*Projekts*

LATVIJAS REPUBLIKAS MINISTRU KABINETS

20\_\_. gada \_\_. \_\_\_ Noteikumi Nr. \_\_

Rīgā (prot. Nr. \_\_ \_\_. §)

**Kadastrālās vērtēšanas noteikumi**

Izdoti saskaņā ar

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma

66. panta trešo daļu

**1. Vispārīgie jautājumi**

1. Noteikumi nosaka kadastrālās vērtēšanas kārtību.

2. Kadastrālo vērtību aprēķina visiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma) reģistrētiem kadastra objektiem.

3. Kadastrālo vērtību bāzes rādītājus – bāzes vērtības, standartplatības, standartapjomu un korekcijas koeficientus nosaka un apstiprina atsevišķi zemei, ēkām un inženierbūvēm.

4. Kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim novērtē, analizējot kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mērus (mediānu, vidēju vērtību, vidējo svērto vērtību) (turpmāk – centrālās tendences mēri).

5. Kadastrālo vērtību aprēķina atsevišķi zemes vienībai, ēkai, telpu grupai, inženierbūvei un zemes vienības daļai.

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

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

8. Kadastrālās vērtēšanas vajadzībām izmanto zemes iedalījumu nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (turpmāk – lietošanas mērķi) grupās atbilstoši šo noteikumu 1. pielikumam un zemes iedalījumu zemes lietošanas veidos atbilstoši normatīvos aktos noteiktai zemes lietošanas veidu klasifikācijai. Ēku kadastrālai vērtēšanai izmanto šo noteikumu 2. pielikumā noteiktās ēku grupas un apakšgrupas, kur vienā grupā apvienoti ēku tipi ar līdzīgiem vērtību veidojošiem faktoriem.

9. Būves vecuma ietekmes izvērtēšanai visas ēkas grupē būvniecības periodos (3. pielikums), ņemot vērā ēkas pirmreizējo ekspluatācijas uzsākšanas gadu.

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

10.1. uz pieprasījumā norādītā iepriekšējā perioda datumu spēkā esošo normatīvo aktu prasības un kadastrālo vērtību bāzes rādītājus;

10.2. pieprasījumā minētos zemes vienības, būves, telpu grupas vai zemes vienības daļas raksturojošos datus, kā arī Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus uz norādīto datumu, ciktāl tie nav pretrunā ar pieprasījumā minētajiem datiem.

11. Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma var aprēķināt kadastra objekta prognozēto kadastrālo vērtību, ņemot vērā:

11.1. apstiprinātos kadastrālo vērtību bāzes rādītājus nākamajam gadam;

11.2. Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos attiecīgos kadastra objekta raksturojošos datus uz vērtības aprēķināšanas datumu.

12. Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma izsniedz informāciju par zemes vienības kadastrālās vērtības sadalījumā pa lietošanas mērķu grupām vai lietošanas mērķiem.

**2. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādes vispārīgie principi**

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

13.1. 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";

13.2. apbūves zemē, ja noteiktais lietošanas mērķis nav no šo noteikumu 13.1. apakšpunktā minētajām lietošanas mērķu grupām.

14. Lauku zemei zemes kvalitāti un zemes lietošanas veidu sastāvu vērtē tikai lauku teritorijās, pilsētu teritorijās zemes kvalitāti un zemes lietošanas veidu sastāvu neizvērtē.

15. Apbūves zemēm nosaka vienu bāzes vērtību zonā lietošanas mērķu grupai (1. pielikums). Ja nekustamā īpašuma tirgus neuzrāda atšķirīgus vērtību līmeņus, nosaka vienādu bāzes vērtību vairākām lietošanas mērķu grupām.

16. Ēkām nosaka vienu bāzes vērtību zonā ēku grupai ar apakšgrupām, izņemot ēku apakšgrupām nosaka atšķirīgas bāzes vērtības, ja:

16.1. nekustamā īpašuma tirgus uzrāda atšķirīgus vērtību līmeņus ēkas grupas ietvaros;

16.2. ēku grupā ietilpst ēkas ar atšķirīgi izvērtējamiem apjoma rādītājiem (kvadrātmetri, kubikmetri).

17. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju (bāzes vērtības, zemes standartplatības ar standartplatības korekcijas koeficientiem, ēku standartapjomi ar apjoma korekcijas koeficientiem) noteikšanai Valsts zemes dienests izstrādā vērtību zonējumus. Zonējums ir valsts teritorijas sadalījums vērtību zonās attiecīgai lauku un apbūves grupai, kurās savstarpēji salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem vērtība nekustamā īpašuma tirgū ir nosacīti līdzīga.

18. Vērtību zonējumu izstrādā reizi četros gados:

18.1. lauku zemes vērtēšanai – lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējumu un meža zemes zonējumu;

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

19. Vērtību zonējumu izstrādē vērtību zonu izdalīšanai (novietojuma ievērtēšana) un kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai, izmanto:

19.1. pašvaldības teritorijas plānojumu un detālplānojumu;

19.2. nekustamā īpašuma tirgus informāciju (pirkuma darījumi, nomas darījumi, būvizmaksas, tīmekļvietnēs publiski pieejamā informācija – piedāvājums un pieprasījums – par nekustamajiem īpašumiem Latvijas teritorijā);

19.3. informāciju par citiem nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošajiem faktoriem (novietojums, tai skaitā atrašanās īpaši aizsargājamā dabas teritorijā, apbūves raksturs un intensitāte, 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 nodrošinājums);

20. Vērtību zonas numuru veido unikālu. Apbūves vērtību zonējuma vērtību zonas numuru veido no zonējuma apzīmējuma koda, administratīvi teritoriālo vienību klasifikācijas koda un vērtību zonas kārtas numura pašvaldības teritorijā. Lauku nekustamā īpašuma grupas zonējumu vērtību zonas numuru veido no zonējuma apzīmējuma koda, administratīvi teritoriālās vienības klasifikācijas koda un vērtību līmeņa grupas kārtas numura.

21. Vērtību zonējumu apzīmējumam lieto šādus kodus:

21.1. lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums – 1;

21.2. meža zemes zonējums – 2;

21.3. apbūves vērtību zonējums – 3.

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

23. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes vērtību zonējuma zonu robežas nosaka pa republikas pilsētu, novada pilsētu un novadu pagastu (turpmāk – pašvaldības teritorija) robežām. Izņemot, ja pašvaldības robeža starp atšķirīgām vērtību līmeņa teritorijām sadala līdzīgas kvalitātes lauksaimniecības 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.

24. Savrupmāju apbūves teritorijās izvērtē zemes un ēkas daļas procentuālo sadalījumu kopējā īpašuma tirgus vērtībā – no darījuma kopējās summas atņemot neapbūvētas zemes tirgus vērtību atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai attiecīgajā laika periodā un atlikušo darījuma summas daļu attiecinot uz zemes vienības esošām ēkām.

25. Savrupmāju apbūves teritorijās izvērtēto procentuālo zemes un ēku sadalījumu kopējā īpašuma tirgus vērtībā pa teritoriju grupām publicē pārskatā par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi.

26. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmanto valstī atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās šādas vērtēšanas pieejas:

26.1. tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – zemes un ēku vērtību bāzes izstrādei;

26.2. izmaksu pieeja – ēku tipiem, par kuriem nav pirkuma darījumu informācijas, kā arī inženierbūvju vērtību bāzes izstrādei;

26.3. ienākumu pieeja – meža zemes bāzes vērtības izstrādei, sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes, komercdarbības objektu apbūves zemes un ražošanas objektu un satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zemes vērtību bāzes pārbaudei.

27. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmanto nekustamā īpašuma tirgus informāciju, kas atbilst vai ir koriģēta uz kadastrālo vērtību bāzes izstrādei noteikto atskaites punktu laikā (1. jūlijs pusotru gadu pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas kadastrālo vērtību aprēķinam).

28. Laika ietekmi pārbauda ar hipotēzi par kadastrālo vērtību pret nekustamā īpašuma darījumu cenu attiecību izmaiņām atkarībā no laika ar statistisko pārbaudi pie nozīmības līmeņa α=0,05. Ja laika ietekme ir statistiski nozīmīga, datu analīzē pielieto laika korekciju.

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

30. 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.

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

32. Gadā, kad tiek apstiprināta kadastrālo vērtību bāze, Valsts zemes dienests pirms noteikumu projekta par kadastrālo vērtību bāzi iesniegšanas Valsts kancelejā izsludināšanai Valsts sekretāru sanāksmē Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portālā (www.kadastrs.lv) publicē:

32.1. izstrādāto kadastrālo vērtību bāzi – vērtību zonējumus un bāzes rādītājus, kā arī izstrādē izmantoto nekustamā īpašuma darījumu informāciju;

32.2. pārskatu par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi;

32.3. projektētās kadastrālās vērtības visiem kadastra objektiem pēc datu stāvokļa Kadastra informācijas sistēmā uz attiecīgā gada 1. janvāri.

**3. Apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrāde**

33. Apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāji ir:

33.1. zemes bāzes vērtība;

33.2. zemes standartplatība;

33.3. standartplatības korekcijas koeficients.

34. Zemes bāzes vērtību *euro* par kvadrātmetru nosaka standartplatībai, ja tāda noteikta, un ievērojot šo noteikumu 4. pielikumā noteiktos kadastrālās vērtības aprēķinā izvērtējamos apgrūtinājumus.

35  Apbūves zemei izvērtē šādus vērtību ietekmējošos faktorus:

35.1. novietojums (zemes vērtību zona);

35.2. lietošanas mērķu grupa;

35.3. platība;

35.4. apgrūtinājumi.

36. Apbūves zemes vērtību ietekmējošos faktorus, tādus kā tehniskās un sociālās infrastruktūras nodrošinājums, izvērtē kā vidējo rādītāju vērtību zonā un ņem vērā, nosakot attiecīgās lietošanas mērķu grupas bāzes vērtību.

37. Zemes standartplatību, izņemot daudzdzīvokļu māju apbūves zemes grupu, nosaka kadastrālās vērtības aprēķina vajadzībām konkrētai lietošanas mērķu grupai kā robežu, līdz kurai attiecīgajam lietošanas mērķim saglabājas tieši proporcionāla likumsakarība starp lietošanas mērķa zemes cenu un apjoma izmaiņām.

38. Apbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatību aprēķina, ievērojot apbūves intensitātes ietekmes koeficientu (5. pielikums) atkarībā no ēkas stāvu skaita proporcionāli uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju vai to daļu apbūves laukumu platībām.

39. Neapbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatība vienāda ar attiecīgās vērtību zonas komercdarbības objektu apbūves zemes grupas zemes standartplatību.

40. Standartplatības korekcijas koeficientu nosaka, ņemot vērā attiecību starp viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kas atbilst zemes standartplatībai, ar viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kuras pārsniedz zemes standartplatību.

41. Apgrūtinājumu ietekmi izvērtē atbilstoši šo noteikumu 4. pielikumam.

42. Vērtību zonās, kurās darījumu skaits attiecīgajā lietošanas mērķu grupā ir mazāks par pieci, zemes bāzes vērtības nosaka salīdzinājumā ar citām pēc vērtību līmeņa līdzīgām vērtību zonām, ņemot vērā šo noteikumu 19. punktā noteikto apbūves zemes vērtību zonējuma izstrādē izmantojamo informāciju.

**4. Lauku zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrāde**

43. Lauku zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāji ir:

43.1. lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtība katrai lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupai;

43.2. meža zemes bāzes vērtība katrai meža zemes kvalitātes grupai.

44. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību nosaka *euro* par hektāru visām lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupām katrai pašvaldības teritorijai, izņemot pilsētu teritorijas.

45. Pilsētas teritorijā vērtību zonā nosaka vienu lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību *euro* par kvadrātmetru (neizvērtējot zemes kvalitātes grupas) visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme" un "Ūdens objektu zeme". Bāzes vērtību nosaka, analizējot darījumus ar lauksaimniecības un ūdens objektu zemi pilsētā un darījumus ar šo zemi, kas mazāka par trim hektāriem, pilsētai piegulošajās pašvaldībās.

46. Meža zemes bāzes vērtību nosaka *euro* par hektāru katrai meža zemes kvalitātes grupai, analizējot meža zemes vērtību līmeni un šo noteikumu 48. punktā minētos vērtību ietekmējošos faktorus, izņemot pilsētu teritorijas.

47. Pilsētas teritorijā vērtību zonā nosaka vienu meža zemes bāzes vērtību *euro* par kvadrātmetru (neizvērtējot meža zemes kvalitātes grupas) visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu". Bāzes vērtību nosaka, ņemot vērā augstāko meža zemes bāzes vērtību pašvaldības teritorijās, kas robežojas ar attiecīgo pilsētu, kā arī lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme" zemes bāzes vērtību pilsētā.

48. Lauksaimniecībā izmantojamo zemi atkarībā no lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējuma ballēs pēc normatīvās produktivitātes (viena zemes vērtības balle – 70 kg rudzu vienības) iedala septiņās kvalitātes grupās:

48.1. I kvalitātes grupa – mazāk par 10 ballēm;

48.2. II kvalitātes grupa – no 10 līdz 19 ballēm;

48.3. III kvalitātes grupa – no 20 līdz 30 ballēm;

48.4. IV kvalitātes grupa – no 31 līdz 40 ballēm;

48.5. V kvalitātes grupa – no 41 līdz 50 ballēm;

48.6. VI kvalitātes grupa – no 51 līdz 60 ballēm;

48.7. VII kvalitātes grupa – vairāk par 60 ballēm.

49. Lauku zemei izvērtē šādus vērtību ietekmējošos faktorus:

49.1. zemes kvalitāte;

49.2. zemes lietošanas veidu sastāvs;

49.3. platība;

49.4. novietojums;

49.5. apbūves ietekme;

49.6. apgrūtinājumi.

50. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību noteikšanai pašvaldību teritorijas apvieno vērtību līmeņu grupās. Vienai lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību līmeņa grupai atbilst pašvaldības teritorijas ar līdzīgu lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu līmeni.

51. Pašvaldību teritorijas, kurās darījumu skaits ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi ir mazāks par pieci, piederību noteiktai vērtību līmeņa grupai nosaka salīdzinājumā ar pašvaldību teritorijām, kurām ir noteikti zemes cenu līmeņi, izvērtējot šo noteikumu 49. punktā minētos lauku zemes vērtību ietekmējošos faktorus.

52. Meža zemi atkarībā no meža zemes kvalitatīvā novērtējuma ballēs (mežaudzes krājas vidējais pieaugums – viens kubikmetrs gadā uz hektāru – ir pielīdzināms septiņām zemes vērtības ballēm) iedala četrās kvalitātes grupās:

52.1. I kvalitātes grupa – mazāk par 10 ballēm;

52.2. II kvalitātes grupa – no 10 līdz 20 ballēm;

52.3. III kvalitātes grupa – no 21 līdz 35 ballēm;

52.4. IV kvalitātes grupa – no 36 līdz 50 ballēm.

53. Meža zemei izvērtē šādus vērtību ietekmējošos faktorus:

53.1. zemes kvalitāte atkarībā no meža augšanas apstākļu tipa;

53.2. saimnieciskās darbības ierobežojumi (ciršanas ierobežojumi).

54. Meža zemes bāzes vērtību noteikšanai aprēķina meža zemes vidējo vērtību līmeni dalījumā pa meža augšanas apstākļu tipiem, izmantojot ienākumu pieeju, ņemot vērā:

54.1. tīro ienākumu no galvenās cirtes atbilstoši informācijai par vidējo likvīdo krāju galvenās cirtes vecumu sasniegušās mežaudzēs sadalījumā pa valdošajām koku sugām;

54.2. meža augšanas apstākļu tipam atbilstošo galvenās cirtes vidējo vecumu;

54.3. vidējos meža apsaimniekošanas izdevumus uz vienu hektāru.

55. Tīro ienākumu atkarībā no meža augšanas apstākļu tipa aprēķina, pamatojoties uz Centrālās statistikas pārvaldes pēdējo četru gadu informāciju:

55.1. par apaļo kokmateriālu vidējām cenām *euro* par kubikmetru sadalījumā pa koku sugām un kokmateriālu sortimentiem;

55.2. par vidējiem izstrādes izdevumiem galvenajai cirtei (kokmateriālu sagatavošana, pievešana (no cirsmas līdz ceļam), kokmateriālu transportēšana (no ceļa līdz iepirkšanas punktam));

55.3. par meža atjaunošanas un kopšanas vidējām izmaksām (augsnes sagatavošana, stādāmais materiāls, stādīšana, meža agrotehniskā kopšana, meža jaunaudžu sastāva kopšana).

56. No attiecīgajai meža zemes kvalitātes grupai atbilstošo meža augšanas apstākļu tipu zemes vērtību līmeņiem nosaka vidējo attiecīgās meža zemes kvalitātes grupas vērtību līmeni.

57. Meža zemes bāzes vērtību noteikšanai pašvaldību teritorijas apvieno zemes vērtību līmeņu grupās, izvērtējot:

57.1. attiecīgās pašvaldības teritorijas;

57.2. meža platību pārdošanas darījumu (meža zemes platība vismaz trīs hektāri un meža zeme aizņem ne mazāk kā 80 % no zemes vienības kopējās platības) cenu atšķirību pa teritorijām;

57.3. lauksaimniecībā izmantojamās zemes I kvalitātes grupas zemes vērtību līmeņu atšķirību pa teritorijām.

58. Meža zemes vērtību bāzi aktualizē, ja kokmateriālu iepirkumu cenu vai meža atjaunošanas, kopšanas un izstrādes izmaksu izmaiņas kopš pēdējās vērtību bāzes aktualizācijas pārsniedz 15 %.

**5. Ēku kadastrālo vērtību bāzes izstrāde**

59. Ēku kadastrālo vērtību bāzes rādītāji ir:

59.1. bāzes vērtība ēkas apakšgrupai (turpmāk – ēkas bāzes vērtība);

59.2. ēkas standartapjoms;

59.3. apjoma korekcijas koeficients.

60. Ēkas bāzes vērtību nosaka atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai kā ēkas grupas vienas apjoma vienības vērtību *euro* konkrētajā vērtību zonā, ņemot vērā:

60.1. vidējo apjoma vienības cenu vienā vērtību zonā vai vairākās vērtību zonās ar līdzīgiem attiecīgās ēkas grupas zemes cenu līmeņiem un attiecīgo ēku grupu vērtību ietekmējošiem faktoriem;

60.2. vērtību aprēķina formulā piemērojamos korekcijas koeficientus.

61. Savrupmāju grupā (turpmāk – Savrupmājas) ēkas bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību attiecināmu uz dzīvojamajām iekštelpām kā mūra ēkai ar labiekārtojumiem (ir elektroapgāde, apkure un ūdens/kanalizācija), ēkai bez apgrūtinājumiem.

62. Daudzdzīvokļu ēku grupā (turpmāk – Daudzdzīvokļu ēkas) ēkas bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību attiecināmu uz dzīvojamās telpu grupas iekštelpām, kas atrodas mūra ēkā augstāk par pirmo stāvu ar labiekārtojumiem (ir ūdens/kanalizācija, sanitārais mezgls un apkure), ēkai bez apgrūtinājumiem.

63. Pārējām ēkām, kas nav savrupmājas un daudzdzīvokļu ēkas, bāzes vērtību nosaka kā viena apjoma vienības vērtību attiecināmu uz ēkas iekštelpu platību (izņemot apjumtas estrādes), ēkai bez apgrūtinājumiem.

64. Nosakot ēkas bāzes vērtību ievēro šo noteikumu 7.pielikumā noteiktos ēkas būvniecības perioda ietekmes koeficientus.

65. Ēkas standartapjomu nosaka ēkas apakšgrupai, kurai pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informācijas analīzi, ir būtiskas vienas vienības vidējās cenas atšķirības dažādiem ēkas apjomiem.

66. Ēkas labiekārtojumus, ja veikta pilna kadastrālā uzmērīšana, izvērtē savrupmājām un daudzdzīvokļu ēkām, ievērojot Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos labiekārtojuma veidus:

66.1. elektroapgāde ir, ja ir reģistrēts labiekārtojums "Elektroapgāde";

66.2. apkure ir, ja ir reģistrēts labiekārtojums "Apkure" vai "Apkure. Centralizētā", vai "Apkure. Centrālā". Ja reģistrēta tikai "Apkure. Vietējā" – uzskata, ka labiekārtojuma nav;

66.3. ūdens/kanalizācija ir, ja reģistrēts labiekārtojums "Kanalizācija" vai "Kanalizācija. Centralizētā", vai "Kanalizācija. Individuālā", vai "Kanalizācija. Lokālā". Ja reģistrēts tikai labiekārtojums "Kanalizācija. Lietus ūdens" vai "Kanalizācija. Tehnoloģiskā" – uzskata, ka labiekārtojuma nav;

66.4. sanitārais mezgls ir, ja reģistrēta telpa ar nosaukumu “Savietotā sanitārtehniskā telpa”, “Tualetes telpa” vai “Vannas (dušas) telpa” vai labiekārtojums “Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods/pisuārs/bidē”.

67. Nekustamā īpašuma darījuma sastāvā esošo ēku vienas vienības tirgus cenu aprēķina:

67.1. darījuma kopējo summu sadalot tieši proporcionāli zemes un ēku kadastrālo vērtību attiecībām;

67.2. ēkas tirgus cenu dalot ar ēkas attiecīgo apjoma rādītāju.

68. Būves kadastrālā nolietojuma ietekmes korekcijas koeficientu Kn nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas izmaiņas atkarībā no būves kadastrālā nolietojuma (6. pielikums).

69. Būves būvniecības perioda korekcijas koeficientu Kbp nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas izmaiņas atkarībā no būvniecības perioda, ievērojot ēku grupas un ņemot vērā ēkas kadastrālo nolietojumu (7. pielikums).

70. Būvēm apgrūtinājumus atbilstoši lietošanas tiesību aprobežojumu vai saimnieciskās darbības ierobežojumu ietekmei nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas savstarpējo sakarību starp būvi bez lietošanas ierobežojumiem un būvi ar lietošanas ierobežojumiem. Būvei, kas reģistrēta kā valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis un kurai kadastrālais nolietojums ir mazāks par 0.76 punktiem kadastrālo vērtību samazina par:

70.1. 45 %, ja būve reģistrēta kā valsts nozīmes kultūras piemineklis;

70.2. 35 %, ja būve reģistrēta kā vietējas nozīmes kultūras piemineklis.

**6. Inženierbūvju kadastrālo vērtību bāzes izstrāde**

71. Inženierbūvju kadastrālo vērtību bāzes rādītājs ir inženierbūves tipa un ēkas, kas grupētas kā inženierbūves, bāzes vērtība.

72. Inženierbūves tipa bāzes vērtību nosaka, analizējot:

72.1. informāciju par inženierbūves tiešajām būvizmaksām;

72.2. Centrālās statistikas pārvaldes publicētos būvniecības izmaksu indeksus un apkopotās vidējās būvniecības resursu cenas;

72.3.tiešo būvizmaksu un būvju klasifikācijā ietverto rūpnieciskās ražošanas ēku un noliktavu vidējā valsts cenu līmeņa attiecību.

73. Inženierbūvju tipiem, par kuriem nav šo noteikumu 72.1. apakšpunktā minētās informācijas, bāzes vērtību noteikšanai izmanto pēdējās ar Ministru kabineta noteikumiem apstiprinātās inženierbūvju tipu bāzes vērtības, tās indeksējot ar Centrālās statistikas pārvaldes noteiktajiem būvniecības izmaksu indeksiem.

**7. Zemes kadastrālās vērtības aprēķins**

**7.1. Zemes kadastrālās vērtības aprēķina vispārīgie nosacījumi**

74. Saskaņā ar apstiprinātajiem vērtību zonējumiem zemes vienībai nosaka attiecīgo zonējumu vērtību zonas numuru.

75. Ja pēc vērtību zonējuma apstiprināšanas zemes vienībai pievieno blakus esošo zemes vienību vai tās daļu, kas atrodas dažādās vērtību zonās, par apvienotās zemes vienības vērtību zonu nosaka to vērtību zonu, kurā atrodas zemes vienības lielākā platības daļa.

76. Zemes vienībai, kuru saskaņā ar šo noteikumu 22. punktu var šķērsot vērtību zonas robeža, atbilstošo vērtības zonu nosaka pēc tā, kurā vērtību zonā atrodas zemes vienības lielākā platības daļa.

77. Zemes vienības un zemes vienības daļas kadastrālās vērtības aprēķinā:

77.1 lauku apvidu teritorijās izmanto:

77.1.1. lauku zemes vērtības aprēķina formulu, ja Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts lauku zemei atbilstīgs lietošanas mērķis;

77.1.2. apbūves zemes vērtības aprēķina formulu, ja Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts apbūves zemei atbilstīgs lietošanas mērķis;

77.1.3. lauku zemes vērtības aprēķina formulu un apbūves zemes vērtības aprēķina formulu, ja Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts gan lauku, gan apbūves zemei atbilstīgs lietošanas mērķis;

77.2. pilsētu teritorijās izmanto apbūves zemes vērtības aprēķina formulu neatkarīgi no Kadastra informācijas sistēmā reģistrētā lietošanas mērķa.

78. Apgrūtinājumus zemes vienībai, ņemot vērā Apgrūtinājumu informācijas sistēmā un Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos apgrūtinājumus un dalījumu lauku un apbūves zemēs, izvērtē atbilstoši šo noteikumu 4. pielikumam, proporcionāli apgrūtinājumu aizņemtajai platībai, kas noteikta, ņemot vērā savstarpējo pārklāšanos, samazinot apgrūtinātās platības vērtību par 45 %.

79. Apgrūtinājumu korekcijas koeficientu (Kapgr) aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Kapgr =1 - Papgr* × *0,45/P*, kur

Kapgr – apgrūtinājumu korekcijas koeficients ar precizitāti divas zīmes aiz komata;

Papgr – apgrūtinājumu platība kvadrātmetros (Papgr nevar pārsniegt zemes vienības kopplatību);

P – zemes vienības vai zemes vienības daļas kopplatība kvadrātmetros.

80. Zemes vienības platībai un zemes vienības daļas platībai, kurai reģistrēts apgrūtinājums "Piesārņota vieta", līdz piesārņojuma likvidēšanai kadastrālo vērtību samazina par 100 %.

81. Zemes vienībai un zemes vienības daļai, kurai Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts apgrūtinājums "Piesārņota vieta", aprēķinot kadastrālo vērtību, piemēro piesārņojuma korekcijas koeficientu (Kp), kuru aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Kp=1 - Pp/P*, kur

Kp – piesārņojuma korekcijas koeficients;

Pp – piesārņotā platība kvadrātmetros;

P – zemes vienības vai zemes vienības daļas kopplatība kvadrātmetros.

82. Valsts zemes dienests, konstatējot zemes vienībām neatbilstošus lietošanas mērķus, informē par to attiecīgo pašvaldību. Pašvaldība mēneša laikā pēc minētās informācijas saņemšanas izvērtē noteikto lietošanas mērķu atbilstību normatīvo aktu prasībām un, ja nepieciešams, maina iepriekš noteikto lietošanas mērķi.

**7.2. Apbūves zemes kadastrālās vērtības aprēķins**

83. Apbūves zemes kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētus datus:

83.1. zemes vienībai un zemes vienības daļai noteiktos apgrūtinājumus, kas ietekmē zemes vērtību, un to aizņemtās zemes platības;

83.2. zemes vienības un zemes vienības daļas lietošanas mērķi un tam piekrītošo zemes platību;

84. Apbūves zemes kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Kv = (Σ (Bv × PLM ×Ksamaz× Kapgr))× Kp*, kur

Kv – kadastrālā vērtība *euro*;

Bv – zemes bāzes vērtība attiecīgai lietošanas mērķu grupai *euro* par kvadrātmetru;

PLM – lietošanas mērķim piekrītošā platība kvadrātmetros;

Ksamaz – platības korekcijas koeficients;

Kapgr – apgrūtinājumu korekcijas koeficients atbilstoši lietošanas mērķu grupai;

Kp – piesārņojuma korekcijas koeficients.

85. Ja zemes vienībai Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēts lietošanas mērķis neapgūta apbūves zeme, lietošanas mērķim kadastrālo vērtību samazina par 50 %.

86. Platības korekcijas koeficientu (Ksamaz) izmanto zemes platībām, kas pārsniedz standartplatību, un to aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Ksamaz = (Pst +(PLM* - *Pst)* × *Kst*)/*PLM*, kur

Ksamaz – platības korekcijas koeficients;

Pst – zemes standartplatība lietošanas mērķu grupai vērtību zonā kvadrātmetros;

PLM – lietošanas mērķim piekrītošā platība kvadrātmetros;

Kst – standartplatības korekcijas koeficients lietošanas mērķu grupai vērtību zonā.

87. Apbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei (turpmāk – daudzdzīvokļu apbūves zeme) standartplatību aprēķina, ja uz zemes vienības atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas grafiskajai daļai reģistrēta daudzdzīvokļu ēka un apbūves laukuma daļa nav mazāka par 50 kvadrātmetriem.

88. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei zemes standartplatības aprēķinā vispirms nosaka daudzdzīvokļu ēkai teorētiski nepieciešamo platību, ēkas kopējo platību reizina ar apbūves intensitātes ietekmes koeficientu, ņemot vērā ēkas stāvu skaitu (5. pielikums), bet ne mazāku kā attiecīgās zonas individuālās apbūves zemes standartplatību. Ja daudzdzīvokļu ēka atrodas uz vairākām zemes vienībām, noteikto teorētiski nepieciešamo platību sadala starp attiecīgajām zemes vienībām proporcionāli Kadastra telpiskajos datos reģistrētajam ēkas apbūves laukumam.

89. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei zemes standartplatību aprēķina summējot uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu ēku un to daļu teorētiski nepieciešamās zemes platības. Standartplatību kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro, ja tā ir mazāka par daudzdzīvokļu apbūves zemes lietošanas mērķiem piekrītošo platību summu.

90. Lietošanas mērķu grupas "Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" (turpmāk – savrupmāju apbūves zeme) grupā esošai zemei papildus kadastrālai vērtībai aprēķina speciālo kadastrālo vērtību šādā kārtībā:

90.1. pirmajiem 150 m2 (apbūves laukuma konstantei) piemēro lietošanas mērķu grupas "Dabas pamatnes un rekreācija nozīmes zeme" bāzes vērtību;

90.2. nākošajiem 1500 m2 piemēro bāzes vērtību samazinošo koeficientu 0,5. Ja zemes vienība ir mazāka par 1650 m2, tad samazinošo koeficientu 0,5 piemēro zemes vienības kopējās platības un apbūves laukuma konstantes starpībai;

90.3. pārējai zemes vienības platības daļai vērtības aprēķinā piemēro konkrētās zonas savrupmāju apbūves bāzes vērtību.

91. Savrupmāju apbūves zemes speciālo kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

Kv = (150×BvN) +(1500× BV×0.5) × (PLM- 1650)× BV) × Kapgr×Kp, kur:

Kv – kadastrālā vērtība *euro*;

Bv – savrupmāju apbūves zemes bāzes vērtība *euro* par kvadrātmetru;

BvN – lietošanas mērķu grupas "Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme" bāzes vērtība attiecīgā vērtību zonā *euro* par kvadrātmetru;

PLM – savrupmāju apbūves zemes piekrītošā platība kvadrātmetros;

Kapgr – apgrūtinājumu korekcijas koeficients atbilstoši lietošanas mērķu grupai;

Kp – piesārņojuma korekcijas koeficients.

**7.3. Lauku apvidu lauku zemes kadastrālās vērtības aprēķins**

91. Lauku apvidu lauku zemes kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētus zemes vienības datus:

91.1. zemes platības sadalījumu pa zemes lietošanas veidiem;

91.2. apgrūtinājumus, kas ietekmē zemes vērtību, un to aizņemtās zemes platības;

91.3. lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējumu ballēs;

91.4. meža zemes kvalitātes novērtējumu ballēs.

92. Zemes vienības daļas kadastrālās vērtības aprēķinā ņem vērā Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto zemes vienības daļas platības sadalījumu pa zemes lietošanas veidiem.

93. Kadastrālās vērtības aprēķinam ievēro šādus Kadastra informācijas sistēmā zemes vienībai vai zemes vienības daļai reģistrētos zemes lietošanas veidus:

93.1. lauksaimniecībā izmantojamā zeme (aramzeme, pļava, ganības, augļu dārzs);

93.2. meža zeme;

93.3. zeme zem ēkām un pagalmiem;

93.4. zeme zem zivju dīķiem;

93.5. pārējā zeme (krūmājs, purvs, zeme zem ūdeņiem (izņemot zemi zem zivju dīķiem), zeme zem ceļiem un pārējās zemes).

94. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējumu ballēs pēc normatīvās produktivitātes nosaka Valsts zemes dienests bez izpētes uz vietas (kamerāli), izmantojot apstiprinātās lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējuma pamatkartes vai zemes kvalitātes vērtēšanas un augsnes kartēšanas materiālus.

95. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti ballēs nosaka zemes vienībai kā vidējo svērto kvalitatīvo novērtējumu. Zemes vienības daļai piemēro zemes vienībai noteikto lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējumu ballēs.

96. Ja, izvērtējot novērtējuma pamatkartes informāciju, konstatē, ka vērtējamā zemes vienībā salīdzinājumā ar pamatkarti ir apgūta lauksaimniecībā neizmantotā zeme vai mainījušies lauksaimniecībā izmantojamās zemes lietošanas veidi, zemes kvalitātes novērtējumu koriģē, izmantojot zemes vērtēšanas darba tabulas un augsnes tipa un mehāniskā sastāva apzīmējumus (8., 9. un 10. pielikums).

97. Ja ir saņemta informācija no meliorācijas kadastra par izmaiņām meliorācijas sistēmā, lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvo novērtējumu koriģē atbilstoši zemes vērtēšanas darba tabulām (8. un 9. pielikums) līdz 20 ballēm, bet ne zemāk par otrās (zem vidējās) zemes iekultivēšanas pakāpes maksimālo vērtību.

98. Teritorijās, kurās nav veikta augsnes kartēšana un atbilstoši tai nav izstrādāti zemes kvalitātes vērtēšanas un augsnes kartēšanas materiāli, lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējumu nosaka 20 balles.

99. Meža zemes kvalitāti zemes vienībai ballēs nosaka Valsts meža dienests atbilstoši meža inventarizācijas materiāliem, ņemot vērā meža augšanas apstākļu tipu (11. pielikums) un saimnieciskās darbības ierobežojumus. Informāciju par meža zemes novērtējumu un mežaudzes vērtību Valsts meža dienests sniedz normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

100. Zemes vienības daļai piemēro zemes vienībai noteikto meža zemes kvalitātes novērtējumu ballēs.

101. Ja mežaudzei ir saimnieciskās darbības ierobežojumi (ciršanas ierobežojumi), meža zemes kvalitātes novērtējumu samazina:

101.1. par 100 %, ja aizliegta mežsaimnieciskā darbība vai galvenā cirte;

101.2. par 50 %, ja aizliegta kailcirte.

102. Lauku zemes kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Kv* = (*PLIZ* × *BvLIZ* + *VMZ* *vai* (*PM* × *BvM\_III*)+ *PP\_D* ×*BvLIZ\_IV + PPZ* × 0,8 × *BvLIZ\_I* + *Cmaja* ) × *Kapgr* × *Kp*,kur

Kv – kadastrālā vērtība *euro*;

PLIZ – lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība hektāros;

BvLIZ – lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonas bāzes vērtība *euro* par hektāru;

VMZ– meža zemes vērtība *euro*, kas aprēķināta, ņemot vērā mežaudzei noteiktos saimnieciskās darbības ierobežojumus;

PM – meža zemes platība hektāros;

BvM\_III – meža zemes III kvalitātes grupas bāzes vērtība *euro* par hektāru;

PP\_D – zemes platība zem zivju dīķiem, ēkām un pagalmiem hektāros;

BvLIZ\_IV – lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupas bāzes vērtība *euro* par hektāru;

PPZ – pārējo zemju platība hektāros;

BvLIZ\_I – lauksaimniecībā izmantojamās zemes I kvalitātes grupas bāzes vērtība *euro* par hektāru;

Cmaja – dzīvojamās mājas ietekmes konstante;

Kapgr – apgrūtinājumu korekcijas koeficients;

Kp – piesārņojuma korekcijas koeficients.

103. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību piemēro atbilstoši attiecīgajā lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonā noteiktajai zemes bāzes vērtībai tai zemes kvalitātes grupai, kurai atbilst attiecīgās zemes vienības lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējums.

104. Lai noteiktu zem zivju dīķiem, ēkām un pagalmiem esošās zemes vērtību, piemēro attiecīgās vērtību zonas bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupai.

105. Pārējās zemes vērtības (izņemot zemi zem zivju dīķiem, zemi zem ēkām un pagalmiem) noteikšanai izmanto attiecīgās vērtību zonas bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes I kvalitātes grupai, piemērojot koeficientu 0,8.

106. Dzīvojamās mājas ietekmi (Cmaja) aprēķina, ja zemes vienībai bez lauku zemei atbilstošajiem lietošanas mērķiem nav noteikts vēl kāds cits lietošanas mērķis, bet uz zemes vienības ir ēka no ēku grupas "Savrupmājas” vai “Daudzdzīvokļu mājas”. Dzīvojamās mājas ietekmi (Cmaja) aprēķina šādi:

106.1. aprēķina zemes vienības kadastrālo vērtību, neņemot vērā dzīvojamās mājas un apgrūtinājumu ietekmi, aprēķināto kadastrālo vērtību pārrēķina uz vienu kvadrātmetru;

106.2. apbūves vērtību zonējuma zemes vienībai atbilstošajā vērtību zonā noteikto individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes grupas bāzes vērtību samazina par aprēķināto viena kvadrātmetra vērtību;

106.3. samazināto individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes grupas bāzes vērtību reizina ar 1000 kvadrātmetriem vai ar zemes vienības kopplatību, ja zemes vienības kopplatība ir mazāka par 1000 kvadrātmetriem.

107. Zemes vienības daļai dzīvojamās mājas ietekmes skaitlisko vērtību aprēķina proporcionāli zemes vienības daļas platībai attiecībā pret zemes vienības kopplatību.

108. Ja no Valsts meža dienesta saņemta informācija par meža zemes kvalitātes novērtējumu un mežaudzei noteiktiem saimnieciskās darbības ierobežojumiem, tad meža zemes vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Vmz = (Mkval - Msamaz)* × *(Pm* × *Bvm/Mkval)*, kur

Vmz – meža zemes vērtība *euro*;

Mkval – meža zemes kvalitātes novērtējums ballhektāros;

Msamaz –meža zemes kvalitātes novērtējuma samazinājums ballhektāros par mežaudzei noteiktiem saimnieciskās darbības ierobežojumiem;

PM – meža zemes platība hektāros;

BvM – meža zemes vērtību zonas bāzes vērtība *euro* par hektāru.

109. Meža zemes bāzes vērtību piemēro atbilstoši attiecīgajā meža zemes vērtību zonā noteiktajai bāzes vērtībai tai zemes kvalitātes grupai, kurai atbilst attiecīgās zemes vienības meža zemes kvalitātes novērtējums atbilstoši Valsts meža dienesta iesniegtajai informācijai.

110. Ja no Valsts meža dienesta nav saņemta informācija par meža zemes kvalitātes novērtējumu, meža zemei nosaka III meža zemes kvalitātes grupu.

111. Ja atsevišķas, ar kokiem apaugušas platības nepārsniedz 0,1 hektāru un tajās atbilstoši normatīvo aktu prasībām neveic meža inventarizāciju, meža zemei nosaka III meža zemes kvalitātes grupu.

**8. Būves kadastrālās vērtības aprēķins**

**8.1. Būves kadastrālās vērtības aprēķina vispārīgie nosacījumi**

112. Ēkas kadastrālās vērtības aprēķinam piemēro trīs modeļus:

112.1. savrupmāju - savrupmājām;

112.2. daudzdzīvokļu – daudzdzīvokļu mājām;

112.3. citas nedzīvojamās – visām pārējām ēkām, kas nav savrupmājas un daudzdzīvokļu mājas.

113. Vērtējamai būvei būves kadastrālā nolietojuma korekcijas koeficientu (Kn) nosaka, izmantojot Kadastra informācijas sistēmā fiksēto vērtējamās būves kadastrālā nolietojuma rādītāju un tam atbilstošo būves kadastrālā nolietojuma korekcijas koeficientu (6. pielikums).

114. Vērtējamai ēkai būvniecības perioda korekcijas koeficientu (Kbp) nosaka, izmantojot Kadastra informācijas sistēmā fiksēto vērtējamās ēkas būvniecības periodu un tam atbilstošo ēkas būvniecības perioda koeficientu, ievērojot ēkas grupu un ēkas kadastrālā nolietojumu (7. pielikums).

115. Ēku grupām, kurām šo noteikumu 7. pielikumā noteiktā būvniecības perioda ietekme netiek izvērtēta, kadastrālās vērtības aprēķinā, piemēro korekcijas koeficientu "1".

116. Ēkām, kurām nav reģistrēts ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads un nevar noteikt būvniecības periodu, kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro korekcijas koeficientu "1".

117. Būves apgrūtinājumu korekcijas koeficientu (Kli) piemēro būvei, kurai Kadastra informācijas sistēmā atbilstoši Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes sniegtajām ziņām reģistrēts apgrūtinājums, kas atbilst valsts vai vietējas nozīmes kultūras pieminekļa statusam, un kurai Kadastra informācijas sistēmā reģistrētais būves kadastrālais nolietojums ir mazāks par 0.76 punktiem, ja būve reģistrēta kā:

117.1. valsts nozīmes kultūras piemineklis, Kli = 0,55;

117.2. vietējas nozīmes kultūras piemineklis, Kli = 0,65.

118. Telpu grupai savrupmājā, citā nedzīvojamā ēkā, kā arī inženierbūvē, kadastrālo vērtību aprēķina no būves kadastrālās vērtības proporcionāli telpu grupas platībai, izmantojot šādu formulu:

*TGKV = BKV ×(TGkopplat/Bkopplat)*, kur

TGKV – telpu grupas kadastrālā vērtība *euro*;

BKV – būves kadastrālā vērtība, kurā atrodas telpu grupa;

TGkopplat – telpu grupas kopējā platība kvadrātmetros;

Bkopplat – būves kopējā platība kvadrātmetros, kurā atrodas telpu grupa.

119. Telpu grupai savrupmājā, citā nedzīvojamā ēkā, kā arī inženierbūvē kadastrālo vērtību pārrēķina, ja mainās būves kadastrālā vērtība, kurā atrodas telpu grupa.

**8.2. Savrupmājas kadastrālās vērtības aprēķins**

120. Savrupmājas kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus:

120.1. ēkas kopējā platība, tai skaitā ārtelpu platība, palīgtelpu platība;

120.2. ēkas kadastrālais nolietojums;

120.3. ēkas būvniecības periods;

120.4. ēkas ārsienu materiāls;

120.5. ēkas labiekārtojumi – elektrība, ūdens/kanalizācija, apkure;

120.6. ēkas apgrūtinājumi.

121. Palīgtelpu platību savrupmājā nosaka, summējot telpu ar nosaukumu "Garāža" vai "Kūts", ja tās nav ārtelpas, vai telpu, kas atrodas zemāk par pirmo stāvu (pagrabstāvs), platības.

122. Ēkas ārtelpu, palīgtelpu un ēkas labiekārtojuma ietekmi izvērtē savrupmājai, kurai veikta pilna kadastrālā uzmērīšana.

123. Savrupmājas kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*ĒKV* = *ĒBv* × *A* × *Klab* × *Kn* × *Kli × Kām × Kbp*, kur

ĒKV –savrupmājas kadastrālā vērtība *euro*;

ĒBv –savrupmājas bāzes vērtība *euro* par apjoma rādītāju;

A –savrupmājas apjoma rādītāja lielums kvadrātmetros;

Klab – labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficients;

Kn – būves kadastrālā nolietojuma korekcijas koeficients;

Kli – būves apgrūtinājumu korekcijas koeficients;

Kām – ārsienu materiāla ietekmes korekcijas koeficients;

Kbp – būvniecības perioda korekcijas koeficients.

124. Apjoma rādītāju nosaka atkarībā no ārtelpu un palīgtelpu platībām, izmantojot šādu formulu:

*A* = *Al* + 0,3 × *AĀ* + 0,6 × *Ap*, kur

A – kadastrālās vērtības aprēķinā izmantojamā ēkas platība (vērtējamās ēkas apjoma rādītāja lielums);

Al – to telpu kopējā platība, kuras neatbilst palīgtelpām un ārtelpām;

AĀ – ārtelpu kopējā platība;

Ap – palīgtelpu kopējā platība.

125. Labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficientu Klab = 1 piemēro savrupmājai, kurai nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana. Ja savrupmājai ir veikta pilna kadastrālā uzmērīšana un:

125.1. nav elektroapgāde, piemēro koeficientu Klab = 0,6;

125.2. ir elektroapgāde, bet nav ūdens/kanalizācija un apkure, piemēro koeficientu Klab = 0,7;

125.3. ir elektroapgāde, bet nav ūdens/kanalizācija vai apkure, piemēro koeficientu Klab = 0,8;

125.4. ir elektroapgāde, ūdens/kanalizācija un apkure, piemēro koeficientu Klab = 1.

126. Ārsienu materiāla ietekmes korekcijas koeficientu Kām = 1 piemēro visām savrupmājām, izņemot savrupmājām, kurām Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas koka ārsienas,– tad piemēro ārsienu materiāla ietekmes korekcijas koeficientu Kām = 0,8.

**8.3. Daudzdzīvokļu ēkas kadastrālās vērtības aprēķins**

127. Daudzdzīvokļu ēkas kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus:

127.1. ēkas kadastrālais nolietojums;

127.2. ēkas būvniecības periods;

127.3. ēkas apgrūtinājumi;

127.4. ēkas ārsienu materiāls;

127.5. ēkas platības sadalījums – dzīvojamā telpu grupa, nedzīvojamā telpu grupa un saimniecības telpu grupa;

127.6. telpu grupu piesaistes stāvs;

127.7. telpu grupu labiekārtojums.

128. Dzīvojamā telpu grupa ir telpu grupas ar lietošanas veidu “Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1110”, “Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1121”, “Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1122” un “Dažādo sociālo grupu kopdzīvojamās mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1130”.

129. Pie saimniecības telpu grupas daudzdzīvokļu ēkā pieskaita telpu grupas ar lietošanas veidu "Koplietošanas telpu grupa, kods 1200", "Garāžas telpu grupa, kods 1242", kā arī "Cita, iepriekš neklasificēta telpu grupa, kods 1274", ja tās zemākais piesaistes stāvs ir zemāks par pirmo.

130. Nedzīvojamā telpu grupa ir pārējās telpu grupas, kas nav dzīvojamā vai saimniecības telpu grupa.

131. Daudzdzīvokļu ēkas kadastrālo vērtību aprēķina, summējot tajā ietilpstošo telpu grupu kadastrālās vērtības, izmantojot šādu formulu:

*ĒKV* = ∑ *TGKV*, kur

ĒKV – ēkas kadastrālā vērtība *euro*;

TGKV – telpu grupas kadastrālā vērtība *euro*.

132. Daudzdzīvokļu ēkas kadastrālo vērtību pārrēķina, ja mainās ēkā ietilpstošas telpu grupas kadastrālā vērtība.

133. Telpu grupas kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*TGKV* = *TGBv* × *A* × *Kp* × *Klab* × *Kst* × K*n* × *Kli* × *Kām* *× Kbp*, kur

TGKV – telpu grupas kadastrālā vērtība *euro*;

TGBv – daudzdzīvokļu ēkas bāzes vērtība *euro* par kvadrātmetru;

A – telpu grupas kopējā vai par ārtelpām koriģētā platība;

Kp – palīgtelpu ietekmes korekcijas koeficients;

Klab – labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficients;

Kst – stāva ietekmes korekcijas koeficients;

Kn – būves kadastrālā nolietojuma korekcijas koeficients;

Kli – būves apgrūtinājumu korekcijas koeficients;

Kām – ārsienu materiāla ietekmes korekcijas koeficients;

Kbp – būvniecības perioda korekcijas koeficients.

134. Telpu grupas, izņemot saimniecības telpu grupu, kopējo platību koriģē, ņemot vērā ārtelpu platību, izmantojot šādu formulu:

*A* = *Al* + 0,3 × *AĀ*, kur

A – kadastrālās vērtības aprēķinā izmantojamā telpu grupas platība;

Al – to telpu kopējā platība, kas neatbilst ārtelpām;

AĀ – ārtelpu kopējā platība.

135. Saimniecības telpu grupai piemēro palīgtelpu ietekmes korekcijas koeficientu Kp = 0,3, visām pārējām telpu grupām piemēro Kp = 1.

136. Labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficientu dzīvojamai telpu grupai piemēro, ja:

136.1. nav ūdens/kanalizācija un sanitārais mezgls, Klab = 0,6;

136.2. nav ūdens/kanalizācija vai sanitārais mezgls, Klab = 0,8;

136.3. ir ūdens/kanalizācija, sanitārais mezgls un nav apkure, Klab = 0,9;

136.4. ir ūdens/kanalizācija, apkure un sanitārais mezgls, Klab = 1.

137. Nedzīvojamai telpu grupai labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficientu piemēro, ja :

137.1. nav apkures, Klab = 0,9;

137.2. ir apkure, Klab = 1.

138. Labiekārtojumus pārējām telpu grupām neizvērtē un piemēro labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficientu Klab = 1.

139. Stāva ietekmes korekcijas koeficientu piemēro:

139.1. dzīvojamai telpu grupai, kuras augstākais piesaistes stāvs ir pirmais, Kst = 0,9;

139.2. dzīvojamai telpu grupai un telpu grupām ar lietošanas veidu “Viesnīcas telpu grupa, kods 1211”, “Biroja telpu grupa, kods 1220”, “Vairum, tirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa, kods 1230” un “Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa, kods 1250”, kuras augstākais piesaistes stāvs ir zemāks par pirmo, Kst = 0,6;

139.3. pārējām telpu grupām Kst = 1.

140. Telpu grupai piemēro būves kadastrālā nolietojuma korekcijas koeficientu Kn atbilstoši ēkas kadastrālam nolietojumam un būvniecības perioda korekcijas koeficientu Kbp atbilstoši ēkas būvniecības periodam un ēkas kadastrālam nolietojumam.

141. Telpu grupai piemēro ēkai noteikto būves apgrūtinājumu korekcijas koeficientu Kli.

142. Ārsienu materiāla ietekmes korekcijas koeficientu Kām = 1 piemēro visām telpu grupām, izņemot telpu grupai, kas atrodas ēkā, kurai Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts tikai ārsienu materiāla veids “Kokmateriāli” - tad telpu grupai piemēro ārsienu materiāla ietekmes korekcijas koeficientu Kām = 0,8.

143. Ja daudzdzīvokļu ēkām nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana un Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrētas telpu grupas, kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro citas nedzīvojamas ēkas aprēķina modeli.

**8.4. Citas nedzīvojamās ēkas kadastrālās vērtības aprēķins**

144. Citas nedzīvojamās ēkas kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos ēkas datus:

144.2. ēkas apjoms;

144.3. ēkas kopplatības sadalījums – iekštelpas un ārtelpas;

144.4. ēkas kadastrālais nolietojums;

144.4. ēkas būvniecības periods;

144.5. ēkas apgrūtinājumi.

145. Vērtējamai ēkai atbilstošo ēkas apakšgrupas bāzes vērtību ĒBv nosaka pēc konkrētajai ēkai noteiktās ēkas apakšgrupas un atrašanās attiecīgajā vērtību zonā.

146. Kadastrālās vērtības aprēķinā ēkas apjoma rādītāju izvēlas, ņemot vērā mērvienību, kādā izteikta ēkas apakšgrupas bāzes vērtība:

146.1. kopējo būvtilpumu – ja ēkas apakšgrupas bāzes vērtība izteikta *euro* par kubikmetru;

146.2. kopējo platību – ja ēkas apakšgrupas bāzes vērtība izteikta *euro* par kvadrātmetru.

147. Citai nedzīvojamai ēkai kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*ĒKV = ĒBv × A × Kkor × Kn × Kli × Kbp*, kur

ĒKV – ēkas kadastrālā vērtība *euro*;

ĒBv – ēkai atbilstošā ēkas apakšgrupas bāzes vērtība *euro* par apjoma rādītāju;

A – ēkas apjoma rādītāja lielums kvadrātmetros vai kubikmetros;

Kkor – apjoma ietekmes korekcijas koeficients;

Kn – būves kadastrālā nolietojuma korekcijas koeficients;

Kli – būves apgrūtinājumu korekcijas koeficients;

Kbp – būvniecības perioda korekcijas koeficients.

148. Citai nedzīvojamai ēkai kopējo platību koriģē (izņemot apjumtas estrādes), ņemot vērā ārtelpu platību, izmantojot šādu formulu:

*A* = *Al* + 0,3 × *AĀ*, kur

A – kadastrālās vērtības aprēķinā izmantojamā ēkas platība (ēkas apjoma rādītāja lielums);

Al – to telpu kopējā platība, kas neatbilst ārtelpām;

AĀ – ārtelpu kopējā platība.

149. Apjoma ietekmes korekcijas koeficientu Kkor ēkām, kas pēc apjoma pārsniedz standartapjomu, aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Kkor= (Ast + (A - Ast)* *× Kapj)/A*, kur

Kkor – apjoma ietekmes korekcijas koeficients;

A – vērtējamās ēkas apjoma rādītāja lielums kvadrātmetros vai kubikmetros;

Ast – ēkas standartapjoms kvadrātmetros vai kubikmetros;

Kapj – apjoma korekcijas koeficients.

**8.5. Inženierbūves kadastrālās vērtības aprēķins**

150. Inženierbūves kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos pēdējos kadastrālās uzmērīšanas datus:

150.1. inženierbūves tips;

150.2. inženierbūves apjoma rādītājs;

150.3. inženierbūves kadastrālais nolietojums;

150.4. inženierbūves apgrūtinājumi.

151. Inženierbūves kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*IBKV* = (Σ (*IBBv* × *A* × *Ks*)) × *Kli*, kur

IBKV – inženierbūves kadastrālā vērtība *euro*;

IBBv – tipa bāzes vērtība;

A – tipa apjoma rādītāja lielums;

Ks – būves kadastrālā nolietojuma korekcijas koeficients;

Kli – apgrūtinājumu korekcijas koeficients.

152. Vērtējamās inženierbūves tipa bāzes vērtību IBBv nosaka atbilstoši vērtību zonā apstiprinātajai inženierbūves tipa bāzes vērtībai. Vērtību zonu nosaka atbilstoši tam, kurā apbūves zonējuma vērtību zonā atrodas zemes vienība, pie kuras ir piesaistīta inženierbūve.

153. Telpu grupai inženierbūvē, ja inženierbūvei Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrēta kopējā platība, kadastrālo vērtību neaprēķina.

**9. Dzīvokļa īpašuma kadastrālās vērtības aprēķins**

154. Dzīvokļa īpašuma kadastrālo vērtību aprēķina, summējot:

154.1. dzīvokļa īpašumu veidojošo telpu grupu (likuma "Par dzīvokļa īpašumu" izpratnē – atsevišķais īpašums) kadastrālās vērtības;

154.2. koplietošanas telpu grupu kadastrālās vērtības atbilstoši dzīvokļa īpašumā ietilpstošai kopīpašuma domājamai daļai – ēkās, kuru domājamās daļas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā;

154.3. zemes vienību, kuru domājamās daļas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kadastrālās vērtības atbilstoši dzīvokļa īpašumā ietilpstošai kopīpašuma domājamai daļai;

154.4. ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistīto būvju kadastrālās vērtības atbilstoši dzīvokļa īpašumā ietilpstošai kopīpašuma domājamai daļai.

155. Dzīvokļa īpašuma kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:

, kur

DZĪKV – dzīvokļa īpašuma kadastrālā vērtība *euro*;

TGKV – dzīvokļa īpašumu veidojošās telpu grupas (likuma "Par dzīvokļa īpašumu" izpratnē – atsevišķais īpašums) kadastrālā vērtība;

TG1200KV – koplietošanas telpu grupas kadastrālā vērtība ēkā, kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašumā;

(d⁄d)B – ēkas, kurā atrodas dzīvokļa īpašums un kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kopīpašuma domājamā daļa;

ZKV – zemes vienības, kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kadastrālā vērtība;

(d⁄d)z – zemes vienības, kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kopīpašuma domājamā daļa;

DZĪFSBKV – ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītās būves, kuras kopīpašuma domājamās daļas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kadastrālā vērtība;

(d⁄d)DZĪFSBKV – ar dzīvokļa īpašumu funkcionāli saistītās būves, kuras kopīpašuma domājamā daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kopīpašuma domājamā daļa.

156.  Dzīvokļa īpašuma kadastrālo vērtību pārrēķina, ja mainās kāda no šo noteikumu 154. punktā minētā objekta kadastrālajām vērtībām vai dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas.

**10. Ēkas kadastrālā nolietojuma aprēķins**

157. Ēkas kadastrālo nolietojumu aprēķina (tehniskā stāvokļa novērtējumu nosaka skalā no 0 līdz 1), ņemot vērā:

157.1. apsekošanas (kadastrālās uzmērīšanas) dienā katram konstruktīvajam elementam fiksētās un Kadastra informācijas sistēmā reģistrētās tehniskā stāvokļa vizuālā novērtējuma pazīmes (labs stāvoklis, vidējs stāvoklis, slikts stāvoklis);

157.2. katra konstruktīvā elementa faktisko kalpošanas ilgumu gados;

157.3. katra konstruktīvā elementa konstrukciju veidus un to normatīvos kalpošanas ilgumus atbilstoši šo noteikumu 12. pielikumam;

157.4. konstruktīvo elementu īpatsvarus atbilstoši šo noteikumu 13. pielikumam.

157. Ja ēkas konstruktīvajam elementam Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas dažādas tehniskā stāvokļa vizuālā novērtējuma pazīmes (labs stāvoklis, vidējs stāvoklis, slikts stāvoklis), tad kadastrālā nolietojuma aprēķinā ņem vērā sliktākā tehniskā stāvokļa vizuālā novērtējuma pazīmi.

158. Ja ēkas konstruktīvā elementa tehniskā stāvokļa vizuālais novērtējums, ņemot vērā šo noteikumu 157. punktā noteikto, Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēts kā:

158.1. "labs stāvoklis", tad ēkas konstruktīvā elementa kadastrālā nolietojuma aprēķinā piemēro tehniskā stāvokļa vizuālā novērtējuma koeficientu KN1 = 0,8;

158.2. "vidējs stāvoklis", tad ēkas konstruktīvā elementa kadastrālā nolietojuma aprēķinā piemēro tehniskā stāvokļa vizuālā novērtējuma koeficientu KN1 = 0,4;

158.3. "slikts stāvoklis", tad ēkas konstruktīvā elementa kadastrālā nolietojuma aprēķinā piemēro tehniskā stāvokļa vizuālā novērtējuma koeficientu KN1 = 0.

159. Ēkas konstruktīvā elementa faktisko kalpošanas ilgumu gados aprēķina, no tekošā gadskaitļa atņemot lielāko Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto gadskaitli, kad konstruktīvais elements pieņemts ekspluatācijā. Ja ēkas pēdējās kadastrālās uzmērīšanas gadskaitlis ir mazāks par lielāko reģistrēto gadskaitli, kad konstruktīvais elements pieņemts ekspluatācijā, uzskata, ka konstruktīvā elementa faktiskais kalpošanas ilgums ir nulle gadu.

160. Ja nav zināms, kad ēkas konstruktīvais elements pieņemts ekspluatācijā, vai ēkas konstruktīvais elements nav pieņemts ekspluatācijā, kadastrālā nolietojuma aprēķinā par ēkas konstruktīvā elementa ekspluatācijā pieņemšanas gadskaitli pieņem ēkas konstruktīvā elementa ekspluatācijas uzsākšanas gadu (gadskaitli).

161. Ja ēkas konstruktīvajam elementam Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrēts neviens ekspluatācijā pieņemšanas gads un nav reģistrēts ekspluatācijas uzsākšanas gads, tad kadastrālā nolietojuma aprēķinā par ēkas konstruktīvā elementa ekspluatācijā pieņemšanas gadskaitli pieņem ēkas pēdējās kadastrālās uzmērīšanas gadu (gadskaitli).

162. Ja vienam ēkas konstruktīvajam elementam Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti vairāki konstrukciju veidi, ēkas konstruktīvajam elementam normatīvo kalpošanas ilgumu aprēķina kā visu Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto konstrukciju veidu vidējo aritmētisko normatīvo kalpošanas ilgumu.

163. Ēkas konstruktīvo elementu īpatsvaru (13. pielikums) nosaka atbilstoši ēkas konstruktīvajam risinājumam.

164. Ja ēkas konstruktīvais elements attiecīgajam ēkas konstruktīvajam risinājumam ir paredzēts, bet nav izbūvēts vai nav saglabājies – nav reģistrēts Kadastra informācijas sistēmā, tā īpatsvaru proporcionāli sadala starp ēkai reģistrēto konstruktīvo elementu īpatsvariem, rezultātu noapaļojot līdz vienam procentam tā, lai reģistrēto konstruktīvo elementu īpatsvaru summa veidotu 100 %.

165. Ēkas konstruktīvā elementa normatīvo nolietojumu aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*KEN = F / N × 100 %*, kur

KEN – ēkas konstruktīvā elementa normatīvais nolietojums;

F – ēkas konstruktīvā elementa faktiskais kalpošanas ilgums;

N – ēkas konstruktīvā elementa normatīvais kalpošanas ilgums.

166. Ēkas konstruktīvā elementa faktiskā kalpošanas ilguma koeficientu KN2 nosaka atbilstoši ēkas konstruktīvā elementa tehniskā stāvokļa vizuālajam novērtējumam un ēkas konstruktīvā elementa normatīvajam nolietojumam (14. pielikums).

167. Ēkas konstruktīvā elementa kadastrālo nolietojumu aprēķina, summējot ēkas konstruktīvā elementa tehniskā stāvokļa vizuālā novērtējuma koeficientu KN1 un faktiskā kalpošanas ilguma koeficientu KN2.

168. Ēkas kadastrālo nolietojumu aprēķina šādi:

168.1. aprēķina ēkas konstruktīvā elementa kadastrālā nolietojuma daļu no ēkas kadastrālā nolietojuma, izmantojot šādu formulu:

*KEND = (V × KEN) / 100*, kur

KEND – ēkas konstruktīvā elementa kadastrālā nolietojuma daļa no ēkas kadastrālā nolietojuma;

V – ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars;

KEN – ēkas konstruktīvā elementa kadastrālais nolietojums;

168.2. summē visu ēkas konstruktīvo elementu kadastrālo nolietojuma daļas un noapaļo līdz 0.01.

169. Pazemes ēkām, kas saskaņā ar būvju klasifikāciju ietilpst klasē "1252 – Noliktavas, rezervuāri, bunkuri un silosi" un kuru konstruktīvais risinājums atbilst šo noteikumu 13. pielikumā minētajam pazemes ēku (bez jumta) konstruktīvajam risinājumam, kadastrālo nolietojumu aprēķina, izmantojot šo noteikumu 15. pielikumu un šādu formulu:

*Ep = 1 - F / N*, kur

Ep – pazemes ēkas (bez jumta) kadastrālais nolietojums, noapaļots līdz 0.01;

F – ēkas faktiskais kalpošanas ilgums, kas ir vienāds ar konstrukciju veidu vidējo aritmētisko kalpošanas ilgumu;

N – ēkas tipa normatīvais kalpošanas ilgums.

170. Ēkām, kurām nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana vai pilna kadastrālā uzmērīšana ir veikta, bet Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrēts nolietojuma aprēķina datums, ja ēkas tehniskā stāvokļa vizuālais novērtējums, ņemot vērā šo noteikumu 157. punktā noteikto, Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēts kā:

170.1. "labs stāvoklis", tad ēkas kadastrālā nolietojuma aprēķinā piemēro tehniskā stāvokļa vizuālā novērtējuma koeficientu KN1 = 0,8;

170.2. "vidējs stāvoklis", tad ēkas kadastrālā nolietojuma aprēķinā piemēro tehniskā stāvokļa vizuālā novērtējuma koeficientu KN1 = 0,4;

170.3. "slikts stāvoklis", tad ēkas kadastrālā nolietojuma aprēķinā piemēro tehniskā stāvokļa vizuālā novērtējuma koeficientu KN1 = 0.

171. Ēkām, kurām nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana vai pilna kadastrālā uzmērīšana ir veikta, bet Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrēts nolietojuma aprēķina datums, ēkas normatīvo nolietojumu aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*ĒN = F / N × 100 %*, kur

ĒN – ēkas normatīvais nolietojums;

F – ēkas faktiskais kalpošanas ilgums, kas noteikts atbilstoši šo noteikumu 158. punktā noteiktajai kārtībai;

N – ēkas ārsienu (materiāla) normatīvais kalpošanas ilgums (16. pielikums).

172. Ēkām, kurām nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana vai pilna kadastrālā uzmērīšana ir veikta, bet Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrēts nolietojuma aprēķina datums, ēkas faktiskā kalpošanas ilguma koeficientu KN2 nosaka atbilstoši ēkas tehniskā stāvokļa vizuālajam novērtējumam un ēkas normatīvajam nolietojumam (14. pielikums).

173. Ēkām, kurām nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana vai pilna kadastrālā uzmērīšana ir veikta, bet Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrēts nolietojuma aprēķina datums, ēkas kadastrālo nolietojumu aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*Ē = KN1 + KN2*, kur

Ē – ēkas kadastrālais nolietojums, noapaļots līdz 0,01;

KN1 – ēkas tehniskā stāvokļa vizuālā novērtējuma koeficients, kuru nosaka šo noteikumu 170. punktā noteiktajā kārtībā;

KN2 – ēkas faktiskā kalpošanas ilguma koeficients, kuru nosaka šo noteikumu 172. punktā noteiktajā kārtībā.

174. Ēkas kadastrālo nolietojumu pārrēķina automātiski, ja ēkai Kadastra informācijas sistēmā tiek aktualizēti kadastrālo nolietojumu ietekmējošie dati, katra gada 1. janvārī.

**11. Inženierbūves kadastrālā nolietojuma aprēķins**

175. Inženierbūvei, tai skaitā uz inženierbūves datu deklarācijas pamata reģistrētai inženierbūvei, kadastrālo nolietojumu aprēķina (tehniskā stāvokļa novērtējumu nosaka skalā no 0 līdz 1), ņemot vērā šo noteikumu 15. pielikumā norādīto inženierbūvju tipu normatīvo kalpošanas ilgumu un inženierbūves faktisko kalpošanas ilgumu.

176. Inženierbūves faktisko kalpošanas ilgumu gados aprēķina šo noteikumu 158. punktā noteiktajā kārtībā.

177. Inženierbūvēm kadastrālo nolietojumu aprēķina, izmantojot šādu formulu:

*I = 1 - F / N*, kur

I – inženierbūves kadastrālais nolietojums, noapaļots līdz 0,01;

F – inženierbūves faktiskais kalpošanas ilgums;

N – inženierbūves tipa normatīvais kalpošanas ilgums.

178. Inženierbūvei, kurai reģistrēti vairāki inženierbūvju tipi, normatīvo kalpošanas ilgumu aprēķina kā inženierbūvju tipu vidējo aritmētisko normatīvo kalpošanas ilgumu.

179. Inženierbūves kadastrālo nolietojumu pārrēķina automātiski, ja inženierbūvei Kadastra informācijas sistēmā tiek aktualizēti kadastrālo nolietojumu ietekmējošie dati, katra gada 1. janvārī.

**12. Noslēguma jautājumi**

180. Atzīt par spēku zaudējušiem Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumus Nr. 305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" (Latvijas Vēstnesis, 2006, 72., 206. nr.; 2007, 158. nr.; 2008, 201. nr.; 2009, 206. nr.; 2010, 33. nr.; 2011, 29. nr.; 2013, 98., 189. nr.; 2015, 167. nr.; 2016, 201. nr.; 2017, 183. nr.).

181. Ēkām, kurām nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana vai pilna kadastrālā uzmērīšana ir veikta, bet Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrēts nolietojuma aprēķina datums, un ir reģistrēts nolietojums robežās:

181.1. no 0 % līdz 20 % (ieskaitot), Kadastra informācijas sistēmā ēkai automātiski reģistrē tehniskā stāvokļa vizuālo novērtējumu "Labs stāvoklis";

181.2. no 21 % līdz 60 % (ieskaitot), Kadastra informācijas sistēmā ēkai automātiski reģistrē tehniskā stāvokļa vizuālo novērtējumu "Vidējs stāvoklis";

181.3. no 61 % līdz 100 % (ieskaitot), Kadastra informācijas sistēmā ēkai automātiski reģistrē tehniskā stāvokļa vizuālo novērtējumu "Slikts stāvoklis".

182. Līdz datu plūsmas nodrošināšanai, izmantojot būvniecības informācijas sistēmu, būvvaldes ne retāk kā reizi mēnesī līdz nākamā mēneša 10. datumam sarakstu veidā sniedz Valsts zemes dienestam reģistrācijai Kadastra informācijas sistēmā informāciju par būvēm, kas pieņemtas ekspluatācijā iepriekšējā mēnesī.

183. Līdz apgrūtinājumu un to aizņemto platību reģistrācijai Kadastra informācijas sistēmā no Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas apgrūtinājumu aizņemto platību nosaka, neņemot vērā to savstarpējo pārklāšanos. Zemes vienības daļai apgrūtinājumu izvērtēšanā piemēro apgrūtinājuma korekcijas koeficientu un piesārņojuma korekcijas koeficientu, kas zemes vienībai noteikti saskaņā ar šiem noteikumiem

184. Šo noteikumu 7., 8., 10. un 11. nodaļa stājas spēkā 2021. gada 1. janvārī. Zemes, būves un telpu grupas kadastrālās vērtības aprēķinā līdz 2020. gada 31. decembrim piemēro Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumu Nr. 305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" VIII, IX, X, XI un XII nodaļas normas, kas bija spēkā līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai.

Ministru prezidents Krišjānis Kariņš

Tieslietu ministrs Jānis Bordāns

Iesniedzējs:

Tieslietu ministrijas

valsts sekretārs Raivis Kronbergs