

Valsts zemes dienesta
Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvās padomes
(izveidota, pamatojoties uz Valsts zemes dienesta ģenerāldirektora p.i.
O.Geitus-Eitvīnas 2012.gada 20.aprīļa rīkojumu Nr.1-07/33)

PROTOKOLS

16.05.2014.

Nr. 10-02/2

Rīgā, 11.novembra krastmalā 31, 513.telpa

Sēde Nr.3

2014.gada 10.aprīlī

1. Sēdes dalībnieki:

<i>Padomes locekļi:</i>	
Gatis Kalniņš	Valsts zemes dienests
Aldis Rausis	Valsts zemes dienests
Edvīns Kāpostiņš	Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
Olga Zeile	Tieslietu ministrija
Daina Robežniece	Finanšu ministrija
Jānis Biernis	Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija
Juris Valainis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Aina Palabinska	Latvijas Lauksaimniecības universitāte
<i>Pieaicinātie:</i>	
Jevgēnija Kučāne	Tieslietu ministrija
Agrita Ozoliņa	Finanšu ministrija
Rīta Pētersone	Valsts zemes dienests
Jānis Skaris	Valsts zemes dienests
Māris Grīnbergs	Valsts zemes dienests

Sēdi vada : Maija Bērziņa, VZD ģenerāldirektora p.i. - Padomes priekšsēdētāja p.i.

Sēdi protokolē: Santa Bindere, NĪVD Vērtēšanas attīstības un analīzes daļas vadītāja vietniece

Sēde sākas plkst.10:00

2. Darba kārtība:

- 2.1. Par izmaiņām kadastrālo vērtību bāzē 2015.gadā.
- 2.2. Par pilnveidojumiem kadastrālajā vērtēšanā.
- 2.3. Par priekšlikumiem būvju nomas monitoringa metodikai un pilotprojektam.

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

3. Darba kārtības jautājumu izskatīšana

3.1. §. Pirms sēdes darba kārtības jautājumu izskatīšanas uzsākšanas, M.Bērziņa noskaidro Padomes locekļu viedokli par nepieciešamību organizēt atsevišķu Padomes sanākumi SIA „Latio” veiktā pētījuma „Kadastrālās vērtēšanas modeļu izvērtējums un pilnveidošanas iespējas” (turpmāk - Pētījums) prezentēšanai.

D.Robežniece, A.Palabinska un J.Biernis norāda, ka nav nepieciešams to darīt. Šādu viedokli daļēji atbalsta arī J.Valainis, jo kopumā pētījums ir ļoti apjomīgs, lai atkārtoti uzklautu stāstījumu par pētījuma gaitu un patreizējo situāciju (pētījuma 1.daļa jau tika prezentēta 2013.gada 13.decembra Padomes sanāksmē). Taču lietderīgi būtu pārrunāt konkrētos priekšlikumus sistēmas uzlabošanai, izvērtējot tos arī no praktiskās realizācijas iespējas. J.Valaiņa viedoklim piekrīt arī E.Kāpostiņš un O.Zeile.

Ņemot vērā Padomes locekļu ierosinājumu (nesasaukt atsevišķu Padomes sēdi), sīkāku informāciju par pētījuma izmantošanas iespējām kadastrālās vērtēšanas modeļu pilnveidošanai nolemts apspriest (uzaicinot arī pētījuma izstrādātājus) kādā no turpmākajām Padomes sēdēm – pēc priekšlikumu izvērtēšanas no praktiskās realizācijas viedokļa.

3.2. §. Par izmaiņām kadastrālo vērtību bāzē 2015.gadā. G.Kalniņš iepazīstina ar kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmantoto nekustamā īpašuma tirgus informāciju – darījumu, aktivitāti, cenu izmaiņām, kā arī pašreizējo kadastrālo vērtību atbilstību tirgus cenām. Tāpat informē par veiktajām izmaiņās bāzes vērtībās lauku zemēm, lai lauku nekustamo īpašumu grupai nodrošinātu līdzvērtīgu kadastrālo vērtību atbilstību tirgum, kāda ir pārējām nekustamo īpašumu grupām, kurām bāzes vērtību izmaiņas 2015.gadā netiek veiktas. Tiek sniegta informācija arī par lauku zemes kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņām – lielākiem pieaugumiem Latvijas novados.

Pēc prezentācijas noklausīšanās, Padomes locekļi izsaka savu viedokli:

- ❖ D.Robežniece vēlas noskaidrot, kāda ir zeme īpašnieku struktūra Latvijas austrumos, lai saprastu, kā paredzamais lauku zemes kadastrālās vērtības pieaugums par 20% ietekmēs viņu spēju samaksāt nekustamā īpašuma nodokli.
- ❖ G.Kalniņš norāda, ka zemes īpašnieki ir visdažādākie – tā pieder gan SIA (kapitāls vietējais vai ārvalstu), gan fiziskajām personām, gan vietējām zemnieku saimniecībām.

- ❖ J.Biernis norāda, ka Latvijā reģistrētai juridiskai personai (SIA) piederoša zeme vēl nenozīmē, ka zemes īpašnieks ir no Latvijas, patiesais zemes īpašnieks iespējams ir cits - ārvalstu.
- ❖ M.Grīnbergs informē, ka VZD tikko publicēja pārskatu „Lauku zemes tirgus Latvijā – galvenās tendences”, kurā redzams, ka fizisko personu īpašumā ir vairāk kā 70% lauksaimniecības zemes, SIA īpašumā mazāk par 20%. Problemātiski ir pateikt patiesos zemes īpašniekus, jo kā juridiskas personas tās var būt „paslēptas” vairākos līmeņos. VZD strādās pie padziļināta šāda veida pārskata sagatavošanas, kurā, balstoties uz Lauku atbalsta dienesta, Uzņēmumu reģistra, Valsts ieņēmumu dienesta informāciju sīkāk analizēs gan patiesos zemes apsaimniekotājus, gan īpašniekus.
- ❖ E.Kāpostiņš vēlas noskaidrot iemeslus atšķirīgajam lauku zemes kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumam Latvijā.
- ❖ G.Kalniņš paskaidro, ka vislielākais kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums ir teritorijās, kurās ir bijis depresīvākais nekustamā īpašuma tirgus un iepriekšējos gados bāzes vērtības nav pietiekoši palielinātas, tāpēc šogad tiek izlīdzināta situācija valsts griezumā.
- ❖ R.Pētersone norāda, ka kadastrālo vērtību kopsummu pieauguma procenti pie mazākām summām arī izskatās lielāki. Objektīvi ir skatīties lauksaimniecības bāzes vērtību izmaiņas absolūtos skaitļos.

Padomes locekļi kopumā atbalsta VZD sagatavotās izmaiņas kadastrālo vērtību bāzē 2015.gadā, kas skars tikai lauku nekustamos īpašumus.

3.3. §. Par pilnveidojumiem kadastrālajā vērtēšanā. G.Kalniņš iepazīstina ar VZD sagatavoto redzējumu daudzdzīvokļu ēku kadastrālās vērtēšanas pilnveidošanai, sniedz plašāku informāciju par problemātiku ēku papildus datu iegūšanai, lai varētu korekti novērtēt dzīvokļus jaunuzceltās, labiekārtotās mājās („jaunie projekti”). Tāpat Padomes locekļus iepazīstina par VZD sadarbību ar pašvaldību būvvaldēm ēku papildus datu (ēkas pieņemšanas ekspluatācijā gada) iegūšanā.

Pēc prezentācijas noklausīšanās, Padomes locekļi izsaka savu viedokli:

- ❖ D.Robežniece vēlas noskaidrot, kāda būs VZD rīcība attiecībā uz ēkām, kuru datus Kadastra informācijas sistēmā šobrīd nav iespējams aktualizēt sakarā ar to, ka attiecīgu

aktuālu informāciju nav iespējams saņemt ne no pašvaldību būvvaldēm, ne no citiem avotiem. Īpaši tas attiecas uz renovētajām ēkām (to daļām).

- ❖ G.Kalniņš informē, ka pēc VZD veiktās datu analīzes šādas daudzdzīvokļu ēkas ir mazāk par 100 un tām datus kārtos izmantojot VZD arhīva informāciju. Tāpat norāda, ka trūkstošo ēkas datu dēļ, vispirms ir iespējama tikai kadastrālo vērtību pilnveidošana „jaunajos projektos”, tāpēc šis ir pirmais solis, ko šobrīd var izdarīt. Taču VZD mērķis ir, iegūstot pilnīgākus datus par pārējām ēkām – renovētajām/rekonstruētajām, siltinātajām utt., uzlabot kadastrālo vērtību atbilstību tirgum arī šādās ēkās.

Norisinās diskusija, kurā Padomes locekļi aktīvi diskutē par turpmākām datu iegūšanas iespējām renovētajās/rekonstruētajās ēkās – no dzīvokļu īpašniekiem vai apsaimniekotājiem saņemt ēku datu deklarācijas, no Centrālās statistikas pārvaldes un Būvniecības informācijas sistēmas iegūt informāciju par ēku kopumā utt. Kā vienu no būtiskām problēmām šajā jautājumā atsevišķi Padomes locekļi min nekustamā īpašuma nodokļa kompensēšanas nepieciešamību, lai pieaugot ēkas kadastrālajai vērtībai (jo ēkas stāvoklis tiks uzlabots), būtiski nepieaugtu nodokļa maksājums. Pretējā gadījumā ēku/dzīvokļu īpašnieki nebūs ieinteresēti datus deklarēt.

Otra problēma, uz kuru norādīja J.Valainis un J.Biernis, saistīta ar īres līguma reģistrāciju zemesgrāmatā, proti pastāv problēmas ar īres līguma ieraksta dzēšanu no zemesgrāmatas, jo ir vajadzīga abu līgumslēdzēju pušu piekrišana. Tāpēc, lai vienkāršoto pušu attiecības, ir nepieciešams risināt šo jautājumu.

- ❖ M.Bērziņa ierosina diskusiju par ēku datu deklarācijām turpināt citā Padomes sēdē, kad VZD atbilstoši koncepcijā „Par kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanu” noteiktajiem uzdevumiem un termiņiem, uzsāks darbu pie būvju datu deklarēšanas sistēmas ieviešanas.

Padomes locekļi kopumā atbalsta VZD sagatavotos priekšlikumus daudzdzīvokļu ēku vērtēšanas pilnveidošanā „jauno projektu” segmentā.

3.4. §. Par priekšlikumiem būvju nomas monitoringa metodikai un pilotprojektam. J.Valainis informē par LĪVA pārstāvju iepazīšanos ar VZD sagatavoto metodikas projektu par būvju nomas monitoringu un norāda, ka kopumā projekts ir saprotams un atbalstāms un pārstāvji ir gatavi sniegt nomas informāciju. Kā precizējumu metodikas projektam norāda nepieciešamību Excel datu uzkrāšanas formā teritoriju grupas aizstāt ar objektu adresēm, kas ir saprotamāks objektu identificēšanas veids. Vēl atrunājami jautājumi ir par nomas

informācijas publiskošanu un pieejamību pēc tās uzkrāšanas sistēmā, jo būvju apsaimniekotāji nevēlas, lai pilnā apjomā to sniegtā informācija būtu pieejama sabiedrībai.

- ❖ J.Biernis informē, ka arī LANĪDA pārstāvji ir iepazinušies ar metodikas projektu, to atbalsta un par turpmākajām rīcībām ir līdzīgs viedoklis kā minēja J.Valainis.
- ❖ J.Skaris informē, ka VZD, gatavojot grozījumus normatīvajā aktā par nomas informācijas monitoringu, tajos norādīs nomas informācijas pieejamību, ierobežojumus pret citām personām. Pareizi būtu, ka starp monitoringa dalībniekiem nomas informācija pieejama pilnā apjomā. Tas ir sadarbības līguma par informācijas apmaiņu jautājums un VZD līguma projektu saskaņos ar abām institūcijām.

Noslēdzot diskusiju, nolemts, ka VZD sagatavo sadarbības līguma projektu un to nosūta saskaņošanai LĪVA un LANĪDA.

4. Padomes sēdes sasauks pēc nepieciešamības. Nākamā plānota 2014.gada otrajā pusgadā.

Sēdi slēdz plkst.11:55

Sēdes vadītāja

M.Bērziņa

Protokolētāja S.Bindere