



Kadastrālā vērtēšana

Publicēts: 27.06.2020.

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.

Masveida vērtēšana nekustamā īpašuma nodokļu vajadzībām Latvijā tiek realizēta kopš pagājušā gadsimta 90to gadu beigām, un Latvijā to pazīst kā „kadastrālo vērtēšanu”. Noteiktās vērtības izmanto ne tikai nodokļa aprēķinam, bet arī citām vajadzībām, piemēram, valsts nodevas nomaksai reģistrējot īpašumtiesības zemesgrāmatā, zemes reformas realizācijai un izpirkšanas maksas apmēra noteikšanai, zemes nomas maksas noteikšanai, iznomājot valsts vai pašvaldības zemes, u.c.

Kadastrālo vērtēšanu Latvijā veic, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informācijas analīzes rezultātiem un vērtēšanā, atkarībā no pieejamās nekustamā īpašuma tirgus informācijas, tiek izmantotas visas trīs nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās vērtēšanas metodes – visplašāk darījumu salīdzināšanas metodi.

Vērtēšanas process sastāv no divām daļām:

- vērtību bāzes (bāzes vērtības un vērtību zonējumi) izstrādes un
- vērtību aprēķina.

Vērtēšanas vajadzībām visi īpašumi iedalās četrās grupās – dzīvojamā apbūve, rūpniecības apbūve, komercdarbības un sabiedriskās (publiskā) apbūve; lauku īpašumi, kam tiek izstrādāti atšķirīgi vērtību zonējumi.

Vērtību bāze tiek aktualizēta reizi četros gados – līdz katra gada 15. jūnijam valdībā tiek apstiprināti noteikumi ar bāzes vērtību un vērtību zonu izmaiņām nākamajam gadam. Izmaiņas stājas spēkā ar nākamā gada 1. janvāri. Noteikto vērtību atbilstība tirgus vērtībām noteikta 100% apmērā pēc situācijas uz bāzes vērtību noteikšanu.

Kadastrālās vērtības aprēķina automatizēti visiem Kadastra informācijas sistēmā reģistrētiem īpašumiem un to veidojošiem kadastra objektiem (zemes vienībām, zemes vienības daļām, būvēm, būves daļām (telpu grupām), pielietojot valdībā apstiprinātos aprēķina modeļus. Vērtības pārrēķina stājoties spēkā izmaiņām vērtību bāzē vai mainoties īpašuma datiem. Vērtības aprēķinā tiek izmantoti tikai objektu kadastrālajā uzmērīšanā iegūtie dati vai dati, kas balstīti uz citu institūciju informāciju.

[Viss par kadastrālo vērtēšanu](#)

<https://www.vzd.gov.lv/lv/kadastrala-vertesana>