



Tieslietu ministrija

Brīvības bulvāris 36, Rīga, LV-1536; tālr.: 67036801, 67036716, 67036721; fakss: 67210823, 67285575;
e-pasts: pasts@tm.gov.lv; www.tm.gov.lv

Rīgā

14.01.2025. Nr. 1-13/162

Pēc pievienotā saraksta

Par piemērojamo kadastrālo vērtību

Ar grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā¹ tika noteikts, ka 2025. gada 1. janvārī stājas spēkā jauna kadastrālo vērtību bāze², un tika ieviestas divas kadastrālās vērtības – fiskālā un universālā. Tieslietu ministrija vienotas izpratnes nodrošināšanai vērš uzmanību uz apsvērumiem, kas jāņem vērā, piemērojot kadastrālo vērtību normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

2024. gadā spēkā esošās kadastrālās vērtības bija noteiktas, balstoties uz 2012. un 2013. gada nekustamo īpašumu tirgus informāciju. Ar grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā tika pilnveidots kadastrālās vērtēšanas regulējums, kā arī tika nolemts pakāpeniski pārskatīt kadastrālās vērtības, lai tuvinātu to atbilstību aktuālajiem nekustamā īpašuma tirgus datiem. Salīdzinot 2012. gadu ar situāciju 2022. gada 1. jūlijā³, darījumu cenas ir pieaugušas visos nekustamā īpašuma tirgus segmentos. Līdz ar to bija prognozējams, ka lielai daļai nekustamā īpašuma objektu kadastrālo vērtību pārskatīšanas rezultātā tās palielināsies.

Ņemot vērā minēto un to, ka kadastrālās vērtības izmaiņas skar būtisku sabiedrības daļu – visu nekustamā īpašuma īpašnieku un lietotāju intereses, to personu intereses, kuru tiesību (labumu) iegūšana atkarīga no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, un, lai neradītu nesamērīgu finanšu slogu personām, uz pārejas periodu ir ieviesta **fiskālā kadastrālā vērtība**. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma grozījumu mērķis cita starpā ir nodrošināt tiesisko palāvību un saglabāt nemainīgu situāciju attiecībā uz maksājamo nodokļu, nodevu un citu publisko maksājumu apmēru tajos gadījumos, kur maksājumi ir atkarīgi no kadastrālās vērtības (piemēram, nekustamā īpašuma nodoklis, valsts nodeva par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā u.c.).

Fiskālā kadastrālā vērtība piemērojama visos gadījumos, kad nosakāms maksājamā nodokļa un nodevas apmērs, kā arī cits maksājums publiskai personai (amatpersonai), tās kapitālsabiedrībai (turpmāk – publiska persona), piemēram, tāds varētu būt maksājums par

¹ Skat. <https://likumi.lv/ta/id/352748-grozijumi-nekustama-ipasuma-valsts-kadastra-likuma>.

² Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumi Nr. 888 “Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam”.

³ Atskaites termiņš atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma pārejas noteikumu 43.² punktam.

zemes nomu⁴, dzīvojamās telpas īri⁵, atsavināšanas maksa⁶ u.c. Piemērojot fiskālo kadastrālo vērtību, vienmēr izvērtējams, vai maksājums attiecināms uz valsts vai pašvaldības budžetu, kā arī vai maksājums tiek veikts par publiskas personas pakalpojumu, vai citu attiecību ietvaros ar publisku personu.

Savukārt, **universālā kadastrālā vērtība** ir aktualizētā kadastrālā vērtība un tā sniedz taisnīgāku un patiesāku priekšstatu par īpašuma vērtību. Ir noteikts, ka tā nepārsniedz 80 procentus no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa 2022. gada 1. jūlijā. Universālā kadastrālā vērtība piemērojama, nosakot zemes likumiskās lietošanas maksas apmēru⁷, atsavināšanas cenu, izpērkot zemi zem daudzdzīvokļu mājām dalītā īpašuma gadījumā⁸, kā arī citās attiecībās starp privātpersonām vai īstenojot citas civiltiesiskas darbības, piemēram, ieguldot nekustamo īpašumu pamatkapitālā, sagatavojot gada pārskatus un citos gadījumos, kad tās piemērošana neskar publiskas personas fiskālas intereses.

Gadījumos, kad pastāv pamatotas šaubas par to, kuru kadastrālo vērtību – fiskālo vai universālo – piemērot konkrētajās tiesiskajās attiecībās, attiecīgās jomas regulējošo normatīvo aktu piemērotājam jāvadās pēc Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma grozījumu mērķa nepalielināt personām finanšu slogu un neietekmēt personas subjektīvās tiesības publiski tiesiskajās attiecībās⁹.

Papildus minētajam jānorāda, ka kadastrālās vērtības piemērošanā ir būtiski ņemt vērā normatīvajos aktos noteiktos nosacījumus kadastrālās vērtības izmantošanai konkrētajā situācijā, piemēram, lai maksājums nepārsniegtu kadastrālo vērtību, kad tā noteikta kā salīdzināmās summas apmērs¹⁰; valsts nodeva par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā maksājama no fiskālās kadastrālās vērtības tikai normatīvajā aktā noteiktos gadījumos, kad tā ir augstākais no novērtējumiem¹¹; normatīvajos aktos noteiktie komercdarbības atbalsta sniegšanas nosacījumi¹² u.c.

Vēršam uzmanību, ka kadastrālā vērtība kā kritērijs tiek vai var tikt izmantota vairāk kā 20 dažādām vajadzībām, piemēram, lai noteiktu maksājumu apmēru valsts vai pašvaldības

⁴ Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumi Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi".

⁵ Pašvaldību saistošie noteikumi, piemēram, Līvānu novada pašvaldības domes 2024. gada 29. augusta saistošie noteikumi Nr. 10 "Par Līvānu novada pašvaldības īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksu"; Ropažu novada pašvaldības domes 2024. gada 24. janvāra saistošie noteikumi Nr. 5/24 "Par Ropažu novada pašvaldības dzīvojamo telpu īres maksu".

⁶ Ministru kabineta 2009. gada 18. augusta noteikumi Nr.946 „Noteikumi par apbūvēta zemesgabala vērtības noteikšanu privatizācijas vajadzībām”.

⁷ Satversmes tiesas 2023. gada 2. maija spriedums lietā Nr. 2022-02-01 "Par likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38. panta pirmās, otrās daļas un 42. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 91. pantam, kā arī 105. panta pirmajam un trešajam teikumam un likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 42. panta trešās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam”.

⁸ Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums.

⁹ Publiski tiesiskas attiecības ir visas tiesiskās attiecības starp valsts varas īstenotājiem un tiesiskās attiecības šo subjektu ietvaros, kā arī tiesiskās attiecības starp valsts varas īstenotāju un privātpersonu, ciktāl tajās izpaužas valsts vara. Tiesisko attiecību nošķiršanā nav nozīmes tam, vai viens no subjektiem ir publisko tiesību subjekts, bet gan tam, vai tiesiskajā attiecībā vismaz viena puse īsteno valsts varu. Tas, ka valsts varas īstenotājs ir viens no tiesiskās attiecības dalībniekiem, nepadara tiesisko attiecību par publiski tiesisku. Vēl nepieciešams konstatēt, ka valsts varas īstenotājs konkrētā tiesiskā attiecībā īsteno valsts varu. Skat., Danovskis E. Publisko un privāto tiesību dalījuma nozīme un piemērošanas problēmas Latvijā. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2015, 44.lpp.

¹⁰ Piemēram, Ostu likums, Ventspils brīvostas likums.

¹¹ Ministru kabineta noteikumi Nr.1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā" 8.punkts.

¹² Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumi Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi".

budžetā (piemēram, nodokļi¹³, nodevas¹⁴, nomas maksa¹⁵, atsavināšanas maksa¹⁶, u.c.), lai noteiktu maksājumu apmēru starp privātpersonām (piemēram, zemes likumiskās lietošanas maksa¹⁷, atlīdzība par lietošanas tiesību aprobežojumu¹⁸ u.c.), lai pieņemtu lēmumu par termiņuzturēšanās atļaujas piešķiršanu¹⁹ vai piešķirtu aizdevumu lauksaimniecības zemes iegādei²⁰ un citām vajadzībām.

Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī vadoties no izklāstītajiem apsvērumiem un mērķa neaplielināt sabiedrības finanšu slogu, kā arī neradīt situāciju, kad pastāvētu vienādiem faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem, personas varētu tikt nostādītas nevienlīdzīgos apstākļos, kā arī ievērojot, ka divas kadastrālās vērtības ir ieviestas uz pārejas periodu, pēc kura beigām tiks izmantota viena aktuālā un aktuālajai tirgus situācijai atbilstoša kadastrālā vērtība, aicinām izvērtēt un nepieciešamības gadījumā pārskatīt jūsu institūcijas, padotības iestāžu un kapitālsabiedrību, kurās esat kapitāla daļu turētāja, kompetencē esošos normatīvos aktus, kas regulē procesus, pakalpojumus, kuros tieši vai netieši tiek izmantotas vai varētu tikt izmantotas kadastrālās vērtības, kā arī personai sniegtie pakalpojumi vai piešķiramās tiesības ir tieši vai netieši saistītas ar nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību.

Valsts sekretārs

Mihails Papsujevičs

Reizina 67046137

¹³ Likums "Par nekustamā īpašuma nodokli"; likums "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli".

¹⁴ Ministru kabineta noteikumi Nr.1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā"; Civilprocesa likuma 611. panta otrā daļa.

¹⁵ Piemēram, Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumi Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi", tai skaitā uz šo noteikumu 31.pantā dotā pilnvarojuma pamata izdotie pašvaldību saistošie noteikumi; likums "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 36.1 pants; Ministru kabineta 2011.gada 6.septembra noteikumi Nr. 696 "Zemes dzīļu izmantošanas licenču un bieži sastopamo derīgo izrakteņu ieguves atļauju izsniegšanas kārtība, kā arī publiskas personas zemes iznomāšanas kārtība zemes dzīļu izmantošanai"; Ministru kabineta 2005. gada 30. augusta noteikumi Nr. 644 "Noteikumi par neizpirtās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību".

¹⁶ Piemēram, Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma; Ministru kabineta 2009. gada 18. augusta noteikumi Nr.946 „Noteikumi par apbūvēta zemesgabala vērtības noteikšanu privatizācijas vajadzībām”.

¹⁷ Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību".

¹⁸ Piemēram, Ministru kabineta 2022. gada 29. marta noteikumi Nr. 201 "Noteikumi par zaudējumiem, kas rodas, nodrošinot piekļuvi iekšzemes publiskajiem ūdeņiem, jūras piekrastes joslai un īpaši aizsargājamām dabas teritorijām"; Ministru kabineta 2017. gada 16. augusta noteikumi Nr. 479 "Atlīdzības aprēķināšanas kārtība par centralizētās ūdensapgādes, centralizētās kanalizācijas sistēmas vai tās daļas ierīkošanai vai pārbūvei nepieciešamā nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežošanu".

¹⁹ Imigrācijas likums.

²⁰ Ministru kabineta 2018. gada 22. maija noteikumi Nr. 295 "Valsts atbalsta piešķiršanas kārtība lauksaimniecībā izmantojamās zemes iegādei lauksaimniecības produkcijas ražošanai".