



# Kadastrālās vērtēšanas attīstība un vērtības pielietošana NĪN vajadzībām

LANĪDAS organizētā konference  
«Kā attīstīsies NĪ tirgus Latvijā»

30.03.2012.  
Gatis Kalniņš



VALSTS ZEMES DIENESTS

## **Kadastrālās vērtēšanas attīstība un vērtības pielietošana NĪN vajadzībām**

- **Kadastrālās vērtēšanas un datu ieguves attīstības koncepcija (1)**
- **Sadarbība starp VZD un nekustamā īpašuma (vērtētāju) organizācijām un firmām (2)**
- **Par kadastrālās vērtības izmantošanu pilnā apmērā NĪN vajadzībām (3)**

# Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija (1-1)

## Mērķis

Izšķirties par kadastrālās vērtēšanas sistēmā pastāvošo problēmu labākajiem risinājumiem, **lai ar racionāli un sabalansēti ieguldītiem resursiem** panāktu kvalitatīvākas, nekustamā īpašuma tirgus vērtībām atbilstošākas un sabiedrībai izprotamas kadastrālās vērtības

## Problēmas

- 1) Kadastrālās vērtības nereti ir neprecīzas un neatspoguļo īpašuma patieso vērtību un objekta stāvokli dabā
- 2) Sabiedrība neizprot un neakceptē kadastrālās vērtības, pieņemot izplatītus negatīvus viedokļus un aizspriedumus

# Konceptuāli risināmās problēmas (1-2)

- 1. Vērtēšanas procesa pilnveidošana** – lai paplašinātu sabiedrības līdzdalību vērtēšanas procesā un nodrošinātu sabiedrībai pieejamu informāciju par vērtībām, kā arī uzsāktu pāreju uz vienotu īpašuma vērtēšanu, nodrošinot vērtību vieglāku salīdzināšanu ar nekustamā īpašuma tirgus informāciju

*(vērtību aktualizācijas cikls – 2 gadi, precīzs bāzes izstrādes atskaites periods, nav vērtību prognozēšanas, kadastrālās vērtības nosaka 85% apmērā no vidējā tirgus līmeņa, plašāka pašvaldību un iedzīvotāju iesaiste)*

- 2. Būvju datu ieguve un aktualizācija** – lai uzlabotu vērtību atbilstību situācijai dabā un būtu iespējas turpmāk pilnveidot vērtēšanas modeļus

*(datu ieguve/aktualizācija uz deklarācijas pamata)*

- 3. Zemes izmantošanas noteikšana** – lai nodrošinātu vienveidīgu šo datu piemērošanu vērtēšanā un salīdzināmu zemes vērtību noteikšanu

*(zemes izmantošanu nosaka VZD)*

- 4. Nomas maksu uzkrāšanas mehānisma izveidošana** – lai vērtību bāzes izstrādē nodrošinātu ieņēmumu kapitalizācijas metodes izmantošanu komerciāla rakstura un ražošanas īpašumu vērtēšanā

*(nekustamā īpašuma vērtētāju, tirgotāju, pārvaldnieku iesaiste nomas informācijas iegūšanā – monitorings)*

# Sadarbība starp VZD un nekustamā īpašuma (vērtētāju) organizācijām un firmām (2-1)

## Līdzšinējā sadarbība

- Juridisko personu (individuālo vērtētāju) licencēšana nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanai  
Veica Tieslietu ministrija (VZD) līdz 2008.gadam.
- VZD uzturētajās informācijas sistēmās uzkrātās informācijas izsniegšana nekustamā īpašuma (vērtētāju) firmām  
Kadastra informācijas sistēmas abonēšana  
Nekustamā īpašuma tirgus informācijas sistēmas abonēšana
- Apmācības (semināri)  
Masveida vērtētājiem un individuālajiem vērtētājiem par aktuālajiem vērtēšanas jautājumiem.
- Atsevišķu individuālo vērtētāju pieredzes izmantošana masveida vērtēšanā

# Sadarbība starp VZD un nekustamā īpašuma (vērtētāju) organizācijām un firmām (2-2)

## Iespējamie sadarbības virzieni

- Regulāra pieredzes apmaiņa

Piemēram - problēmjautājumu apzināšana individuālajā un masveida vērtēšanā. Savstarpēja informācijas apmaiņa profesionālās kvalifikācijas celšanā

- Konkrētu problēmjautājumu risināšana ar attiecīgajām institūcijām

Piemēram - patiesas tirgus un kadastra informācijas iegūšana no valsts uzturētajiem reģistriem, zemes izmantošanas klasificēšana teritorijas plānojumos

- Vērtēšanas un kadastra datu ieguves konsultatīvās padomes izveide pie VZD

Piemēram - veicināt uz savstarpēji izdevīgiem nosacījumiem kadastra un tirgus informācijas un datu apmaiņu

- Kopīgas nomas informācijas datu bāzes veidošana

Piemēram - tai skaitā arī analītisku tirgus nomas pārskatu (monitoringa) veidošana masveida un individuālās vērtēšanas vajadzībām

# Par kadastrālās vērtības izmantošanu pilnā apmērā NĪN vajadzībām (3-1)

- Kadastrālās vērtības tiek tuvinātas NĪ tirgus vērtībām ar 2008.gada 1.janvāri

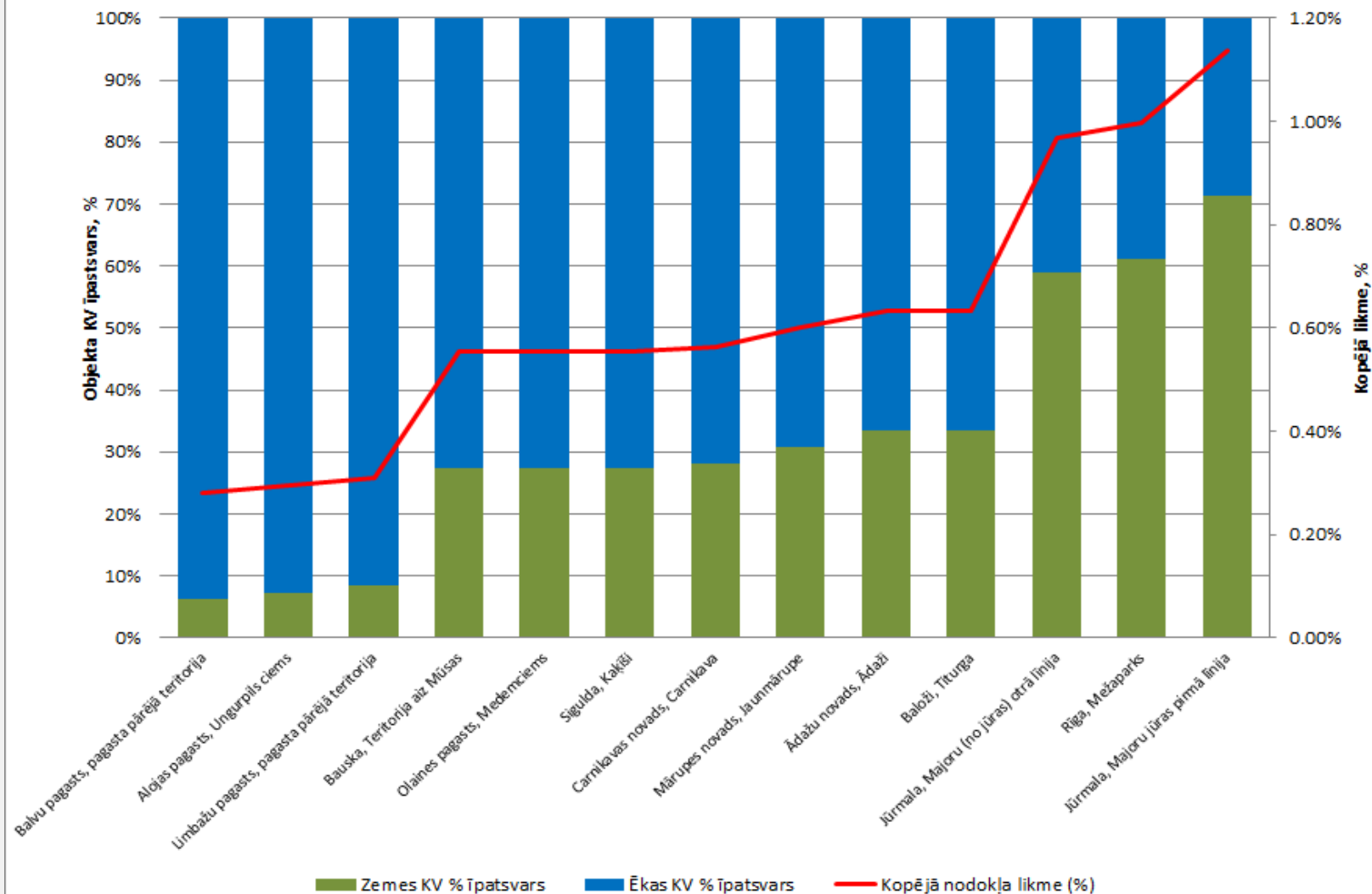
Problēma – netiek pārskatītas NĪN likmes, bet zemes nodoklis tiek balstīts uz 2007.gada maksājumu. Kadastrālās vērtības valstī 2007.gada maksājumam ir noteiktas laika periodā no 1999. līdz 2006. gadam

- Vienotas nekustamā nodokļa likmes noteikšana nekustamajam īpašumam – mājokļiem

Problēmas:

- nav iespējams pakāpeniski pāriet uz vienotu mājokļu kadastrālo vērtēšanu
- nav iespējams novērst NĪN netaisnību starp reģioniem un kaimiņos esošiem īpašumiem

### Kopējā nodokļa likme, kas veidojas ievērojot spēkā esošo nodokļu politiku (zeme 1,5%, ēka 0,2-0,6%)







**PALDIES!**



**VALSTS ZEMES DIENESTS**