

## Īpašuma kadastrālā vērtība – kad svarīgi to zināt?

*Līga Mačuka, SIA "Zvērinātu advokātu birojs LM LAW OFFICE", zvērināta advokāte*

Latvijā tiek aktualizētas kadastrālās vērtības, jo vairāk nekā 10 gadu laikā nekustamā īpašuma tirgū vērojams cenu kāpums un esošās kadastrālās vērtības neatspoguļo objektīvo situāciju.

Turklāt no 2025.gada katram īpašumam spēkā ir divas kadastrālās vērtības – fiskāla un universālā. Kam tās izmanto un kāpēc uzņēmumiem ir svarīgi zināt sava nekustamā īpašuma vērtību?

### **Kāpēc jāaktualizē kadastrālās vērtības**

Valsts zemes dienesta (VZD) apkopotie dati liecina, ka faktiskās nekustamo īpašumu darījumu cenas, salīdzinot ar spēkā esošo kadastrālo vērtību, vidēji var atšķirties pat trīs un vairāk reizi. Piemēram, ja vidējā darījuma cena ceturtās kvalitātes grupas lauksaimniecības zemei ir no 1500 līdz 7800 eiro par hektāru, tad spēkā esošā kadastrālā vērtība ir no 460 līdz 2000 eiro par hektāru. Kopš pēdējās kadastrālo vērtību aktualizācijas pirms vairāk nekā 10 gadiem būtisks kāpums vērojams arī dzīvokļu, savrupmāju un komercplatību tirgus cenām.

2024.gada 30.maijā Saeima pieņēma grozījumus Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā, deleģējot Ministru kabinetam (MK) uzdevumu līdz 2027.gada 15.jūnijam pilnveidot kadastrālo vērtēšanu regulējošos normatīvos aktus un apstiprināt jaunu kadastrālo vērtību bāzi, kuru kadastrālās vērtības aprēķinam plānots sākt piemērot no 2029.gada janvāra. Likumā paredzēta arī situācija, ja jauno bāzi apstiprinās ātrāk. Tādā gadījumā kadastrālās vērtības aprēķinam to piemēros attiecīgi no 2027.gada 1.janvāra.

Turpretī likuma pārejas noteikumu [43.<sup>1</sup>punktā](#) ir norādīts, ka VZD no 2025.gada 1.janvāra līdz brīdim, kad sāk piemērot jauno kadastrālo vērtību bāzi, Kadastra informācijas sistēmā katram

kadastra objektam aprēķina un reģistrē divas spēkā esošas kadastrālās vērtības – fiskālo un universālo.

Pārejas periodā:

- fiskālo kadastrālo vērtību izmantos nodokļu, valsts nodevu un citu maksājumu valsts vai pašvaldības budžetā aprēķinam, izņemot maksas par zemes likumisko lietošanu aprēķinu;
- universālo kadastrālo vērtību izmantos pārējām neminētajām vajadzībām. To lietos nomas maksai piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, kā arī citiem aprēķiniem, piemēram, grāmatvedībā un finanšu pārskatos, kas nav saistīti ar nodokļiem un nodevām, – situācijās, kurās svarīga ir tirgum tuvāka kadastrālā vērtība.

Pārejas noteikumu [43.<sup>3</sup>punktā](#) noteikts, ka fiskālās kadastrālās vērtības aprēķina un aktualizē atbilstoši 2024.gadā spēkā esošajai kadastrālo vērtību bāzei un kadastrālo vērtēšanu regulējošajiem normatīvajiem aktiem, kas ir piemērojami 2024.gada 31.decembrī. Tas nozīmē, ka faktiski tās saglabāsies līdzšinējā apmērā, kas balstīts 2012.gada tirgus datos.

Savukārt likuma pārejas noteikumu [43.<sup>2</sup>punktā](#) noteikts, ka MK līdz 2025.gada beigām jāapstiprina kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam, ievērojot šādus nosacījumus:

- nepārsniegt 80% no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa 2022.gada 1.jūlijā;
- izmantot informāciju par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem no 2012.gada 1.janvāra līdz 2022.gada 1.jūlijam.

Universālā kadastrālā vērtība nodrošinās taisnīgāku un patiesāku priekšstatu par īpašuma vērtību.

**Svarīgi zināt īpašuma vērtību**

Katram uzņēmumam ir svarīgi zināt sava īpašuma aptuveno cenu – aktuālas un ticamas kadastrālās vērtības ļauj pieņemt gudrākus lēmumus par savu nekustamo īpašumu ne tikai uzņēmumiem un attīstītājiem, bet arī visiem īpašniekiem, kad nav vajadzības pasūtīt individuālu un precīzu īpašuma novērtējumu.

Aktuālas kadastrālās vērtības sniedz svarīgu informāciju par valstī esošo nekustamo īpašumu objektu vērtību, lai uzņēmums un valsts pieņemtu izsvērtus lēmumus, kas pozitīvi ietekmē investīciju piesaisti un teritoriju attīstību. Kadastrālās vērtības ir noderīgas arī politikas veidošanā un plānošanā – tās palīdz izstrādāt ilgtermiņa attīstības plānus dažādās jomās, veicina labvēlīgu vidi valsts izaugsmei un virza dzīves kvalitātes pieaugumu.

*Īpašuma iespējamās tirgus cenas nosaka sertificēti īpašuma vērtētāji, taču šie vērtējumi nevar būt par pamatu kadastrālās vērtības maiņai, jo tajos nereti pielieto individuālus kritērijus*

Kadastrālo vērtību uzņēmums var izmantot, nomājot zemi no valsts un pašvaldības, izmaksu un vērtību izmaiņu uzrādīšanā finanšu pārskatos, grāmatvedības uzskaitē, atsavinot īpašumu, izpērkot apbūvētu zemesgabalu, maksātnespējas procesā, zemesgrāmatu nodevām, aprēķinot atlīdzību par apgrūtinājumiem u. c. Fiziskas personas to izmanto, aprēķinot kapitāla pieauguma nodokli.

Informācija par zemes vienībai, ēkai, telpu grupai, inženierbūvei, zemes vienības daļai, kā arī nekustamā īpašuma (zemes īpašums, būvju īpašums, dzīvokļa īpašums) aprēķināto fiskālo un universālo kadastrālo vērtību var uzzināt datu publicēšanas un e-pakalpojumu portālā [Kadastrs.lv](http://Kadastrs.lv).

## **Kadastrālās vērtēšanas pamatprincipi un process**

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma [1.panta](#) 9.punktam kadastrālā vērtība ir *kadastra objektam masveida vērtēšanas procesā noteikta vērtība naudas izteiksmē, kura norāda ekonomisko labumu, ko dod tiesības uz konkrēto objektu novērtēšanas datumā*. Tātad kadastrālā vērtība ir

aptuvena īpašuma vērtība naudas izteiksmē, kas aprēķināta pēc vienotiem principiem visā Latvijā.

Kadastrālā vērtība ir pamats nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN), dažādu nodevu (mantojumu vai dāvinājumu formēšanas situācijās) vai zemes nomas maksas aprēķināšanai, to izmanto uzņēmumi, pašvaldības, dažādas valsts iestādes, kā arī zemes un būvju īpašnieki savstarpējos darījumos vai strīdus situācijās.

Kadastrālā jeb masveida vērtēšana ir nekustamo īpašumu periodiska novērtēšana pēc vienotiem principiem, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju (nomas maksas, tirgus cenas, būvizmaksas) par diviem pēdējiem gadiem un izvērtējot oficiāli reģistrētos vērtību ietekmējošos rādītājus. Jēdziens “kadastrālā vērtēšana” tiek lietots, lai nodalītu divus vērtēšanas veidus:

- individuālo vērtēšanu – viena atsevišķa nekustamā īpašuma vienreizēja novērtēšana, visbiežāk individuālām nekustamā īpašuma tirgus dalībnieka vajadzībām – tirgus vērtības noteikšana;
- masveida vērtēšanu – nekustamo īpašumu grupā ietilpstošo nekustamo īpašumu periodiska novērtēšana, pamatā nekustamā īpašuma nodokļa bāzes noteikšanas vajadzībām.

Kadastrālās vērtēšanas process un metodes pēc būtības ir līdzīgas individuālajai vērtēšanai (balstīta uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju), bet ņemot vērā to, ka kadastrālajā vērtēšanā vienlaicīgi jānovērtē liels objektu skaits un vērtēšanas izmaksām ir jābūt zemām, vērtības aprēķinam ir jālieto standartizēti aprēķina modeļi.

Kadastrālās vērtēšanas mērķis – pēc vienotiem principiem objektīvi novērtēt visus Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētos nekustamos īpašumus un to veidojošos objektus – kadastra objektus.

Kadastrālās vērtības aprēķināšanas modeļi jeb formulas ir veidotas, lai katra īpašuma kadastrālā vērtība maksimāli tuvinātos tā tirgus vērtībai, nevērtējot katru īpašumu individuāli. Īpašuma iespējamās tirgus cenas nosaka sertificēti īpašuma vērtētāji, taču šie vērtējumi nevar būt par pamatu kadastrālās vērtības maiņai, jo tajos nereti pielieto individuālus kritērijus, piemēram, apkārtnes ainavu, kas netiek ņemta vērā, nosakot masveida vērtību. Tāpat ir svarīgi, kādam mērķim tirgus vērtējums noteikts, jo arī šis faktors var būtiski mainīt uzrādīto vērtību. Tāpat kā individuālajā vērtēšanā, arī kadastrālās vērtības aprēķināšanā, nosakot bāzes vērtības, tiek ņemti vērā nekustamo īpašumu tirgus darījumu dati.