



L T R K

Rīgā

Tieslietu ministrijai

[pasts@tm.gov.lv](mailto:pasts@tm.gov.lv)

Datums skatāms laika zīmogā

Nr. 2024/881

**Par noteikumu projektu "Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam"**

Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera (turpmāk – LTRK) ir iepazinusies ar Tieslietu ministrijas (turpmāk – TM) izstrādāto noteikumu projektu "Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam" (turpmāk - Noteikumi) (24-TA-2116) un pauž sekojošus iebildumus.

**1. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 66. panta pirmās daļas pārkāpums:**

Izstrādātais universālo kadastrālo vērtību bāzes projekts nav atbilstošs likumā noteiktajam kadastrālās vērtēšanas mērķim – nodrošināt kadastrālo vērtību objektivitāti, samērīgumu un taisnīgumu. Tā vietā tas uzsver tirgus cenu līdzināšanu, kas neatbilst pamatfunkcijai, kas ir nodokļa piemērošana, radot administratīvus un finansiālus izdevumus bez skaidra pielietojuma.

**2. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 66. panta otrās daļas pārkāpums:**

Projekts neatbilst savstarpējās salīdzināmības un objektīvā grupējuma principiem, kas paredz līdzīgu kadastrālo vērtību noteikšanu līdzīgiem īpašumiem. Piemēri liecina par likuma principu neievērošanu, kas palielina kadastrālās vērtēšanas subjektivitātes un korupcijas riskus, it īpaši ēku klasifikācijā pēc to izskata.

**3. Apgrozāmas sistēmas neesamība:**

Noteikumu projektā nav paredzēta iespēja iedzīvotājiem apstrīdēt kadastrālo vērtību. LTRK uzskata, ka iedzīvotājiem jābūt iespējai izmantot sertificētu vērtētāju pakalpojumus kadastrālās vērtības apstrīdēšanai.

**4. Nesaskaņota politikas īstenošana starp institūcijām:**

Nav vienotas pieejas starp iestādēm, kas atbild par kadastrālo vērtību sistēmu un nekustamā īpašuma nodokli (NĪN), kas traucē efektīvi risināt ar šo sistēmu saistītus jautājumus.

**5. Ēku kadastrālās vērtēšanas metodoloģija:**

Ēku kadastrālo vērtēšanu, balstoties uz pieejamajiem fotoattēliem un kvalitātes kategorijām, vērtē kā neobjektīvu, darbietilpīgu un korupcijas riskam pakļautu.

**6. Negatīvā ietekme uz attīstību:**

Iecerētā vērtēšanas kārtība neņem vērā ēku uzlabošanu un renovāciju. Pašreizējā sistēma varētu sodīt īpašniekus ar augstāku nodokli, ja viņi iegulda līdzekļus īpašuma uzlabošanā, kas ir pretēja attīstības veicināšanas principam.

**7. Alternatīva vērtēšanas sistēma:**

Igaunijas piemērs parāda, ka ēku individuāla kadastrālā vērtēšana nav nepieciešama, un LTRK iesaka izvērtēt, vai šāda vērtēšana ir vajadzīga. LTRK piedāvā izvērtēt vienkāršotas paraugvērtībās balstītas sistēmas ieviešanu.

**8. Kadastrālo vērtību veidi:**

Lai gan vēlme tuvināt kadastrālo vērtību nekustamā īpašuma tirgus vērtībai ir saprotama, ir jāizvairās no vairāku kadastrālo vērtību noteikšanas vienam īpašumam. Tā kā lielākās bažas rada iespējamais nekustamā īpašuma nodokļa pieaugums, būtu racionāli, ka kadastrālās vērtības

pieaugums tiktu līdzsvarots ar nodokļa pamatlīkmes samazināšanu. Aicinām noteikt vienu kadastrālo vērtību, kas nepalielina īpašnieka izmaksas vai pat tās samazina.

LTRK aicina apturēt pašreizējo kadastrālās vērtēšanas reformu, lai pārskatītu tās mērķus un izveidotu jēgpilnu sistēmu ar skaidru sasaisti ar nekustamā īpašuma nodokli.

Valdes priekšsēdētājs

Jānis Endziņš

**DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS  
AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**