



30.05.2024. grozījumi Nekustamā īpašuma valsts
kadastra likumā



Kadastrālās vērtēšanas mērķi un principi

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)



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 registrē divas spēkā esošas kadastrālās vērtības:

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

43.² Ministru kabinets 2024. gadā apstiprina kadastrālo vērtību bāzi universālās kadastrālās vērtības aprēķinam

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.

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.



Pārejas noteikumi nosaka:

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.»



Valsts kancelejas Inovāciju laboratorijā apzinātās kadastrālās vērtēšanas sistēmiskās problēmas:

- 1) Neapbūvētai apbūves zemei KV aprēķinā netiek ņemts vērā zonējums un apbūves noteikumi
- 2) Esošā grupējuma potenciāla neatbilstība tirgus situācijai
- 3) Rezultātu validācijas veida kopīgs izvērtējums/ vienošanās
- 4) Apbūvētas Zemes lietošanas mērķi neatspoguļo apbūves noteikumus un dalījumu tirgū
- 5) Nepietiekami ņemta vērā savrupmāju platība (ļoti mazas un ļoti lielas)
- 6) Izmaksu pieeja visām ēkām, ne tikai inženierbūvēm
- 7) Visās vērtību zonās aprēķinātas 44 bāzes vērtības zemei nevar pamatot ar tirgus datiem
- 8) Zemei zem apbūves MK noteikumi atļauj īpašniekam izvēlēties KV (caur telpu grupu LM)
- 9) Ēku klasifikācija neatbilst situācijai dabā un tirgus iedalījumam
- 10) Neapbūvētai zemei MK noteikumi atļauj īpašniekam izvēlēties un mainīt KV (caur NĪLM)
- 11) Nav ieviests vienota īpašuma vērtēšanas modelis
- 12) Vērtību zonas ir daudz vairāk, nekā tās var pamatot no tirgus tendencēm
- 13) MK noteikumi ļauj optimizēt KV līdz 1.2 EUR/kv.m. zemei ar mežu
- 14) Apbūvei MK noteikumi atļauj īpašniekam izvēlēties un mainīt KV (caur GLV)
- 15) Neapbūvēta apbūvei paredzēta zeme (NĪLM 1031) ļauj optimizēt KV līdz 1.5 EUR/kv.m.
- 16) Ēku nolietojuma aprēķina metodika nav adekvāta, neatspoguļo tirgus realitāti
- 17) Nav identificēti ekskluzīvie un premium īpašumi, šādu īpašumu novērtējums ir kļūdainš
- 18) Apbūvei negatīvās zemes identificēšanas pieeja un procesi nav efektīvi
- 19) Nav pilnvērtīgi publiskots pamatojums par vērtību zonām
- 20) Esošā KV metodikā nav ieviesta ienākumu pieeja komercīpašumu vērtības aprēķinā
- 21) Vērtību zonu noteiktās robežas negatīvi ietekmē līdzīgu īpašumu vērtību precizitāti
- 22) Ēku nolietojums vietām neatspoguļo 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 iekštelņu apdares esamība, vecums un kvalitāte



Ministru kabineta 17.12.2024. sēdes protokols Nr. 53

161. § Noteikumu projekts «Grozījumi Ministru kabineta 2020. gada 18. februāra noteikumos Nr. 103 «Kadastrālās vērtēšanas noteikumi»» 24-TA-1466

4. Tieslietu ministrijai turpināt kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveidošanu, ievērojot Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 66. panta otrajā daļā noteiktos kadastrālās vērtēšanas principus, izstrādāt un tieslietu ministram līdz 2027. gada 15. maijam iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā kadastrālo vērtēšanu regulējošos normatīvo aktu projektus un jaunu kadastrālo vērtību bāzi.
5. Ministru kabinets, lemjot par nekustamā īpašuma nodokļa politikas attīstību, ņem vērā kadastrālo vērtību bāzes aktualizācijas ciklus.