



## Par kadastrālo vērtību

Publicēts: 18.06.2020.

Kas ir kadastrālā vērtība? ▼

Kadastrālā vērtība ir nekustamā īpašuma vērtība, kas tiek noteikta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai saskaņā ar starptautiski atzītiem masveida vērtēšanas standartiem un vērtēšanas metodēm. Kadastrālā vērtība zemei un būvēm tiek aprēķināta atbilstoši valdības apstiprinātiem vienotiem vērtēšanas kritērijiem visā valsts teritorijā, ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, reģistrētos datus par īpašuma kvalitatīvo stāvokli, izmantošanas veidu, platību, apgrūtinājumiem un citiem kritērijiem.

Kadastrālās vērtēšanas juridiskais pamatojums ir [Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums](#) un uz šī likuma pamata izdotie Ministru kabineta 2020. gada 18. februāra noteikumi Nr. 103 "[Kadastrālās vērtēšanas noteikumi](#)".

Kadastrālā vērtība balstās un ir saistīta ar izmaiņām nekustamā īpašuma tirgū. Ja vērtības (cenas) kādā teritorijā vai īpašumu segmentā tirgū kāpj, pieaug arī kadastrālā vērtība un otrādi – ja krīt, tad kadastrālā vērtība samazinās.

Kadastrālās vērtēšanas process sastāv no diviem posmiem:

- 1 bāzes vērtības noteikšana plašākam viena veida objektu lokam noteiktā teritorijā (vērtību zonā);
- 2 konkrēta objekta kadastrālās vērtības automatizēts aprēķins Kadastrā.

Kā aprēķina kadastrālo vērtību?



Katru gadu 1. janvārī visiem kadastra objektiem aprēķina kadastrālo vērtību, ņemot vērā iepriekš pieņemtos normatīvos aktus, ar kuriem aktualizētas jaunas bāzes vērtības, jauni vērtību zonējumi vai mainītas aprēķina formulas. Aprēķinātās kadastrālās vērtības ir aktuālas līdz nākamā gada 1. janvārim, izņemot, ja gada laikā Kadastra informācijas sistēmā tiek reģistrētas izmaiņas objektu raksturojošos datos:

- zemei – pašvaldība lēmusi par lietošanas mērķa izmaiņām, reģistrēti vai dzēsti apgrūtinājumi, uzmērīšanas rezultātā precizēta zemes platība;
- ēkai – mainīts lietošanas veids, piemēram dzīvojamā ēka ir pārveidota par viesu māju, precizēts ēkas fiziskais nolietojums (piemēram, dabā ēka ir daudz sliktākā stāvoklī nekā Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts), mainīti apjoma rādītāji (piemēram, ēka uzmērīta, iegūstot datus par telpām vai reģistrēti dati par piebūvēm);
- telpu grupai (dzīvoklim) – mainīts lietošanas veids (piemēram, dzīvoklis pārveidots par biroju vai kafejnīcu) un apjoma rādītāji (piemēram, veikta dzīvokļa pārbūve).

Šajā gadījumā kadastrālā vērtība tiek pārrēķināta pēc tam, kad informācija par izmaiņām ir iesniegta Dienestā un reģistrēta Kadastrā. Ja īpašnieks pieprasa aktualizēt datus par savu īpašumu Kadastrā kārtējā gadā, kadastrālās vērtības pārrēķins nodokli ietekmēs tikai nākošajā gadā.

Vai īpašuma tirgus vērtība atšķiras no kadastrālās vērtības?



Kadastrālās vērtības aprēķināšanas modeļi jeb formulas ir veidotas, lai katra īpašuma kadastrālā vērtība maksimāli tuvinātos tā tirgus vērtībai, nevērtējot katru īpašumu individuāli. Īpašuma iespējamās tirgus cenas nosaka sertificēti īpašuma vērtētāji, taču šie vērtējumi nevar būt par pamatu kadastrālās vērtības maiņai, jo tajos nereti pielieto individuālus kritērijus, piemēram, apkārtnes ainavu, kas netiek ņemta vērā, nosakot masveida vērtību. Tāpat ir svarīgi, kādam mērķim tirgus vērtējums noteikts, jo arī šis faktors var būtiski mainīt uzrādīto vērtību. Tāpat kā individuālajā vērtēšanā, arī kadastrālās vērtības aprēķināšanā, nosakot bāzes vērtības, tiek ņemti vērā nekustamo īpašumu tirgus darījumu dati

Kāpēc nepieciešama kadastrālā vērtība?



Kadastrālā vērtība ir pamats nekustamā īpašuma nodokļa, dažādu nodevu (mantojumu vai dāvinājumu formēšanas situācijās) vai zemes nomas maksas aprēķināšanai, to izmanto gan pašvaldības, gan dažādas valsts iestādes, gan arī zemes un būvju īpašnieki savstarpējos darījumos vai strīdus situācijās.

Kas ietekmē kadastrālo vērtību?



**ZEMEI**

Zemei kadastrālo vērtību visbūtiskāk ietekmē pašvaldības noteiktais lietošanas mērķis, vai tas ir lauksaimniecības, mežsaimniecības īpašums vai tomēr tas ir apbūvei paredzēts un reāli izmantots nekustamais īpašums. Katram lietošanas mērķim ir noteikta sava bāzes vērtība, ko izmanto kadastrālās vērtības aprēķinā. Ja lietošanas mērķis neatbilst dabā esošajai situācijai, īpašniekam ir tiesības vērsties pašvaldībā ar lūgumu to mainīt.

Tā kā zemes bāzes vērtība ir noteikta standarta apbūves gabalam, tad kadastrālo vērtību ietekmē arī zemes vienības lielums. Jo lielāka būs zemes vienība, jo mazāka būs viena kvadrātmetra vērtība.

Gan blakus esošām, gan līdzīgām zemes vienībām kadastrālās vērtības var atšķirties, ja reģistrēti atšķirīgi apgrūtinājumi (sarkanā līnija, komunikāciju aizsargjoslas u.c.), kuri iegūti zemi kadastrāli uzmērot.

## APBŪVES ZEMĒM

Apbūves zemēm apgrūtinājumu aizņemtajai platībai vērtību samazina par 45%. Ja apgrūtinājumi ir noteikti, bet nav zināma to platība, tad samazinājums ir tikai 1%. Kopējais vērtības samazinājums nevar būt lielāks par 45%.

## LAUKSAIMNIECĪBAS UN MEŽSAIMNIECĪBAS ĪPAŠUMIEM

Lauksaimniecības, mežsaimniecības īpašumiem kadastrālo vērtību ietekmē zemes mērniecības laikā uzmērītie zemes lietošanas veidi (aramzeme, ganības, meža zeme, krūmāji u.tt.), kuriem nosaka atšķirīgu zemes vērtību izejot no lauksaimniecībā izmantojamās zemes vai meža zemes kvalitātes – ballēm. Jo auglīgāka zeme, jo tās kvalitatīvais novērtējums lielāks. Līdzīgi kā apbūves zemēm, arī lauku zemēm kadastrālo vērtību ietekmē apgrūtinājumi, kas vērtību samazina par 5%, 10% vai 30%.

## SAVRUPMĀJĀM

Savrupmājām kadastrālo vērtību ietekmē:

- ēkas lielums un platību sadalījums – iekštelpas, ārtelpas (terase, nojume, balkons) palīgtelpas (garāža, kūts pagrabs);
- ēkas labiekārtojumi – vai ir pieejama elektrība un kanalizācija;
- ēkas stāvoklis – fiziskais nolietojums, ko iegūts, ēku kadastrāli uzmērot;
- apgrūtinājumi – valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis.

## TELPU GRUPĀM (DZĪVOKĻIEM)

Telpu grupām (dzīvokļiem) kadastrālo vērtību ietekmē:

- dzīvokļa atrašanās vieta ēkā – pagrabstāvā vai pirmajā stāvā;
- dzīvokļa platību sadalījums – iekštelpas, ārtelpas (terase, nojume, balkons);
- dzīvokļa labiekārtojumi – vai ir kanalizācija un sanmezgls (WC);
- ēkas veids - vai ir koka ēka;
- ēkas stāvoklis - fiziskais nolietojums;
- apgrūtinājumi – valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis.

Aprēķinot dzīvokļa īpašumam kopējo vērtību, ņem vērā arī samazināto vērtību par dzīvojamā mājā esošajām koplietošanas telpām (trepēm, gaiteniem).

Kas ir bāzes vērtības un kā tās tiek izmantotas kadastrālās vērtības aprēķināšanā? ▼

Bāzes vērtību noteikšanas vajadzībām Dienests reizi četros gados visai valsts teritorijai pa īpašumu grupām (dzīvojamā, lauku, ražošanas, komercdarbības un sabiedriskā) izstrādā vērtību zonējumus. Vērtību zonas tiek veidotas, ņemot vērā nekustamā īpašuma cenas atbilstoši pieprasījumam/piedāvājumam konkrētajā laika momentā un vērtību ietekmējošos faktorus (piemēram novietojumu, infrastruktūras pieejamību, u.c.) un zonu izdalīšanas procesā iesaistās arī pašvaldību norīkoti pārstāvji – konsultanti, ar kuriem tiek izvērtētas noteikto vērtību zonu robežas.

Bāzes vērtības tiek noteiktas, analizējot zemesgrāmatā reģistrētos pirkuma darījumus – gan konkrētajā teritorijā notikušos, gan līdzīgās teritorijās. Dienesta rīcībā ir plaša nekustamā īpašuma tirgus datu bāze, kur uzkrāta informācija par vairāk kā 530 tūkstošiem darījumu objektu. Tā kā nekustamā īpašuma tirgū visvairāk nonāk darījumi tieši ar dzīvojamiem īpašumiem (pārdod gan neapbūvētas zemes, gan zemes kopā ar savrupmājām, gan dzīvokļus), tad bāzes vērtību noteikšanai izmanto visplašāk pielietojamo vērtēšanas metodi, ko izmanto arī sertificētie vērtētāji, nosakot objektam tirgus vērtību, darījumu salīdzināšanas metodi.

Pielietojot matemātiski statistiskās metodes, analīzes procesā nosaka zemes vai ēkas platības vienības bāzes vērtību (nosacīto standartcenu), kas raksturo tipisko objektu noteiktā vietā – vērtību zonā. Tas nozīmē, ka bāzes vērtība ir noteikta tipiskam objektam jeb standartobjektam, savukārt, ja zemes vienība vai dzīvojamā māja ir lielāka nekā standartobjekts, tās kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro samazinošos koeficientus.

Zonējumus un bāzes vērtības izstrādā līdz esošā gada 1. aprīlim, pēc tam tās līdz 15. jūnijam apstiprina Ministru kabineta kā kadastrālo vērtību bāzes noteikumus attiecīgajam gadam un kadastrālo vērtību aprēķinam, un tās stājas spēkā tikai nākošā gada 1. janvārī. Šāds periods ir noteikts tāpēc, ka kadastrālās vērtības tiek izmantotas nekustamā īpašuma nodokļa (nodoklis) vajadzībām, kuru ieņēmumi veido daļu no pašvaldības budžeta, kas ir savlaicīgi jāplāno.

Kur uzzināt kadastrālo vērtību? ▼

Savu īpašumu kadastrālo vērtību bez maksas iespējams uzzināt portālā [Kadastrs.lv](http://Kadastrs.lv) publiskajā sadaļā bez autorizēšanās, kā arī reizi gadā – personīgi vēršoties Valsts zemes dienesta klientu apkalpošanas centros un pieprasot attiecīgu izdrukku. Tāpat bez maksas portālā [Kadastrs.lv](http://Kadastrs.lv) ir iespējams uzzināt jebkura īpašuma kadastrālo vērtību, kā arī aplūkot spēkā esošos un nākamajam gadam apstiprinātos teritoriju zonējumus un bāzes vērtības.

Vai kadastrālo vērtību iespējams mainīt?



Kadastrālā vērtība visiem īpašumiem tiek aprēķināta katru gadu uz 1. janvāri, aktualizējot to atbilstoši iepriekš pieņemtiem normatīvajiem aktiem (mainītas aprēķina formulas vai apstiprināti jauni zemes vērtību zonējumi un atbilstoši tirgus situācijai aktualizētas bāzes vērtības).

Individuāli kadastrālā vērtība Kadastra informācijas sistēmā tiek pārrēķināta, ja tiek mainīti to vērtību ietekmējošie dati:

- zemei – pašvaldība ir lēmusi par lietošanas mērķa izmaiņām, reģistrēti vai dzēsti apgrūtinājumi, pēc uzmērīšanas mainīti zemes lietošanas veidi (piemēram, pļava aizaugusi ar krūmiem) vai precizēta zemes vienības platība;
- būvēm – mainīts lietošanas veids, piemēram, dzīvojamā ēka ir pārveidota par viesu māju, precizēts ēkas fiziskais nolietojums (piemēram, dabā ēka ir daudz sliktākā stāvoklī nekā Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts), mainīti apjoma rādītāji (piemēram, ēka uzmērīta, iegūstot datus par telpām vai reģistrēti dati par piebūvēm).

Izmaiņas Kadastra informācijas sistēmā tiek veiktas pēc tam, kad informācija par tām ir iesniegta Valsts zemes dienestā.

Kāpēc mainās kadastrālā vērtība lauksaimniecības zemei?



Galvenais iemesls ir lauksaimniecības zemes cenu izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū. Īpaši pēdējos gados aktivizējies lauksaimniecības zemes tirgus un notikušie darījumi norāda uz cenu pieaugumu. Rūpīgi analizējot lauku zemes darījumu cenas, nosaka lauksaimniecības zemes bāzes vērtību latos par hektāru. Darījumu cenu analizē neiekļauj darījumus ar mežaudzi un nelielas zemes platības blakus ūdenstilpnēm, kas visticamāk norāda, ka zeme varētu būt pirka vairāk rekreācijai/apbūvei, nevis lauksaimniecībai. Tāpat izskata vai darījums noticis starp ārvalstniekiem vai vietējiem, jo ar ārvalstu kapitālu iesaistītos darījumos cenas par hektāru ir būtiski lielākas. Darījumus analizē pa zemes kvalitātes grupām gan vienas pašvaldības ietvaros, gan salīdzinot ar līdzīgām teritorijām citos novados. Līdz ar to uz tirgus informācijas pamata noteiktās bāzes vērtības izmaiņas ir viens no iemesliem lauksaimniecības zemes vērtības izmaiņām.

Otrs iemesls – izmaiņas zemes raksturojošos datos, par kuru atbilstību īpašuma patiesajam stāvoklim dabā, atbildīgs zemes īpašnieks. Lauksaimniecības īpašumiem kadastrālo vērtību ietekmē zemes mērniecības laikā uzmērītie zemes lietošanas veidi (aramzeme, ganības, krūmāji utt.), kam nosaka atšķirīgu zemes vērtību atkarībā no lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvā novērtējuma (ballēs). Jo auglīgāka zeme, jo tās kvalitatīvais novērtējums ir lielāks.

Arī uzmērītie apgrūtinājumi ietekmē kadastrālo vērtību, to samazinot par 5% līdz 30% apmērā atkarībā no to aizņemtās platības.

Kas ir lauksaimniecības zemes kvalitatīvais novērtējums?



Ballēs izteikts novērtējums, kur viena zemes vērtības balle atbilst 70 kg rudzu un naudas izteiksmē sastāda Ls 3,71 (5,28 EUR). Galvenie zemes kvalitāti ietekmējošie rādītāji ir augsnes veids, augsnes mehāniskais sastāvs un lauka melioratīvais stāvoklis (meliorēts vai nemeliorēts). Vēsturiski veicot augšņu kartēšanas un zemes kvalitatīvā novērtējuma noteikšanas lauka darbus, lai noteiktu zemes auglību ballēs, bez galvenajiem zemes auglību ietekmējošajiem rādītājiem, izvērtēja arī mikrolieljefu, akmeņainību, lauku sikkontūrainību un dabā esošos šķēršļus, kas traucē lauka mehānisku apstrādi.

Kādas kartes izmanto lauksaimniecības zemes kvalitatīvā novērtējuma (balļu) noteikšanai? ▼

Zemes kvalitatīvā novērtējuma noteikšanai Valsts zemes dienests izmanto augšņu kartēšanas un zemes vērtēšanas kartogrāfiskos materiālus. Augšņu kartēšanas un zemes vērtēšanas lauku darbi Latvijā tika pabeigti 1994.gadā. No minētajiem materiāliem pēc vienotas metodoloģijas tika sagatavotas masveida vērtēšanas vajadzībām zemes kvalitātes novērtējuma pamatkartes mērogā 1:10 000. Kaut arī šķiet, ka šie materiāli ir tapuši krietnu laiku atpakaļ, tomēr savu aktualitāti pamatā tie nav zaudējuši, jo augsnes veidi un to sastāvs dabā mainās ļoti lēni.

Lauksaimniecības zemes kvalitatīvo novērtējumu jaunām zemes vienībām nolasa no kartēm – zemes vienības dabā neapseko un jaunus lauka vērtēšanas darbus neveic.

Nākotnē iecerēts, ka uz augšņu agroķīmiskās izpētes rezultātiem balstītu augsnes kartēšanu un zemes kvalitatīvo vērtēšanu veiks reizi 20 gados, pirmo ciklu veicot līdz 2018.gadam un līdz 2020.gadam izveidojot zemes kvalitātes novērtējuma informācijas sistēmu

Vai manam īpašumam var mainīties kvalitatīvais novērtējums (balles)? ▼

Kvalitatīvais novērtējums var mainīties divos gadījumos, ja:

- 1 īpašumā notiek izmaiņas zemes lietošanas veidos, piemēram, daļa lauksaimniecības zemes tiek apmežota, pļava aizaugusi ar krūmiem;
- 2 lauksaimniecības zeme tiek izņemta no meliorācijas kadastra, kā rezultātā tā vairs neatbilst meliorētai lauksaimniecības zemei.

Lai aktualizētu balles, pirmajā gadījumā zemes mērniekam jāpasūta situācijas plāna aktualizācija, pēc kuras izmaiņas zemes lietošanas veidos tiks reģistrētas Kadastra informācijas sistēmā, otrajā gadījumā – Valsts zemes dienests no valsts sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi" saņems informāciju par lauksaimniecības zemes izņemšanu no meliorācijas kadastra.

Kur var uzzināt kāds kvalitatīvais novērtējums (balles) noteikts manam īpašumam? ▼

Zemes īpašniekam lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvā novērtējuma balles var uzzināt: portālā [Latvija.lv](http://Latvija.lv) izmantojot pakalpojumu „Mani dati Kadastrā”, portālā [Kadastrs.lv](http://Kadastrs.lv) un reizi gadā (bez maksas) pieprasot izdruku saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 85.pantu. Pārējiem interesentiem zemes kvalitatīvā novērtējuma balles kopā ar citiem kadastra datiem par maksu pieejamas portālā [Kadastrs.lv](http://Kadastrs.lv).

Vai Valsts zemes dienesta darbinieki apseko manu īpašumu, veicot kadastrālo vērtēšanu? ▼

Nē, Jūsu īpašums netiek apsekots. Aprēķinot kadastrālo vērtību, tiek ņemti vērā tie dati, kas ir reģistrēti Kadastra reģistrā. Dati par zemi tiek reģistrēti zemes mērniecības laikā, savukārt, dati par būvēm – būvju kadastrālās uzmērīšanas (tehniskās inventarizācijas) laikā. Ja uzskatāt, ka dati ir mainījušies kopš pēdējas mērniecības (gan zemes, gan būvju), Jums ir tiesības pasūtīt datu aktualizāciju Kadastra reģistrā – attiecībā uz zemes mērniecību Jums jāvēršas privātās mērnieku firmās, savukārt, par būvju uzmērīšanu – Valsts zemes dienestā.

Vai Valsts zemes dienests pārrēķinās kadastrālo vērtību, ja es uzrakstīšu iesniegumu, norādot īpašus apstākļus, kas ietekmē mana īpašuma vērtību. ▼

Nē, kadastrālā vērtība netiks pārrēķināta. Valsts zemes dienests strikti vadās pēc [normatīviem aktiem](#), kas nosaka, kādus datus izmanto, lai aprēķinātu kadastrālo vērtību, un papildus datu izmantošana vai īpaša koeficienta piemērošana attiecībā uz Jūsu īpašumu nav pieļaujama.

Vai Valsts zemes dienests pārrēķinās kadastrālo vērtību, ja es uzrakstīšu iesniegumu, norādot cenu, par kādu esmu iegādājies īpašumu (pievienošu sertificēta vērtētāja noteikto tirgus vērtību)? ▼

Nē, kadastrālā vērtība netiks pārrēķināta. Valsts zemes dienestam ir strikti jāvadās pēc [normatīvajos aktos](#) noteiktām bāzes vērtībām, kas atkarībā no īpašuma izmantošanas (lietošanas mērķis – zemei, būvei – būves tips) tiek piemērotas vērtības aprēķinā.

Vai īpašuma kadastrālai vērtībai nebūtu jāsakrīt ar īpašuma tirgus vērtību? ▼

Ideālā situācijā tā ir, tomēr cerēt, ka ikviena īpašuma tirgus vērtība sakrīt ar šī īpašuma kadastrālo vērtību, nevar. Tam ir vairāki iemesli – pirmkārt, kadastrālās vērtības (bāzes vērtību) aprēķins notiek masveida procesā, kadastrālo vērtību atbilstību tirgus līmenim nosakot plašākā teritorijā īpašumu grupai ar [statistiskām metodēm](#); otrkārt, kadastrālās vērtības aprēķinam tiek izmantoti tikai pēdējie Kadastra reģistrā reģistrēti dati, kas var būt arī vairākus gadus veci; treškārt, kadastrālajā vērtēšanā tiek izmantoti tikai [normatīvajos aktos](#) noteiktie vērtēšanas modeļi, kuri neparedz izvērtēt īpašos apstākļus.

Kā es varu noskaidrot kādi dati ir izmantoti mana īpašuma kadastrālās vērtības aprēķinam? ▼

Vairākas iespējas – pirmkārt, pasūtīt Valsts zemes dienestā bezmaksas izziņu (saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 85. pantu); otrkārt, portālos [Latvija.lv](#) un [Epakalpojumi.lv](#) internetā, izmantojot pakalpojumu „[Mani dati kadastrā](#)”; treškārt, aplūkot datus Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portālā [Kadastrs.lv](#).

Kas visbūtiskāk ietekmē īpašuma kadastrālo vērtību?



Visbūtiskāk īpašuma kadastrālo vērtību (tāpat kā tirgus vērtību) ietekmē atrašanās vieta – vai īpašums atrodas pievilcīgā, pieprasītā teritorijā, vai attālā lauku teritorijā. Tāpat vērtību ietekmē īpašuma izmantošanas veids (lietošanas mērķis – zemei, būvei – būves tips), apgrūtinājumi un apjomi (platības/ būvtilpums). Būtiski atcerēties, ka, aprēķinot kadastrālo vērtību, tiek ņemti vērā tikai tie dati, kas reģistrēti Kadastra reģistrā – ja dati neatbilst īpašuma patiesajam stāvoklim, t.sk. īpašumam noteiktais lietošanas mērķis, ko nosaka vietējā pašvaldība, kadastrālā vērtība var atšķirties no īpašuma tirgus vērtības.

Vai Valsts zemes dienests nosaka zemes lietošanas mērķi un kā es varu to mainīt?



Zemes lietošanas mērķi saskaņā ar [normatīvajiem aktiem](#) nosaka un maina pašvaldība, kuras teritorijā īpašums atrodas. Lai ierosinātu lietošanas mērķa maiņu, jāvērsas pašvaldībā ar iesniegumu. Valsts zemes dienests, pamatojoties uz pašvaldības lēmumu, tikai reģistrē izmainīto lietošanas mērķi Kadastra reģistrā. Pēc izmaiņu veikšanas, izmainītais lietošanas mērķis tiek izmantots kadastrālās vērtības aprēķinā

Vai īpašuma kadastrālā vērtība gada laikā var mainīties bez īpašnieka ziņas?



Kalendārā gada laikā kadastrālā vērtība var mainīties tikai gadījumā, ja Kadastra reģistrā tiek mainīti īpašuma dati, piemēram, platības, zemes lietošanas mērķis vai būves tips. Saskaņā ar normatīviem aktiem šie dati nevar mainīties bez īpašnieka ziņas.

Kāpēc kadastrālā vērtība katru gadu mainās?



[Normatīvie akti](#) paredz Valsts zemes dienestam pienākumu katru gadu 1.janvārī pārrēķināt kadastrālās vērtības visiem Kadastra reģistrā reģistrētajiem objektiem. Kadastrālās vērtības mainās, ja mainās situācija nekustamā īpašuma tirgū: cenu kāpuma gadījumā – palielinās, cenu krituma gadījumā – samazinās. Valsts zemes dienests katru gadu nosaka bāzes vērtības un tās kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto ar 1. janvāri.

Atsevišķos gadījumos kadastrālās vērtības var mainīties, mainoties normatīvajiem aktiem, piemēram, mainoties zemes lietošanas mērķu vai būvju tipu klasifikācijai vai mainoties aprēķina modelim (formulai) – arī šādas izmaiņas visbiežāk tiek veiktas 1.janvārī. Par vērtības izmaiņām šajā gadījumā īpašniekam netiek īpaši paziņots.



Kā es varu noskaidrot, kāda būtu mana īpašuma kadastrālā vērtība, ja tiktu mainīts zemes lietošanas mērķis? ▼

Normatīvajos aktos ir apstiprinātas formulas (vērtēšanas modeļi), pēc kurām aprēķina vērtību konkrētam objektam. Tāpat normatīvajos aktos ir apstiprinātas bāzes vērtības katram zemes lietošanas mērķim visās vērtību zonās. Lai aprēķinātu iespējamo kadastrālo vērtību, nepieciešams izvēlēties pareizo aprēķina formulu, atkarībā no tā, kādam objektam ir nepieciešamas aprēķināt vērtību, un zināt konkrētā objekta raksturojošos datus, ko īpašnieks var uzzināt vienu reizi kalendārā gada laikā bez maksas, pieprasot informāciju VZD.

Tāpat Jums ir tiesības pasūtīt iespējamās kadastrālās vērtības aprēķinu Valsts zemes dienestā

Ko man darīt, ja mana īpašuma kadastrālā vērtība manuprāt ir nesamērīgi augsta, salīdzinot ar kaimiņu īpašumu? ▼

Jānoskaidro vai Kadastra reģistrā reģistrētie dati par īpašumu atbilst faktiskai situācijai dabā (konkrētā objekta raksturojošos datus īpašnieks var uzzināt vienu reizi kalendārā gada laikā bez maksas, pieprasot informāciju VZD) – gan zemes lietošanas mērķi, apgrūtinājumi, platības, ēkām fiziskais stāvoklis. Ja dati ir nekorekti, jāierosina to aktualizācija, ja dati ir korekti, tad iespējams tie neatbilst kaimiņa īpašumam.

Vai aprēķinot kadastrālo vērtību tiek ņemts vērā fiziskais nolietojums? ▼

Aprēķinot kadastrālo vērtību, ja ēkas fiziskais stāvoklis (nolietojums) ir vismaz 5%, ēkas kadastrālā vērtība tiek koriģēta. Ja ēkas nolietojums ir sasniedzis 85% (vai vairāk) – ēkas kadastrālā vērtība būs 0 EUR un vairs neietekmēs kopējo īpašuma novērtējumu. Pretējā gadījumā – ja, ēkas fiziskais stāvoklis ir labāks – ēkas vērtība, attiecīgi koriģēta, tiek ieskaitīta īpašuma novērtējumā. Aprēķinot kadastrālo vērtību, tiek ņemts vērā ēkas fiziskais stāvoklis, kas reģistrēts Kadastra reģistrā ēkas apsekošanas laikā (būvju kadastrālās uzmērīšanas (tehniskās inventarizācijas) laikā) – ja dati ir novecojuši un neatbilst faktiskai situācijai dabā, īpašniekam, lai aktualizētu kadastrālo vērtību, ir jāpasūta (par maksu) ēkas datu aktualizācija (fiziskā nolietojuma aktualizēšanu iespējams pasūtīt kā atsevišķu darbību).

Vai mana īpašuma kadastrālajā vērtēšanā tiek ņemts vērā infrastruktūras stāvoklis? ▼

Tā kā kadastrālā vērtēšana ir masveida vērtēšana, kuras ietvaros netiek aplūkots katrs individuāls objekts, bet gan īpašumu grupa kādā noteiktā teritorijā – kadastrālās vērtības aprēķina vajadzībām tiek izstrādāti zonējumi, sadalot valsts teritoriju zonās, kurās līdzīgu īpašumu vērtība nekustamā īpašuma tirgū ir nosacīta līdzīga. Izstrādājot zonējumu, tiek ņemta vērā gan infrastruktūras esamība un kvalitāte, gan teritorijas pievilcība un attīstība un citi galvenie vērtību ietekmējošie faktori – tomēr jāuzsver – tie tiek aplūkoti zonas ietvaros, nevis katram konkrētam īpašumam.