



Vērtēšanas pamatprincipi

Publicēts: 13.10.2020.

Kadastrālā jeb masveida vērtēšana ir nekustamo īpašumu periodiska novērtēšana pēc vienotiem principiem, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju (nomas maksas, tirgus cenas, būvzmaksas) par diviem pēdējiem gadiem un izvērtējot oficiāli reģistrētos vērtību ietekmējošos rādītājus. Jēdziens “Kadastrālā vērtēšana” (sinonīms pasaulē lietotajam – “Masveida vērtēšana”) tiek lietots, lai nodalītu divus vērtēšanas veidus:

- Individuālo vērtēšanu – viena atsevišķa nekustamā īpašuma vienreizēja novērtēšana, visbiežāk individuālām nekustamā īpašuma tirgus dalībnieka vajadzībām – tirgus vērtības noteikšana;
- Masveida vērtēšanu – nekustamo īpašumu grupā ietilpstošo nekustamo īpašumu periodiska novērtēšana, pamatā nekustamā īpašuma nodokļa bāzes noteikšanas vajadzībām.

Kadastrālās vērtēšanas process un metodes pēc būtības ir līdzīgas individuālajai vērtēšanai (balstīta uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju), bet ņemot vērā to, ka kadastrālajā vērtēšanā vienlaicīgi jānovērtē liels objektu skaits un vērtēšanas izmaksām ir jābūt zemām, vērtības aprēķinam ir jālieto standartizēti aprēķina modeļi.

Kadastrālās vērtēšanas mērķis – pēc vienotiem principiem objektīvi novērtēt visus Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētos nekustamos īpašumus un to veidojošos objektus – kadastra objektus.

Kadastrālo vērtību izmanto:



- 1 nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam;
- 2 valsts nodevu aprēķināšanai (darījumu reģistrēšanai zemesgrāmatā, mantojuma lietu kārtošānai u.c.);
- 3 zemes nomas maksas aprēķinam (piespiedu nomas gadījumos);
- 4 zemes nomas maksas aprēķinam par neprivatizēto valsts un pašvaldību zemi lauku apvidos;
- 5 līdzvērtīgās zemes aprēķinam;
- 6 īpašuma tiesību atjaunošanai piešķirtās zemes izpirkšanai gadījumos, kad piešķirtā platība pārsniedz atjaunojamo;
- 7 privatizācijai vai atsavināšanai nenodota apbūvēta valstij vai pašvaldībai piekrītoša vai piederoša zemesgabala nomas maksas noteikšanai.

Kadastrālo vērtēšanu reglamentē:



- 1 Ministru kabineta 2020. gada 18. februāra noteikumi Nr. 103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" – nosaka kadastrālās vērtēšanas kārtību;
- 2 Ministru kabineta 2014. gada 23. decembra noteikumi Nr. 838 „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2016., 2017., 2018. un 2019. gadam” – nosaka kadastrālo vērtību bāzi.
- 3 2019. gada 24. oktobra grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā (Pārejas noteikumu 38. punkts) – "iesaldē" vērtību bāzi līdz 2021. gadam

Kadastrālās vērtēšanas process sastāv no:



- 1 kadastrālo vērtību bāzes izstrādes;
- 2 kadastrālās vērtības aprēķina.

Objektu grupēšana kadastrālās vērtēšanas vajadzībām



Zemi atbilstoši nekustamā īpašuma lietošanas mērķim iedala lauku zemē un apbūves zemē. Ēkas – iedala ēku tipos. Inženierbūves – iedala inženierbūvju tipos. Objektu grupēšanai izmanto šādas klasifikācijas:

- 1 Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumi Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”– zemes izmantošana – nosaka vietējās pašvaldības;
- 2 Ministru kabineta 2018.gada 12.jūnija noteikumi Nr.326 „Būvju klasifikācijas noteikumi” – būvju izmantošana – nosaka pašvaldības būvvalde.

Kadastrālo vērtību bāzes izstrāde



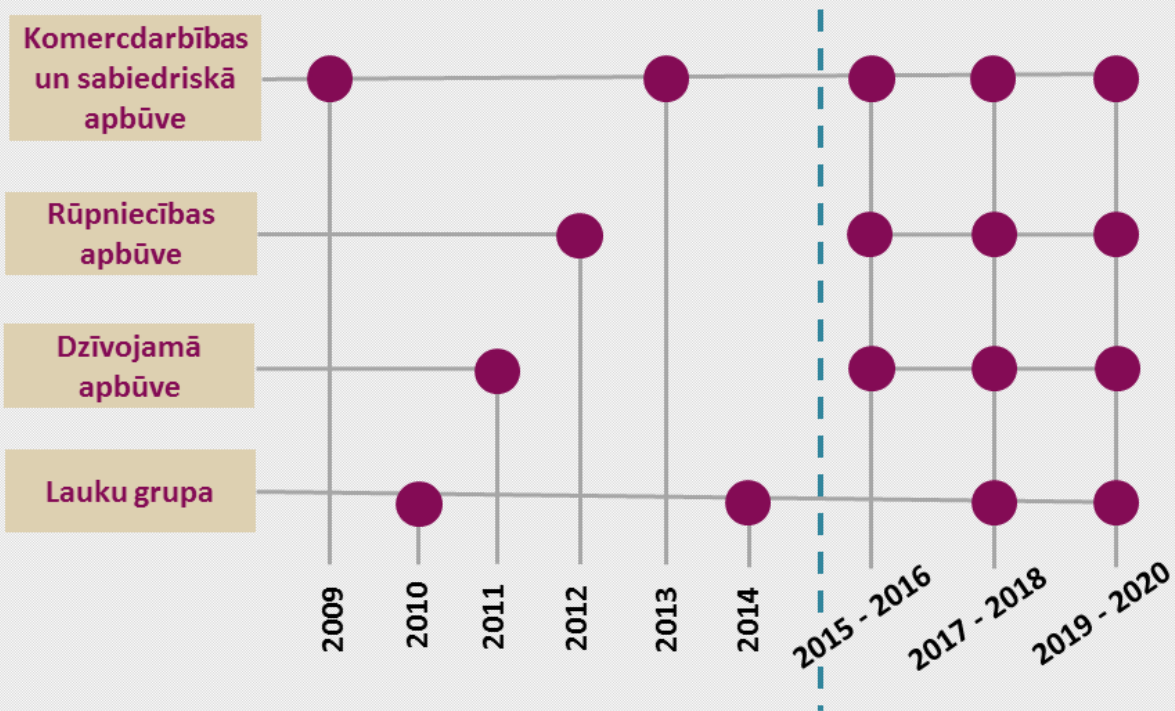
Kadastrālo vērtību bāzi izstrādā vienlaicīgi visā valsts teritorijā (vienlaicīgi zemei un ēkām). Vērtību būtiskākais ietekmējošais rādītājs ir objekta novietojums, kura izvērtēšanai izstrādā vērtību zonējumus pa četrām nekustamo īpašumu grupām:

- 1 lauku nekustamo īpašumu grupa;
- 2 dzīvojamās apbūves īpašumu grupa;
- 3 rūpniecības apbūves grupa;
- 4 komercdarbības un sabiedriskās apbūves grupa.

Ja līdz 2015. gadam vērtību zonējums katrai nekustamo īpašumu grupai palika nemainīgs četrus gadus, tad pēc 2015. gada zonējumus izstrādā divu gadu ciklā. Ik pa diviem gadiem atbilstoši aktuālai nekustamā īpašuma tirgus informācijai, pārskata arī bāzes vērtības un korekcijas koeficientus (iepriekš – katru gadu).

Saskaņā ar [grozījumiem normatīvajos aktos](#), sākot ar 2013. gadu apbūves nekustamo īpašumu grupu vērtību zonējumu robežas nedrīkst savstarpēji krustoties. Lai nepieļautu dažādu vērtību zonējumu zonu robežu krustošanos, izstrādājot vienas apbūves nekustamo īpašumu grupas zonējumu, attiecīgajā teritorijā maina arī pārējos divus apbūves nekustamo īpašumu grupu zonējumus, negaidot attiecīgo zonējumu izstrādes termiņu – tas nozīmē, ka 2012. gadā VZD, izstrādājot rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves vērtību zonējumu, nepieciešamības gadījumā koriģē arī dzīvojamo māju apbūves vērtību zonējumu un komercobjektu apbūves vērtību zonējumu.

Zonējumu izstrādes grafiks



Kadastrālo vērtību bāze



- 1 Vērtību zonējums (karte ar homogēnām zonām) – katrai nekustamo īpašumu grupai savs zonējums;
- 2 Apbūves zemei – zemes bāzes vērtības, standartplatības un korekcijas koeficienti;
- 3 Lauku zemei – lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības katrai lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupai, meža zemes bāzes vērtības katrai meža zemes kvalitātes grupai;
- 4 Ēkām – ēkas tipa bāzes vērtības, ēkas standartapjomi un korekcijas koeficienti;
- 5 Inženierbūvēm – inženierbūves tipu bāzes vērtības.

Kadastrālo vērtību bāze pieejama [portālā Kadastrs.lv](#).

Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmantotās metodes

Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei Valsts zemes dienests pielieto starptautiski (t.sk. Latvijā) atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās vērtēšanas metodes. Vērtēšanas metožu izmantošana ir atkarīga no pieejamās tirgus informācijas:

- 1 darījumu salīdzināšanas metodi (visplašāk izmantotā metode – izmanto apbūves un lauku zemju, kā arī ēku kadastrālo vērtību bāzes izstrādei);
- 2 ienākumu kapitalizācijas metodi (izmanto meža zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrādei);
- 3 izmaksu metodi (izmanto papildus darījumu salīdzināšanas metodei ēku un inženierbūvju kadastrālo vērtību bāzes izstrādē).

Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmantotā informācija:

- 1 Nekustamā īpašuma tirgus informācija (informāciju par pirkumiem, nomām, būvniecības izmaksām, nekustamā īpašuma tirgus piedāvājumu un pieprasījumu, nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti, cenu izmaiņu indeksi un tendences);
- 2 Informācija par nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošajiem galvenajiem rādītājiem, kas iegūta analizējot nekustamo īpašumu tirgus cenas;
- 3 Vietējās pašvaldības teritorijas plānojumi un detālplānojumi;
- 4 Informācija par normatīvajos aktos noteiktajām īpaši aizsargājamajām dabas teritorijām un to robežām;
- 5 Pašvaldību savstarpējai salīdzināšanai – pašvaldības sociālekonomiskie attīstības rādītāji, (ienākuma nodokļa apjoms uz vienu iedzīvotāju, bezdarba līmenis, ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaits, demogrāfiskā slodze u.c.).

Nekustamā īpašuma tirgus informācija

Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei Kadastra informācijas sistēmā tiek uzturēta Nekustamā īpašuma tirgus datu bāze, kurā tiek uzkrāti oficiālie no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas saņemtie dati par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem visā valstī. Uz 2020. gada 1. janvāri datu bāzē bija uzkrāts aptuveni 887 000 darījumu. Informāciju par nomas maksām sniedz valsts un pašvaldību institūcijas. Piedāvājuma informācija pieejama bezmaksas publiskajos sludinājumu portālos.

Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmanto nekustamā īpašuma tirgus informāciju, kas atbilst vai ir korigēta uz noteiktu atskaites punktu laikā - 1. jūliju – pusotru gadu pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas kadastrālo vērtību aprēķinam.

Kadastrālo vērtību bāzes apstiprināšana un spēkā stāšanās



- 1 Kadastrālo vērtību bāzi apstiprina Ministru kabinets līdz katra gada 15. jūnijam;
- 2 Apstiprinātā kadastrālā vērtību bāze tiek piemērota kadastrālo vērtību aprēķinam no nākamā gada 1. janvāra;
- 3 Apstiprināto kadastrālo vērtību bāzi izmanto apbūvēta zemesgabala vērtības privatizācijas vajadzībām noteikšanai un nekustamā īpašuma nodokļa apmēra prognozēšanai nākamajam gadam.

Kadastrālo vērtību aprēķins



Kadastrālo vērtību aprēķina atsevišķi zemes vienībai, ēkai, telpu grupai, inženierbūvei, zemes vienības daļai. Nekustamā īpašuma (zemes īpašums, būvju īpašums, dzīvokļa īpašums) kadastrālo vērtību aprēķina kā atsevišķu nekustamo īpašumu veidojošo zemes vienību, ēku un inženierbūvju kadastrālo vērtību summu.

Kadastrālo vērtību aprēķina, ņemot vērā Kadastra IS reģistrētos datus:

- 1 apstiprināto kadastrālo vērtību bāzi;
- 2 objektu raksturojošos datus;
- 3 nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- 4 nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumus.

Kadastrālo vērtību aktualitāte



Kadastra objekta vērtības aprēķinam izmanto Kadastra IS datus par objektu pēc stāvokļa vērtības aprēķināšanas dienā. Ja Kadastra IS netiek reģistrētas izmaiņas objektu raksturojošajos datos, kadastrālā vērtība ir aktuāla līdz jaunas kadastrālo vērtību bāzes spēkā stāšanās brīdim. Ja tiek reģistrētas izmaiņas raksturojošajos datos, vērtība automātiski tiek pārrēķināta.

Spēkā esošās kadastrālās vērtības pieejamas [portālā Kadastrs.lv](https://www.vzd.gov.lv/lv/vertesanas-pamatprinciipi).