

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

SĒDES PROTOKOLS

Nr.1

Rīgā, 11.novembra krastmalā 31, 513.telpa

2012.gada 21.novembris

1. Sēdes dalībnieki:

<i>Padomes locekļi:</i>	
Gatis Kalniņš	Valsts zemes dienests
Aldis Rausis	Valsts zemes dienests
Edvīns Kāpostiņš	Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
Olga Zeile – pārstāv Jekaterina Macuka	Tieslietu ministrija
Sanita Šķiltere	Latvijas Pašvaldību savienība
Daina Robežniece	Finanšu ministrija
Jānis Biernis	Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija
Inga Meiere	Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija
Vilis Žuromskis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Juris Valainis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Vivita Baumanē	Latvijas Lauksaimniecības universitāte
<i>Pieaicinātie:</i>	
Rita Pētersone	Valsts zemes dienests

Sēdi vada : Elita Baklāne-Ansberga, VZD ģenerāldirektore - Padomes priekšsēdētāja

Sēdi protokolē: Santa Bindere, NĪVD Vērtības uzturēšanas un aprēķina daļas procesa vadītāja

Sēde sākas plkst.10:00

2. Darba kārtība:

- 2.1. Par Padomes nolikumu;
- 2.2. Par kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas koncepciju;
- 2.3. Par kadastrālās vērtēšanas modeļu pētījumu;

3. Darba kārtības jautājumu izskatīšana

- 3.1. §. Nolikuma izskatīšana un apstiprināšana. Notiek diskusija par punktiem, kuros veicamas izmaiņas:

- ❖ 5.punkts – precizējams, ka Padomes sastāvā darbojošās organizācijas var ne tikai izstāties no Padomes, bet arī iestāties tajā, ja ir iesniegts iesniegums Padomes priekšsēdētājam.

Balsojumā piedalās 11 Padomes locekļi. PAR nobalso 11;

- ❖ 2.punkts un 12.3.punkts – S.Šķiltere lūdz vai nu svītrot no nolikuma projekta 2.punkta vārdus „sabiedrības interešu pārstāvji” vai precizēt – kuras organizācijas padomē ir sabiedrības interešu pārstāvji. Tiek sniegta atbilde, ka tās ir Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija un Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija. Nolemts precizēt, ka Padome veicina sadarbību ne tikai starp valsts pārvaldi un privāto sektoru, bet arī akadēmisko sektoru un nevalstiskām organizācijām.

Balsojumā piedalās 11 Padomes locekļi. PAR nobalso 11;

- ❖ 14.7.punkts – S.Šķiltere rosina šo punktu svītrot, jo ja viens no padomes izveides mērķiem ir - nodrošināt atklātu un sabiedrībai saprotamu vērtēšanas sistēmas darbību un izvērtētu tās attīstības iespējas, tad padomes apspriežamie dokumenti nevar būt slepeni vai tādi, kuriem ir ierobežota pieejamība. E.Baklāne-Ansberga norāda, ka normatīvo aktu projekti, kas nav nokļuvuši līdz oficiālai publiskošanai (pieteikti Valsts sekretāru sanāksmē) atbilstoši *Informācijas atklātības likumam*, ir ierobežotas pieejamības informācija, tāpēc to nokļūšana ārpus Padomes darbības nav pieļaujama, jo var maldināt sabiedrību. S.Šķiltere norāda, ka tāda obligāta nosacījuma minētajā likumā nav, turklāt – ja lielākā daļa Ministru kabinetā un Saeimā skatīto dokumentu ir publiski pieejami, tad tādiem ir jābūt arī visiem dokumentiem, ko izskatīs šī padome. E.Baklānes-Ansbergas viedoklim piekrīt arī pārējie Padomes locekļi (izņemot S.Šķilteri). Notiek balsojums PAR 14.7.punkta izslēgšanu.

Balsojumā piedalās 11 Padomes locekļi. PAR nobalso 1; PRET – 10.

- ❖ 18.punkts – D.Robežniece rosina Padomes sanāksmes protokolu un tam pievienotos materiālus ievietot visiem Padomes locekļiem pieejamā vietā, nevis VZD iekšējos dokumentos. Nolemts precizēt, ka šie materiāli turpmāk būs pieejami VZD mājas lapā.

Balsojumā piedalās 11 Padomes locekļi. PAR nobalso 11.

Nolikums kopumā tiek apstiprināts balsojumā. Balsojumā piedalās 11 Padomes locekļi. PAR nobalso 10; PRET – 1. Padomes nolikums apstiprināts.

3.2. §. Par „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepciju”. G.Kalniņš iepazīstina ar 2012.gada 3.oktobrī Ministru kabinetā

apstiprināto koncepciju un tajā jau turpmāk noteiktiem vērtēšanas sistēmas pilnveidošanu risināmiem jautājumiem, kā arī ar papildus VZD uzdotajiem uzdevumiem – 2013.gadā veikt pētījumu par kadastrālās vērtēšanas modeļu pilnveidošanu, 2014.gadā sagatavot informatīvo ziņojumu par vienotas nekustamā īpašuma (zeme+būves) kadastrālās vērtības piemērošanas iespējām nodokļa aprēķinam.

3.3. §. Par pētījumu „Kadastrālās vērtēšanas modeļu izvērtējums un pilnveidošanas iespējas”.

R.Pētersone iepazīstina ar šobrīd spēkā esošiem kadastrālās vērtēšanas modeļiem un pētījuma mērķi, izpildes termiņu, finansējumu un veicamajiem uzdevumiem, lai iegūtu uz nekustamā īpašuma tirgus analīzes rezultātiem balstītus priekšlikumus modeļu pilnveidošanai masveida vērtēšanas procesā.

LĪVA norāda, ka pētījumā jānodala vismaz divas vai vairākās sadaļas ar konkrētiem uzdevumiem. Būtiski uzsvērt, ka pētījuma rezultātā ir atrast un nopamatot atskaites punktu - „nekustamo īpašumu tirgus vērtību līmeni” pret kuru salīdzināt esošās un nākošās kadastrālās vērtības. Ir jāsaprot, ka nekustamā īpašumu tirgus vērtības kā kadastrālo vērtējumu bāze nav tikai reģistrēto darījumu dati, bet arī nekustamā īpašumu tirgū pastāvoši faktori, kas nosaka nekustamo īpašumu vērtību, ko tirgus vērtētāji un kredītiestāžu (banku) pārstāvji pārzina niansētāki un varbūt pat atšķirīgi no VZD speciālistiem. Pētījuma rezultātā būtu jāpanāk skaidrība par vērtējumu bāzi, kas izmantojama kā bāze kadastrālo vērtību noteikšanai, kā arī pieejām tās noteikšanai dažādiem īpašumu veidiem. Uzskatam, ka nedzīvojamajiem īpašumiem pamatā jābūt ieņēmumu metodei, dzīvokļu īpašumiem noteikti izmantojama salīdzināšanas metode. Pētījuma darba uzdevums precizējams, lai tikai pēc esošo kadastrālo vērtību atbilstību analīzes pret nekustamo īpašumu tirgus vērtību līmeni īpašumu grupās, lemtu ar kādām vērtēšanas metodēm turpmāk pilnveidot kadastrālo vērtēšanu.

LĪVA vēlas noskaidrot vai ir pieejama informācija par kadastrālo vērtību izmaiņām pēdējo 5 gadu laikā dažādām objektu grupām. VZD informē, ka ir pieejamas kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas pa īpašumu grupām, un pašvaldībām pa gadiem, taču jāņem vērā laika nobīde, jo kadastrālo vērtību bāze tiek iesniegta apstiprināšanai jau 9-10 mēnešus pirms tās spēkā stāšanās. Atbilstoši koncepcijai turpmāk būs noteikts konkrēts punkts laikā uz kuru salīdzināt atbilstību NĪ tirgus situācijai.

LĪVA norāda, ka tādā gadījumā būtu nepieciešamas nekustamo īpašumu kadastrālās vērtības un to kopsummas Rīgas un Jelgavas pilsētām par 2010., 2011. un 2012.gadu.

LPS norāda, ka pētījuma rezultātā ir jāpanāk, ka vienā vērtību zonā pēc būtības atšķirīgiem objektiem, būtu atšķirīgas kadastrālās vērtības, kā arī būtu vispirms jārod risinājums VZD jau atzītajām problēmām - tai skaitā - jaunuzcelto ēku neadekvātajam kadastrālajam vērtējumam. LPS atsevišķā vēstulē atsūtīs visus savus priekšlikumus pētījuma nolikumam.

LLU norāda, ka pētījumam ir atvēlēts pārāk īss izpildes termiņš (6 mēneši), lai veiktu objektu apsekošanu darbā, tāpēc ierosina pagarināt uz 8 mēnešiem.

LANĪDA uzskata, ka pētāmo objektu teritoriju izvēlei, VZD jā sagatavo statistika par nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē uzkrātajiem tirgus datiem pa jaunajām pašvaldībām – novadiem. Tāpat pētījuma nolikumā nebūtu jākoncentrējas uz ārvalstu pieredzes izpēti. Šādam viedoklim piekrīt arī LĪVA.

FM ierosina sīkāk papildināt pētījuma nodevumus jeb sagaidāmos rezultātus.

Padomes priekšsēdētāja norāda, ka ņemot vērā, ka padomei ir konsultatīvs raksturs, tad galīgo lēmumu par pētījuma nolikumā iekļaujamajām prasībām pieņems VZD.

4. Padomes darbības sēdes sasauks pēc nepieciešamības. Nākamā plānota 2013.gada pirmajā ceturksnī.

Sēdi slēdz plkst.12:40

Sēdes vadītāja

E.Baklāne-Ansberga

Protokolētāja S.Bindere