**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 kadastrālo vērtības aprēķinam stājas spēkā 2022. 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. punktam, kas paredz 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. |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Kadastrālās vērtēšanas kārtību (metodiku) 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 vairāk nekā pusi no noteikumu Nr. 305 normu apjoma, sagatavots jauns projekts.Projektā saglabāta noteikumu Nr. 305 struktūra. Veiktās izmaiņas raksturotas, ievērojot noteikumu Nr. 305 nodaļu secību.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. Minētās normas par vēsturiskās vērtības noteikšanu ir spēkā kopš 2006. gada 11. maija. Vēsturisko kadastrālo vērtību uz jebkuru datumu atpakaļ aprēķina, ja tiesas nolēmums vai iestādes lēmums groza vai atceļ iepriekš Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma) reģistrētos kadastra objekta raksturojošos datos, kas ietekmē vērtību. Raksturīgākie gadījumi ir, kad pašvaldība ar administratīvo aktu atceļ iepriekš noteiktu nekustamā īpašuma lietošanas mērķi. Šobrīd Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēts "pareizais" lietošanas mērķis, taču, lai pašvaldība pārrēķinātu nekustamā īpašuma nodokli par iepriekšējiem gadiem, ir nepieciešams aprēķināt vēsturisko kadastrālo vērtību. Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumi Nr. 263 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" nosaka aktuālo kadastra datu reģistrācijas un aktualizācijas kārtību, nevis vēsturisko datu izmainīšanu.Projekta nodaļa "Vispārīgie jautājumi" papildināta ar jaunām normām, kas paredz:1. Kadastrālās vērtēšanas vajadzībām izmantot ēku dalījumu grupās. Ēku kadastrālai vērtēšanai turpmāk neizmantot būvju klasifikācijā noteiktos ēku tipus, bet projekta 1. pielikumā noteiktās ēku apakšgrupas. Dalījums apakšgrupās nepieciešams, lai izpildītu Ministru kabineta 12.06.2018. protokollēmumu, kas nosaka, ka vērtēšanas metodikas pilnveidošana netiks balstīts uz spēkā esošo būvju klasifikāciju. Savukārt jauna būvju klasifikācija atbilstoši minētā protokollēmuma 4. punktam vēl nav apstiprināta Ministru kabinetā. Pielikumā pievienotais ēku iedalījums apakšgrupās veidots, apvienojot vienā apakšgrupā ēku tipus ar līdzīgiem vērtību veidojošiem faktoriem, izveidojot līdzšinējo 67 ēku tipu vietā 39 apakšgrupas;2. Turpmāk būves vecuma ietekmes izvērtēšanai visas ēkas grupēt būvniecības periodos, ņemot vērā ēkas 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 mērķiem un kadastrālās vērtības aprēķinā izmantotajiem objektu raksturojošiem datiem. Norma nepieciešama, lai varētu sabiedrībai izsniegt zemes vienības kadastrālās vērtības sadalījumu pa lietošanas mērķiem nomas attiecību kārtošanai, kā arī lai īpašnieks varētu pārliecināties, kādi objektu raksturojošie dati izmantoti vērtības aprēķinā.Projekta nodaļā "Vispārīgie jautājumi" ir ietverti kadastrālo vērtību bāzes izstrādes vispārīgie principi.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. Attiecībā uz vērtību zonējuma izstrādi projekts kā pirmo vērtējamo rādītāju vērtību zonu izdalīšanai (novietojuma izvērtēšanai) nosaka izmantot vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un detālplānojumu, kā arī nekustamā īpašuma tirgus informāciju (pirkuma darījumi, nomas darījumi, būvizmaksas). Vērtību zonas izdalīt tikai pēc faktiskās apbūves nevar, jo telpiski visu nav iespējams nodalīt. Primāri zonas izdala, lai izvērtētu novietojumu un tā ietekmi.Zonējuma izstrādē ar savstarpēji salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem saprotami tādi, kas ir līdzīgi pēc izmantošanas (līdzīgi vērtību ietekmējošie faktori) un līdzīgi pēc to raksturojošiem datiem, ēkām pēc vecuma, lieluma, labiekārtojumiem, nolietojuma, zemei pēc kvalitātes u.tml. Zonējuma izstrādē vērtību zonu izdalīšanai datu analīzei tiek izmantotas arī tīmekļvietnēs publiski pieejamā informācija no sludinājumu portāliem, piemēram ss.com, par nekustamā īpašuma pārdošanas un iznomāšanas piedāvājumiem.Noteikumu Nr. 305 23. 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.Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma (turklāt – Kadastra likums) 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, kuras no vērtēšanas pieejām izmanto kadastrālo vērtību bāzes izstrādē.Lai iegūtu un pārbaudītu rezultātu, tiek izmantotas visas vērtēšanas metodes. Metodes izvēle ir atkarīga no pieejamās nekustamā īpašuma tirgus informācijas. Visplašāk izmantotā ir salīdzināmo darījumu pieeja – izmanto zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu darījumus. Informācija par pirkuma darījumiem ir nepieciešama arī pārējās pieejās. Ienākumu pieeja – pamatinformācija nomas maksas, bet pirkumu darījumu – lai noteiktu kapitalizācijas likmes. Savukārt izmaksu pieejā pamatinformācija ir būvniecības izmaksas, bet pirkumu darījumu, lai noteiktu ekonomisko korekciju. Ja vērtību bāze noteikta ar tirgus pieeju, rezultāts tiek pārbaudīts arī ar ienākumu vai izmaksu pieejām.Piemēram, Vecrīgā (zona Nr.3-0010000-001) zemes bāzes noteikšanai un pārbaudei tiek izmantotas gan salīdzināmo darījumu pieeja, gan ienākumu pieeja, gan izmaksu pieeja. No 2015. gada zonā reģistrēti 10 darījumi ar neapbūvētu daudzstāvu dzīvojamās un darījumu iestāžu apbūves zemi (vidēji par 1150 EUR/m2), kā arī 23 pirkuma darījumi ar apbūvētu zemi. Analizējot darījumus ar apbūvētu zemi, lai nodalītu zemes un apbūves vērtības, gadījumos, kad ēkas ir labā tehniskā stāvoklī, tiek izmantota ienākumu pieeja un izmaksu pieeja. Savukārt, ja ēka ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī, no darījuma summas tiek atņemtas apbūves nojaukšanas izmaksas, atlikušo starpību pielīdzinot zemes vērtībai. Visi iegūtie rezultāti tiek savstarpēji salīdzināti. Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja nosaka, ka darījumus, kas neatbilst brīvā tirgus nosacījumiem, kā, piemēram, darījumi ar papildus saistībām, darījumi starp radiniekiem vai saistītiem uzņēmumiem, piespiedu darījumi u.c., nevar tikt izmantoti objekta vērtēšanai. Arī kadastrālo vērtību bāzes izstrādē vērtību noteikšanai šādi darījumi netiek izmantoti.Noteikumu Nr. 305 15.5. apakšpunkts 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 novērtē laika ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju un kā novērtēt, vai kadastrālo vērtību bāze 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). Par laika korekcijas izvērtējumu un pielietošanu atskaite tiks publicēta kadastrālo vērtību bāzes pārskatā.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 12.09.2017. protokollēmuma 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 darījumu informāciju, kā arī pārskatu par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi, tai skaitā vērtību atbilstību dalījumā pa valsti, pašvaldību teritorijām, vērtību zonām 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, lai sabiedrība varētu iepazīties ar iespējamām vērtību izmaiņām vēl pirms kadastrālo vērtību bāzes apstiprināšanas. Projekts arī paredz, ka pēc kadastrālo vērtību bāzes apstiprināšanas Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portālā ([www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)) publicē prognozētās kadastrālās vērtības visiem kadastra objektiem pēc datu stāvokļa Kadastra informācijas sistēmā uz attiecīgā gada 1. jūniju.Projektā ir ietverta apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrāde.Noteikumu Nr. 305 19. punkts nosaka, kas ir apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāji, tai skaitā zemes standartplatības. Izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi daudzdzīvokļu māju apbūves 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 nosaka, 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 apbūvei. Neapbūvētu daudzdzīvokļu māju apbūves zemi vērtēs līdzīgi kā komercdarbības objektu zemi, piemērojot komercdarbības objektu zemei noteikto standartplatību.Pēc būtības daudzdzīvokļu māju standartplatības noteikšanā atšķirīgs ir tikai tehniskais izpildījums, jo daudzdzīvokļu dzīvojamās māju izvietojums uz zemes vienībām ir būtiski savādāks (uz vienas zemes vienības varbūt pat 26 mājas, vai viena māja var atrasties uz, piemēram, četrām vienībām). Gan savrupmāju zemei gan daudzdzīvokļu zemei zemes bāzes vērtības un korekcijas koeficienti ir jānosaka tā, lai aprēķina rezultātā iegūtu nekustamā īpašuma tirgum atbilstošu vērtību.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 4. 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.Projektā ir ietverta 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 nepieciešams atsaukties uz Zemkopības ministrijas sagatavoto informāciju par tīro ienākumu atkarībā no meža augšanas apstākļu tipa.Projektā ir 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 četru pēdējo gadu Centrālās statistikas pārvaldes datus.Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē ir uzkrāta informācija par pirkuma darījumiem, kuros ir arī meža zeme. Lai statistiski varētu analizēt darījumus ir jānosaka kritērijs, ko uzskata par "meža" darījumiem. Papildus tiek arī nodalīti un salīdzināti darījumi, kur kokaudzes ietekme minimāla (izcirtumi, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk – LIZ), kas ir aizaugušas). 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, 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.Projektā ir ietverta ēku un telpu grupu 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;– samazināts ēku loks, kuras turpmāk vērtēs pēc daudzfunkcionālo ēku vērtību aprēķina modeļa;– ieviesta būvniecības perioda korekcija noteiktām ēku grupām;– papildināts labiekārtojumu izvērtējums savrupmājām un dzīvokļiem;– paplašināta ārtelpu izvērtēšana "citām nedzīvojamām" ēkām;– pilnveidota metodika ēkas vienas vienības cenas noteikšanai no darījuma kopējās summas.Projektā iekļautas normas, kas nosaka objektu, uz kādu nosakāma bāzes vērtība. Piemēram, savrupmājām bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību attiecināmu uz dzīvojamajām 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 daudzdzīvokļu ēkām, kā arī biroju ēkām un tirdzniecības ēkām, ja tajās ir vismaz viena dzīvojamā telpu grupa. Bāzes vērtību noteiks tikai dzīvojamām telpu grupām (daudzdzīvokļu ēkas bāzes vērtība) un piemēros visām ēkā esošajām arī citas izmantošanas telpu grupām. Šāda norma nepieciešama, lai telpu grupu lietošanas veida maiņa neietekmētu telpu grupas kadastrālo vērtību.Noteikumu Nr. 305 46.3. apakšpunktā 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 noteiks kā telpu grupai, ar labiekārtojumiem – ūdens/kanalizācija, sanitārais mezgls un apkure. Daudzdzīvokļu mājai papildus norādīts, ka bāzes vērtību nosaka attiecināmu uz dzīvokli, kas atrodas mūra mājā augstāk par 1. stāvu, ēkai bez apgrūtinājumiem – parametri tiek izvērtēti arī spēkā esošajā aprēķina formulā, bet nebija uzskaitīti kā bāzes vērtību raksturojoši lielumi.Ievērojot Ministru kabineta 11.04.2017. 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. Ņemot vērā, ka šādu normu nevar attiecināt uz pilnīgi visiem apbūvētas zemes darījumiem, norma precizēta, nosakot kādos gadījumos ēkas vienas vienības cenu var izdalīt, tas ir, darījumiem, kuros ir viena ēka, neskaitot palīgēkas, ēkas nolietojums nav lielāks par 50 % un zemes platība ir samērīga.Izdalīt zemes vērtību no darījuma kopējās summas ar noteiktu procentu nevar, jo tas ir mainīgs lielums atkarībā no atrašanās vietas (piemēram, lauku ciematos 5-10 %, mazpilsētās 10-15 %, reģionālās nozīmes pilsētās 10-20 %, nacionālās nozīmes pilsētās 10-40 %). Katrs nekustamais īpašums ir individuāls atbilstoši savam raksturojumam. 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. Būtiski ēku vērtību ietekmē laiks, kad ēka uzbūvēta. Vienā vērtību zonā var atrasties gan jaunas un atjaunotas ēkas, gan vecas un neatjaunotas, kam vērtība nekustamā īpašuma tirgū būtiski atšķiras. Ēkas tehniskais stāvoklis –to veidojošo galveno konstruktīvo elementu (pamati, sienas, pārsegumi, jumts) kopējais nolietojums nav vienīgais vērtību ietekmējošais rādītājs. Padomju laikā būvētās ēkas, ja tās šobrīd nav atjaunotas, ir ar zemāku vērtību kā mūsdienās būvētās ēkas, kurām būvniecības risinājumi un plānojums ir atbilstošāki mūsdienu jaunajām prasībām. Tādejādi, lai atšķirīgi novērtētu dažādos laika periodos būvētās ēkas, papildus ēkas nolietojuma izvērtēšanai, nepieciešams ieviest ēku iedalījumu būvniecības periodos. Projekta 2. 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, noliktavām, fermām. Tādejādi projekta 5. pielikumā minētajām ēku grupām ir noteikti atšķirīgi vērtības aprēķinā piemērojamie būvniecības perioda korekcijas koeficienti atkarībā no ēku nolietojuma.Projektā ir ietverti kadastrālās vērtības aprēķina vispārīgie jautājumi.Ievērojot Ministru kabineta 11.04.2017. 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, samazinājums jau ietverts meža zemes novērtējumā kā ciršanas ierobežojums, samazinājums jau ietverts zemes kvalitatīvajā novērtējumā) vai to ietekme tirgū nenozīmīga. Par apgrūtinājumiem īpaši aizsargājamās dabas teritorijās tika analizēta nekustamā īpašuma tirgus informācija un pētīts, cik lielā mērā īpaši aizsargājamajās dabas teritorijās noteiktie saimnieciskās darbības ierobežojumi ietekmē darījumu cenas. Konstatēts, ka meža zemei ietekmi atstāj tikai ciršanas aizliegumi, bet uz lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenām ierobežojumi nekādu iespaidu neatstāj, jo aizsargjoslu platībās vairumā gadījumu ir citi zemes lietošanas veidi (pārējā zeme, pļavas, ganības) nevis aramzeme, kas jau šobrīd tiek vērtēta atšķirīgi. Šādos gadījumos apgrūtinājuma ietekme faktiski ir jau vienreiz ievērtēta kā cits zemes lietošanas veids, nevis aramzeme. Arī lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvajā novērtējumā apgrūtinājumu ietekme pamatā ietverta, piemēram, dažādās komunikācijas, kas ir kā mehanizāciju traucējošie apstākļi un tiek izvērtēti, samazinot zemes kvalitatīvo novērtējumu (balles).Projekta 3. 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.Pārskats par apgrūtinājumu izvērtējuma maiņu kadastrālajā vērtēšanā pieejams vietnē [www.kadastralavertiba.lv](http://www.kadastralavertiba.lv). (<http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2019/05/Parskats_apgr_majaslapa_2019.pdf>).Atkārtoti izskatot Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas iebildumu, panākta vienošanās, ka lauku zemēm vērtības aprēķinā papildus ciršanas ierobežojumu un zemes lietošanas veidu izvērtēšanai, paredzēts izvērtēt apgrūtinājuma ietekmi tām zemes vienībām, kas atrodas dabas teritoriju zonās ar visstingrāko izmantošanas aizliegumu. Apgrūtinājuma ievērtēšana samazinās vērtību lauksaimniecībā izmantojamām un "pārējām" zemēm, jo meža zemēm vērtība tādām zemes vienībām jau ir "0". Projekta 3. pielikums papildināts ar dabas rezervātu un dabas liegumu stingrā režīma apgrūtinājumiem. Pēc noteikumu projekta normu piemērošanas īpaši aizsargājamajās dabas teritorijās un mikroliegumos iekļauto nekustamo īpašumu, kas nav meži, kadastrālā vērtība būs adekvāta to patiesajai (tirgus) vērtībai, nepārsniedzot vidējo cenu, par kādu īpašumu būtu iespējams atsavināt ar esošajiem saimnieciskās darbības ierobežojumiem.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 %. 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, būtu jābūt reģistrētiem Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā un pārnestiem uz Kadastra informācijas sistēmu kā kopējā apgrūtinātā platība.Projektā ir ietverts apbūves zemes un lauku zemes pilsētās kadastrālās vērtības aprēķins.Nodaļas nosaukums ir precizēts, lai būtu viennozīmīgi saprotams, ka apbūves zemes vērtības aprēķina formulu piemēro arī lauku zemes lietošanas mērķiem pilsētu teritorijās.Ievērojot Ministru kabineta 11.04.2017. 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 par apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrādi).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 ēka no ēku tipu grupas "Triju un vairāku dzīvokļu mājas" 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 zemes platību, ko iegūst ēkas kopējo platību reizinot ar apbūves intensitātes ietekmes koeficientu (noteikts projekta pielikumā) atkarībā no ēkas virszemes stāvu skaitu, bet ne mazāku kā attiecīgās zonas individuālās apbūves zemes standartplatību. 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.Ja uz zemes vienības reģistrēti vairāki daudzdzīvokļu apbūves zemes lietošanas mērķi, kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro lietošanas mērķa "Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve" bāzes vērtību.Projekts nosaka, ka standartplatības aktualizē gadījumā, kad Kadastra informācijas sistēmas teksta un telpiskajos datos tiek reģistrētas izmaiņas standartplatību ietekmējošajos rādītājos (daudzdzīvokļu zemes lietošanas mērķim piekrītošā platība, ēkas kopplatība, apbūves laukums un stāvu skaits, telpiski izmainīta daudzdzīvokļu ēku šķērsojošā zemes vienības robeža).Nodaļa papildināta ar jaunu normu, kas paredz izvērtēt apgrūtinājumu – dabas aizsargājamās teritorijās noteiktos koku ciršanas aizliegumus arī pilsētās. Norma paredz zemes vienībai, par kuru no Valsts meža dienesta saņemta informācija par meža zemi ar ciršanas ierobežojumiem, kadastrālās vērtības aprēķinā lietošanas mērķiem no grupas "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu" un lietošanas mērķim "Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa" piemērot samazinošo koeficientu 0,55. Koeficients noteikts tāds pats, kā citu apgrūtināto platību novērtēšanai.Projektā ir ietverts lauku apvidu lauku zemes kadastrālās vērtības aprēķins.Noteikumu Nr. 305 99. punkts nosaka, ka dzīvojamās mājas ietekmes konstanti (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 ietekmes konstanti piemērot arī tad, ja uz zemes atrodas daudzdzīvokļu māja.Noteikumu Nr. 305 102. punkts nosaka, ja atsevišķas, ar kokiem apaugušas platības nepārsniedz 0,1 hektāru un tajās atbilstoši normatīvo aktu prasībām neveic meža inventarizāciju, tad meža zemei nosaka II meža zemes kvalitātes grupu. Savukārt Meža likuma 3.1 panta 2 punktā ir noteikts, ka par mežu neuzskata atsevišķi no meža esošas platības – koku un krūmu grupas, kas mazākas par 0,5 h. . Līdz ar to nav obligāti veicama meža inventarizācija. Ievērojot Meža likumu, attiecīgi Projektā ir precizēta platība no 0,1 ha uz 0,5 ha.Teritorijās, kurās nav veikta augsnes kartēšana un atbilstoši tai nav izstrādāti zemes kvalitātes vērtēšanas un augsnes kartēšanas materiāli, LIZ kvalitātes novērtējumu nosaka 20 balles. Šāds novērtējums izvēlēts tāpēc, ka kartēšana lauksaimniecībā izmantojamām zemēm tika veikta tikai kolhozu teritorijās. Pārsvarā tās ir pļavas un ganības vai arī nelieli aramzemes nogabali ar zemu iekultivēšanas pakāpi. Zemes novērtējumu varēs pārskatīt pēc 2028. gada, kad atbilstoši Zemes pārvaldības likumam no Augšņu informācijas sistēmas būs pieejama informācija par visu zemju augšņu kartēšanu un zemes kvalitātes vērtējumu.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. Meža zemes vērtība ir atkarīga no meža zemes kvalitātes un mežaudzei noteiktiem saimnieciskās darbības ierobežojumiem. Šos datus Valsts zemes dienestam sniedz Valsts meža dienests (turpmāk – VMD), tāpēc par zemes vienībai noteiktā meža zemes kvalitatīvā novērtējuma atbilstību īpašniekiem jāvēršas VMD. 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. Līdz projekta apstiprināšanai tiks precizēta zemes vienības kadastrālās vērtības aprēķina izdruka, tajā iekļaujot visu VMD saņemto informāciju un meža zemes vērtības aprēķina formulu. Projekts papildināts ar jaunu normu, ka Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma izsniedz zemes vienības kadastrālo vērtību sadalījumu pa lietošanas mērķiem un kadastrālās vērtības aprēķinā izmantotajiem objektu raksturojošiem datiem. Norma nepieciešama, lai īpašnieks varētu pārliecināties, kādi objektu raksturojošie dati izmantoti vērtības aprēķinā. Pēc projekta apstiprināšanas kadastra objektu vērtību aprēķina esošās izdrukas tiks precizētas arī ar jaunajiem vērtību ietekmējošiem datiem. Atbilstoši Kadastra likuma 85. pantam īpašniekam ir tiesības informāciju saņemt bez maksas reizi kalendārajā gadā dokumenta veidā un neierobežotu skaitu reižu izmantojot Valsts zemes dienesta uzturētu identificētai personai internetā pieejamu elektronisko pakalpojumu.Projektā ir ietverts 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" (19. pielikums). Projektā aizstāts termins "būves fiziskais stāvoklis" ar "būves 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 nolietojuma korekcijas koeficienta piemērošana, ēkas būvniecības perioda 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 bija 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. Projektā vērtēšanas metodes atbilstoši ēku apakšgrupām noteiktas kā atsevišķa norma bez pielikuma.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.Projekta ietverts savrupmājas kadastrālās vērtības aprēķins.Projektā savrupmāju kadastrālās vērtības aprēķinā izmaiņas ir attiecībā uz labiekārtojumu izvērtējumu – papildināts ar apkures izvērtējumu (skatīt arī anotācijas sadaļā par ēku un telpu grupu kadastrālo vērtību bāzes izstrādi).Noteikumu Nr. 305 119.3. apakšpunkts 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. apakšpunkts 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. Detalizētāks labiekārtojumu izvērtējums pašreiz nav paredzēts, jo šobrīd atbilstoši kadastra datiem atšķirības kanalizācijas veidā (centralizētā vai individuālā) un apkures veidā neiezīmējas. Turpmāk, pilnveidojot datu uzkrāšanu kadastrā (no pašvaldību informācijas sistēmām, no ēku datu deklarācijām u.c.), labiekārtojumu veida diferencēšanu vērtēšanā varētu tikt pārskatīta.Projekta ir iekļauts daudzfunkcionālo ēku kadastrālās vērtības aprēķins.Noteikumu Nr. 305 122.8. apakšpunkts 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 daudzfunkcionālā ēkā 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 daudzfunkcionālām ēkām vērtību ietekmējošs rādītājs ir būvniecības periods, tad projekts paredz kadastrālās vērtības aprēķina formulu papildināt ar jaunu korekcijas koeficientu Kbp.Projekta ir ietverts "Citas" nedzīvojamās ēkas kadastrālās vērtības aprēķins.Noteikumu Nr. 305 122.14. apakšpunkts nosaka, kādām ēkām, kas tiek vērtētas kā "citas" nedzīvojamās ēkas, tiek izvērtētas ārtelpas.Projekts paredz izvērtēt ārtelpas visām ēkām (izņemot apjumtas estrādes), kas tiek vērtētas kā "citas" nedzīvojamās ēkas.Projekta noslēguma jautājumi nosaka projekta spēkā stāšanās kārtību.Normas attiecībā uz kadastrālo vērtību bāzes izstrādi stājas spēkā vienlaikus ar projekta apstiprināšanu un ir piemērojamas kadastrālo vērtību bāzes izstrādei, kas kadastrālo vērtību aprēķinā piemērojama ar 2022. gadu. Kadastrālās vērtības aprēķinā līdz 2021. gada 31. decembrim piemēro noteikumu Nr. 305 VIII, IX, X, XI, XII un XIII nodaļas normas.Kopsavilkums par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem:− Zemes kadastrālā vērtība tiek noteikta atbilstoši lietošanas mērķiem: apbūvētai zemei – atbilstoši esošai izmantošanai, bet neapbūvētai atbilstoši nākotnes izmantošanai, gadījumā, ja teritorijas plānojums atļauj apbūvi un zemes vienība pēc tehniskajiem parametriem ir gatava apbūvei. Apbūvētas zemes kadastrālā vērtība tiek noteikta, ievērojot faktisko apbūves intensitāti. (Neapbūvētai, bet apbūvējamai zemei ir būtiski lielāka kadastrālā vērtība nekā neapbūvētai zemei, kurā nav iespējama apbūve. Zonās, kurās esošā apbūve ir ar zemāku atļauto intensitāti nekā atļauj plānojums, zemes vērtība ir zemāka par neapbūvēto apbūves zemju vai ar augstākas intensitātes pakāpi apbūvētu zemju vērtību).− Ēku kadastrālajā vērtēšanā tiek respektēta ēku atļautā izmantošana tai skaitā multifunkcionālais lietojums. (Lai panāktu atbilstošu novērtējumu palīgēkām, kas faktiski ir patstāvīgas ēkas ar labiekārtojumiem, nepieciešams pilnveidot uzskaiti, nepieļaujot šādas ēkas klasificēt kā palīgēkas).− Izstrādājot zonējumu – vērtību zonas tiek veidotas maksimāli homogēnas, ievērojot esošo apbūvi un vietējo pašvaldību teritorijas plānojumos un detālplānojumos noteiktos nosacījumus, tai skaitā, respektējot teritorijas plānošanā noteiktās jauktas centra apbūves teritorijas. − Kadastrālo vērtību atbilstība tiek novērtēta ar statistiskām metodēm, analizējot attiecības starp aprēķināto vērtību un oficiālo darījumu cenu. Bāzes vērtības tiek noteiktas, izmantojot visas trīs vērtēšanas pieejas – darījumu salīdzināšanas, ienākumu kapitalizācijas un izmaksu. Bāzes vērtību pamatojumu veic ar vairākām metodēm – atkarībā no pieejamās informācijas un vērtējamā objekta. Papildus tiek veiktas pārbaudes un analizēti citi dati, piemēram, ekspertvērtējumi (īpaši objektiem ar kuriem attiecīgajā segmentā vai teritorijā nav oficiālu pirkuma-pārdevuma darījumu). (Atbilstoši darījumu salīdzināšanas pieejai salīdzināt var tikai savstarpēji salīdzināmus objektus (laiks, vieta, raksturojošie dati utt.) līdz ar to, jauno un ļoti kvalitatīvo īpašumu segmenta pārdošanas cena nevar ietekmēt kadastrālo vērtību blakus esošajiem vecajiem, nolietotajiem īpašumiem).− Bāzes vērtību pamatojums tiek sniegts pa vērtību zonām un lietošanas mērķu grupām. Pēc iespējas sabiedrībai viegli uztveramā formā tiek publiskoti visi pamatojumā izmantotie fakti un novērtējumi. Tiek publicēts kartogrāfiskais materiāls, kurā katram kadastra objektam – būvei un zemes vienībai tiek attēlota kadastrālā vērtība, kā arī dažādas pārskata kartes (pārskata karte par noteikto vērtību atbilstību, tematiskās pārskata kartes par objektu raksturojošiem datiem - lietošanas mērķi, ēku galvenie lietošanas veidi, ēkas nolietojums), lai varētu savstarpēji salīdzināt objektus. Atbilstoši projektam tiks publicēta arī izstrādē izmantotā nekustamā īpašuma darījumu informācija: apbūves zemes 1 m2 cena, lauku zemes 1 ha cena, dzīvokļu cenas dažādu istabu dzīvokļiem, savrupmāju cenas pa tipveida objektiem).Visa informācija, tai skaitā kadastrālo vērtību zonu robežas, tiek publicētas sabiedrības līdzdalībai vēl pirms projekta nodošanas Ministru kabinetā.− Valsts zemes dienests, sastopoties ar gadījumiem, kad kadastrā reģistrētie dati ir iemesls, kāpēc masveida vērtēšanā rodas būtiskas kļūdas vai rodas iespēja manipulēt ar kadastrālajām vērtībām, arī turpmāk plāno iesniegt priekšlikumus normatīvo aktu grozījumiem, lai novērstu nepilnības un iegūtu vērtēšanai papildus datus.Projekta normu ieviešanas rezultātā visu nekustamo īpašumu grupu kadastrālās vērtības tiks tuvinātas nekustamā īpašuma tirgus uzrādītajam līmenim, tajā skaitā zonās, kas tirgū tiek vērtētas kā pašas dārgākās un ievērojot faktu, ka arī pašās dārgākajās zonās atrodas objekti, kas ir būtiski sliktāki par citiem zonā esošajiem objektiem attiecīgi ar būtiski zemāku kadastrālo vērtību. Kadastrālo vērtību atbilstības tirgus vērtībām mērķis ir nodrošināt iespēju salīdzināt dažādos īpašumus – kadastrālā vērtība ir proporcionāla "atbilstoši piederošam labumam", kas ir pamatprincips taisnīgu nodokļu sadalījumam. |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas un publiskas personas kapitālsabiedrības | Liela daļa grozījumu tika izvērtēti informatīvajā ziņojumā par kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveidošanu, kas iesniegts 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 | Plānots sadarbībā ar Zemkopības ministriju turpināt darbu pie meža zemes vērtēšanas metodikas vienkāršošanas un tajā izmantoto mežu datu aktualizācijas. Pilnveidojumi izstrādājami līdz 2021. gada decembrim.Lai uzlabotu kadastrālo vērtēšanu nepieciešami aktuāli objektu raksturojošie dati Kadastra informācijas sistēmā. Attiecībā uz ēku datu aktualizāciju jau ir pieņemti vairāki normatīvi, kas regulē datu saņemšanu no būvniecības informācijas sistēmas un Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas: Ministru kabineta 2018. gada 28. augusta noteikumi Nr. 554 "Grozījumi Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumos Nr. 263 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi"", Ministru kabineta 2018. gada 9. oktobra noteikumi Nr. 624 "Grozījumi Ministru kabineta 2015. gada 28. jūlija noteikumos Nr. 438 "Būvniecības informācijas sistēmas noteikumi"", 2018. gada 11. oktobra likums "Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā".Paredzēts sagatavot grozījumus Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumos Nr. 47 "[Noteikumi par kadastra informācijas sistēmas uzturēšanai nepieciešamās informācijas sniegšanas kārtību un apjomu](http://www.likumi.lv/doc.php?id=243152)". Paredzēts no pašvaldībām pieprasīt informāciju par lauksaimniecības zemes nomas līgumu reģistrā iekļauto īpašumu zemes nomas maksu, no zemesgrāmatas informāciju par tajā reģistrētajām nomām, no Būvniecības valsts kontroles biroja informāciju par tiešajām būvizmaksām.Attiecībā par kadastra datu sistēmisku aktualizāciju līdz ar jauna Kadastra likumprojekta un kadastra informācijas sistēmas izstrādi paredzēts vērtēšanai nepieciešamos datus iegūt datu apmaiņas ietvaros no dažādu institūciju sistēmām (piemēram par gāzes komunikāciju pieslēgumu no akciju sabiedrības "GASO"). Ēku datu sistēmiska aktualizācija paredzēta ar deklarācijas sistēmas ieviešanu. Ministru kabinetam apstiprināšanai tiek virzīts projekts "Kadastra informācijas sistēmas modernizācija un datu pakalpojumu attīstība". Projektā paredzēts iekļaut Būvju datu deklarēšanas sistēmu – lai īpašnieki varētu aktualizēt informāciju par izmaiņām būvju datos. Projekts dos iespēju pārskatīt un sistēmiski pilnveidot lietošanas mērķu noteikšanu un aktualizāciju atbilstoši Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas, Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas, Kadastra informācijas sistēmas datiem. |

|  |
| --- |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | 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 nākotnē 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.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 ar daudzfunkcionālo vērtēšanas modeli izvērtējamās ēkas, samazināsies ēku skaits, kurām veic detalizētāku vērtēšanu. No pašreiz ar daudzfunkcionālo vērtēšanas modeli piemērojamām 40 456 ēkām, to turpmāk nepiemēros apmēram 100 ēkām.Savukārt daudzfunkcionālo 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. |
| 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 | 2020. gads | Turpmākie trīs gadi (*euro*) |
| 2021. | 2022. | 2023. |
| 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 2021. gadam | saskaņā ar vidēja termiņa budžeta ietvaru | izmaiņas, salīdzinot ar vidēja termiņa budžeta ietvaru 2022. gadam | izmaiņas, salīdzinot ar vidēja termiņa budžeta ietvaru 2022. gadam |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. Budžeta ieņēmumi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.1. valsts pamatbudžets, tai skaitā ieņēmumi no maksas pakalpojumiem un citi pašu ieņēmumi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.2. valsts speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Budžeta izdevumi | 0 | 0 | 0 | 208 243 | 0 | 0 | 0 |
| 2.1. valsts pamatbudžets | 0 | 0 | 0 | 208 243 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2. valsts speciālais budžets |  |  |  |  |  |  |  |
| 2.3. pašvaldību budžets |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. Finansiālā ietekme | 0 | 0 | 0 | -208 243 | 0 | 0 | 0 |
| 3.1. valsts pamatbudžets | 0 | 0 | 0 | -208 243 | 0 | 0 | 0 |
| 3.2. speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Finanšu līdzekļi papildu izdevumu finansēšanai (kompensējošu izdevumu samazinājumu norāda ar "+" zīmi) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Precizēta finansiālā ietekme | X | 0 | X | -208 243 | X | 0 | 0 |
| 5.1. valsts pamatbudžets | 0 | -208 243 | 0 | 0 |
| 5.2. speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. Detalizēts ieņēmumu un izdevumu aprēķins (ja nepieciešams, detalizētu ieņēmumu un izdevumu aprēķinu var pievienot anotācijas pielikumā) | Projekta normu izpildei (izstrādāt jaunu pilnveidotu kadastrālās vērtēšanas aprēķinu) Tieslietu ministrijas valsts budžeta programmā07.00.00 "Nekustamā īpašuma tiesību politikas īstenošana" papildu nepieciešams finansējums 2021.gadā **208 243 *euro*** apmērā.Preces un pakalpojumi (EKK 2000):Informācijas sistēmu izmaiņu pieprasījumu programmēšana 48,35 *euro* ārpakalpojuma stundas likme x 4 307 cilvēkstundas = 208 243 *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 | Sakarā ar to, ka projekta normas, kas regulē kadastrālo vērtību bāzes izstrādi, stājas spēkā uzreiz pēc apstiprināšanas, Valsts zemes dienestam jau 2019. gadā bija jāsāk realizēt paredzētās izmaiņas Kadastra informācijas sistēmas programmatūrā (ārpakalpojums). Kopējais nepieciešamais finansējums Projekta normu izpildei (izstrādāt jaunu pilnveidotu kadastrālās vērtēšanas aprēķinu) ir 349 932 *euro* Tieslietu ministrijas valsts budžeta programmā 07.00.00. **Līdz ar to jau 2019. gadā Valsts zemes dienestam tika piešķirti papildus nepieciešamie 141 689 *euro*, savukārt atlikusī summa 208 243 *euro* apmērā nepieciešama 2021. gadā.** 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 modelētu jaunās kadastrālās vērtības atbilstoši jaunajiem vērtēšanas modeļiem, nepieciešama izmaiņu izstrāde kadastrālo vērtību prognozēšanas sistēmā: jaunu vērtību un koeficientu uzkrāšana, datu uzglabāšana un apstrāde, izmaiņu veikšana vērtību aprēķina algoritmā, pārejas nodrošināšana no pieciem zonējumiem uz trīs zonējumiem. Nepieciešams veikt izmaiņas arī 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.Izmaiņu izstrādei Kadastra informācijas sistēmā, Nekustamā īpašuma tirgus informācijas sistēmā atbilstoši jaunajam 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 papildu nepieciešamā finansējuma piešķiršanu 2021. gadam Tieslietu ministrijas valsts budžeta programmā 07.00.00 "Nekustamā īpašuma tiesību politikas īstenošana" 208 243 *euro* apmērā izskatīt Ministru kabinetā likumprojekta "Par valsts budžetu 2021. gadam" un likumprojekta "Par vidēja termiņa budžeta ietvaru 2021., 2022. un 2023. gadam" sagatavošanas un izskatīšanas procesā kopā ar visu ministriju un centrālo valsts iestāžu iesniegtajiem papildu finansējuma pieprasījumiem. |

|  |
| --- |
| **IV. Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu** |
| 1. | Saistītie tiesību aktu projekti | Grozījumi Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumos Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācijas un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība".Grozījumi Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumos Nr. 48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" |
| 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 tika 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 varēja līdzdarboties projekta izstrādē, rakstiski sniedzot viedokli (iebildumus un priekšlikumus) par projektu. |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | Sabiedrības pārstāvju rakstiski sniegtie viedokļi tika izvērtēti. |
| 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:

Ministru prezidenta biedrs,

tieslietu ministrs Jānis Bordāns

Pētersone 67038652

rita.petersone@vzd.gov.lv