



Valsts zemes
dienests

Jaunais kadastrālās vērtēšanas cikls: izmaiņas kadastrālajās vērtībās

Mediju brīfings

2016.gada 19.aprīlis



Valsts zemes
dienests

Jaunais kadastrālo vērtību piedāvājums

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

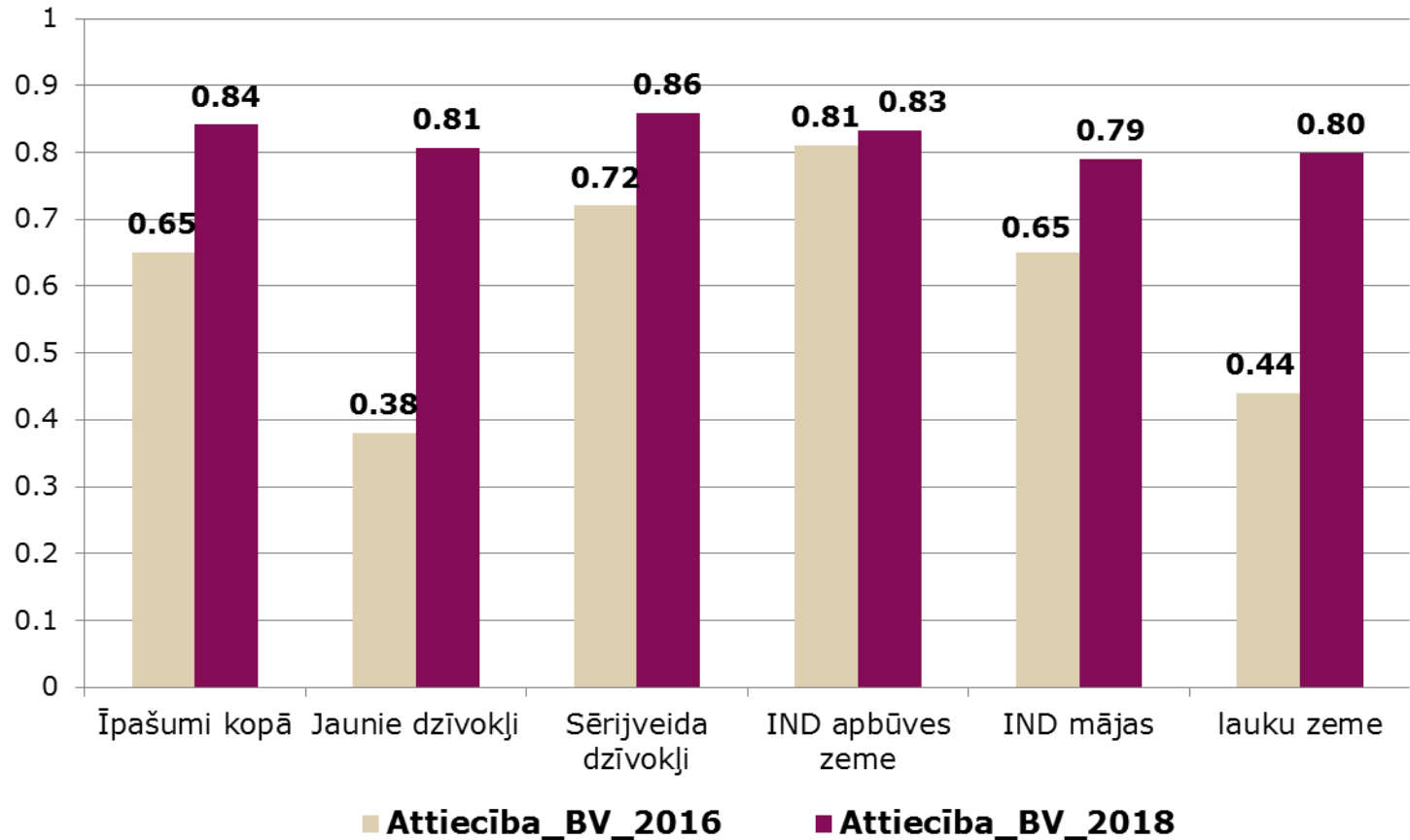
- vienā teritorijā būtiski dažādiem īpašumiem ir būtiski atšķirīgas kadastrālās vērtības;
- labāku kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgum visos segmentos, t.sk.:
 - «Parastajiem» īpašumiem – sērijveida dzīvokļiem un savrupmājām;
 - Jaunām savrupmājām izdalītos ciematos;
 - «Jauno projektu»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



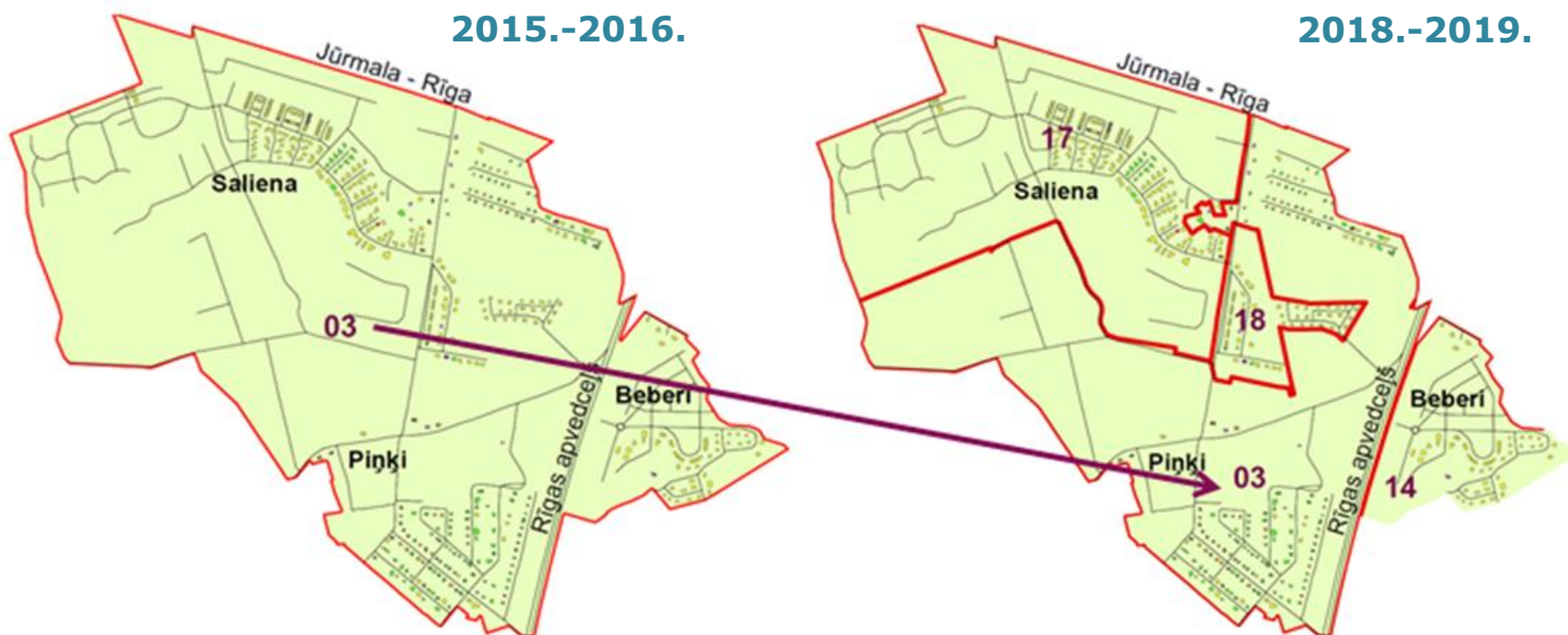
Kultūrvēsturiskie apgrūtinājumi
ēkām un zemei

- **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



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

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



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** – ?

