

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

PROTOKOLS

27.09.2021.

Nr. 10/02-4

Attālināta sanāksme Webex platformā

Sēde Nr.13 2021.gada 12.augustā

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
Astra Kaļāne	Finanšu ministrija
Sanita Šķiltere	Latvijas Pašvaldību savienība
Juris Valainis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Vestards Rozenbergs	Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija
<i>Pieaicinātie:</i>	
Jevgenija Kučāne	Tieslietu ministrija
Līga Leite	Finanšu ministrija
Rīta Pētersone	Valsts zemes dienests
Jānis Artmanis	Valsts zemes dienests
Sandra Notruma	Valsts zemes dienests

Sēdi vada : Ineta Baldiņa, VZD ģenerāldirektore - Padomes priekšsēdētāja p.i.

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 Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā par masveida kadastrālās vērtēšanas mērķi un principiem.

3. **Darba kārtības jautājumu izskatīšana**

3.1. Par iepriekšējās sanāksmes (14.01.2021) protokolu.

- ❖ I.Baldiņa – atbilstoši nolikumam apstiprināms iepriekšējās sēdes protokols, kas būtu 2021.gada 14.janvāra jeb 11.sēdes protokols, jo 12.sēde (notika 10.03.2021., 11.03.2021., 18.03.2021.) tika organizēta kā ārkārtas sēde, nolemjot protokolu parakstīt bez apstiprināšanas Vērtēšanas konsultatīvās padomes sēdē. Par 11.sēdes protokola projektu iebildumi netika saņemti, līdz ar to varam protokolu apstiprināt.

No klāt esošiem padomes locekļiem iebildumu par protokolu nav.

3.2. Par Grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā par masveida kadastrālās vērtēšanas mērķi un principiem.

- ❖ O.Gabrusenoks – par Kadastra likumā VZD sagatavotajām redakcijām viedokli un priekšlikumus saņēmām no LPS, LĪVA, FM un VARAM. Aicinu izskatīt VZD apkopoto materiālu, vispirms skatot terminu definīcijas, pēc tam masveida vērtēšanas mērķi.

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

Par kadastrālās vērtības definīciju.

VZD redakcija: kadastrālā vērtība – masveida vērtēšanas procesā noteikta nekustamā īpašuma un kadastra objekta vērtība naudas izteiksmē. Zemes kadastrālā vērtība neietver mežaudzes vērtību, zemes dzīļu vērtību un inženierbūvju (ceļi, dzelzceļi) vērtību, būves kadastrālā vērtība neietver iekārtu un aprīkojumu vērtību.

LĪVA redakcija: kadastrālā vērtība - visiem Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem nekustamajiem īpašumiem un tos veidojošajiem kadastra objektiem (izņemot mežaudzi) masveida jeb kadastrālās vērtēšanas rezultātā noteikta vērtība naudas izteiksmē, kas norāda ekonomisko labumu, ko dod tiesības uz konkrēto objektu novērtēšanas datumā.

- ❖ S.Šķiltere – LPS nepiekrīt VZD redakcijai, LĪVA piedāvājums labāks un skaidrāks.
- ❖ J.Valainis – masveida vērtēšanas rezultāts ir kadastrālā vērtība (KV). Vērtībai jābūt savstarpēji salīdzināmai un tirgus ekonomikas apstākļos nauda ir ekvivalents ekonomiskā labuma novērtēšanai. Definīcijā jāparedz, kam kadastrālo vērtību vispār var noteikt. Ja kadastrā tādi objekti kā zemes dzīles nav reģistrētas, tad tām nebūs arī kadastrālās vērtības. LĪVA piedāvājums atspoguļo masveida vērtēšanas definīciju Latvijā un paliks pie sava viedokļa, ja arī padome balsos par citu variantu.
- ❖ O.Gabrusenoks – LĪVA piedāvājums ir, ka KV ir nevis masveidā noteikta vērtība, bet kadastrālās vērtēšanas rezultātā noteikta vērtība. Savukārt VZD piedāvā, ka vērtība ir kadastrālā, bet novērtēšanas veids masveidā. Piekrītam zemes dzīļu vērtību definīcijā neietvert, bet skaidri jāpasaka, kas netiek iekļauts KV, uzskaitot visus izņēmumus, ne tikai mežaudzi. Pat ja vēlētos zemes dzīles, inženierbūves ar iekārtām utml. datus reģistrēt, to vērtība KV netiktu atspoguļota. Kāds viedoklis pārējiem?
- ❖ J.Valainis – aicinātu skatīties loģiski, definīcijā ietverot lietas, kam nosaka KV, nevis kam to nenoteiktu.
- ❖ A.Kaļāne – svarīgi, lai definīcijā paliktu pateikts, ka KV neietver mežaudzes vērtību. Jautājums par terminoloģijas salāgošanu pie kadastrālās vērtības, kas ir masveida vērtēšanas procesā noteikta vērtība un masveida vērtēšanas, kas arī ir process un tieši šis vārds pazūd “masveida vērtēšanas” definīcijā. Ja pārējiem šis neskaidrības nerada, tad labi. Citu komentāru nav.
- ❖ O.Gabrusenoks – masveida vērtēšana ir veids kā katram objektam nosaka KV, process nozīmē, ka vērtību nenosaka individuāli, bet masveidā visiem pēc vienotiem principiem. Kāds viedoklis pārējiem, vai vairāk atbalstāma LĪVA vai VZD redakcija?
- ❖ S.Šķiltere – piedāvāju redakcionāli papildināt, ka KV ir masveida jeb kadastrālās vērtēšanas procesā noteikta vērtība, jo KV un masveida vērtība vai kadastrālā vērtēšana un masveida vērtēšana nozīmes ir identiskas. Aicinu atbalstīt LĪVA redakciju un noteikti nepiekrītu likumā skaidrot par iekārtu un aprīkojumu vērtību neietveršanu KV, jo tas pavērs daudz neskaidrību.
- ❖ J.Valainis – ja uzskaita, ko neietver KV, tad jau šobrīd ir pretrunīgas KV, jo tajās tiek ietvertas gan dzīļu vērtības nepilnā apmērā, gan inženierbūvju vērtības zemes vērtībā. Būvju vērtībā nevar nodalīt iebūvētās iekārtas un aprīkojumu, jo darījumi notiek ar tiem kopā, bet tad ir precīzi jānosaka kā šīs lietas nodala. Tāpēc aicinu likumā minēt objektus, kam noteiksiet KV, nevis kam vērtību nenoteiksiet.
- ❖ O.Gabrusenoks – ja citiem nav iebildumu, mēs varam izskatīt arī LĪVA piedāvāto redakciju kā gala redakciju. Vai VZD vērtētājiem ir kāds viedoklis?
- ❖ R.Pētersone – zemes dzīļu vērtību pašreiz KV neiekļaujam, jo šādus darījumus, kad zemes vērtībā ietvertas dzīles, neņemam vērā, bet darījumu summā tā ir norādīta, tāpēc bija svarīgi to definīcijā pateikt. Attiecībā par inženierbūvēm, arī to KV iekārtu, aprīkojuma vērtība nav ietverta, izmantojam būvizmaksas “čaulveida” būvei. Ja KV definīcijā šie uzskaitījumi ir par detaļiem, tad varam tos rakstīt citā vietā. Bet pieredze rāda, ka trūkst skaidrības, jo piemēram, skaidrojot KV ceļiem, netika saprasts, ka bāzes vērtība, kuru piemēro KV aprēķinā, ir vērtība zemei zem ceļa, savukārt ceļam pašam ir vērtība kā inženierbūvei.
- ❖ O.Gabrusenoks – šāds skaidrojums likumā būtu pietiekoši detalizēts, tāpēc kā norādīja J.Valainis šādus izņēmumus nevajadzētu norādīt. Līdz ar to LĪVA piedāvāto redakciju ņemam vērā, jo pārējo pārstāvju klusēšana uztverama kā saskaņojums.

- ❖ S.Šķiltere – ja atbalstam LĪVA redakciju, tad iebildumu nav.

Par masveida vērtēšanas definīciju.

VZD redakcija: Masveida vērtēšana ir nekustamo īpašumu periodiska novērtēšana atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai, izmantojot īpašuma grupai vienotus aprēķina modeļus un Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus.

LĪVA redakcija: Kadastrālā vērtēšana ir masveida vērtēšanas process, kas ietver kadastrālās vērtēšanas jeb kadastrālo vērtību bāzes noteikšanu Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto nekustamo īpašumu grupām, atbilstoši to ekonomisko labumu ietekmējošām atšķirībām, un automatizētu kadastrālo vērtību aprēķinu uz novērtēšanas datumu visiem Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem nekustamajiem īpašumiem un tos veidojošajiem kadastra objektiem (izņemot mežaudzi), nodrošinot procesa efektivitāti un noteikto kadastrālo vērtību objektivitāti, samērīgumu un taisnīgumu. Kadastrālās vērtēšanas procesa kārtību nosaka Ministru kabinets.

- ❖ O.Gabrusenoks – vērtējot LĪVA redakciju, VZD negribētu definīcijā ietvert nenomērāmus rādītājus, kurus grūti nomērīt, jo katram par vērtību objektivitāti, samērīgumu un taisnīgumu būs savs viedoklis un sapratne. Likumā šādas subjektīvas un nenomērāmas lietas nevēlētos ierakstīt, kaut arī FM ieskatā KV būtu šie principi jāievēro. Turpretim VARAM norādīja, ka definīcijās būtu jāizvairās no subjektīvi vērtējamu jēdzienu lietošanas. Kāds ir pārējo viedoklis?
- ❖ J.Valainis – LĪVA redakcijā ietverta visa masveida vērtēšanas būtība. Ja par definīcijas sākuma daļu iebildumu nav, tad izskaidrošu, kas domāts ar definīcijas beigu daļā norādīto par procesa efektivitāti un KV objektivitāti, samērīgumu un taisnīgumu. Masveida vērtēšanas procesam būtu jābūt efektīvam, jo ja NĪ tirgū redzam vērtību ietekmējošu parametru, to “uzlabojot” it kā izmantojam KV aprēķinā, bet rezultāts sanāk neapmierinošs un to visspilgtāk parāda jaunā nolietojuma metodikas pielietošana. Šajā gadījumā rezultāts nav efektīvs, bet no nodokļu maksātāju puses tam būtu bijis jābūt efektīvam. Attiecībā par “objektivitāti” tas nav subjektīvs jēdziens, zinātniski pierādāmi fakti nosaka, ka darbības, kuras atkārtojamas veicot noteiktus procesus, ir objektīvas. Objektivitāti raksturo pārbaudāmi, atkārtojami, pierādāmi procesi. Savukārt “samērīgumam un taisnīgumam” viennozīmīgas definīcijas nebūtu, tāpēc piedāvājam šos kritērijus skaidrāk noteikt Ministru kabineta līmenī, par tiem papildus diskutējot.
- ❖ O.Gabrusenoks - minētos kritērijus esam mēģinājuši jau sīkāk skaidrot pie masveida vērtēšanas pamatprincipiem, piemēram ko nozīmē efektivitātes princips.
- ❖ J.Valainis – uzskatu, ka šie principi tomēr būs vairāk skaidrojami Ministru kabineta (MK) līmenī.
- ❖ S.Šķiltere – LĪVA piedāvājums ir ļoti labs, uzsverot ne tikai definīcijas beigu daļu, bet arī, kur minēts par NĪ grupām, ka tās reģistrētas atbilstoši to ekonomisko labumu ietekmējošām atšķirībām. VZD MK līmenī NĪ grupas jāveido tādas, lai atbilstu likumā definētajam nosacījumam. Ja iebilstat pret KV nosacījumiem “objektīvs, samērīgs, taisnīgs”, tad tas nozīmē, ka pieļaujat, ka KV var būt neobjektīvas, nesamērīgas, netaisnīgas.
- ❖ O.Gabrusenoks – nē, tas tā nenozīmē, piekrītam, ka KV ir jābūt objektīvām, samērīgām un taisnīgām.
- ❖ S.Šķiltere – tad piekrītat LĪVA piedāvājumam, bet MK līmenī būs jāskaidro kā vērtēšanas process nodrošinās šos kritērijus. Ja taisnīguma kritērijs netiks sasniegts, tas nozīmē būs veicamas izmaiņas vērtēšanas metodikā. Godīgas un taisnīgas KV ir galvenais nosacījums nodokļu un nodevu maksāšanai, tāpēc aicinu atbalstīt LĪVA redakciju.
- ❖ A.Kaļāne – arī atbalstu, lai kadastrālās vērtēšanas rezultātā iegūtu objektīvu, samērīgu un taisnīgu vērtību, izmantojamu nodokļu un nodevu maksāšanai, tāpēc šos kritērijus būtu svarīgi ietvert definīcijā. Nav apspriežama efektivitāte – masveida vērtēšanas procesam ir jābūt efektīvam. Šo kritēriju ietveršanu definīcijā neuztveram kā iebildumu, bet domājot par vērtēšanas procesa attīstību, skaidru kritēriju noteikšana nāktu visiem tikai par labu. Šajā brīdī piekrītu LĪVA piedāvājumam par detālāku vērtēšanas procesa kārtības skaidrošanu MK līmenī, lai ar 2025.gadu ar KV viss būtu kārtībā.

- ❖ E.Kāpostiņš – vispirms būtu jātiek skaidrībā, ko definējam – masveida vērtēšanu vai kadastrālo vērtēšanu. Piekrītu, ka kaut kur būtu nosakāms, ka KV ir samērīgas, taisnīgas utt., bet manuprāt tas būtu sasniedzamais mērķis nevis definīcija.
- ❖ O.Gabrusenoks – kadastrālā vērtēšana ir masveida vērtēšanas process. Ir vairāki viedokļi un viens no tiem, ka šos kritērijus ietver masveida vērtēšanas mērķī, sīkāk izvēršot pamatprincipos, ko katrs kritērijs skaidro. Jautājums pārējiem, vai pieminētie kritēriji ietverami definīcijā vai mērķī? Vai taisnīgumu spēsim izmērīt un aprakstīt?
- ❖ J.Valainis – par cik KV jānosaka lielam skaitam objektu, tad pamatā būtu masveida vērtēšana, kaut Latvijā izmanto kadastrālo vērtēšanu, pareizi būtu lietot arī vēsturisko terminu - kadastra vērtēšana. Tagad būtu jālegimitizē un speciālajā likumā (Kadastra likumā) jāpasaka, ka kadastrālā vērtēšana ir masveida vērtēšanas process, nosakot cik tālu Latvijā ievēro starptautiskās vērtētāju asociācijas (IAAO) standartus nodokļa vajadzībām. Neredzu atšķirību vai masveida vērtēšanas mērķi nosaka definīcijā vai atsevišķā pantā, jo abos gadījumos tās ir likuma sastāvdaļas. Minētie kritēriji par KV samērīgumu, taisnīgumu utt. nebūs viegli nosakāmi un izmērāmi, tāpēc piedāvājām tos izvērst MK noteikumu līmenī.
- ❖ O.Gabrusenoks – vai LĪVA piedāvātā redakcija bija domāta likuma definīcijās vai pamatnormās?
- ❖ J.Valainis – precīzāk kā Kadastra likuma 66.panta jaunā redakcija.
- ❖ O.Gabrusenoks – paldies, skaidrs.
- ❖ S.Šķiltere – man tomēr būtu pieņemami, ka LĪVA redakcija paliktu pie definīcijām, jo tad būtu skaidrs, ka masveida vērtēšanas procesa rezultāts nodrošinātu objektīvas, samērīgas un taisnīgas KV.
- ❖ O.Gabrusenoks – kāds viedoklis citiem?
- ❖ I.Baldiņa – VZD piedāvājums šos masveida vērtēšanas rezultāta kritērijus detālāk izvērst masveida vērtēšanas principos pie sasniedzamā kadastrālās vērtēšanas mērķa un rezultāta, kura redakciju vēl skatīsim.
- ❖ O.Gabrusenoks – arī VARAM norāda, ka masveida vērtēšanas rezultāta kritēriji ietverami mērķī nevis definīcijā. Kāds būtu Tieslietu ministrijas viedoklis?
- ❖ J.Kučāne – manuprāt šie kritēriji iederas gan definīcijā, gan mērķī, jo aprēķinātajām kadastrālajām vērtībām būtu jābūt gan samērīgām, gan objektīvām, gan taisnīgām. Nav viedokļa par vai pret katram risinājumam.
- ❖ O.Gabrusenoks – pārējie atbalsta klusējot. Par MK noteikumos nosakāmo kadastrālās vērtēšanas procesa kārtību varētu būt atsevišķa daļa likumā, tāpēc nebūtu būtiski kurā vietā to pasaka.
- ❖ I.Baldiņa – jau šobrīd Kadastra likumā ir noteikts deleģējums kadastrālās vērtēšanas kārtībai MK noteikumos.
- ❖ O.Gabrusenoks – tad iespējami jāpapildina par vērtēšanas rezultāta kritēriju noteikšanu MK noteikumos.
- ❖ I.Baldiņa – šis ir atvērts jautājums, VZD vērtēšanas rezultāta kritērijus sākotnēji gribēja noteikt jau likuma līmenī, pēc tam MK nosaka kārtību, kā definētos mērķus sasniegt. Manuprāt visi principi un to saturs būtu sākotnēji nosakāmi likuma līmenī.
- ❖ S.Šķiltere – tas tā nenotiek, likumā nosakāmi lielie principi, savukārt kā tos sasniegt pamatojams MK noteikumos. Velkot paralēles ar NĪ nodokļa likumā noteiktajiem principiem, kuri pašvaldībām jāievēro, tās savos saistošajos noteikumos nosakot atlaides, atvieglojumus NĪ nodokļa maksāšanā pamato, kā principi tiek ievēroti. Gala rezultāts būs vērtējums likumā noteikto principu ievērošanai.
- ❖ R.Pētersone – tiek salīdzinātas nesalīdzināmas lietas - kadastrālā vērtēšana un nodokļu politika. Ja vienā gadījumā atlaižu un atvieglojumu piešķiršana ir politiskas dabas jautājums, tad masveida vērtēšanas gadījumā tā nav. Masveida vērtēšana nozīmē tehnisku darbību kopumu – NĪ tirgus analīzi, kas nav vienkārša, bet parāda sabiedrības viedokli par īpašuma cenu un kuras

rezultātā kadastrālās vērtības jānosaka atbilstošas tirgus situācijai. Kadastrālai vērtībai jābūt objektīvai, salīdzināmai, pārbaudāmai, vienvērtīgai utt., bet bez politikas ietekmes.

- ❖ S.Šķiltere – tieši to arī sagaidām no kadastrālajām vērtībām, taču 2020.gadā publiskotās jaunās projektētās vērtības šos principus nenodrošināja, vērtības bija nesamērīgas un netaisnīgas.
- ❖ A.Kaļāne – ja VZD piedāvātai īsai definīcijai pievieno vērtēšanas rezultāta kvalitatīvos rādītājus, tas nebūtu saistāms ar politiskas dabas jautājumiem, bet gluži pretēji, tas sabiedrībai dotu lielāku skaidrību, kādam būtu jābūt vērtēšanas rezultātam. Pasakot, ka balstāties tikai uz NĪ tirgus informāciju, nozīmētu, ka izmantojat visas darījumu cenas (zemākās, augstākās, neatbilstošākās), taču, ja norāda sasniedzamo rezultātu, tad ir pamatojums darījumu cenas izvērtēt, atstāt vēlamās. Mums ir nepieciešamas kvalitatīvas KV NĪ nodokļa kontekstā.
- ❖ J.Artmanis – joprojām no izteiktajiem viedokļiem nesadzirdēju kā mērīt taisnīgumu, jo ja šo principu ietvers likumā, tad kā ikviens sabiedrības pārstāvis to mērīs?
- ❖ O.Gabrusenoks - iepriekš jau norādīju, ka šis būs grūti mērāms lielums, bet, ja visi uzskata, ka nepieciešams likumā noteikt, tad visiem būs arī jāizdomā taisnīguma mērīšanas kritēriji. Ja Tieslietu ministrija neiebilda LĪVA piedāvājumam, tad varam šo redakciju pieņemt kā galīgo.
- ❖ I.Baldiņa – ja masveida vērtēšanas definīcijā atstājam LĪVA redakciju, tad tomēr sasniedzamā rezultāta kritērijus vēlētos norādīt pie masveida vērtēšanas mērķa principiem un nepieciešamības gadījumā varam pilnveidot vērtēšanas mērķi.
- ❖ S.Šķiltere – šajā brīdī aicinu atstāt LĪVA piedāvājumu, juridisko tehniku noteikti var precizēt arī vēlāk.
- ❖ O.Gabrusenoks – vairākums atbalsta LĪVA priekšlikumu masveida vērtēšanas definīcijai.
- ❖ R.Pētersone – VARAM neatbalstīja.
- ❖ J.Kučāne – masveida vērtēšanas procesa rezultāts ir KV un, ja tās izstrādē izmanto kvalitatīvus datus (arī darījumu datus), tad KV būs objektīva, taisnīga un samērīga.

Par masveida vērtēšanas mērķi.

VZD redakcija: *Masveida vērtēšanas mērķis ir ar samērīgiem resursiem, automatizēti nodrošināt visiem Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem nekustamajiem īpašumiem savstarpēji salīdzināmas, atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai noteiktas vērtības, kas izmantojamas normatīvajos aktos noteiktajām vajadzībām.*

LPS redakcija: *Kadastrālās vērtēšanas mērķis ir nodrošināt savstarpēji samērīgas vērtības dažādiem nekustamajiem īpašumiem, nodrošinot savstarpēji taisnīgu bāzi nodokļu, nodevu un maksājumu, kas tiek reglamentēti ar normatīvajiem aktiem, piemērošanā dažādiem nekustamajiem īpašumiem.*

- ❖ S.Šķiltere – par to, ka KV vērtībām jābūt savstarpēji samērīgām, LPS norādījis jau daudzus gadus iepriekš. Nav būtiski cik tuvu NĪ tirgum KV noteiktas, bet būtiski, ka samērīgas KV tiek noteiktas visiem objektiem. Šobrīd sērijveida dzīvokļiem, ar kuriem darījumi notiek visvairāk, KV ir vistuvākās tirgus cenām, nekā citiem objektiem, tāpēc kadastrālās vērtēšanas mērķis tieši būtu nodrošināt savstarpēji samērīgas vērtības dažādiem objektiem, arī nodrošinot taisnīgu bāzi vispirms jau nodokļu, nodevu maksājumiem. Taisnīgs nodoklis būs tad, ja būs taisnīga tā bāze. Ja atbalstījām LĪVA masveida vērtēšanas definīciju, tad iespējams varam mērķa redakciju juridiski vai redakcionāli precizēt, bet savstarpēji samērīgām KV un savstarpēji taisnīgai bāzei mērķi jāpaliek.
- ❖ O.Gabrusenoks - VZD redakcijā ietvērām arī samērīgos resursus un automatizēto procesu, ko LĪVA minēja KV definīcijā. Tāpat mūsaprāt svarīgi bija norādīt, ka KV ir savstarpēji salīdzināmas atbilstoši pieejamai NĪ tirgus informācijai nevis savstarpēji samērīgas, lai KV būtu salīdzināmas, jo samērīgumu grūti mērīt.
- ❖ S.Šķiltere – savstarpēji salīdzināt var visu, bet būtiskākais uzsvars, ka KV būtu savstarpēji (vienādi) samērīgas visiem objektiem un savstarpēji taisnīgas. VZD piedāvājumā neredzu sasniedzamo mērķi, par kuru iepriekš runāja arī FM. Ir daudz objektu, kas NĪ tirgū nenonāk, līdz ar to darījumu varētu nebūt, bet tas nenozīmē, ka tiem bāzes vērtības var tikt noteiktas ar

zemāku atbilstību tirgum nekā citiem objektiem, kuriem liels darījumu skaits. Aicinātu par pamatu izmantot LPS piedāvāto redakciju, ja nepieciešams, juridisko tehniku var uzlabot.

- ❖ O.Gabrusenoks - ja iepriekš vienojāties par definīcijā noteikto kritēriju izvēršanu MK noteikumos, tad manuprāt arī ar mērķi ietvertiem nosacījumiem būtu jārikojas līdzīgi, skaidrojot ko tie nozīmē. Lai nebūtu, ka daļa principu noteikti likumā, daļa MK noteikumos. Piedāvāju mērķi LPS principus neminēt, bet padomāt par citu redakciju nosacījuma “taisnīgas bāzes” ietveršanai.
- ❖ I.Baldiņa – piedāvāju VZD redakciju papildināt ar sasniedzamo rezultātu, lai būtu taisnīga bāze.
- ❖ J.Kučāne – mērķis VZD redakcijā ir precīzāk pateikts kā LPS piedāvājumā.
- ❖ S.Šķiltere – piekrītu, ka var papildināt par mērķi ar samērīgiem resursiem un automatizēti visiem kadastrā reģistrētiem īpašumiem, bet tālāk lūgums atstāt LPS redakciju par savstarpējo samērīgumu un taisnīgo bāzi nodokļiem, nodevām.
- ❖ J.Kučāne – ko nozīmē savstarpēji samērīgas KV, pret ko?
- ❖ S.Šķiltere – LPS vairākkārt norādījis par spēkā esošo KV dažādo atbilstību NĪ tirgus informācijai, ja sērijveida dzīvokļiem atbilstība 75-80%, tad dažādām villām atbilstība tikai 20%. Vai šo objektu KV ir savstarpēji samērīgas?
- ❖ J.Kučāne – atbilstoši metodikai var salīdzināt objektu savstarpējās vērtības, bet nav skaidrs, kā var salīdzināt savstarpējo samērīgumu.
- ❖ S.Šķiltere – var definēt savādākiem vārdiem, bet nav pieņemams, ka objektu KV ir dažādās atbilstībās pret darījumu cenām, ja Imantas dzīvoklim KV ir 75-80% atbilstībā tirgus cenām, tad Villa Marta Jūrmalā labi, ja 10-20% atbilstībā.
- ❖ J.Kučāne – bet šie objekti savā starpā nav salīdzināmi.
- ❖ S.Šķiltere – piekrītu, bet KV tiem būtu jābūt vienādā atbilstībā tirgus cenām. Ja salīdzinās divus Imantas dzīvokļus un divas villas, KV būs savstarpēji salīdzināmas, bet problemātika ir tajā, ka vieniem objektiem KV ir atbilstošākas tirgus cenām nekā citiem objektiem, radot netaisnīgu nodokļa bāzi.
- ❖ R.Pētersone – piekrītam, ka visiem objektiem pret NĪ tirgu jābūt novērtētiem vienādi, tai skaitā jaunajiem objektiem, kuru dēļ divi KV bāzes izstrādes projekti ir apturēti. Tāpēc “savstarpēji samērīgs” piedāvājumā aizstāt ar “atbilstoši NĪ tirgus informācijai”, jo darījumu cenās tiek parādīts sabiedrības viedoklis naudas izteiksmē.
- ❖ O.Gabrusenoks – piedāvāju VZD redakciju papildināt ar taisnīgas bāzes nodrošināšanu.
- ❖ J.Valainis – par NĪ tirgu piekristu tikai tām NĪ grupām, kas nonāk NĪ tirgū. Ir virkne objektu (peldbaseini, olimpiskie centri utt), kas NĪ tirgū nenonāk, tie celti un izmaksas veidojušās pēc ekonomiskiem, tirgus principiem, bet ne NĪ tirgus principiem. Līdz ar to masveida vērtēšanas mērķi norādīt, ka visiem objektiem pēc NĪ tirgus informācijas būs KV, nevaru piekrist.
- ❖ O.Gabrusenoks - arī no LPS teiktā secināju, ja mērķi pateiksim, ka visiem objektiem KV pēc NĪ tirgus informācijas, tad var sanākt, ka tiem, kam nebūs pēc tirgus informācijas, iespējams nebūs arī KV, bet tā tas sākotnēji nebija domāts.
- ❖ R.Pētersone – NĪ tirgus informācija sevī ietver arī nomas maksas un būvniecības izmaksas.
- ❖ J.Valainis – būvniecības izmaksas nav NĪ tirgus informācija, lūdzu nejaukt.
- ❖ S.Šķiltere – esošo situāciju nav nepieciešams atspoguļot likumā, tagad ir jādefinē mērķis, kādam būs jābūt rezultātam.
- ❖ A.Kaļāne – negribētu masveida vērtēšanas mērķi piesaistīt tikai pie NĪ nodokļa bāzes, jo Tieslietu ministrija vairākkārt uzsvērusi, ka kadastrālās vērtības izmanto ne tikai nodokļa maksājumos. Savstarpēji salīdzināt var daudz ko, taču VZD reakcija neatspoguļo iepriekš minēto par vienādo atbilstību pret tirgu visiem objektiem, bet tieši tas būtu nepieciešams ietvert mērķi, lai sasniegtu vienādu proporciju pret tirgus darījumiem visiem objektiem.
- ❖ O.Gabrusenoks – tad saprotu, ka mērķi neliekam par balstīšanos uz NĪ tirgus informāciju, bet ietveram kādu proporciju pret tirgu būtu sasniedzama.

- ❖ S.Šķiltere – labākais vārdu salikums ir “savstarpēji samērīgas vērtības” nevis “savstarpēji salīdzināmas”, jo salīdzināt var pēc dažādiem parametriem, bet kāds ir mērķis šim salīdzinājumam. Imantā dzīvokļu vērtības būs savstarpēji salīdzināmas, bet nepieciešams, lai KV tādā pašā salīdzinājumā būtu arī citiem objektiem, kas šobrīd tā nav, bet mērķī šis savstarpējais samērīgums vērtībās būtu nosakāms.
- ❖ O.Gabrusenoks – to var sasniegt arī ar salīdzināmām vērtībām.
- ❖ S.Šķiltere – lielākā problēma pašreiz, objektiem ar NĪ tirgū augstākajām cenām, KV ir ar zemāko atbilstību, un savstarpēji samērīgas vērtības princips nav sasniegts. Līdz ar to LPS uztur nepieciešamību mērķī noteikt šos principus par savstarpējo samērību un savstarpēji taisnīgo bāzi.
- ❖ O.Gabrusenoks – ja kritērijus par vērtēšanas procesa efektivitāti, objektivitāti, samērīgumu un taisnīgumu norādām vērtēšanas definīcijā, tad vai vēlreiz vēlamies tos minēt arī vērtēšanas mērķī?
- ❖ S.Šķiltere – problemātiku neredzu, definīcijā uzlikts uzsvars, kādam jābūt vērtēšanas rezultātam, bet šeit runājam, kādam jābūt vērtēšanas mērķim.
- ❖ J.Valainis – ja vienojāmies par vērtēšanas pamatprincipiem, tad no tiem izrietošajiem sīkākajiem principiem skaidrojums visticamāk izvērsams MK noteikumu līmenī. Šodien piedāvāju sarunu beigt, lai nākošajā reizē izskatītu pārējos VZD sagatavotos grozījumus Kadastra likumā, kas tad arī ietvertu vērtēšanas procesa sīkāku principu skaidrošanu.
- ❖ O.Gabrusenoks – kāds pārējiem viedoklis?
- ❖ S.Šķiltere – piedāvāju tomēr izskatīt arī vērtēšanas mērķa pamatprincipus.

Par masveida vērtēšanā ievērojamiem pamatprincipiem.

- ❖ O.Gabrusenoks - FM viedoklis ir, ka Kadastra likumā būtu nepieciešams pamatprincipus norādīt, līdzīgi kā tie minēti NĪ nodokļa likumā. VZD saprot, ka daļa pamatprincipu varētu būt noteikti likuma līmenī, bet būs arī tādi, kurus nevarēs ietvert likumā, un kā LĪVA norādīja, būtu izvērsami MK noteikumu līmenī, lai plašāk tos izskaidrotu.

Savstarpējās salīdzināmības princips

VZD redakcija: *savstarpējās salīdzināmības princips, saskaņā ar kuru vērtības tiek noteiktas visiem objektiem atbilstoši Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem datiem un nekustamā īpašuma tirgus informācijai uz noteikto atskaites laiku, nodrošinot, ka nekustamā īpašuma tirgū novērtētiem savstarpēji līdzīgiem objektiem vērtības ir līdzīgas, atšķirīgiem – atšķirīgas.*

LPS redakcija: *būtiski dažādu īpašumu vērtību atšķirības princips, saskaņā ar kuru kadastrālajā vērtēšanā tiek nodrošinātas būtiski dažādu nekustamo īpašumu attiecīgi būtiski dažādas kadastrālās vērtības attiecībā pret šo dažādo īpašumu savstarpēji salīdzināmiem rādītājiem;*

- ❖ O.Gabrusenoks – VZD ieskatā nozīmētu, ka savstarpēji līdzīgiem objektiem KV būtu līdzīgas, bet savstarpēji atšķirīgiem objektiem – atšķirīgas KV un šis nosacījums iztrūka LPS piedāvājumā.
- ❖ S.Šķiltere – uzstāju uz LPS piedāvāto principu, jo VZD redakcijā iztrūkst principa būtība, par ko iepriekš jau runājām kontekstā par sērijuveida dzīvokļu un villu KV atbilstībām.
- ❖ O.Gabrusenoks – sadzirdu, ka nepieciešams uzlabot “villu” novērtēšanu, tādejādi domājot par tām vērtību ietekmējošo datu definēšanu un iegūšanu, bet nenorādām neizmērāmus nosacījumus principos.
- ❖ R.Pētersone - ja likumā ierakstām LPS piedāvāto principu, tad saprotam, ka būs nepieciešams noteikt arī salīdzināmos rādītājus, jo var būt, ka identiskiem objektiem, kam parametri vienādi būs pilnīgi atšķirīgas vērtības, jo atrodas atšķirīgās vietās. Tāpēc būtu jāuzmanās no šādu normu interpretēšanas, jo salīdzināmie rādītāji var būt atšķirīgi – pēc lieluma, pēc apjoma, pēc novietojuma, labuma utt. NĪ tirgus ir tas, kas šos rādītājus pārvērs salīdzināmā vienībā, kā sabiedrība konkrētā vietā visbiežāk novērtē NĪ. Mēraukla ir NĪ tirgus, nevis salīdzināmie parametri. Par vienādo vērtību atbilstību tirgus cenām visiem īpašumiem, pilnībā piekrītam.
- ❖ S.Šķiltere – kā šo principu sasniegsiet, to pamatosiet ar KV un par principiem nerunātu, ja tie būtu ievēroti spēkā esošajās un projektētajās KV, kuras neapstiprināja. Redakcionāliem

uzlabojumiem neiebilstu, bet nav pieņemams patreiz VZD piedāvātais variants, tas neraksturo cik tuvas vai godīgas KV ir tirgus cenām.

- ❖ R.Pētersone – varam principu papildināt par vienādo atbilstību pret NĪ tirgu, bet būtu jāizvairās no savstarpēji salīdzināmo rādītāju noteikšanas, kas var pavērt plašu un neskaidru interpretēšanu, ko tas sevī ietver (pilnīgi vienādām mājām var būt pilnīgi atšķirīgas vērtības un pilnīgi atšķirīgām mājām tirgus vērtības var būt vienādas). Svarīga ir masveida vērtēšanas rezultātu pārbaude, kur nozīme ir gan kadastra datiem, gan īpašuma sastāvam.
- ❖ S.Šķiltere – uzstāju uz LPS redakciju, jo par balstīšanos uz NĪ tirgus informāciju runājām iepriekš, visiem objektiem tās nav un visu masveida starptautisko organizāciju izvirzītais mērķis, ko grib sasniegt, ir godīgas un taisnīgas masveida vērtības.
- ❖ O.Gabrusenoks – ja nenorādām, ka vērtības balstītas uz NĪ tirgus informāciju, tad kas apliecinās taisnīgas un būtiski atšķirīgas vērtības? Pret sajūtām neko izmērīt nevarēs.
- ❖ R.Pētersone – varu īsi noraksturot kā pārbauda masveida vērtēšanas rezultātu – jauno kadastrālo vērtību izdala ar īpašuma darījuma cenu un to statistiski dažādos griezumos analizē vai rezultāts atbilstošs. Horizontālā vienlīdzība nozīmē vienādu vērtību atbilstību tirgus cenām visās īpašumu grupās, savukārt vertikālā vienlīdzība – vērtību atbilstība vienas īpašumu grupas ietvaros (dārgie un lētie īpašumi arī vienādi novērtēti).
- ❖ O.Gabrusenoks – iespējams principos var ietvert horizontālo un vertikālo vienlīdzību.
- ❖ J.Valainis – neaizraujamies ar sīkaku principu definēšanu, jo pamatprincipus par taisnīgumu, samērīgumu un objektivitāti visi akceptējam. Kas būtu jāpasaka - ar kādām darbībām šos principus varam nodrošināt, ja vēlamies ierakstīt likumā. Taisnīguma mērīšanu mēģinājām ietvert jau KV definīcijā, tas ir ekonomiskais labums, ko dod šis objekts nevis konkrētai personai, bet lielam personu lokam, pēc būtības tā ir vērtība, par kuru valsts būtu gatava objektu pārdot arī citam. Jānorobežojas no konkrētiem darījumiem un cenām, jāvirzās uz vispārēji ekonomiskām sakarībām, kas darbojas tirgū un ekonomiskais labums ir reāli definējama lieta. Ja KV būs tāda līmenī, kas pieņemama lielākai daļai tirgus dalībnieku, nebūs jautājumu par tās taisnīgumu, objektivitāti, samērīgumu. Piedāvāju sīkāk aprakstīt darbības, nesaucot tās par principiem.
- ❖ O.Gabrusenoks – izskaņā, paldies LPS, LĪVA un FM par viedokļiem, kas būtu ietverams masveida vērtēšanas mērķī. Par pamatprincipiem uzreiz negribētu teikt, ka tos likumā neliekam, nepieciešams iekšēji izrunāt par labāko veidu, lai efektīvi virzītos uz priekšu. Piekrītu arī FM viedoklim par pamatprincipu noteikšanu likumā.
- ❖ I.Baldiņa – paldies visiem par izteiktajiem viedokļiem. VZD pilnveidos likuma redakcijas un nosūtīs tās padomes locekļiem e-pastā, vai piekrītat?
- ❖ J.Valainis – piekrītam.

4. Padomes sēdē pieņemto lēmumu kopsavilkums:

4.1. Ņemot vērā NĪVKP locekļu vairākuma izteiktos viedokļus atbalstīt LĪVA piedāvāto Kadastrālās vērtības definīcijas redakciju: Kadastrālā vērtība - visiem Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem nekustamajiem īpašumiem un tos veidojošajiem kadastra objektiem (izņemot mežaudzi) masveida jeb kadastrālās vērtēšanas rezultātā noteikta vērtība naudas izteiksmē, kas norāda ekonomisko labumu, ko dod tiesības uz konkrēto objektu novērtēšanas datumā.

4.2. Atbilstoši NĪVKP locekļu vairākuma viedoklim atbalstīt LĪVA piedāvāto Kadastrālās vērtības definīcijas redakciju (Kadastra likuma 66.panta jaunā redakcija): Kadastrālā vērtēšana ir masveida vērtēšanas process, kas ietver kadastrālās vērtēšanas jeb kadastrālo vērtību bāzes noteikšanu Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto nekustamo īpašumu grupām, atbilstoši to ekonomisko labumu ietekmējošām atšķirībām, un automatizētu kadastrālo vērtību aprēķinu uz novērtēšanas datumu visiem Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem nekustamajiem īpašumiem un tos veidojošajiem kadastra objektiem (izņemot mežaudzi), nodrošinot procesa efektivitāti un noteikto kadastrālo vērtību objektivitāti, samērīgumu un taisnīgumu.

4.3. Izskatot LPS un VZD piedāvātās redakcijas kadastrālās vērtēšanas pamatprincipiem, tiek atbalstīta nepieciešamība ietvert pamatprincipos taisnīgumu, samērīgumu un objektivitāti, kā arī nepieciešamība nodrošināt godīgas un savstarpēji taisnīgas kadastrālās vērtības. Ņemot vērā izteiktos viedokļus, VZD pilnveido Kadastra likumā ietveramās redakcijas par kadastrālās vērtēšanas principiem un nosūta tās padomes locekļiem viedokļu sniegšanai. Padome turpinās apspriest pamatprincipu definēšanu

Sēdi slēdz plkst.15:55

Sēdes vadītāja

I.Baldiņa

Protokolēja S.Bindere