

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

**PROTOKOLS**

11.11.2021.

Nr. 10-02/6

Attālināta sanāksme Webex platformā

Sēde Nr.15

2021.gada 15.septembrī

1. **Sēdes dalībnieki:**

<i>Padomes locekļi:</i>	
Oskars Gabrusenoks	Valsts zemes dienests
Olga Zeile	Tieslietu ministrija
Sanita Šķiltere	Latvijas Pašvaldību savienība
Juris Valainis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Andrejs Valters	Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija
<i>Pieaicinātie:</i>	
Ingrīda Reizina	Tieslietu ministrija
Līga Leite	Finanšu ministrija
Marta Bergmane	Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
Rita Pētersone	Valsts zemes dienests
Vita Šaršune	Valsts zemes dienests
Hardijs Lāns	Valsts zemes dienests

Sēdi vada : Vita Narnicka, VZD ģenerāldirektore - Padomes priekšsēdētāja.

Sēdi protokolē: Jānis Artmanis, NĪVD Vērtību bāzes daļas vadošais metodikas eksperts

Sēde sākas plkst.14:00

2. **Darba kārtība:**

- 2.1. Par iepriekšējās sanāksmes (9.09.2021.) protokola apstiprināšanu.
- 2.2. Par Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā iekļaujamām pārējām vērtēšanas normām (izņemot mērķi, principus).

3. **Darba kārtības jautājumu izskatīšana**

3.1.Par iepriekšējās sanāksmes (9.09.2021.) protokolu.

- ❖ O.Gabrusenoks – iepriekšējās sēdes protokols padomes locekļiem tika izsūtīts, tas nav garš, iebildumu nebija, līdz ar to protokolu var apstiprināt.

No klātesošajiem padomes locekļiem iebildumu nav, protokols apstiprināts.

3.2.Par Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā iekļaujamām pārējām vērtēšanas normām (izņemot mērķi, principus).

- ❖ O.Gabrusenoks piedāvā caurskatīt tikai tās Kadastra likuma pantu redakcijas, kuras tika izsūtītas padomes locekļiem priekšlikumu sniegšanai. Pirmā skatāmā redakcija ir par 67.pantu – LĪVA iesniegtais priekšlikums. VZD pēc būtības to ir izskatījis un iebildumu nav. Tiek lūgts viedoklis pārējiem locekļiem - vai ir kādi priekšlikumi par šī panta redakciju.

- ❖ V.Narnicka konstatē, ka no pārējiem padomes locekļiem atsaucības nav un nolēm, ja neviens neko nebilst, tad tiek uzskatīts, ka Vērtēšanas konsultatīvā padome ir vienojusies par 67.panta redakciju.
- ❖ O.Gabrusenoks tam piekrīt un piedāvā virzīties pie nākamā panta redakcijas izskatīšanas. LĪVA piedāvājums par 69.pantu ir trīs daļu redakcijas. No VZD puses par pirmajām divām pantu daļām iebildumu nav, tās varētu nemainīgi atbalstīt. Savukārt, trešajā daļā, kur kadastrālajām vērtībām jānodrošina līdzvērtīgu proporcionālo atbilstību [nekustamā īpašuma tirgum], VZD gribētu papildinājumu, ka ne tikai bāzei jānodrošina atbilstību, bet bāzei kopā ar vērtēšanas modeli ir jānodrošina atbilstība. Un otrs VZD priekšlikums 69.panta trešajā daļā – ka nevis pusotru gadu pirms KV bāzes piemērošanas, bet gan kā iepriekš tika pieņemts - divi ar pus gadi pirms KV bāzes piemērošanas vērtību aprēķinam. Tiek lūgts LĪVA viedoklis par šādiem papildinājumiem.
- ❖ J.Valainis sākotnēji precizē jautājumu par 66.pantu un tā redakciju, uz ko O.Gabrusenoks norāda, ka par šo šajā reizē nerunās. J.Valainis pauž viedokli par 69.pantu, ka nav skaidrs, ko nozīmē “modelis” un vai tas neietilpst vērtību bāzē.
- ❖ O.Gabrusenoks skaidro, ka vērtību bāzē tas neietilpst. “Modelis” bija domāts pati formula.
- ❖ J.Valainis vēlas precizēt, ko nozīmē vērtību bāze, ja tas nav modelis, kas jau ir bāzē iekšā. Viņaprāt, VZD veido modeli pēc standartobjekta, kas atbilst kadastrā reģistrētajiem un tirgū atbilstošajiem un to piemēro visai grupai. J.Valaiņa skatījumā, vērtību bāze un vērtību modelis ir viens vesels. Aprēķins ir automātiska darbība, kas ar vienu algoritmu “izgriež” visus tos kadastra objektus, kas atbilst noteiktai tipu grupai.
- ❖ O.Gabrusenoks skaidro, ka bāzē neietilpst tās lietas, kas ir aprēķina formulās ietverts. Tiek skaidrots, ka bāze ir tikai cipars, savukārt pašā kadastrālo vērtību aprēķinā ir vēl arī dažādi koeficienti.
- ❖ J.Valainis nepiekrīt – bāze nav tikai cipars. Bāzē ietilpst arī visi vērtību ietekmējošie faktori, arī korekcijas koeficienti, pēc kuriem koriģē bāzi, jeb - tie ir lielumi, kas ietekmē konkrētās īpašumu grupas vērtību rādītājus. Visiem rādītājiem ir jābūt nofiksētiem uz bāzi, un ne velti LĪVA uzsver, ka tiem ir jāatbilst 80% līmenim un netrāpītu 1,2 jeb 120% līmenī.
- ❖ O.Gabrusenoks secina, ka ir dažāda izpratne par bāzi, un LĪVA to saprot plašāk.
- ❖ J.Valainis turpina skaidrot, ka ar bāzi LĪVA saprot visus vērtību rādītājus, kuri tiek izmantoti konkrētai NĪ grupai, kas atbilst visām tām pazīmēm, kuras LĪVA pirms tam agrāk ir nodefinējusi, un kurai tiks noteikti vērtību rādītāji - tā saucamā vērtību bāze. Vēl nav skaidrs, kā varētu saukties raksturīgais vērtību lielums tipiskajam objektam tirgū, kas noteiks analizējot NĪ tirgus darījumus periodā - vai tās būs bāzes vērtības vai arī kā savādāk, tas vēl būtu jāapsver. Attiecībā uz laika periodu, LĪVA īpaši nav iedziļinājusies, tādēļ piekrīt VZD piedāvātajam - divus ar pusi gadus. Bet vērtību bāze ir plašāks jēdziens un ietver gan bāzes vērtības, gan korekcijas koeficientus un, ja VZD vēlas, arī vērtību modelis.
- ❖ S.Šķiltere izsaka minējumu, vai redakcijā nevajadzētu būt pateiktam, ka gan bāzei, gan KV noteikšanas metodikai jānodrošina proporcionālā atbilstība.
- ❖ J.Valainis nepiekrīt S.Šķilteres priekšlikumam, pamatojot, ka metode nenodrošina atbilstību, metode ir tikai rīks, kas palīdz sasniegt kaut kādu rādītāju. Šajā gadījumā visai bāzei ir jāatbilst nekustamā īpašuma tirgum, jo pretējā gadījumā bāze būs kā tagad - ka nevar ne ar ko salīdzināt un pateikt, kam atbilst vai neatbilst.
- ❖ O.Gabrusenoks norāda, ka bāzi nesalīdzina. LĪVA un LPS pārstāvji oponē, ka salīdzina gan - vai nu pret nekustamo īpašumu tirgu vai pēc kā cita – no kā tā ir noteikta. O.Gabrusenoks lūdz VZD NĪVD pārstāvjus nokomentēt.

- ❖ R.Pētersone komentē, ka bāzes teorētiskais skaidrojums veidojas no normatīvo aktu uzbūves principa. Modelis jeb modelī iekļautie no NĪ tirgus noteiktie koeficienti – tie arī nāk no NĪ tirgus, bet tie ir mazāk mainīgi rādītāji. Tie tiek noteikti uz ilgāku laika posmu. Tieši tāpēc, lai normatīvi varētu apstiprināt, kurus bāzes rādītājus pārskata 4 gadu periodā un kuri ir spēkā uz ilgāku laiku, ir šāds sadalījums: mazmainīgākie rādītāji, kuri arī tiek noteikti no NĪ tirgus, ir iestrādāti aprēķina modelī (tāpēc VZD piedāvā redakcijā likt klāt vērtību modeli), bet vērtību bāzē ir tie lielumi, kuri attiecīgajā 4 gadu ciklā ir mainīgie - tos izvērtē un apstiprina atsevišķi.
- ❖ J.Valainis papildina – ja normatīvo aktu uzbūves principa dēļ no vērtību bāzes grib dalīt nost kadastrālās vērtēšanas aprēķināšanas modeli, tad tas ir atsevišķi jādefinē kas tas tāds ir, uz kādiem principiem tas ir balstīts un kas tiek ievērots to nosakot. Tādā gadījumā modeļa definīcija būtu liekama klāt pie kadastrālās vērtības definīcijas.
- ❖ R.Pētersone piekrīt, ka vērtību modeļa skaidrojumu būtu iespējams likt klāt pie kadastrālās vērtības definīcijas un MK noteikumos paskaidrot detalizētāk. Vērš uzmanību, ka šobrīd tas ir paskaidrots MK Kadastrālās vērtēšanas noteikumos, bet nav pateikts likuma līmenī.
- ❖ S.Šķiltere vēlas piebilst, ka, viņasprāt, kadastrālās vērtības modeļa vietā būtu jālieto kadastrālās vērtēšanas metodika un nepiekrīt iepriekš R.Pētersones teiktajam, ka vieni lielumi ir mazmainīgāki un citi mainīgāki. Arī tad, ja KV metodika ir apstiprināta un kaut kur pēc 10 vai 20 gadiem izstrādās vērtību bāzi, tirgū var notikt izmaiņas, kas nozīmē, ka arī metodikā lietas ir jāmaina. Līdz ar to nevar teikt, ka vieni lielumi ir mainīgi un citi mazāk mainīgi.
- ❖ J.Valainis pauž neizpratni, ka lasot 69.panta redakciju nav ne mazākā priekšstata, kā var pārliecināties, ka KV aprēķina modelis vai metodika nepārsniedz 80% vidējo cenu līmeni laika periodā. To var izdarīt kopā tikai ar vērtību bāzi, tādēļ nav skaidrs, kāpēc ir vēlme dalīt. Tas pat nebūtu būtiski, kuri no algoritma elementiem mainās vienā vai otrā laikā. Ja visi ir mainīgie lielumi, tie jebkurā gadījumā visi būs jāanalizē, jāpamato vai reizi gadā vai piecos gados. Tā jebkurā gadījumā ir vērtību bāze.
- ❖ O.Gabrusenoks piedāvā 69.panta 3.daļā svītrot “kadastrālo vērtību aprēķina modeli”, atstāt “divus ar pusi gadus”. No VKP locekļu puses iebildumu nav. Tālāk pāriet pie 4.un 5.daļas skatīšanas.
- ❖ J.Valainis piedāvā 69.panta 4.un 5. daļu pārcelt uz MK noteikumiem, jo vērtēšanas detaļas būtu jāatstāj MK noteikumiem. VZD definēs vērtību bāzes noteikumos un tur tad arī būs iespēja objektiem, kuri nenonāk NĪ tirgū, vērtību bāzi noteikt nevis pēc NĪ tirgus darījumiem vai piedāvājumiem, bet pēc citiem tirgus rādītājiem, piemēram, būvniecībā u.c.
- ❖ S.Šķiltere teiktajam piekrīt, jo likums jau šobrīd uzdod MK noteikt kadastrālās vērtēšanas kārtību, līdz ar to arī pieņēmumi un principi ir jānosaka MK līmenī. Bet vērš uzmanību, arī MK līmenī par šo būs jādiskutē, jo LPS šāda redakcija neapmierina.
- ❖ O.Gabrusenoks aicina vēl citus locekļus izteikt viedokļus, bet neviens uz aicinājumu neatsaucas. Līdz ar to LĪVA un LPS viedokļi tiek atbalstīti un pieņemts lēmums 4. un 5.daļu iekļaut MK noteikumu līmenī, bet 6.daļu (spēkā esošā KL 4.daļu) atstāt nemainītu.
- ❖ O.Gabrusenoks piedāvā pāriet pie 70.panta redakcijas izskatīšanas. No VZD puses LĪVA piedāvātajiem priekšlikumiem nekādu precizējumu nav. Aicina citus padomes locekļus izteikt viedokli.
- ❖ I.Reizina (TM) vēlas vērēt uzmanību uz 70.panta otrās daļas noslēgumu - to lasot nebija saprotams, kas ir domāts ar “tirgus analīžu publiskošanai nepieciešamo nodrošinājumu”. Vai tas ir domāts kas pašsaprotams, kas jau pašreiz ir NĪVKIS, vai tas ir domāts kas jauns?

- ❖ J.Valainis paskaidro, ka uzsvars uz šo punktu tika likts īpaši zinot VZD “akmeņaino ceļu” pēdējos 10 gados saistībā ar finansējuma nepieciešamo nodrošinājumu NĪ tirgus analīzei un it sevišķi rezultātu publiskošanai. IT iet uz priekšu un arī lietotāji iet tai līdzi, līdz ar to arī VZD ir nepieciešami uzlabojumi NĪ tirgus vizualizācijā, pieejamībā, izmantojamībā utt., kas neatraujami saistīts ar nozīmīgām investīcijām.
- ❖ I.Reizina vērš uzmanību, vai VZD rīcībā jau šobrīd ir šis nodrošinājums. Ja tomēr ir tā, kā LĪVA domā – inovatīvi risinājumi informācijas publiskošanai, kam ir nepieciešams vēl papildus budžeta finansējums, tad tas ir vēl jāpavērtē un jāsaprot, cik tas maksā – ja tas nav VZD rīcībā. Jāsaprot, ka šis viss ir budžeta iespēju ietvaros, tādēļ jautājums vēl ir pārdomājams, vai tas atsevišķi ir jāizdala likumā.
- ❖ V.Narnicka piebilst, ka VZD daudzas lietas ir novecojušas un ir nepieciešami uzlabojumi. Šī būtu iespēja ar nevalstisko organizāciju iesaisti FM pierādīt, ka tomēr ir jāsameklē nauda jauniem risinājumiem.
- ❖ S.Šķiltere piekrīt, ka šis finanšu nodrošinājums ir būtisks. Jau šobrīd prasības sabiedrībai kopumā pret NĪ tirgus datu bāzēm un analīzēm ir jau ir tādas, kas prasa daudzus automatiskos rīkus izmantot. Tādēļ šīs analīzes varbūt vajadzēs publiskot pat biežāk nekā reizi gadā, turklāt ieteikums VZD nākotnei - šie analīzes rezultāti varētu būt pieteikti kā atvērte dati datu publiskošanas portālā, kas pēc tam VZD varētu dot pozitīvu atgriezenisko saiti.
- ❖ V.Narnicka rezumē, ja uz I.Reizina jautājumu ir atbildēts, tad 70.pants ir izskatīts.
- ❖ O.Gabrusenoks pāriet pie 71.panta redakcijas izskatīšanas.
- ❖ J.Valainis komentē, ka piedāvātā redakcijas detalizācija nebūtu rakstāma likumā, jo tādējādi vēl varētu rasties jautājumi, vai tikai pantā minētie ir kadastra raksturojošie dati, līdz ar ko šādā veidā var ieslīgt detaļās. Kā veikt aprēķinu - ir praktiskas dabas jautājums un tas būtu skatāms MK noteikumu līmenī.
- ❖ O.Gabrusenoks secina, ka šādi J.Valaiņa paskaidrojumi ir loģiski un būtu akceptējami.
- ❖ V.Narnicka piekrīt, ka likumā nav nepieciešams rakstīt detaļas.
- ❖ S.Šķiltere atbalsta šādu viedokli un vienlaikus izmantojot situāciju lūdz ņemt vērā uz priekšdienām, ka nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir zemes lietošanas mērķis – nevis īpašuma, tādēļ tas Kadastra likumā nākotnē būtu nomaināms.
- ❖ O.Gabrusenoks pilnībā piekrīt, ka tas ir mulsinošs un uz nākotni šo ieteikumu VZD ņems vērā. Piedāvā virzīties tālāk uz 73.pantu, kurš runā par to, līdz kuram brīdim ir aktuāla kadastrālā vērtība. Saistībā ar veiktajām izmaiņām 71.pantā, piedāvātā redakcija ir jāpārskata. Bez tam O.Gabrusenoks vērš locekļu uzmanību, ka turpmāk vairs neveiks ikgadēju vērtību pārrēķinu uz 1.janvāri.
- ❖ S.Šķiltere norāda, ka tas tomēr nav tik vienkārši kā ir uzrakstīts, ka vērtība ir aktuāla līdz kadastra datu izmaiņu reģistrācijai. Ja NĪVKIS ir reģistrēti kļūdaini dati, tad kadastrālo vērtību VZD labo. Vārdu spēle, ko VZD šobrīd lieto - “aktuāla” un “neaktuāla” kadastrālā vērtība, “vēsturiskā” un kad tā ir jāpiemēro utt. - tā ir vesela vēsturiskā bagāža, kas ar jauno Kadastru būtu jāatrisina. Kā zināms, šobrīd tehnoloģiski nevar nodrošināt, ka uz pagātni juridiski spēkā esošā kadastrālā vērtība arī NĪVKIS tiek pareizi atspoguļota atbilstoši labotajai. Līdz ar to būtu jāsakārto termini “aktuālās vērtības” un “juridiski spēkā esošās” lietošanu saistībā ar vēsturiski kļūdainiem gadījumiem, kad vērtības tiek labotas ar atpakaļejošu datumu.
- ❖ J.Valainis rosina atteikties no termina “aktuālā kadastrālā vērtība” un lietot “spēkā esošā”, jo nav saprotams, pēc kādiem datiem ir aktuāla.

- ❖ O.Gabrusenoks rezumē, ka visi šajā sēdē paredzētie jautājumi ir izrunāti, VZD uzdevums tikai precizēt 73.panta redakciju.
- ❖ S.Šķiltere noslēgumā lūdz savlaicīgi ieplānot un rezervēt sanāksmēm datumus, izsūtot kalendāra uzaicinājumus. Izskatīt un izvērtēt vērtēšanas konsultatīvās padomes mazo darba grupu grafiku un izsūtīt ieplānotos kalendāra uzaicinājumus.

Sēdi slēdz plkst.15:01

#### **4. Nolemtā kopsavilkums:**

##### **KL 67.pants.**

- ❖ Atstāt nemainītu LĪVA piedāvāto redakciju.

##### **KL 69.pants.**

- ❖ VZD piedāvātajā redakcijā 3.daļā svītrot “kadastrālo vērtību aprēķina modeli”, atstāt “divus ar pusi gadus”. 4. un 5.daļu iekļaut MK noteikumu līmenī, bet 6.daļu (spēkā esošā KL 4.daļu) atstāt nemainītu.

##### **KL 70.pants.**

- ❖ Atstāt nemainītu LĪVA piedāvāto redakciju.

##### **KL 71.pants.**

- ❖ Spēkā esošā KL 71.pantu svītrot un aprēķina detalizāciju noteikt MK noteikumos. LĪVA piedāvāto redakciju skatīt kontekstā ar 66.pantu.

##### **KL 73.pants.**

- ❖ VZD precizēt 73.panta piedāvāto redakciju, saistībā ar to, ka tiek svītrotā 71.panta piedāvātā redakcija. Izvērtēt “aktuālās vērtības” un “juridiski spēkā esošās” vērtības terminu lietošanu saistībā ar vēsturiski kļūdainiem gadījumiem, kad vērtības tiek labotas ar atpakaļejošu datumu.

Pilns 2021.gada 15.septembra Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvās padomes sēdes Nr.15 ieraksts pieejams vērtēšanas konsultatīvās padomes locekļiem pēc pieprasījuma.

Sēdes vadītāja

V.Narnicka

Protokolēja J.Artmanis