



Valsts zemes
dienests

Jaunais kadastrālās vērtēšanas cikls: izmaiņas kadastrālajās vērtībās

Nekustamā īpašuma nodokļa problēmas un to iespējamie risinājumi

Latvijas Pašvaldību savienības Finanšu un ekonomikas komitejas sēde

2016.gada 26.aprīlis



Valsts zemes
dienests

Jaunais kadastrālo vērtību piedāvājums

MK noteikumu projekts «Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2018.-2019.gadam» nodrošina:

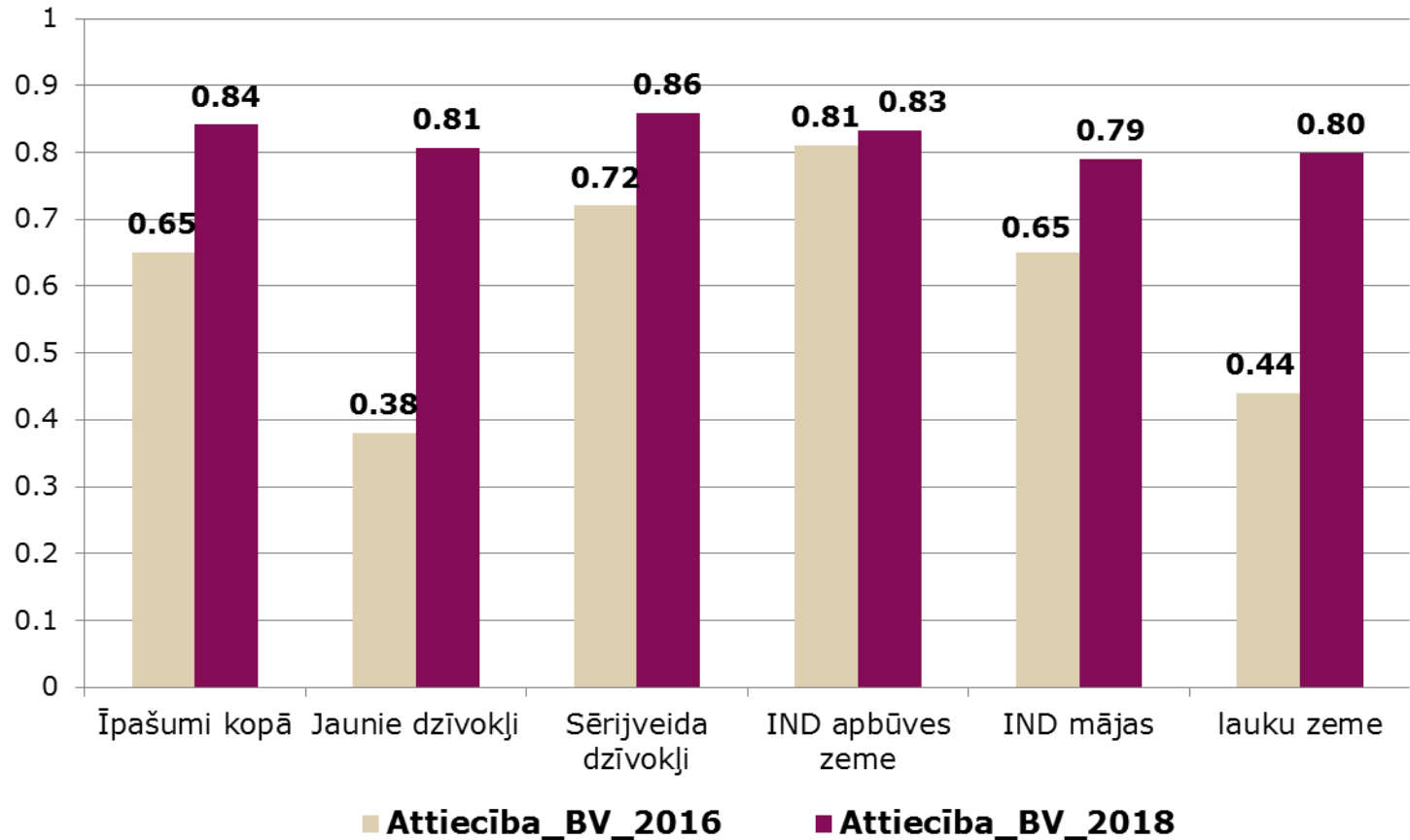
- vienā teritorijā būtiski dažādiem īpašumiem ir būtiski atšķirīgas kadastrālās vērtības;
- labāku kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgum visos segmentos, t.sk.:
 - «Parastajiem» īpašumiem – sērijveida dzīvokļiem un savrupmājām;
 - Jaunām savrupmājām izdalītos ciematos;
 - «Jauno projektu» dzīvokļiem;
 - «Patiesi ekskluzīvajiem*» īpašumiem.

* kadastrālās vērtības aprēķinā netiek iejauta objekta ekskluzīvā (īpašā) apdare un iekārtas tajā



Valsts zemes dienests

Kadastrālo vērtību atbilstība



2013.g.-2015.g.1.jūnija darījumu attiecība ar spēkā esošo kadastrālo vērtību (attiecība_BV_2016) un prognozēto kadastrālo vērtību (attiecība_BV_2018)

Kā projekts risina?

(1) Izmaiņas kadastrālās vērtēšanas modeļos



Daudzfunkcionālām ēkām–dzīvokļiem
«jaunajos projektos»

- Kritērijs vērtības diferencēšanai – ēkas vecums
- «Jaunais projekts» – pēc 2000.gada ekspluatācijā nodota ēka
- Valstī ~ 1000 daudzdzīvokļu mājām ar ~32 000 dzīvokļu (pārsvarā Rīga, Jūrmala, Pierīga)



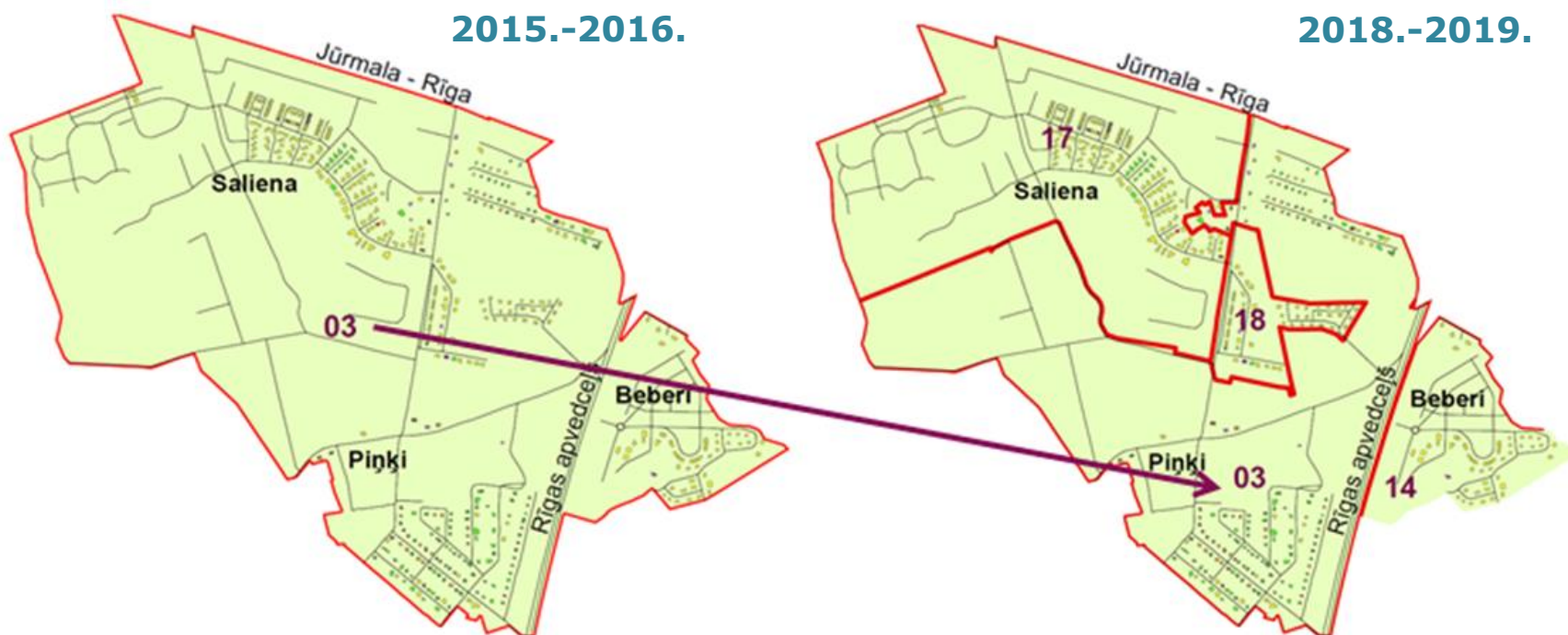
Kultūrvēsturiskie apgrūtinājumi
ēkām un zemei

- **Ēkām** apgrūtinājumu piemēros, ja fiziskais nolietojums būs > 30%
- Valstī ~4 000 kultūrvēsturisko ēku kadastrālā vērtība pieaugs ~670 ēkām, t.sk. 267 dzīvojamām mājām
- **Zemes** izmaiņas attieksies uz ~ 15 000 zemes vienībām:
8 500 pilsētās, 6 500 laukos

Kā projekts risina?

(2) Izmaiņas dzīvojamo māju apbūves vērtību zonējumā

Individuālās apbūves zemei izdalītas jaunas vērtību zonas (184) jauno savrupmāju ciematos





Valsts zemes
dienests

Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas

| Nekustamo īpašumu grupa | KV kopsumma 2016., EUR | KV kopsumma 2018./2019. EUR | Izmaiņas |
|---|------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| Dzīvojamās apbūves | 17,4 mljrd. | 23,6 mljrd. | + 36% |
| Komercdarbības un sabiedriskās apbūves | 5,5 mljrd. | 7,0 mljrd. | + 27% |
| Rūpniecības apbūves | 2,5 mljrd. | 2,7 mljrd. | + 6% |
| Lauku zemes | 3,1 mljrd. | 4,9 mljrd. | + 60% |
| Valsts | 28,4 mljrd. | 38,1 mljrd. | +34 % |

KV – kadastrālā vērtība

Piemēri - dzīvokļi

Tomsona iela, Rīgā



Dzīvoklis «Jaunajā projektā» 78.4 m²

KV₂₀₁₆ = 48 000 EUR

KV₂₀₁₈ = 116 000 EUR

Sērijveida dzīvoklis
72.9 m²

KV₂₀₁₆ = 46 000 EUR

KV₂₀₁₈ = 67 000 EUR

Piemēri - savrupmājas

Amatas novada Drabešu pagasta «Amatciemā» un pārējā pagasta teritorijā



Zeme 5660 m², ēka 306 m²

KV₂₀₁₆ = 45 000 EUR
KV₂₀₁₈ = 278 000 EUR



Zeme 12 000 m², ēka 114.5 m²

KV₂₀₁₆ = 6 120 EUR
KV₂₀₁₈ = 6 650 EUR

Piemēri - savrupmājas

Jūrmala, E.Birznieka-Upīša iela

Zeme 5502 m², ēka 1705 m²



$KV_{2016} = 1\,300\,000\text{ EUR}$

$KV_{2018} = 4\,600\,000\text{ EUR}$

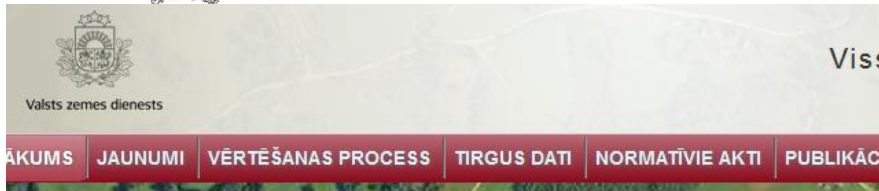


Kadastrālā vērtība un nodoklis

| Gads | Nodokļa objekts | Likme | Nodokļa bāze |
|--------------------|--|-------------|---------------------------------------|
| 1998 - 1999 | zeme | 1.5% | kadastrālā vērtība |
| | ēkas, būves, pamatlīdzekļi | 0.5% - 4% | bilances vai inventarizācijas vērtība |
| 2000 - 2006 | zeme | 1.5% | kadastrālā vērtība |
| | ēkas, būves | | bilances vai inventarizācijas vērtība |
| 2007 | zeme | 1.5% | kadastrālā vērtība |
| | saimnieciskajā darbībā izmantojamās ēkas | | |
| 2008 - 2009 | zeme | 1.0% | |
| | saimnieciskajā darbībā izmantojamās ēkas | | |
| 2010 | zeme | 1.5% | |
| | saimnieciskajā darbībā izmantojamās ēkas | | |
| | dzīvojamās mājas | 0.1% - 0.3% | |
| No 2011 | zeme | 1.5% | |
| | saimnieciskajā darbībā izmantojamās ēkas | | |
| | dzīvojamās mājas | 0.2% - 0.6% | |



Kur projekts pieejams?



| | |
|----------------------------------|---|
| Vienkārši par kadastrālo vērtību | Aprēķinu piemēri |
| Izmaiņas kadastrālajā vērtēšanā | Kadastrālo vērtību bāze 2016.gadam |
| Pieteikties uz konsultāciju | Kas ietekmē kadastrālo vērtību? |
| Speciālās vērtības lauku zemei | Kadastrālo vērtību bāze 2018.-2019.gadam |

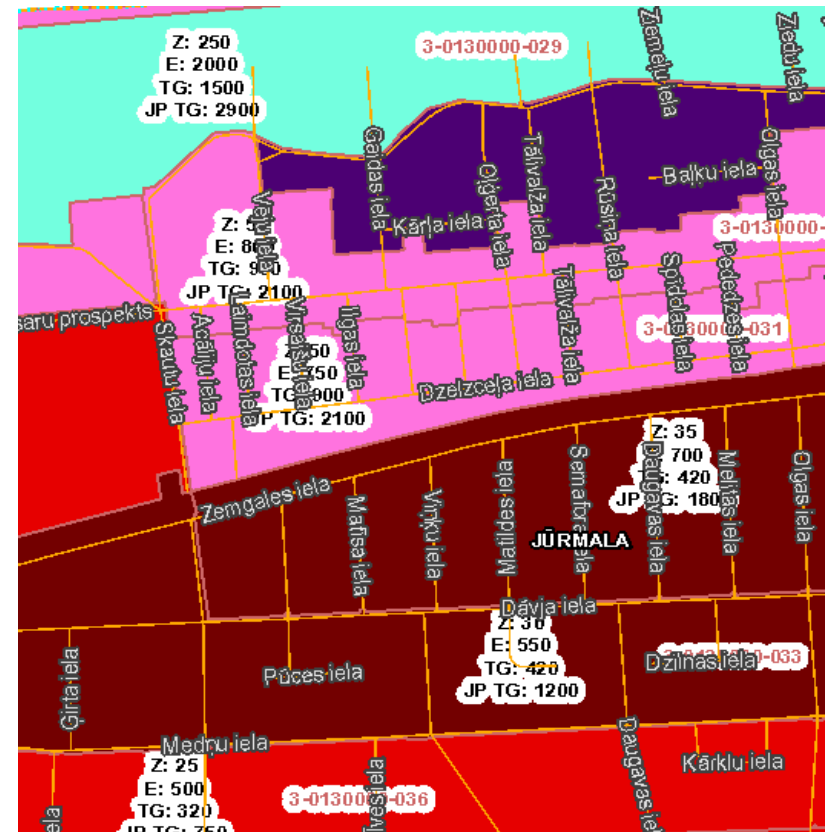
Lapu www.kadastralavertiba.lv Valsts zemes dienests ir izveidojis, lai ikvienam interesentam neatkarīgi no priekšzināšanām būtu iespējams gūt priekšstatu par nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību un tās aprēķināšanu. Vienkāršoti kadastrālās vērtības aprēķināšanas mehānisms skaidrots sadaļā "Vienkārši par kadastrālo vērtību". Gadījumā, ja rodas papildus jautājumi par šo sadaļu, atbildes, iespējams, spēsiet atrast sadaļā "Biežāk uzdotie jautājumi", turpat komentāru sadaļā varat uzdot arī savu jautājumu, uz kuru centīsimies operatīvi atbildēt.

Savukārt tiem, kas vēlas izprast kadastrālās vērtības veidošanos līdz pēdējam komatam, aicinām izpētīt lapas pārējās sadaļas, galvenokārt sadaļu "Vērtēšanas process". Jāatzīmē, ka kadastrālā vērtība nevar būt aprēķināta nepareizi, jo vērtības aprēķinu veic Kadastra informācijas sistēma automātiski, pamatojoties uz vērtību ietekmējošajiem faktoriem. Cilvēciskās kļūdas iespējama ir izslēgta. Tiesa, ir svarīgi, lai aprēķinā izmantotie Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie dati (vērtību ietekmējošie faktori) būtu korekti un atbilstoši

www.kadastralavertiba.lv

www.kadastrs.lv

tematiskā karte «Dzīvojamās apbūves vērtību līmeņi 2018.gadam»





Valsts zemes
dienests

Priekšlikumi nodokļa politikas maiņai

- Atcelt (vai būtiski mainīt robežu) progresivitāti mājokļiem
- Ieviest neapliekamo minimumu – pēc platības zemei un mājai
- Ieviest vienotu likmi mājokļiem (zemei un ēkai viena likme)
- Koriģēt pašvaldību finanšu izlīdzināšanas mehānismu
- Pārskatīt kadastrālās vērtības nekustamā īpašuma nodoklim atbilstības līmeni pret tirgus vērtības līmeni



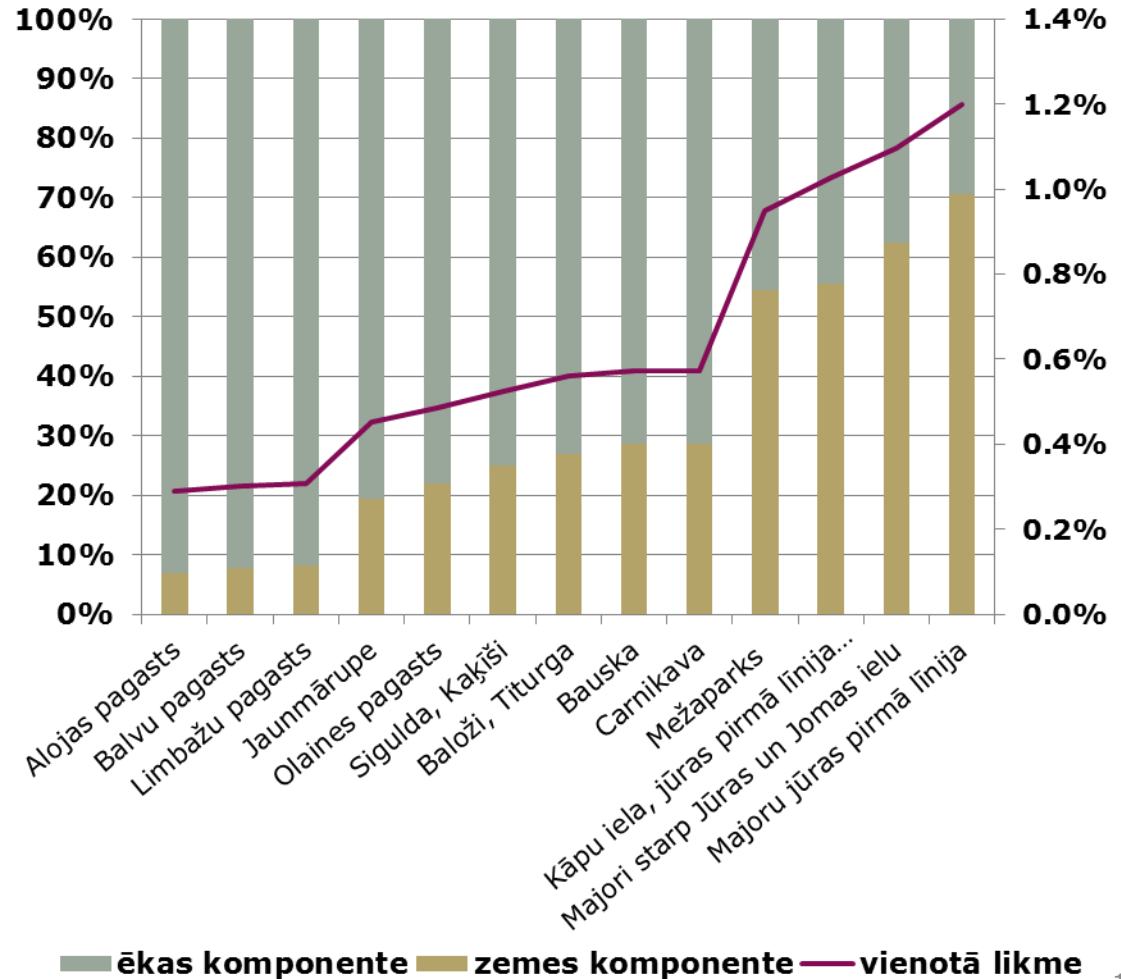
Valsts zemes dienests

Nevienlīdzīgs nodokļu slogs

Šobrīd valsts mērogā līdzīgiem objektiem veidojas atšķirīgs nodokļa slogs

Augsta nodokļa likme zemei, zema likme dzīvojamām ēkām rada situāciju, ka nekustamā īpašuma nodokļa slogs ir atšķirīgs dažādās teritorijās un īpašumos

- Ja apskata atsevišķi zemi – taisnīgi!
- Ja apskata atsevišķi ēkas – taisnīgi!
- Ja apskata **īpašumu kopā** – ?





Valsts zemes
dienests

Vienotās likmes modelēšana

- Izlase – savrupmājas ar piekrītošo zemi (laukos izslēgti lauksamniecības īpašumi); dzīvokļi ar piekrītošo zemi
- Vienota nodokļa likme, fiskāli neitrāli pret 2016.gadu (rēķinot 2018.gada vērtībām, ar standarta likmēm, bez atvieglojumiem)

| Teritorija | Likme |
|--------------------------|--------------|
| Latvijā | 0,34% |
| Rīga | 0,33% |
| Jūrmala | 0,32% |
| Jelgava | 0,37% |
| Liepāja | 0,39% |
| Daugavpils | 0,26% |
| Ķekavas novads | 0,28% |
| Mārupes novads | 0,31% |
| Garkalnes novads | 0,38% |
| Salaspils novads | 0,26% |
| Ventspils | 0,39% |
| Ogres novads | 0,37% |
| Carnikavas novads | 0,37% |
| Babītes novads | 0,25% |
| Saulkrastu novads | 0,52% |
| Ādažu novads | 0,34% |
| Olaines novads | 0,34% |
| Stopiņu novads | 0,26% |
| Valmiera | 0,33% |
| Siguldas novads | 0,39% |
| Rēzekne | 0,34% |
| Cēsu novads | 0,39% |
| Ikšķiles novads | 0,32% |
| Tukuma novads | 0,35% |
| Engures novads | 0,44% |

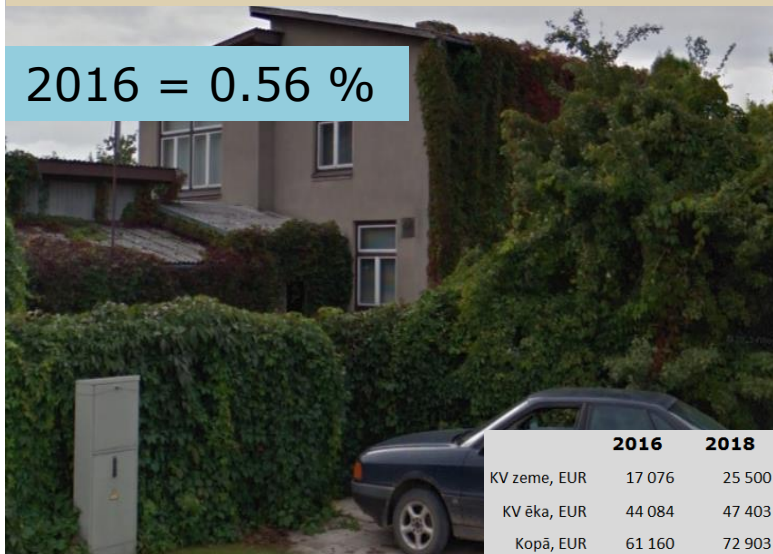


Piemēri – vienotā likme

Babītes novads, Piņķi

Zeme 1200 m², ēka 138 m²

2016 = 0.56 %



| | 2016 | 2018 |
|--------------|--------|--------|
| KV zeme, EUR | 17 076 | 25 500 |
| KV ēka, EUR | 44 084 | 47 403 |
| Kopā, EUR | 61 160 | 72 903 |

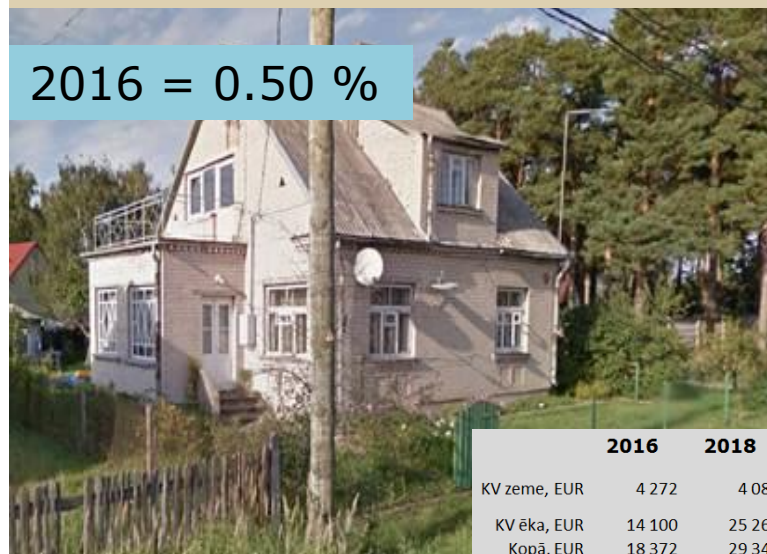
Nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) apjoms, EUR

| 2016.g.KV un 2016.g. NĪN modelis | | 2018.g.KV un 2016.g. NĪN modelis | | 2018.g.KV un vienota likme 0,35% (fiskāli neitrāls) | |
|----------------------------------|-----|----------------------------------|-----|---|-----|
| 344 | | 477 | | 255 | |
| zeme 1.5% | 256 | zeme 1.5% | 382 | zeme 0.35% | 89 |
| ēka 0.2% | 88 | ēka 0.2% | 95 | ēka 0.35% | 166 |

Daugavpils pilsēta

Zeme 1200 m², ēka 132.12 m²

2016 = 0.50 %



| | 2016 | 2018 |
|--------------|--------|--------|
| KV zeme, EUR | 4 272 | 4 080 |
| KV ēka, EUR | 14 100 | 25 268 |
| Kopā, EUR | 18 372 | 29 348 |

Nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) apjoms, EUR

| 2016.g.KV un 2016.g. NĪN modelis | | 2018.g.KV un 2016.g. NĪN modelis | | 2018.g.KV un vienota likme 0,35% (fiskāli neitrāls) | |
|----------------------------------|----|----------------------------------|----|---|----|
| 92 | | 111 | | 102 | |
| zeme 1.5% | 64 | zeme 1.5% | 61 | zeme 0.35% | 14 |
| ēka 0.2% | 28 | ēka 0.2% | 50 | ēka 0.35% | 88 |

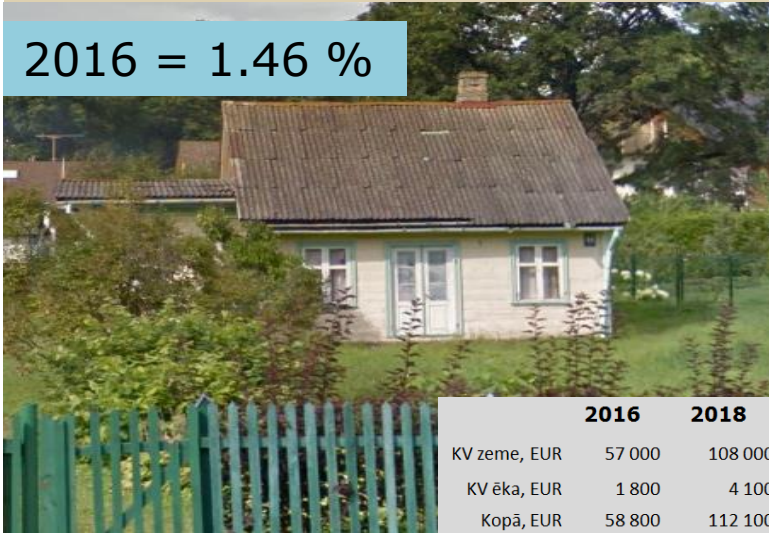


Piemēri –vienotā likme

Jūrmala, Dubultu prospekts

Zeme 1000 m², ēka 48.9 m²
nolietojums 75%, nav kanalizācijas

2016 = 1.46 %



| | 2016 | 2018 |
|--------------|--------|---------|
| KV zeme, EUR | 57 000 | 108 000 |
| KV ēka, EUR | 1 800 | 4 100 |
| Kopā, EUR | 58 800 | 112 100 |

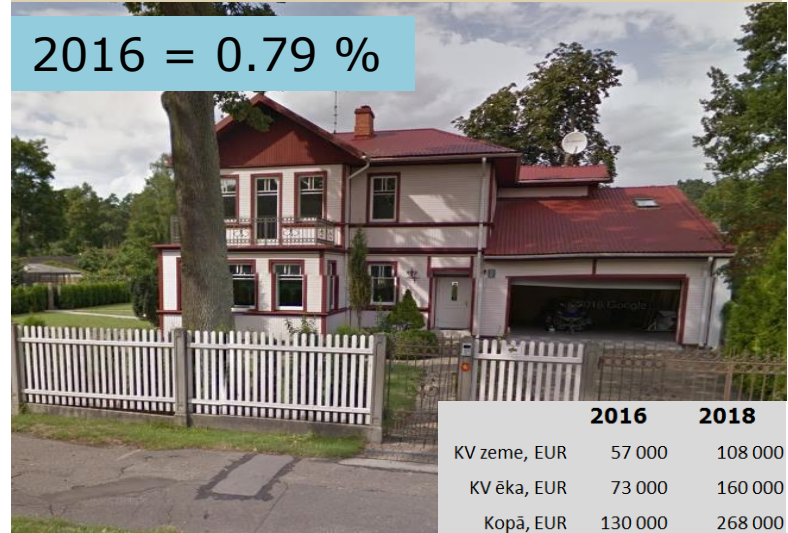
Nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) apjoms, EUR

| 2016.g.KV un 2016.g. NĪN modelis | | 2018.g.KV un 2016.g. NĪN modelis | | 2018.g.KV un vienota likme 0,35% (fiskāli neitrāls) | |
|----------------------------------|-----|----------------------------------|------|---|-----|
| 859 | | 1 628 | | 392 | |
| zeme 1.5% | 855 | zeme 1.5% | 1620 | zeme 0.35% | 378 |
| ēka 0.2% | 4 | ēka 0.2% | 8 | ēka 0.35% | 14 |

Jūrmala, Dubultu prospekts

Zeme 1000 m², ēka 167.7 m², ir labiekārtojumi

2016 = 0.79 %



| | 2016 | 2018 |
|--------------|---------|---------|
| KV zeme, EUR | 57 000 | 108 000 |
| KV ēka, EUR | 73 000 | 160 000 |
| Kopā, EUR | 130 000 | 268 000 |

Nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) apjoms, EUR

| 2016.g.KV un 2016.g. NĪN modelis | | 2018.g.KV un 2016.g. NĪN modelis | | 2018.g.KV un vienota likme 0,35% (fiskāli neitrāls) | |
|----------------------------------|-----|----------------------------------|------|---|-----|
| 1 033 | | 2 253 | | 938 | |
| zeme 1.5% | 855 | zeme 1.5% | 1620 | zeme 0.35% | 378 |
| ēka 0.2% 0.4% | 178 | ēka 0.2% 0.4% 0.6% | 633 | ēka 0.35% | 560 |

KV- kadastrālā vērtība



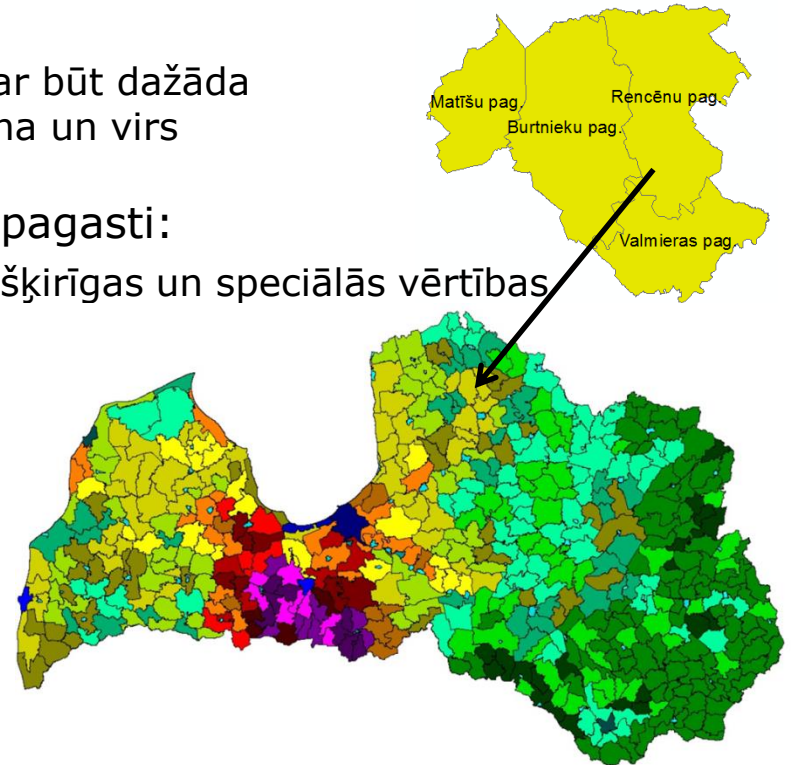
Valsts zemes dienests

Speciālā vērtība laukos

- Īstermiņa kompromiss (pārejas periodā) – nekustamā īpašuma **nodokļa pieauguma ierobežojums**
- **Zūd taisnīgums** – nav viendabīga pieeja nodokļu aprēķinā, jo:
 - Iesaldēta situācija laikā
 - Teritoriju turpmāka attīstība var būt dažāda
 - Dalīta pieeja objektiem līdz 3 ha un virs

- **Piemērs** – Burtnieku novada 4 pagasti:
 - 2011./2012.gadā LIZ cenas atšķirīgas un speciālās vērtības
 - 2016.gadā atšķirīgas:

| Pagasts | Speciālā vērtība (EUR/ha) |
|-----------|---------------------------|
| Matīšu | 580 |
| Burtnieku | 580 |
| Rencēnu | 580 |
| Valmieras | 740 |



- 2013.gadā cenas izlīdzinājušās un visos pagastos līdzīgas (KV uz 2016.gadu 1000 EUR/ha)
- Valmieras pagastā nodoklis no speciālās vērtības par ~ 25% augstāks kā pārējos pagastos



Valsts zemes
dienests

Piedāvājums

$$\text{Nekustamā īpašuma nodoklis} = \frac{\text{Masveida «tirgus vērtība»} \times \text{Vērtības atbilstības koeficients}}{\text{Kadastrālā vērtība}} \times \text{Nodokļa likme}$$

Vērtību atbilstības koeficients (ar nodokli apliekamās vērtības līmenis) – politiska izšķiršanās:

- Latvija 85%
- Zviedrija 75%
- ASV Džordžija 40%

Ierasta prakse ir **diferencēt** nodokļus arī **starp īpašuma grupām**. To var darīt ar nodokļu likmi vai vērtību atbilstības līmeni vai abiem vienlaicīgi

ANO pētījums par īpašuma nodokļiem Eiropā (2013)

Ja pašreiz lauksaimniecības zemes atbilstība tirgus vērtībām ir 40- 50%, tad šai grupai iespējams noteikt vērtības atbilstības koeficientu 0.5*, nodrošinot **taisnīgu** nodokļu sadalījumu

*iespējams iestrādāt esošajā Kadastra IS



Valsts zemes
dienests

Paldies par uzmanību!