



Valsts zemes
dienests

leskats nekustamā īpašuma kadastrālās vērtēšanas pamatprincipos

2020.gada 15.jūlijs



Valsts zemes
dienests

Kadastrālo vērtēšanu reglamentē

- **Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums** - nosaka kadastrālās vērtēšanas pamatprincipus;
- Ministru kabineta 2020.gada 18.februāra noteikumi Nr.103 **Kadastrālās vērtēšanas noteikumi** - nosaka kadastrālās vērtēšanas kārtību;
- Ministru kabineta apstiprināta **Kadastrālo vērtību bāze** - izmanto kadastrālo vērtību aprēķinam.



Valsts zemes
dienests

Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtēšana

- **Kadastrālā vērtēšana** ir uz tirgus vērtības noteikšanas principiem balstīta masveida nekustamo īpašumu vērtēšana uz konkrētu datumu, izmantojot Kadastra informācijas sistēmā reģistrētus datus un vienotas metodes.
- **Kadastrālās vērtēšanas mērķis** – pēc vienotiem principiem, objektīvi un nekustamā īpašuma tirgum atbilstoši, novērtēt visus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos nekustamos īpašumus un kadastra objektus.



Valsts zemes
dienests

Kadastrālo vērtību izmanto

- nekustamā īpašuma **nodokļa** aprēķinam
- kapitāla pieauguma **nodokļa** aprēķinam
- **valsts nodevu** aprēķināšanai - darījumu reģistrēšanai zemesgrāmatā, mantojuma lietu kārtošānai u.c.
- zemes **nomas maksas** aprēķinam piespiedu nomas gadījumos
- zemes **nomas maksas** aprēķinam par neprivatizēto valsts un pašvaldību zemi lauku apvidos
- publiskas personas zemes **nomas maksas** aprēķinam
- apbūvēta un neapbūvēta atsavināmā zemes gabala **nosacītās cenas** noteikšanai
- apbūvēta zemes gabala **izpirkšanai**
- **atlīdzības** aprēķinam par lietošanas tiesību ierobežošanu
- grāmatvedības **uzskaitē**
- izmaksu un vērtību **izmaiņu** uzrādīšanai finanšu pārskatos
- kā **kritēriju** maksātspējas procesā
- kā **kritēriju** termiņuzturēšanās atļaujas iegūšanai





Valsts zemes
dienests

Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtēšana

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 noteikšanai;



- **Masveida vērtēšanu** – **visu** nekustamo īpašumu objektu **periodiska** novērtēšana.



Kadastrālās vērtēšanas process un metodes pēc būtības ir līdzīgas individuālajai vērtēšanai, 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.



Valsts zemes
dienests

Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmantotās metodes

Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei pielieto starptautiski atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās vērtēšanas pieejas. Vērtēšanas metožu izmantošana ir atkarīga no pieejamās tirgus informācijas:

darījumu salīdzināšanas pieeja - visplašāk izmantotā, pielieto apbūves un lauku zemju, kā arī ēku kadastrālo vērtību bāzes izstrādei.

ienākumu kapitalizācijas pieeja - izmanto meža zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrādei.

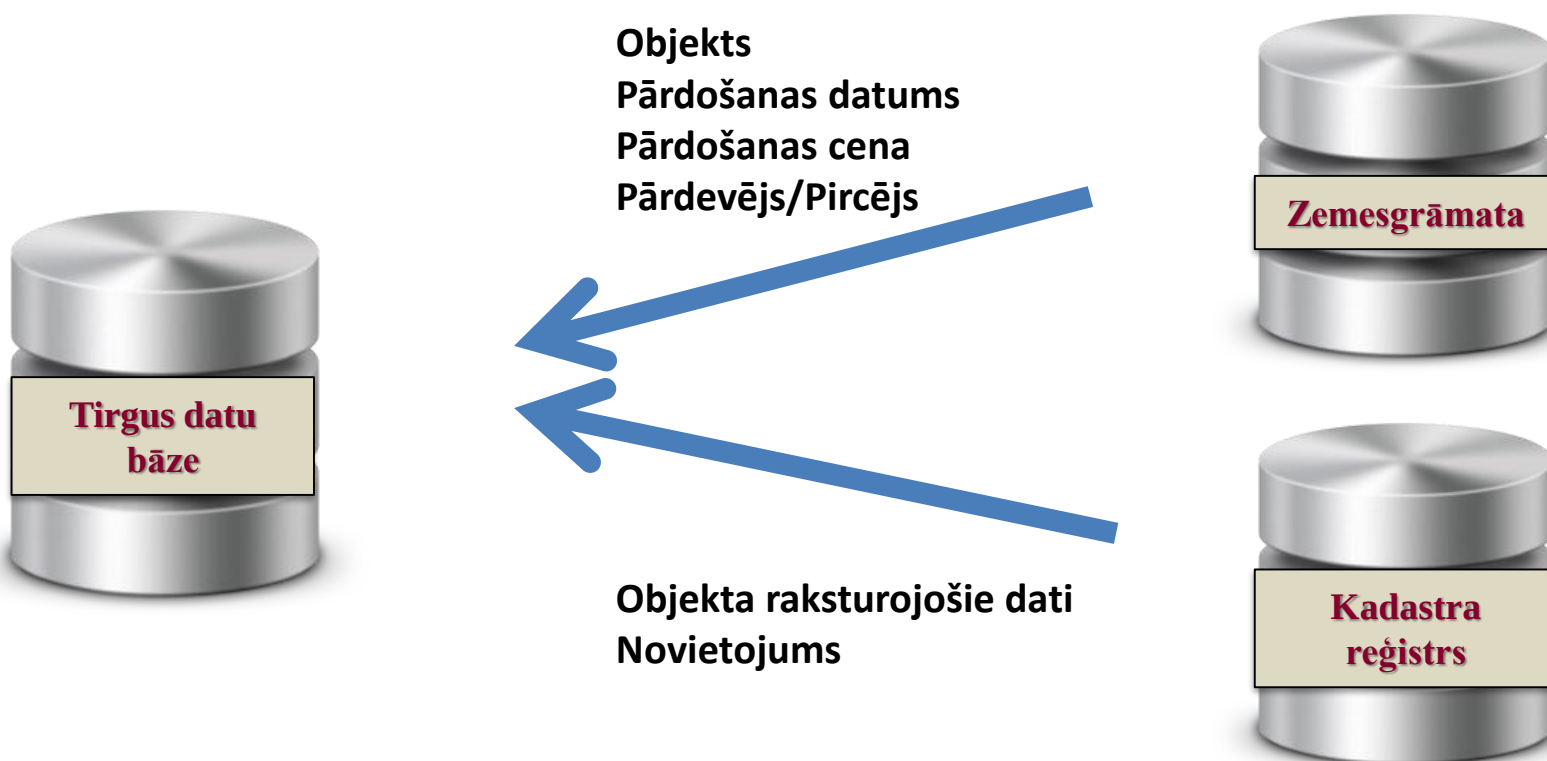
izmaksu pieeja - izmanto papildus darījumu salīdzināšanas metodei ēku un inženierbūvju kadastrālo vērtību bāzes izstrādē.



Valsts zemes
dienests

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.
- 2020. gada 6.jūlijā tirgus datu bāzē bija uzkrāts vairāk kā 912 000 darījumu.





Valsts zemes
dienests

Nekustamā īpašuma tirgus informācija

- Informācija par **nomas maksām** un **piedāvājuma informācija** tiek apkopota no nekustamo īpašumu kompāniju tirgus pārskatiem un publiskajiem sludinājumu portāliem.



Lāderis Latvijas nekustamo īpašumu tirgū

ĪPAŠUMI Pircējiem Pārdevējiem Investoriem Īre / Noma Par mums

Tirgus analīze

Latvijas nekustamā īpašuma tirgus analīze un pārskats

Regulāri veidojam vispusīgus un objektīvus nekustamā īpašuma tirgus pārskatus.

Mūsu veidoto tirgus pārskatu mērķis ir sniegt „Latio” klientiem un sadarbības partneriem, kā arī visiem pārējiem interesentiem objektīvu informāciju par aktualitātēm mājokļu un komercplatību tirgū, informēt par tirgu ietekmējošiem faktoriem un attīstības tendencēm.

SS.LV SLUDINĀJUMI						
Iesniegt sludinājumu • Mani sludinājumi • Meklēšana						
Mājas, vasarnīcas / Cēsis un raj. / Pārdod →						
Cena: Platība: Stāvi: Istabas: Zemes platība:						
Režims: Darījuma veids: Pilsēta, pagasts: Iela:						
Saraksts Pārdod Visi						
Sludinājumi	datums	Pagasts	m2	Stāvi	Zem. pl.	Cena
☐ 	Pārdodu qaldniecības ēku, qāzbetona	Priekulu pag. Priekulji	267	1	2302 m ²	45,000 €
☐ 	Pārdod īpašumu labā vietā Priekulji	Priekulu pag. Jaunrauna	83	1	3.50 ha.	32,900 €
☐ 	Pārdod īpašumu Cēsu pilsētas centrā,	Cēsis	217	2	1028 m ²	114,500 €
☐ 	Īpašums Priekuljos, Ābeldārza ielā ar	Priekulu pag. Priekulji	101	2	2176 m ²	110,000 €

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





Valsts zemes
dienests

Kadastrālo vērtību bāzes izstrāde

Vērtību būtiskākais ietekmējošais rādītājs ir objekta novietojums.

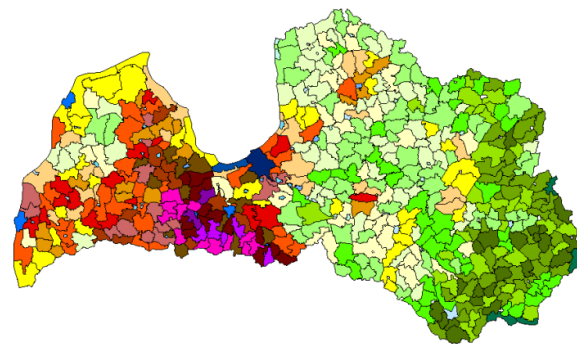
Vērtību zonējums - valsts teritorijas sadalījums apgabalos, kuros savstarpēji salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem vērtība nekustamā īpašuma tirgū ir nosacīti līdzīga.

■ **Lauku zemes** vērtēšanai:

- lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējums
- meža zemes vērtību zonējums

■ **Apbūves zemes** un **būvju** vērtēšanai:

- apbūves vērtību zonējums



Vērtību zonējumus izstrādā reizi četros gados.



Valsts zemes
dienests

Objektu grupēšana kadastrālās vērtēšanas vajadzībām

Zemi atbilstoši nekustamā īpašuma lietošanas mērķim iedala:

- **Lauku zeme**



Lauku zemei nosaka **lauksaimniecībā izmantojamās zemes** bāzes vērtības katrai lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupai un **meža zemes bāzes** vērtības katrai meža zemes kvalitātes grupai.

- **Apbūves zeme**



Apbūves zemei, attiecīgi lietošanas mērķim, nosaka **zemes bāzes vērtības, standartplatības un korekcijas koeficientus.**



Valsts zemes
dienests

Objektu grupēšana kadastrālās vērtēšanas vajadzībām

Ēku tipi apvienoti ēku **grupās** (6) un **apakšgrupās** (38), kur vienā apakšgrupā apvienoti ēku tipi ar līdzīgiem vērtību veidojošiem faktoriem.



Savrupmājas



Daudzdzīvokļu un
sociālās dzīvojamās mājas



Komercēkas un publiskās ēkas



Ražošanas, sakaru, garāžu
un noliktavu ēkas



Lauksaimniecības ēkas



Palīgēkas

Bāzes vērtību, apjoma un korekcijas koeficientus nosaka ēku **apakšgrupai**.



Valsts zemes
dienests

Vērtības aprēķinā izmanto reģistrētus datus



Lauku zeme

- Novietojums – vērtību zona
- Atšķirīgi vērtē platības
 - LIZ - *tīrumi, pļavas, ganības*
 - meža zeme
 - *pārējā zeme - krūmi, purvi, ceļi, ūdeņi, smiltāji*
 - zivju dīķi
 - pagalmi - lauku ēkas
- Izvērtē dzīvojamās mājas ietekmi
- Kvalitāti LIZ un meža zemei
- Apgrūtinājumus
- Piesārņojumu



Apbūves zeme

- Novietojums – vērtību zona
- Izmantošana - lietošanas mērķis
- Izvērtē platību - standarta vai lielāka
- Apgrūtinājumus
- Piesārņojumu



Valsts zemes
dienests

Vērtības aprēķinā izmanto registrētus datus



Savrupmājas

- Novietojums – vērtību zona
- Ēkas apakšgrupa
- Platību sadalījums - iekštelpas, ārtelpas, palīgtelpas
- Ārsienu materiāls
- Labiekārtojumi – elektroapgāde, kanalizācija, apkure
- Nolietojums
- Apgrūtinājumi
- Būvniecības periods



Daudzfunkcionālas ēkas

- Novietojums - vērtību zona
- Ēkas apakšgrupa
- Ēkas platība sadalījumā - dzīvojamo telpu grupa, nedzīvojamo telpu grupa, saimniecisko telpu grupa
- Telpu grupu piesaistes stāvs - pagrabstāvs, pirmais stāvs
- Ārsienu materiāls
- Telpu grupu labiekārtojumi – kanalizācija, sanitārais mezgls, apkure
- Nolietojums
- Apgrūtinājumi
- Būvniecības periods



Valsts zemes
dienests

Vērtības aprēķinā izmanto reģistrētus datus



Citas nedzīvojamās ēkas

- Novietojums - vērtību zona
- Ēkas apakšgrupa
- Ēkas apjoms
- Platības sadalījums – iekštelpas, ārtelpas
- Nolietojums
- Apgrūtinājumi
- Būvniecības periods



Inženierbūves

- Novietojums - vērtību zona
- Inženierbūvju tips
- Apjoma rādītāja lielums
- Nolietojums
- Apgrūtinājumi



Valsts zemes
dienests

Vērtības aprēķinā izmanto reģistrētus datus

Dzīvokļa īpašums



- Novietojums – vērtību zona
- Dzīvokļa piesaistes stāvs - pagrabstāvs, pirmais stāvs
- Dzīvokļa platību sadalījums - iekštelpas, ārtelpas
- Dzīvokļa labiekārtojumi - kanalizācija, sanitārais mezgls, apkure
- Ēkas ārsienu materiāls
- Ēkas nolietojums
- Apgrūtinājumi
- Ēkas būvniecības periods

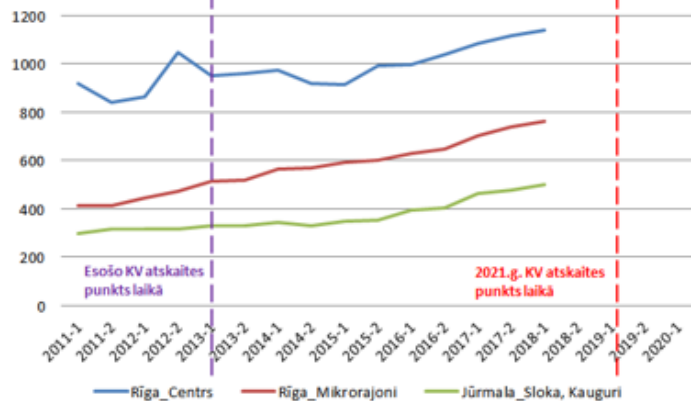
Dzīvokļa īpašuma vērtību aprēķina summējot īpašumā ietilpstošo telpu grupu vērtību un, atbilstoši dzīvokļa īpašumā ietilpstošai domājamai daļai, koplietošanas telpu, zemes un ar dzīvokli funkcionāli saistīto ēku vērtības.



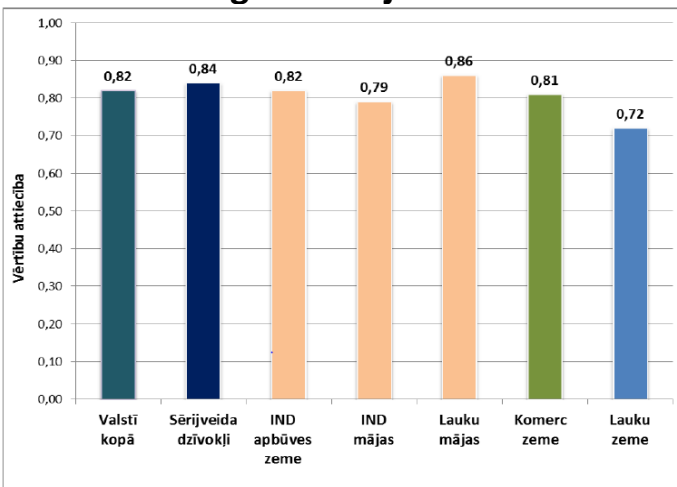
Kadastrālo vērtību atbilstības novērtēšana

Valsts zemes
dienests

**Dzīvokļu cenas Rīgā, Jūrmalā.
Ēkas būvētas pirms 2000.gada (EUR/m²)**



**Spēkā esošās KV bāzes atbilstība
2012. – 2013.gada darījumu cenām**



Kadastra likums:

- KV jāatbilst vidējam NĪ cenu līmenim NĪ tirgū uz atskaites punktu laikā – 1.5 gadu pirms vērtību bāze stājas spēkā.

Noteikumi:

- Izvērtē laika ietekmi uz NĪ tirgu
- KV atbilstību pārbauda - *dalot KV ar darījuma cenu*
- Analizē pa īpašumu grupām, teritorijām (vismaz 20 darījumi; izmanto mediānu)*
- KV bāze atbilst NĪ tirgum - *ja mediāna ir starp 0.9 un 1.1*
- Atbilstības atspoguļo – pa īpašumu grupām, teritoriālos griezumos (valsts, novadi, pagasti, pilsētas, vērtību zonas)



Valsts zemes
dienests

Priekšnosacījumi vērtību atbilstībai tirgum

Dati, dati, dati...

Dati par īpašumiem **Kadastra informācijas sistēmā** atbilst situācijai **dabā**.



Reģistrētas ziņas par ēku atjaunošanu.

Rezultāts:

- iespēja papildināt vērtēšanas modeļus
- augstāka kadastrālo vērtību atbilstība



Valsts zemes
dienests

Paldies par uzmanību!

