



Valsts zemes  
dienests

# **Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtēšana**

Solvita Zvidriņa  
Valsts Zemes dienesta ģenerāldirektore

**"Nekustamais īpašums un būvniecība Baltijā 2017"**

2017.gada 10.marts



Valsts zemes  
dienests

# Nekustamā īpašuma vērtēšana

VZD nodrošina vienotas nekustamā īpašuma vērtēšanas sistēmas izstrādi, uzturēšanu, attīstību un pilnveidošanu





Valsts zemes  
dienests

# Kadastrālās vērtības pielietojums

## **Nodokļu un nodevu politikai**

- *Prognozējamai nodokļu politikai valsts un pašvaldību līmenī; zemes nomai, nodevām*

## **Makroekonomiskai analīzei**

- *nekustamo īpašumu kopuma orientējošs tirgus vērtējums, dalījumā pa teritorijām, objektu grupām u.c. Vērtība atspoguļo ekonomikas izmaiņas*

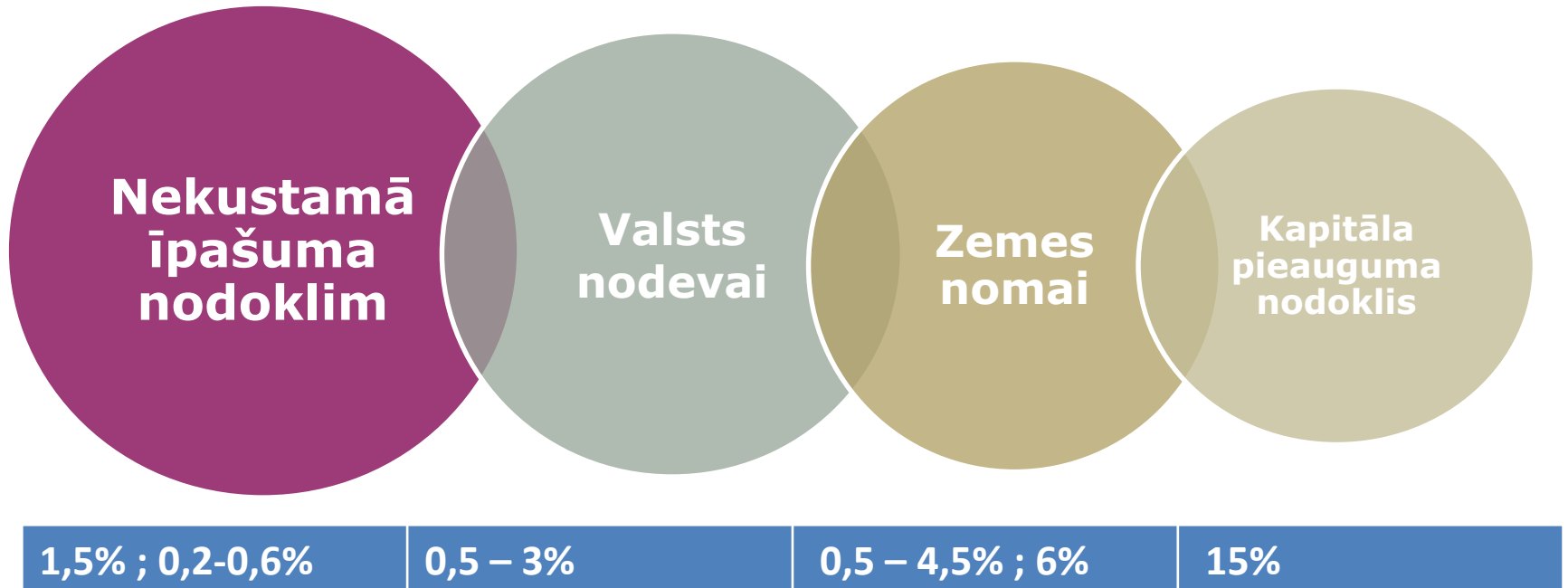
## **Teritorijas attīstības plānošanai**

- *investīciju projektu sabiedriskā labuma izvērtēšanai vai apkaimē paaugstināsies vai samazināsies vērtības, par vidi degradējošo, sagruvušu vai cilvēku drošību apdraudošu būvi (grausts), atsavināšanai, utt.*



Valsts zemes  
dienests

# Kadastrālās vērtības pielietojums

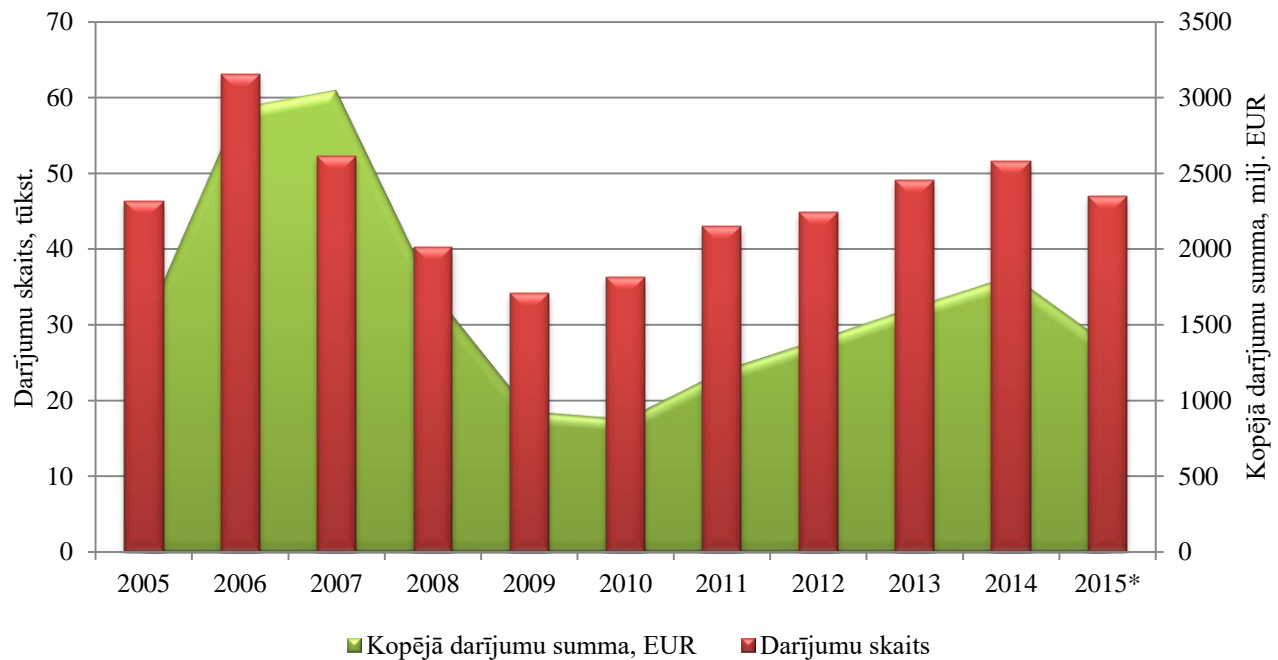




Valsts zemes dienests

# NĪ tirgus informācija

Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmantoti: 2013.-2015.gada tirgus darījumi ~ 121 000

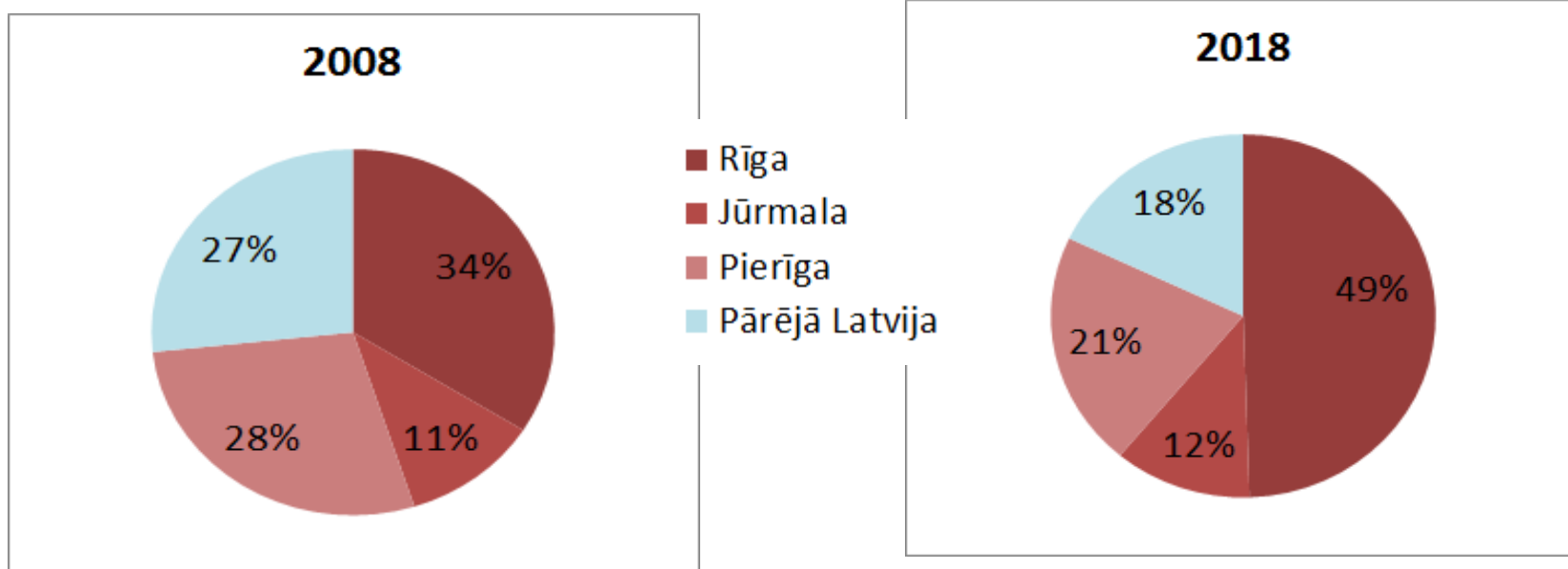


2015\*- tikai 1.pusgada darījumi

*Cenu kāpums NĪ tirgū – lauksaimniecības zemēm visā valstī.  
Dzīvokļiem - Rīgā un Pierīgā, Valmierā, nedaudz arī citās pilsētās*

# Kadastrālās vērtības – ekonomikas analīzei

## Mājokļu kopējās vērtības sadalījums valstī



# Pašvaldību NĪN atlaižu politika par investīcijām īpašumā

| Piemēri no pašvaldību saistošajiem noteikumiem par nodokļa atvieglojumiem  |                            |
|--|----------------------------|
| Daudzdzīvokļu mājām ar centralizēto apkuri, ja ēku energoefektivitātes paaugstināšana veikta ar ES fondu vai valsts atbalstu   | 50%<br>10_gadus            |
| Funkcionējošām ražošanas ēkām, kurās veiktas investīcijas  | 50%                        |
| Uzņēmumiem, kuri veikuši investīcijas novada infrastruktūras attīstībā (atkarībā no investīciju apjoma)  | 25-70%                     |
| No publiskās ārtelpas pieejamām valsts nozīmes kultūras pieminekļa ēkām  | 50%                        |
| Siltinātām daudzdzīvokļu mājām   | 90%<br>10_gadus            |
| Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļu, UNESCO un citās aizsardzības teritorijās – Mežaparkā, Ķīpsalas vēsturiskā apbūvē, Āgenskalnā u.c. esošām ēkām (atkarībā no fasādes dekoratīvā apgaismojuma izbūves līdz pilnībā atjaunotai) | 25-90%                     |
| Fiziskām un juridiskām personām par rekonstruētām ēkām Ludzas vēsturiskā centrā (atkarībā no ieguldījuma apjoma)   | 25-90%                     |
| No jauna būvētai vai rekonstruētai ēkai komercdarbības veikšanai (atkarībā no investīciju apjoma)  | 25-70%<br>3_gadus          |
| Vēsturiski atjaunotām ēkām, veikts ieguldījums infrastruktūras izbūvē  | 70%                        |
| Vēsturiskajām (līdz 1940.gadam būvētām) ēkām, ja veikta pilna fasāžu restaurācija vai pārbūve  | 70%                        |
| Daudzdzīvokļu mājām, kurām ar ES atbalstu veikta ēkas: pilna renovācija (siltināšana, komunikāciju, apkures nomaiņa); daļēja renovācija (siltināšana)  | 90% 5_gadus<br>50% 5_gadus |
| Juridiskām personām saimnieciskās darbības veikšanai par jaunuzceltām vai atjaunotām/pārbūvētām ēkām   | 25-100%                    |



Valsts zemes  
dienests

# Kadastrālo vērtību vērtēšanas pilnveidošana

2015.gadā tika veikti grozījumi Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" (04.08.2015. noteikumi Nr.456), un saistībā ar pilnveidojot kadastrālo vērtību aprēķinu:

- *ja ēkai reģistrēts apgrūtinājums, kas atbilst valsts vai vietējas nozīmes kultūras pieminekļa statusam un ēkas fiziskais stāvoklis nav lielāks par 30%,, tad apgrūtinājuma korekciju nepiemēro;*
- *apgrūtinājums no „Kultūras, vēstures un rekreācijas objekti” apgrūtinājumu grupas netiek izvērtēts kā vērtību ietekmējošs apgrūtinājums;*
- *ja viena telpu grupa atrodas vairākos stāvos, tad kā piesaistes stāvs tiek vērtēts augstākais nevis zemākais stāvs;*
- *daudzfunkcionālo ēkas iedalāmas divās vecuma grupās (pirms/pēc 2000.gada), katrai grupai nosakot savu bāzes vērtību.*





Valsts zemes  
dienests

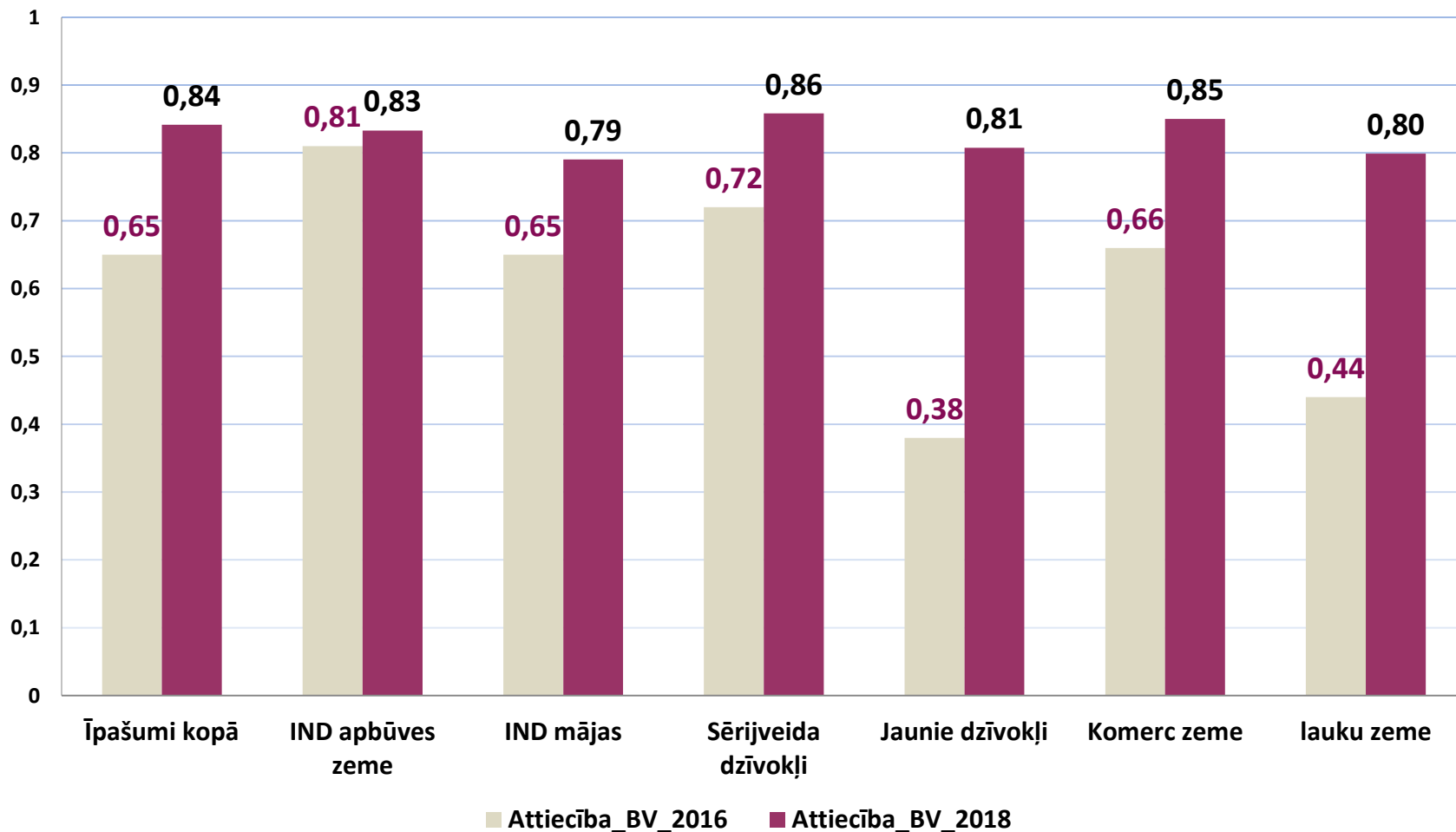
# Kadastrālo vērtību vērtēšanas pilnveidošana

## Par kadastrālo vērtību izmaiņām 2018.gadā

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums (2016.gada 19.maija grozījumi) nosaka:

- *Kadastrālo vērtību bāzi 2018.-2019.gadam izstrādā atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū, kāda tā bija 2015.gada 1.jūlijā*
- *Kadastrālo vērtību aprēķina, nodrošinot kadastrālo vērtību vidējo atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenām vidēji 85 procentu apmērā (koeficients 0,85) sākot 2018.gada 1.janvāri.*

# Kadastrālo vērtību atbilstība



2013.g.-2015.g.1.jūnija darījumu attiecība ar spēkā esošo kadastrālo vērtību (attiecība\_BV\_2016) un prognozēto kadastrālo vērtību (attiecība\_BV\_2018)



Valsts zemes  
dienests

# Kadastrālo vērtību vērtēšanas pilnveidošana

2018.gadā, lai nodrošinātu kadastrālo vērtību vidējo atbilstību uz 2015.gada 1.jūliju kadastrālo vērtību kāpumi sagaidāmi:

1. *Sērijveida dzīvokļiem*, galvenokārt lielajās pilsētās un Pierīgas pašvaldībās, kur kopš 2012.gada ir pieaugušas cenas
2. Līdz šim *nepilnīgi novērtētiem* objektiem:
  - *Dzīvokļiem jaunajos projektos* (nodotas ekspluatācijā pēc 2000.gada)~ 5% no visiem DZ
  - *jaunajām savrupmājām jaunās apbūves ciematos* ~6% no visām savrupmājām
  - *īpašumiem ekskluzīvās zonās* (~20 zonas)
3. Atsevišķās vērtību zonas, kur mainījušies vērtību ietekmējošie faktori un vērtības neatbilst 85% nekustamā īpašuma tirgum (lokālas teritorijas izklīdētas pa visu valsti)

# Informācija par kadastrālo vērtēšanu



Valsts zemes dienests

Viss par kadastrālo vērtību

SĀKUMS JAUNUMI VĒRTĒŠANAS PROCESS TIRGUS DATI NORMATĪVIE AKTI PUBLIKĀCIJAS SPECIĀLĀS VĒRTĪBAS

Vienkārši par kadastrālo vērtību

Aprēķinu piemēri

Izmaiņas kadastrālajā vērtēšanā 2017.gadā

Kadastrālo vērtību bāze 2016.un 2017.gadam

Pieteikties uz konsultāciju

Kas ietekmē kadastrālo vērtību?

Speciālās vērtības lauku zemei

Kadastrālo vērtību bāze 2018.-2019.gadam

Lapu [www.kadastralavertiba.lv](http://www.kadastralavertiba.lv) Valsts zemes dienests ir izveidojis, lai ikvienam interesentam neatkarīgi no priekšzināšanām būtu iespējams gūt priekšstatu par nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību un tās aprēķināšanu. Vienkāršoti kadastrālās vērtības aprēķināšanas mehānisms skaidrots sadaļā "Vienkārši par kadastrālo vērtību". Gadījumā, ja rodas papildus jautājumi par šo sadaļu, atbildes, iespējams, spēsiet atrast sadaļā "Biežāk uzdotie jautājumi", turpat komentāru sadaļā varat uzdot arī savu jautājumu, uz kuru centīsimies operatīvi atbildēt.

Savukārt tiem, kas vēlas izprast kadastrālās vērtības veidošanos līdz pēdējam komatam, aicinām izpētīt lapas pārējās sadaļas, galvenokārt sadaļu "Vērtēšanas process". Jāatzīmē, ka kadastrālā vērtība nevar būt aprēķināta nepareizi, jo vērtības aprēķinu veic Kadastra informācijas sistēma automātiski, pamatojoties uz vērtību ietekmējošajiem faktoriem. Cilvēciskās kļūdas iespējamība ir izslēgta. Tiesa, ir svarīgi, lai aprēķinā izmantotie Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie dati (vērtību ietekmējošie faktori) būtu korekti un atbilstoši stāvoklim dabā..

Sadaļā "Tirgus dati" ir iespējams aplūkot dažādus statistikas pārskatus, kas tiek ģenerēti automātiski no Valsts zemes dienesta informācijas sistēmās reģistrētajiem datiem, kā arī profesionāli veidotus īpašuma tirgus apskatus un dažādu citu statistikas informāciju.

## Ātrā izvēle

- » Vienkārši par kadastrālo vērtību
- » Aprēķinu piemēri
- » Biežāk uzdotie jautājumi
- » Noskaidrot kadastrālo vērtību
- » Kontakti
- » Iet uz Valsts zemes dienesta mājas lapu

## Meklēšana

Meklēt

kadastrs.lv

Latvija.lv MANI DATI KADASTRĀ



IZMANTO MOBILO APLIKĀCIJU!

Jaunumi no Valsts zemes dienesta

[www.kadastralavertiba.lv](http://www.kadastralavertiba.lv)



Valsts zemes  
dienests

**Paldies!**

