



## Vērtību ietekmējošie faktori

Publicēts: 12.10.2020.

Kadastrālo vērtību ietekmē gan juridiskie dati, gan tehniskie dati:

juridiskie dati

tehniskie dati

### Juridiskie dati:

Objekta piederību konkrētai nekustamā īpašuma grupai nosaka:

zemēm – pēc lietošanas mērķa ([Lietošanas mērķu klasifikācija](#));

būvēm (telpu grupām) – pēc lietošanas veida ([Būvju klasifikācija](#)).

Abiem šiem rādītājiem ir būtiska nozīme kadastrālajā vērtēšanā, jo būvju izmantošana ir par pamatu zemes lietošanas mērķa noteikšanai vai tā izmaiņām, piemēram, ja dzīvojamo māju pārveido par biroju vai viesnīcu, mainās arī zemes lietošanas mērķis no dzīvošanai paredzētā uz komercdarbībai paredzēto.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis zemei 



### Zemes lietošanas mērķis

Lietošanas mērķis raksturo zemes pašreizējo izmantošanu vai pašvaldības teritorijas plānojumā (detālplānojumā) norādīto atļauto zemes izmantošanu.

Lietošanas mērķi nosaka katrai Kadastrā reģistrētai zemes vienībai un zemes vienības daļai (nomas zemei). Tāpat to nosaka tādām zemes vienībām, kas pēc zemes uzmērīšanas vēl tikai tiks reģistrētas Kadastrā.

Lietošanas mērķi nosaka [pašvaldība](#), kurā nekustamais īpašums atrodas, izņemot zemes vienībām, kuras izmanto Aizsardzības ministrija, Iekšlietu ministrija, Ieslodzījuma vietu pārvalde vai valsts drošības iestādes – tādām zemes vienībām lietošanas mērķi nosaka attiecīgā valsts institūcija.

Valsts zemes dienests atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim aprēķina zemes kadastrālo vērtību. No lietošanas mērķa ir atkarīgs, kādu vērtību zonējumu (piemēram, lauksaimniecības zemes, dzīvojamo māju apbūves), viena kvadrātmetra bāzes vērtību (piemēram, dzīvojamā, ražošanas vai komercapbūve) un korekcijas koeficientus (piemēram, virsstandarta platība zemei un ēkām) vērtības aprēķinos piemēro.

Būves (telpu grupas) lietošanas veids raksturo būves (telpu grupas) izmantošanu jeb to, kādai funkcijai būve (telpu grupa) paredzēta un to nosaka pašvaldības būvvalde. Lietošanas veids atbilstoši "[Būvju klasifikācijas noteikumiem](#)" noteikts katrai Kadastrā reģistrētai ēkai, inženierbūvei un telpu grupai. Ja ēkā ir telpu grupas ar atšķirīgām izmantošanām, galveno lietošanas veidu aprēķina kopējās izmantojamās platības sadalījumam telpu grupām pa atsevišķiem lietošanas veidiem. Galveno lietošanas veidu norāda būves kadastrālās uzmērīšanas dokumentos.

Lietošanas veidu telpu grupām arī norāda būves kadastrālās uzmērīšanas dokumentos. Kadastrā reģistrētie telpu grupu lietošanas veidi ir par pamatu atbilstošā būves tipa noteikšanai\*, no kā atkarīga piemērojamā bāzes vērtība (EUR/kv.m.) ēkas vērtības aprēķinam.

\* izņemot daudzfunkcionālās ēkas – ja veikta kadastrālā uzmērīšana (pilna tehniskā inventarizācija), vērtības aprēķinā ēkas tipu neizmanto, jo kadastrālo vērtību iegūst, summējot visām telpu grupām aprēķinātās vērtības.

Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi ir viens no kadastrālo vērtību samazinošiem lielumiem. Taču ne visus objektam noteiktos apgrūtinājumus ņem vērā vērtības aprēķinā. Lai noteiktu, kādi apgrūtinājumi ietekmē zemes un ēkas vērtību tirgū, Valsts zemes dienests analizē nekustamā īpašuma tirgus informāciju par zemes un ēkas vērtību ar noteiktiem apgrūtinājumiem un vērtību bez apgrūtinājumiem. Tādējādi Vērtēšanas noteikumos ir noteikti apbūves zemes un lauku zemes vērtību ietekmējošie apgrūtinājumi, kā arī ēkas un inženierbūves vērtību ietekmējošie apgrūtinājumi.

Aprēķinot kadastrālo vērtību, ņem vērā tikai tādus apgrūtinājumus, kuri reģistrēti Kadastrā.

Apgrūtinājumus Kadastrā reģistrē, pamatojoties uz sertificēta mērnieka izgatavotu Apgrūtinājumu plānu, pašvaldības izsniegtu izziņu, citas institūcijas izsniegtu dokumentu u.c. [Informācija par apgrūtinājumu reģistrāciju](#)

Apgrūtinājumu ietekmi uz vērtību izsaka koeficienta veidā t.i., kā apgrūtinājumu korekcijas koeficientu.

### Apbūves zemi ietekmējošie apgrūtinājumi

Apbūves zemi ietekmējošie apgrūtinājumi un to izvērtējums ir noteikts Vērtēšanas noteikumu 4. pielikumā.

Atkarībā no apgrūtinājumu veida, tos iedala divās grupās:

apgrūtinājumi, kuri neatkarīgi no aizņemtās platības zemes vērtību samazina par 20% (apgrūtinājumu korekcijas koeficients ir 0,8); piemēram, tie ir: īpašuma atrašanās Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, kultūras pieminekļa teritorijā;

apgrūtinājumi, kuriem būtiska ir to aizņemtā platība, jo apgrūtinātās platības vērtību samazina par 45% (apgrūtinājumu korekcijas koeficienti ir no 0,98 līdz 0,55); piemēram, tie ir: īpašuma atrašanās dažāda veida komunikāciju (ūdensvada, gāzes, elektrības) aizsargjoslās, sarkanajās līnijās.

Ja reģistrēti abu veida apgrūtinājumi, tad kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro koeficientu ar skaitliski mazāko vērtību. Piemēram, zemes vienība atrodas valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorijā (koeficients 0,8) un tās visa platība atrodas ielas sarkanajās līnijās (koeficients 0,55) – kadastrālās vērtības aprēķinā piemēros koeficientu ar skaitliski mazāko vērtību – 0,55.

Ja Kadastrā reģistrēts apgrūtinājums, kura aizņemtā platība nav reģistrēta, tad zemes kadastrālo vērtību samazina tikai par 1 % (apgrūtinājumu korekcijas koeficients 0.99).

Apgrūtinājums "Piesārņota vieta" attiecīgajai zemes vienības platībai kadastrālo vērtību samazina par 100%. Piemēram, ja visai zemes vienības platībai būs reģistrēts šāds apgrūtinājums, tad kadastrālā vērtība būs 0 lati.

## Lauku zemei ietekmējošie apgrūtinājumi

Lauku zemei ietekmējošie apgrūtinājumi un to izvērtējums arī ir noteikts Vērtēšanas noteikumu 4. pielikumā.

Atšķirībā no apbūves zemes apgrūtinājumu izvērtēšanas, lauku zemei kadastrālās vērtības aprēķinā ņem vērā visus apgrūtinājumus, un atkarībā no to aizņemtās platības zemes kadastrālo vērtību samazina:

par 5% (apgrūtinājumu korekcijas koeficients ir 0.95), ja apgrūtinātā platība aizņem mazāk nekā 20% (neieskaitot) no zemes vienības platības vai apgrūtinātā platība nav reģistrēta;

par 10% (apgrūtinājumu korekcijas koeficients ir 0.90), ja apgrūtinātā platība aizņem 20 – 40% (neieskaitot) no zemes vienības platības;

par 15% (apgrūtinājumu korekcijas koeficients ir 0.85), ja apgrūtinātā platība aizņem 40 – 60% (neieskaitot) no zemes vienības platības;

par 20% (apgrūtinājumu korekcijas koeficients ir 0.80), ja apgrūtinātā platība aizņem 60 – 80% (neieskaitot) no zemes vienības platības;

par 30% (apgrūtinājumu korekcijas koeficients ir 0.70), ja apgrūtinātā platība aizņem 80% un vairāk no zemes vienības platības.

Apgrūtinājums "Piesārņota vieta" tāpat kā apbūves zemei kadastrālo vērtību samazina par 100%.

## Būvei ietekmējošie apgrūtinājumi

Būvei (ēkai un inženierbūvei) vienīgais ietekmējošais apgrūtinājums ir Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas noteiktais statuss valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis. Ja būvei šāds apgrūtinājums ir reģistrēts, tad kadastrālo vērtību samazina:


par 45% (apgrūtinājumu korekcijas koeficients 0.55), ja būve ir valsts nozīmes kultūras piemineklis;

par 35% (apgrūtinājumu korekcijas koeficients 0.65), ja būve ir vietējas nozīmes kultūras piemineklis.

Šādus samazinājumus piemēro, aprēķinot kadastrālo vērtību arī telpu grupām daudzfunkcionālās ēkās.

Pārliecināties par Kadastrā reģistrētajiem apgrūtinājumiem un to aizņemtajām platībām nekustamā īpašuma īpašnieks var jebkurā VZD klientu apkalpošanas centrā, pieprasot bezmaksas izdruk, tāpat datus var pārbaudīt, izmantojot elektronisko pakalpojumu "Mani dati Kadastrā" portālā [Latvija.lv](http://Latvija.lv).

Tehniskie dati:

Zemes un būvju platība 



Kadastrālās vērtības aprēķinā izmantojamo platību zemei iegūst, sertificētam mērniekam uzmērot zemi. Kadastrā reģistrē zemes robežu plānā norādīto zemes vienības platību.

Lielām zemes vienībām kadastrālo vērtību korigē, samazinot vērtību tai platībai, kas pārsniedz standartplatību. Tāpat kā ēkām, standartplatības un to korekcijas koeficienti visās pašvaldībās ir noteiktas individuālās apbūves zemei, ražošanas objektu apbūves zemei, komercdarbības un sabiedriskas nozīmes apbūves zemei.

Zemes vērtības aprēķins, izmantojot standartplatību, ir analogs ēkas vērtības aprēķinam.

Kadastrālās vērtības aprēķinā izmantojamo platību būvei iegūst uzmērīšanas rezultātā, Valsts zemes dienesta kadastrālajam uzmērītājam uzmērot būvi. Kadastrā reģistrē būves kadastrālās uzmērīšanas lietā norādīto būves platību. Aprēķinot kadastrālo vērtību ēkai, ir svarīgs ēkas kopējās platības sadalījums pa telpām: iekštelpas, ārtelpas, palīgtelpas, jo, atkarībā no ēkas veida, no 2012.gada 1.janvāra piemēro vērtību samazinošos koeficientus:

Savrupmājām\* -

ārtelpu platībai – 0.3;

Pagrabstāva platībai- 0.6;

Šķūņa platībai, kas ietilpst ēkas kopplatībā – 0.3;

Garāžas un kūts platībām, kas ietilpst ēkas kopplatībā – 0.6.

\* individuālās dzīvojamās mājas, dārza mājas, dvīņu, rindu mājas.

Daudzfunkcionālām ēkām\*\* -

ārtelpu platībai – 0.3;

koplietošanas telpu platībai, garāžas platībai, pagraba platībai – 0.3;

dzīvokļa platībai pagrabstāvā – 0.6;

dzīvokļa platībai pirmajā stāvā – 0.9.

\*\* Daudzfunkcionālas ēkas – daudzdzīvokļu ēkas, biroju ēkas un tirdzniecības ēkas, ja tajās ir dzīvojamā telpu grupa, pārējās nedzīvojamās ēkas, ja dzīvojamo telpu grupu platību summa ir lielāka nekā ēkas galvenajam lietošanas veidam atbilstošo telpu grupu platība.

Citām nedzīvojamām ēkām\*\*\* – ārtelpu platībai – 0.3

\*\*\* Viesnīcas, restorāni, kafējnīcas, biroju ēkas, tirdzniecības ēkas, ražošanas ēkas, teātri, plašizklaides ēkas, skolas, universitātes, ārstniecības ēkas, sporta ēkas, policijas un ugunsdzēsības ēkas.

Precīzs ēku uzskaitījums ir pieejams Vērtēšanas noteikumos. Šādus vērtību samazinošos koeficientus piemēro tikai tādām ēkām, kurām ir veikta pilna kadastrālā uzmērīšana – ir iegūti dati par telpām. Koeficientus nepiemēro tādām ēkām, kurām dati iegūti masveida apsekošanas rezultātā jeb nepilnā tehniskā inventarizācijā (nav datu par telpām).

Ēkām, kurām nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana un tās pēc apjoma ir lielas, kadastrālo vērtību korigē, samazinot vērtību tai platībai, kas pārsniedz standartapjomu. Nekustamā īpašuma tirgus informācijas analīzes rezultātā, atsevišķās pašvaldībās standartapjomi un to korekcijas koeficienti ir noteikti individuālajām dzīvojamām mājām, visās pašvaldībās – ražošanas ēkām, noliktavām, tirdzniecības ēkām, birojiem u.c.

*Piemēram*, Daugavpili individuālai dzīvojamai koka mājai noteiktais standartapjoms ir 140 kv.m. un apjoma korekcijas koeficients ir 0.70. Pieņemot, ka māja ir 200 kv.m. liela un ēkas bāzes vērtība ir 100 EUR/kv.m., kadastrālā vērtība būs:

140 kv.m. x 100 EUR/kv.m. + (200 kv.m. – 140 kv.m.) x 0.70 x 100 EUR/kv.m. =14 000 EUR + 4 200 EUR = 18 200 EUR.

#### Zemes lietošanas veids



Zemes kadastrālās uzmērīšanas rezultātā iegūto zemes sadalījumu zemes lietošanas veidos (pļavas, ganības, meža zeme, krūmāji u.c.) izmanto lauku apvidū lauku zemes vērtības aprēķinā zemes vienībām, kurām Kadastrā reģistrēti šādi lietošanas mērķi:

- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība;
- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība;
- īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu;
- publiskie ūdeņi;
- fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas;
- dīķsaimniecība.

Atšķirīgu zemes vērtību nosaka šādiem zemes lietošanas veidiem:

- Lauksaimniecībā izmantojamai zemei (aramzeme, pļavas, ganības, augļu dārzi);
- Meža zemei;
- Zemei zem ēkām un pagalmiem;
- Zemei zem zivju dīķiem;
- Pārējai zemei (krūmājiem, purviem, zemei zem ūdeņiem (izņemot zemi zem zivju dīķiem), zemei zem ceļiem un eksplīkācijā uzrādītajai pārējai zemei).

Kadastrālā vērtība dabā līdzīgiem īpašumiem var būtiski atšķirties, ja Kadastrā reģistrēti tādi zemes lietošanas veidi, kuri šobrīd neatbilst situācijai dabā. Visraksturīgākā situācija var būt, kad zeme aizaug ar krūmiem.

Zemes lietošanas veidus neizmanto apbūves zemes, t.sk. pilsētu zemes, kurai noteikti iepriekš uzskaitītie lietošanas mērķi, vērtības aprēķinam, kaut arī Kadastrā un zemesgrāmatā šādi lietošanas veidi ir reģistrēti. Lai situācija Kadastrā atbilstu situācijai dabā, nepieciešams aktualizēt zemes lietošanas veidus, veicot zemes kadastrālo uzmērīšanu.

#### Zemes kvalitāte



Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes kvalitāte

Zemes vērtības lielumu ietekmē ne tikai reģistrētie zemes lietošanas veidi, bet arī lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes kvalitāte.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāte raksturo zemes produktivitāti (vai labumu, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota). Zemes produktivitāte ir atkarīga no augsnes tipa (velēnu podzolētā, glejotā, velēnu karbonātiskā u.c.), augsnes mehāniskā sastāva (māls, smilšmāls, smilts u.c.), cilmieža, augsnes skābuma reakcijas, meliorācijas sistēmas stāvokļa, zemes gabala kontūras un platības, akmeņainības, reljefa.

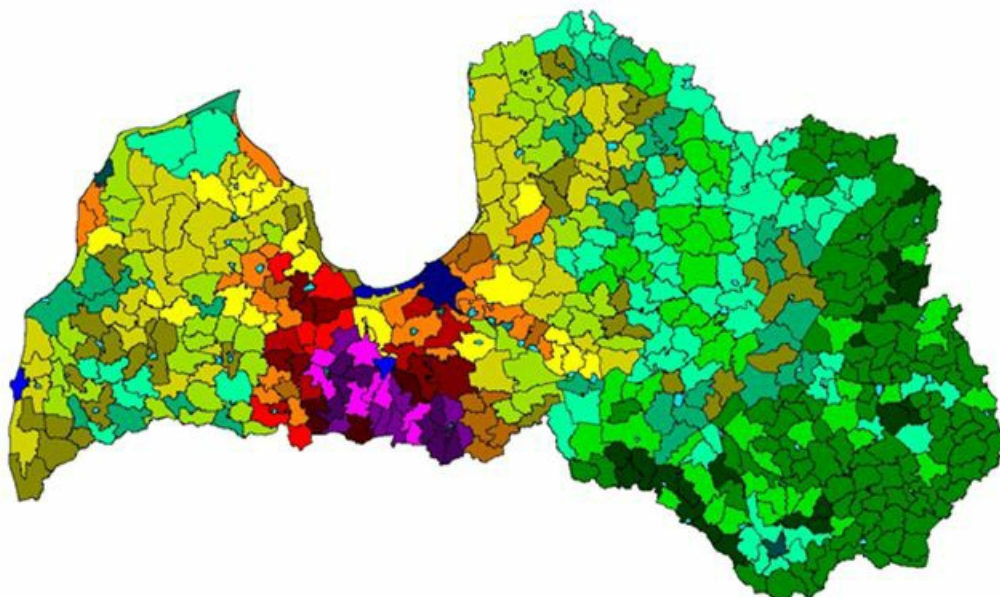
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu izsaka ballēs un viena zemes vērtības

balle ir atbilst 70 kg rudzu, kas naudas izteiksmē sastāda 3,71 Ls. No 2012.gada 1.janvāra lauksaimniecībā izmantojamās zemes atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma iedala septiņās (7) kvalitātes grupās.

I kvalitātes grupa
mazāk par 10 ballēm
II kvalitātes grupa
no 10 līdz 19 ballēm
III kvalitātes grupa
no 20 līdz 30 ballēm
IV kvalitātes grupa
no 31 līdz 40 ballēm
V kvalitātes grupa
no 41 līdz 50 ballēm
VI kvalitātes grupa
no 51 līdz 60 ballēm
VII kvalitātes grupa
vairāk par 60 ballēm

Ņemot vērā nekustamo īpašumu darījumu cenas ar lauksaimniecības zemi, pašvaldību teritorijas ir apvienotas vērtību līmeņu grupās un vienai šādai grupai atbilst pašvaldības teritorijas ar līdzīgu lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupas cenu līmeni.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējumā visa valsts teritorija sadalīta 25 vērtību līmenī (18 – lauku teritorijās un 7 – pilsētās). Katrai kvalitātes grupai ir noteiktas lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības EUR/ha, kuras izmanto vērtības aprēķinam.



Krāsa	Vērtību līmenis	I. kvalitātes grupa	II. kvalitātes grupa	III. kvalitātes grupa	IV. kvalitātes grupa	V. kvalitātes grupa	VI. kvalitātes grupa	VII. kvalitātes grupa
Dark Green	18	80	360	420	460	520	600	740
Green	17	85	410	480	530	600	690	830
Bright Green	16	90	470	550	600	680	790	940
Cyan	15	95	530	620	670	760	890	1050
Teal	14	100	590	690	750	850	990	1160
Olive Green	13	110	650	760	830	940	1090	1260
Light Green	12	115	710	840	910	1030	1190	1370
Yellow-Green	11	125	780	910	1000	1130	1290	1490
Yellow	10	130	840	980	1100	1230	1390	1590
Orange	9	135	920	1070	1200	1340	1500	1710
Brown	8	140	1000	1160	1300	1450	1610	1820
Red	7	145	1070	1250	1400	1560	1730	1960
Dark Red	6	150	1150	1340	1500	1680	1870	2110
Dark Red	5	155	1230	1430	1600	1790	1990	2240
Dark Red	4	160	1300	1510	1700	1900	2110	2360
Pink	3	165	1380	1600	1800	2010	2230	2500
Purple	2	170	1450	1690	1900	2130	2360	2640
Dark Purple	1	175	1530	1780	2000	2250	2500	2800

Konkrētajai zemes vienībai lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvo novērtējumu (balles) nosaka Valsts zemes dienesta vērtēšanas speciālisti, izmantojot kartogrāfiskos materiālus – lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējuma pamatkartes vai zemes kvalitātes vērtēšanas un augsnes kartēšanas materiālus. Novērtējuma balles nosaka kamerāli, neapsekojot zemes vienību dabā.

Ja lauksaimniecībā izmantojamai zemei vērtību nosaka, piemērojot atbilstošās novērtējuma balles zemes bāzes vērtību, tad lietošanas veidiem:

Zemei zem ēkām un pagalmiem – piemēro IV kvalitātes grupas zemes bāzes vērtību;

Zemei zem zivju dīķiem – piemēro IV kvalitātes grupas zemes bāzes vērtību;

Pārējai zemei (krūmājiem, purviem, zemei zem ūdeņiem (izņemot zemi zem zivju dīķiem), zemei zem ceļiem un eksplikācijā uzrādītajai pārējai zemei) – piemēro I kvalitātes grupas zemes bāzes vērtību, reizinātu ar koeficientu 0,8.

Meža zemes kvalitāti raksturo meža augšanas apstākļu tips – sils, mētrājs, lāns gārša u.c.

<https://www.vzd.gov.lv/lv/vertibu-ietekmejosie-faktori>