

Valsts zemes dienesta
Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvās padomes
(izveidota ar Valsts zemes dienesta 2012.gada 20.aprīļa rīkojumu Nr.1-07/33)

PROTOKOLS

06.09.2021.

Nr. 10-02/3

Attālināta sanāksme Webex platformā

Sēde Nr.11 2021.gada 14.janvārī

1. Sēdes dalībnieki:

<i>Padomes locekļi:</i>	
Oskars Gabrusenoks	Valsts zemes dienests
Ineta Baldiņa	Valsts zemes dienests
Edvīns Kāpostiņš	Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
Dace Balgalve	Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
Olga Zeile	Tieslietu ministrija
Agrita Ozoliņa	Finanšu ministrija
Sanita Šķiltere	Latvijas Pašvaldību savienība
Kitija Andersone	Latvijas Pašvaldību savienība
Artūrs Žuromskis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Juris Valainis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Andrejs Valters	Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija
Jānis Ozols	Nekustamo īpašumu attīstītāju alianse
Vivita Puķīte	Latvijas Lauksaimniecības universitāte
Aina Palabinska	Latvijas Lauksaimniecības universitāte
<i>Pieaicinātie:</i>	
Aldis Bukšs	Tieslietu ministrija
Jevgenija Kučāne	Tieslietu ministrija
Mārtiņš Riežnieks	Valsts zemes dienests
Uldis Svilpe	Valsts zemes dienests
Rīta Pētersone	Valsts zemes dienests
Jānis Artmanis	Valsts zemes dienests
Aleksandrs Eļkins	Valsts zemes dienests
Artūrs Pizičs	Valsts zemes dienests
Sandra Notruma	Valsts zemes dienests
Andrejs Vaivars	Valsts zemes dienests
Hārdijs Lāns	Valsts zemes dienests

Sēdi vada : Vita Narnicka, VZD ģenerāldirektore - Padomes priekšsēdētāja

Sēdi protokolē: Santa Bindere, NĪVD Vērtību bāzes daļas vadītāja

Sēde sākas plkst.14:00

2. Darba kārtība:

- 2.1. Par iepriekšējās sanāksmes protokola apstiprināšanu.
- 2.2. Par būvju nolietojuma noteikšanas metodiku.

3. Darba kārtības jautājumu izskatīšana

- 3.1. Par iepriekšējās sanāksmes (26.11.2020) protokolu.

- ❖ V.Narnicka – vai kādam par protokolu ir iebildumi, priekšlikumi?
- ❖ S.Šķiltere – neesmu lasījusi, bet paļaujos, ka sanāksmē runātais protokolā ir atspoguļots.
- ❖ V.Narnicka – tieši tā arī ir. Esam nosūtījuši padomes turpmāko sanāksmju plāna grafiku, kas atbilstoši mūsu sarunām un diskusijām var precizēties. Šodien VZD iepazīstinās par būvju nolietojuma noteikšanu un iepriekš visiem izsūtītā prezentācija tika precizēta, lai šodien iepazīstinātu ar aktuālāku informāciju par Ekonomikas ministrijas plānotajiem grozījumiem šajā sakarā. Vēlos norādīt, ka padomes sēdēs par attiecīgo tēmu mēs parādam esošo situāciju un kā to redzam uz priekšu. Ja nepieciešama plašāka diskusija, tad vienojamies par konkrētām lietām, konkrētiem uzdevumiem, iespējams tos apspriežot arī mazākās darba grupiņās, jo nefokusējoties un rezultātu, mēs to nerasnīsim.

No pārējiem padomes locekļiem iebildumu par protokolu nav.

3.2. Par būvju nolietojuma noteikšanas metodiku.

VZD Kadastra departaments Būvju kadastrālās uzmērīšanas daļas Vadošais metodikas eksperts M.Riežnieks iepazīstina ar būvju nolietojuma noteikšanas principiem pirms/pēc 2012.gada, ar izmaiņām no 2020.gada aprīļa, ar nolietojuma pieauguma aprēķinu no 2022.gada 1.janvāra, ar nolietojuma aktualizāciju no BIS datiem, ar nolietojumu nepabeigtas celtniecības ēkām un būvniecības jomā nosakāmo nolietojumu.

- ❖ A.Žuromskis – par to, kāds iegūts rezultāts, pārejot ēkas nolietojuma noteikšanu pēc konstruktīvo elementu vizuālajām pazīmēm, vēlos parādīt ar konkrētu piemēru, jo vienkāršota pieeja var radīt nepareizu rezultātu, šajā gadījumā ačgārnas kadastrālās vērtības. Ēka Brīvības gatvē 403, būvēta padomju laikā, kādreizējā tipogrāfijas teritorijā ēdnīcas/administrācijas ēka. Pirms pusotra gada veikta vienkāršota atjaunošana, uzlabota fasāde un daļēji pārkrāsotas iekštelpas. Būvju kadastrālās uzmērīšanas (BKU) brīdī 08.07.2019. novērtēts, ka konstruktīvie elementi ir labā un pat teicamā stāvoklī - pamatiem, pārsegumiem 4%, ārsienām un jumta nesošajām konstrukcijām 7%, bet tā kā jumta segumu nomainīja, tad tam 0%. Ēkai kopējais nolietojums 6% - šī ir viena problēma. Otra – ar ekspluatācijas uzsākšanas gadu (EUG), ēka būvēta padomju laikos, ir pieejami vecie projekti rūpnīcai, taču nezināmu apstākļu dēļ ir piefiksēta ekspluatācijas uzsākšana 1997.gads. Par to kā šie nolietojuma dati ietekmē vērtību, redzams, ka minētai ēkai projektētā KV aprēķināta tuvu 3 milj. eur (2 767 854 eur) jeb 700 eur/m², savukārt SIA “Arco real estate” tajā pašā laikā veiktais tirgus vērtējums ir uz pusi mazāks.

Pretējā ielas pusē ir ēka Brīvības gatvē 410, būvēta 2008.gadā, tajā atrodas Veselības centrs 4 un citas ārstniecības iestādes, BKU veikts 10.12.2019., nolietojums no 2-3%, jumta segumam 17%, kopējai ēkai 3%. Projektētā KV 869 tūkst. jeb 300 eur/m². Līdz ar to šādai A klases biroju ēkai projektētā KV ir 300 eur/m², bet padomju laika ēkai, kas knapi atbilstu C klases biroju ēkai, projektētā KV ir 700 eur/m² un nolietojums par dažiem % atšķiras no jaunas 2008.gadā būvētas ēkas.

Nolietojuma precizēšanai vairs nav paredzēta iespēja papildus iesniegt dokumentus un pierādījumus tehnisko apsekojumu atzinumu formā kā bija iepriekš. Vai VZD nav domājis par šīs iespējas atjaunošanu, iespējams savādākā kvalitātē, ļaujot īpašniekiem iesniegt precizētu informāciju (veicot padziļinātu ēkas izpēti), ja ar vienkāršotu apsekojumu ir nonākts pie acīmredzami nepareiza rezultāta.

- ❖ M.Riežnieks – abos piemēros nolietojums noteikts līdz 01.04.2020.metodikas izmaiņām, tātad tikai pēc trīs vizuālā nolietojuma grupām. Ja noteiktu tagad, tas jau būtu detalizētāks un precīzāks. Šobrīd ēkas īpašnieks var ierosināt nolietojuma aktualizāciju un to veiks VZD speciālisti BKU jomā. Attiecībā uz tehniskās apsekošanas atzinumu (sagatavots pēc LBN) tas nav bijis noteikts kā dokuments, kuru izmanto nolietojuma noteikšanā. Bija laika periods, kad nolietojuma noteikšanai varēja iesniegt aktu par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu, kas

sagatavots atbilstoši BKU normatīvajiem aktiem. Par ēkas tehniskās apsekošanas atzinuma izmantošanu nākotnē, vēl jāskatās.

- ❖ O.Gabrusenoks – pēc LBN atzinuma nevar pateikt ēkai konkrēto nolietojuma procentu, vai ēka ir laba vai tai jāveic uzlabojumi, līdz ar to arī turpmāk no atzinuma nevarēs saprast kopējo ēkas nolietojumu un kāda tam ir ietekme.
- ❖ A.Žuromskis – šobrīd faktiski īpašnieks var lūgt tikai ēkas nolietojuma aktualizāciju, bet nolietojuma metodika jau nemainās.
- ❖ M.Riežnieks - ja BKU laikā noteiktajam nolietojuma īpašnieks nepiekrīt, tad iebildumus izskata APL noteiktajā kārtībā, proti vispirms VZD reģionālā nodaļā. Ja tās lēmumu apstrīd, tad tiek izveidota speciāla komisija, kas vērtē nolietojuma noteikšanu atbilstoši BKU normatīvajiem aktiem, tātad metodika tiek izmantota viena un tā pati. Attiecībā uz datu vecumu (BKU notikusi pirms 10 gadiem), īpašnieks var ierosināt nolietojuma aktualizāciju kā atsevišķu kadastrālās uzmērīšanas darbību. Dabā apsekos ēku un aktualizēs tikai nolietojumu.
- ❖ A.Žuromskis – ēkai Brīvības gatvē 403 BKU veikta 2019.gadā, ar vizuālo apskati novērtēts, ka bojājumu nav, siens nokrāsots, novērtējums “teicams”, bet krāsas kārtā uz sienas, kas ir 80 gadus veca (1.17), nav viens un tas pats, kas nebojāta krāsas kārtā pirms padsmiit gadiem būvētai ēkai. Tā ir būtiska atšķirība. Tika pieminēts, ka normatīvais kalpošanas ilgums tiek reizināts ar 3, lūdzu paskaidrot, ko tas nozīmē.
- ❖ M.Riežnieks – ja uzmērīšana veikta 2019.gadā, tad vizuālā novērtējuma grupas bija trīs, konkrētā ēka būtu grupā “labi” (0-30%). Taču, piemēram, ja normatīvais nolietojums pēc gadskaitļiem sanāktu 50%, tad nolietojums attiecīgajam konstruktīvajam elementam konvertētos (kā 50% no iedaļas 0-30%) un dotu rezultātu 15%. Šāda pieeja bija, bet tagad tā vairs nav, jo metodikā noteiktas piecas vizuālā novērtējuma grupas.
- ❖ V.Narnicka – ja minētai ēkai nolietojumu noteiktu pēc šobrīd spēkā esošās metodikas, nolietojuma procents būtu savādāks. Piedāvāju ar A.Žuromska palīdzību apsekot šo ēku un parādīt, kāds būtu nolietojums, ja to noteiktu pēc jaunās metodikas.
- ❖ A.Žuromskis – atbalstu piedāvājumu, jo svarīgi būtu saprast, kāda tad būs nolietojuma ietekme uz vērtību. To vislabāk var redzēt uz konkrēta piemēra pamata.
- ❖ V.Narnicka – lūgums vērtētājiem paskatīties, kāds ēkai Brīvības gatvē 410 ir galvenais lietošanas veids, vai tas nav par iemeslu samazinātai kadastrālai vērtībai.
- ❖ A.Eļkins – mēs apskatīsimies, bet mūsaprāt nolietojuma aprēķinā ietekme ir ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gadam 1997., kuru īpašnieks anketā ir norādījis.
- ❖ A.Žuromskis – šāds gads netika norādīts, tas palika tāds, kā bija norādīts jau iepriekšējās kadastra reģistra izdrukās. Abu ēku kadastrālo vērtību izmaiņu iemesls varētu būt arī lietošanas veidos, jo vienai ir biroji, bet otrai ārstniecības iestāde, kaut gan NĪ tirgū no vērtību viedokļa būtu pretēja tendence – medicīnas ēkai ir lielāka vērtība nekā 1997.gada ēkai, kas realitātē ir 80 gadus veca (1.23). Cerams, abām ēkām nolietojums pēc jaunās noteikšanas metodes uzlabosies.
- ❖ V.Narnicka – uzdevums VZD apsekot ēku Brīvības gatvē 403 un aprēķināt nolietojumu pēc jaunās metodikas.
- ❖ J.Valainis – jautājums pēc būtības. Nolietojums nav svarīgs būvniecībā, tā noteikšana ir nepieciešama tikai kadastrālajai vērtēšanai, sevišķi, ja nolietojumu izsaka procentu veidā. Teorijā nolietojums ir vairāku vērtību zudumu summa, t.sk. fiziskais nolietojums, funkcionālais nolietojums un ārējais jeb ekonomiskais nolietojums. Cik noprotu, masveida vērtēšanā netiek runāts ne par funkcionālo, ne ekonomisko nolietojumu, bet tikai par fizisko. Līdz ar to, ja fizisko nolietojumu izsaka procentuāli, tad tā ir attiecība. Ja nolietojumu nosaka pēc vecās vai jaunās metodikas, tad kāda attiecība un starp ko tiek noteikta.
- ❖ M.Riežnieks – jaunā metodika paredz divus nolietojumus – vizuālo un normatīvo, morālais nolietojums netiek ietverts. Taču komentārs bija kontekstā ar ietekmi uz vērtību. Jaunajos kadastrālās vērtēšanas noteikumos (MK 18.02.2020 noteikumi Nr.103) ir ietverts būvniecības

perioda izvērtējums, ir svarīgi kurā gadā ēka būvēta. Līdz ar to vizuāli noteiktais nolietojums nav vienīgais, kas ietekmē kadastrālo vērtību.

- ❖ J.Valainis – paldies, bet atbildi uz jautājumu nesaņēmu pēc būtības. Nolietojums ir starpība, kas piemīt lietai bez konkrētiem vērtību zudumiem un vērtība lietai, kam ir konstatēti konkrēti zudumi vai šajā gadījumā nolietojums. Manuprāt vērtētāji uz šo skatās savādāk, jo procentuālā attiecība nav mērķis. Mērķis ir starpība, kuru var izteikt naudas izteiksmē vai procentos. Pret ko masveida vērtēšanā, piemērojot šo nolietojuma procentu, nosaka kā starpību starp ko?
- ❖ V.Narnicka – lūdzu komentāru no Nekustamā īpašuma vērtēšanas departamenta.
- ❖ R.Pētersone – masveida vērtēšanā šo nolietojumu izvērtē kā ēkas fizisko stāvokli, kas ir ēkas fiziskā nolietošanās tās ekspluatācijas gaitā. Iepriekš noteiktais nolietojums ar ekspertu novērtējumu, kur izvērtēts īpatsvars no izmaksu proporcijām atsevišķo konstruktīvo elementu atjaunošanai, to arī nozīmē, cik daudz sastāda atjaunošanas izmaksas jaunas ēkas uzbūvēšanai. Ja ēkai nolietojums 80%, tad faktiski tās atjaunošanas izmaksas būtu 80% salīdzinājumā pret jaunas uzbūvēšanu. Tā uz šī procenta būtību esam skatījušies, bet tikai attiecībā uz fizisko stāvokli.
- ❖ J.Valainis – tās būtu jaunas būves būvizmaksas pret būvju aizvietošanas vērtībām jeb atskaitot tos zudumus, kas zaudēti ekspluatācijas laikā. Ja līdz šim (arī līdz 2012.gadam) fizisko nolietojumu procentu veidā noteica pēc vizuālās apsekošanas konkrētajā brīdī, kad ēku apsekoja, ar precizitātes soli ne jau 1-2%, bet 5%, kas ir saprotami, jo arī vērtību zudumos precizitāte ir nosacīta, taču tagad šo nolietojuma procentu fiksēs nevis uz ēkas apsekošanas brīdi, bet uz hipotētisku vērtības aprēķina brīdi. Šajā gadījumā nonākam pretrunā – vērtējam objektu ne tikai pēc ēkai kadastrā reģistrētiem datiem uz konkrēto datumu, bet uz datiem – nosacīto datumu, kas ir uz vērtības aprēķināšanas datumu noteiktu fizisko nolietojumu. Vai pareizi?
- ❖ R.Pētersone/O.Gabrusenoks – jā.
- ❖ J.Valainis – līdz ar to fundamentāls jautājums, kādus datus izmantojam vērtības noteikšanā. Viens ir paša objekta dati, kurus vērtējam grupās, otrs – vērtību zudumi, ko piemērojam konkrētam objektam uz vērtības aprēķina datiem, kombinējot apsekošanas laikā fiksēto vizuālo novērtējumu. Vai tas tiek saglabāts arī turpmāk?
- ❖ M.Riežnieks – vizuāli nosakāmās nolietojuma pazīmes noteica iepriekš un tiks noteiktas arī turpmāk.
- ❖ J.Valainis – vai tās tiks fiksētas kā nolietojuma procenti un būs publiski pieejami kā visi īpašuma kadastra dati?
- ❖ M.Riežnieks - nē, tas tā nav. Fiziskā nolietojuma pazīmes tiek fiksētas kā konkrēts vizuālā tehniskā stāvokļa vērtējums katram konstruktīvajam elementam un tas ir pieejamas pašvaldībām.
- ❖ J.Valainis – tad man kā ēkas īpašniekam nav pieejami šie dati.
- ❖ M.Riežnieks – vizuālās pazīmes, tāpat kā ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gadi par katru konstruktīvo elementu ir pieejami.
- ❖ J.Valainis – precizēšu, ka īpašnieks var redzēt ēkas nolietojuma procentu, bet ne vizuālās pazīmes. Tad šie nolietojuma procenti būs vizuālajā apsekošanā konstatētais stāvoklis jeb “mistiski” pārrēķinātais procenti?
- ❖ M.Riežnieks – katram konstruktīvajam elementam nosaka vizuāli nosakāmās pazīmes, savukārt nolietojuma procentu katram elementam nosaka, ņemot vērā gan vizuālās pazīmes, gan normatīvo nolietojumu uz apsekošanas brīdi.
- ❖ J.Valainis – uz ko balstoties tiek noteikts normatīvais nolietojums?
- ❖ M.Riežnieks – normatīvais nolietojums tiek rēķināts ņemot vērā normatīvo kalpošanas ilgumu, kas ir apstiprināts MK 10.01.2012. noteikumos Nr.48 “Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” katram konstrukcijas veidam.

- ❖ S.Šķiltere – paldies par prezentāciju, no tās bija saprotami, kāda nolietojuma noteikšanas metodika bija iepriekš un kāda būs turpmāk. Tā kā vērtēšanā nolietojumu ievērtē ne tik detalizēti kā to uzmēra, tad piekrītu V.Narnickas piedāvājumam ar konkrētiem piemēriem izanalizēt vērtību ietekmējošos faktoros. Attiecībā par nolietojuma automatizētā pārrēķina spēkā stāšanos, sākotnēji tas bija domāts vienlaikus ar jauno kadastrālo vērtību bāzi, taču tagad ir skaidrs, ka projektētās kadastrālās vērtības no 2022.gada visticamāk spēkā nestāsies. Līdz ar to ir jāvērtē vai ir lietderīgi no 2022.gada “iedarbināt” nolietojuma automatizēto aprēķinu. Mans viedoklis, ka izmaiņām metodikā, jaunajām bāzes vērtībām un izmaiņām nolietojuma noteikšanā ir jāstājas spēkā vienlaikus. Vēl par nolietojuma problemātiku – vizuālajam novērtējumam jāpaliek, bet ar to ir divas problēmas, pirmā – nolietojums vēsturiski noteikts dažādos laikos, kad ēka fiziski tika apsekota, pieļauju, ka nolietojumi noteikti pat pēc PSRS laiku metodēm, līdz ar to ir dažādi periodi, kuros pastāv dažādas metodikas, otrā – subjektīvais faktors vizuālā novērtējuma noteikšanā. Pilnveides procesā būtu jāizsver, kuros gadījumos ir lietderīgi pārskatīt ēkai datus, jo tuvākos desmit gadus, runājot par vecajām ēkām, no BIS atjaunotus kadastra datus neiegūsim. Nākošā problemātika – no vērtību viedokļa daudz būtiskāk to ietekmētu ne tik, kāds konstruktīvajiem elementiem vizuālais stāvoklis, bet kādā stāvoklī ir iekšējie tīkli/ komunikācijas. Līdz ar to tas būtu svarīgi ievērtēt kadastrālajās vērtībās. Skatoties tālākā nākotnē - divdesmit gadu perspektīvā, ja šo nolietojumu (BKU procesā un būvniecības jomā) izmanto valsts pārraudzītā procesā, tad būtu nosakāmi vienoti principi nolietojuma noteikšanai. Būvniecības procesā šis nolietojums iespējams būtu precīzāks par BKU nosakāmo un jāstrādā pie tā, lai nākotnē nolietojumu saņemtu no BIS. Nav pieļaujams, ka abos procesos līdzīgas lietas normatīvos aktos tiek traktētas atšķirīgi. Nākamā lieta – kaut pastāv problēmas arī pie nolietojuma noteikšanas, tomēr mūsu lielais mērķis ir uzlabot gala rezultātu – kadastrālās vērtības. Atbalstu V.Narnickas piedāvājumu caur konkrētiem piemēriem analizēt un skatīties, cik detalizēti turpmāk būtu nolietojums nosakāms, jo vizuālā novērtējuma noteikšana, VZD speciālistiem katreiz apsekojot objektu, ir dārgs pakalpojums. Līdz ar to jāsaprot, kā varam izmantot datus no būvniecības procesā iegūstamajiem datiem, jo tas būtu uzskatāms kā primārais datu avots. Protams, ilgu laiku (vismaz 20 vai pat vairāk gadu periods) kadastrā vēl nebūs šo datu, tāpēc līdz tam vērtēšanai būtu izmantojams ar šādām metodēm iegūts nolietojums. Lai jauno informāciju varētu izmantot, šobrīd svarīgi vienoties par vienādiem principiem, jo LBN¹ noteiktais nolietojums ir ļoti līdzīgs VZD noteiktajam nolietojumam.
- ❖ V.Narnicka – no S.Šķilteres minētā piefiksēju piecas lietas. Pirmā - vai atcelt nolietojuma metodikā pieņemto automatizēto nolietojuma pārrēķinu?
- ❖ S.Šķiltere – minētai normai būtu jāstājas spēkā ar 2022.gadu, šobrīd to izmantoja tikai NĪ nodokļa prognozes 2022.gadam aprēķinam. Ir jāvērtē spēkā stāšanās, kas nozīmē, ka no 2022.gada visām ēkām būs zemākas kadastrālās vērtības, kā arī samazināsies NĪ nodoklis.
- ❖ O.Gabrusenoks – piekrītu S.Šķilterei, ka automatizētam nolietojuma pārrēķinam jāstājas spēkā ar jauno metodiku un jauno vērtību bāzi t.i. uz 2026.gadu, kā nolems Saeimā.
- ❖ R.Pētersone – arī piekrītu, vērtēšanas un nolietojuma izmaiņām jāstājas spēkā vienlaikus ar jauno vērtību bāzi.
- ❖ V.Narnicka – ekspertu līmenī vienojāties, ka nolietojuma izmaiņas ieviešamas reizē ar jauno kadastrālo vērtību bāzi un šo tālāk mēs risināsim ar Tieslietu ministriju, sagatavojot priekšlikumus izmaiņām normatīvajos aktos.
- ❖ S.Šķiltere – paturpinot par nolietojuma noteikšanu, šobrīd paskatījāties par vizuālā un normatīvā nolietojuma ietekmi, bet vairāk būtu jāpaskatās arī kā nolietojums ietekmē vērtēšanu, kā tas iet kopā ar iepriekš A.Žuromska un J.Valaiņa minēto problemātiku par vērtību zudumiem kontekstā ar jaunu ēku būvniecību. Šobrīd vērtēšanā nolietojumu izvērtē diezgan vienkāršoti, jo piemēram, pie 85% kadastrālās vērtības nav, tā ir 0. Arī, ja ēkai Elizabetes ielā 51 sertificētais būvinženieris nebūtu noteicis tik atšķirīgu no VZD vizuālo novērtējumu, problēmas

¹ LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana"

nolietojuma noteikšanas metodikā neizgaismotos. Svarīgi, lai panāktu rezultātu kadastrālajās vērtībās.

- ❖ V.Narnicka – VZD ēkām Brīvības gatvē 403 un 410 izpētīs ne tikai nolietojuma datus, bet arī vērtēšanas datus, lai izskaidrotu atšķirības projektētajās kadastrālajās vērtībās, kāpēc vienai ēkai ir 700eur/m², otrai – 300eur/m². Tāpat aprēķināsim nolietojumu, kāds tas būtu ar jauno metodiku, lai vajadzības gadījumā īpašnieks varētu ierosināt tikai nolietojuma aktualizāciju, kas nebūtu dārgs pakalpojums. Jāskatās uz reālām lietām, vērtējot pieļaujamās subjektivitātes ietekmi uz rezultātu. Otrā lieta – kā pārskatīt pēc iepriekšējām metodikām noteiktos nolietojumus, kas būtu neatbilstoši no 01.04.2020 spēkā esošajai metodikai. Atbildes pašreiz nav, savu redzējumu sniegsim nākošajās padomes sēdēs. Nav pārliecības, ka varēsim veikt šīm ēkām masveida apsekošanu.
- ❖ S.Šķiltere – piekrītu, ka masveida apsekošana nav reāli veicama, bet nolietojums ir būtiska vērtēšanas sastāvdaļa un bez ēku apsekošanas tomēr neiztikt, jo kaut vai daļai veco ēku arī pa 20-40 gadiem jaunākas informācijas nebūs.
- ❖ V.Narnicka - VZD speciālisti sniegs redzējumu, kā būtu iespējams risināt ēkām nolietojuma jautājumus atšķirīgo metodiku dēļ un par to turpmāk informēs. Trešā lieta – inženiertehnisko tīklu izvērtējums. Nezinu, ar kādām vizuālās apsekošanas metodēm to varētu konstatēt un vai kaut kas tāds iepriekš ir darīts?
- ❖ M.Riežnieks – atsevišķo elementu iekļaušana nolietojuma noteikšanā (piemēram, logi, stāvvadi u.c.) iepriekš bija, bet gala rezultātu tas būtiski neietekmēja.
- ❖ S.Šķiltere – gribu vērst uzmanību uz to, ka ir virkne vērtību zonu, kurās NĪ tirgus vērtību ietekmē ēku komunikāciju stāvoklis, piemēram jūgendstila ēkas Rīgas centrā. Ja no ārpuses tās šķiet diezgan līdzīgas, tad atkarībā no komunikāciju stāvokļa un veiktajiem remontiem ēku iekšpusē, vērtības var būtiski atšķirties. Ja vienā zonā ir dažādi objekti, tad svarīgi izvēlēties tos faktorus, kas ietekmē vērtību, lai, ja vizuālie novērtējumi būtu līdzīgi, bet kadastrālās vērtības būtu atšķirīgas. No VZD vērtēšanas speciālistiem nebūtu dzirdams komentārs par to, ka komunikāciju stāvoklis ietekmē vērtību, taču kadastrā nav pieejami dati. Jādomā kā tos iegūt, jo ne VZD, ne pašvaldībām, ne kādai citai institūcijai, ne arī privātpersonām par pienākumu sniegt detalizētus datus uzlikt nevar. Būtu jāizmanto robustākas metodes, lai rezultātā panāktu sabiedrībai pieņemamas, starp īpašumiem salīdzināmas, kadastrālās vērtības.
- ❖ V.Narnicka – piekrītu, ka būtu jādomā kompleksi kā iegūt datus par labiekārtojumiem, gan konkrēti kādi būtu ēkās, gan apbūves ciematos. Piemēram, Salaspilī otrreizējā tirgū dzīvokļiem ar autonomo gāzes apkuri cena bija augstāka nekā sākotnēji likās, ka visi par apkuri maksā vienādi pēc patērētā. Unikāla risinājuma datu iegūšanā šobrīd nav, bet VZD pie tā turpmāk strādās. Tāpat domāsim kā iegūt datus par biroju ēkām, kurām svarīgi būtu centralizēto ventilācijas sistēmu esība, kas tālāk ietekmētu kādas klases (A, B, C) birojs būtu.
- ❖ O.Gabrusenoks – attiecībā par ēkas iekšējo komunikāciju - stāvvadu informācijas iegūšanu, pirmsšķietami tas būtu sarežģīti, bet, ja šo jautājumu attiecina 20-40 gadu periodā, tad tas ir iespējams. Svarīgi, lai šī informācija būtu iegūstama masveidīgi pa visu valsti.
- ❖ V.Narnicka – par datu iegūšanu no pašvaldībām uzrunāsim Latvijas Pašvaldību savienību, jo saistībā ar VARAM vides aktivitātēm pēc normatīvajiem aktiem, pašvaldībām jāsniedz virkne statistikas datu un ir pienākums vest dažādus reģistrus, piemēram par privātmāju kanalizācijām. VZD no pašvaldībām, kurām labiekārtojumu dati ir savākti, tiem uzticētos un labprāt tos integrētu kadastra reģistrā. Atsevišķās pašvaldībās šie dati uzkrāti pietiekošā apjomā un pat tiek izmantoti NĪ nodokļa politikas veidošanā.
- ❖ S.Šķiltere- varam par šo runāt, bet par visām teritorijām visus datus uzreiz neiegūsiet. Aicinātu vispirms domāt par teritorijām (vērtību zonām), kurās ir būtisks vērtību līmenis. Arī atšķirīga vērtēšanas metodika būtu pieļaujama pa vērtību zonām, jo detalizētus datus pa visām zonām vienlaikus iegūt nav reāli. Tāpēc aicinu, lai nolietojuma noteikšanā būtu vienoti principi un būvniecības procesā iegūto rezultātu varētu fiksēt kadastrā. Tas būtu 20-40 gadu rezultāts, bet pamatprincipi vienotam nolietojuma nosakāmi jau tagad.

- ❖ V.Narnicka – ar BIS sadarbojamies un turpināsim to darīt, lai iegūtu papildus informāciju kadastrā. Par datu iegūšanu esam izrunājuši. Par čātā uzdotajiem jautājumiem saistībā ar ēkas nolietojuma ietekmi kadastrālajās vērtībās, lūdzu VZD speciālistiem sniegt komentāru.
- ❖ R.Pētersone – paskaidrošu - bāzes vērtībā ir ietverts ekonomiskais nolietojums, automatizēta vērtības aprēķina nodrošināšanai fizisko nolietojumu rēķina atsevišķi, savukārt funkcionālai nolietojums ir ietverts būvniecības perioda izvērtējumā. Attiecībā par nolietojuma atspoguļošanu tirgus informācijā, ir svarīgi, lai tiem objektiem, ar kuriem noticis tirgus darījums kadastrā būtu atbilstošs nolietojums ēkas stāvoklim dabā. VZD speciālisti iespēju robežās šos darījumus apseko un, ja objekta apraksts uz doto brīdi neatbilst situācijai dabā, tad šādus darījumus neizmanto bāzes vērtību noteikšanai.
- ❖ V.Narnicka – lūdzu VZD speciālistiem sagatavot komentāru uz J.Valaiņa čātā lūgto par nolietojuma ietekmes pamatošanu no NĪ tirgus datiem, to balstot uz šo divu ēku piemēra pamata.
- ❖ A.Žuromskis – savus priekšlikumus par papildus elementu piefiksēšanu BKU procesā nosūtīšu atsevišķi, tie būs saistīti ar apdares stāvokļa fiksēšanu, fotomateriālu izmantošanu un nepabeigto būvniecību. Šos jautājumus varam izskatīt citādāka formāta sanāksmē, bet šobrīd diskusijas nevaram turpināt, jo “jāslēdzas” pie nākošās sanāksmes.
- ❖ V.Narnicka – piedāvāju nākošo padomes sanāksmi sākt ar atbildēm uz A.Žuromska jautājumiem. VZD mājas darbs būs sniegt atbildi arī uz J.Valaiņa jautājumu par nolietojuma ietekmes pamatošanu no tirgus datiem. Vai pieņemami, ka to parādam uz minēto divu ēku piemēra pamata, lai būtu apskatīts ne tikai no teorijas, bet arī no prakses viedokļa.
- ❖ J.Valainis – piekrtu, ar konkrētiem piemēriem varēs labāk saprast. Bet manuprāt tiek jauktas divas lietas, viena ir apsekojot ēku, fiksē tās fizisko stāvokli un vēsturiski iegājies, ka to nosaka procentos, otra, vērtību zudumi, kurus ievērtē masveida vērtēšanā. Būtiski ir šīs divas lietas nodalīt, pretējā gadījumā zaudējam ticamību kadastra datiem.
- ❖ V.Narnicka – paldies par repliku. Noslēgumā vienojamies, ka uz divu ēku piemēra pamata, veicot vienas apsekošanu, izanalizējam gan nolietojuma, gan projektēto kadastrālo vērtību izmaiņas un mazākā darba grupā ar tām iepazīstinām. Tāpēc aicinu pieteikties, kuram būtu interese, lai varam izsūtīt e-pasta kalendāru.
- ❖ M.Riežnieks – no A.Žuromska bija jautājums par nolietojuma prezentācijā pieminēto koeficientu 3. Tajā brīdī, kad rēķina nolietojuma pieaugumu, netiek uzskatīts, ka piemēram koka konstrukcijas, ja to kalpošanas ilgums ir 50 gadi, tad pēc 50 gadiem tām būs 100% nolietojums. Ēkas ir dažādas, to uzturēšana arī ir dažāda, tāpēc pēc noklusējuma nevar pieņemt, ja par ēku nerūpējas, tad tā būs par 100% nolietojusies. Tika rēķināts variants, līdzīgi kā inženierbūvēm ar normatīvo kalpošanas ilgumu, taču ēku nolietojumā tas labu rezultātu nedeva, nolietojumi savstarpēji nebija salīdzināmi. Veicot vairākas aprēķinu pieejas, tika atrasts, ka koeficients 3 dod vienlaicīgi gan nolietojuma palielinājumu, kur nolietojums bijis ilgstoši sastindzis (nolietojums pieaug), nav tajā pašā laikā būves, kas visas sakoncentrējas pie 100% nolietojuma robežas. Tātad koeficients 3 nozīmē, ja normatīvais kalpošanas ilgums bija 50 gadi, tad to pareizinot ar 3, iegūst 150 gadus. Ja kadastrā koka ēka bijusi 30 gadus, normatīvais kalpošanas ilgums tai 50 gadi, tad nolietojuma pieaugums būtu nevis 60%, bet attiecībā pret 150 gadiem, kas nozīmē, ka ēka automatizēti nolietoties var lēnāk uz 20%. Ja īpašnieku šāda automātiska nolietojuma palielināšana neapmierina un īpašnieks uzskata, ka tomēr nolietojumam jābūt lielākam, viņš var ierosināt nolietojuma aktualizāciju kā atsevišķu BKU darbību.
- ❖ S.Šķiltere – piebilde, ka nolietojums kadastrālās vērtības nepadarīs salīdzināmākas, ja nehomogēnās vērtību zonās stāvu skaitu izvērtēs tikai daudzdzīvokļu mājām, bet piemēram veikalos nē, tāpēc jādomā arī par citu faktoru ievērtēšanu, ne tikai nolietojumu.
- ❖ V. Narnicka – paldies visiem par šodienas sanāksmi. Ar visu asociāciju pārstāvjiem turpināsim darbu mazākās darba grupiņās, ja VARAM pārstāvji vēlas, pieaicināsim arī viņus.
- ❖ O.Gabrusenoks – paldies M.Riežniekam par prezentāciju.

4. Padomes sēdē pieņemto lēmumu kopsavilkums:

- 4.1. VZD apsekot ēku Rīgā, Brīvības gatvē 403 un aprēķināt nolietojumu pēc jaunās metodikas, kā arī sagatavot par ēkām Brīvības gatvē 403 un 410 nolietojuma, vērtēšanas datu un projektēto kadastrālo vērtību izmaiņu skaidrojumu un ar to iepazīstināt kādā no turpmākajām padomes sēdēm.
- 4.2. No 2022.gada 1.janvāra paredzētais nolietojuma pieauguma automatizētais aprēķins² kadastrālajā vērtēšanā būtu piemērojams vienlaikus ar vērtēšanas metodikas un jaunās kadastrālo vērtību bāzes spēkā stāšanos (provizoriski no 2026.gada).
- 4.3. VZD sagatavot priekšlikumus par nolietojuma pārskatīšanu ēkām, kurām tas noteikts līdz 01.04.2020. (spēkā esošā metodika) un ar tiem iepazīstināt kādā no turpmākajām padomes sēdēm.

Sēdi slēdz plkst.16:20

Sēdes vadītāja

V.Narnicka

Protokolēja S.Bindere

² Noteikts MK 18.02.2020 noteikumos Nr.104 "Grozījumi Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumos Nr. 48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi""