

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

**PROTOKOLS**

28.04.2017.

Nr.10-02/1

Rīgā, 11.novembra krastmalā 31, 513.telpa

Sēde Nr.7

2017.gada 22.februārī

**1. Sēdes dalībnieki:**

<i>Padomes locekļi:</i>	
Gatis Kalniņš	Valsts zemes dienests
Aldis Rausis	Valsts zemes dienests
Jekaterina Macuka	Tieslietu ministrija
Sanita Šķiltere	Latvijas Pašvaldību savienība
Vilis Žuromskis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Juris Valainis	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Aina Palabinska	Latvijas Lauksaimniecības universitāte
<i>Pieaicinātie:</i>	
Linda Strazdiņa	Tieslietu ministrija
Ivars Strautiņš	Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija
Rita Pētersone	Valsts zemes dienests
Māris Grīnbergs	Valsts zemes dienests

Sēdi vada : Solvita Zvidriņa, VZD ģenerāldirektore - Padomes priekšsēdētāja

Sēdi protokolē: Santa Bindere, NĪVD Vērtību bāzes vadītāja

Sēde sākas plkst.14:00

**2. Darba kārtība:**

- 2.1. Par problemātiku NĪ tirgus vērtības noteikšanā NĪ atsavināšanas sabiedrības vajadzībām gadījumos
- 2.2. Par vadlīnijām un praksi NĪ tirgus vērtības samazinājuma noteikšanā apbūves zemēm, kas atrodas „sarkanajās līnijās”.

**3. Darba kārtības jautājumu izskatīšana**

- 3.1. §. Par problemātiku NĪ tirgus vērtības noteikšanā NĪ atsavināšanas sabiedrības vajadzībām gadījumos.

Tieslietu ministrijas pārstāve L.Strazdiņa iepazīstina ar konstatēto problemātiku tirgus vērtības noteikšanā NĪ atsavināšanas sabiedrības vajadzībām gadījumos. Proti, Tieslietu ministrija no Saeimas Juridiskās komisijas vairākkārt saņēmusi lūgumus izvērtēt sertificēto NĪ tirgus vērtētāju rīcību atsavināšanas sabiedrības vajadzībām procesā, jo pastāv bažas vai tirgus

**DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU**

vērtētāju izstrādātais novērtējums vienmēr atbilst Satversmes 105.pantā ietvertajam priekšnoteikumam – taisnīga atlīdzība. Vairākos gadījumos, kad novērtējums noteikts sarkanajās līnijās esošiem zemesgabaliem, tirgus vērtību samazinošais korekcijas koeficients 50% apmērā ticis automātiski piemērots vienāds visos gadījumos, nevērtējot individuāli katra īpašuma specifiskās īpašības, kā arī nav iekļauts pamatojums minētā koeficienta izvēlei. Tāpat ir gadījumi, kad NĪ īpašnieki mēģinājuši vērsties pie cita tirgus vērtētāja, lai iegūtu alternatīvu novērtējumu, taču ir saņemts atteikums vai arī pārliecināti, ka tādu saņems, jo visi tirgus vērtētāji pārstāv vienu organizāciju - Latvijas Īpašumu vērtētāju asociāciju (LĪVA). Saeimas ieskatā tirgus vērtētājiem nav pietiekama atbildība viņu veiktajiem novērtējumiem, tāpēc lūdz palīdzību Tieslietu ministrijai.

Neskatoties uz to, ka šajā gadījumā tirgus vērtības noteikšanu regulējošie normatīvie akti – Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums un 2011.gada 15.marta Ministru kabineta noteikumi Nr.204 „Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu”, ir pietiekami, katrā gadījumā ir nepieciešams vērtēt konkrētā neapbūvēta zemesgabala sarkanajās līnijās specifiskās īpašības un individuāli noteikt samazinošo koeficientu, ietverot tā obligātu pamatojumu.

- ❖ J.Macuka – problemātika ir arī tajā, ka Saeimā likumprojekta par attiecīgā zemesgabala atsavināšanu valsts vai sabiedrības vajadzībās sagatavošanas procesā, ja īpašnieku neapmierina noteiktais tirgus novērtējums, netiek uzklautā otra puse – LĪVA skaidrojums. Tāpēc NĪ Vērtēšanas konsultatīvā padome ir laba vieta, kurā LĪVA var sniegt viedokli problemātisko jautājumu risināšanā.

### 3.2.§. Par vadlīnijām un praksi NĪ tirgus vērtības samazinājuma noteikšanā apbūves zemēm, kas atrodas sarkanajās līnijās.

LĪVA sniedz viedokli Tieslietu ministrijas pieteiktajai problemātikai, akcentējot šādus aspektus:

- V.Žuromskis – jebkuram tirgus novērtējumam vai tas ir veikts piespiedu atsavināšanai, bankas, tiesas vai citām vajadzībām, ir iespējams alternatīvs (atkārtots) novērtējums un jebkurš var to pieprasīt. Tāpat, ja ir pieļautas kļūdas novērtējumā, tad pamatojoties uz LĪVA Sertifikācijas biroja lēmumu, tās ir jālabo. Pastāv procedūra tirgus vērtētāju darbu kvalitātes uzraudzībai.
- J.Valainis – tomēr pastāv iespējas atteikt alternatīvo novērtējumu, piemēram, pasūtītājs deklarē tikai sev vēlamu pasūtījuma mērķi, izdara tiešu/netiešu spiedienu, ietekmējot vērtēšanas apstākļus u.c.
- V.Žuromskis – NĪ tirgus vērtēšanas nozarē darbojas 28 vērtētāju kompānijas – asociētie uzņēmumi un 127 fiziskās personas, kas ir pietiekošs skaits alternatīva novērtējuma veikšanai. Šobrīd nav zināms neapmierināto personu skaits. Sākotnēji metodika sarkanajās līnijās esošu zemesgabalu tirgus vērtības noteikšanai tika izstrādāta jau 2009.gadā (“Metodiskie norādījumi sarkanajās līnijās esošo nekustamo īpašumu vērtības noteikšanai”, apstiprināti LĪVA Valdes sēdē 2009.gada 7.jūlijā – aizvietoti ar 2013.gada 5.decembrī apstiprinātajām “Metodiskās rekomendācijas Rīgas pilsētas pašvaldības administratīvajā teritorijā esošo nekustamo īpašumu sarkanajās līnijās vērtības noteikšanai\_2013” (turpmāk – 2013.gada metodika)). Statistika par tirgus novērtējumiem:
  - a) Satiksmes ministrija valsts autoceļu būvprojektu īstenošanai trīs gadus atsavinājusi 207 īpašumus sarkanajās līnijās un tikai 1 gadījumā bijusi diskusija par tirgus novērtējumu;
  - b) 2016.gadā Rīgas dome atsavinājusi 27 īpašumus, 17 – sarkanajās līnijās, no kuriem 3 gadījumos bija neapmierinātība, taču tā bija nevis par tirgus vērtību samazinošā korekcijas koeficienta 50% apmērā piemērošanu sarkanajām līnijām, bet par īpašuma atlikušās vērtības noteikšanu.

Līdz ar to risināmā problēma no statistikas viedokļa ir absolūti necīga. Nav loģiski, ka tad, kad zemesgabalam nosaka apgrūtinājumu sarkanās līnijas, īpašniekam tas šķiet pieņemami, jo kadastrālā vērtība un NĪ nodoklis ir mazāki, taču, tad, kad zemesgabalu piespiedu kārtā atsavina sabiedrības vajadzībām, tad tā novērtējums nepatīk.

2009.gadā LĪVA eksperti veica darījumu ar zemesgabaliem ielu sarkanajās līnijās un ar neapgrūtinātiem zemesgabaliem, analīzi, kuras rezultātā secināja, ka šī apgrūtinājuma ietekmē darījuma cenas pazeminājuma mediāna ir 48% līmenī (galējās robežas no 20 – 70%). Kā rekomendāciju noteica vērtējumos pielietot neapgrūtināta zemesgabala tirgus vērtību samazinošo korekcijas koeficientu 50% apmērā arī sarkanajās līnijās esošiem zemesgabaliem, kuriem apgrūtinājums noteikts pirms īpašumtiesību iegūšanas. Tas bija nepieciešams, lai novērstu spekulācijas, kad apzināti tiek iegūts turpmāk sabiedrības vajadzībām atsavināms īpašums, lai tirgus novērtējums būtu taisnīgs, ievērojot gan sabiedrības intereses, gan īpašnieka intereses. Jebkurā gadījumā, ja vērtētājam ir citi pamatojoši apstākļi, tirgus novērtējumā var piemērot arī citu samazinošo koeficientu, metodika to neaizliedz, bet samazinājuma pamatojumam noteikti ir jāatspoguļojas novērtējuma atskaitē. Te iespējams ir tā problēma, kāpēc sanāksme sasaukta.

- J.Valainis – ja runājam par vienu retu, neapmierināto gadījumu, tad jāsaprot, ka zemesgabalu sarkanajās līnijās atsavināšanas gadījumos tirgus vērtības noteikšanā izmanto netiešo salīdzināmo darījumu metodi, jo NĪ tirgū nonākušo darījumu ar zemesgabaliem sarkanajās līnijās skaits ir neliels. Piemēram 2016.gadā Rīgas pilsētā tie bija 13 darījumi, kuros viena kvadrātmetra cena bija 0,55 – 75 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumu cenu amplitūda pietiekoši liela, līdz ar to metodikā noteiktais tirgus vērtību samazinošais korekcijas koeficients 50% apmērā ir atbilstošs un nav lietderīgi tērēt vairāk resursus nebūtiskas problēmas risināšanai.
- ❖ J.Macuka – Tieslietu ministrijai tāpat kā jebkurai citai valsts pārvaldes institūcijai ir jāatbild uz jebkuru personas saņemto iesniegumu, tai skaitā, ja bažas ir paudusi arī Saeimas Juridiskā komisija.
- ❖ S.Zvidriņa – valsts un pašvaldības piespiedu atsavināšanas vajadzībām taisnīgas tirgus vērtības noteikšanu zemesgabaliem normatīvie akti regulē pietiekoši labi, arī LĪVA izstrādātā metodika ir pamatota un atbilstoša. Ja no tirgus vērtētāju puses pastāv bažas citviet, tad nepieciešams par to mūs informēt.
- ❖ V.Žuromskis – pastāv problēma par aktuālas informācijas pieejamību publiskajos reģistros, proti, Kadastra informācijas sistēmā ne vienmēr zemei ir reģistrēts apgrūtinājums sarkanā līnija. Ja tās ir noteiktas pašvaldības teritorijas plānojumā, tad tām arī Kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā būtu “jāparādās”. Tomēr tā tas nav, līdz ar to pastāv risks darījuma slēgšanas procesā iegādāties īpašumu, kuram sarkanās līnijas nav bijušas reģistrētas, bet vēlāk tās reģistrē un pēc tam piespiedu kārtā atsavina sabiedrības vajadzībām.
- ❖ S.Šķiltere – visi pašvaldību attīstības dokumenti ir publiski pieejami, taču kurā brīdī apgrūtinājumi parādās reģistrēti Kadastra informācijas sistēmā, ir cits jautājums. Turpmāk ir paredzēta Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas (TAPIS) un Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas (ATIS) datu savietošana un reģistrācija Kadastrā.
- ❖ S.Zvidriņa – attiecībā par apgrūtināto teritoriju datu aizpildījumu ATIS situācija nav iepriecinoša. Ja līdz 2018.gada 1.janvārim no lielo komunikāciju turētājiem (Latvijas Gāze, Latvenergo u.c.) izdosies iegūt datus, tad no pašvaldībām būs problemātiskāk, taču VZD turpina strādāt ar visiem datu sniedzējiem, t.sk. pašvaldībām, kas nosaka sarkanās līnijas.
- ❖ G.Kalniņš – atgriežoties pie sākotnēji pieteiktās problemātikas, ja 2013.gada metodika attiecas uz tirgus vērtības noteikšanu Rīgas pilsētā esošajiem īpašumiem, bet to piemēro arī citviet valstī, tad tas noteikti būtu precizējams, lai nerastos pārpratumi.

- ❖ J.Strautiņš – 2013.gadā Rīgas pilsētas pašvaldība pasūtīja LĪVA izstrādāt šo metodiku, tāpēc metodikas virsrakstā tā norādīts. Ja arī citas pašvaldības vēlēšies savā teritorijā pielāgotu metodiku, tad LĪVA to izstrādās. Citviet Latvijā vadās arī pēc šīs metodikas, līdz ar to 2013.gada metodiku var vispārināt uz valsti kopumā.
- ❖ J.Macuka – neskatoties uz to, ka 2013.gada metodika nav ārējais normatīvais akts, tomēr, ja to piemēro arī citviet Latvijā, tad nepieciešami metodikas precizējumi, ietverot arī pamatojumu samazinošā korekcijas koeficienta piemērošanai.
- ❖ V.Žuromskis – LĪVA balstās uz Starptautiskajiem Īpašumu vērtēšanas standartiem, Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS-401 un 2013.gada metodiku. Visus gadījumus nav iespējams paredzēt metodikā, taču piekrītam nepieciešamībai veikt precizējumus.
- ❖ R.Pētersone – esam iecerējuši pārskatīt zemes kadastrālās vērtības aprēķinā izmantojamās apgrūtinājumus, jo liela daļa nav vērtību samazinoši vai to ietekme tiek vērtēta savādāk, tāpēc aicināsim LĪVA piedalīties šajā procesā.

Padomes locekļi vienojās, ka 2013.gada metodika precizējama, lai tajā tiktu ietvertas normas par plašāku pamatojumu tirgus novērtējumā pielietotajam sarkanajās līnijās esošam zemesgabala vērtību samazinošajam korekcijas koeficientam 50% apmērā, par atteikuma pieprasīšanu atkārtotu vērtējumu noformēšanu rakstiskā formā, kā arī šī metodika būtu izmantojama visā Latvijā (ne tikai Rīgā).

#### **4. Padomes sēdē pieņemto lēmumu kopsavilkums:**

- 4.1. LĪVA līdz 2017.gada 15.maijam veic precizējumus sarkanajās līnijās esošu zemesgabalu tirgus novērtējuma metodikā “Metodiskās rekomendācijas Rīgas pilsētas pašvaldības administratīvajā teritorijā esošo nekustamo īpašumu sarkanajās līnijās vērtības noteikšanai\_2013”, pēc kuru veikšanas metodiku nosūta Nekustamā īpašuma vērtēšanas konsultatīvajai padomei;
- 4.2. VZD pārskatot apgrūtinājumu ietekmes izvērtējumu zemes kadastrālajā vērtēšanā, iepazīstina arī LĪVA ekspertus.

Sēdi slēdz plkst.16:30

Sēdes vadītāja

S.Zvidriņa

Protokolēja S.Bindere