

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

PROTOKOLS

16.10.2020.

Nr.10-02/1

Rīgā, 11.novembra krastmalā 31, 513.telpa

Sēde Nr.8

2020.gada 22.septembrī

1. Sēdes dalībnieki:

<i>Padomes locekļi:</i>	
Oskars Gabrusenoks	Valsts zemes dienests
Ineta Baldiņa	Valsts zemes dienests
Olga Zeile	Tieslietu ministrija
Edvīns Kāpostiņš	Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
Dace Balgalve	Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
Agrita Ozoliņa	Finanšu ministrija
Sanita Šķiltere	Latvijas Pašvaldību savienība
Kitija Andersone	Latvijas Pašvaldību savienība
Vilis Žuromskis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Juris Valainis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Andrejs Valters	Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija
Vestards Rozenbergs	Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija
Vivita Puķīte	Latvijas Lauksaimniecības universitāte
Aina Palabinska	Latvijas Lauksaimniecības universitāte
<i>Pieaicinātie:</i>	
Artūrs Žuromskis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Rīta Pētersone	Valsts zemes dienests
Jānis Artmanis	Valsts zemes dienests
Aleksandrs Eļkins	Valsts zemes dienests
Artūrs Pizičs	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 iespējamām izmaiņām NĪ vērtēšanas konsultatīvās padomes nolikumā.
- 2.2. Par sabiedriskās apspriešanas rezultātiem par kadastrālo vērtību (KV) bāzes projektu un piedāvātiem grozījumiem KV metodikas pilnveidošanā.
- 2.3. Par projektēto 1m² KV tematisko karšu publiskošanu un spēkā esošo 1m² KV karšu sagatavošanu/publiskošanu.

3. Darba kārtības jautājumu izskatīšana

3.1. Par iespējamām izmaiņām NĪ vērtēšanas konsultatīvās padomes nolikumā

Padomes priekšsēdētāja uzrunā sēdes dalībniekus, informējot, ka, vadoties pēc Covid-19 saslimstības rādītāju pieauguma, nākamās padomes sēdes varētu būt nepieciešams organizēt attālināti. Vērtēšanas konsultatīvās padomes sanāksmes nav notikušas vairāk nekā trīs gadus un cerams šādu lielu pārtraukumu vairs nebūs. Klātesošos iepazīstina ar vērtēšanas konsultatīvās padomes sastāvu.

LĪVA priekšlikums Vērtēšanas konsultatīvās padomes nolikumu un sastāvu apstiprināt tieslietu ministram.

- ❖ J.Valainis - papildina, ka Vērtēšanas konsultatīvai padomei būtu nepieciešams cits statuss, lai nebūtu tik ilgu pārtraukumu starp padomes sanāksmēm un apspriežamie jautājumi tiktu izskatīti pēc būtības nevis formāli. Gadījumos, kad padome nevar izšķirties par kāda lēmuma pieņemšanu – būtu jāorganizē balsošana (ņemot vērā līdztiesības principu, ar paritatīvām tiesībām), kuras rezultātā tiktu pieņemts lēmums, un šos lēmumus kā atzinumus būtu nepieciešams pievienot dokumentācijai, kas virzāma uz Ministru kabinetu. Tieslietu ministram būtu jāieceļ padomes priekšsēdētājs un jāapstiprina arī padomes sastāvs, jo tās mērķis jau sākotnēji bija nekustamā īpašuma tirgus vērtētāju ekspertu – sabiedrisko organizāciju viedokļa sniegšana.
- ❖ S.Šķiltere - atbalsta LĪVA. Vērtēšanas konsultatīvās padomes nolikums būtu jāmaina un jebkurš normatīvais akts, kas skar kadastrālo vērtību vērtību izmaiņas, būtu jāizskata padomes sanāksmē un tās atzinumu būtu jāpievieno attiecīgajam normatīvajam aktam, virzot to tālākai izskatīšanai. Tāpat būtu jāpilnveido padomes nolikums, minot piemēru par terminoloģiju attiecībā uz dienām/darba dienām. Atsūtītā darba kārtība un materiāli ir pārāk formāli, lai tos izskatītu pēc būtības.
- ❖ A.Valters un V.Rozenbergs - atbalsta Vērtēšanas konsultatīvās padomes nolikuma grozījumu nepieciešamību.
- ❖ O.Zeile - informē, ka LĪVA priekšlikums saņemts īsi pirms Vērtēšanas konsultatīvās padomes sanāksmes. Tieslietu ministra pozīcija ir, ka šai padomei ir jābūt pie VZD, jo padomes lēmumi un ieguldījums ir ar praktisku nozīmi – tie ir ieteikumi normatīvo aktu pilnveidei, kas attiecas uz nekustamā īpašuma vērtēšanas jautājumiem. Šobrīd LĪVA priekšlikums par Vērtēšanas konsultatīvās padomes nolikuma apstiprināšanu tieslietu ministra līmenī nebūtu skatāms.

Uzdevums VZD: Apkopot priekšlikumus Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvās padomes nolikuma pilnveidošanai.

- ❖ O.Zeile - šobrīd jebkuru normatīvo aktu virzot izskatīšanai Valsts sekretāru sanāksmē var pievienot tās organizācijas, kuru atzinumi ir nepieciešami.
- ❖ J.Valainis un S.Šķiltere (LPS) - tādā gadījumā nav nepieciešama Vērtēšanas konsultatīvā padome.
- ❖ V.Žuromskis - tā nav atbilde pēc būtības un vērš uzmanību, ka LĪVA 30.07.2020. tikšanās laikā pie tieslietu ministra tika informēta, ka tiks aicināta uz konstruktīvu sarunu par vērtēšanu, taču 1,5 mēneša laikā uzaicinājums nav saņemts. LĪVA varētu izmantot padomes nolikumā noteiktās tiesības un izstāties no tās, ja turpināsies šāds attiecību veidošanas kurss. LĪVA padomē piedalās pēc brīvprātības principa, nesaņemot par to atalgojumu. Vērtēšanas konsultatīvajai padomei būtu jāpieņem objektīvi lēmumi, lai tiktu izstrādāti kvalitatīvi normatīvie akti, kas neraisītu ažiotažu sabiedrībā. Aicina rīkoties apdomīgi un pragmatiski - VZD ir noteiktas funkcijas pildītājs, LĪVA ir konsultanti, bet LPS pārstāv pašvaldības, kas ir nekustamā īpašuma nodokļa lietotāji. Tā kā kopš 2017.gada nav notikušas padomes sanāksmes, LĪVA ir strikti iebildusi pret MK noteikumu projekta (Kadastrālās vērtēšanas noteikumi) tālāku virzību, divas reizes MK noteikumu projektu ir noraidījusi arī LPS, taču pavasarī šis MK noteikumu projekts tika apstiprināts bez LĪVA un LPS konsultācijām.

LĪVA 2012.gadā iniciēja Vērtēšanas konsultatīvās padomes izveidošanu, informējot, ka sākotnēji sanāksmes tika organizētas korekti, par jautājumiem tika balsots un lēmumi tika pieņemti, vadoties pēc vairākuma balsojuma. Taču pēdējos gados šādas sadarbības vairs nebija, minot piemēru, par

sniegtu prezentāciju LĪVA un LANĪDA pārstāvjiem bez lēmumu pieņemšanas, bet pēc prezentācijas tika ziņots, ka projekts ir saskaņots ar LĪVA un LANĪDA.

LĪVA aicina šo jautājumu nesasteigt un veidot darba grupu Vērtēšanas konsultatīvās padomes ietvaros, lai izstrādātu pilnveidotu padomes nolikumu un to prezentētu tieslietu ministram. LĪVA arī sagatavos vēstuli tieslietu ministram ar norādītā priekšlikuma pamatojumu.

- ❖ V.Narnicka - pieņem kritiku un atvainojas par radušos situāciju, un piedāvā sniegt savus priekšlikumus uzlabojumiem rakstveidā, ko vajadzētu pārrunāt nākamajā Vērtēšanas konsultatīvās padomes sanāksmē.
- ❖ S.Šķiltere - šāda sabiedrisko organizāciju vēstule (kritika) ir ļoti rets gadījums, jo sabiedriskās organizācijas formālām lietām parasti pievērš maz uzmanības. Būtu nepieciešams ieskicēt tikšanās grafiku, lai sasniegtu rezultātu pēc būtības – pilnveidotu padomes nolikumu un vienotos par sadarbības formu.

Uzdevums Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvās padomes dalībniekiem: Izvērtēt Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvās padomes nolikumu un sadarbības formas, un pārrunāt šos jautājumus nākamajā Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvās padomes sanāksmē 2020.gada 22.oktobrī plkst. 14.00.

Uzdevums VZD: VZD līdz 25.09.2020. izsūtīt Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvās padomes locekļiem nolikumu priekšlikumu sniegšanai.

- ❖ S.Šķiltere – nākamajā vērtēšanas konsultatīvajā padomē ir nepieciešams definēt kadastrālās vērtēšanas mērķi – sasniedzamo rezultātu. LPS ieskatā kadastrālajām vērtībām jeb reģistrētajām vērtībām ir jābūt tādām, kas lietojamas, ne tikai nekustamā īpašuma nodoklī, bet arī iedzīvotāju ienākuma nodoklī, Zemesgrāmatu nodevā, kā arī piespiedu nomā un visos citos adījumos, kurus regulē ar normatīvajiem aktiem. Un divu līdzīgu īpašumu kadastrālajām vērtībām būtu jābūt līdzīgām, bet divu būtiski dažādu īpašumu kadastrālajām vērtībām – attiecīgi tieši proporcionāli dažādām.
- ❖ A.Valters - atbalsta S.Šķilteres pozīciju, papildinot par nepieciešamību definēt kadastrālās vērtēšanas virsmērķi un ilgtermiņa mērķus.
- ❖ V.Narnicka - rezumē, ka pirmais nākošās Vērtēšanas konsultatīvās padomes sanāksmes darba kārtības pirmais jautājums būs par padomes nolikumu, savukārt kā 2.darba kārtības jautājums – kadastrālās vērtēšanas mērķis. Padomes mērķis jau ir iekļauts nolikumā - ” *mērķis ir sekmēt masveida un individuālās vērtēšanas nozares kvalitatīvu attīstību, sniegt viedokli normatīvo aktu pilnveidošanai, kā arī veicināt valsts pārvaldes un privātā sektora sadarbību.*”.

3.2.Par sabiedriskās apspriešanas rezultātiem par kadastrālo vērtību (KV) bāzes projektu un piedāvātiem grozījumiem KV metodikas pilnveidošanā.

VZD NĪVD Vērtību bāzes daļas vecākais eksperts J.Artmanis iepazīstina ar sabiedriskās apspriešanas rezultātiem par KV bāzes projektu un tiem izrietošiem, VZD piedāvātajiem grozījumiem vērtēšanas metodikas uzlabošanā.

- ❖ J.Valainis - ko nodrošinās sagatavotie grozījumi normatīvajos aktos?
- ❖ J.Artmanis - sagatavotie grozījumi nodrošinās atbilstošākas kadastrālās vērtības nekustamā īpašuma tirgus vērtībām.
- ❖ J.Valainis - cik lielā mērā tuvākas kadastrālās vērtības būs un kādēļ nevienā no grozījumiem nav iekļauta 85% vai mazāka atbilstība.
- ❖ J.Artmanis - prezentācijā ir norādītas pozīcijas, kurās ir konstatētas lielākās novirzes no nekustamā īpašuma tirgus vērtībām. Par atbilstības lieluma noteikšanu ir tiesību politikas diskutējams jautājums.
- ❖ O.Zeile - šis jautājums ir jāskata blokos. Šobrīd VZD runā par kadastrālās vērtēšanas metodikas uzlabošanu. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā ir norādīts, ka kadastrālā vērtība ir uz tirgus informāciju balstīta vērtība.

- ❖ J.Valainis - kadastrālo vērtību atbilstība šobrīd ir 1,1 – matemātiski tā jau pārsniedz vidējo tirgus līmeni, kas nozīmē, ka ir vērtības, kas pārsniedz arī 1,1 atbilstību.
- ❖ S.Šķiltere - šobrīd spēkā esošās kadastrālās vērtības ir noteiktas uz likuma redakciju, kas neparedzēja noteikt procentuālo atbilstību tirgus vērtībām. 2015.gadā Saeima pieņēma likumu, nosakot kadastrālo vērtību atbilstību tirgus vērtībām 85% apmērā, bet šī norma uzreiz nestājās spēkā, tai bija noteikts pārejas laiks un to atcēla pirms tā stājas spēkā. Iepriekš VZD sagatavoto kadastrālo vērtību bāzes projektu ar iestrādāto atbilstību 85% noraidīja un Saeima atcēla Kadastra likuma normu, pamatojot to ka 85% atbilstība ir pārāk tuva tirgus vērtībām. Kadastra likumu grozot, ir ne tikai attiecīgas Saeimas komisijas ieraksts, bet arī plenārsēdes stenogramma, kurā deputāts G.Bērziņš teicis, ka Ministru kabinets lems par to, cik liela būs atbilstība. Tādējādi likums nekad nav noteicis 100% atbilstību un aicina iepazīties ar plenārsēdes stenogrammu.
- ❖ V.Žuromskis - nepieciešamība atteikties no 85% atbilstības bija tādēļ, ka šī atbilstība ir pārāk tuva tirgus vērtībai. 30.07.2020 LĪVA un VZD tikšanās laikā jau tika norādīts, ka jāveido kadastrālajām vērtībām šis 85% “drošības spilvens”.
- ❖ R.Pētersone - iepriekšējā Kadastra likuma redakcijā pirms tika ieviesta 85% norma, bija atbilstība 2 gadu vidējai NĪ tirgus informācijai. Izstrādājot kadastrālās vērtēšanas koncepciju un SIA “Latio” veiktajā pētījumā bija secinājums, ka likumā ir jābūt skaidram vērtību bāzes atskaites punktam. Likumā arī bija ierakstīts, ka atbilstībai jābūt 85% atbilstoši tirgus situācijai pusotru gadu pirms vērtību bāze stājas spēkā. Šajos steidzīgajos grozījumos Saeimā tika izņemta atbilstība 85%, bet netika veikti pārējie nepieciešamie grozījumi – ka jābūt atbilstoši situācijai pusotru gadu pirms. Tāda bija likumdevēja nevis VZD izvēle.
- ❖ S.Šķiltere - citē Juridiskās komisijas priekšsēdētāja deputāta G.Bērziņa Saeimas plenārsēdē teikto par attiecīgās normas izslēgšanu no likuma.
- ❖ V.Narnicka - būtiski ir kopīgi atrast izeju no esošās situācijas, nevis analizēt pagātnes notikumus. Vai LPS piekrist, ka spēkā esošo Kadastrālās vērtēšanas noteikumu 32.punktu (tajā noteiktas KV atbilstības) VZD virza kā priekšlikumu TM par tā grozījumu.
- ❖ S.Šķiltere – spēkā esošo Kadastrālās vērtēšanas noteikumu anotācijā norādīts, ka šis punkts pamatots ar Kadastra likuma normu. No likuma viedokļa ierobežojuma nav.
- ❖ O.Zeile - TM balstās šī brīža spēkā esošajās Kadastra likuma redakcijās un Ministru kabineta apstiprinātajā kadastrālās vērtēšanas metodikā. Tieslietu ministrs ir informējis, ka šīs kadastrālās vērtības ir paredzētas, lai atspoguļotu situāciju tirgū konkrētajā datumā, tas noteikts arī anotācijā.
- ❖ J.Valainis - problemātika ir kadastrālo vērtību bāzē – kādēļ tika ielikts 0,9-1,1 nevis atstāts 0,85 un papildina, ka par 85% atbilstību iepriekš tika lemts Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvajā padomē, gatavojot nekustamā īpašuma vērtēšanas koncepciju.
- ❖ V.Rozenbergs – LANĪDA, LĪVA un Nekustamo īpašumu attīstītāju asociācija tikšanās laikā ar tieslietu ministru tika panākts akcepts, ka jāatgriež 85% “drošības spilvens”, jo daudzos gadījumos projektētā kadastrālā vērtība ir lielāka par reāli notikuša darījuma vērtību pat trīs reizes. Šādā gadījumā būtu jādomā, lai Latvija būtu pievilcīga investoriem.
- ❖ V.Narnicka - aicina balsot par priekšlikumu atgriezt 85% “drošības spilvenu”.

E.Kāpostiņš (VARAM) atturas, jo nav dots mandāts balsošanai. Arī Finanšu ministrijai nav mandāta balsošanai. LLU atbalsta priekšlikumu atgriezt drošības spilvenu, ne lielāku par 85%.

- ❖ S.Šķiltere – atbilstība nepieciešama ne lielāka par 85% un tā arī izriet no kadastrālās vērtēšanas mērķa. Nav izpildīts likumā noteiktais – izstrādāt jaunu kadastrālās vērtēšanas metodiku. Jābūt savstarpējai atbilstībai – vienādiem īpašumiem jābūt līdzīgai kadastrālajai vērtībai.
- ❖ V.Žuromskis - priekšlikums ir veikt grozījumus Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā, atgriežot kadastrālo vērtību atbilstību ne vairāk kā 85% apmērā.
- ❖ O.Zeile – tad, kas būtu jādara līdz grozījumu veikšanai Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā – vai jāpaliek pie vērtībām, kas balstītas uz 2012/2013..gada tirgus situāciju?
- ❖ J.Valainis – ir jāpaliek pie spēkā esošajām kadastrālajām vērtībām un jāuzsāk darbs pie jaunas vērtēšanas sistēmas. Arī V.Rozenbergs atbalsta šo viedokli.

- ❖ S.Šķiltere - LPS jau sākotnēji bija pret 85% atbilstību, jo tā ir pārāk tuva nekustamā īpašuma tirgus situācijai.
- ❖ V.Rozenbergs - atbilstību nedrīkst izvērtēt tikai tiem īpašumiem, par kuriem ir bijuši nekustamā īpašuma darījumi.
- ❖ V.Žuromskis - ierosina pārrunāt priekšlikumus, kuri būtu jāiekļauj normatīvajos aktos, apkopot protokolā, saskaņot tos ar savas institūcijas vadību un balsot par tiem nākamajā Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvās padomes sanāksmē 22.10.2020.
- ❖ S.Šķiltere - priekšlikumus grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā jau ir iesniegusi tieslietu ministra partija (JKP) un Zaļo un zemnieku savienība (ZZS). Līdz ar to arī pašam ministram ir tiesības iesniegt grozījumus likumā, apejot Ministru kabinetu. Kadastrālo vērtību mērķim ir jāatbilst principam - kadastrālajai vērtībai jābūt proporcionālai īpašuma *labumam*.
- ❖ V.Narnicka - VZD nevar ietekmēt darījumu aktivitāti un tie balstās uz subjektīviem apsvērumiem. Sabiedrības izpratne mainās un kadastrālās vērtēšanas metodikai ir jābūt pielāgotai gan datu apmaiņas procesiem, kādi ir valsts pārvaldes rīcībā, gan arī sabiedrības sociāli ekonomiskajām pārmaiņām.

Pēc diskusijām VZD tupina prezentāciju ar sagatavotajiem piemēriem, ko nozīmēs piedāvātās izmaiņas metodikā.

- ❖ J.Valainis – vaicā par vērtības aprēķinā piemērotiem koeficientiem, kāds to pamatojums.
- ❖ A.Eļkins - attiecībā uz savrupmājām tie ir vairāki vērtību ietekmējoši faktori, kuru ietekmi no NĪ tirgus darījumiem nosaka ar koeficientu palīdzību. Arī metodikas pilnveidojumos piedāvātais standartplatības korekcijas koeficients noteikts no tirgus darījumiem ar liela apjoma savrupmājām. Neskatoties uz to, cik koeficientu aprēķina formulā lieto, svarīgs ir gala rezultāts – kadastrālajai vērtībai jābūt tuvai tirgus vērtībām.
- ❖ V.Narnicka - vai LPS noraida koriģējošā koeficienta ieviešanu?
- ❖ S.Šķiltere – no viena pārdošanas darījuma nevar izdarīt secinājumus, kadastrālās vērtēšanas metodika ir jāpārstrādā būtiski, to nevar izdarīt tikai ieviešot jaunu koeficientu vai pamainot dažas nianšes.
- ❖ R.Pētersone - masveida vērtēšana ir automatizēta un tajā tiek izmantotas formulas, kurās ir jāievieto noteikti parametri. Tā kā objekti ir dažādi, tad vērtību ietekmējošie faktori ir uzskaitīti formulās.
- ❖ V.Žuromskis - pēc būtības ir jārunā par to, kas ir nepieciešams, lai novērstu kļūdas nevis atskaitītos par paveikto – cik mēnešu laikā varētu panākt izlīdzinājumu konkrētām īpašumu grupām, kā arī kādi dati un cilvēkresursi būtu nepieciešami, lai dati būtu korekti.
- ❖ V.Rozenbergs – piekrit, ka metodikai pēc būtības ir jābūt pareizai un norāda, ka problēmas varētu būt ne tikai ar sabiedrības līdzdalības ietvaros saņemtajiem piemēriem, bet arī ar virkni citu kategoriju īpašumiem.
- ❖ V.Narnicka - tiek izmantota iterācijas metode un šobrīd būtu utopiski domāt, ka kadastrālās vērtēšanas metodiku varētu izstrādāt “no nulles”, tādēļ būtu jāpārskata un jāizvērtē lietas, ko ir iespējams mainīt.
- ❖ S.Šķiltere - jāsāk būtu ar principiem un jāvērtē valsts rīcībā esošie dati, kuri dati reflektē uz tirgu un kuri nē, ņemot vērā atšķirības.
- ❖ J.Valainis - kādēļ ir nepieciešams apjoma korekcijas koeficients, ja vērtību bāze tiek noteikta, balstoties uz tirgu.
- ❖ R.Pētersone - objekti ir ļoti dažādi un, lai sasniegtu atbilstību tirgum ar bāzes vērtību nepietiek, ir nepieciešams to koriģēt.

Pēc diskusijām V.Žuromskis aicina VZD tupināt prezentāciju.

- ❖ V.Žuromskis - tēmā par inženierbūvēm lūdz paskaidrot, kā tiek noteikta inženierbūvju vērtība un kur tiek iegūtas būvizmaksas.

- ❖ R.Pētersone - būvizmaksas par ēkām tiek iegūtas no BIS (par ēkām), savukārt par inženierbūvēm tās ir 2010. gada būvizmaksas (apspriestas ar inženierbūvju turētājiem), kas ir indeksētas ar Centrālās statistikas pārvaldes indeksiem.
- ❖ V.Žuromskis - 2010.gada aktualizētajām būvizmaksām nav nekāda sakara ar faktiskajām būvniecības izmaksām šobrīd. Inženierbūves ir jāvērtē individuāli un tās nepakļaujas masveida vērtēšanai.
- ❖ R.Pētersone – pilnībā piekrītam, ka inženierbūves pēc būtības nav masveida vērtēšanas objekts.
- ❖ A.Žuromskis - kas tiek iekļauts nepabeigtās būvniecības definējumā?
- ❖ J.Artmanis - par nepabeigtu būvniecību tiek uzskatīts, ja nav iekļauts kāds no būvju konstruktīvajiem elementiem, vai arī, ja ēkai nav logu, durvju vai iekšējās apdares. Nodošana ekspluatācijā nav rādītājs, ir apsekošana apvidū.
- ❖ S.Šķiltere – vai dzīvojamām mājām labiekārtojumi tiks mainīti, vai arī tie būs vēsturiskie labiekārtojumi, kuriem nav saistības ar mūsdienu realitāti.
- ❖ A.Eļkins - iepriekš labiekārtojumiem uz vērtību nebija tik liela nozīme, jo telpu grupu līmenī (dzīvokļiem) tos neizvērtēja. Tagad tiek papildināts ar apkures izvērtējumu dzīvokļiem un tāpēc ir svarīgi, lai attiecīgie dati būtu sakārtoti gan ēkām, gan telpu grupām.
- ❖ S.Šķiltere - atgriežoties pie kadastrālās vērtēšanas metodikas informē, ka jebkura jaunā metodika ir jātestē uz spēkā esošās kadastrālo vērtību bāzes, saprotot, kā bāze tiks mainīta un tikai pēc tam jāveido vērtību atjauninājums.

J.Artmanis aicina uz diskusijas sadaļu, konkrēti – par kadastrālās vērtības atbilstības līmeni nekustamā īpašuma tirgus situācijai, par datu iegūšanas iespējām un glabāšanu (par nomas datiem – ražošanas un komercobjektiem, sistēmiski un visā valstī), tāpat jādomā par iestrādēm – kadastra datu aktualitātes nodrošināšanai un informācijas apmaiņu starp iestādēm. Diskusijai paredzēti arī jautājumi par vienoto īpašumu – pāreju uz vienoto nekustamā īpašuma vērtēšanu, par kadastrālo vērtību bāzes cikla izstrādi četriem gadiem un par kadastrālo vērtību apstrīdēšanas tiesiskajām iespējām. Tāpat jāizvērtē nekustamā īpašuma tirgus datu publiskošana, lai visi varētu redzēt notikušos darījumus.

- ❖ V.Žuromskis - nav pieļaujama apbūvētu zemesgabalu vērtēšana pēc to faktiskā lietošanas veida (par to tika runāts arī 30.07.2020. sanāksmē VZD). No vērtēšanas standartu viedokļa īpašumu vērtību nosaka pēc labākā un efektīvākā izmantošanas veida. Ja zemesgabals netiek izmantots atbilstoši labākajam lietošanas veidam, tad tas ir jāvērtē pie labākā izmantošanas veida. Lietošanas mērķis ir atkarīgs tikai no potenciālajiem ieņēmumiem, ko viena vai otra ēka rada (piemērs – Balasta dambis). Salīdzināmo objektu ir pietiekami daudz, lai nebūtu tik lielu atšķirību. Jāizmanto nevis faktiskais, bet atļautais lietošanas veids.
- ❖ J.Valainis - šī brīža detalizācijas pakāpe, ko ir noteicis VZD ir pārāk augsta un piebilst, ka esošās kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveidošana ir pārāk dārga un iesaka veidot jaunu.
- ❖ R.Pētersone - iepriekš izstrādātajā nekustamā īpašuma vērtēšanas koncepcijā bija 4 risināmie jautājumi – procesu sakārtošana (85% atbilstība, konkrēts datums, uz kuru vērtību bāzi nosaka), būvju datu deklarēšanas sistēmas ieviešana (būvju datu aktualizēšana), lietošanas mērķu sistēmiska noteikšana no TAPIS un pēdējais – nomas datu informācijas vākšana (monitorings kopā ar tirgus vērtētājiem, process apturēts komercnoslēpuma apsvērumu dēļ).
- ❖ V.Žuromskis - nepieciešams atjaunot pamatprincipus, kas bija iestrādāti nekustamā īpašuma vērtēšanas koncepcijā jau iepriekš. Nepieciešams pieprasīt nomas maksas informāciju no valsts un pašvaldību institūcijām, kāpēc VZD nav šo datu.
- ❖ V.Narnicka - pašvaldības un valsts institūcijas neveido nomas tirgu, bet drīzāk defragmentē šo statistiku, jo pieprasa pārāk zemu vai augstu nomas maksu. Iepriekšējā prakse liecina, ka komersanti nomas informāciju nevēlas sniegt, pamatojot to ar komercnoslēpumu.
- ❖ J.Valainis - komersanti bija gatavi sniegt informāciju, ja tiktu definētas prasības nomas objektu, neidentificējot konkrēto nomnieku, tikai nomas objekta atrašanās vietu – tirgus rajonā (piem. Rīgas centrs, Rūpniecības iela).

- ❖ S.Šķiltere - tā kā VZD ir piešķirti līdzekļi kadastra informācijas sistēmas pilnīgai pārbūvei, tad šī projekta ietvaros arī ir jāveido tāda datu struktūra, kāda tā ir vajadzīga pēc būtības, tai skaitā vērtēšanai.
- ❖ V.Narnicka - viss atkarīgs, vai tiks iegūts akcepts ERAF projektam. Datu struktūra ir mazākā problēma, lielākā problēma ir tajā, kā dažādos valsts reģistros tiek interpretēti vieni un tie paši fakti. Atgriežoties pie teritoriālās plānošanas – lai vienus un tos pašus datus varētu izmantot masveidā (ņemot vērā cik ātri pašvaldības izstrādā jaunā parauga teritorijas plānojumus) – tas būtu 2026.-2027.gads.
- ❖ S.Šķiltere - LPS turpinās manuāli sniegt informāciju par zemes lietošanas mērķiem VZD, taču problēmas būtība ir nevis jaunu teritorijas plānojumu izstrādē, bet gan faktā, ka vērtēšanā VZD neizmanto teritorijas plānojuma zonējuma klasifikāciju, bet pieprasa teritorijas zonējumus pārklasificēt pēc cita principa nekā plānojumu zonas. Neapbūvētiem zemes gabaliem nepieciešams noteikt Kadastrālās bāzes vērtības atbilstoši teritorijas plānojumu zonām, nevis bāzes vērtības nosakot visām atļautajām papildizmantošanām katrā teritorijas plānojuma zonā, tādejādi vilinot īpašnieku izvēlēties lietošanas mērķi pēc lētākās bāzes vērtības, jo lietošanas mērķis šobrīd tiek noteikts tikai kadastrālās vērtēšanas vajadzībām un neietekmē īpašnieka tiesības zemes gabala apbūvē. Aicina konsultatīvajā padomē nodemonstrēt uz viena TAPIS jau esoša teritorijas plānojuma piemēra pamata - kā VZD ir iecerējis automatiski izmantot TAPIS esošo teritorijas zonējumu no tā iegūstot katrai zemes vienībai vērtēšanā izmantojamus lietošanas mērķus. Uz piemēra pamata būs redzams, ka tas nav iespējams, jo tās ir divas dažādas klasifikācijas. VZD neapbūvētām zemēm bāzes vērtības ir jānosaka, balstoties uz teritorijas plānojumu zonējumu klasifikāciju.
- ❖ V.Žuromskis – priekšlikumi kadastrālās vērtēšanas sistēmai, kas nav nostiprināti normatīvajos aktos:
 - 1) informācijai par kadastrālajām vērtībām ir jābūt saprotamai nodokļu maksātājam,
 - 2) jāvienkāršo nekustamā īpašuma vērtēšanas sistēma - nepieciešams 85% “drošības spilvens”,
 - 3) nepieciešama korekta informācija par nomas maksām, lai individuāli varētu vērtēt komercobjektus, komercobjekti nav pakļaujami masveida vērtēšanai,
 - 4) inženierbūves nav pakļaujamas masveida vērtēšanai.

Vismazāk kļūdu kadastrālajās vērtībās ir dzīvokļiem un individuālās apbūves īpašumiem - kadastrālās vērtības šajā gadījumā ir tikai precizējamas. Runājot par komerc un ražošanas objektiem - VZD nepieciešami speciālisti, kas analizē nomas tirgus informāciju. Šobrīd, kad spēkā esošas bāzes vērtības “iesaldētas”, ir laiks pieņemt lēmumu par palikšanu pie iepriekšējām kadastrālajām vērtībām un strādāt pie jaunas kadastrālās vērtēšanas sistēmas, ievērojot iepriekš nosauktos četrus pamatprincipus.

V.Žuromskis - kāpēc graustu robežlīnija - nolietojums šobrīd ir pieaudzis no 80% uz 90%?

R.Pētersone – nolietojumu ir paredzēts automatizēti palielināt atkarībā no laika, kad tas ir skatīts, vidēji tas ir pieaudzis par 5-7% visām ēkām. Nolietojums tiek aprēķināts lineāri.

V.Žuromskis - nolietojums ļoti ietekmē kadastrālo vērtību. Būvju kadastrālās uzmērīšanas speciālistiem ir jābūt augsti kvalificētiem, lai pareizi noteiktu fizisko nolietojumu. Šobrīd izskatās, ja nolietojuma metodika nav pareiza.

S.Šķiltere - virziens par ēkas nolietojumu ir attīstāms, bet satraucoši ir fakts, ka VZD noteiktajam nolietojumam nav nekādas saiknes ar ēkas nolietojumu, kuru nosaka atbilstoši būvniecības normatīvajiem aktiem. Ēkas nolietojuma metodikas izvērtēšanai nepieciešama atsevišķa padomes sanāksme.

V.Narnicka - nākotnē datus varētu iegūt no Būvniecības informācijas sistēmas.

V.Žuromskis – jaunas kadastrālās vērtēšanas metodikas izveide varētu ilgt divus gadus, aprobācija – pusgadu/gadu. LĪVA darbā ir ļoti liela saikne ar VZD darbību, tāpēc LĪVA ir ieinteresēta par spēcīgu kadastrālās vērtēšanas sistēmu.

LPS viedoklis: ņemot vērā LĪVA, LANĪDA, LPS pārstāvju norādīto par nepieciešamību kardināli mainīt kadastrālās vērtēšanas metodiku, sagatavot vērtēšanas padomes sēžu kalendāro grafiku

projektu, paredzot kadastrālās vērtēšanas metodikas pārskatīšanu pa blokiem, kā arī sagatavot katram blokam sēdē izskatāmos materiālus. T.sk., bet ne tikai paredzēt pieminēto TAPIS esoša pašvaldības teritorijas plānojuma zonējuma datu izmantošanas demonstrējumu, ēku nolietojuma noteikšanas izvērtējumu, Kadastrā esošo datu struktūras izvērtējumu, īpaši izvērtējot labiekārtojumu klasifikāciju, citu valsts informāciju sistēmās esošo datu izvērtējumu Kadastra un vērtēšanas vajadzībām, pilsētu centru apbūvēto īpašumu vērtēšanas principus, vērtēšanas principus pilsētu neapbūvētajām zemēm, kur apbūve ir atļauta un kur apbūve nav atļauta, utt.

Pēdējā padomes sanāksmē LĪVA tika uzdots aktualizēt metodiku par vērtības noteikšanu sarkanajām līnijām atsavināšanas sabiedriskām vajadzībām gadījumā. LĪVA to izdarīja, taču VZD bija uzdevums skaidrot apgrūtinājumu samazinājumu 45%.

Uzdevums VZD: Ievērojot iepriekšējās sēdes protokolu sagatavot informāciju par apgrūtinājumu izvērtēšanu un nosūtīt kopā ar šīs sanāksmes protokolu.

3.3. Par projektēto 1m² kadastrālo vērtību tematisko karšu publiskošanu un spēkā esošo 1m² KV karšu sagatavošanu/publiskošanu.

- ❖ S.Šķiltere – šobrīd 1 m² projektēto kadastrālo vērtību kartes pieejamas tikai ministrijām un pašvaldībām. Par spēkā esošajām kadastrālajām vērtībām vajadzētu izveidot tādas pašas tematiskās kartes. Par īpašumiem vidējās kadastrālās vērtības LPS prasīja tikai pilsētu un ciemu teritorijās. Šo rezultātu vajadzētu nostiprināt arī likuma līmenī. Tāpat būtu nepieciešama papildinformācija, kā www.kadastrs.lv un www.kadastralavertiba.lv publicētās tematiskās kartes atrast un izmantot, jo šobrīd tematiskās kartes tiek meklētas sadaļā “kartes” nevis sadaļā “elektroniskie pakalpojumi”, kur tās atrodamas. Lūdzu publicēt visai sabiedrībai katras ēkas vidējo projektēto kadastrālo vērtību uz vienu kvadrātmetru, katras zemes vienības vidējo projektēto vērtību, bet pilsētu un ciemu teritorijās – katra apbūvēta īpašuma vidējo kadastrālo vērtību, kas ir izdalīta uz kopējo īpašuma kvadrāturu. Šādā veidā jebkurš jauno kadastrālo vērtību projekts būtu jāskaidro sabiedrībai.
- ❖ R.Pētersone – nav saprotams, kā konkrētais skaitlis – 1 m² vērtība sabiedrībai būtu jāinterpretē, jo skaitļi savstarpēji nav salīdzināmi. Ēkas atšķiras pēc izmantošanas, nolietojuma, labiekārtojumiem apgrūtinājumiem. Īpaši īpašuma gadījumā, kad uz dažādu lielumu zemes var atrasties dažādas izmantošanas, un lieluma ēkas. Bez papildus informācijas par vērtību veidojošiem datiem, 1 m² kartes sabiedrībai var būt maldinošas.
- ❖ V.Narnicka - lūdzu Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvās padomes locekļiem izteikt viedokli par priekšlikumu publicēt tematiskās kartes, kurās atspoguļotas viena kvadrātmetra vidējās kadastrālās vērtības.
- ❖ O.Zeile - tematisko karšu pieejamības līmeni noteica Ministru kabinets, pieņemot 2020.gada 18.februārī Kadastrālās vērtēšanas noteikumus.
- ❖ V.Narnicka – kāda ir pašvaldības atsauksme par tematiskajām kartēm?
- ❖ K.Andersone – Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldei kartes ir vērtīgas, bet to lietošana ir sarežģīta – tās labi parāda iespējamās vērtēšanas kļūdas. Ja vērtēšana būtu vienkārša un saprotama, tad divu identisku ēku, kas celtas vienā laikā, kadastrālo vērtību atšķirības mudinātu īpašniekus aktualizēt datus par savu īpašumu – nolietojumu/labiekārtojumu.
- ❖ V.Žuromskis - šobrīd nevajadzētu satraukt sabiedrību, publicējot LPS piedāvāto informāciju, taču līdz nākamajai Vērtēšanas konsultatīvās padomes sanāksmei nepieciešams padomes locekļiem piešķirt piekļuvi kartēm, lai izvērtētu šo informāciju.
- ❖ S.Šķiltere – ja VZD sagatavotais kadastrālo vērtību bāzes projekts netiek virzīts uz Ministru kabineta apstiprināšanai un ja tiek atcelti šā gada sākumā pieņemtie grozījumi kadastrālās vērtēšanas metodikā, nosakot, ka jāizstrādā pēc būtības jauna vērtēšanas metodika, tādā gadījumā var piekrist, ka esošā VZD projekta rezultātu šajās tematiskajās kartēs var nepublicēt, jo minētās kartes apliecina vērtēšanas brāķi un pamato nepieciešamību būtiski mainīt kadastrālās vērtēšanas metodiku. Vēlas parādīt piemērus VZD projektēto kadastrālo vērtību absurdumam.
- ❖ V.Narnicka – šobrīd LPS piedāvāto prezentāciju nevajadzētu skatīt.

- ❖ S.Šķiltere – piekrīt, ka esošās metodikas brāķa piemērus var parādīt nākamajā vērtēšanas padomes sēdē, uzsverot, ka pirms jaunu kadastrālo vērtību bāzes, zonējumu vai metodikas pieņemšanas, sagaidāmās projektētās kadastrālās vērtības būs visai sabiedrībai jāatspoguļo tieši šādās viegli saprotamās un vizuāli ātri pārskatāmās kartēs, kurās viegli var ieraudzīt gan metodikā pilnveidojamās aspektus, gan datu kļūdas vai pat apzinātu manipulēšanu ar datiem, kas reģistrēti valsts informāciju sistēmās un ietekmē kadastrālo vērtību.

Uzdevums VZD: nodrošināt piekļuvi 1 m2 projektēto kadastrālo vērtību tematiskajām kartēm vērtēšanas konsultatīvās padomes dalīborganizāciju cilvēkiem – būs nepieciešams personas kods un cita informācija.

4. Padomes sēdē pieņemto lēmumu kopsavilkums:

- 4.1. Nākošajā Vērtēšanas konsultatīvās padomes sēdē (notiks 22.oktobrī), kurā, ņemot vērā iesūtītos priekšlikumus, izskata padomes nolikumu, kadastrālās vērtēšanas mērķi un principus, papildus jāvienojas par turpmāko laika grafiku kadastrālās vērtēšanas metodikas pārskatīšanai.
- 4.2. VZD palīdz nodrošināt padomes locekļiem piekļuvi 1 m2 projektēto kadastrālo vērtību tematiskajām kartēm.
- 4.3. VZD organizē atsevišķu padomes sēdi par ēku nolietojuma noteikšanas metodiku.

5. Padomes sēdē izteikto institūciju viedokļi:

- 5.1. LPS - VZD sagatavotais jauno kadastrālo bāzes vērtību un zonu projekts nav virzāms apstiprināšanai, ir jāatceļ 2020.gada sākumā pieņemtie grozījumi kadastrālās vērtēšanas metodikā, izstrādājot jaunu vērtēšanas metodiku.
- 5.2. LPS – Nākošajā padomes sēdē izskata padomes nolikumu, kadastrālās vērtēšanas mērķi un principus, LPS demonstrē sagatavoto prezentāciju, izskata vērtēšanas padomes sēžu kalendāro grafika projektu, paredzot kadastrālās vērtēšanas metodikas pārskatīšanu pa blokiem šajās sēdēs.
- 5.3. LPS - VZD demonstrē TAPIS esoša pašvaldības teritorijas plānojuma zonējuma datu automatizētas izmantošanas iespējamību, ņemot vērā lietošanas mērķu klasifikācijas neatbilstību teritorijas plānojumu zonējumu klasifikācijai.
- 5.4. LĪVA - VZD sagatavotās jaunās kadastrālās vērtību bāze nav virzāms apstiprināšanai, ir jāatceļ 2020.gada 18.aprīlī pieņemtie MK noteikumi nr.103, nekavējoties ir jāuzsāk jaunas masveida vērtēšanas metodikas izstrāde.

Sēdi slēdz plkst.17:00

Sēdes vadītāja

V.Narnicka

Protokolēja S.Bindere

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU