

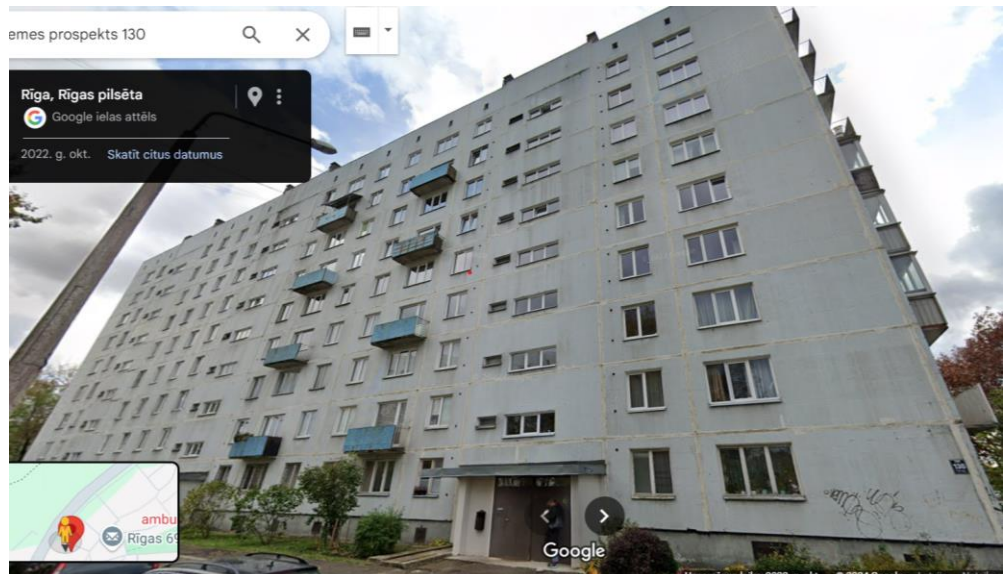


Daži piemēri no universālo kadastrālo vērtību 1m² kartēm kadastrs.lv

2025.gada 14.janvāris



Vai tirgus vērtības Rīgas centrā un Imantā šīm ēkām ir tikpat līdzīgas?



Elizabetes/Jeruzalemes stūris,
Elizabetes iela 41/43

Universālā kadastrālā vērtība

676 eur/m²

Imanta,
Kurzemes prospekts 130

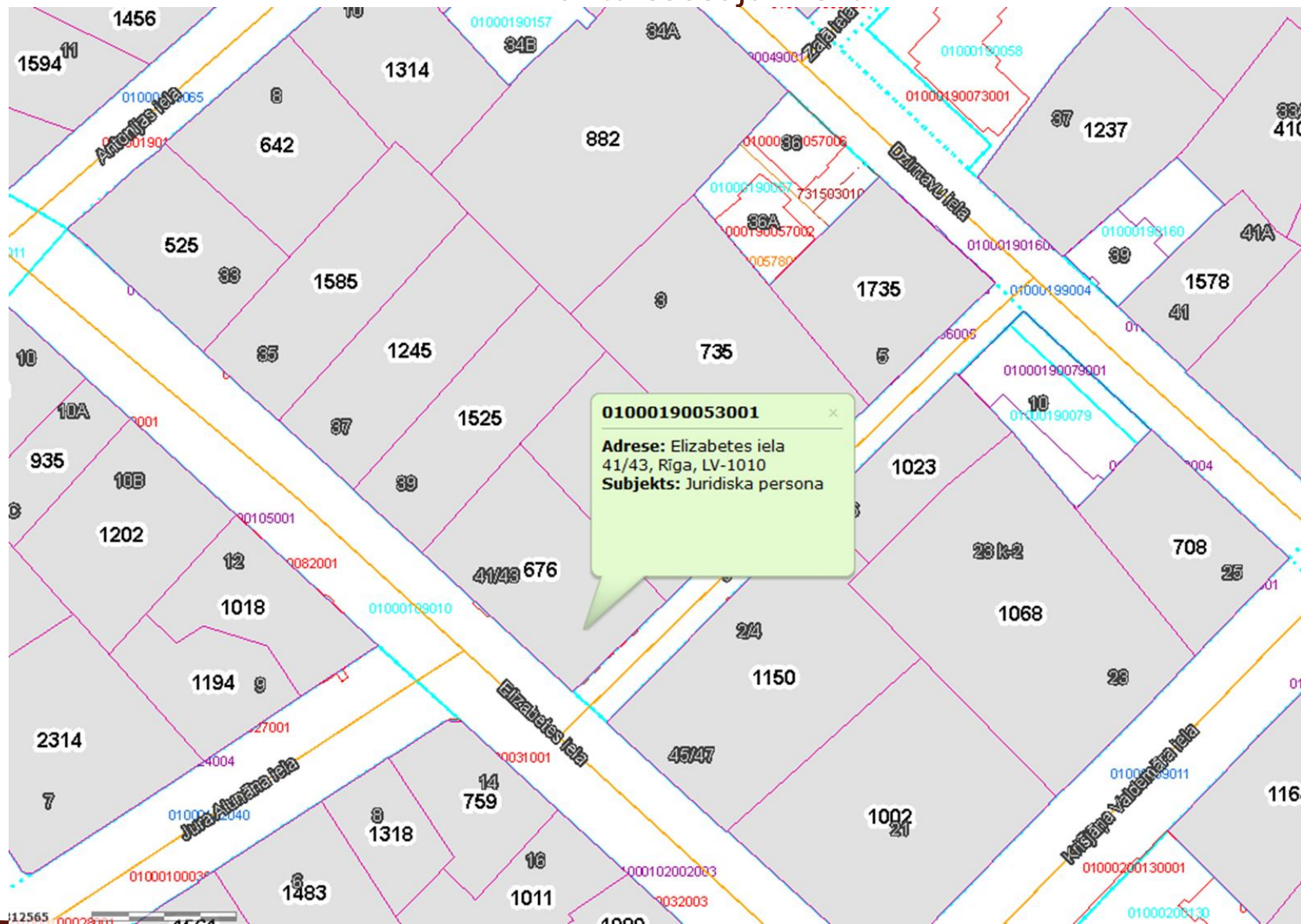
Universālā kadastrālā vērtība

687 eur/m²



Elizabetes/ Jeruzalemes ielu apkārtne

Universālās KV 525 ; 676 eur/m² – vai samērīgi gan ar blakusesošajam, gan
Imantā esošajām ēkām?



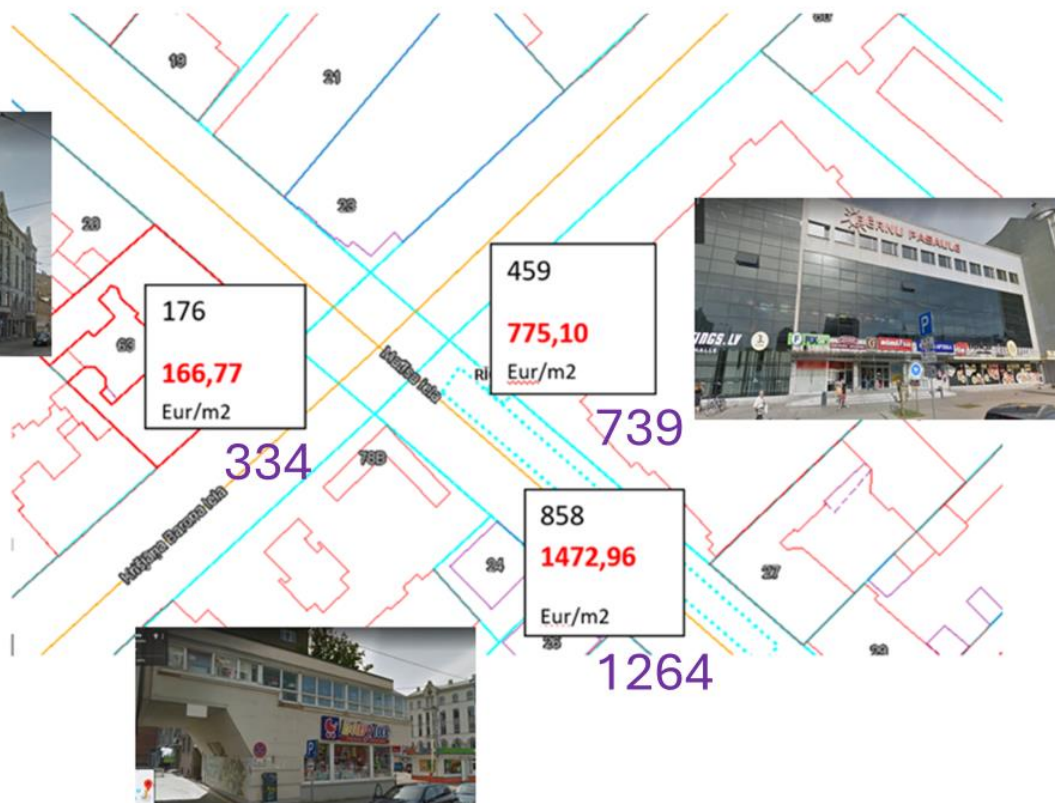
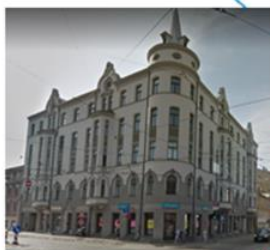


Bērnu pasaule, Matīsa/ Kr.Barona stūris

Tika rādīts 2020.gadā, bet Universālajās KV nav nekas labots...

Īpašuma 1m2 vidējā spēkā esošā Kadastrālā vērtība un **projektētā 2022**

UNIVERSĀLĀ
2024



Vai tiešām tirgus vērtību atšķirības arī ir tikpat ievērojamas kā KV atšķirības?





Saeimas apkārtnē Arsenāla iela

universālās kadastrālās vērtības eur/m²

Ja Imantā 687 eur/m², Arsenāla ielā šādas Universālās KV ir 80% no tirgus vērtību līmeņa?



Arsenāla 3	Arsenāla 5	Pils laukums 4	Arsenāla 7
944 eur/m ²	415 eur/m ²	846 eur/m ²	802 eur/m ²



Saeimas apkārtnē

Vai tiešām tirgus vērtību atšķirības arī ir tikpat ievērojamas kā KV atšķirības?



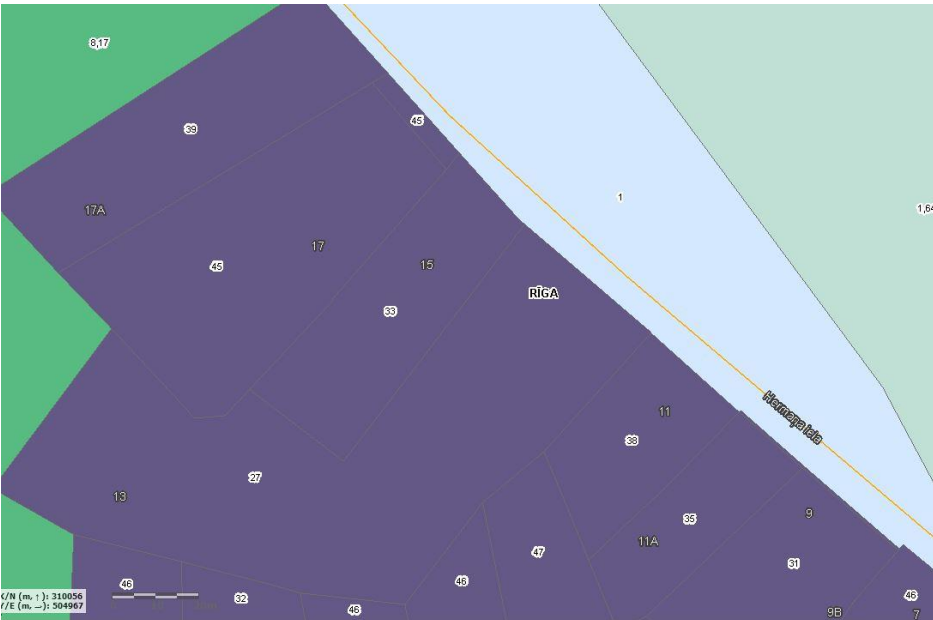


Hermaņa iela pie Uzvaras parka

Ar ko tiek pamatota blakusesošām privātmāju zemes vienībām KV atšķirība divas reizes?

Universālā KV zemei eur/m2

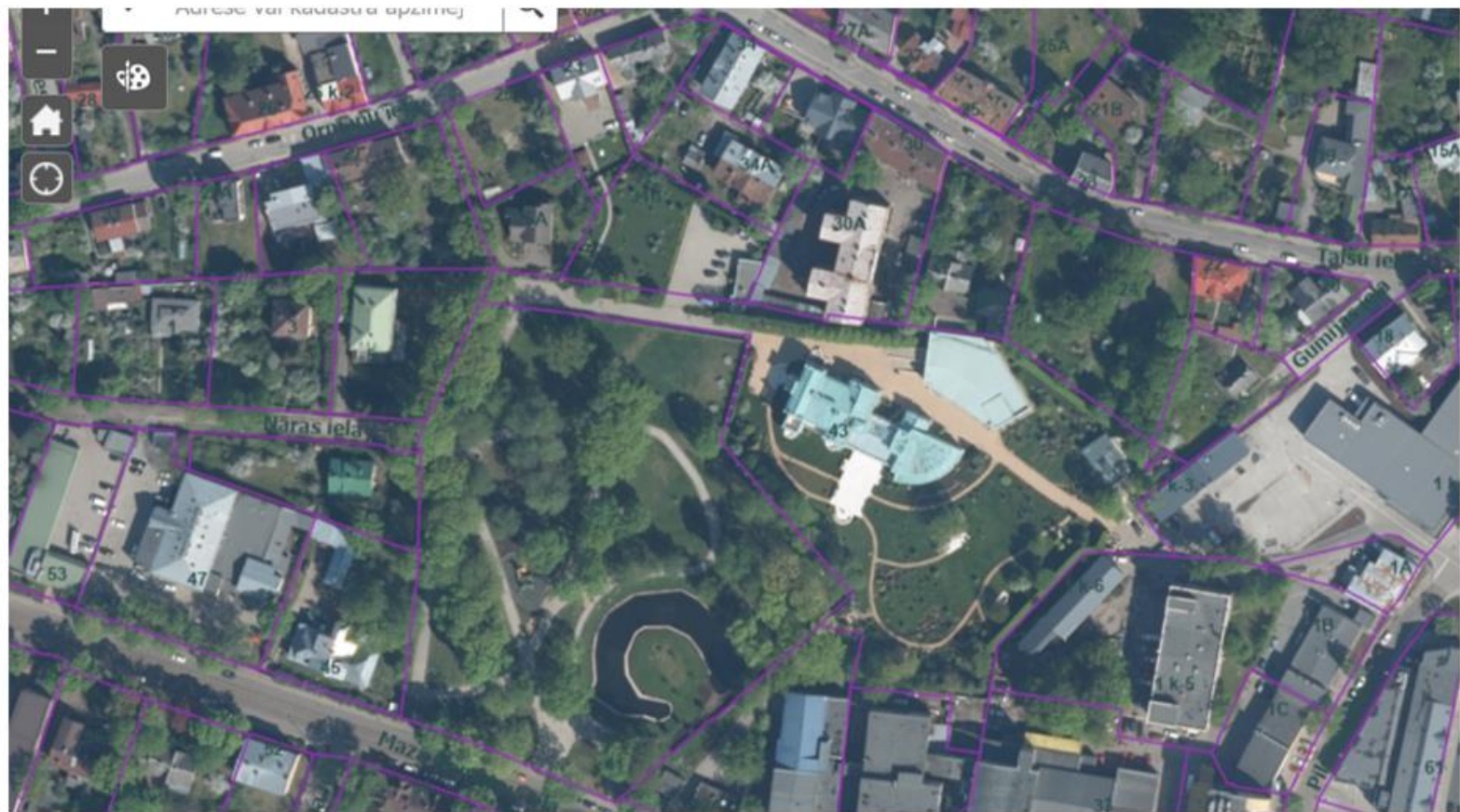
Fiskālā KV zemei eur/m2



	Universālā KV eur/m2	Fiskālā KV eur/m2	Universālā KV eur	Fiskālā KV eur
Hermaņa 17A	55	39	125 216	88 189
Hermaņa 17	31	45	98 304	142 782
Hermaņa 15	61	33	105 184	56 870
Hermaņa 13	45	27	259 598	151 438
Hermaņa 11	53	38	60 078	42 740
Salīdzinājumam Pleksodālē Zalves 64	48	28	64 224	38 110 8



Kobes (Meteora) dārzs Āgenskalnā





Mazā nometņu 43 Pie Kobes (Meteora) dārza

Vai universālā KV tiešām ir 80% no tirgus vērtību līmeņa kā to nosaka Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums?

10.-11. vieta 2008.gada lielāko nekustamā īpašuma darījumu topā Rīgā

<http://www.db.lv/zinas/preview/lielakie-nekustama-ipasuma-darījumi-riga-iezimejas-ballites-beigas-188583>

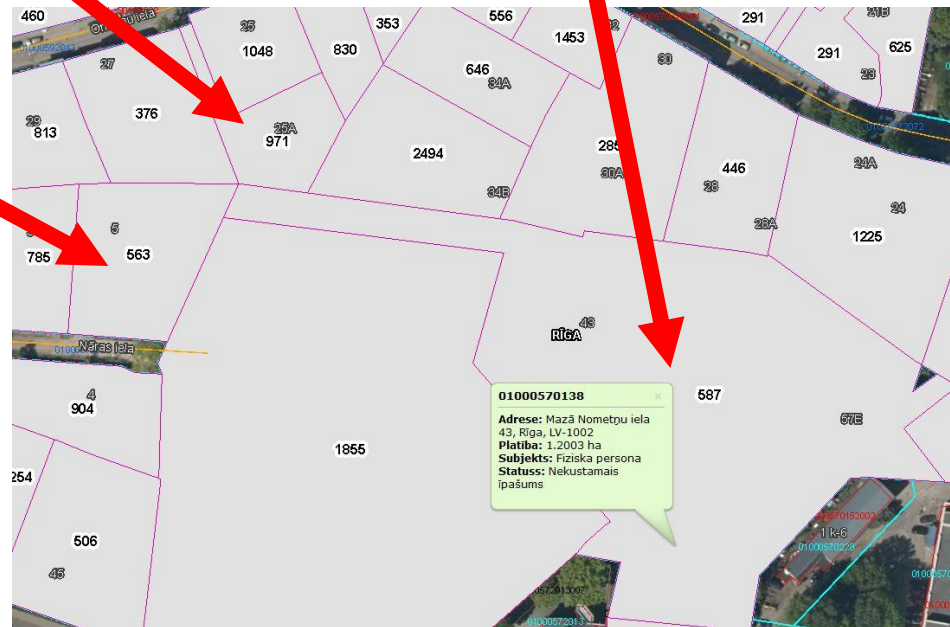
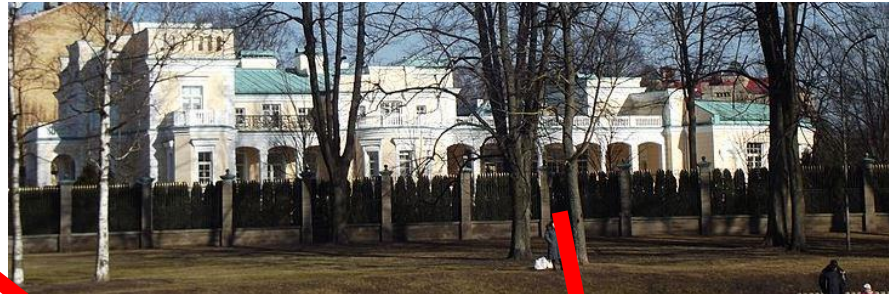
Zemes platība	1,2 ha jeb 12 003m2
Individuālā dzīvojamā māja	1 829,1 m2
Individuālās mājas garāža	1 086,9 m2
Paviljons	117,5 m2
Kopā ēku m2	3033,5



Īpašuma pirkuma summa 2008.gadā, reģistrēta Zemesgrāmatā	9 545 981	3 147 eur/m2	KV procentos no 2008.g. darījuma summas	KV procentos no 2023.g. darījuma summas
Pirkuma summa 2023.gadā	4 000 000	1 318 eur/m2		
2020 -2024.kadastrālā vērtība	859 011	283 eur/m2	9%	21%
2020.Publikotā neapstiprinātā proj.kadastrālā vērtība	2 011 543	663 eur/m2	21%	50%
2024 UNIVERSĀLĀ KV	1 781 410	587 eur/m2	18%	45%



Mazā Nometņu 43 – **587** eur/m²,
blakus esošajām privātmājām: **971**eur/m²; **563**eur/m²





Mežaparks un Dārzciems

Vai tirgus vērtībā šīs apkaimes tiek vērtētas tikpat līdzīgi?

Visbijas 31
Universālā KV 828 eur/m²



Kārsavas 1
Universālā KV 1074 eur/m²



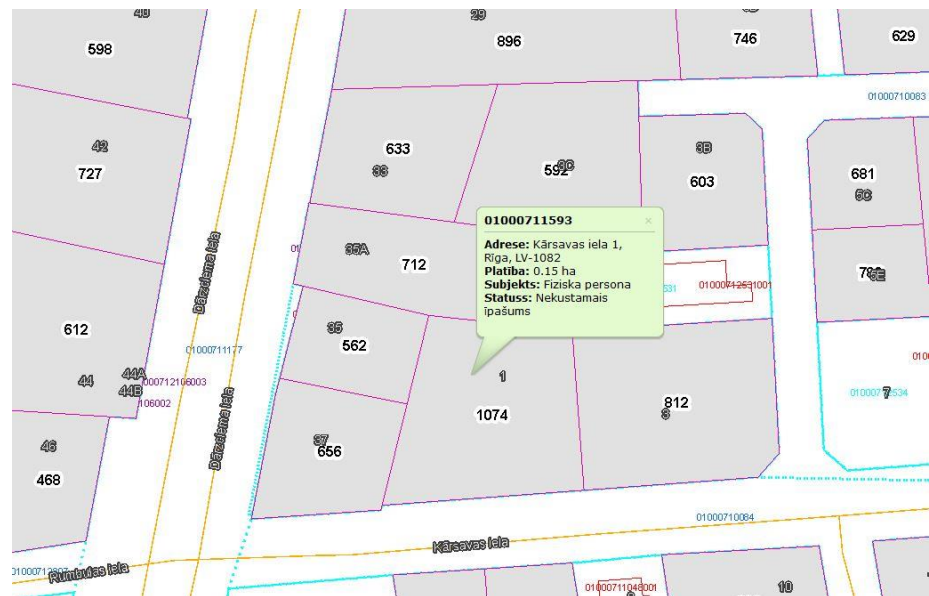
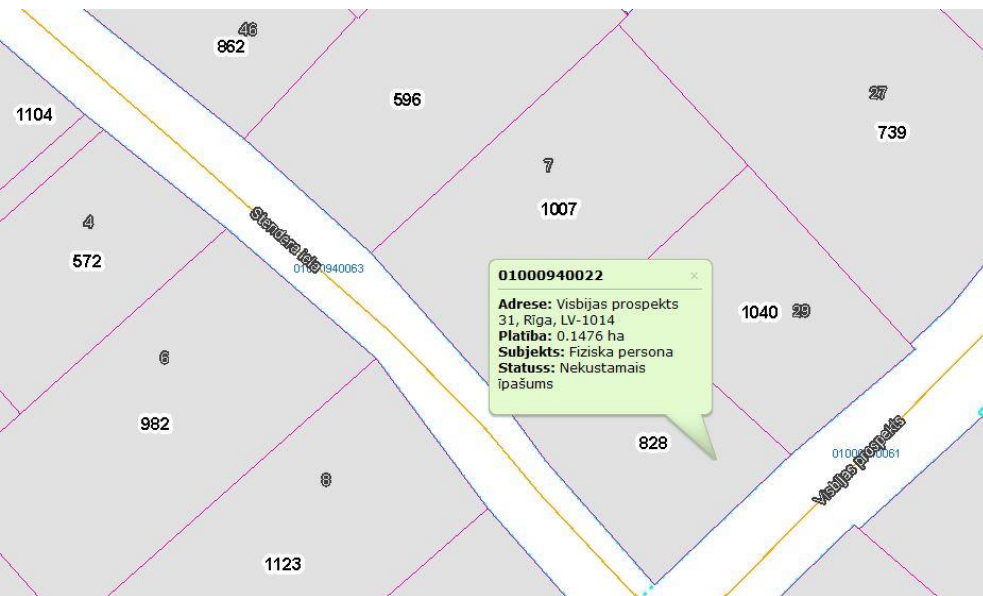


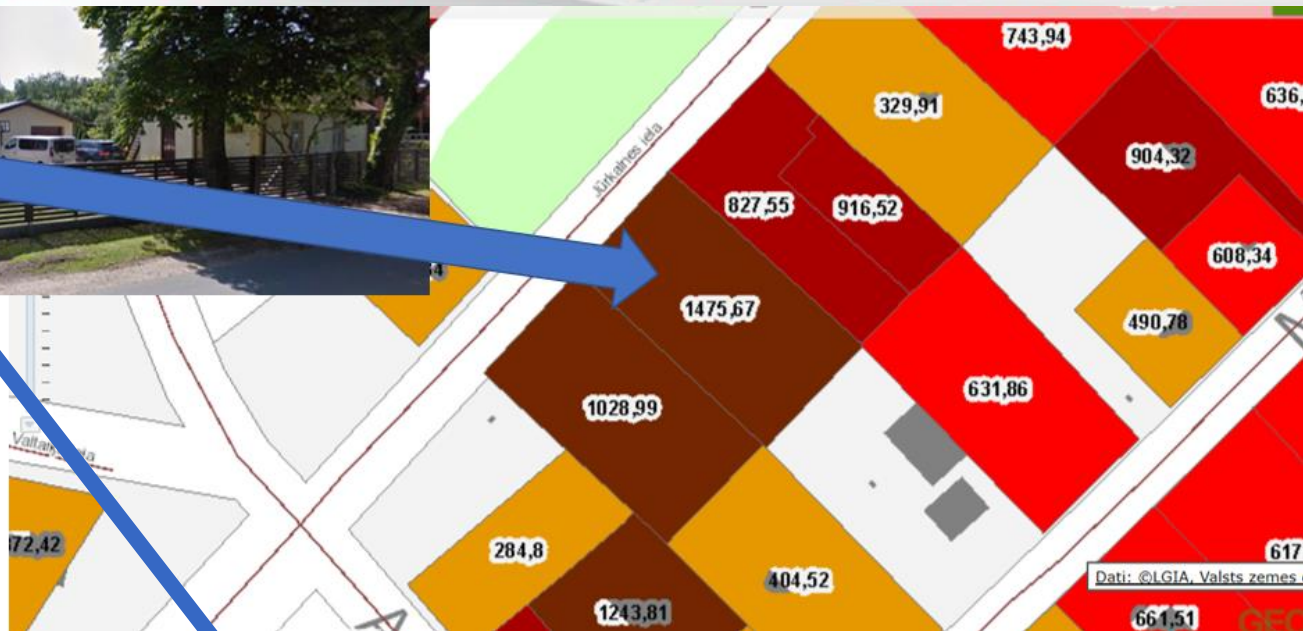
Mežaparks un Dārzciems

Konkrētie piemēri nav vienīgie, kuru universālās KV šķiet neatbilst tirgus tendencēs vērojamajam starp šīm apkaimēm

Visbijas 31
Universālā KV 828 eur/m²

Kārsavas 1
Universālā KV 1074 eur/m²



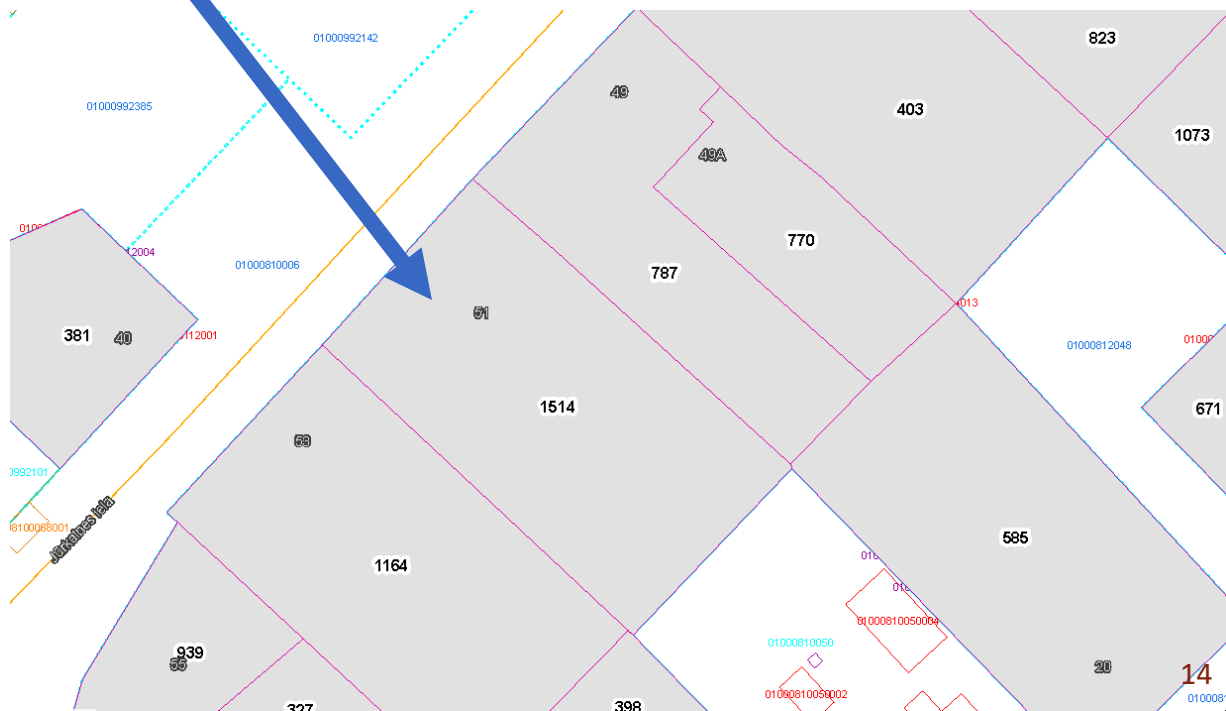


Jūrkalnes 51 KV=1475,67 EUR/m²

2020.gadā publicētās
neapstiprinātās KV

2025.gada Universālās
KV

Jūrkalnes 51 KV=1514 EUR/m²



Zolitūde
Jūrkalnes iela
bet varbūt
«Mežaparks», ja
skatāties tikai KV?



30.05.2024. grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā kadastrālās vērtēšanas mērķi un principi

kadastrālā vērtība — kadastra objektam masveida vērtēšanas procesā noteikta vērtība naudas izteiksmē, kura norāda ekonomisko labumu, ko dod tiesības uz konkrēto objektu novērtēšanas datumā

Kadastrālā vērtēšana ir masveida vērtēšanas process, kas ietver kadastrālo vērtību bāzes noteikšanu Kadastra informācijas sistēmā reģistrētiem nekustamajiem īpašumiem atbilstoši to grupu ekonomisko labumu ietekmējošām atšķirībām un automatizētu kadastrālo vērtību aprēķinu novērtēšanas datumā visiem kadastra objektiem, nodrošinot šā vērtēšanas procesa efektivitāti un noteikto kadastrālo vērtību objektivitāti, savstarpējo samērīgumu un taisnīgumu.

Kadastrālajā vērtēšanā ir ievērojami šādi pamatprincipi:

- 1) savstarpējās salīdzināmības princips, saskaņā ar kuru savstarpēji salīdzināmas kadastrālās vērtības tiek noteiktas visiem kadastra objektiem, nodrošinot, ka nekustamā īpašuma tirgū novērotiem savstarpēji līdzīgiem objektiem atbilstoši to galvenajiem vērtību ietekmējošiem rādītājiem kadastrālās vērtības ir līdzīgas, bet objektiem, kas reti nonāk brīvā tirgū vai tajā nenonāk, — atbilstoši nekustamā īpašuma grupas ekonomiskajam labumam;
- 2) objektīva grupējuma princips, saskaņā ar kuru masveida vērtēšanā nekustamie īpašumi **tiek grupēti atbilstoši galvenajiem vērtību ietekmējošiem rādītājiem, kas ir būtiski nekustamā īpašuma tirgū attiecīgajai īpašumu grupai, tai skaitā arī par kadastra objektiem, kas reti nonāk brīvā tirgū vai tajā nenonāk**;
- 3) efektivitātes princips, saskaņā ar kuru masveida vērtēšanas izdevumi tiek sabalansēti ar iegūstamā rezultāta atbilstību nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanas, nodevu un citu ar normatīvajiem aktiem noteikto maksājumu vajadzībām, izvērtējot arī aktuālu datu ieguves izmaksas salīdzinājumā ar iegūstamo masveida vērtēšanas rezultāta atbilstību;
- 4) publiskuma princips, saskaņā ar kuru kadastrālā vērtība, tās aprēķinā izmantotie dati, kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmantotā informācija, tai skaitā izmantotā nekustamā īpašuma tirgus informācija, ir publiski pieejama;
- 5) regularitātes princips, saskaņā ar kuru kadastrālo vērtību bāze, kadastrālās vērtības aprēķina modeļi, kadastrālās vērtības un datu ieguves avoti tiek periodiski pārskatīti;
- 6) vienota īpašuma novērtēšanas princips, saskaņā ar kuru nekustamo īpašumu veidojošie objekti tiek novērtēti kā vienots nekustamais īpašums. (piemērojams KV bāzei no 2029.gada)



Vai universālās kadastrālās vērtības ir savstarpēji samērīgas un taisnīgas?

Ja kadastrālās vērtības tiek balstītas tirgus vērtībās, tad **primāri jānodrošina savstarpējo samērīgumu un savstarpējo salīdzināmību** starp dažādu nekustamā īpašuma objektu kadastrālajām vērtībām, lai tās savstarpēji korelē līdzīgā veidā, kā korelē šo objektu tirgus vērtības

Jebkurš bez maksas, bet autentificējoties var aplūkot universālās kadastrālās vērtības salīdzināmajās kartēs:

[Kadastrs.lv](https://kadastrs.lv)

Elektroniskie pakalpojumi-> Tematiskās kartes-> Universālo KV ar NĪ tirgus atskaiti 2022.g. 1.jūlijs pārskata kartes ->

—> Projektētās kadastrālās vērtības zemes un ēku īpašumiem (EUR/uz ēku kopējiem m2)

—> Projektētā kadastrālā vērtība ēkām (EUR/m2)

—> Projektētā kadastrālā vērtība zemei (EUR/m2)