



Izmaiņas kadastrālajās vērtībās 2018. / 2019. gadā

Publicēts: 12.10.2020.

Kadastrālās vērtēšanas izmaiņas veiktas atbilstoši š.g. 18.maijā Saeimā pieņemtajiem [grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā](#) un Ministru kabineta 2017.gada 11.apriļa sēdes [protokollēmumam](#) (izskatīja Finanšu ministrijas informatīvo ziņojumu "[Par nekustamā īpašuma nodokļa atcelšanu vienīgajam īpašumam](#)").

2017.gada 12.septembrī Ministru kabinets pieņēma grozījumus 2014. gada 23. decembra noteikumos Nr. 838 "Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2016. un 2017. gadam", paredzot, ka 2017.gadā spēkā esošā kadastrālo vērtību bāze kadastrālo vērtību aprēķinam piemērojama arī 2018. un 2019.gadā. Tādējādi turpmākos divus gadus kadastrālo vērtību aprēķinā piemēros 2016.gada bāzes vērtības, kas noteiktas balstoties uz 2012. un 2013.gada nekustamā īpašuma tirgus informāciju.

Grozījumi, kas izraisa kadastrālo vērtību izmaiņas no 2018.gada 1.janvāra – *kadastrālā vērtība samazināsies dzīvojamās apbūves zemei, kurai reģistrēts kultūras pieminekļu apgrūtinājums.*

2018. un 2019. gadā, aprēķinot kadastrālo vērtību zemes vienībai (zemes vienības daļai), kurai kaut viens no lietošanas mērķiem ir no dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas (Individuālo dzīvojamo māju un daudzdzīvokļu māju apbūves zeme), un tai ir reģistrēts kultūras pieminekļa apgrūtinājums, piemēros vērtību samazinošo koeficientu 0,7. Tas nozīmē, ka zemes kadastrālā vērtība šādām zemes vienībām tiks samazināta par 30%. Samazinošais koeficients attiecas ne tikai uz dzīvojamās apbūves zemes vienībām, bet arī citas izmantošanas zemēm, ja viens no lietošanas mērķiem būs saistīts ar dzīvošanu.



Valsts zemes dienests

Kultūrvēsturiskā apgrūtinājuma ietekme - piemēri

Zemes vienībai ar kultūrvēsturisko apgrūtinājumu kadastrālās vērtības samazinājums:

- līdz 2017.gada 1.janvārim – 20%* vai no aizņemtās platības līdz 45%*
- No 2017.gada 1.janvāra – 0%
- no 2018.gada 1.janvāra – 30%

| | 2016 | 2017 | 2018 prognoze | |
|-------------------------------------|---------|---------|---------------|---|
| Rīga, Miesnieku iela 1 | | | | |
| KV, EUR | 173 448 | 214 642 | 150 249 | 2018.gada vērtība pret 2016.gadu būs vēl mazāka, jo piemēros lielāku apgrūtinājumu koeficienta samazinājumu (bija 0.8 būs 0.7) |
| KV samazinājums | 20% | 0% | 30% | |
| Rīga, Mazā Piena iela 3 un 5 | | | | |
| KV, EUR | 60 295 | 109 626 | 76 738 | 2018.gada vērtība pret 2016.gadu būs vēl lielāka, jo piemēros mazāku apgrūtinājumu koeficienta samazinājumu (bija 0.55 būs 0.7) |
| KV samazinājums | 45% | 0% | 30% | |

*) 20% - apgrūtinājumi «Kultūras pieminekļa teritorija»
līdz 45% - apgrūtinājumi «Aizsargjoslas teritorija ap kultūras pieminekli laukos vai pilsētās» un «Individuāli noteikta aizsardzības zona ap kultūras pieminekli»

1

alīdzinājumā ar 2016.gadu, kad zemei kultūrvēsturiskie apgrūtinājumi kadastrālo vērtību varēja samazināt līdz pat 45% (apgrūtināta visa zemes platība), 2017.gadā šāda samazinājuma nebija, tad 2018.gadā tas būs tikai 30%. Taču, ja apgrūtinājumi iepriekš aizņēma nelielu platību un samazinājums līdz ar to arī bija neliels, tad 2018.gadā tas iespējams pat lielāks (30%). Līdz ar to būs gadījumi, kad 2018.gadā zemei vērtība pret 2016.gadu ne tikai samazināsies, bet var arī pieaugt.

Kopējais zemes vienību skaits, kam viens no lietošanas mērķiem ir dzīvojamā apbūve un ir reģistrēts apgrūtinājums "Kultūras pieminekļa teritorija", valstī ir ap 9000, no tām lielākā daļa jeb 7000 ir Rīgā un Jūrmalā.

Grozījumi, kas neietekmē kadastrālās vērtības līdz 2020. gadam:

- noteiktām ēkām – daudzdzīvokļu mājas, savrupmājas, viesnīcas, restorāni, kafejnīcas, biroji, tirdzniecības ēkas, ražošanas ēkas un noliktavas (16 ēku tipi), prioritāri apkopos informāciju par pirmreizējo ēkas ekspluatācijā pēc 2000. gada 1. janvāra pieņemšanas gadu. Tas nepieciešams, lai nākotnē uzlabotu kadastrālo vērtēšanu jaunām ēkām, pakāpeniski tuvinot to vērtību situācijai tirgū. Ņemot vērā, ka Kadastra informācijas sistēmā trūkst ziņu par ēku gadiem, tad:
 - līdz 2017. gada 31. oktobrim pirmreizējo ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gadu sniegs Tiesu administrācija (zemesgrāmata);
 - līdz 2018. gada 30. martam šo informāciju – pašvaldības;
 - pārliecināties par reģistrēto informāciju varēs portālā www.kadastrs.lv;
 - līdz 2018. gada 1. decembrim ēkas īpašnieks VZD aktualizācijai Kadastra informācijas sistēmā var iesniegt ēkas ekspluatācijas uzsākšanu pamatojošu dokumentu, ja uz valsts un pašvaldības institūciju sniegto ziņu pamata pieņemšanas gads neatbilst īpašnieka rīcībā esošajam; Tas noteiks, lai gadījumā, ja ēka ir nodota ekspluatācijā pa daļām, netiktu uzskatīta kā jauna un īpašniekam būtu iespēja šos datus precizēt;

- līdz 2018. gada 1. decembrim īpašnieka iesniegto ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gadu Kadastra informācijas sistēmā reģistrēs bez maksas. Pēc šī datuma tas būs jau maksas pakalpojums;
- līdz 2020. gadam ēku ekspluatācijā pieņemšanas gadu apkopošanai būs informatīvs raksturs, taču nākotnē paredzēts paaugstināt kadastrālās vērtības jaunajām ēkām. Izmaiņas skartu ap 8000 ēku, tai skaitā aptuveni 1000 daudzfunkcionālo ēku (aptuveni 32 000 dzīvokļi), 5200 savrupmāju un 1800 nedzīvojamo māju īpašniekus. Tā kā informācija par celtniecības gadiem vēl jāapzina un jāreģistrē Kadastra informācijas sistēmā, objektu loks būs lielāks. Prognozēts, ka jaunajām ēkām kadastrālās vērtības mainītos no 2020. gada 1. janvāra.
- lai aktualizētu Kadastra informācijas sistēmā neatbilstošos datus par zemei noteikto lietošanas mērķi, paredzēta papildus kārtība lietošanas mērķu pārskatīšanā starp Valsts zemes dienestu un pašvaldībām. VZD, konstatējot zemes vienībām neatbilstošus lietošanas mērķus, informē par to pašvaldību. Savukārt, pašvaldība mēneša laikā izvērtē noteikto lietošanas mērķu atbilstību normatīvo aktu prasībām, un nepieciešamības gadījumā, maina lietošanas mērķi.
- noteikta kadastrālo vērtību bāzes pārskatīšana četru gadu ciklā. Tas nozīmē, ka turpmāk zemes vērtību zonējumus, zemes un ēku bāzes vērtības kā arī attiecīgos vērtību bāzes koeficientus izstrādās ik pa četriem gadiem. Iepriekš bija iecerēta kadastrālo vērtību bāzes izstrāde divu gadu ciklā.
- izslēgta kadastrālo vērtību vidējā atbilstība nekustamā īpašuma tirgus cenām uz noteikto laika brīdi 85% apmērā, kas paredzēja kadastrālās vērtības aprēķinā piemērot koeficientu 0,85. No zemes, ēku, inženierbūvju un telpu grupu kadastrālās vērtības aprēķina formulām, kurās koeficienta 0,85 piemērošanai bija jāstājas spēkā ar 2018.gadu, šis koeficients ir svītrots. Tā kā kadastrālo vērtību bāze divus gadus (līdz 2020.gadam) ir iesaldēta, tad koeficienta atcelšana šajos divos gados neietekmē. Izstrādājot jaunu vērtību bāzi uz 2020. gadu, tā tiks noteikta pēc nekustamā īpašuma tirgus situācijas uz 2018. gada 1. jūliju pilnā apmērā (100%).

<https://www.vzd.gov.lv/lv/izmainas-kadastralajas-vertibas-2018-2019-gada>