

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

SĒDES PROTOKOLS

Nr.2

Rīgā, 11.novembra krastmalā 31, 513.telpa

2013.gada 13.decembris

1. Sēdes dalībnieki:

<i>Padomes locekļi:</i>	
Gatis Kalniņš	Valsts zemes dienests
Edvīns Kāpostiņš	Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
Olga Zeile – pārstāv Jekaterina Macuka	Tieslietu ministrija
Sanita Šķiltere	Latvijas Pašvaldību savienība
Daina Robežniece	Finanšu ministrija
Jānis Biernis	Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija
Inga Meiere	Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija
Vilis Žuromskis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Juris Valainis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Aina Palabinska	Latvijas Lauksaimniecības universitāte
Vivita Baumanē	Latvijas Lauksaimniecības universitāte
<i>Pieaicinātie:</i>	
Edgars Šīns	SIA "Latio"
Diāna Štāle	SIA "Latio"
Jānis Bēniķis	SIA "Latio"
Jānis Valeinis	Latvijas Universitāte
Mārtiņš Trukšāns	SIA „Metrum”
Andris Pūtelis	SIA "Latio"
Gunārs Kiziks	SIA "Latio"
Aiva Trama	SIA "Latio"
Māris Grīnbergs	Valsts zemes dienests
Rita Pētersone	Valsts zemes dienests
Jānis Skaris	Valsts zemes dienests
Andis Romānovs	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

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

Darba kārtība:

- 2.1. Prezentācija par pētījumu „Kadastrālās vērtēšanas modeļu izvērtējums un pilnveidošanas iespējas”;
- 2.2. Par nekustamā īpašuma nomas informācijas ieguvu un monitoringu.

Darba kārtības jautājumu izskatīšana

- 3.1. §. Pētījuma izstrādātāji - SIA „Latio” iepazīstina Padomes locekļus ar veikto darbu pie pētījuma 1.daļas sagatavošanas, kas ir esošās situācijas - kadastrālās vērtēšanas modeļu izvērtējums, un sniedz ieskicējumu 2.daļā iekļaujamajiem priekšlikumiem modeļu pilnveidošanai. Ņemot vērā, ka sagatavotās prezentācijas apjoms ir liels (36 slaidi), M.Bērziņa ierosina izstrādātājus vairāk stāstīt, kādi uzlabojumi vērtēšanas modeļiem nepieciešami, mazāk raksturot esošo situāciju.

Pēc prezentācijas noklausīšanās, Padomes loceklī izsaka savu viedokli:

- ❖ E.Kāpostiņš vēlas noskaidrot vai ir veikti aprēķini un kā mainīsies kadastrālās vērtības, ja tās aprēķinās pēc pilnveidotajiem vērtēšanas modeļiem.

J.Bēniķis paskaidro, ka pētījuma 2.daļā ar statistiskajām metodēm tiks parādītas kadastrālo vērtību izmaiņas.

- ❖ J.Valainis norāda, ka noklausoties prezentāciju nav bijis saprotams vai esošie kadastrālās vērtēšanas modeļi ir atbilstoši vai nav. Šādam viedoklim piekrīt arī V.Žuromskis.

E.Šīns paskaidro, ka viņu kā pētījuma izstrādātāju uzdevums bija izvērtēt šobrīd kadastrālajā vērtēšanā izmantotos modeļus un sniegt savu redzējumu to pilnveidošanai. Izstrādātāju uzdevums nebija izvērtēt kadastrālās vērtēšanas sistēmu Latvijā, līdz ar to tiks sniegti konkrēti priekšlikumi modeļu uzlabošanai.

J.Valainis norāda, ka tādā gadījumā izstrādātāju ieskatā esošie kadastrālās vērtēšanas modeļi uzskatāmi par atbilstošiem un no pētītāju puses būs tikai priekšlikumi to pilnveidošanai.

- ❖ S.Šķiltere informē, ka uz prezentācijā norādīto problemātiku kvalitatīvu kadastrālo vērtību iegūšanai jau iepriekš vērsa Latvijas Pašvaldību savienība. Tomēr prezentācijā nebija pietiekoši detalizēti izskaidrota jauno vērtēšanas modeļu ieviešana. Cerams, ka pētījumā būs piedāvājums vērtēšanas modeļu pilnveidojumu ieviešanai iespējami ātrāk nevis ilgākā laikā, kamēr ieviesīs „lielās” informācijas sistēmas TAPIS, ATIS utt., jo visa nepieciešamā informācija ir VZD rīcībā. Kadastrālās vērtības vispirms jāpilnveido tiem īpašumiem, kuru vērtība tirgū ir augstāka un tie ekskluzīvie (jaunie/renovētie projekti) īpašumi.

G.Kalniņš norāda, ka VZD vēlēšies saņemt atbalstu no Latvijas Pašvaldības savienības jau nākošgad, kad virzīs saskaņošanai grozījumus 2006.gada 18.aprīļa Ministru kabineta noteikumos Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” par kadastrālās vērtības noteikšanu ēkām ar uzlabotu kvalitāti (ekskluzīvām ēkām).

❖ A.Palabinska norāda, ka prezentācijā neprecīzi minēti vērtēšanas modeļos papildus izvērtējamie faktori, jo piemēram, Savrupmājas vērtēšanas modelī jau šobrīd izvērtē kanalizācijas esamību.

❖ D.Robežniece norāda, ka līdzīgi kā LĪVA pārstāvjiem, arī viņai prezentācija nav bijusi uztverama. Nekāds risinājums nav sniegts dalītā/nedalītā īpašuma gadījumā.

V.Žuromskis vēlas noskaidrot, kurā gadā saskaņā ar „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepciju” (turpmāk – Vērtēšanas koncepcija) bija jāpāriet uz vienotu nekustamā īpašuma vērtēšanu.

G.Kalniņš paskaidro, ka šāds lēmums 2012.gada 3.oktobrī apstiprinot koncepciju Ministru kabinetā nav pieņemts.

R.Pētersone informē, ka 2014.gadā Tieslietu ministrijai sadarbībā ar Finanšu ministriju un Latvijas Pašvaldību savienību jāizstrādā informatīvais ziņojums par vienotas nekustamā īpašuma (zeme un būves) kadastrālās vērtības piemērošanas iespējām nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam, izvērtējot nodokļa objektus, likmes un neapliekamā minimuma par deklarēto dzīvesvietu piemērošanas iespējas, kā arī piemērošanu dalītā īpašuma gadījumos.

❖ J.Macuka pasaka paldies pētījuma izstrādātājiem par darbu un norāda, ka pēc būtības mērķis ir sasniegts. Esošie kadastrālās vērtēšanas modeļi nav slikti, protams, ja vien var, tad uzlabojumi ir nepieciešami. Attiecībā uz dalītajiem īpašumiem tie pastāv un pastāvēs arī turpmāk, jo komercapbūves izmantošanai normatīvie akti nenoteic vienotu (zemes un ēkas) īpašuma esamību un kopumā dalīto īpašumu skaits Latvijā nav liels, taču risinājumi šai problemātikai tiek meklēti.

❖ I.Meiere norāda, ka prezentāciju bija grūti uztvert, jo iepriekš nav iepazīts pats pētījums, uz kā pamata sagatavota prezentācija.

❖ J.Biernis vēlas noskaidrot kā tiks veikta vērtēšanai nepieciešamo kadastra datu aktualizācija nākotnē, jo šobrīd par tiem atbildīgs ir pats īpašnieks. Kā panākt datu aktualitāti, jo ne vienmēr īpašnieks būs ieinteresēts par augstākām kadastrālām vērtībām.

E.Šīns norāda, ka VZD funkcijām būtu jābūt plašākām, tādas, kādas tās bija pirms desmit gadiem, kad VZD pārziņā bija kartogrāfijas un mērniecības jomas.

V.Žuromskis norāda, ka tomēr nav korekti katram objektam (zemei un ēkām) noteikt atsevišķi kadastrālo vērtību, jo, ja lauksaimniecības zemei un neapbūvētai zemei kadastrālās vērtēšanas modelis ir pieņemams, tad apbūvētai zemei tas tā nav. Nekustamā īpašuma darījuma cenā zemes un ēkas vērtība ir kopā, mākslīgi sadalīt nevajag. Vēlas noskaidrot, kad plānots būtiski mainīt kadastrālās vērtēšanas sistēmu, jo tika uztverts, ka pētījuma darba uzdevums ir plašāks, ne tikai runāt par vērtēšanas modeļu pilnveidošanu.

G. Kalniņš norāda, lai veiktu kardinālas izmaiņas vērtēšanas sistēmā, ir jāskatās uz vērtību pielietošanas mērķi. Ja sertificēto vērtētāju noteikto tirgus vērtību pielietojums dažādām vajadzībām ir 80-90% apmērā, tad kadastrālo (masveida) vērtību nekustamā īpašuma nodoklim pielieto tikai 0.2-1.5% apmērā. Turklāt nekustamā īpašuma nodoklis pašvaldību budžetā nav ar lielu svaru.

M.Bērziņa pasaka paldies pētījuma izstrādātājiem SIA „Latio” par darbu un informē, ka pētījuma nodošanai ir palikusi tikai nākošā nedēļa, tātad līdz 2013.gada 20.decembrim pētījumam ir jābūt gatavam, lai to 2014.gada pašā sākumā var publicēt VZD mājas lapā.

E.Šīns informē, ka pētījumu VZD saņems un VZD varēs rēķināties ar SIA „Latio” pakalpojumiem arī turpmāk.

Notiek 15 minūšu pārtraukums un Padomes sēdi atstāj pētījuma izstrādātāji.

3.2. §. M.Grīnbergs iepazīstina ar problemātiku komercdarbības objektu kadastrālajā vērtēšanā, proti ar to, ka VZD rīcībā nav informācijas par nomas darījumiem, taču tas ir pamats, ieņēmumu kapitalizācijas metodes piemērošanai komercobjektu bāzes vērtības noteikšanā. Iepazīstina arī ar Vērtēšanas koncepcijā pieņemto risinājumu nomas datu iegūšanai, kas ir nomas tirgus novērošanas un analīzes sistēmas (monitoringa) izveide, kā arī ieskicē tās izveidošanu, iespējamo datu uzkrāšanu, apmaiņu un biroja ēku dalījumu klasēs.

Pēc prezentācijas noklausīšanās, Padomes locekļi izsaka savu viedokli:

D.Robežniece norāda, ka nav skaidrs, kurā no klasēm ietilps pēc 1990.gada būvētās biroju ēkas, kas nav renovētas - B vai C?

J.Valainis ierosina konkrētus kritērijus noteikt A un B klases birojiem, visas pārējās ēkas, kas tām neatbilst, uzskatāmas par C klasi.

D.Robežniece jautā vai VZD nebūs problēmas nodot šo nekustamā īpašuma nomas informāciju un ko darīt, ja interese no iesaistīto puses nebūs liela?

M.Grīnbergs paskaidro, ja nomas tirgus novērošanas un analīzes sistēmas (monitoringā) aprītē nomas informācijas sniedzēji iesaistīsies, tad tiem uzkrāto informāciju VZD nodos, savukārt G.Kalniņš norāda, ja atsaucība no nomas informācijas sniedzējiem nebūs liela, VZD meklēs citu risinājumu, iespējams, nomas informāciju sniedzot un pieprasot no Valsts ieņēmumu dienesta.

S.Šķiltere norāda, lai varētu realizēt Vērtēšanas koncepcijā atbalstīto risinājumu, visiem iesaistītajiem tirgus dalībniekiem šis piedāvājums jāatbalsta.

J.Valainis norāda, ka informācija par valsts iestāžu iznomātajiem objektiem ir VZD rīcībā. Lai atbalstītu un iesaistītos monitoringā, jāzina kāda būs tā struktūra, kādi dati būs jāsniedz utt. Informācija par konkrētas ēkas nomas maksām netiks sniegta, jo tā ir ierobežota informācija.

J.Biernis informē, ka šobrīd jau trīs kompānijas LATIO, OBER-HAUS, ARCO REAL ESTATE sagatavo pārskatus par nekustamo īpašumu nomu, nepieciešams iepazīties, kā arī pavērtēt kā šī informācija tiek iegūta pārējās Baltijas valstīs.

D.Robežniece jautā par pilotprojekta uzsākšanas laiku, uz ko G.Kalniņš paskaidro, ja atsauksies šīs trīs minētās kompānijas un vēl varbūt kādas, tad pilotprojektu nomas monitoringam varēs uzsākt nākošajā 2014.gadā.

V.Žuromskis norāda, ka nomas monitoringa ir atbalstāma VZD iniciatīva kvalitatīvāku kadastrālo vērtību iegūšanai, taču nepieciešams zināt kā monitoringa tiks organizēts, kāda informācija būs jāsniedz, lai tā nedubultos ar citām prasītajām. Vērtētāju rīcībā ir dažāda informācija - nomas likmes, objekta noslodze utt.

S.Šķiltere ierosina LĪVA sagatavot vienotu redzējumu sniedzamajai nomas informācijai.

I.Meiere ierosina pilotprojekta ietvaros pavērtēt nomas informācijas iegūvi ne tikai Rīgas pilsētā (kas ir pilotprojekta objekts), bet arī citās lielākajās Latvijas pilsētās, piemēram Liepājā, Jelgavā u.c.

J.Valainis jautā par monitoringa ietvaros pieejamu grafisku nomas cenu attēlojumu, uz ko M.Bērziņa paskaidro, ka 2014.gadā VZD tiks ieviesta Ģeotelpiskā informācijas sistēma un tā nodrošinās šādas informācijas sagatavošanu.

Noslēdzot diskusiju, M.Bērziņa pasaka paldies Padomes locekļiem par atbalstu VZD iniciatīvai nomas monitoringa izveidei un informē, ka 2014.gada sākumā VZD sagatavos un nosūtīs LĪVA un LANĪDA nomas monitoringa metodikas projektu saskaņošanai.

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

Sēdi slēdz plkst.12:50

Sēdes vadītāja

M.Bērziņa

Protokolētāja S.Bindere