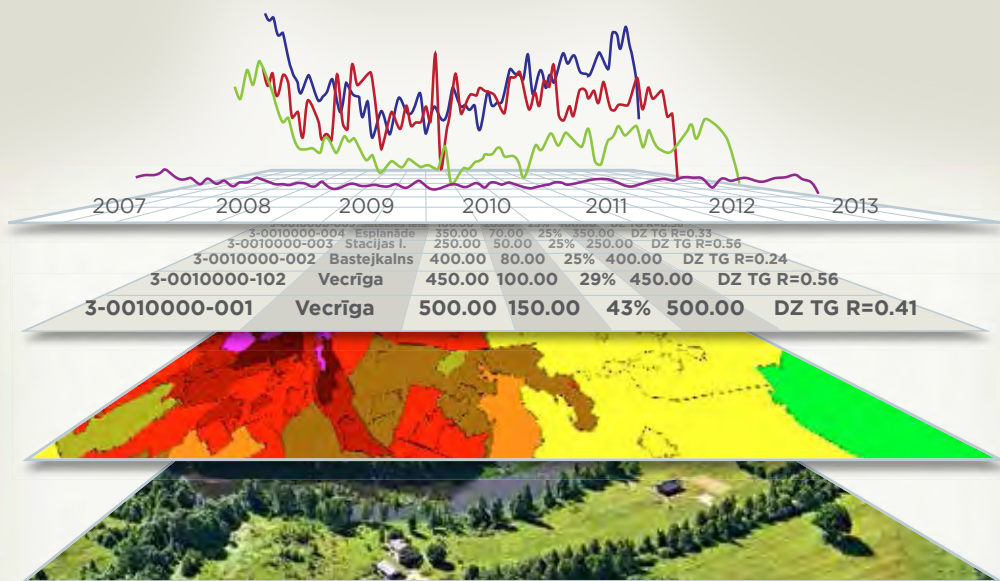


# ĪPAŠUMA KADASTRĀLĀ VĒRTĪBA



VALSTS ZEMES DIENESTS

## Kas ir kadastrālā vērtība?

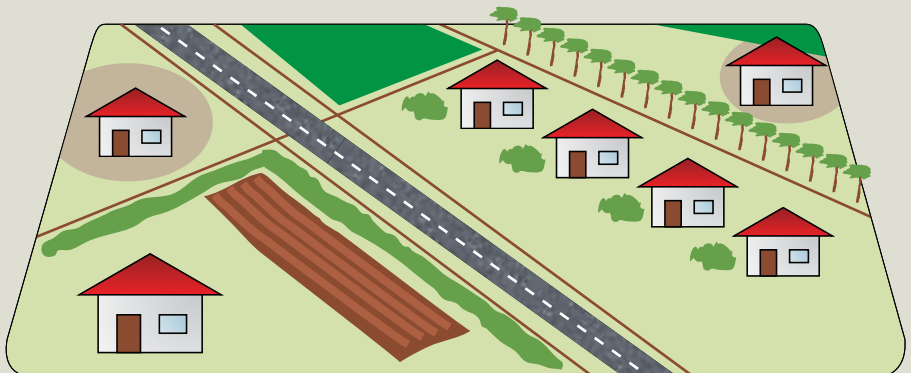
Kadastrālā vērtība ir zemes un būvju vērtība, kas tiek aprēķināta pēc starptautiski atzītiem, vienotiem un valdības apstiprinātiem kritērijiem visā valstī, ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, reģistrētos datus par īpašuma kvalitatīvo stāvokli, izmantošanas veidu, platību, apgrūtinājumus un citus kritērijus.

## Kā aprēķina kadastrālo vērtību?

Kadastrālo vērtību ikvienam īpašumam Valsts zemes dienests aprēķina automatizēti, pamatojoties uz Kadastra informācijas sistēmā fiksētajām ziņām, kas reģistrētas pēc īpašnieka ierosinājuma, tai skaitā, kadastrālās uzmērīšanas datiem vai informācijas, ko sniegušas pašvaldības. Aprēķināšanā tiek izmantota zemes vai būves platības vienības bāzes vērtība (nosacītā standartcena) konkrētā atrašanās vietā katram īpašuma veidam pēc tā izmantošanas mērķa. Šai vērtībai tiek piemērota virkne vērtību samazinošo koeficientu, kā rezultātā tiek iegūta kadastrālā vērtība.

## 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.



## Kas ietekmē kadastrālo vērtību?

Divi svarīgākie kritēriji, kas ietekmē kadastrālās vērtības lielumu, ir:

### Izmantošanas veids:

- **zemei** – pašvaldības noteiktais lietošanas mērķis. Svarīgi, vai tas ir lauksaimniecības, mežsaimniecības īpašums vai tas ir apbūvei (dzīvojamai, ražošanas, komercapbūvei) paredzēts un reāli izmantots nekustamais īpašums;
- **būvēm** – lietošanas veids. Svarīgi, vai ēku izmanto dzīvošanai, komercdarbībai vai ražošanai, savukārt inženierbūvei – kāda veida tā ir – ceļš, dzelzceļš, tornis u.c.

### Īpašuma atrašanās vieta:

- ir būtiski, vai tas atrodas prestižā rajonā Rīgā vai tās apkārtnē ar labu infrastruktūru, vai arī tas atrodas valsts pierobežā – attālā vietā bez īpašuma reāla pieprasījuma nekustamā īpašuma tirgū vai tā praktiska pielietojuma.

## Kad mainās kadastrālā vērtība?

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.

Lai labāk izprastu, kā tiek aprēķināta kadastrālā vērtība, tālāk ir apkopoti vienkārši piemēri. Tajos visas zemes vai būvju viena kvadrātmetra vērtības ir izvēlētas kā piemēri. Aprēķinos par konkrētu īpašumu ir jāpiemēro tajā vietā spēkā esošās bāzes vērtības, kas visas valsts teritorijā un dažkārt pat blakus esošos īpašumos ir atšķirīgas.

Īpašumu bāzes vērtības ir iespējams uzzināt portālā  **kadastrs.lv**

# Apbūves zemes kadastrālo vērtību ietekmējošie rādītāji:

## 1) zemes vienības novietojums;

Būtiskākais vērtību ietekmējošais faktors ir novietojums – gan valsts, gan vienas pašvaldības ietvaros. Zemes vērtība nekustamā īpašuma tirgū būs augstāka tādai zemes vienībai, kas atrodas pieprasītā vietā un ar pieejamu infrastruktūru, nekā tādai, kas atrodas pilsētas vai ciema nomalē un bez nepieciešamajām inženierkomunikācijām.

Teritoriju atšķirības tirgū parāda izstrādātais vērtību zonējums katrai īpašumu grupai (dzīvojamās, rūpniecības, komercdarbības un sabiedriskās apbūves). Atkarībā no zemes vienības novietojuma valstī un konkrētā pašvaldībā katrā vērtību zonā katram lietošanas mērķim ir noteikta sava bāzes vērtība eiro par vienu kvadrātmetru.

*Piemēram, individuālās apbūves zemes vienība – 1200 m<sup>2</sup>, dzīvojamo māju apbūves zonējumā bāzes vērtība Rīgas pilsētā – 40 EUR/m<sup>2</sup>, Subates pilsētā – 1 EUR/m<sup>2</sup>.*



Kadastrālā vērtība =  
 $1200 \text{ m}^2 \times 40 \text{ EUR/m}^2 = 48\,000 \text{ EUR}$



Kadastrālā vērtība =  
 $1200 \text{ m}^2 \times 1 \text{ EUR/m}^2 = 1\,200 \text{ EUR}$

## 2) atšķirīgs zemes izmantošanas mērķis – atšķirīga vērtība;

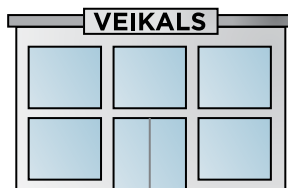
Izmantošanas mērķi nosaka pašvaldība.

dzīvošanai – zeme 1200 m<sup>2</sup>



Zemes bāzes vērtība ir, piemēram, **10 EUR/m<sup>2</sup>**  
Zemes kadastrālā vērtība =  
 $10 \text{ EUR/m}^2 \times 1200 \text{ m}^2 = 12\,000 \text{ EUR}$

tirdzniecībai – zeme 1200 m<sup>2</sup>

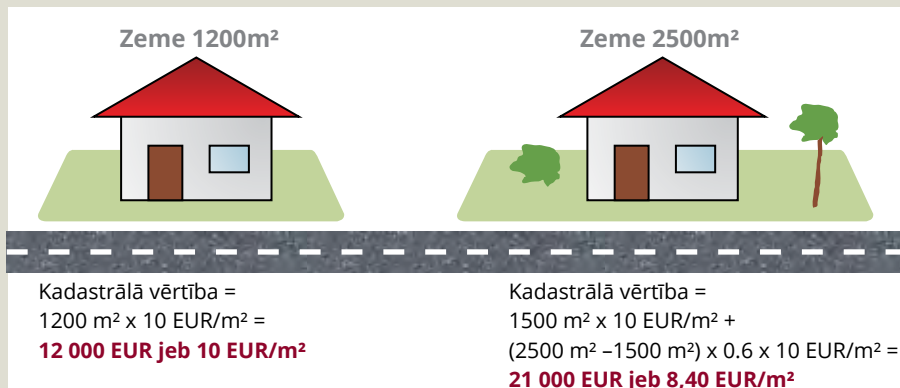


Zemes bāzes vērtība ir, piemēram, **17 EUR/m<sup>2</sup>**  
Zemes kadastrālā vērtība =  
 $17 \text{ EUR/m}^2 \times 1200 \text{ m}^2 = 20\,400 \text{ EUR}$

### 3) jo lielāka zemes vienība, jo mazāka viena kvadrātmetra vērtība;

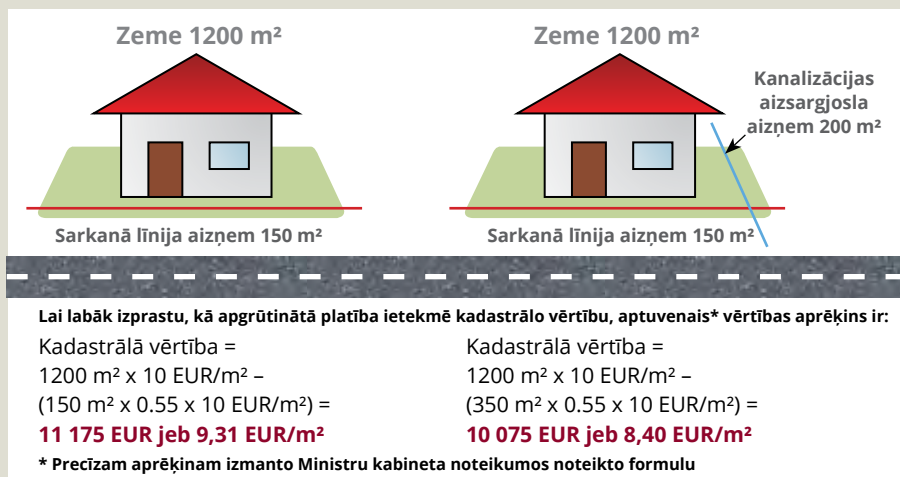
Zemes bāzes vērtība ir noteikta standarta apbūves gabalam. Savukārt lielām zemes platībām kadastrālo vērtību koriģē, samazinot vērtību tai platībai, kas pārsniedz standartplatību. Gan standartplatība, gan koriģējošie koeficienti atkarībā no zemes izmantošanas un zemes vienības novietojuma pilsētā vai laukos ir mainīgi visā valstī, un tos ik gadus apstiprina Ministru kabinets.

*Piemēram, standartplatība individuālās apbūves zemei – 1500 m<sup>2</sup>, virsstandarta vērtību samazinošais koeficients – 0.6 jeb virsstandarta zemei būs par 40% zemāka vērtība.*



### 4) zemes vērtību samazina arī apgrūtinājumi, kas tiek iegūti, zemi kadastrāli uzmērot.

Apgrūtinājumu aizņemtajai platībai vērtību samazina par 45%, kas atbilst samazinošajam koeficientam 0.55. Ja apgrūtinājumi ir noteikti, bet nav zināma to platība, tad zemes kadastrālo vērtību samazina par 1%. Kopējais samazinājums nevar būt lielāks par 45%.



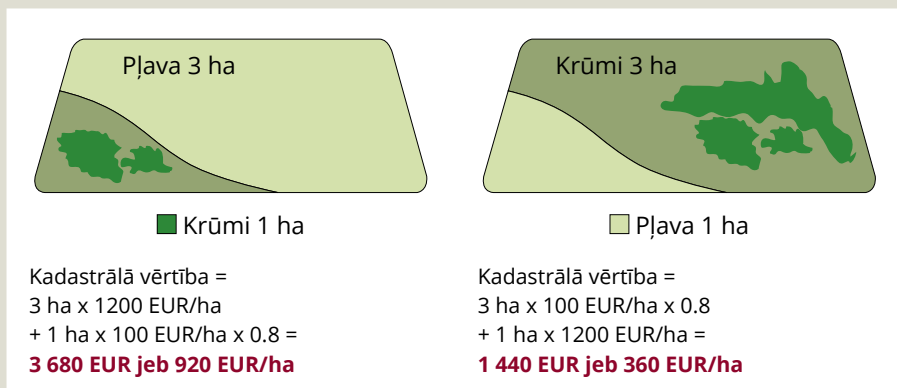
# Lauku zemes kadastrālo vērtību ietekmējošie rādītāji:

## 1) zemes vienībai dabā ir atšķirīgi zemes lietošanas veidi;

Lietošanas veidus iegūst, zemi kadastrāli uzmērot. Atšķirīgu bāzes vērtību piemēro lauksaimniecībā izmantojamai zemei (LIZ), meža zemei, pārējai zemei, zivju dīķiem un pagalmiem.

Zemes lietošanas veidi	Piemērotā bāzes vērtība
LIZ (tīrumi, ganības, pļavas)	Attiecīgajam LIZ kvalitātes novērtējumam no I līdz IV kvalitātes grupai
Meža zeme	Attiecīgajam meža zemes kvalitātes novērtējumam no I līdz IV kvalitātes grupai
Pārējā zeme (krūmi, purvi, ceļi, ūdeņi, smiltāji)	I kvalitātes grupas, kas reizināta ar koeficientu 0.8
Zeme zem zivju dīķiem	IV kvalitātes grupas
Zeme zem ēkām un pagalmiem	IV kvalitātes grupas

**Piemēram, pļavai** piemērojamā bāzes vērtība – 1200 EUR/ha,  
**krūmiem** piemērojamā bāzes vērtība – 100 EUR/ha.



## 2) lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes kvalitatīvais novērtējums;

LIZ un meža zemes kvalitāte parāda zemes produktivitāti, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota. Gan LIZ, gan meža zemei kvalitāti visbūtiskāk ietekmē augsnes veids (velēnu podzolētā, glejotā, velēnu karbonātiskā u.c.) un augsnes mehāniskais sastāvs (māls, smilšmāls, smilts u.c.).

Papildus LIZ kvalitāti ietekmē meliorācijas sistēmas stāvoklis, zemes akmeņainība un reljefs, savukārt meža zemes kvalitāti raksturo meža augšanas apstākļu tips (sils, mētrājs, lāns, grīnis, purvājs u.c.), kur meža tipi veidojas dabā atkarībā no augsnes veida, mehāniskā stāvokļa un mitruma apstākļiem, kādi attiecīgajā meža nogabalā pastāv.

Gan LIZ, gan meža zemei kvalitatīvo vērtējumu izsaka ballēs. LIZ balles konkrētai zemes vienībai Valsts zemes dienesta speciālisti nosaka pēc zemes kvalitātes novērtējuma kartēm, zemes vienību dabā neapsekojot. Novērtējuma karšu informācijas pamats ir visai Latvijas teritorijai līdz 1994. gadam veiktie augšņu kartēšanas un zemes vērtēšanas lauku darbi.

Meža zemei novērtējuma balles iegūst, veicot meža inventarizāciju, un par tām katru gadu informāciju Valsts zemes dienests saņem no Valsts meža dienesta.

### 3) dzīvojamās mājas esamība uz zemes vienības;

Ja uz lauku zemes vienības atrodas dzīvojamā māja, tad kadastrālā vērtība ir lielāka nekā zemes vienībai, uz kuras dzīvojamās mājas nav. Tas tāpēc, ka, aprēķinot kadastrālo vērtību, papildus piemēro dzīvojamās mājas ietekmes konstanti. Konstante norāda, ka 1000 m<sup>2</sup> zemes platībai kadastrālo vērtību aprēķina kā apbūves zemei. Konstanti iegūst attiecīgajā vērtību zonā, kurā atrodas zemes vienība, noteikto individuālās apbūves zemes bāzes vērtību reizinot ar 1000 m<sup>2</sup>.

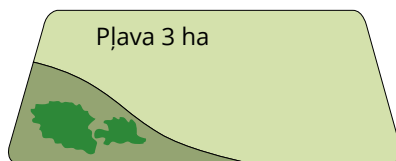
*Piemēram, **plāvai** piemērojamā bāzes vērtība – 1200 EUR/ha, **pagalmiem** piemērojama bāzes vērtība – 1000 EUR/ha, **krūmiem** piemērojamā bāzes vērtība – 100 EUR/ha. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtība – 1.50 EUR/m<sup>2</sup>.*

*Konstante = 1.50 EUR m<sup>2</sup> x 1000 m<sup>2</sup> = 1500 EUR.*



- Krūmi 1 ha
- Pagalms 0,5 ha

Kadastrālā vērtība = 2,5 ha x 1200 EUR/ha  
+ 1 ha x 100 EUR/ha x 0.8  
+ 0,5 ha x 1000 EUR/ha + 1500 EUR =  
**5 080 EUR jeb 1270 EUR/ha**



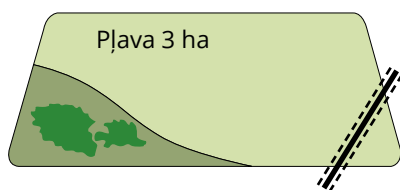
- Krūmi 1 ha

Kadastrālā vērtība = 3 ha x 1200 EUR/ha  
+ 1 ha x 100 EUR/ha x 0.8 =  
**3 680 EUR jeb 920 EUR/ha**

#### 4) apgrūtinājumi – iegūst, zemi kadastrāli uzmērot.

Jo lielāku platību aizņem apgrūtinājumi, jo lielāks kadastrālās vērtības samazinājums. Ja apgrūtinājumi aizņem visu zemes vienības platību vai to pārsniedz, tad kadastrālo vērtību samazina par 30%. Apgrūtinājumu ietekmi kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro kā samazinošos koeficientus:

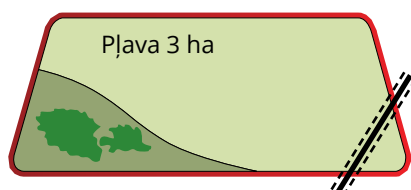
Samazinājums	Samazinošais koeficients	Nosacījumi
5 %	0.95	nav norādīta aizņemtā platība vai apgrūtinājumu platība aizņem mazāk nekā 20% (neieskaitot) no zemes platības
10 %	0.90	apgrūtinājumu platība aizņem 20 līdz 40% (neieskaitot) no zemes platības
15 %	0.85	apgrūtinājumu platība aizņem 40 līdz 60% (neieskaitot) no zemes platības
20 %	0.80	apgrūtinājumu platība aizņem 60 līdz 80% (neieskaitot) no zemes platības
30 %	0.70	apgrūtinājumu platība aizņem 80% un vairāk no zemes platības



- Krūmi 1 ha
- ▬▬▬ Elektrolīnijas aizsargjosla 0,5 ha

Kadastrālā vērtība =  
(3 ha x 1200 EUR/ha + 1 ha x 100 EUR/ha  
x 0.8) x 0.95 =

**3 496 EUR jeb 875 EUR/ha**



- Krūmi 1 ha
- ▬▬▬ Elektrolīnijas aizsargjosla 0,5 ha
- Dabas liegums

Kadastrālā vērtība =  
(3 ha x 1200 EUR/ha + 1 ha x 100 EUR/ha  
x 0.8) x 0.70 =

**2 576 EUR jeb 644 EUR/ha**



## Savrupmājas kadastrālo vērtību ietekmējošie rādītāji:

- **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, to iegūst, ēku kadastrāli uzmērot;
- **apgrūtinājumi** – valsts vai vietējās nozīmes kultūras piemineklis.

*Piemēram, labiekārtota ēka: bez ārtelpām un palīgtelpām; bez nolietojuma jeb jauna ēka; ēkas bāzes vērtība, piemēram, 300 EUR/m<sup>2</sup>.*

**Kadastrālā vērtība =**  
**300 EUR/m<sup>2</sup> x 150 m<sup>2</sup> =**  
**45 000 EUR jeb 300 EUR/m<sup>2</sup>**

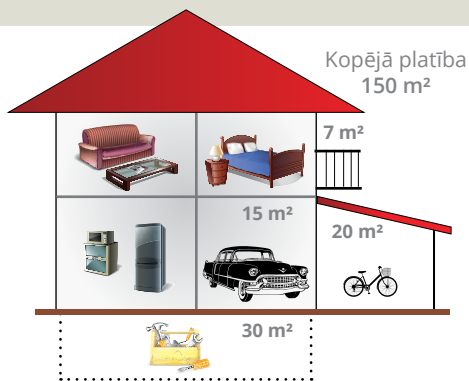


*Piemēram, ēka: ar elektrību; bez kanalizācijas; ar nolietojumu 30%; ar balkonu 7 m<sup>2</sup>; ar garāžu 1. stāvā 15 m<sup>2</sup>; ar pagrabstāvu 30 m<sup>2</sup>; ar nojumi 20 m<sup>2</sup>; ēkas bāzes vērtība, piemēram, 300 EUR/m<sup>2</sup>.*

Piemērotie koeficienti:

*balkonam, nojumei – 0.3;  
 garāžai 1. stāvā, pagrabstāvam – 0.6;  
 nav kanalizācijas – 0.8;  
 nolietojumam 30% – 0.85.*

**Kadastrālā vērtība =**  
**300 EUR/m<sup>2</sup> x (78 m<sup>2</sup> + 0.3 x 27 m<sup>2</sup>**  
**+ 0.6 x 45 m<sup>2</sup>) x 0.8 x 0.85 =**  
**23 072 EUR jeb 154 EUR/m<sup>2</sup>**



27 m<sup>2</sup> – balkona un nojumes platība,  
 45 m<sup>2</sup> – pagraba un garāžas platība,  
 78 m<sup>2</sup> – pārējā mājas platība.

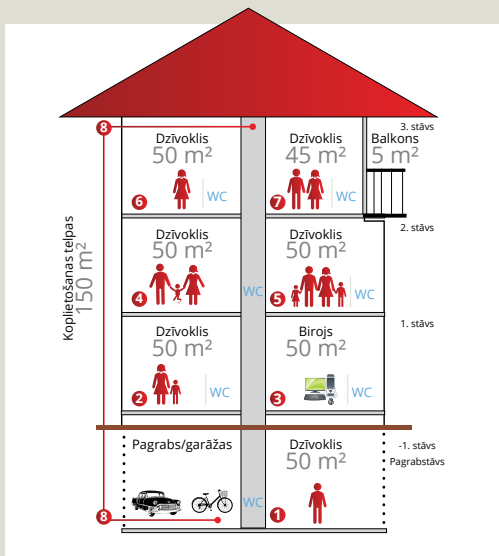
# Daudzdzīvokļu un biroju ēkas atsevišķo telpu grupu īpašumu kadastrālās vērtības aprēķins

## Īpašuma kadastrālā vērtība sastāv =

$$\begin{aligned} & \text{Dzīvokļa/nedzīvojamās telpu grupas kadastrālās vērtības} \\ & + \\ & \text{Koplietošanas telpu grupas kadastrālās vērtības atbilstošajai kopīpašuma} \\ & \text{domājamaī daļai} \\ & + \\ & \text{Zemes kadastrālās vērtības atbilstošajai kopīpašuma domājamaī daļai} \\ & \text{(ja zeme ir īpašumā)} \\ & + \\ & \text{Palīgēku kadastrālās vērtības atbilstošajai kopīpašuma domājamaī daļai} \\ & \text{(ja palīgēkas ir īpašumā)} \end{aligned}$$

Vērtību ietekmējošie koeficienti	Dzīvoklim	Nedzīvojamām telpām (biroji, veikali)	Koplietošanas (trepes, gaiteni) un garāžu telpām
Atrodas pagrabstāvā	0.6	1.0	0.3*
Atrodas pirmajā stāvā	0.9	1.0	0.3
Atrodas augstāk par pirmo stāvu	1.0	1.0	0.3
Ārtelpu (terase, nojume, balkons) platībai	0.3	0.3	1.0
Nav kanalizācijas un WC	0.6	1.0	1.0
Nav kanalizācijas vai WC	0.8	1.0	1.0
Atrodas koka ēkā	0.8	0.8	0.8
Ēkas fiziskais nolietojums 0 (graustam, sabrukušai ēkai) 1.0 (jaunai, renovētai ēkai)			
Ēkas apgrūtinājumi (valsts vai vietējās nozīmes kultūras piemineklis)		0.55 vai 0.65	
* šādu koeficientu piemēro arī citām palīgtelpām pagrabstāvā			

*Piemēram, 3 stāvu mūra dzīvojamā māja atrodas uz zemes vienības, kuras kadastrālā vērtība ir EUR 10 000, dzīvokļa bāzes vērtība ir 300 EUR/m<sup>2</sup>; biroja telpu bāzes vērtība 350 EUR/m<sup>2</sup>; koplietošanas telpu bāzes vērtība 300 EUR/m<sup>2</sup>; ēkas nolietojums 30%; fiziskā stāvokļa korekcijas koeficients – 0.85. Katram dzīvoklim/birojam atbilstošā kopīpašuma domājamā daļa šajā piemērā ir 50/500.*



Telpa	Aprēķins	Vērtība
1	300 EUR/m <sup>2</sup> x 50 m <sup>2</sup> x 0.6 (pagrabs) x 0.6 (nav WC un kanalizācijas) x 0.85 (nolietojums 30%)	4 590 EUR
2	300 EUR/m <sup>2</sup> x 50 m <sup>2</sup> x 0.9 (pirmais stāvs) x 0.85 (nolietojums 30%)	11 475 EUR
3	350 EUR/m <sup>2</sup> x 50 m <sup>2</sup> x 0.85 (nolietojums 30%)	14 875 EUR
4	300 EUR/m <sup>2</sup> x 50 m <sup>2</sup> x 0.85 (nav WC) (nolietojums 30%)	10 200 EUR
5	300 EUR/m <sup>2</sup> x 50 m <sup>2</sup> x 0.85 (nolietojums 30%)	12 750 EUR
6	300 EUR/m <sup>2</sup> x 50 m <sup>2</sup> x 0.85 (nolietojums 30%)	12 750 EUR
7	300 EUR/m <sup>2</sup> x (45 m <sup>2</sup> + 0.3 x 5 m <sup>2</sup> (balkons)) x 0.85 (nolietojums 30%)	11 858 EUR
8	300 EUR/m <sup>2</sup> x 150 m <sup>2</sup> x 0.3 (koplietošanas telpas) x 0.85 (nolietojums 30%)	11 475 EUR

# VZD IESAKA

## ■ Izmantot kadastrālās vērtēšanas pakalpojumus:

- **iespējamās kadastrālās vērtības noteikšana** – iespējamo kadastrālo vērtību aprēķina nekustamajam īpašumam, zemes vienībai, zemes vienības daļai, ēkai, inženierbūvei, telpu grupai pēc pasūtītāja norādītajiem datiem. Pakalpojumu izmanto, lai plānotu dažādas ar nekustamo īpašumu veicamās darbības, piemēram, mainītu objekta raksturojošos rādītājus;
- **prognozētās kadastrālās vērtības noteikšana** – pakalpojums noderīgs tiem, kuri plāno iegādāties nekustamo īpašumu, lai noskaidrotu iespējamo nekustamā īpašuma nodokļa apmēru no nākamā gada 1. janvāra.

## ■ Lietot datu publicēšanas portālu [kadastrs.lv](http://kadastrs.lv) tīmekļa vietnē vai tā mobilajā risinājumā, lai bez maksas:

- uzzinātu jebkura nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību;
- aplūkotu spēkā esošos un arī nākamajam gadam apstiprinātos vērtību zonējumus un bāzes vērtības.

## ■ Apmeklēt kadastrālās vērtēšanas speciālistus un saņemt konsultāciju

## ■ Gūt priekšstatu par kadastrālo vērtību un tās aprēķināšanu speciāli izveidotajā tīmekļa vietnē [www.kadastralavertiba.lv](http://www.kadastralavertiba.lv)

### Valsts zemes dienests

11. novembra krastmala 31, Rīga

tālr. 67 038 800 ■ [info@vzd.gov.lv](mailto:info@vzd.gov.lv) ■ [vzd.gov.lv](http://vzd.gov.lv)



VALSTS ZEMES DIENESTS