



LANĪDA
LATVIJAS NEKUSTAMO ĪPAŠUMU
DARĪJUMU ASOCIĀCIJA

VAI KADASTRĀLĀS VĒRTĪBAS IR OBJEKTĪVAS, SAMĒRĪGAS UN TAISNĪGAS?

12.12.2024.

Kadastrālo vērtību ieviešana



Vai kadastrālās vērtības ir objektīvas, samērīgas un taisnīgas?

Citāts no 25.02.1997. MK noteikumiem Nr.82: «Valsts zemes dienests līdz 1997.gada 6.martam iesniedz attiecīgajām pašvaldībām to zemes gabalu sarakstu, kuru kadastrālā vērtība ir noteikta līdz 1996.gada 31.decembrim, kur nav – piemēro MK noteiktas bāzes vērtības»



Līdz 2006. gada 31. decembrim zemei NIN rēķina no kadastrālās vērtības, saimnieciskajā darbībā izmantotajām ēkām un inženierbūvēm NIN rēķina no bilances vērtības vai VZD inventarizācijas vērtības



No 2007. gada 1. janvāra Kadastrālā vērtība NIN aprēķinā gan zemei, gan saimnieciskajā darbībā izmantotajām ēkām. Inženierbūves vairs neapliek ar NIN



No 2012. gada dzīvojamās mājas sāk aplikt ar NIN, daļu inženierbūvju atsāk aplikt ar NIN, tāpēc tiek aprēķinātas KV dzīvojamām mājām un inženierbūvēm



Kopš kadastrālās vērtēšanas metodikas sākotnējās izstrādes (zemei 1997/1998, saimnieciskajām ēkām 2006, inženierbūvēm 2012) tajā nav veiktas būtiskas izmaiņas

Kadastrālās vērtēšanas jaunāko laiku vēsture

01 | Ministru kabinets 01.07.2014. pieņem noteikumus Nr. 379 «Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2015. gadam»

02 | Saeima 30.10.2014. grozījumos Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā nosaka:

2015. gadā spēkā esošā kadastrālo vērtību bāze piemērojama arī 2016. gada kadastrālo vērtību aprēķinam, izņemot Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumu Nr. 305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" 3. pielikumā norādīto lauku nekustamo īpašumu grupu, kuras kadastrālo vērtību bāze apstiprināma līdz 2015. gada 15. jūnijam. Izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi lauku nekustamo īpašumu grupai 2016. gadam, ņem vērā kadastrālo vērtību aprēķinu, kas balstīts uz 2012. un 2013. gada tirgus cenām.

03 | Saeima ar 10.05.2016.grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā nosaka:

2016. gadā spēkā esošā kadastrālo vērtību bāze piemērojama kadastrālo vērtību aprēķinam arī 2017. gadā.

Kadastrālās vērtēšanas jaunāko laiku vēsture

04 | Saeima ar 18.05.2017.grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā nosaka:

2017. gadā spēkā esošā kadastrālo vērtību bāze piemērojama arī 2018. un 2019. gada kadastrālo vērtību aprēķinam. Ministru kabinets līdz 2017. gada 15. septembrim, pamatojoties uz risinājumu, ko tas ir atbalstījis, nosaka izņēmumus (nosakot to piemērošanu līdz brīdim, kamēr stājas spēkā jaunā kadastrālo vērtību bāze 2020.-2023. gadam) attiecībā uz atsevišķām kadastrālo vērtību zonām, atsevišķiem ēku tipiem, atsevišķām jaunajām ēkām, kā arī attiecībā uz telpu grupu lietošanas veidu un apgrūtinājumu piemērošanu.

Ministru kabinets līdz 2018. gada 30. martam pieņem attiecīgus normatīvos aktus, lai nodrošinātu, ka Nekustamā īpašuma valsts kadastrā tiek saņemti dati, kas nepieciešami kadastrālo vērtību bāzes izstrādei no 2020. gada atbilstoši uzlabotajai kadastrālās vērtēšanas metodikai.

Kadastrālās vērtēšanas jaunāko laiku vēsture

05

Saeima ar 24.10.2019. grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā nosaka:

2020. gada un 2021. gada kadastrālo vērtību aprēķinam piemēro kadastrālo vērtību bāzi, kas noteikta Ministru kabineta 2014. gada 23. decembra noteikumos Nr. 838 "Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2016., 2017., 2018. un 2019. gadam", un piemēro kadastrālo vērtību aprēķināšanas kārtību, kas noteikta Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumos Nr. 305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi

Ministru kabinets līdz 2020. gada 1. novembrim pieņem attiecīgus normatīvos aktus, lai nodrošinātu, ka Nekustamā īpašuma valsts kadastrā tiek saņemti dati, kas nepieciešami kadastrālo vērtību bāzes izstrādei

Kadastrālās vērtēšanas jaunāko laiku vēsture

06 | Saeima ar 24.10.2019. grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā nosaka:

2017. gadā spēkā esošā kadastrālo vērtību bāze piemērojama arī 2022., 2023. un 2024. gadā.

Kadastrālo vērtību bāzi 2025.-2028. gadam apstiprina līdz 2023. gada 30. jūnijam, un piemērošanai kadastrālo vērtību aprēķinam tā stājas spēkā ar 2025. gada 1. janvāri. Valsts zemes dienests līdz kadastrālo vērtību bāzes 2025.-2028. gadam apstiprināšanas brīdim uztur savā tīmekļvietnē kadastrālo vērtību bāzi, kas izstrādāta atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū līdz 2019. gada 1. jūlijam, un atbilstoši tai aprēķinātās projektētās kadastrālās vērtības aktualizē vismaz reizi 12 mēnešos."

30.05.2024. grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā. Pārejas noteikumi



43.1 Valsts zemes dienests no 2025. gada 1. janvāra **līdz brīdim, kad sāk piemērot šo pārejas noteikumu 50. punktā minēto kadastrālo vērtību bāzi**, Kadastra informācijas sistēmā katram kadastra objektam aprēķina un reģistrē divas spēkā esošas kadastrālās vērtības:

- 01** | 1) fiskālo kadastrālo vērtību, ko izmanto nodokļu, valsts nodevu un citu maksājumu valsts vai pašvaldības budžetā aprēķinam, izņemot maksas par zemes likumisko lietošanu aprēķinu;
- 02** | 2) universālo kadastrālo vērtību, ko izmanto šo pārejas noteikumu 43.1 punkta 1. apakšpunktā neminētām vajadzībām.

30.05.2024. grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā. Pārejas noteikumi



- 01 | 43.2 Ministru kabinets 2024. gadā apstiprina kadastrālo vērtību bāzi **universālās kadastrālās** vērtības aprēķinam
- 02 | 43.3 Valsts zemes dienests fiskālās kadastrālās vērtības aprēķina un aktualizē atbilstoši 2024. gadā spēkā esošajai kadastrālo vērtību bāzei un kadastrālo vērtēšanu regulējošiem normatīvajiem aktiem, kas ir piemērojami 2024. gada 31. decembrī.
- 03 | 50. Ministru kabinets līdz 2027. gada 15. jūnijam pilnveido kadastrālo vērtēšanu regulējošus normatīvos aktus un apstiprina **jaunu kadastrālo vērtību bāzi**, kuru kadastrālās vērtības aprēķinam piemēro no aiznākamā gada 1. janvāra.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma Pārejas noteikumi nozīmē:



Ja jaunu KV bāzi (ne universālo) Ministru kabinets apstiprina:

Līdz 2025. gada 15. jūnijam – tā nodokļiem un nodevām piemērojama no 2027. gada 1. janvāra

Līdz 2026. gada 15. jūnijam – tā nodokļiem un nodevām piemērojama no 2028. gada 1. janvāra

Līdz 2027. gada 15. jūnijam – tā nodokļiem un nodevām piemērojama no 2029. gada 1. janvāra

Ja jauna KV bāze tiek apstiprināta tikai 2027. gadā (līdz 15. jūnijam), tajā jānodrošina arī Pārejas noteikumu 49. punkts – **bāze 2029. un turpmākiem gadiem jāizstrādā ievērojot vienota īpašuma novērtēšanas principu**



Pārejas noteikumu 49. punkts: «Šā likuma 66. panta otrās daļas 6. punktu sāk piemērot kadastrālajā vērtēšanā, izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi 2029. gadam un turpmākajiem gadiem.»

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma Pārejas noteikumi nozīmē:



Līdz **jaunas** KV bāzes (kas nav universālā!) piemērošanai nodokļu un nodevām izmanto **fiskālo kadastrālo vērtību, kuru aprēķina tāpat kā aprēķina šobrīd spēkā esošās kadastrālās vērtības**



Vienlaikus Saeima ir atļāvusi Ministru kabinetam lemt par fiskālās piemērojamu kadastrālo vērtēšanu regulējošu normatīvo aktu izmaiņām, lai nodrošinātu līdzīgu nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību savstarpēji labāku proporcionālo atbilstību



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:

- 01** | 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;
- 02** | 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;
- 03** | 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;
- 04** | 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;
- 05** | regularitātes princips, saskaņā ar kuru kadastrālo vērtību bāze, kadastrālās vērtības aprēķina modeļi, kadastrālās vērtības un datu ieguves avoti tiek periodiski pārskatīti;
- 06** | vienota īpašuma novērtēšanas princips, saskaņā ar kuru nekustamo īpašumu veidojošie objekti tiek novērtēti kā vienots nekustamais īpašums. (piemērojams KV bāzei no 2029.gada)

PAMATLIETAS papildus likumā noteiktajam mērķim un principiem



Kadastrs = Reģistrs



**Kadastrālā vērtība = reģistrā
reģistrētā vērtība nodokļu un
nodevu vajadzībām visiem
nekustamā īpašuma objektiem**

(un tā kā tā eksistē visiem objektiem, to izmanto arī citos valsts un privātos procesos, bet neviena valsts neizdod līdzekļus lai aprēķinātu vērtību visiem objektiem, ja aprēķināto vērtību neizmanto nodokļiem, resp. iemesls valsts izdevumiem kadastrālās vērtības aprēķināšanai- nodokļu, nodevu aprēķināšana)

PAMATLIETAS papildus likumā noteiktajam mērķim un principiem



Kadastra likums

- Kadastrālā vērtēšana ir masveida vērtēšanas process
- Kadastrālā vērtība- vērtība naudas izteiksmē, kura norāda ekonomisko labumu, ko dod tiesības uz konkrēto objektu novērtēšanas datumā
- Izstrādājot kadastrālās vērtēšanas metodiku, ievēro Latvijas nacionālos un starptautiskos īpašuma vērtēšanas standartus, kā arī starptautisko organizāciju rekomendācijas nekustamo īpašumu masveida vērtēšanai, kas balstīta uz nekustamā īpašuma tirgus bāzi.
- Kadastrālo vērtību bāze nodrošina līdzīgu nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību proporcionālo atbilstību salīdzināmu nekustamā īpašuma tirgus darījumu attiecīgajā nekustamā īpašuma tirgus segmentā, nepārsniedzot 80 procentus no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa

PAMATLIETAS papildus likumā noteiktajam mērķim un principiem



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

Ja objektam, kas tirgū tiek vērtēts kā būtiski dārgāks nekā blakus esošs vai citā vietā esošs, KV ir pat mazāka, nekā blakus esošajam vai citā vietā esošajam; vai arī ja KV ir gandrīz tāda pati kā blakus esošajam vai citā vietā esošajam - KV metodikā ir sistēmiskas problēmas! (un visi LPS iebildumi ir par šāda veida problēmām.., kuras ir gan esošajā KV metodikā, gan 'jaunajā'..) Šādas problēmas nav iespējams atrisināt nodokļu politikā, jo nodokļu politika paļaujas, - ja reiz nolēmām, ka KV balstīsies tirgus vērtībās, tad tirgū esošās tendences starp objektiem ir jāparādās arī KV.

PAMATLIETAS papildus likumā noteiktajam mērķim un principiem



Tikai tad kad kadastrālās vērtības starp īpašumiem korelē ar šo īpašumu tirgus vērtībām (atbilst tendencēm, kas valda starp īpašumiem tirgū), tikai tad ir iespējama debates par

- Nodokļu likmēm
- Kadastrālo vērtību tuvināšanu vai attālināšanu no tirgus vērtībām, kadastrālo bāzes vērtību pārskatīšanas biežumu

Valsts kancelejas Inovāciju laboratorijā apzinātās kadastrālās vērtēšanas sistēmiskās problēmas:

- | | | | |
|----|---|----|--|
| 01 | Neapbūvētai apbūves zemei KV aprēķinā netiek ņemts vērā zonējums un apbūves noteikumi | 06 | Izmaksu pieeja visām ēkām, ne tikai inženierbūvēm |
| 02 | Esošā grupējuma potenciāla neatbilstība tirgus situācijai | 07 | Visās vērtību zonās aprēķinātas 44 bāzes vērtības zemei nevar pamatot ar tirgus datiem |
| 03 | Rezultātu validācijas veida kopīgs izvērtējums / vienošanās | 08 | Zemei zem apbūves MK noteikumi atļauj īpašniekam izvēlēties KV (caur telpu grupu LM) |
| 04 | Apbūvētas Zemes lietošanas mērķi neatspoguļo apbūves noteikumus un dalījumu tirgū | 09 | Ēku klasifikācija neatbilst situācijai dabā un tirgus iedalījumam |
| 05 | Nepietiekami ņemta vērā savrupmāju platība (ļoti mazas un ļoti lielas) | 10 | Neapbūvētai zemei MK noteikumi atļauj īpašniekam izvēlēties un mainīt KV (caur NĪLM) |

Valsts kancelejas Inovāciju laboratorijā apzinātās kadastrālās vērtēšanas sistēmiskās problēmas:

11

Nav ieviests vienota īpašuma vērtēšanas modelis

16

Ēku nolietojuma aprēķina metodika nav adekvāta, neatspoguļo tirgus realitāti

12

Vērtību zonas ir daudz vairāk, nekā tās var pamatot no tirgus tendencēm

17

Nav identificēti ekskluzīvie un premium īpašumi, šādu īpašumu novērtējums ir kļūdains

13

MK noteikumi ļauj optimizēt KV līdz 1.2 EUR/kv.m. zemei ar mežu

18

Apbūvei negatīvās zemes identificēšanas pieeja un procesi nav efektīvi

14

Apbūvei MK noteikumi atļauj īpašniekam izvēlēties un mainīt KV (caur GLV)

19

Nav pilnvērtīgi publiskots pamatojums par vērtību zonām

15

Neapbūvēta apbūvei paredzēta zeme (NĪLM 1031) ļauj optimizēt KV līdz 1.5 EUR/kv.m.

20

Esošā KV metodikā nav ieviesta ienākumu pieeja komercīpašumu vērtības aprēķinā

Valsts kancelejas Inovāciju laboratorijā apzinātās kadastrālās vērtēšanas sistēmiskās problēmas:

- 21 | Vērtību zonu noteiktās robežas negatīvi ietekmē līdzīgu īpašumu vērtību precizitāti
- 22 | Ēku nolietojums vietām neatpoguļo situāciju dabā, nav aktualizēts
- 23 | Apbūvētu īpašumu zemes daļas 'vērtības' pielīdzināšana neapbūvētu zemju darījumu cenām
- 24 | Darījumu ar apbūvētu zemi mākslīga sadalīšana atsevišķi novērtējamās komponentēs
- 25 | Nav pilnvērtīgi publiskots pamatojums par vērtību zonu bāzes vērtībām

- 26 | Visās vērtību zonās aprēķinātas 38 bāzes vērtības būvēm nevar pamatot ar tirgus datiem
- 27 | Reģistrētie NĪLM neatbilst situācijai dabā, nav aktualizēti dati
- 28 | Reģistrētie GLV neatbilst situācijai dabā, nav aktualizēti dati
- 29 | Netiek ņemta vērā iekštelpu apdares esamība, vecums un kvalitāte

Piemēri universālo kadastrālo vērtību neatbilstībām likumā nostiprinātajam mērķim un principiem

1. Blaumaņa 5a – 1371 eur/m²

Salīdzināmie objekti: Blaumaņa 5 - 664 eur/m²; Blaumaņa 3 - 696 eur/m²; Blaumaņa 1 - 724 eur/m²; Tērbatas 28 - 664 eur/m²; **Blaumaņa 12 - 934 eur/m²**, kur Zemesgrāmatā darījumos vidējā pārdošanas cena būs 2800 eur/m² (934 eur/m² ir 33% no 2800 eur/m², cenas centrā nav būtiski mainījušās kopš 2022. gada 1. jūlija)

Vai kadastrālās vērtības ir objektīvas, samērīgas un taisnīgas?



Piemēri universālo kadastrālo vērtību neatbilstībām likumā nostiprinātajam mērķim un principiem

2. Marijas 4, elitārs jaunais projekts,
<https://place4.lv/lv/kadastrs.lv> vērtība 983 eur/m².

Pārdošanas cenas sākot no 3300 eur/m²



Piemēri universālo kadastrālo vērtību neatbilstībām likumā nostiprinātajam mērķim un principiem

3. Krišjāņa Barona 12 (Benjamiņa nams) – 1344 eur/m².

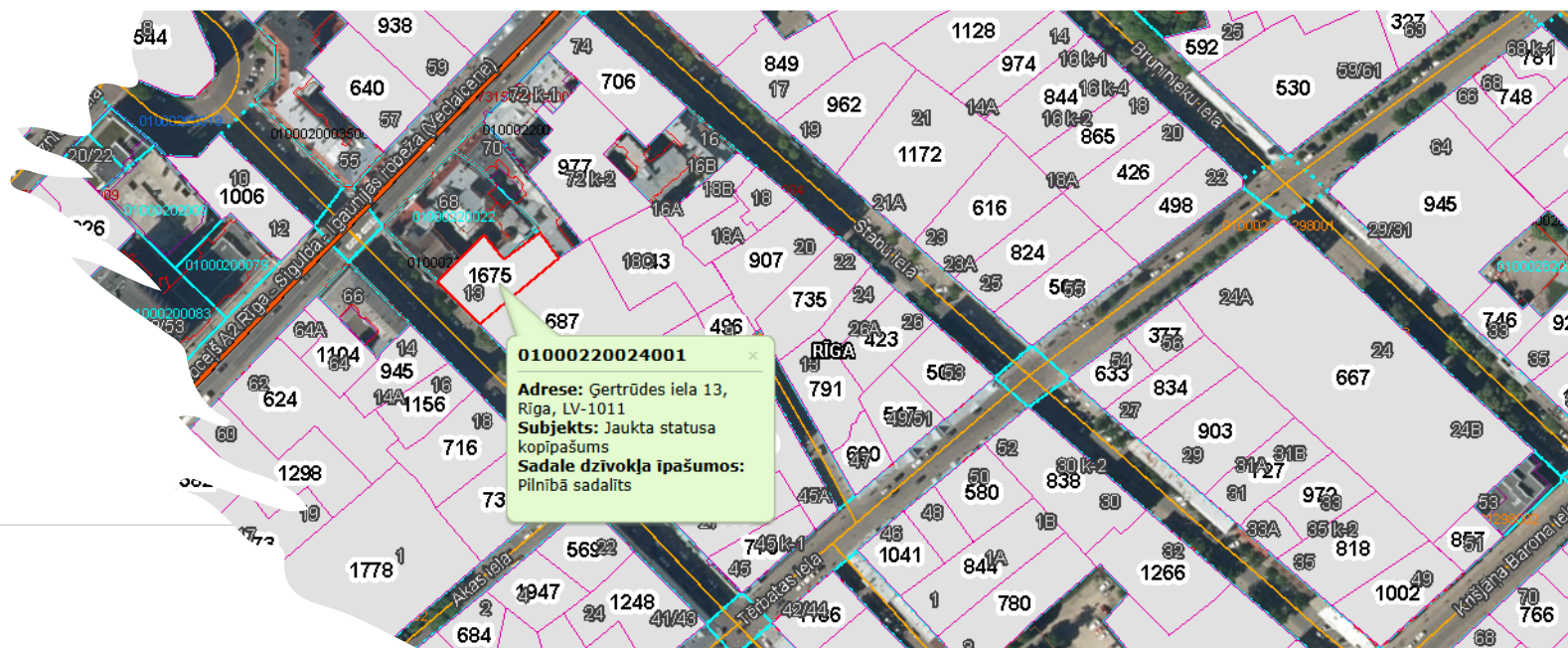
Augstvērtīgam namam vērtība zemāka nekā apkārtējiem namiem



Vai kadastrālās vērtības ir objektīvas, samērīgas un taisnīgas?

Piemēri universālo kadastrālo vērtību neatbilstībām likumā nostiprinātajam mērķim un principiem

4. Ģertrūdes 13 (2-stāvu koka ēka) – 1675 eur/m².



Vai kadastrālās vērtības ir objektīvas, samērīgas un taisnīgas?

Piemēri universālo kadastrālo vērtību neatbilstībām likumā nostiprinātajam mērķim un principiem

5. Pretī Ģertrūdes 13, 1675 eur/m² (2-stāvu koka ēka) atrodas – Ģertrūdes 18 (2.5 stāvu koka ēka) – 716 eur/m²



Vai kadastrālās vērtības ir objektīvas, samērīgas un taisnīgas?

Piemēri universālo kadastrālo vērtību neatbilstībām likumā nostiprinātajam mērķim un principiem

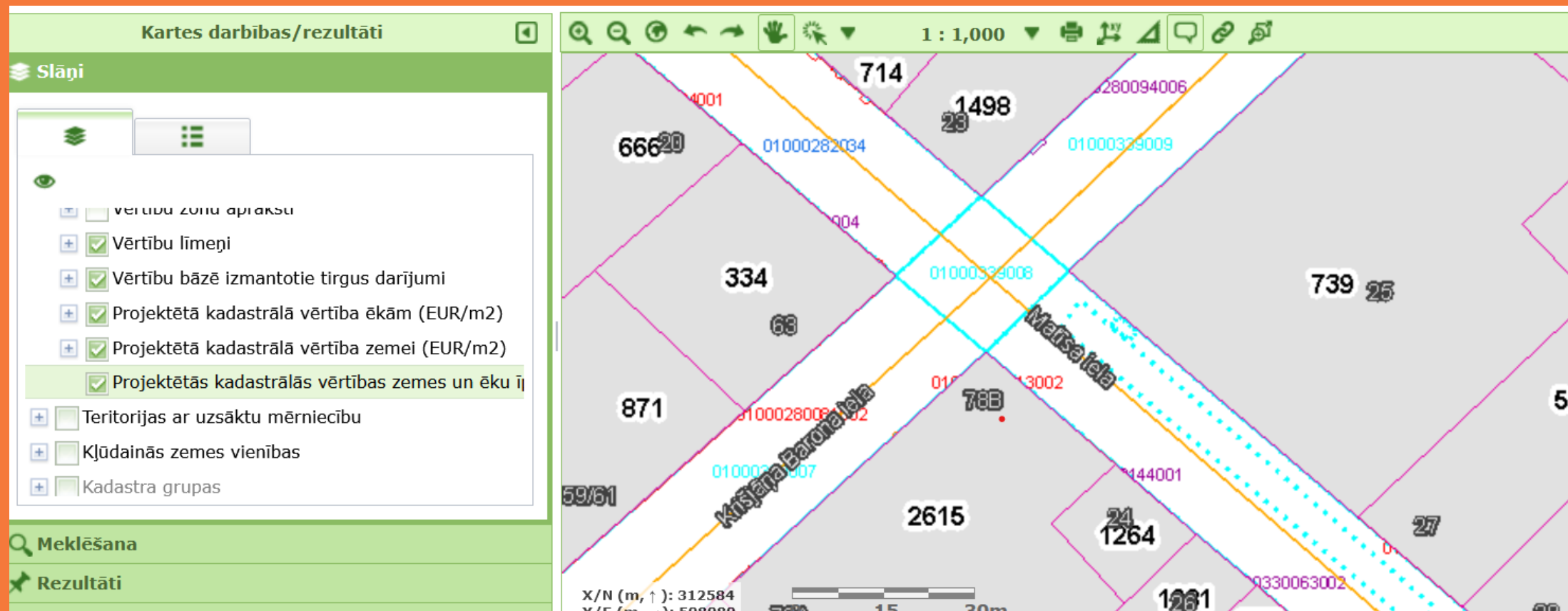
Ģertrūdes 16. Mūra ēka – 1156 eur/m², vērtība zemāka nekā koka ēka **Ģertrūdes 13** – 1675 eur/m².



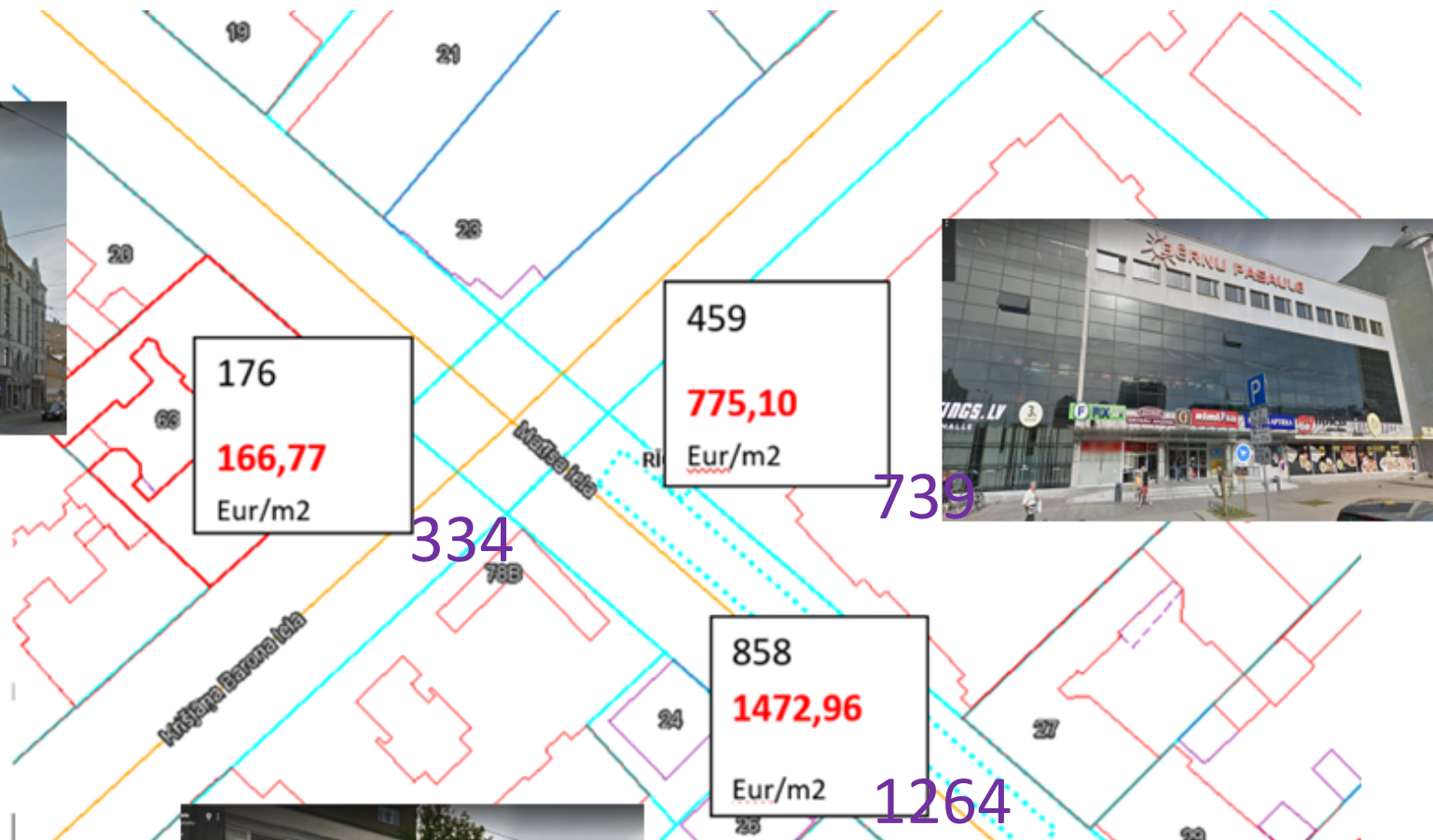
Vai kadastrālās vērtības ir objektīvas, samērīgas un taisnīgas?

«Bērnu pasaule» Kr. Barona / Matīsa krustojums

Universālās vērtības zemei 1m²



Īpašuma 1m2 vidējā spēkā esošā Kadastrālā vērtība un projektēta 2022

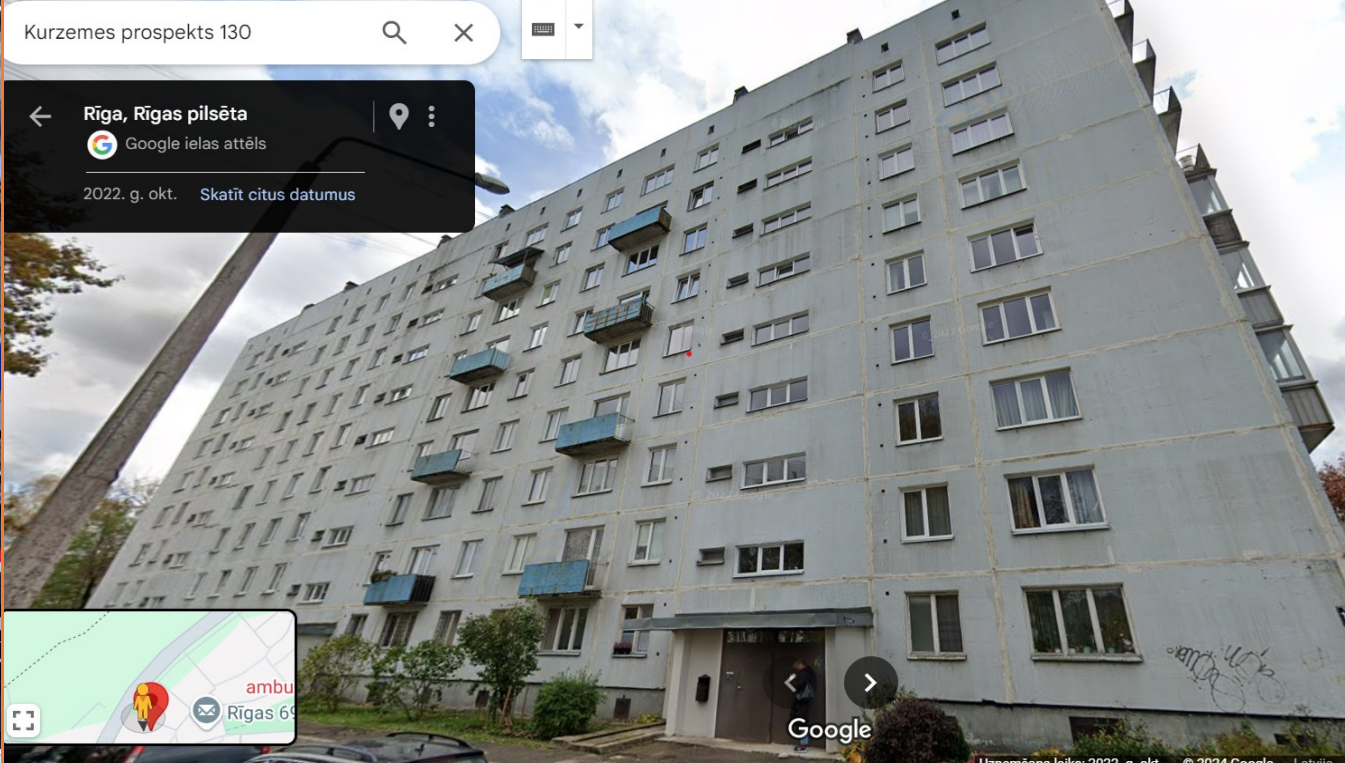


UNIVERSĀLĀ
2024



Elizabetes iela 41/42

Universālā kadastrālā vērtība
676 eur/m²



Kurzemes prospekts 130

Universālā kadastrālā vērtība
687 eur/m²

Mazā nometņu 43 Pie Kobes (Meteora) dārza

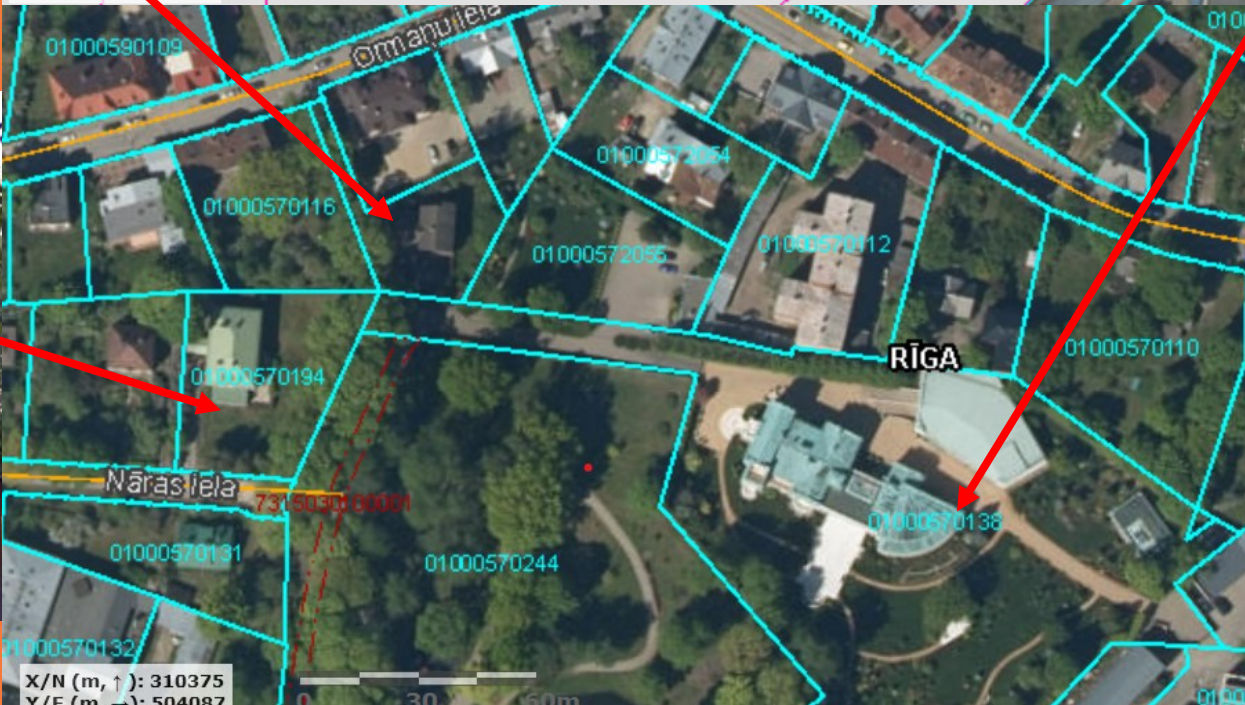
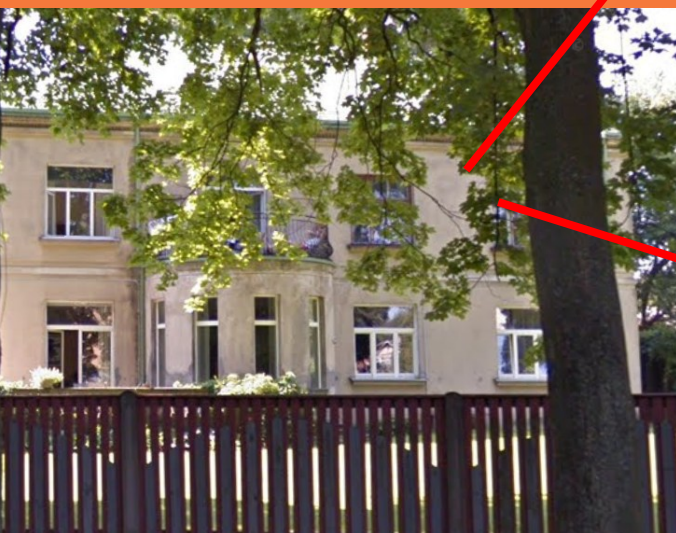
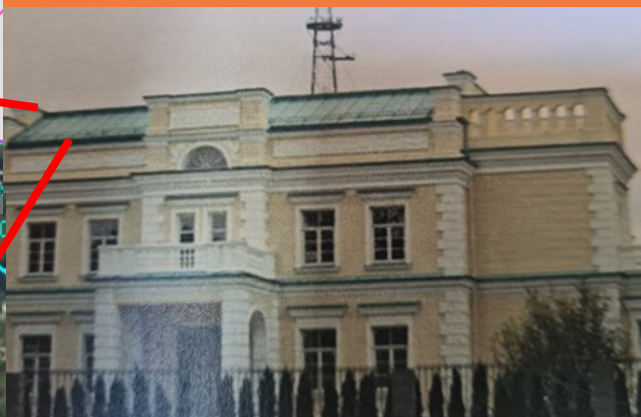
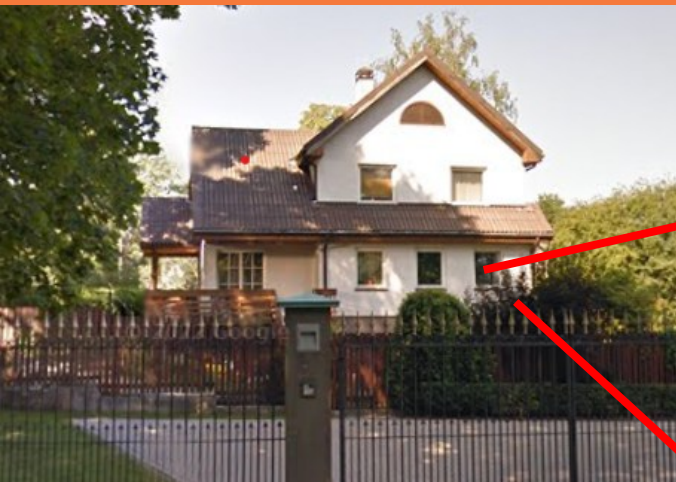
10.-11. vieta 2008.gada lielāko nekustamā īpašuma darījumu topā Rīgā

<http://www.db.lv/zinas/preview/lielakie-nekustama-ipasuma-darijumi-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%





PALDIES!
Jautājumi & atbildes!

Your Date Here