



Speciālās vērtības

Publicēts: 11.11.2020.

VZD pēc klientu pieprasījuma aprēķina arī specializētas vērtības dažādiem dzīves gadījumiem. Tā ir iespējams aprēķināt:

Prognozēto kadastrālo vērtību



Prognozēto kadastrālo vērtību izmanto, lai:

noskaidrotu iespējamo nekustamā īpašuma nodokļa apmēru no nākamā gada 1. janvāra;

plānotu ar nekustamo īpašumu nākamajā gadā veicamās darbības (piemēram, iegāde, pārdošana u.c.);

noskaidrotu iespējamo valsts nodevas apmēra lielumu, ja plānots iegādāties nekustamo īpašumu.

Prognozēto kadastrālo vērtību aprēķina Kadastrā reģistrētiem objektiem: zemes vienībai, zemes vienības daļai, ēkai, telpu grupai, inženierbūvei.

Vērtības aprēķinā izmanto:

nākamajam gadam apstiprinātos kadastrālo vērtību bāzes rādītājus (konkrētajā gadā līdz 15.jūnijam Ministru kabinetā apstiprinātie noteikumi);

Kadastrā reģistrētos objektu raksturojošos datus uz vērtības aprēķināšanas datumu.

Prognozēto kadastrālo vērtību aprēķina tikai līdz katra gada 31. decembrim, jo nākamā gada 1. janvārī Kadastrā notiek visu kadastra objektu kadastrālo vērtību pārrēķins – prognozēto vērtību aizstāj kadastrālā vērtība, kas ir ar juridisku spēku.

Prognozētās kadastrālās vērtības aprēķins ir maksas pakalpojums.



Vēsturiskā kadastrālā vērtība – pamatojoties uz konkrētiem dokumentiem aprēķināta vērtība, kāda tā faktiski bija vai varēja būt iepriekšējā perioda noteiktā datumā.

Vēsturisko kadastrālo vērtību aprēķina Kadastrā reģistrētiem objektiem: zemes vienībai, zemes vienības daļai, ēkai, telpu grupai, inženierbūvei.

Vērtības aprēķinā izmanto:

uz pieprasījumā norādīto datumu spēkā esošos normatīvos aktus un kadastrālo vērtību bāzes rādītājus;
pieprasījumā minētos objektu raksturojošos datus un Kadastrā reģistrētos datus uz norādīto datumu, ciktāl tie nav pretrunā ar pieprasījumā minētajiem

Vēsturisko kadastrālo vērtību uz jebkuru datumu aprēķina:

nekustamā īpašuma nodokļa pārrēķināšanai, jo ar tiesas nolēmumu vai administratīvo aktu (iestādes lēmumu) ir veiktas izmaiņas kadastra objektu raksturojošos datus, kas ietekmē vērtību (Piemēram, pašvaldība ir atcēlusi zemes vienībai iepriekš noteikto lietošanas mērķi. Tāpēc nepieciešams nodokļa pārrēķins, ko tā atbilstoši likumam “Par nodokļiem un nodevām” var veikt par iepriekšējiem 3 gadiem. Ņemot vērā, ka no 2008. gada pastāv 25% nodokļa apmēra pieauguma ierobežojums pret iepriekšējo gadu, iespējams, vēsturiskās vērtības aprēķins jāveic, sākot no 2007. gada).

labojot Kadastrā reģistrētos datus atbilstoši VZD rīcībā esošajiem dokumentiem (VZD kļūda), ja saņemts iesniegums atbilstoši Iesnieguma likumam (šajā gadījumā VZD par saviem līdzekļiem aprēķina vēsturisko vērtību un, ja objekts ir bijis nekustamā īpašuma nodokļa objekts, par to informē arī attiecīgo pašvaldību).

Vēsturisko kadastrālo vērtību uz 2007.gada 31.decembri aprēķina:

līdzvērtīgas zemes saņemšanas procesam – lai noteiktu vērtību līdzvērtīgas zemes kompensācijas fondā ieskaitītajām zemes vienībām;

zemes atsavināšanas procesam – publiskas personas mantas atsavināšanā apbūvēta un neapbūvēta zemesgabala nosacītās cenas noteikšanai (par valsts zemi to veic valsts akciju sabiedrība “Valsts nekustamie īpašumi”, par pašvaldību – attiecīgā pašvaldība).

Vēsturiskās kadastrālās vērtības aprēķināšana ir maksas pakalpojums.



Iespējamā kadastrālā vērtība ir nepieciešama, lai plānotu dažādas darbības ar nekustamo īpašumu, piemēram, ja:

- pašvaldība zemei mainītu lietošanas mērķi;
- Kadastrā tiktu reģistrēti jauni apgrūtinājumi;
- Lauku zemes vienībai aktualizētu zemes lietošanas veidus;
- ēkai mainītu ēkas galveno lietošanas veidu un ēkas tipu, piemēram, dzīvojamo māju pārveidotu par viesnīcu;
- ēka vēl tiek būvēta;
- ēkai mainītos tās fiziskais nolietojums.

Iespējamo kadastrālo vērtību var aprēķināt šādiem objektiem:

- zemes vienībai;
- zemes vienības daļai (nomas objektam);
- zemes vienības platībai;
- ēkai;
- inženierbūvei;
- telpu grupai.

Iespējamās kadastrālās vērtības aprēķinā ņem vērā:

- pieprasījumā norādītos objekta datus, tāpēc svarīgi ir norādīt precīzi, ar kādiem datiem vērtība ir jāaprēķina;
- spēkā esošo vai no nākamā gada 1.janvāra piemērojamo kadastrālo vērtību bāzi (prognozētās bāzes vērtības);
- Kadastrā reģistrētos objektu raksturojošos datus, ja tie nav pretrunā pieprasījumā norādītajiem.

Aprēķinātajai iespējamai kadastrālajai vērtībai ir tikai informatīvs raksturs un tā nav izmantojama tiesisko attiecību kārtošanai, piemēram, valsts nodevas noteikšanai, privatizācijai, nekustamā īpašuma nodokļa apmēra noteikšanai u.c.

Iespējamās kadastrālās vērtības aprēķināšana ir maksas pakalpojums.

Apbūvēta zemesgabala vērtību privatizācijas vajadzībām



Apbūvēta zemesgabala vērtība privatizācijas vajadzībām (Privatizācijas vērtība) ir nepieciešama, lai noteiktu valstij vai pašvaldībai piekritoša (piederoša) apbūvēta zemesgabala cenu, kas nodots privatizācijai vai atsavināšanai. Privatizācijas vērtību nosaka zemes vienībai, zemes vienības daļai, zemes vienības domājamai daļai.

Privatizācijas vērtības aprēķinā ņem vērā:

- Kadastrā reģistrētos datus par zemesgabala platību un apgrūtinājumiem;
- pēdējo Kadastra likuma 68. panta pirmajā daļā noteiktajā kārtībā apstiprināto kadastrālo vērtību bāzi;
- zemesgabala lietošanas mērķi privatizācijai (nosaka pašvaldība).

Apbūvēta zemesgabala vērtība privatizācijām noteikšana ir maksas pakalpojums.

Bijušā zemes īpašuma vērtību uz 1940. gada 21. jūliju.



Bijušā zemes īpašuma vērtība uz 1940. gada 21. jūliju (vērtība uz 1940. gadu) nepieciešama, lai pašvaldība bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem piešķirtu līdzvērtīgu zemi pilsētās likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pantā noteiktajos gadījumos.

Galvenais princips līdzvērtīgas zemes iegūšanai – bijušā īpašuma vietā tās pašas pilsētas administratīvajā teritorijā piešķir līdzvērtīgu zemi, kuras pašreizējā kadastrālā vērtība (kopš 2008. gada 15. februāra piemēro zemes kadastrālo vērtību, kāda tā bija 2007. gada 31. decembrī) kompensē Vērtību uz 1940. gadu.

Vērtības uz 1940. gadu aprēķināšanā ņem vērā:

- vēsturiskajā dokumentā (uzziņa par zemesgabala tirgus vērtību, zemes pirkuma līgums u.c. – var iegūt Latvijas Valsts arhīvā) norādīto bijušā zemes īpašuma tirgus vērtību līdz 1940. gada 21. jūlijam;

Ja nav šāda dokumenta, tad izmanto pašvaldības apstiprināto vēsturisko zemes vērtību zonējumu vai zemes tirgus vērtības līdz 1940. gada 21. jūlijam vai VZD aprēķināto tuvināto zemes tirgus vērtību.

- bijušā zemes īpašuma platību vai tās daļu
- koeficientu pirmskara lata vērtības pārrēķināšanai pašreizējā lata vērtībā
- vērtību uz 1940. gadu neaprēķina šobrīd esošajām lauku apvidu zemēm.

No 2016. gada 1. janvāra lauku zemēm tikai nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām izmanto speciālo vērtību. To ieviesa, lai kadastrālo vērtību kāpums neizraisītu strauju nodokļa maksājuma pieaugumu.

Speciālo vērtību nosaka 10 gadus – līdz 2025. gadam un tās pieaugums ik gadu nepārsniedz 10% no iepriekšējā taksācijas gada speciālās vērtības.

Speciālo vērtību nosaka lauku zemes vienībai (zemes vienības daļai), kurai platība ir lielāka par 3 hektāriem, un vismaz viens no noteiktajiem lietošanas mērķiem ir no lietošanas mērķu grupas “Lauksaimniecības zeme”, “Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu” vai “Ūdens objektu zeme” (turpmāk – lauku zeme).

To nenosaka un nodokļa pieauguma ierobežojumu nepiemēro apbūves zemei un lauksaimniecības, ūdenssaimniecības vai mežsaimniecības zemei pilsētās.

Speciālās vērtības noteikšanas principi:

nosaka ārpus Kadastra informācijas sistēmas, bet izmanto tajā reģistrētos zemes vienības (zemes vienības daļas) datus;

sākot no 2016. gada speciālā vērtība ir zemes kadastrālā vērtība 2015. gada 31. decembrī, ja 2016. gada kadastrālās vērtības pieaugums ir lielāks par 10% vai 2016. gada 1. janvāra vērtība, ja pieaugums ir mazāks par 10%;

taksācijas gada laikā no jauna reģistrētām zemes vienībām speciālā vērtība ir vienāda ar tām aprēķināto kadastrālo vērtību;

taksācijas gada laikā speciālo vērtību neaktualizē, ja Kadastra reģistrē izmaiņas zemes vienības datos.

Aicinām iepazīties ar plašāku informāciju par [speciālajām vērtībām lauku zemei](#).