadastrā reģistrētajiem datiem šādas ēkas identificēt nav iespējams, kā arī nav tādu specifisku būvniecības elementu pazīmju kopuma, pēc kurām šādas ēkas varētu masveidā atpazīt. Palīgēkas, kuras pēc to faktiskās izmantošanas ir dzīvojamās mājas, varētu novērtēt, ja tās atbilstoši normatīvajiem aktiem klasificētu kā dzīvojamās mājas.  Ievērojot Ministru kabineta protokollēmuma uzdevumu, atkārtoti izvērtēts zemes un ēkas vērtību sadalījums kopējā īpašuma vērtībā. Noteikumu Nr. 305 44. punktā ir noteikts pamatprincips, kā no darījuma kopējās summas izsaka ēkas vienas vienības vērtību. Nekustamā īpašuma darījuma objekta sastāvā esošas ēkas vienas vienības tirgus cenu aprēķina, no darījuma kopējās summas atņemot zemes kadastrālo vērtību un pārējo sadalot starp darījumā esošām ēkām tieši proporcionāli ēku kadastrālo vērtību attiecībām un tad vienas ēkas tirgus cenu dalot ar ēkas tipam atbilstošo apjoma rādītāju un būves fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu. Veicot nekustamā īpašuma tirgus analīzi, konstatēts, ka objektīvāku sadalījumu starp darījuma sastāvā esošajiem objektiem (zeme, ēka, palīgēkas) iegūst, uzreiz piemērojot proporciju starp visiem darījuma sastāvā esošajiem objektiem. Projektā noteikts, ka nekustamā īpašuma darījuma objekta sastāvā esošas ēkas vienas vienības tirgus cenu aprēķina, darījuma kopējo summu sadalot tieši proporcionāli zemes un ēku kadastrālo vērtību attiecībām un izdalot ar katra objekta apjoma rādītāju. Izdalīt zemes vērtību no darījuma kopējās summas ar noteiktu procentu nevar, jo tas ir mainīgs lielums atkarībā no atrašanās vietas (piemēram, lauku ciemats 5-10 % zemei un attiecīgi 90-95% būs ēkām, mazpilsētas 10-15 % zemei un attiecīgi 85-90% būs ēkām , reģionālās nozīmes pilsētas 10-20 %, zemei un attiecīgi 80-90% būs ēkām, nacionālās nozīmes pilsētas 10-40 % zemei un attiecīgi 60-90% būs ēkām), kā arī no īpašuma sastāva un kvalitātes. Katrs nekustamais īpašums ir individuāls pēc saviem raksturojumiem. Vienā teritorijā, vienā vērtību zonā var būt pārdoti vienādas platības un izmantošanas zemes gabali, piemēram, viens ar vecu māju (graustu) par nosacītiem 30 000 EUR (faktiski, tiek pirkta tikai zeme un ēka ir apgrūtinājums ar vērtību 0 EUR) un otrs ar jaunu savrupmāju par nosacītiem 150 000 EUR (ēka ir uzlabojums ar lielu pievienoto vērtību). Ja zemes proporcija būtu vienāda - piemēram 20%, tad pirmajā gadījumā zemes daļas vērtība būtu 6000 EUR (ēkai 24 000 EUR) un otrajā gadījumā 30 000 EUR (ēkai 120 000 EUR), kaut cenu atšķirību ietekmē tikai ēkas kvalitāte. Lieliem ražošanas objektiem ar blīvi apbūvētu zemes gabalu (ar lielu ēku skaitu)  un individuālajai dzīvojamai mājai zemes proporcija no darījuma summas arī būtiski atšķiras.  Vienā vērtību zonā var atrasties gan jaunas un atjaunotas ēkas, gan vecas un neatjaunotas, kam vērtība nekustamā īpašuma tirgū būtiski atšķiras. Ēkas tehniskais stāvoklis nav vienīgais vērtību ietekmējošais rādītājs, būtisks ir arī būvniecības periods, kad ēka būvēta. Padomju laikā būvētās ēkas, ja tās šobrīd nav atjaunotas, ir ar zemāku vērtību kā mūsdienās būvētās ēkas. Tādejādi, lai atšķirīgi novērtētu dažādos laika periodos būvētās ēkas, nepieciešams ieviest ēku iedalījumu būvniecības periodos. Projekta 3. pielikumā noteikts ēku iedalījums sešos būvniecības periodos. Būvniecības perioda ietekme nav vienāda visām ēku grupām. Atbilstoši nekustamā īpašuma tirgum būvniecības perioda ietekme ir vērojama savrupmājām, daudzdzīvokļu ēkām, komercēkām, publiskām ēkām, ražošanas ēkām un noliktavām. Tādejādi projekta 7. pielikumā minētajām ēku grupām ir noteikti atšķirīgi vērtības aprēķinā piemērojamie būvniecības perioda korekcijas koeficienti. Būvniecības periods no 2015.gada izdalīts, jo būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos stājās spēkā jaunas prasības objektu būvniecībā. Tā kā nekustamo īpašumu tirgū atbilstoši jaunām būvniecības prasībām esošo objektu skaits neliels, tad korekcijas koeficients būvniecības periodam no 2015.gada noteikts tāds pats kā būvniecības periodam no 2001.-2014.gadam.  **Kadastrālās vērtības aprēķina vispārīgie jautājumi**  Ievērojot Ministru kabineta protokollēmuma uzdevumu mainīt apgrūtinājumu piemērošanu zemei un kadastrālās vērtības aprēķinā ietvert tikai tos apgrūtinājumus, kas samazina nekustamā īpašuma vērtību tirgū, projektā pēc būtības mainītas vairākas normas attiecībā uz apgrūtinājumu izvērtēšanu:  – samazināti aprēķinā izvērtējamie apgrūtinājumi;  – mainīts lauku zemēm piemērojamais samazinājums par apgrūtināto platību;  – apbūves zemes lietošanas mērķiem noteikti dažādi vērtību ietekmējošie apgrūtinājumi (individuālo dzīvojamo māju un daudzdzīvokļu māju apbūve un pārējā apbūve);  – apgrūtināto platību pārklāšanās gadījumos platības nesummē, bet nosaka lielāko apgrūtināto platību.  Noteikumu Nr. 305 4. pielikumā pašreiz noteiktais izvērtējamo apgrūtinājumu saraksts nosaka izmantot kadastrālās vērtības aprēķinam gandrīz visus apgrūtinājumus, kaut gan daļa no tiem nekustamā īpašuma vērtību tirgū nesamazina. Kopumā apbūves zemēm pašreiz tiek izvērtēti ~ 100 apgrūtinājumu veidi, bet lauku zemēm ~ 250 dažādu apgrūtinājumu veidi. Daudzi no tiem vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā dubultā (piemēram, pārklājas ekspluatācijas un drošības joslas; izvērtē kā ciršanas ierobežojumus; samazinājums jau ietverts zemes kvalitatīvajā novērtējumā) vai to ietekme tirgū nenozīmīga. Projekta 4. pielikumā noteikts jauns izvērtējamo apgrūtinājumu saraksts, apgrūtinājumu izvērtēšana tiek veikta dalījumā pa lietošanas mērķu grupām, kur dzīvojamās apbūves zemēm kadastrālo vērtību ietekmēs 51 apgrūtinājums, pārējām apbūves zemēm – astoņi, lauku zemēm septiņi apgrūtinājumi. Papildus ir pievienoti tie apgrūtinājumu kodi, kas Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti pirms Ministru kabineta 2014. gada 4. februāra noteikumu Nr. 61 "Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru" ieviešanas un netika konvertēti uz jaunajiem kodiem informācijas nepietiekamības dēļ. Kā izvērtējami saglabājas tie nekonvertētie apgrūtinājumi, kas pēc savas būtības atbilst izvērtējamajiem apgrūtinājumiem.  Noteikumu Nr. 305 71. – 79. punktā paredzēts, ka apbūves zemēm, neatkarīgi no noteiktā lietošanas mērķa, korekciju par apgrūtinājumiem piemēro neatkarīgi no apgrūtinājumu aizņemtās platības, samazinot zemes vienības vērtību par 20 %, vai proporcionāli apgrūtinājumu aizņemtajai platībai samazina apgrūtinātās platības vērtību par 45 %. Savukārt noteikumu Nr. 305 104. punkts nosaka, ka lauku zemēm korekciju par apgrūtinājumiem piemēro, izvērtējot, cik liela platība no visas zemes vienības ir apgrūtināta. Atkarībā no apgrūtinātās platības īpatsvara vērtību samazina līdz 30 %. Projekts paredz apgrūtinājumus apbūves zemēm un lauku zemēm izvērtēt tikai proporcionāli apgrūtinājumu aizņemtajai platībai, samazinot apgrūtinātās platības vērtību par 45 %.  Apgrūtinātai platībai vērtības samazinājums 45% pamatojams ar korekcijas intervālu no 35-50%. Vērtēšanas standartos noteiktai tirgus pieejai (salīdzināmo darījumu metode), vērtēšanas praksē par salīdzināmu objektu var izmantot objektu, kam izvērtējamo parametru korekcija ir līdz 35%. Savukārt, apgrūtinātas teritorijas tiek pilnībā vai daļēji izmantotas, bez perspektīvām attīstības iespējām, tāpēc vērtību atšķirība nevarētu būt lielāka kā divas reizes (50%).  Noteikumos Nr. 305 noteikts, ka apgrūtinājumus aizņemtās platības tiek summētas, kaut gan dabā platības pārklājas. Projekts paredz izvērtēt dabā reāli apgrūtināto laukumu, izmantojot Valsts zemes dienesta ģeotelpisko datu ģeotelpiskās informācijas sistēmas radītās iespējas un Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā reģistrētos datus. Lai izvērtētu dabā reāli apgrūtināto laukumu, visiem apgrūtinājumiem, kas ietekmē kadastrālo vērtību, jābūt reģistrētiem Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā un pārnestiem uz Kadastra informācijas sistēmu kā kopējā apgrūtinātā platība. Zemes vienībā grafiski lietošanas mērķi netiek nodalīti, līdz ar to samazinājumu par kopējo apgrūtināto platību attiecina uz visiem zemes vienības lietošanas mērķiem, kuriem izvērtējami apgrūtinājumi.  **Apbūves zemes kadastrālās vērtības aprēķins**  Ievērojot Ministru kabineta protokollēmuma uzdevumu daudzdzīvokļu māju apbūves zemei noteikt zemes standartplatību atkarībā no apbūves intensitātes, lai lielām zemes vienībām kā apbūvi nevērtētu tā saucamo "zaļo zonu", projektā iekļautas jaunas normas par zemes standartplatības aprēķinu daudzdzīvokļu māju apbūves zemes lietošanas mērķiem (skatīt arī aprakstu anotācijas sadaļā "Apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrāde").  Projektā noteikts, ka lietošanas mērķu grupas "Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme" lietošanas mērķiem standartplatību aprēķina, ja uz zemes vienības atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas grafiskajai daļai reģistrēta daudzdzīvokļu ēka un tā aizņem vismaz 50 kvadrātmetrus no zemes vienības. Ierobežojums noteikts, lai nepiemērotu zemes standartplatību faktiski neapbūvētai zemes vienībai grafisko datu neprecizitātes dēļ.  Lai noteiktu zemes standartplatību, vispirms nosaka daudzdzīvokļu ēkai teorētiski nepieciešamo platību, ņemot vērā ēkas stāvu skaitu ēkas kopējo platību reizinot ar intensitātes koeficientu, kas noteikts projekta 5.pielikumā. Ja ēka atrodas uz vairākām zemes vienībām, aprēķināto teorētiski nepieciešamo platību sadala starp attiecīgajām zemes vienībām proporcionāli Kadastra informācijas sistēmas grafiskajā daļā reģistrētajam apbūves laukumam. Standartplatību nosaka summējot uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu ēku vai to daļu teorētiski nepieciešamās platības. Lietošanas mērķa platībai, kas pārsniedz noteikto zemes standartplatību, piemēro samazinošo korekcijas koeficientu, ko, tāpat kā citām apbūves zemēm, nosaka konkrētai vērtību zonai un apstiprina Kadastra likuma 68. pantā noteiktajā kārtībā. Standartplatību kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro, ja tā ir mazāka par daudzdzīvokļu apbūves zemes lietošanas mērķiem piekrītošo platību summu.  Ja daudzdzīvokļu apbūves zeme ir neapbūvēta, tad projekts nosaka, ka standartplatība ir vienāda ar attiecīgās vērtību zonas komercdarbības objektu apbūves zemes grupas zemes standartplatību.  Projekts nosaka, ka gadījumos, kad Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas izmaiņas zemes vienības platībā vai lietošanas mērķu platībās, zemes standartplatības aktualizē uzreiz, bet izmaiņas, ko var radīt ēkas kopplatības maiņa, pārrēķina tikai uz katra gada 1. janvāri.  Lai mazinātu nekustamā īpašuma nodokļu slogu par individuālās apbūves zemēm, projekts nosaka speciālas vērtības nekustamā īpašuma nodoklim ieviešanai tikai individuālās apbūves zemei. Platību zem savrupmājas nevērtēt kā apbūves zemi (piemēram 150m2 vērtē kā dabas pamatnes zemi), noteiktu apbūves platību (piemēram 1500m2) vērtēt kā savrupmāju apbūves zemi ar samazinošu koeficientu, savukārt atlikušo platību vērtēt kā savrupmāju apbūves zemi (bez samazinoša koeficienta). Lai tādu priekšlikumu realizētu, vispirms nepieciešams Kadastra likumā noteikt, ka individuālās apbūves zemei nosaka speciālu vērtību un dot deleģējumu Ministru kabinetam noteikt, cik lielai zemes platībai un cik lielu samazinājumu piemērot.  **Lauku apvidu lauku zemes kadastrālās vērtības aprēķins**  Noteikumu Nr. 305 99. punkts nosaka, ka dzīvojamās mājas ietekmes (Cmaja) piemēro, ja zemes vienībai bez lauku zemei atbilstošajiem lietošanas mērķiem nav noteikts vēl kāds cits lietošanas mērķis, bet uz zemes vienības ir ēka no ēku tipu grupas "Viena dzīvokļa mājas" vai "Divu dzīvokļu mājas". Tādos gadījumos zemei 1000 m2 platībā piemēro apbūves zemes bāzes vērtību. Analizējot Kadastra informācijas sistēmas datus, konstatēts, ka lauku teritorijās ir aptuveni 2500 zemes vienības, uz kurām atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, bet zemes vienībai ir tikai lauku zemes lietošanas mērķis. Lai novērstu vērtību neatbilstību šādām zemes vienībām, projekts paredz turpmāk dzīvojamās mājas ietekmi piemērot arī tad, ja uz zemes atrodas daudzdzīvokļu māja.  Noteikumu Nr.305 102.punkts nosaka, ka gadījumos, ja no Valsts meža dienesta (turpmāk – VMD) nav saņemta informācija par meža zemes kvalitātes novērtējumu, meža zemei nosaka II meža zemes kvalitātes grupu. VMD nav informācijas par meža zemes kvalitatīvo novērtējumu, ja meža zemei nav veikta meža inventarizācija. Lai objektīvāk novērtētu meža zemes, par kurām no VMD nav saņemta informācija, turpmāk meža zemei II kvalitātes grupas vietā piemēros III kvalitātes grupu (augstāka kvalitāte un attiecīgi augstāka zemes bāzes vērtība), jo valstī statistiski mežu ar augstāku kvalitāti ir vairāk. Šis apstāklis arī veicinās meža īpašniekus veikt meža inventarizāciju precīzu datu iegūšanai.  Noteikumu Nr. 305 95. punktā noteikta lauku zemes kadastrālās vērtības aprēķina formula, kurā meža zemes vērtības aprēķins norādīts kā meža zemes platības un atbilstošās bāzes vērtības reizinājums. Lai norādītu, kā aprēķinā tiek ņemta vērā no VMD saņemtā informācija par mežaudzei noteiktiem saimnieciskās darbības ierobežojumiem, precizēta lauku zemes kadastrālās vērtības aprēķina formula un projekts papildināts ar meža zemes vērtības aprēķina formulu, ja no VMD saņemta informācija par meža zemes kvalitātes novērtējumu un mežaudzei noteiktiem saimnieciskās darbības ierobežojumiem.  **Ēkas kadastrālās vērtības aprēķins**  Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumos Nr. 48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" tiek lietots termins "būves nolietojums" (5. pielikums), savukārt noteikumos Nr. 305 – termins "būves fiziskais stāvoklis" (9. pielikums). Projektā aizstāts termins "būves fiziskais stāvoklis" ar "būves kadastrālais nolietojums".  Noteikumos Nr. 305 vispārīgie jautājumi, kas attiecās gan uz ēkām, gan inženierbūvēm, bija noteikti attiecīgi ēku un inženierbūves sadaļās. Lai būtu skaidrāk un labāk uztverams, projekta sadaļā "8.1. Būves kadastrālās vērtības aprēķina vispārīgie nosacījumi" ir iekļauti vispārīgi punkti, kas attiecas gan uz ēkām, gan inženierbūvēm: vērtēšanas metodes piemērošana, būves tehniskā novērtējuma korekcijas koeficienta piemērošana, apgrūtinājuma korekcijas koeficienta piemērošana, telpu grupas, kas atrodas savrupmājā, citā nedzīvojamā ēkā vai inženierbūvē, kadastrālās vērtības aprēķins.  Noteikumu Nr. 305 19. pielikumā norādīts ēku iedalījums atbilstoši ēku vērtību ietekmējošo faktoru izvērtēšanas detalizācijas pakāpei, atbilstoši kuram ēkām saskaņā ar tām noteikto ēkas tipu kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro vērtēšanas metodi. Lai sabiedrībai skaidrāk būtu uztverams, pēc kādas metodes ēka tiek vērtēta, projektā noteikts kādu vērtības aprēķinu piemēro ēku grupām.  Ēku iedalīšanai būvniecības periodā nepieciešams izmantot Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto ēkas ekspluatācijā uzsākšanas gadu. Ēkām, kurām nav reģistrēts minētais gads un tāpēc nevar noteikt būvniecības periodu, projekts paredz kadastrālās vērtības aprēķinā piemērot korekcijas koeficientu "1". Šādu pašu koeficientu projekts paredz noteikt arī pārējām ēku grupām, kurām vērtību neietekmēs būvniecības periods.  **Savrupmājas kadastrālās vērtības aprēķins**  Projektā savrupmāju kadastrālās vērtības aprēķinā izmaiņas ir attiecībā uz labiekārtojumu izvērtējumu – papildināts ar apkures izvērtējumu (skatīt arī anotācijas sadaļu "Ēku un telpu grupu kadastrālo vērtību bāzes izstrāde").  Noteikumu Nr. 305 119.3 punkts nosaka, ka savrupmājai, kurai ir veikta pilna kadastrālā uzmērīšana, labiekārtojumus izvērtē, piemērojot šādus vērtību samazinošos koeficientus:  – nav elektrība – 0,6;  – ir elektrība, nav kanalizācijas – 0,8.  Projektā, izvērtējot apkures ietekmi uz vērtību, papildināti korekcijas koeficienti, nosakot, ka savrupmājai, kurai ir veikta pilna kadastrālā uzmērīšana, paredzēts piemērot šādus koeficientus:  – nav elektrības – 0,6;  – ir elektrība, nav kanalizācijas **un** apkures – 0,7;  – ir elektrība, ir kanalizācija **vai** apkure – 0,8.  Noteikumu Nr. 305 119.4 punkts nosaka, ka apjoma ietekmes korekcijas koeficientu piemēro savrupmājai, kurai nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana un kura pēc apjoma pārsniedz ēkas standartapjomu. Projekts paredz savrupmājām, kurām nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana, turpmāk apjoma ietekmes korekcijas koeficientu vairs nepiemērot. Šī brīža pieeja neveicina kadastrālās uzmērīšanas veikšanu. Ēkas īpašniekam ir pienākums veikt kadastrālo uzmērīšanu un aktualizēt kadastra objekta datus. Nav pamata samazināt kadastrālo vērtību, ja nav informācijas par telpu sadalījumu.  Ņemot vērā, ka savrupmājām vērtību ietekmējošs rādītājs ir būvniecības periods, tad projekts paredz kadastrālās vērtības aprēķina formulu papildināt ar jaunu korekcijas koeficientu Kbp. Ņemot vērā kadastrālo nolietojumu no 1.00 līdz 0.86, savrupmājai kadastrālā vērtība tiks koriģēta ar korekcijas koeficientu no 1 līdz 1,4.  **Daudzdzīvokļu ēkas kadastrālās vērtības aprēķins**  Lai skaidri būtu saprotams dzīvojamās ēkas platības sadalījums vērtēšanai, projekts papildināts ar normām, kas skaidro kādas telpu grupas vērtē kā dzīvojamo, nedzīvojamo vai saimniecības telpu grupu.  Noteikumu Nr. 305 122.8 punkts nosaka, ka labiekārtojumus izvērtē tikai dzīvojamai telpu grupai, piemērojot šādus koeficientus:  – nav kanalizācijas **vai** sanitārā mezgla – 0,8;  – nav kanalizācijas **un** sanitārā mezgla – 0,6.  Projektā, izvērtējot apkures ietekmi uz vērtību, papildināts dzīvojamās telpu grupas labiekārtojumu izvērtējums:  – ir kanalizācija un sanitārais mezgls, bet nav apkures - 0,9;  – nav kanalizācijas **vai** sanitārā mezgla, **vai** **apkures** - 0,8;  – nav kanalizācijas **un** sanitārā mezgla **vai apkures** - 0,6.  Arī nedzīvojamām telpu grupām, izņemot saimniecības telpu grupu, paredzēts labiekārtojuma apkures izvērtējums. Ja nav apkures, piemēros koeficientu 0,9.  Lai daudzdzīvokļu mājā vērtības korekcija par telpu atrašanos pagrabstāvā nebūtu tikai dzīvojamām telpu grupām, projekts papildināts ar to, ka stāva ietekmes korekcijas koeficientu 0,6 piemēro arī viesnīcas, biroju, tirdzniecības un ražošanas telpu grupām.  Ņemot vērā, ka daudzdzīvokļu mājām vērtību ietekmējošs rādītājs ir būvniecības periods, tad projekts paredz kadastrālās vērtības aprēķina formulu papildināt ar jaunu korekcijas koeficientu Kbp. Ņemot vērā kadastrālo nolietojumu no 1.00 līdz 0.86, daudzdzīvokļu mājai kadastrālā vērtība tiks koriģēta ar korekcijas koeficientu no 1 līdz 1.5, savukārt ar nolietojumu no 0.85 līdz 0.76 – no 1 līdz 1,3.  **"Citas" nedzīvojamās ēkas kadastrālās vērtības aprēķins**  Noteikumu Nr. 305 122.14 punkts nosaka, kādām ēkām, kas tiek vērtētas kā "citas" nedzīvojamās ēkas, tiek izvērtētas ārtelpas.  Projekts paredz izvērtēt ārtelpas visām ēkām, kas tiek vērtētas kā "citas" nedzīvojamās ēkas, izņemot apjumtas estrādes (piemēro samazinošo koeficientu).  **Būves kadastrālā nolietojuma aprēķins**  Kadastrālais nolietojums ir būves raksturlielums, kas radīts kadastrālās vērtēšanas vajadzībām. Kadastrālā nolietojuma noteikšanas un aprēķināšanas kārtību līdz šim noteica normatīvajos aktos, kas noteica būves kadastra datu iegūšanu jeb būvju kadastrālo uzmērīšanu. Turpmāk kadastrālā nolietojuma noteikšana ir nosakāma tikai Projektā. Ņemot vērā, ka kadastrālā nolietojuma aprēķināšana pēc būtības ir būves Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu izmantošana kadastrālās vērtības aprēķinā, bet nav saistīta ar šo datu iegūšanu un reģistrēšanu, tad kadastrālā nolietojuma aprēķins turpmāk būs noteikts Projektā, bet aprēķinam nepieciešamo datu (vizuālā nolietojuma pazīmes, ēkas konstruktīvo elementu konstrukcijas veids un materiāls, kā arī ekspluatācijā pieņemšanas vai ekspluatācijā uzsākšanas gads) iegūšana un reģistrēšana Kadastra informācijas sistēmā pašlaik ir un arī turpmāk būs noteikta normatīvajos aktos, kas nosaka būvju kadastrālo uzmērīšanu un normatīvajos aktos, kas nosaka kadastra datu reģistrāciju un aktualizāciju.  Atbilstoši Ministru kabineta 2012 .gada 10. janvāra noteikumu Nr. 48 “Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 2.3. nodaļai no 2012. gada 26. janvāra kadastrālās vērtēšanas vajadzībām tika kombinēts ēkas tehniskā stāvokļa vizuālais vērtējums ar normatīvo nolietojumu, tādā veidā iegūstot tikai vienu raksturojošo rādītāju “nolietojums”, kas tika izteikts procentos. Divi nolietojumi savā starpā kombinēti ar mērķi kadastrālās vērtēšanas vajadzībām dot tikai vienu ēkas stāvokļa raksturlielumu, nevis divus vienlaicīgi un paralēli. Taču šis “nolietojums” ēkām tika aprēķināts tikai pie nosacījuma, ka tai tiek veikta būves kadastrālā uzmērīšana ar apsekošanu. Būvēm, kurām kadastrālā uzmērīšana veikta pirms Ministru kabineta 2012.gada 10. janvāra noteikumu Nr. 48 “Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” stāšanās spēkā, nolietojumu procentos noteica tikai pēc vizuāli konstatētajām pazīmēm kadastrālās uzmērīšanas brīdī, neizmantojot normatīvo nolietojumu. Abos gadījumos “nolietojums” paliek nemainīgs līdz brīdim, kad tiek veikta nākamā būves kadastrālā uzmērīšana.  Kadastrālais nolietojums ir atkarīgs no normatīvā nolietojuma, bet normatīvais nolietojums ir tieši atkarīgs no esošā gada (no gada, kad veikts kadastrālās vērības aprēķins), nevis tikai no kadastra datu reģistrācijas vai būves apsekošanas gada. Tāpēc Projekts turpmāk paredz veikt kadastrālā nolietojuma pārrēķinu katru gadu, nevis kā līdz šim – tikai tad, kad tiek aktualizēti nolietojumu ietekmējošie dati Kadastra informācijas sistēmā.  Ņemot vērā, ka kadastrālais nolietojums tieši ietekmē kadastrālo vērtību, tā noteikšana visiem kadastra objektiem ir jāveic vienlaicīgi un pēc vienādiem principiem, nedalot objektus atkarībā no tā, vai būves kadastrālā uzmērīšana veikta pirms vai pēc 2012.gada 26.janvāra. Tāpēc arī objektiem, kam būves kadastrālā uzmērīšana veikta pirms 2012.gada 26.janvāra, jāņem vērā normatīvais nolietojums. Ņemot vērā, ka tas tieši saistīts ar konstruktīvo elementu datiem, un šiem objektiem datu komplekts nesatur tik apjomīgu informāciju par konstruktīvajiem elementiem, kā objektiem, kam būves kadastrālā uzmērīšana veikta pēc 2012.gada 26.janvāra, tad Projekts paredz, ka ēkām, kam būves kadastrālā uzmērīšana veikta pirms 2012.gada 26.janvāra, kadastrālā nolietojuma aprēķinā tiks izmantoti tikai tie dati, kas Kadastra informācijas sistēmā pieejami pie konstruktīvā elementa “ārsienas un karkasi”, toties – pēc tādiem pašiem principiem, kā visām pārējām būvēm, tajā skaitā, ņemot vērā normatīvo nolietojumu.  Projekts kadastrālā nolietojuma noteikšanas pamatprincipu nemaina un tas paliek tāds pats, kāds tas ir no 2012. gada 26. janvāra. Vizuālo nolietojumu nosaka ēkas kadastrālās uzmērīšanas rezultātā, bet normatīvo nolietojumu nosaka ēkām un inženierbūvēm, ņemot vērā būves vecumu (faktisko kalpošanas ilgumu) un to, kāds ir būves normatīvais kalpošanas ilgums. Ēkām tiek kombinēts vizuāli konstatētais stāvoklis apvidū ar normatīvo nolietojumu. Kombinēšanā vizuāli konstatētajām nolietojuma pazīmēm tiek noteikta prioritāte attiecībā pret normatīvo nolietojumu. Bet inženierbūvēm tas tiek noteikts, vadoties tikai pēc normatīvā nolietojuma. Normatīvo nolietojumu tieši ietekmē būves vecums, bet, ja būves dati nemainās, tad būves vecums katru gadu pieaug par vienu gadu. Izmaiņas būves vecumā pēc būtības ietekmē ēkas normatīvo nolietojumu.  Kadastrālo nolietojumu turpmāk paredzēts noteikt kā koeficientu, nevis izteikt procentos. Līdz šim būves nolietojumu izteica procentos, bet tas radīja pārpratumus, jo ēkai tas nav nedz vizuālais nolietojums, nedz normatīvais nolietojums, ar ko visbiežāk tika asociēta procentos izteikta vērtība. Kadastrālais nolietojums būs skaitlis no 0 līdz 1, kas kadastrālās vērtēšanas vajadzībām kombinēts no vizuālā un no normatīvā nolietojuma.  **Noslēguma jautājumi**  Normas, kas regulē kadastrālo vērtību bāzes izstrādi, stājas spēkā vienlaikus ar projekta apstiprināšanu un ir piemērojamas kadastrālo vērtību bāzes izstrādei, kas Ministru kabinetā apstiprināma līdz 2020. gada 15. jūnijam un kadastrālo vērtību aprēķina piemērojama ar 2021. gadu. Kadastrālās vērtības aprēķina normas stājas spēkā 2021. gada 1. janvārī.  Noteikumu Nr. 305. kadastrālās vērtības aprēķina normas ir spēkā līdz 2020. gada 31. decembrim.  Normas, kas regulē apgrūtinājumu izvērtēšanu, ņemot vērā Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmu un Kadastra informācijas sistēmu, stājas spēkā, kad ir veikti programmēšanas darbi abās sistēmās un apgrūtinātā platība reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā. |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas un publiskas personas kapitālsabiedrības | Liela daļa grozījumu tika ietverta informatīvajā ziņojumā par kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveidošanu, kas iesniegta Ministru prezidentam (Tieslietu ministrijas 2017. gada 29. novembra vēstule Nr. 1-9.2/1460). Informatīvais ziņojums saskaņots ar Finanšu ministriju, Zemkopības ministriju, Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministriju un Latvijas Pašvaldību savienību. Papildus projektā iestrādātie vērtēšanas metodikas pilnveidojumi 2018. gada februārī tika apspriesti ar sadarbības partneriem - Latvijas Pašvaldību savienību, Latvijas Darba Devēju konfederāciju, Finanšu ministriju un Zemkopības ministriju. |
| 4. | Cita informācija | **Vienlaikus ar projektu būtu virzāmi grozījumi Kadastra likumā par speciālās vērtības nekustamā īpašuma nodoklim ieviešanu.**  Atbilstoši Ministru kabineta protokollēmuma uzdevumam pārskatīt kadastrālo vērtību vidējās atbilstības nekustamā īpašuma tirgus cenām koeficienta apmēru, ir sagatavots priekšlikums par speciālās vērtības nekustamā īpašuma nodoklim ieviešanu.  Atbilstoši protokollēmumam pilnveidotā metodika uzlabo kadastrālo vērtību kvalitāti (atbilstību nekustamā īpašuma tirgus līmenim), bet nesamazina kadastrālo vērtību vispārējo līmeni. Ievērojot nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņu tendences kopš 2013. gada, sagaidāms kadastrālo vērtību pieaugums īpaši tām nekustamā īpašuma grupām, kas iepriekš nebija novērtētas.  Papildus kadastrālo vērtību pieaugumu visiem īpašumiem noteiks kadastrālo vērtību 85 % atbilstības atcelšana ar grozījumiem Kadastra likumā 2017. gada maijā, kas attiecīgi veidos pieaugumu aptuveni 18-20 % apmērā.  Lai ierobežotu kadastrālo vērtību pieauguma ietekmi uz nekustamā īpašuma nodokļu apjomu, piedāvājums ieviest speciālo vērtību nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām.  Speciālo vērtība nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām ir ieviesta lauku zemēm – to atbilstoši Nodokļa likumam kopš 2016. gada papildus kadastrālajai vērtībai aprēķina manuāli. Speciālo vērtību lauku zemēm ieviesa, lai valsts līmenī ierobežotu nekustamā īpašuma nodokļa strauju pieaugumu.  Speciālo vērtību noteiktu atbilstoši nekustamā īpašuma nodokļa politikai, ar noteiktu koeficientu samazinot kadastrālo vērtību. Tas nozīmētu, ka speciālā vērtība noteikta ar zemāku atbilstību pret nekustamā īpašuma tirgu. Šāda pieredze ir arī citās Eiropas valstīs, piemēram, Zviedrijā, kur katram īpašumam tiek noteikta masveida vērtība ar atbilstību nekustamā īpašuma tirgus darījumu cenu līmenim 75 % apmērā, Norvēģijā mājokļiem tā ir 25 %, savukārt otrajam mājoklim 90 %, Itālijā īpašumu vērtību atbilstība ir robežās no 60-80 %, Somijā ēkām un zemei (izņemot lauksaimniecības un mežsaimniecības) atbilstība 70 %.  Ieviešot jaunu vērtību, Kadastra informācijas sistēmā tiktu uzturētas divas vērtības: kadastrālā vērtība (atbilstoši vidējām nekustamā īpašuma tirgus darījumu cenām vērtības atskaites datumā jeb ar 100 % atbilstību tirgus darījumu cenām) un speciāla nekustamā īpašuma vērtība nodokļu vajadzībām – nekustamā īpašuma nodokļa un kādu noteiktu nodevu vajadzībām no kadastrālās vērtības ar noteiktu koeficientu aprēķināta vērtība.  Ieviešot divas vērtības, būtu atrisināts jautājums par kadastrālās vērtības pielietošanu dažādām vajadzībām. Gadījumos, kad ir vajadzīga informācija maksimāli tuva tirgus līmenim (kompensācijām par apgrūtinājumu uzlikšanu, kapitāla pieauguma nodokļa aprēķins, valsts un pašvaldības zemes nomai u.c.), piemērotu kadastrālo vērtību. Savukārt nekustamā īpašuma nodokļa vai valsts nodevu vajadzībām būtu iespēja noteikt dažādas atbilstības dažādām īpašumu grupām, piemēram, ražošanai – 85 %, lauksaimniecībai – 50 %, savrupmāju apbūvei – 30 % utt.  Ja lauksaimniecībā izmantojamai zemei noteiktu kadastrālo vērtību atbilstību tirgus darījumu cenām 40 % apmērā, tad tiktu sasniegta šī brīža "speciālās vērtības" ideja, kad, sākot ar 2016. gadu, nosaka kadastrālās vērtības pieauguma ierobežojumu 10 % apmērā. Turklāt kadastrālo vērtību nekustamā īpašuma nodoklim varētu automātiski aprēķināt Kadastra informācijas sistēmā, nevis kā šobrīd, kad speciālo vērtību lauku zemei nosaka ārpus Kadastra informācijas sistēmas.  **Vienlaikus ar projektu būtu virzāmi grozījumi** **Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumos Nr. 48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" saistībā ar normu par būves kadastrālā nolietojuma normu svītrošanu, jo tās ir iekļautas projektā.** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** | | |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | Kadastrālās vērtības nekustamā īpašuma nodoklim ieviešana, galvenokārt, pozitīvi ietekmētu visas fiziskās un juridiskās personas, kuras ir nekustamā īpašuma īpašnieki vai, ja tāda nav, – tiesiskie valdītāji, vai, ja tāda nav, – lietotāji. Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem datiem valstī ir vairāk kā 800 000 nekustamā īpašuma īpašnieki, tiesiskie valdītāji vai lietotāji.  Metodikas izmaiņas saistībā ar apgrūtinājumu izvērtēšanu pozitīvi ietekmēs 590 000 zemes vienību īpašniekus – apbūves un lauku zemes vērtību aprēķins kļūs vienkāršāks, atbilstošāks un nebūs atkarīgs no mērniecības darbu pasūtīšanas.  Metodikas izmaiņas meža zemes vērtēšanā skars īpašniekus 50 000 zemes vienībām, par kurām nav saņemta informācija no VMD par meža zemes kvalitātes novērtējumu, jo nav veikta meža inventarizācija. Citi lauku zemes vērtēšanas metodikas pilnveidojumi, tādi kā apbūves konstantes piemērošanā pagalmiem ar daudzstāvu māju izvērtēšanu, ietekme ir neliela un skar aptuveni 5000 zemes vienību īpašniekus.  Būtiskāka ietekme ir apbūves zemes vērtēšanas metodikas izmaiņām – standartplatības ieviešanai daudzdzīvokļu apbūves zemēm. Standartplatības ieviešana samazinās zemes kadastrālo vērtību tajos gadījumos, kad mājai piesaistīta lielāka zemes vienība nekā nepieciešams pēc teritorijas plānojumu nosacījumiem. Īpaši svarīgi tas ir dalīto īpašumu gadījumos. Provizoriski standartplatības ieviešana varētu ietekmēt ~16 000 zemes vienību, bet dzīvokļu īpašnieku skaits būs lielāks.  Nosakot vienu bāzes vērtību Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes lietošanas mērķu grupai, mazstāvu (1-2stāvi) standarta apbūves zemei palielināsies kadastrālā vērtība, savukārt daudzstāvu (virs 6 stāviem) apbūves zemei samazināsies. Valstī kopā ir 36 911 daudzdzīvokļu apbūves zemes vienību, no kurām ar platību līdz 2000 m2 lietošanas mērķim “Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” ir 11516, “Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” 1451 un “Septiņpadsmit un vairāk stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” 7 zemes vienības.  Detalizētāka labiekārtojuma līmeņa izvērtēšana savrupmājām, kad papildus elektrībai un kanalizācijai tiks izvērtēta centrālas vai centralizētas apkures esamība, īpaši svarīga ir laukos un mazpilsētās un pozitīvi ietekmēs ~133 000 ēku īpašniekus. Ēkas standartapjoma korekcijas koeficienta, ko piemēroja kadastrāli neuzmērītām savrupmājām, likvidēšana negatīvi ietekmēs ~7200 ēku īpašniekus, palielinot kadastrālās vērtības. Samazinošā ēkas standartapjoma korekcijas koeficienta piemērošanai ēkas īpašniekiem nepieciešams ierosināt būves kadastrālo uzmērīšanu datu aktualizācijai Kadastra informācijas sistēmā.  Nevērtējot telpu grupu lietošanas veidus daudzfunkcionālajās ēkās un mainot daudzfunkcionālo vērtēšanas modeli uz daudzdzīvokļu ēkām, samazināsies ēku skaits, kurām veic detalizētāku vērtēšanu. No pašreiz ar daudzfunkcionālo vērtēšanas modeli piemērojamām 40 456 ēkām, to turpmāk nepiemēros 976 ēkām.  Savukārt daudzdzīvokļu ēku vērtēšanas modeļa uzlabojumi, kas paredz piemērot samazinošo koeficientu, ja nav apkures vai ja ir tikai malkas krāsns apkure, pozitīvi ietekmēs ~ 15 000 dzīvokļu, jo kadastrālās vērtības samazināsies.  Citām nedzīvojamām ēkām modeļa pilnveidojumu ietekme ir salīdzinoši neliela – ārtelpu korekcijas koeficienta piemērošana varētu skart 40 000 ēkas. Savukārt vērtēšanā izmantojamā ēkas apjoma maiņa no būvtilpuma uz kopējo platību skars 30 000 noliktavas un saldētavas.  Informācijas publiskošana pozitīvi ietekmēs visu nekustamo īpašumu īpašniekus, jo būs iespēja savlaicīgi vēl pirms vērtību bāzes spēkā stāšanās iepazīties ar projektēto vērtību un tās aprēķinā izmantotajiem objektu raksturojošajiem datiem. Īpašniekam būs pietiekošs laika periods veikt objekta datu aktualizāciju, ja tie novecojuši.  Kadastrālā nolietojuma pārrēķins skars visu ~1,4 milj. ēku īpašniekus, jo mainīsies līdzšinējais ēkas nolietojums procentos uz kadastrālo nolietojumu punktos. Ņemot vērā, ka kadastra informācijas sistēmā ~90% ēku kadastrālā uzmērīšana veikta līdz 2012.gada 26.janvārim, tad nolietojuma izmaiņas skars praktiski visas ēkas, jo tām tiks pārrēķināts nolietojums pēc 2012.gada nolietojuma aprēķina principiem. 60% gadījumos kadastrālais nolietojums šīm ēkām pārrēķināsies uz leju, 39% uz augšu (ēka kļūst labāka), 1% nemainīsies. No ~244 000 savrupmāju, nolietojums pasliktināsies 166 000, bet kļūs labāks 77 000 ēku. Gandrīz 20 000 savrupmāju nolietojums atbildīs ļoti sliktas kvalitātes ēkai jeb graustam. Attiecīgi gandrīz 26 000 daudzdzīvokļu māju nolietojums samazināsies uz leju, 10 000 uz augšu, bet ap 3000 daudzdzīvokļu mājas atbildīs graustam. Citas izmantošanas ēkām kā biroju, viesnīcu, tirdzniecības, ražošanas, noliktavu, kadastrālais nolietojums uz leju pārrēķināsies ~26 000 ēku, uz augšu ~24 000, bet sliktas kvalitātes (grausts) būs 1400 ēkas.  Ēkām, kam nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana (nepilna tehniskā inventarizācija), valstī ~427 tūkst., 48% kadastrālais nolietojums pārrēķināsies uz leju, 41% uz augšu, 11% nemainīsies. Nolietojums zemāks būs ~25 000 savrupmāju, kļūs labākas ~14 000, bet ļoti sliktas kvalitātes (grausts) būs ~5600 ēku. |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Projekta ieviešana atstās pozitīvu ietekmi uz tautsaimniecību. Projekta ieviešana uzlabos kadastrālo vērtību atbilstību un savstarpējo salīdzināmību, attiecīgi uzlabojot nekustamā īpašuma nodokļa bāzi. Sakārtota un atbilstoši nekustamā īpašuma tirgum noteikta nekustamā īpašuma nodokļu bāze veido taisnīgu, kvalitatīvu uzņēmējdarbības vidi ar godīgu konkurenci.  Projekts neatstāj ietekmi uz administratīvo slogu, jo administratīvais slogs nemainās – sabiedrības grupām un institūcijām projekta tiesiskais regulējums nemaina tiesības, pienākumus un veicamās darbības. |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Projekts šo jomu neskar. |
| 4. | Atbilstības izmaksu monetārs novērtējums | Projekts šo jomu neskar. |
| 5. | Cita informācija | Nav. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem** | | | | | | | |
| Rādītāji | 2019. | | Turpmākie trīs gadi (*euro*) | | | | |
| 2020. | | 2021. | | 2022. |
| saskaņā ar valsts budžetu kārtējam gadam | izmaiņas kārtējā gadā, salīdzinot ar valsts budžetu kārtējam gadam | saskaņā ar vidēja termiņa budžeta ietvaru | izmaiņas, salīdzinot ar vidēja termiņa budžeta ietvaru 2019. gadam | saskaņā ar vidēja termiņa budžeta ietvaru | izmaiņas, salīdzinot ar vidēja termiņa budžeta ietvaru 2020. gadam | izmaiņas, salīdzinot ar vidēja termiņa budžeta ietvaru  2021. gadam |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. Budžeta ieņēmumi |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.1. valsts pamatbudžets, tai skaitā ieņēmumi no maksas pakalpojumiem un citi pašu ieņēmumi |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.2. valsts speciālais budžets |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.3. pašvaldību budžets |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. Budžeta izdevumi | 0 | 115 000 |  | 235 000 |  |  |  |
| 2.1. valsts pamatbudžets | 0 | 115 000 |  | 235 000 |  |  |  |
| 2.2. valsts speciālais budžets |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.3. pašvaldību budžets |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. Finansiālā ietekme | 0 | -115 000 |  | -235 000 |  |  |  |
| 3.1. valsts pamatbudžets | 0 | -115 000 |  | -235 000 |  |  |  |
| 3.2. speciālais budžets |  |  |  |  |  |  |  |
| 3.3. pašvaldību budžets |  |  |  |  |  |  |  |
| 4. Finanšu līdzekļi papildu izdevumu finansēšanai (kompensējošu izdevumu samazinājumu norāda ar "+" zīmi) |  |  |  |  |  |  |  |
| 5. Precizēta finansiālā ietekme |  | -115 000 |  | -235 000 |  |  |  |
| 5.1. valsts pamatbudžets | -115 000 | -235 000 |  |  |
| 5.2. speciālais budžets |  |  |  |  |
| 5.3. pašvaldību budžets |  |  |  |  |
| 6. Detalizēts ieņēmumu un izdevumu aprēķins (ja nepieciešams, detalizētu ieņēmumu un izdevumu aprēķinu var pievienot anotācijas pielikumā) | |  |  | | --- | --- | | **Pavisam kopā (2019. gadā):** | **KOPĀ = 115 000 *euro*** | | **2. Preces un pakalpojumi {2000}:** | **KOPĀ = 115 000 *euro*** | | **Informācijas tehnoloģiju pakalpojumi** (standartprogrammatūru uzturēšana un izmaiņu pieprasījumu programmēšana) {**2250}** | programmēšanas darbi (ārpakalp.) 2376,03 cilvēkstundas x 48,4 *euro* (1 cilvēkstundas likme *euro* ar PVN) = 115 000 *euro* | | **Pavisam kopā (2020. gadā):** | **KOPĀ = 235 000 *euro*** | | **2. Preces un pakalpojumi {2000}:** | **KOPĀ = 235 000 *euro*** | | **Informācijas tehnoloģiju pakalpojumi** (standartprogrammatūru uzturēšana un izmaiņu pieprasījumu programmēšana) {**2250}** | programmēšanas darbi (ārpakalp.) 4855,37 cilvēkstundas x 48,4 *euro* (1 cilvēkstundas likme *euro* ar PVN) = 235 000 *euro* | | | | | | | |
| 6.1. detalizēts ieņēmumu aprēķins |
| 6.2. detalizēts izdevumu aprēķins |
| 7. Amata vietu skaita izmaiņas | Projekts neskar amata vietu skaita izmaiņas. | | | | | | |
| 8. Cita informācija | Ņemot vērā to, ka projekts jāievieš līdz 2021. gadam, tad finansiālā ietekme pēc 2020. gada netiek plānota.  Sakarā ar to, ka projekta normas, kas regulē kadastrālo vērtību bāzes izstrādi un kadastrālās vērtības aprēķinu, stājas spēkā 2021. gada 1. janvārī, Valsts zemes dienestam jau 2019. gadā jāsāk realizēt paredzētās izmaiņas Kadastra informācijas sistēmas programmatūrā (ārpakalpojums). Vislielākās izmaksas rada kadastra kartes datu šķelšana ar Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas datiem, kadastra kartes datu šķelšana ar būves datiem un automātisko procesu izveide, kā arī rezultātu glabāšanu kadastra teksta datos. Papildus izmaksas veido arī vērtību zonējumu moduļa un portāla kadastrs.lv pielāgošana.  Lai nodrošinātu minēto programmēšanas darbu veikšanu Kadastra informācijas sistēmā, Valsts zemes dienestam nepieciešami **papildus valsts budžeta līdzekļi** **350 000 *euro* apmērā**, tai skaitā:  **1. 2019. gadā – 115 000 *euro***  Izmaiņu izstrādei kadastrālo vērtību prognozēšanas sistēmā, lai modelētu jaunās kadastrālās vērtības atbilstoši jaunajām vērtēšanas modeļiem: jaunu vērtību un koeficientu uzkrāšanai, datu uzglabāšanai un apstrādei; veiktu izmaiņas vērtību aprēķina algoritmā; nodrošinātu pārēju no pieciem zonējumiem uz trīs zonējumiem; speciālo vērtību modelēšanai. Nepieciešams veikt izmaiņas Kadastra informācijas sistēmas datu bāzē, lai pielāgotu datu ielādes procesus kadastrālo vērtību prognozēšanas sistēmā. Nepieciešams veikt izmaiņas Nekustamā īpašuma tirgus informācijas sistēmā tirgus datu analīzes pilnveidošanai. Nepieciešams veikt izmaiņas portālā [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) projektēto zonējumu, projektēto īpašumu un objektu vērtību publicēšanai, kā arī darījumu un vērtību zonu raksturojuma interaktīvas kartes attēlošanai.  **2. 2020. gadā – 235 000 *euro***  Izmaiņu izstrādei Kadastra informācijas sistēmā, Nekustamā īpašuma tirgus informācijas sistēmā atbilstoši jaunajām vērtēšanas modelim (izmaiņas vērtību aprēķina algoritmā, datu struktūrā un apstrādē, pārējai no pieciem zonējumiem uz trīs zonējumiem). Ieviest grafisko datu un teksta datu savstarpējo regulāro automātisko šķelšanu un rezultātu apstrādi, kā arī izmaiņām datu apmaiņas risinājumos, tīmekļa pakalpēs, izdrukās, Valsts zemes dienesta ģeotelpisko datu ģeotelpiskās informācijas sistēmas moduļos (vērtību zonējuma modulī, analītiskajā modulī).  Jautājumu par Tieslietu ministrijai (budžeta programmā 07.00.00 "Nekustamā īpašuma tiesību politikas īstenošana") papildus nepieciešamo finansējumu 2019. gadam 115 000 *euro* apmērā, 2020. gadam 235 000 *euro* apmērā izskatīt Ministru kabinetā likumprojekta "Par valsts budžetu 2020. gadam" un likumprojekta "Par vidēja termiņa budžeta ietvaru 2020., 2021. un 2022. gadam" sagatavošanas un izskatīšanas procesā kopā ar visu ministriju un citu centrālo valsts iestāžu priekšlikumiem jaunajām politikas iniciatīvām. | | | | | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **IV. Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu** | | |
| 1. | Saistītie tiesību aktu projekti | Ar projekta virzību, būs nepieciešami grozījumi:  - Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā lai Kadastra informācijas sistēmā varētu iestrādāt speciālo vērtību nekustamā īpašuma nodoklim (t.sk. individuālās apbūves zemei), kas nepieciešama nekustamā īpašuma nodokļa politikas īstenošanai.   * Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumos Nr. 48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" saistībā ar normu par kadastrālā nolietojuma normu svītrošanu, jo tās ir iekļautas projektā. |
| 2. | Atbildīgā institūcija | Tieslietu ministrija. |
| 3. | Cita informācija | Nav. |

|  |  |
| --- | --- |
| **V. Tiesību akta projekta atbilstība Latvijas Republikas starptautiskajām saistībām** | |
| Projekts šo jomu neskar. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** | | |
| 1. | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu | Informācija par projektu un sabiedrības līdzdalības aktivitātēm tiks ievietota Valsts zemes dienesta, Tieslietu ministrijas un Valsts kancelejas tīmekļvietnēs. |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | Atbilstoši Ministru kabineta 2009. gada 25. augusta noteikumu Nr. 970 "Sabiedrības līdzdalības kārtība attīstības plānošanas procesā" 7.4.1 apakšpunktam jebkurš sabiedrības pārstāvis varēs līdzdarboties projekta izstrādē, rakstiski sniedzot viedokli (iebildumus un priekšlikumus) par projektu. |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | Sabiedrības pārstāvju rakstiski sniegtie viedokļi tiks izvērtēti projekta izstrādē. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** | | |
| 1. | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | Valsts zemes dienests |
| 2. | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes funkcijām un institucionālo struktūru. Jaunu institūciju izveide, esošu institūciju likvidācija vai reorganizācija, to ietekme uz institūcijas cilvēkresursiem | Projekta ieviešana neietekmē pārvaldes funkcijas un institucionālo struktūru. Jaunu institūciju izveide, esošu institūciju likvidācija vai reorganizācija nav nepieciešama. |
| 3. | Cita informācija | Nav. |

Iesniedzējs:

Tieslietu ministrijas

valsts sekretārs Raivis Kronbergs