



Laidiens: **11.05.2001., Nr. 73**

Ministru kabineta noteikumi Nr.184

Rīgā 2001.gada 30.aprīlī (prot. Nr.21, 47.§)

Ēku kadastrālās vērtēšanas noteikumi

*Izdoti saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli"
4.panta otro, ceturto un astoto daļu*

I. Vispārīgie jautājumi

1. Šie noteikumi nosaka vienotu kārtību, kādā veicama ēku kadastrālā vērtēšana.
2. Ēku kadastrālo vērtēšanu veic, nosakot ēku kadastrālo vērtību, veicot aktualizāciju un ēku masveidīgu pārvērtēšanu.
3. Valsts zemes dienests pēc nekustamā īpašuma īpašnieka pieprasījuma pārvērtē ēku un nosaka tās kadastrālo vērtību, pamatojoties uz personas iesniegumu un aktuāliem ēkas pilnas tehniskās inventarizācijas datiem, atbilstoši šajos noteikumos noteiktajai ēkas kadastrālās vērtības aprēķināšanas kārtībai.

II. Ēku kadastrālās vērtēšanas organizācija

4. Ēku kadastrālās vērtības noteikšanai izmanto Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra (turpmāk - kadastrs) datu bāzē uzkrātos aktuālos tehniskās inventarizācijas datus (turpmāk - ēkas dati) par ēkām, kurām veikta pilna (ārējā un iekšējā) vai nepilna (tikai ārējā apsekošana un uzmērīšana) tehniskā inventarizācija.
5. Ēku kadastrālajā vērtēšanā izmanto šādus ēkas datus:
 - 5.1. kadastra apzīmējums;
 - 5.2. ēkas nosaukums;
 - 5.3. ēkas galvenais lietošanas veids;
 - 5.4. ēkas tips;
 - 5.5. virszemes stāvu skaits;
 - 5.6. ēkas apjoma rādītājs (laukums (m²), tilpums (m³, t), garums (m));
 - 5.7. fiziskais nolietojums;
 - 5.8. ārsienu materiāla veids.
6. Ēkas dati kadastrālās vērtēšanas vajadzībām ir aktuāli piecus gadus, sākot ar dienu, kad ēkai ir veikta pēdējā tehniskā inventarizācija, ja šajā periodā nav mainījušies šo noteikumu 5.3., 5.4., 5.5., 5.6., 5.7. un 5.8.apakšpunktā

minētie dati.

7. Ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamai ēkai, kurai taksācijas periodā ēkas īpašnieka darbības rezultātā ir mainījies ēkas galvenais lietošanas veids, būvtilpums, platība, ārsienu materiāls, veicama pilna tehniskā inventarizācija līdz nākamā taksācijas perioda 1.janvārim. Pilnu tehnisko inventarizāciju pieprasa un ar to saistītos izdevumus sedz ēkas īpašnieks.

8. Ēku kadastrālajā vērtēšanā ietilpst:

8.1. ēku pirmreizējā kadastrālā vērtēšana (turpmāk - ēku masveida vērtēšana) - ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamajām jeb kadastrāli vērtējamām ēkām (turpmāk - vērtējamās ēkas) sākotnēji nosaka kadastrālo vērtību;

8.2. ēku kadastrālo vērtību aktualizācija (turpmāk - ēku vērtību aktualizācija) - konkrētām ēkām atkārtoti nosaka kadastrālo vērtību atkarībā no kadastra datu bāzē uzkrātajām izmaiņām ēku datos un apstiprinātās ēku kadastrālās vērtības bāzes;

8.3. ēku masveidīga pārvērtēšana līdz Ministru kabineta noteiktajam datumam.

9. Ēku masveida vērtēšanas nodrošināšanai Valsts zemes dienests:

9.1. veic nepilnu tehnisko inventarizāciju ēkām, kuras nav tehniski inventarizētas vai to dati nav aktuāli;

9.2. atlasa un ievada kadastra datu bāzē vērtējamo ēku aktuālos datus;

9.3. apzina un analizē nekustamā īpašuma tirgus datus un nosaka ēku tirgus cenu līmeni;

9.4. nosaka ēku tipus un to vienības atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes apstiprinātajai "Būvju klasifikācijai (CC)" (turpmāk - Būvju klasifikācija) un ēku vidējām būvmontāžas darbu izmaksām, ņemot vērā Centrālās statistikas pārvaldes noteiktos būvmontāžas darbu cenu indeksus;

9.5. nosaka ēku tipu bāzes vērtības un tirgus korekcijas koeficientus (ēku kadastrālo vērtību bāzi) ēku kadastrālo vērtību aprēķinam;

9.6. sagatavo no kadastra datu bāzes vērtējamo ēku pārskata sarakstus par katras pašvaldības teritorijā esošajām ēkām;

9.7. iekļauj sākotnēji noteikto ēku kadastrālo vērtību ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamo objektu sarakstā.

10. Ēku vērtību aktualizācijas nodrošināšanai Valsts zemes dienests:

10.1. analizē pirmstaksācijas perioda ēku tirgus cenas un nosaka ēku tirgus cenu līmeņa rādītājus nākamajam nekustamā īpašuma nodokļa taksācijas periodam;

10.2. precizē ēku tipus, to bāzes vērtības un tirgus korekcijas koeficientus atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus cenai;

10.3. pārrēķina ēkas kadastrālo vērtību šādos gadījumos:

10.3.1. ja mainījušies šo noteikumu 5.3., 5.4., 5.5., 5.6., 5.7. un 5.8.apakšpunktā minētie dati;

10.3.2. ja šajos noteikumos noteiktajā kārtībā ir mainīti noteiktie ēku tipi, to bāzes vērtības vai tirgus korekcijas koeficienti;

10.4. iekļauj aktualizēto ēku kadastrālo vērtību ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamo objektu sarakstā.

11. Ēku masveidīgas pārvērtēšanas nodrošināšanai Valsts zemes dienests:

- 11.1. veic ēku nepilnu tehnisko inventarizāciju ēkām, kuras nav tehniski inventarizētas vai to dati nav aktuāli;
 - 11.2. analizē ēku tirgus datus par iepriekšējiem pirmstaksācijas periodiem, kā arī nosaka nākamā taksācijas perioda ēku tirgus cenu līmeņus visu pašvaldību teritorijās;
 - 11.3. atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus analīzes rezultātiem precizē ēku tipus, to bāzes vērtības un tirgus korekcijas koeficientus;
 - 11.4. sagatavo masveidīgi pārvērtējamo ēku pārskata sarakstus par katras pašvaldības teritorijā esošajām ēkām.
12. Ēku kadastrālās vērtēšanas vajadzībām Valsts zemes dienests apzina un analizē nekustamā īpašuma pirkuma cenu, nomas maksu un citu ar nekustamā īpašuma tirgu saistīto informāciju, kā arī veido un uztur nekustamā īpašuma tirgus datu bāzi. Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzes veidošanai un uzturēšanai nekustamā īpašuma nomas un īpašuma tiesību pārejas gadījumos zemesgrāmatu nodaļas, pašvaldību institūcijas, zvērināti notāri un nekustamā īpašuma īpašnieki pēc Valsts zemes dienesta rakstiska pieprasījuma sniedz šādu informāciju:
- 12.1. par pirkuma līgumiem:
 - 12.1.1. nekustamā īpašuma kadastra numurs;
 - 12.1.2. nekustamā īpašuma agrākais un tagadējais īpašnieks;
 - 12.1.3. darījuma objekta sastāvs;
 - 12.1.4. darījuma cena latos;
 - 12.2. par nomas līgumiem:
 - 12.2.1. nekustamā īpašuma kadastra numurs;
 - 12.2.2. nomas objekta sastāvs;
 - 12.2.3. nomas maksa mēnesī vai gadā (latos).
13. Personas, kuras ir veikušas darījumus ar nekustamo īpašumu un nav šos darījumus nostiprinājušas zemesgrāmatā, piesakoties attiecīgajā pašvaldībā kā nekustamā īpašuma nodokļa maksātāji, aizpilda nekustamā īpašuma īpašnieka vai tiesiskā valdītāja paziņojumu (1.pielikums) un iesniedz to attiecīgajā pašvaldībā.
14. Pašvaldība šo noteikumu 13.punktā minētos paziņojumus reizi mēnesī iesniedz Valsts zemes dienesta teritoriālajā nodaļā.
15. Ēku kadastrālo vērtēšanu veic, ievērojot šādus nosacījumus:
- 15.1. ekonomiski pamatotas un zemas kadastrālās vērtēšanas izmaksas;
 - 15.2. masveida vērtēšana kadastrālo vērtību noteikšanā;
 - 15.3. metodiski pamatota, vienkārša un automatizēta kadastrālās vērtības aprēķināšana;
 - 15.4. ēku kā nekustamā īpašuma daļas kadastrālās vērtības atbilstība nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim;
 - 15.5. ēku kadastrālās vērtības atbilstība objektu faktiskajam stāvoklim uz nekustamā īpašuma taksācijas perioda sākumu vai pārvērtēšanas datumu;
 - 15.6. ēku kā patstāvīgu nekustamo īpašumu objektu reģistrācija kadastrā.