



Valsts zemes
dienests

KADASTRĀLĀS VĒRTĪBAS NO 2025. GADA 1. JANVĀRA

**KATRAM NEKUSTAMAJAM ĪPAŠUMAM KADASTRĀ
BŪS DIVAS KADASTRĀLĀS VĒRTĪBAS:**

FISKĀLĀ –

izmantos nodokļu
un nodevu aprēķināšanā.

IZMANTOS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLIM ARĪ 2025. GADĀ.

- Vērtību līmenis nemainīsies.
- Atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus situāciju 2012.–2013. gadā.

UNIVERSĀLĀ –

nodrošinās taisnīgāku priekšstatu
par īpašuma vērtību.

Izmantos zemes likumiskās lietošanas
maksas noteikšanai, kā arī citiem mērķiem,
kas nav saistīti ar nodokļiem un nodevām.

*Piemēram,
situācijās, kurās tirgum tuvāka kadastrālā
vērtība ir svarīga.*

- Aprēķināta uz nekustamā īpašuma
tirgus situāciju 2022. gadā 1. jūlijā,
nepārsniedzot

80 % no vidējā cenu līmeņa.

- Universālā vērtība ir kadastrālās
vērtēšanas attīstības pirmais posms
kā priekšnosacījums pakāpeniskai
pilnveidei.



Plašāka informācija

Tiesību aktu portālā

Tiesību akta lietas ID 24-TA-2116





Valsts zemes dienests

KADASTRĀLĀS VĒRTĪBAS IZMAIŅAS

NO 2012. GADA LĪDZ 2022. GADAM

CENAS 10 GADU LAIKĀ PIEAUGUŠAS VISOS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS SEGMENTOS

Valsts Cenu indekss pret 2012. gadu

pret 2012. gada 1. pusgadu, noteikts 05.09.2024.

1,75

* Kadastrālo vērtību bāze atspoguļo situāciju nekustamā īpašuma tirgū uz 2022. gada 1.jūliju.

1,50

1,25

1,00

0,75

2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022.

Latvijas zemes un ēku kadastrālo vērtību izmaiņu kopsummas | mljrd. eiro

Spēkā esošā (Fiskālā)
Projektētā (Universālā)
Ietverta 80 % atbilstība

44,84

20,59

17,57

9,80

Zeme

Ēkas

Latvijas zemes kadastrālo vērtību kopsummas pa nekustamo īpašumu grupām | mljrd. eiro

Spēkā esošā (Fiskālā) Projektētā (Universālā) ietverta 80 % atbilstība

Īpašumu grupa	Spēkā esošā (Fiskālā)	Projektētā (Universālā) ietverta 80 % atbilstība
Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	2,29	3,56
Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme	1,49	1,76
Komercdarbības objektu apbūves zeme	1,32	1,57
Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme un dabas pamatnes	0,70	0,98
Ražošanas un satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme	0,99	1,47
Lauku zeme	2,84	8,03

Latvijas ēku kadastrālo vērtību kopsummas pa nekustamo īpašumu grupām | mljrd. eiro

Spēkā esošā (Fiskālā) Projektētā (Universālā) ietverta 80 % atbilstība

Īpašumu grupa	Spēkā esošā (Fiskālā)	Projektētā (Universālā) ietverta 80 % atbilstība
Savrupmājas	4,52	10,24
Daudzdzīvokļu mājas	9,94	23,06
Komercēkas	3,04	5,93
Sabiedriskās ēkas	0,86	2,09
Ražošanas ēkas	1,62	2,03
Palīgēkas	0,38	1,12



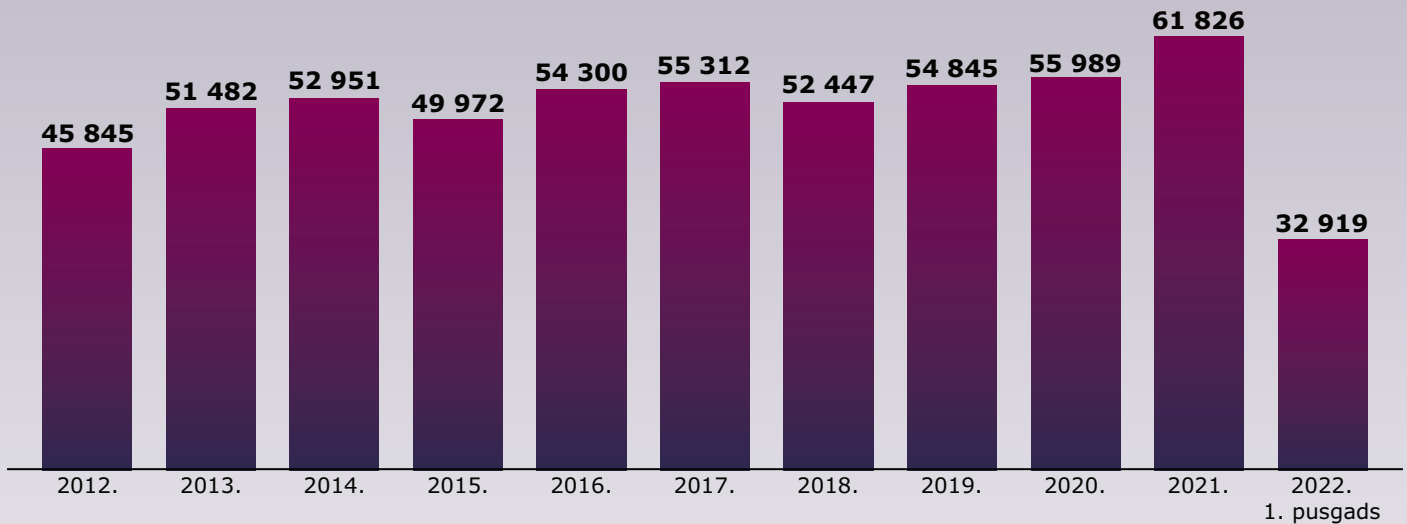
Valsts zemes dienests

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA DARĪJUMU SKAITS

NO 2012. GADA LĪDZ 2022. GADA 1. JŪLIJAM

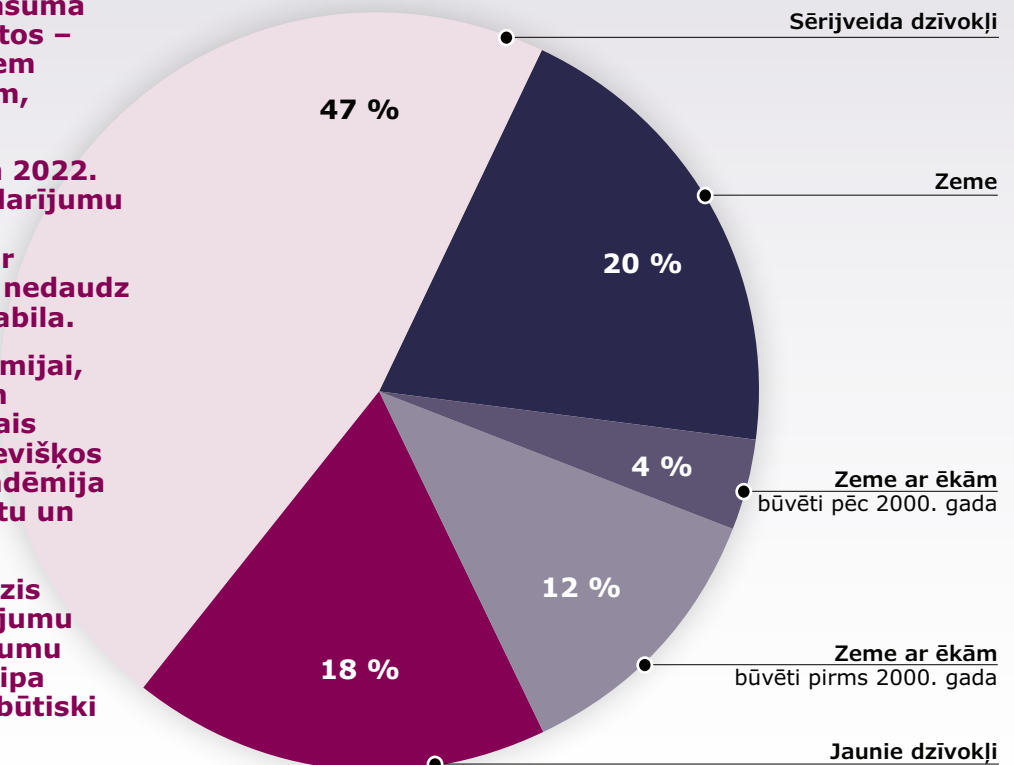
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS DARĪJUMU ANALĪZE

Darījumu skaits pa gadiem



- Lielāks laika periods palīdz noteikt netipisku objektu vērtību.
- Uzlabosies kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma tirgum vairākos segmentos – piemēram, jaunizbūvētiem dzīvokļiem un jaunbūvēm, lielām savrupmājām.
- Salīdzinot 2012. gada un 2022. gada 1. pusgada tirgus darījumu skaitu, 2022. gadā tas ir palielinājies aptuveni par 30 %. Aktivitāte tirgū ir nedaudz pieaugusi un kopumā stabila.
- Par spīti Covid-19 pandēmijai, darījumu skaits 2020. un 2021. gadā bija augstākais apskatītajā periodā. Atsevišķos segmentos Covid-19 pandēmija ietekmēja darījumu skaitu un struktūru.
- Kopš 2020. gada pieaudzis neapbūvētas zemes darījumu skaits, bet kopumā darījumu sadalījums pēc objekta tipa apskatītajā periodā nav būtiski mainījies.
- Kopš 2017. gada turpina pieaugt darījumu skaits ar jaunajiem dzīvokļiem Rīgā un Jūrmalā, jo ir aizvien vairāk ēku, kas būvētas pēc 2000. gada.

Kadastrālo vērtību bāzes analizē izmantoto nekustamā īpašuma tirgus darījumu skaits pa segmentiem



Kopā analizēti vairāk nekā **70 000** darījumi

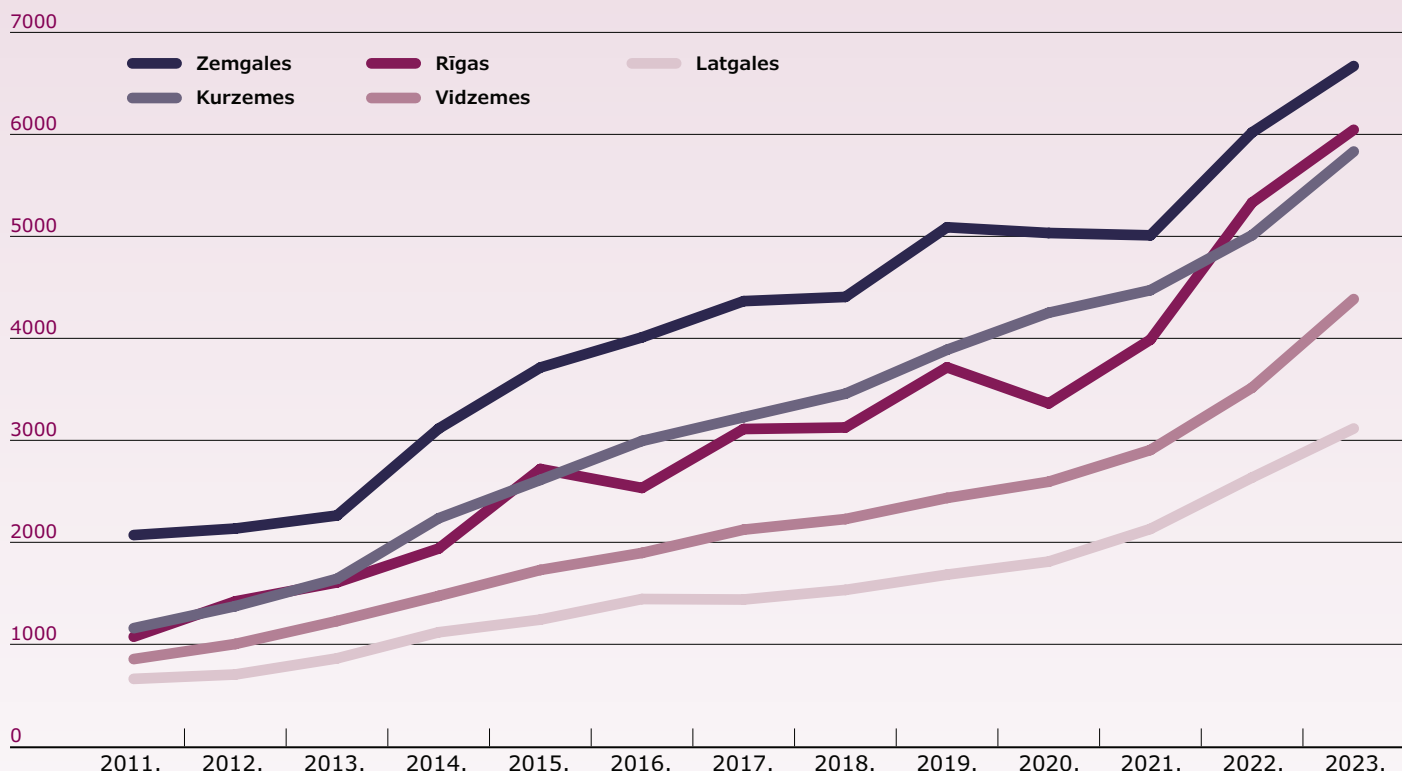


Valsts zemes
dienests

LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES VIDĒJĀS DARĪJUMU CENAS REĢIONOS

**NOZĪMĪGA IR LAIKA IETEKME,
CENAS TIRGŪ 10 GADU LAIKĀ BŪTISKI PIEAUGUŠAS**

Lauksaimniecības zemes vidējās darījumu cenas pa reģioniem | eiro/ha



**Lauksaimniecības zemēm IV kvalitātes grupai (31 līdz 40 balles)
Latvijā vidējā darījuma cena ir**

no 1500 līdz 7800 eiro/ha

spēkā esošā kadastrālā vērtība

no 460 līdz 2000 eiro/ha.



**Plašāka informācija pa reģioniem
un lauksaimniecībā izmantojamās
zemes kvalitātes grupām:**

<https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darījumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei>



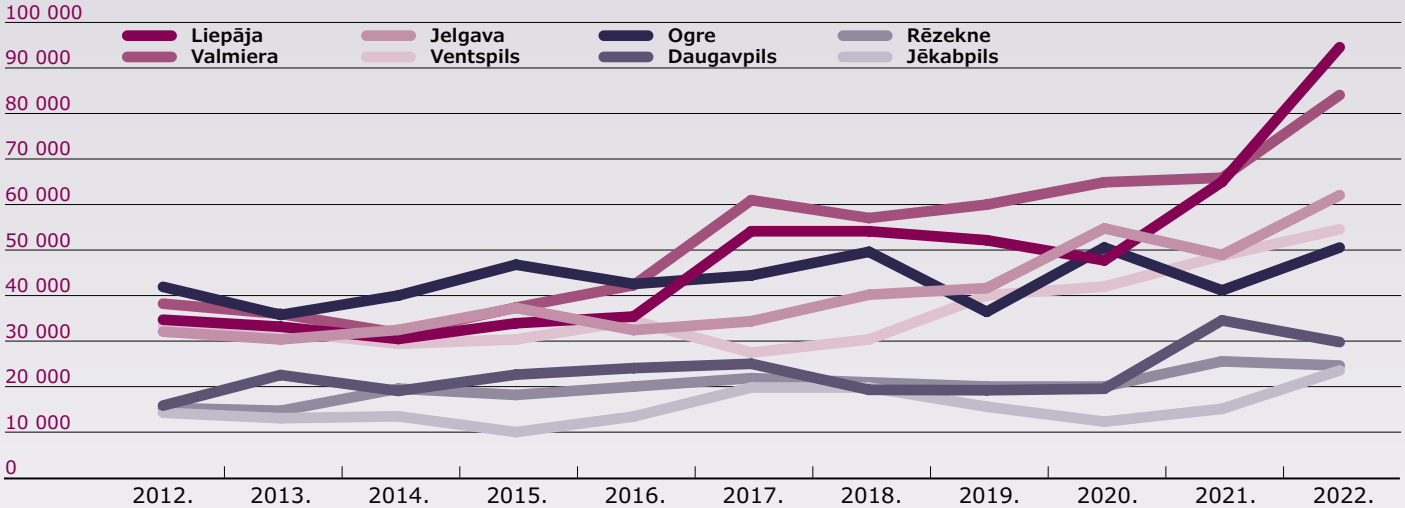
Valsts zemes dienests

SAVRUPMĀJU UN DZĪVOKĻU VIDĒJĀS DARĪJUMU CENĀS VALSTSPILSĒTĀS

CENAS DZĪVOKĻIEM UN SAVRUPMĀJĀM NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGŪ LATVIJĀ IR BŪTISKI KĀPUŠAS

Savrupmāju vidējās darījumu cenas valstspilsētās bez Rīgas, Jūrmalas |eiro

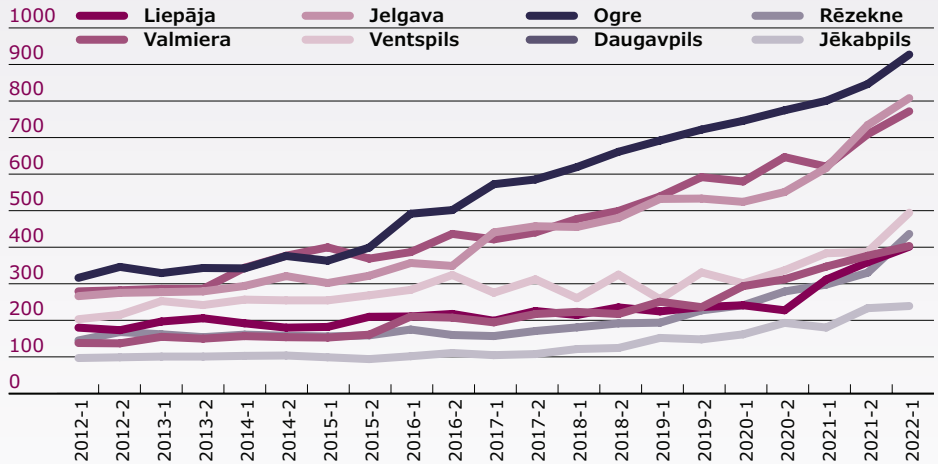
Ēkas būvētas pirms 2000. gada, mājas platība 50 līdz 250 m², zemes platība 500 līdz 2500 m²



- **Pilnveidojumi kadastrālo vērtību aprēķinā uzlabos precizitāti liela apjoma savrupmājām un dzīvokļiem.**
- **Kadastrālās vērtībās precizāk ievērtēs ēku vecumu un labiekārtojumus.**
- **Sasniegta kopumā labāka kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma tirgum.**

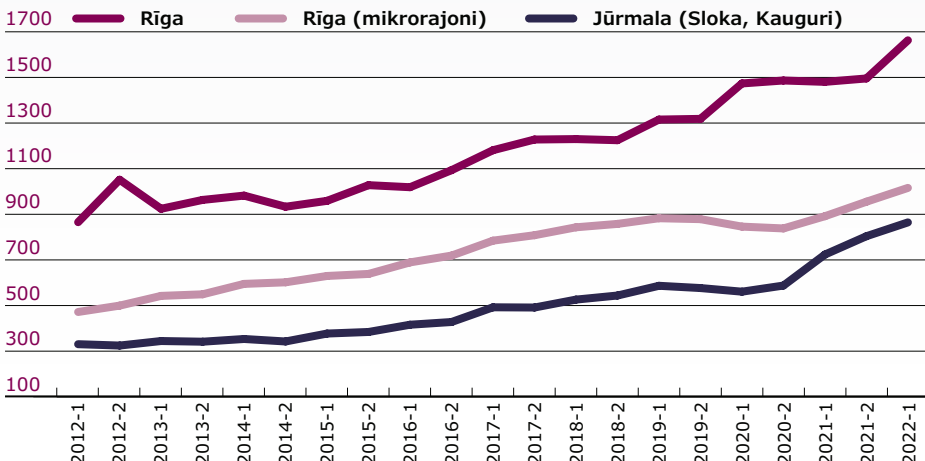
Dzīvokļu vidējās darījumu cenas valstspilsētās

bez Rīgas, Jūrmalas |eiro/m² |Ēkas būvētas pirms 2000. gada



Dzīvokļu vidējās darījumu cenas Rīgā (centrs), Jūrmalā |eiro/m²

Ēkas būvētas pirms 2000. gada



Plašāka informācija par darījumiem un dzīvokļu vidējām cenām kvadrātmetros:

<https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-dzivokliem>



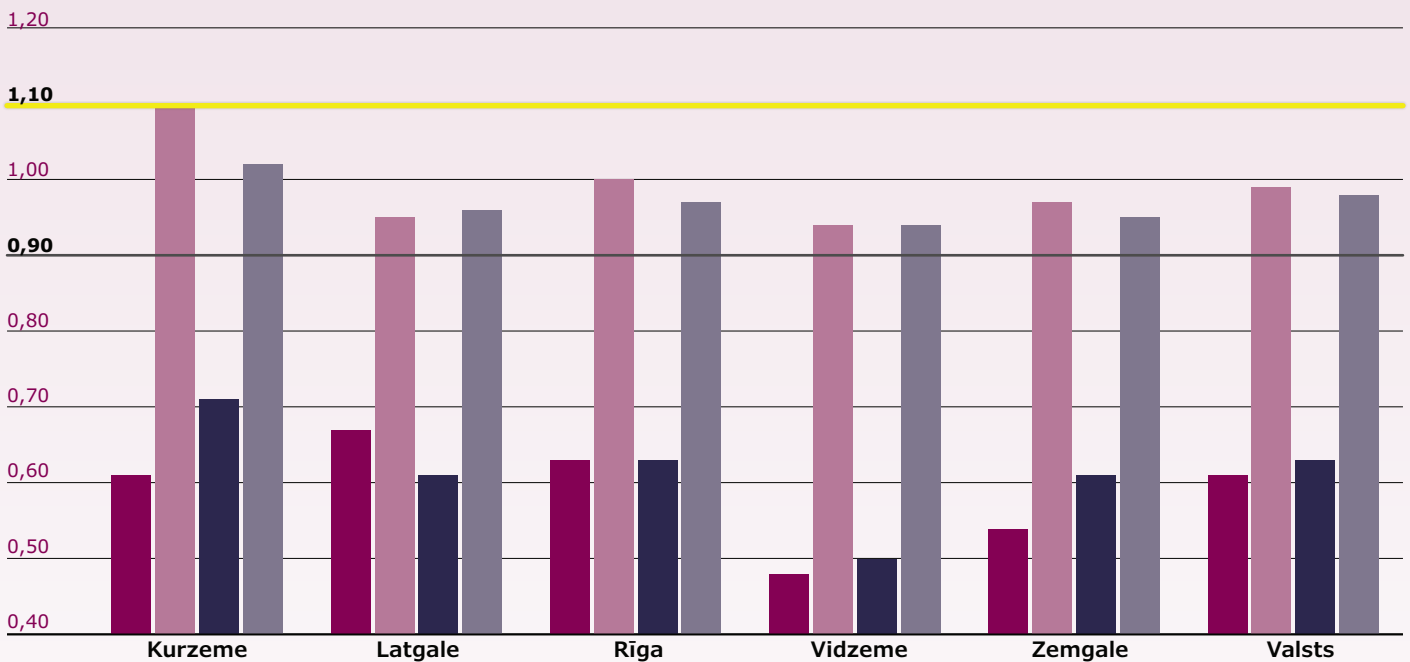
Valsts zemes dienests

KOMERCIĀLO UN RAŽOŠANAS ZEMJU KADASTRĀLĀS VĒRTĪBAS REĢIONOS

NOZĪMĪGA IR LAIKA IETEKME, CENAS TIRGŪ 10 GADU LAIKĀ BŪTISKI PIEAUGUŠAS

Ražošanas un komercobjektu zemes kadastrālo vērtību vidējās atbilstības darījumu cenām pa reģioniem

■ Ražošanas objektu apbūves zeme | spēkā
■ Ražošanas objektu apbūves zeme | projekts
— pieļaujamā atbilstības intervāla augšējā robeža
■ Komercdarbības objektu apbūves zeme | spēkā
■ Komercdarbības objektu apbūves zeme | projekts
— pieļaujamā atbilstības intervāla apakšējā robeža



- Vienkāršota apbūves vērtību zonējumu sistēma, apvienojot iepriekš atšķirīgos zonējumus dzīvojamai, komercobjektu un ražošanas apbūvei.
- Uzlabota aprēķinu metodika, labāk ievērtēti – būves vecums, lielle objekti, ārtelpas, pazemes stāvi.



Valsts zemes
dienests

KUR IR PIEEJAMA AKTUĀLĀ INFORMĀCIJA PAR KADASTRĀLO VĒRTĪBU (KV)?

**VALSTS ZEMES DIENESTA MĀJAS LAPĀ www.vzd.gov.lv SADAĻĀ
viss par kadastrālo vērtību UN PORTĀLĀ kadastrs.lv**

- **Universālās kadastrālās vērtības visiem kadastra objektiem.**
- **Izstrādātā KV bāze –** vērtību zonējumi, bāzes vērtības, zemes standartplatības, ēku standartapjomi un to korekcijas koeficienti, būvniecības perioda korekcijas koeficienti.
- **Informācija par KV bāzes izstrādē izmantotajiem nekustamā īpašuma darījumiem Latvijā –** zemes, zemes un ēkas, dzīvokļu darījumi.
- **KV bāzes pamatojums pa vērtību zonām –** zonā esošā infrastruktūra, primārā izmantošana, kadastra objektu statistika, darījumu skaits, darījumu summas diapazons.
- **Bāzes vērtību pārskata kartes –** individuālā apbūves zeme, daudzdzīvokļu apbūves zeme, lauksaimniecībā izmantojamā zeme, savrupmājas, daudzdzīvokļu mājas, komercēkas, ražošanas ēkas.
- **Pārskata kartes par viena kvadrātmetra universālo KV un galvenajiem objekta vērtību ietekmējošiem rādītājiem –** zemes vienībai, ēkai un nekustamajam īpašumam, kas sastāv no vienas apbūvētas zemes vienības, uz kuras atrodas nekustamajā īpašumā ietilpstošās ēkas.
- **Pārskats par KV bāzes izstrādi,** tai skaitā meža zemei, apbūves zemei un nedzīvojamām ēkām.
- **Kadastrālās vērtības atbilstības novērtējuma aprakstu un datu kopas.**
- **KV kopsummas reģionu un administratīvo teritoriju, kā arī īpašumu grupu griezumā un to izmaiņas.**

