Izziņa par atzinumos sniegtajiem iebildumiem

**Ministru kabineta noteikumu projektam**

**"Kadastrālās vērtēšanas noteikumi"**

**I. Jautājumi, par kuriem saskaņošanā vienošanās nav panākta**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr. p.k. | Saskaņošanai nosūtītā projekta redakcija (konkrēta punkta (panta) redakcija) | Atzinumā norādītais ministrijas (citas institūcijas) iebildums, kā arī saskaņošanā papildus izteiktais iebildums par projekta konkrēto punktu (pantu) | Atbildīgās ministrijas pamatojums iebilduma noraidījumam | Atzinuma sniedzēja uzturētais iebildums, ja tas atšķiras no atzinumā norādītā iebilduma pamatojuma | Projekta attiecīgā punkta (panta) galīgā redakcija |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |

**Informācija par starpministriju (starpinstitūciju) sanāksmi vai elektronisko saskaņošanu**

|  |  |
| --- | --- |
| Datums | 2019. gada 10. jūlijs2019. gada 31. jūlijs2019. gada 15. augusts2019. gada 16. augustsPapildus atsevišķu tēmu sanāksmes - 2019. gada 16. jūlijā par kadastra informācijas pieejamību un 2019. gada 18. jūlijā par meža zemes vērtēšanas metodiku. |
|  |  |
| Saskaņošanas dalībnieki | Finanšu ministrijaAizsardzības ministrijaEkonomikas ministrijaVides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijaZemkopības ministrija Pārresoru koordinācijas centrsLatvijas Pašvaldību savienībaLatvijas Darba devēju konfederācijaLatvijas Lielo pilsētu asociācijaBiedrība "Lauksaimniecības organizāciju sadarbības padome"  |
|  |  |
| Saskaņošanas dalībnieki izskatīja šādu ministriju (citu institūciju) iebildumus | Finanšu ministrijasEkonomikas ministrijasVides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijasZemkopības ministrijasPārresoru koordinācijas centraLatvijas Pašvaldību savienībasLatvijas Darba devēju konfederācijasLatvijas Lielo pilsētu asociācijasBiedrība "Lauksaimniecības organizāciju sadarbības padome" |
| Ministrijas (citas institūcijas), kuras nav ieradušās uz sanāksmi vai kuras nav atbildējušas uz uzaicinājumu piedalīties elektroniskajā saskaņošanā | Nav |

**II. Jautājumi, par kuriem saskaņošanā vienošanās ir panākta**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr. p.k. | Saskaņošanai nosūtītā projekta redakcija (konkrēta punkta (panta) redakcija) | Atzinumā norādītais ministrijas (citas institūcijas) iebildums, kā arī saskaņošanā papildus izteiktais iebildums par projekta konkrēto punktu (pantu) | Atbildīgās ministrijas norāde par to, ka iebildums ir ņemts vērā, vai informācija par saskaņošanā panākto alternatīvo risinājumu | Projekta attiecīgā punkta (panta) galīgā redakcija |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|  | **Iebildumi par kuriem panākta vienošanās 10.jūlija starpinstitūciju sanāksmē** |
| 1 | **"**9. Kadastrālās vērtēšanas vajadzībām izmanto zemes iedalījumu nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (turpmāk – lietošanas mērķi) grupās atbilstoši šo noteikumu 1. pielikumam un zemes iedalījumu zemes lietošanas veidos atbilstoši normatīvos aktos noteiktai zemes lietošanas veidu klasifikācijai. Ēku kadastrālai vērtēšanai izmanto šo noteikumu 2. pielikumā noteiktās ēku grupas un apakšgrupas, kur vienā grupā apvienoti ēku tipi ar līdzīgiem vērtību veidojošiem faktoriem."1. pielikums "Zemes grupējums kadastrālai vērtēšanai"  | **Ekonomikas ministrija** 1. Vēršam uzmanību, ka nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (turpmāk – NĪLM) grupas jau ir noteiktas Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumos Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" (turpmāk – noteikumi Nr.496). Ja noteikumu projekta izstrādātājs kadastrālās vērtēšanas mērķiem vēlas veidot jaunas grupas (apvienojot, sadalot vai pārgrupējot noteikumos Nr.496 noteiktos NĪLM 4-zīmju kodus), tām ir jāizvēlas savādāks nosaukums (jāpārsauc noteikumu projekta 1.pielikuma 2. un 3.aile);2. Lūdzam anotācijā paskaidrot, kādās sistēmās un kādiem mērķiem tiks lietoti jauno grupu kodi (noteikumu projekta 1.pielikuma 2.aile);3. Lūdzam ņemt vērā, ka katra jaunā grupējuma pozīcijai var būt tikai viens nosaukums. Patlaban 1.pielikuma pozīcijai ar kodu 01 ir trīs dažādi nosaukumi.**Finanšu ministrija** 1. Iebilstam pret noteikumu projekta 9.punkta redakciju un tajā minēto 1.pielikumu.

Piekrītam, ka kadastrālās vērtēšanas vajadzībām tiek izmantots zemes sadalījums pa lietošanas mērķiem, taču nepiekrītam, ka lietošanas mērķu grupu noteikšanai šajā noteikumu projektā tiek veidots jauns saraksts 1.pielikumā, kurā norādītie nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupas kodi atšķiras no jau spēkā esošajos Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumu Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" 1.pielikumā norādītajiem kodiem. Tāpat norādām, ka pašreiz spēkā ir arī vēl Ministru kabineta 2007.gada 21.augusta noteikumi Nr.562 "Noteikumi par zemes lietošanas veidu klasifikācijas kārtību un to noteikšanas kritērijiem". Jau tagad praksē, izmantojot spēkā esošos sarakstus un kodus, gan nekustamā īpašuma īpašniekiem, gan valsts un pašvaldību institūcijām rodas dažādi pārpratumi par to pielietojumu un pareiza lietošanas mērķa un veida noteikšanu, piemēram, attiecībā uz neapstrādātu lauksaimniecībā izmantojamo zemi, piemērojot paaugstinātu nekustamā īpašuma nodokļa likmi.Tādējādi, lai nodrošinātu vienveidīgu, labi izprotamu zemes lietošanas mērķu un veidu piemērošanu un izmantošanu, uzskatām, ka kadastrālās vērtēšanas vajadzībām būtu izmantojams jau spēkā esošais zemes sadalījums pa lietošanas mērķiem.**Latgales plānošanas reģions**3. Par 1. pielikumuZemes grupējumā 13. grupā kopā salikti būtiski atšķirīgi zemes lietošanas mērķi. Lielākai daļai lauksaimnieciska rakstura uzņēmumiem ir sezonāls raksturs, piemēram, kaltes vai graudu noliktavas.MK noteikumos "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" 2.pielikumā ir skaidrojumi par mērķa pielietošanu: 1001 mērķi – "Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve" piemēro zemei zem rūpnieciskās ražošanas ēkām un ar tām saistītām palīgēkām, tai skaitā ražošanas kompleksā esošie biroji, ēdnīcas, kafejnīcas un citas ēkas;1003 mērķi – "Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve" piemēro zemei zem lauku saimniecību nedzīvojamās ēkām, atsevišķi izdalītas lauksaimniecības servisa uzņēmumu apbūves (mehāniskās darbnīcas, kaltes, noliktavas, pagrabi, saldētavas, lopkautuves), atsevišķi izdalītas lauksaimniecības ražošanas uzņēmumu apbūves teritorijas.Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu izmantošanai ir sezonāls raksturs, piemēram, kaltes tiek izmantotas tikai dažus mēnešus gadā. Atbilstoši izmantošanai, ienesīgumam pašlaik šiem mērķiem tiek piemērotas krasi atšķirīgas bāzes vērtības un šāds princips saglabājams arī turpmāk. 1003 un 1004 zemes lietošanas mērķi jāizdala atsevišķā grupā. | **Ņemts vērā**Lai neveidotos pārpratumi, vērtēšanā tiks izmantota klasifikācija, kas apstiprināta ar Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumiem Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība", attiecīgi Ministru kabineta noteikumu projekta"Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" (turpmāk – Projekts) 1. pielikums tiek svītrots. Zemes grupējuma mērķis bija samazināt nosakāmo bāzes vērtību skaitu (viena uz apakšgrupu). Atteikšanās no pielikuma nerada izmaiņu pēc būtības. Projekts papildināts ar normu, kas nosaka, kuriem lietošanas mērķiem vienas zonas ietvaros nosakāma vienāda bāzes vērtība, bet arī citos gadījumos klasifikācija kā tāda neierobežo noteikt vienādas bāzes vērtības, ja tas nepieciešams. Savukārt atšķirīgu vērtību līmeņu gadījumos lietošanas mērķu klasifikācija dod iespēju vērtības diferencēt. | 11."Zemes kadastrālās vērtēšanas vajadzībām izmanto normatīvajos aktos noteikto nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (turpmāk – lietošanas mērķis) klasifikāciju un zemes iedalījumu zemes lietošanas veidos atbilstoši normatīvos aktos noteiktai zemes lietošanas veidu klasifikācijai. Ēku kadastrālai vērtēšanai izmanto šo noteikumu 1. pielikumā noteiktās ēku grupas un apakšgrupas.""Svītrots projekta 1. pielikums"19. Apbūves zemēm visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme" vērtību zonā nosaka vienādu bāzes vērtību izņemot lietošanas mērķim "Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve" un "Neapgūta sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme". |
| 2 | 21. Vērtību zonējuma izstrādē vērtību zonu izdalīšanai (novietojuma izvērtēšanai) un kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai izmanto:…..21.2. nekustamā īpašuma tirgus informāciju (pirkuma darījumi, nomas darījumi, būvizmaksas, tīmekļvietnēs publiski pieejamā informācija – piedāvājums un pieprasījums par nekustamajiem īpašumiem Latvijas teritorijā); | **Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija**Noteikumu projekta 21.2.apakšpunktā noteikts, ka vērtību zonējuma izstrādē vērtību zonu izdalīšanai (novietojuma izvērtēšanai) un kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai izmanto: nekustamā īpašuma tirgus informāciju (pirkuma darījumi, nomas darījumi, būvizmaksas, tīmekļvietnēs publiski pieejamā informācija – piedāvājums un pieprasījums par nekustamajiem īpašumiem Latvijas teritorijā). Lūdzam projekta anotācijas I sadaļas otro punktu papildināt ar informāciju, no kādiem informācijas avotiem tiek iegūta šāda veida informācija, jo Nekustamā īpašuma tirgus informācijas sistēmā pieejama informācija par darījumu skaitu sadalījumā pēc darījuma objekta veida, darījumiem ar apbūvētu un neapbūvētu zemi apbūves zemes cenām, dzīvokļu cenām u.c., bet nav pieejama informācija par piedāvājumu un pieprasījumu. | **Ņemts vērā**Redakcionāli precizēta Projekta 21.2. apakšpunkta redakcija.Projekta anotācijas I sadaļas 2. punkts papildināts ar informāciju. | "23.2. nekustamā īpašuma tirgus informāciju (pirkuma darījumi, nomas darījumi, būvizmaksas, tīmekļvietnēs publiski pieejamā piedāvājumu un pieprasījumu informācija);Anotācijas I sadaļas 2. punkts "Attiecībā uz vērtību zonējuma izstrādi projekts kā pirmo vērtējamo rādītāju vērtību zonu izdalīšanai (novietojuma izvērtēšanai) nosaka izmantot vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un detālplānojumu kā arī nekustamā īpašuma tirgus informāciju (pirkuma darījumi, nomas darījumi, būvizmaksas). Vērtību zonējuma izstrādē vērtību zonu izdalīšanai datu analīzei tiek izmantotas arī tīmekļvietnēs publiski pieejamā informācija no sludinājumu portāliem, piemēram ss.com, par nekustamā īpašuma pārdošanas un iznomāšanas piedāvājumiem." |
| 3 | **Projekta anotācijas I sadaļas 2. punkts** | **Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija**Vēršam uzmanību uz to, ka Noteikumu projektā un anotācijā nav skaidri pamatots 100.punkta regulējums, ka teritorijās, kurās nav veikta augsnes kartēšana un atbilstoši tai nav izstrādāti zemes kvalitātes vērtēšanas un augsnes kartēšanas materiāli, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) kvalitātes novērtējumu nosaka 20 balles. Līdz ar to lūdzam anotācijas I sadaļas otro punktu papildināt ar nepieciešamo informāciju. Proti, piemēram, Noteikumu projekta anotācijā noteikts, ka lai objektīvāk novērtētu meža zemes, par kurām no Valsts meža dienesta nav saņemta informācija, turpmāk meža zemei II kvalitātes grupas vietā piemēros III kvalitātes grupu (augstāka kvalitāte un attiecīgi augstāka zemes bāzes vērtība), jo valstī statistiski mežu ar augstāku kvalitāti ir vairāk. Šis apstāklis arī veicinās meža īpašniekus veikt meža inventarizāciju precīzu datu iegūšanai. Noradām, ka Latvijā vidējais svērtais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles (maksimālais rādītājs ir 100 balles), kas attiecībā uz LIZ tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. No kopējās LIZ platības 41% augsnes auglības līmenis ir zemāks par 35 ballēm un tikai 5% LIZ novērtējums ir augstāks par 55 ballēm1. Līdz ar to VARAM ieskatā nosakot LIZ līdzīgus nosacījumus kā meža zemēm, veicinātu precīzu zemes kvalitātes vērtēšanas un augsnes kartēšanas materiālu iegūšanu. | **Panākta vienošanās**  | Anotācijas I sadaļas 2. punkts "Teritorijās, kurās nav veikta augsnes kartēšana un atbilstoši tai nav izstrādāti zemes kvalitātes vērtēšanas un augsnes kartēšanas materiāli, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk – LIZ) kvalitātes novērtējumu nosaka 20 balles. Šāds novērtējums izvēlēts tāpēc, ka kartēšana lauksaimniecībā izmantojamām zemēm tika veikta tikai kolhozu teritorijās.Meža masīvos esošajās LIZ kartēšanu neveica. Pārsvarā tās ir pļavas un ganības vai arī nelieli aramzemes nogabali ar zemu iekultivēšanas pakāpi." Pārskatīt zemes novērtējumu varēs pēc 2028. gada, kad atbilstoši Zemes pārvaldības likumam no Augšņu informācijas sistēmas būs pieejama informācija par visu zemju augšņu kartēšanu un zemes kvalitātes vērtējumu.  |
| 4 | "23. Vērtību zonējumu apzīmējumam lieto šādus kodus:23.1. lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējums – 1;23.2. meža zemes vērtību zonējums – 2;23.3. apbūves vērtību zonējums – 3.25. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes vērtību zonējuma zonu robežas nosaka pa pašvaldības teritorijas robežām, izņemot, ja pašvaldības teritorijas robeža starp atšķirīgām vērtību līmeņa teritorijām sadala līdzīgas kvalitātes lauksaimniecības zemes. Tad vienā pašvaldības teritorijā veido vairākas lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonas, vērtību zonas robežu nosakot pa dabiskām robežšķirtnēm, nepieļaujot zemes vienības sadalīšanu dažādās vērtību zonās." | **Latvijas Darba devēju konfederācija** LDDK iebilst pret Projekta 23.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Nav skaidrs, kādēļ šajā un vairākos nākamajos punktos tiek lietoti atšķirīgi termini "lauksaimniecības zeme" un "lauksaimniecībā izmantojamā zeme".  | **Ņemts vērā**Precizēta 25. punktā lietotā terminoloģija.Termins "lauksaimniecībā izmantojamā zeme" apzīmē zemes lietošanas veidu kopu - aramzeme, pļavas, ganības. "Lauksaimniecības zeme" ir juridisks jēdziens – tā ir lietošanas mērķu grupa. Noteikumu Nr. 496 2. pielikums nosaka piemērošanu. Zemes vienībā ar šādu lietošanas mērķi var būt arī citi zemes lietošanas veidi. | "27. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes vērtību zonējuma zonu robežas nosaka pa pašvaldības teritorijas robežām, izņemot, ja pašvaldības teritorijas robeža starp atšķirīgām vērtību līmeņa teritorijām sadala līdzīgas kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamās zemes. Tad vienā pašvaldības teritorijā veido vairākas lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonas, vērtību zonas robežu nosakot pa dabiskām robežšķirtnēm, nepieļaujot zemes vienības sadalīšanu dažādās vērtību zonās." |
| 5 | "27. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmanto nekustamā īpašuma tirgus informāciju, kas atbilst vai ir koriģēta uz kadastrālo vērtību bāzes izstrādei noteikto atskaites punktu laikā (1. jūlijs pusotru gadu pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas kadastrālo vērtību aprēķinam)." | **Latvijas Darba devēju konfederācija** LDDK iebilst pret Projekta 27.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums**:**26.2. punkts paredz KV bāzes izstrādei izmantot nekustamā īpašuma tirgus informāciju, kas atbilst KV bāzes izstrādei noteiktam atskaites punktam laikā (1. jūlijs pusotru gadu pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas kadastrālo vērtību aprēķinam). Ņemot vērā, ka KV bāzi piemēro četrus gadus, tad pusotrs gads pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas ir laikā "peldošs" nosacījums, (datums, kas pārvietojas laikā) un nobīde – pusotrs gads - tikai katra gada 1.janvārī sakrīt ar gada 1.jūliju, turklāt, tikai pirmajā gadā tas sakrīt ar tā gada 1.jūliju, uz kuru paredzēts balstīt KV bāzi, ļoti iespējams, ka šajā gadījumā ir nepieciešams nobīdi laikā noteikt pusotrs gads pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas sākuma.  | **Ņemts vērā**Lai viennozīmīgi būtu saprotams vērtību bāzes atskaites punkts laikā, Projekts papildināts, nosakot, ka apstiprinot vērtību bāzi, tiek precīzi norādīts atskaites punkts laikā. Piemēram iesniedzot vērtību bāzi 2021.-2024. gadam, norāda – vērtību bāze atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū uz 2019. gada 1. jūliju. | "29. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmanto nekustamā īpašuma tirgus informāciju, kas atbilst vai ir koriģēta uz kadastrālo vērtību bāzes izstrādei noteikto atskaites punktu laikā (1. jūlijs pusotru gadu pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas kadastrālo vērtību aprēķinam). Apstiprinot vērtību bāzi, norāda konkrēto atskaites datumu." |
| 6 | "35.  Apbūves zemei izvērtē šādus vērtību ietekmējošos faktorus:35.1. novietojums (zemes vērtību zona);35.2. lietošanas mērķu grupa;35.3. platība;35.4. apgrūtinājumi. | **Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Projekta 35.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums:35.punkts neparedz apbūves zemei vērtēt zemes lietošanas veidu sastāvu, kas ir būtisks summārās KV elements.  | **Panākta vienošanās**Apbūves zemei zemes lietošanas veidi (pļava, aramzeme, mežs) neietekmē zemes vērtību. Pie mājām esošo augļudārzu vai zaļā zonas atsevišķs izvērtējums nemainītu kopējo apbūves zemes novērtējumu.  | .37. Apbūves zemei izvērtē šādus vērtību ietekmējošos faktorus:37.1. novietojums (zemes vērtību zona);37.2. lietošanas mērķis;37.3. platība;37.4. apgrūtinājumi. |
| 7 | 37. Zemes standartplatību, izņemot lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme" (turpmāk – daudzdzīvokļu māju apbūves zeme), nosaka kadastrālās vērtības aprēķina vajadzībām konkrētai lietošanas mērķu grupai kā robežu, līdz kurai attiecīgajai lietošanas mērķu grupai saglabājas tieši proporcionāla likumsakarība starp lietošanas mērķu grupas zemes cenu un apjoma izmaiņām. | **Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Projekta 37.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums:37.punkts paredz mērķu grupai "Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme" zemes standartplatību noteikt pēc atšķirīgiem principiem, nekā, piemēram, viendzīvokļu māju apbūves zemei. Šāds modelis rada nevienlīdzīgu situāciju, turklāt, tas attālina daudzdzīvokļu māju apbūves zemes kadastrālās vērtēšanas sistēmu no tirgus. Tādā veidā tiktu iegūta neobjektīva, tirgus situācijai neatbilstoša KV.  | **Panākta vienošanās**Daudzdzīvokļu māju gadījumā zemi lieto vairāk dzīvokļu īpašnieku, "lieko platību" izmanto citu māju iedzīvotāji, kā zaļo zonu. Tieslietu ministrijas ieskatā tas ir objektīvāks vērtējums, jo vienai mājai nav jāmaksā par pārējās sabiedrības locekļu izmantoto zemi, piemēram bērnu laukumiem, parkiem, skvēriem u.tml. Daudzdzīvokļu māju apbūves zemei noteiktais standarts konceptuāli ir tāds pats kā individuālās apbūves zemei – gadījumos, kad vienam apbūves objektam piesaistītā platība ir par lielu – tad vērtība vairs nepieaug lineāri. Tas palīdzēs novērtēt tuvāk tirgum tos zemes gabalus, kur vienai ēkai piesaistīts daudz lielāka platība salīdzinājumā ar citām ēkām. Daudzdzīvokļu mājām tikai atšķiras standartplatības noteikšanas mehānisms, jo nav iespējams nosaukt vienu konkrētu platību kā savrupmāju apbūves gadījumā. Tas ir tāpēc, ka uz viena zemes gabala var būt daudz mājas un pretēji – viena māja atrasties uz vairākiem gabaliem. Ieviešot Ģeogrāfiskās informācijas sistēmu tehniski ir iespējams arī daudzdzīvokļu mājām līdzīgi kā citām apbūvēm piemērot standartplatību. Pievienoti piemēri. | .39. Zemes standartplatību, izņemot lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme" (turpmāk – daudzdzīvokļu māju apbūves zeme), nosaka kadastrālās vērtības aprēķina vajadzībām konkrētam lietošanas mērķim kā robežu, līdz kurai attiecīgajam lietošanas mērķim saglabājas tieši proporcionāla likumsakarība starp lietošanas mērķa zemes cenu un apjoma izmaiņām. |
| 8 | 57. Meža zemes bāzes vērtību noteikšanai pašvaldību teritorijas apvieno zemes vērtību līmeņu grupās, izvērtējot:[..]57.2. meža platību pārdošanas darījumu (meža zemes platība vismaz trīs hektāri un meža zeme aizņem ne mazāk kā 80 % no zemes vienības kopējās platības) cenu atšķirību pa teritorijām; | **Zemkopības ministrija** 8. Lūdzam skaidrot noteikumu projekta 57.2. apakšpunkta ietvertā kritērija praktisko pielietojumu. | **Ņemts vērā** | Anotācijas I sadaļas 2. punkts Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē ir uzkrāta informācija par pirkuma darījumiem, kuros ir arī meža zeme. Lai statistiski varētu analizēt darījumus ir jānosaka kritērijs, ko uzskatam par "meža" darījumiem. Papildus tiek arī nodalīti un salīdzināti darījumi, kur kokaudzes ietekme minimāla (izcirtumi, aizaugušie LIZ). |
| 9 | "61. Savrupmāju grupā (turpmāk – Savrupmājas) ēkas bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību attiecināmu uz dzīvojamajām iekštelpām kā mūra ēkai ar labiekārtojumiem (ir elektroapgāde, apkure un ūdens/kanalizācija), ēkai bez apgrūtinājumiem. 62. Daudzdzīvokļu ēku grupā (turpmāk – Daudzdzīvokļu ēkas) ēkas bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību attiecināmu uz dzīvojamās telpu grupas iekštelpām, kas atrodas mūra ēkā augstāk par pirmo stāvu ar labiekārtojumiem (ir ūdens/kanalizācija, sanitārais mezgls un apkure), ēkai bez apgrūtinājumiem. 63. Pārējām ēkām, kas nav savrupmājas un daudzdzīvokļu ēkas, bāzes vērtību nosaka kā viena apjoma vienības vērtību attiecināmu uz ēkas iekštelpu platību (izņemot apjumtas estrādes), ēkai bez apgrūtinājumiem." | **Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija**61. punktu – precizēt termina "dzīvojamām iekštelpām" lietojumu kontekstā ar noteikumu projekta 62. un 63. punktā lietoto terminoloģiju "dzīvojamās telpu grupas iekštelpām", "ēkas iekštelpu"; | **Ņemts vērā**Saskaņota terminoloģija Projekta 61. un 62. punktā.Projekta 63. punktā – tās ir visas iekštelpas, tai skaitā nedzīvojamās. | 63. Savrupmāju ēku grupā (turpmāk – Savrupmājas) ēkas bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību attiecināmu uz dzīvojamajām iekštelpām kā mūra ēkai ar labiekārtojumiem (ir elektroapgāde, apkure, ūdens un kanalizācija), ēkai bez apgrūtinājumiem.64. Daudzdzīvokļu ēku grupā (turpmāk – daudzdzīvokļu ēkas) ēkas bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību attiecināmu uz **dzīvojamās telpu grupas dzīvojamajām iekštelpām**, kas atrodas mūra ēkā augstāk par pirmo stāvu ar labiekārtojumiem (ir ūdens, kanalizācija, sanitārais mezgls un apkure), ēkai bez apgrūtinājumiem. 65. Pārējām ēkām, kas nav savrupmājas un daudzdzīvokļu ēkas, bāzes vērtību nosaka kā viena apjoma vienības vērtību attiecināmu uz ēkas iekštelpu platību (izņemot apjumtas estrādes), ēkai bez apgrūtinājumiem.**.** |
| 10 | "81. Zemes vienībai un zemes vienības daļai, kurai Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts apgrūtinājums "Piesārņota vieta", aprēķinot kadastrālo vērtību, piemēro piesārņojuma korekcijas koeficientu (Kp), kuru aprēķina, izmantojot šādu formulu:*Kp=1 - Pp/P*, kurKp – piesārņojuma korekcijas koeficients;Pp – piesārņotā platība kvadrātmetros;P – zemes vienības vai zemes vienības daļas kopplatība kvadrātmetros." | **Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Projekta 81.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums:81.punkts paredz zemes vienībai, kurai Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts apgrūtinājums "Piesārņota vieta", aprēķinot kadastrālo vērtību, piemērot piesārņojuma korekcijas koeficientu. Ņemot vērā, ka saskaņā ar TM piedāvāto 81.punkta redakciju KV samazina par 100 %, kas nozīmē, ka KV ir 0, tad nav nepieciešamības, aprēķinot kadastrālo vērtību, piemērot piesārņojuma korekcijas koeficientu, jo ar to nevar izmainīt 0 līmenī esošo KV. | **Panākta vienošanās**Apgrūtinājuma "Piesārņota vieta" aizņemtā platība ne vienmēr ir vienāda ar visu zemes vienības platību. Apgrūtinājuma "Piesārņota vieta" aizņemtās platības zemes vērtībā vērtība ir 0 (samazināta par 100%), taču pārējā zemes vienības platības vērtība nav 0. Līdz ar to aprēķinot kadastrālo vērtību ir nepieciešams, piemērot piesārņojuma korekcijas koeficientu. | **.**83. Zemes vienībai un zemes vienības daļai, kurai Kadastra informācijas sistēmā reģistrēts apgrūtinājums "Piesārņota vieta", aprēķinot kadastrālo vērtību, piemēro piesārņojuma korekcijas koeficientu (Kp), kuru aprēķina, izmantojot šādu formulu:Kp=1 - Pp/P, kurKp – piesārņojuma korekcijas koeficients;Pp – piesārņotā platība kvadrātmetros;P – zemes vienības vai zemes vienības daļas kopplatība kvadrātmetros. |
| 11 | "95. Kadastrālās vērtības aprēķinam ievēro šādus Kadastra informācijas sistēmā zemes vienībai vai zemes vienības daļai reģistrētos zemes lietošanas veidus:95.5. pārējā zeme (krūmājs, purvs, zeme zem ūdeņiem (izņemot zemi zem zivju dīķiem), zeme zem ceļiem un pārējās zemes)." | **Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija**95.5. apakšpunktu – lūdzam skaidrot, vai lietošanas veida "zeme zem ūdeņiem" izmantošana kadastrālās vērtības aprēķinam kā "pārējā zeme" attieksies arī uz zemi zem publiskajiem ūdeņiem; | **Ņemts vērā**Lietošanas veida "zeme zem ūdeņiem" izmantošana kadastrālās vērtības aprēķinam kā "pārējā zeme" attieksies arī uz zemi, kurai noteikts lietošanas mērķis "Publiskie ūdeņi", ja tai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra IS) būs reģistrēts zemes lietošanas veids "zeme zem ūdeņiem". | 94.5. pārējā zeme (krūmājs, purvs, zeme zem ūdeņiem (izņemot zemi zem zivju dīķiem), zeme zem ceļiem un pārējās zemes). |
| 12 | 106. Lai noteiktu zem zivju dīķiem, ēkām un pagalmiem esošās zemes vērtību, piemēro attiecīgās vērtību zonas bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupai. | **Latgales plānošanas reģions**2. Par zivju dīķiemPārskatot arī citu formulu korektumu, uzmanību piesaistīja tas, ka zeme zem zivju dīķiem tiek pielīdzināta ēku un pagalmu platībām. Var jau piekrist, ka zivju dīķis ir mākslīgi veidota bedre un uzskatāms par būvi. Bet tad arī izstrādāts karjers, kurš piepildījies ar ūdeni, arī būtu jāuzskata par būvi. Iedomājoties labiekārtotus pagalmus ar bruģētiem celiņiem, puķu dobēm un tā tālāk, nešķiet pareizi, ka to vērtības ir un arī turpmāk paliks vienādas ar zemi zem lielajiem zivju dīķiem. Tad jau zivju dīķi drīzāk būtu pielīdzināmi karjeriem. Savukārt vērtīgāku to padara ar dīķi saistītās būves – aizsprosti, dambji, meniķi vai slūžas.Zemi zem zivju dīķiem vērtēt kā pārējās zemes vai piemērot lētāku lauksaimniecības zemes kvalitātes grupas bāzi.  | **Ņemts vērā**Mainīta zemei zem zivju dīķiem piemērojamā bāzes vērtība no IV uz III lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupu. | 105. Lai noteiktu zem zivju dīķiem esošās zemes vērtību, piemēro attiecīgās vērtību zonas bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes III kvalitātes grupai. 106. Lai noteiktu zem ēkām un pagalmiem esošās zemes vērtību, piemēro attiecīgās vērtību zonas bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupai. |
| 13 | "112. Ja no Valsts meža dienesta nav saņemta informācija par meža zemes kvalitātes novērtējumu, meža zemei nosaka III meža zemes kvalitātes grupu." | **Zemkopības ministrija**5. Zemkopības ministrija neatbalsta noteikumu projekta nostiprināto pieeju, turpmāk meža zemei II kvalitātes grupas vietai piemērot III kvalitātes grupu, ja nav veikta meža inventarizācija. Kadastrālās vērtēšanas mērķis ir kadastra objekta vērtības izteikšana naudas izteiksmē nevis soda mehānisms. | **Ņemts vērā**Projekts precizēts - arī turpmāk meža zemi vērtēs ar II meža zemes kvalitātes grupu, ja no Valsts meža dienesta nebūs saņemta informācija. | 112. Ja no Valsts meža dienesta nav saņemta informācija par meža zemes kvalitātes novērtējumu, meža zemei nosaka **II meža zemes kvalitātes grupu.** |
| 14 | "113. Ja atsevišķas, ar kokiem apaugušas platības nepārsniedz 0,1 hektāru un tajās atbilstoši normatīvo aktu prasībām neveic meža inventarizāciju, meža zemei nosaka III meža zemes kvalitātes grupu." | **Zemkopības ministrija**9. Kontekstā ar noteikumu projekta 113. punktu vēršam uzmanību, ka 2015. gada 01. janvāra par Meža likuma objektu / mežu uzskatāma: citas zemes lietošanas kategorijas zeme 0,5 hektāru un lielākā platībā, uz kuras ir izveidojusies mežaudze ar koku vidējo augstumu vismaz pieci metri un kur mežaudzes šķērslaukums ir vienāds ar vai lielāks par mežaudzes minimālo šķērslaukumu.**Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija**113. punktu – lūdzam skaidrot, vai ar noteikumu projektu turpmāk paredzot meža zemei (ja atsevišķas, ar kokiem apaugušas platības nepārsniedz 0,1 hektāru un tajās atbilstoši normatīvo aktu prasībām neveic meža inventarizāciju) noteikt III meža zemes kvalitātes grupu (šobrīd – II grupa), palielināsies nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība. Atsevišķas koku un krūmu grupas kā dabas daudzveidībai būtiski ainavas elementi nedrīkstētu būt kā pamatojums nekustamā īpašuma nodokļa pieaugumam un neveicinās valsts dabas aizsardzības politikas īstenošanu. Noteikumu anotācijā skaidrots, ka meža zemes kvalitātes grupas paaugstināšana (attiecībā uz meža platībām, kas lielākas par 0,1 hektāru – noteikumu projekta 112. punkts) veicinās meža īpašniekus veikt meža inventarizāciju precīzu datu iegūšanai. Norādām, ka atsevišķi no meža esošas platības – koku un krūmu grupas, kas mazākas par 0,5 hektāriem, atbilstoši Meža likuma 3.1 pantam neuzskata par mežu. Līdz ar to nav obligāti veicama šādu nelielu platību meža inventarizācija, jo īpaši, ja šāda platība ir vienīgā konkrētajā zemes īpašumā. Neatbalstām zemes kvalitātes grupas paaugstināšanu šādām savrupām platībām. | **Ņemts vērā**Precizēta platība, par kuru atbilstoši normatīvo aktu prasībām neveic meža inventarizāciju | "113. Ja atsevišķas, ar kokiem apaugušas platības nepārsniedz **0,5 hektāru** un tajās atbilstoši normatīvo aktu prasībām neveic meža inventarizāciju, meža zemei nosaka II meža zemes kvalitātes grupu." |
| 15 | ""Anotācijas I sadaļas 2. punkts  | **Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija**Lūdzam Noteikumu projekta anotācijas I sadaļas otro punktu papildināt ar informāciju vai darījumus, kas neatbilst brīvā tirgus nosacījumiem, kā, piemēram, darījumi ar papildus saistībām, darījumi starp radiniekiem vai saistītiem uzņēmumiem, piespiedu darījumi u.c., izmantos kadastrālo vērtību bāzes vērtību noteikšanai. | **Ņemts vērā**Anotācijas I sadaļas 2. punkts papildināts ar informāciju.  | Anotācijas I sadaļas 2. punkts "Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja nosaka, ka darījumus, kas neatbilst brīvā tirgus nosacījumiem, kā, piemēram, darījumi ar papildus saistībām, darījumi starp radiniekiem vai saistītiem uzņēmumiem, piespiedu darījumi u.c., nevar tikt izmantoti objekta vērtēšanai. Arī kadastrālo vērtību bāzes izstrādē vērtību noteikšanai šādi darījumi netiek izmantoti." |
| **Iebildumi par kuriem panākta vienošanās 31.jūlija starpinstitūciju sanāksmē**  |
|  |  |  |  |  |
| 16 | Anotācijas I sadaļas 4. punkts"" | **Pārresoru koordinācijas centrs** 3. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma (2017.gada 25.maija redakcijā) pārejas noteikumu 39. punktā noteikts, ka Ministru kabinets līdz 2018. gada 30. martam pieņem attiecīgus normatīvos aktus, lai nodrošinātu, ka Nekustamā īpašuma valsts kadastrā tiek saņemti dati, kas nepieciešami kadastrālo vērtību bāzes izstrādei no 2020. gada atbilstoši uzlabotajai kadastrālās vērtēšanas metodikai. Lūdzam projekta anotācijā sniegt informāciju, ar kādiem normatīvajiem aktiem ir paredzēts uzlabot kadastrālās vērtēšanas metodiku. | **Panākta vienošanās** Anotācijas I sadaļas 4. punkts papildināts ar informāciju. | Anotācijas I sadaļas 4. punkts "Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma (2017. gada 25. maija redakcijā) pārejas noteikumu 39. punktā noteikts, ka Ministru kabinets līdz 2018. gada 30. martam pieņem attiecīgus normatīvos aktus, lai nodrošinātu, ka Nekustamā īpašuma valsts kadastrā tiek saņemti dati, kas nepieciešami kadastrālo vērtību bāzes izstrādei no 2020. gada atbilstoši uzlabotajai kadastrālās vērtēšanas metodikai. Lai uzlabot kadastrālo vērtēšanu nepieciešami aktuāli objektu raksturojošie dati Kadastra IS. Attiecībā uz ēku datu aktualizāciju jau ir pieņemti vairāki normatīvi, kas regulē datu saņemšanu no BIS un Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas: Ministru kabineta 2018. gada 28. augusta noteikumi Nr. 554 "Grozījumi Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumos Nr. 263 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi"", Ministru kabineta 09.10.2018. noteikumi Nr. 624 "Grozījumi Ministru kabineta 2015. gada 28. jūlija noteikumos Nr. 438 "Būvniecības informācijas sistēmas noteikumi"", 11.10.2018. likums "Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā"Paredzēts sagatavot grozījumus Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumos Nr. 47 "[Noteikumi par kadastra informācijas sistēmas uzturēšanai nepieciešamās informācijas sniegšanas kārtību un apjomu](http://www.likumi.lv/doc.php?id=243152)". Paredzēts no pašvaldībām pieprasīt informāciju par lauksaimniecības zemes nomas līgumu reģistrā iekļauto īpašumu zemes nomas maksu, no zemesgrāmatas informāciju par tajā reģistrētajām nomām, no Būvniecības valsts kontroles biroja informāciju par tiešajām būvizmaksām. Attiecībā par kadastra datu sistēmisku aktualizāciju, līdz ar jauna Kadastra likumprojekta un kadastra informācijas sistēmas izstrādi, paredzēts vērtēšanai nepieciešamos datus iegūt datu apmaiņas ietvaros no dažādu institūciju sistēmām (piemēram par gāzes komunikāciju pieslēgumu no akciju sabiedrības "GASO"). Ēku datu sistēmiska aktualizācija paredzēta ar deklarācijas sistēmas ieviešanu. Ministru kabinetam apstiprināšanai tiek virzīts Projekts "Kadastra informācijas sistēmas modernizācija un datu pakalpojumu attīstība". Projektā paredzēts iekļaut Būvju datu deklarēšanas sistēmu – lai īpašnieki varētu aktualizēt informāciju par izmaiņām būvju datos. Projekts dos iespēju pārskatīt un sistēmiski pilnveidot lietošanas mērķu noteikšanu un aktualizāciju atbilstoši Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas, Apgrūtināto teritoriju informācijas sitēmas, , Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem. |
| 17 | "11. Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma, pamatojoties uz tiesas nolēmumu vai administratīvo aktu (iestādes lēmumu), kas groza vai atceļ iepriekš atbilstoši Administratīvā procesa likumam pieņemto lēmumu, aprēķina vai pārrēķina zemes vienības, būves, telpu grupas un zemes vienības daļas vēsturisko kadastrālo vērtību, kāda tā faktiski bija vai varēja būt iepriekšējā perioda noteiktā datumā, ņemot vērā:11.1. uz pieprasījumā norādītā iepriekšējā perioda datumu spēkā esošo normatīvo aktu prasības un kadastrālo vērtību bāzes rādītājus;11.2. pieprasījumā minētos zemes vienības, būves, telpu grupas vai zemes vienības daļas raksturojošos datus, kā arī Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus uz norādīto datumu, ciktāl tie nav pretrunā ar pieprasījumā minētajiem datiem." | **Pārresoru koordinācijas centrs** **2.** Projekta 11.punktā minēts, ka Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma, pamatojoties uz tiesas nolēmumu vai administratīvo aktu (iestādes lēmumu), kas groza vai atceļ iepriekš atbilstoši Administratīvā procesa likumam pieņemto lēmumu, aprēķina vai pārrēķina zemes vienības, būves, telpu grupas un zemes vienības daļas vēsturisko kadastrālo vērtību, kāda tā faktiski bija vai varēja būt iepriekšējā perioda noteiktā datumā. Vienlaikus anotācijā minēts, ka informācijas publiskošana pozitīvi ietekmēs visu nekustamo īpašumu īpašniekus, jo būs iespēja savlaicīgi vēl pirms vērtību bāzes spēkā stāšanās iepazīties ar projektēto vērtību un tās aprēķinā izmantotajiem objektu raksturojošajiem datiem. Īpašniekam būs pietiekošs laika periods veikt objekta datu aktualizāciju, ja tie novecojuši. Kadastra datu aktualizāciju – kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma novērtējuma aktualizāciju regulē Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumi Nr. 263 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi", kas, citu starpā, paredz, ka būvniecības procesa ietvaros iesniegtais iesniegums vienlaikus ir uzskatāms arī par Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 24.panta pirmajā daļā minēto personu iesniegumu ierosināt kadastra objekta noteikšanu, nekustamā īpašuma veidošanu vai tā sastāva grozīšanu.Ņemot vērā minēto, lūdzam precizēt projektu un attiecīgi skaidrot anotācijā, kādos gadījumos būs nepieciešams tiesas nolēmums attiecībā par vēsturisko kadastrālo vērtību pārrēķināšanu un kādos īpašnieks varēs vērsties vienkārši ar iesniegumu VZD vai citā noteikumos Nr.263 paredzētajā iestādē. Tāpat lūdzam izvērst skaidrojumu par procedūru un paredzēt pārejas nosacījumus minēto pieprasījumu iesniegšanai un izskatīšanas kārtībai VZD, kā arī izvērtēt lietderību divos MK noteikumos regulēt kadastra datu aktualizācijas nosacījumus un kārtību.**Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija**3.1. 11.2. apakšpunktu – nosakot vēsturisko vērtību (kāda tā varēja būt), ņemami vērā arī Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā nereģistrētie dati, piemēram, apgrūtinājumi, nekustamā īpašuma lietošanas mērķis;  | **Panākta vienošanās**Paskaidrojam – vēsturiskā vērtība – runa par pagātni – ja tiek grozīti dati ar kuriem ir bijusi aprēķināta pagātnē spēkā bijusi vērtība, tajā skaitā apgrūtinājumi.Projektētās vērtības, kas tiks publicētas – ir nākotnes vērtības – tās vēl nav spēkā. Īpašnieks var veikt objekta datu aktualizāciju, ja tie nav aktuāli. Tas nav saistīts ar vēsturiskās vērtības aprēķinu.Aktualizējot objekta datus automatizēti pārrēķina kadastrālo vērtību, kas stājas spēkā aprēķina dienā un ir spēkā līdz jaunu datu aktualizācijai.Vēsturiskā vērtība – uz jebkuru brīdi atpakaļ, ja tiesas nolēmums vai iestādes lēmums groza vai atceļ jau sistēmā reģistrētos datus ar atpakaļ ejošu datumu.Papildus skaidrojums iekļauts projekta anotācijā. | 13. Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma, pamatojoties uz tiesas nolēmumu vai administratīvo aktu (iestādes lēmumu), kas groza vai atceļ iepriekš atbilstoši Administratīvā procesa likumam pieņemto lēmumu, aprēķina vai pārrēķina zemes vienības, būves, telpu grupas un zemes vienības daļas vēsturisko kadastrālo vērtību, kāda tā faktiski bija vai varēja būt iepriekšējā perioda noteiktā datumā, ņemot vērā:13.1. uz pieprasījumā norādītā iepriekšējā perioda datumu spēkā esošo normatīvo aktu prasības un kadastrālo vērtību bāzes rādītājus;13.2. pieprasījumā minētos zemes vienības, būves, telpu grupas vai zemes vienības daļas raksturojošos datus, kā arī Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus uz norādīto datumu, ciktāl tie nav pretrunā ar pieprasījumā minētajiem datiem.Anotācijas I sadaļas 2. punkts "Minētās normas par vēsturiskās vērtības noteikšanu ir spēkā kopš 2006.gada 11.maija. Vēsturisko kadastrālo vērtību uz jebkuru datumu atpakaļ aprēķina, ja tiesas nolēmums vai iestādes lēmums groza vai atceļ iepriekš Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos kadastra objekta raksturojošos datos, kas ietekmē vērtību.". Raksturīgākie gadījumi ir, kad pašvaldība ar administratīvo aktu atceļ iepriekš noteiktu nekustamā īpašuma lietošanas mērķi. Šobrīd Kadastra IS ir reģistrēts "pareizais" lietošanas mērķis, taču, lai pašvaldība pārrēķinātu NĪ nodokli par iepriekšējiem gadiem, ir nepieciešams aprēķināt vēsturisko kadastrālo vērtību. Ministru kabineta 10.04.2012. noteikumi Nr. 263 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" nosaka aktuālo kadastra datu reģistrācijas/ aktualizācijas kārtību nevis vēsturisko datu izmainīšanu.  |
| 18 | "21. Vērtību zonējuma izstrādē vērtību zonu izdalīšanai (novietojuma izvērtēšanai) un kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai izmanto:21.1. vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un detālplānojumu;" | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.17. Kadastrālajā vērtēšanā tiek respektēts teritorijas plānošanā noteiktie 7 jauktas centra apbūves teritorijas zonējumi; | **Panākta vienošanās**Zonu izstrādē tiek respektēts teritorijas plānojums. Ja teritorijas plānojumā ir telpiski nodalītas centra apbūves teritorijas ar kādiem īpašiem nosacījumiem, tad tās tiek vērtētas izdalot vērtību zonas.  | 23. Vērtību zonējuma izstrādē vērtību zonu izdalīšanai (novietojuma izvērtēšanai) un kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai izmanto:23.1. esošās apbūves raksturu, vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un detālplānojumu; |
| 19 | "19. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai Valsts zemes dienests izstrādā vērtību zonējumus, sadalot valsts teritoriju apgabalos, kuros savstarpēji salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem vērtība nekustamā īpašuma tirgū ir nosacīti līdzīga. Vērtību zonējums ir valsts teritorijas sadalījums vērtību zonās, kurās savstarpēji salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem vērtība nekustamā īpašuma tirgū ir nosacīti līdzīga." | **Zemkopības ministrija** 7. Lūdzam skaidrot noteikumu projektā 19. punktā lietoto terminu "savstarpēji salīdzināmi nekustamie īpašumi".  | **Ņemts vērā** Zonas tiek veidotas maksimāli homogēnas (viendabīgas) izvērtējot esošo apbūvi.   | Anotācijās I sadaļas 2. punkts "Vērtību zonas izdalīt tikai pēc faktiskās apbūves nevar, jo telpiski visu nav iespējams nodalīt. Primāri zonas izdala, lai izvērtētu novietojumu un tā ietekmi.""Vērtību zonējuma izstrādē ar savstarpēji salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem saprotami tādi, kas ir līdzīgi pēc izmantošanas (līdzīgi vērtību ietekmējošie faktori) un līdzīgi pēc to raksturojošiem datiem, ēkām pēc vecuma, lieluma, labiekārtojumiem, nolietojuma, zemei pēc kvalitātes utml." .21. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai Valsts zemes dienests izstrādā vērtību zonējumus, sadalot valsts teritoriju apgabalos, kuros savstarpēji salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem vērtība nekustamā īpašuma tirgū ir nosacīti līdzīga. |
| 20 | "26. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmanto valstī atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās šādas vērtēšanas pieejas:26.1. tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – zemes un ēku vērtību bāzes izstrādei;26.2. izmaksu pieeja – ēku apakšgrupām, par kurām nav pirkuma darījumu informācijas, kā arī inženierbūvju vērtību bāzes izstrādei;26.3. ienākumu pieeja – meža zemes bāzes vērtības izstrādei, sabiedriskās nozīmes, komercdarbības un ražošanas objektu apbūves vērtību bāzes pārbaudei." | **Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Projekta 26.2.punktu TM piedāvātajā redakcijā.Pamatojums26.2. punkts paredz izmaksu pieeju pielietot ēku apakšgrupām, par kurām nav pirkuma darījumu informācijas. 1) Šāds modelis nostāda nevienlīdzīgā situācijā īpašniekus pēc pazīmes – ir vai nav attiecīgajā apakšgrupā pirkuma darījumu informācija;2) Par ēkām, kas ir cieši saistītas ar zemi (Civillikuma 968.panta izpratnē) nav iespējams iegūt objektīvu pirkuma darījumu informāciju uz ēku attiecināmajai daļai, jo darījumos ļoti būtisku lomu spēlē atrašanās vieta, kas pēc savas būtības ir ietverama zemes vērtībā. Modelis, kad atrašanās vieta tiek ietverta ēkas vērtībā, veicina tādu tirgum neatbilstošu situāciju veidošanos, kad uz vērtīgas zemes esoša, no tirgus skatpunkta - ēka ar negatīvu vērtību (nojaukšanas izmaksas), ir ar ļoti augstu kadastrālo vērtību (KV). Vai arī piespiedu nomas situācijas, kad ēku, kas atrodas uz zemes ar augstu KV, nevar pārdot par cenu, kas ir 100 un vairāk reižu zemāka par ēkas KV. Turklāt, jo augstāka zemes un pēc esošās metodes arī ēkas KV, jo zemāka ir ēkas tirgus cena. Ja izmaksu pieeju pielietotu visām ēku apakšgrupām, tas mazinātu šādu risku veidošanos.  | **Panākta vienošanās**Nekustamā īpašuma vērtēšanā vērtēšanas pieejas izvēle nedrīkst ietekmēt gala rezultātu – īpašuma novērtējumu. Objekta novērtējumiem jābūt līdzīgiem, piemērojot visas trīs metodes. Ja tie būtiski atšķiras, tad jāmeklē kļūda. Vērtēšanas metodes izvēli nosaka, kāda veida darījumu informācija ir pieejama. Arī vērtību bāzes izstrādē no tā, kura no vērtēšanas pieejām tiek izmantota neietekmē vērtību līmeni. Norma precizēta un vispārināta, lai mainoties pieejamajai Nekustamā īpašuma tirgus informācijai, nebūtu ierobežota tās izmantošana vērtību bāzes izstrādē. | "28. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmanto valstī atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās vērtēšanas pieejas - tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, izmaksu pieeju un ienākumu pieeju." |
| 21 | "26. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmanto valstī atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās šādas vērtēšanas pieejas:26.1. tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – zemes un ēku vērtību bāzes izstrādei;26.2. izmaksu pieeja – ēku apakšgrupām, par kurām nav pirkuma darījumu informācijas, kā arī inženierbūvju vērtību bāzes izstrādei;26.3. ienākumu pieeja – meža zemes bāzes vērtības izstrādei, sabiedriskās nozīmes, komercdarbības un ražošanas objektu apbūves vērtību bāzes pārbaudei.""32. Gadā, kad tiek apstiprināta kadastrālo vērtību bāze, Valsts zemes dienests pirms noteikumu projekta par kadastrālo vērtību bāzi iesniegšanas Valsts kancelejā izsludināšanai Valsts sekretāru sanāksmē Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portālā (www.kadastrs.lv) publicē:32.1. izstrādāto kadastrālo vērtību bāzi – vērtību zonējumus un bāzes rādītājus, kā arī izstrādē izmantoto nekustamā īpašuma darījumu informāciju;32.2. pārskatu par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi, ietverot tajā savrupmāju apbūves teritorijās izvērtēto procentuālo zemes un ēku sadalījumu kopējā īpašuma tirgus vērtībā pa teritoriju grupām;32.3. projektētās kadastrālās vērtības visiem kadastra objektiem pēc datu stāvokļa Kadastra informācijas sistēmā uz attiecīgā gada 1. janvāri." | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.10. Kadastrālo vērtību bāzes vērtības tiek noteiktas, izmantojot visas trīs vērtēšanas metodes - darījumu salīdzināšanas metodi, ienākumu kapitalizācijas metodi, izmaksu metodi, turklāt katru bāzes vērtības pamatojumu veicot ar visām trim metodēm, ja vien vērtējamais objekts nav tāds, kuram pat teorētiski nav iespējams pielietot visas trīs metodes. Bāzes vērtību pamatojums tiek sniegts katrai noteiktajai bāzes vērtībai, katrā no vērtību zonām, visi pamatojumā izmantotie fakti un novērtējumi tiek publiskoti sabiedrībai viegli uztveramā formā; | **Panākta vienošanās**Projekts paredz, ka kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmanto valstī atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās šādas vērtēšanas pieejas:* tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – zemes un ēku vērtību bāzes izstrādei;
* izmaksu pieeja – ēku tipiem, par kuriem nav pirkuma darījumu informācijas, kā arī inženierbūvju vērtību bāzes izstrādei;
* ienākumu pieeja – meža zemes bāzes vērtības izstrādei, lauku zemes, sabiedriskas, komercdarbības un ražošanas objektu vērtību bāzes pārbaudei.

(Projekta 26. punkts)Valsts zemes dienests publicē izstrādāto kadastrālo vērtību bāzi, izstrādē izmantoto nekustamā īpašuma darījumu informāciju, pārskatu par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi. (Projekta 32. punkts) | "28. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmanto valstī atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās vērtēšanas pieejas - tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, izmaksu pieeju un ienākumu pieeju.""34. Gadā, kad tiek apstiprināta kadastrālo vērtību bāze, Valsts zemes dienests pirms noteikumu projekta par kadastrālo vērtību bāzi izsludināšanas Valsts sekretāru sanāksmē Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portālā (www.kadastrs.lv) publicē:34.1. izstrādāto kadastrālo vērtību bāzi – vērtību zonējumus un bāzes rādītājus,34.2. izstrādē izmantoto nekustamā īpašuma darījumu informāciju;34.3 vērtību bāzes pamatojumi pa vērtību zonām un nekustamā īpašuma grupām;34.4. pārskatu par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi, ietverot tajā savrupmāju apbūves teritorijās izvērtēto procentuālo zemes un ēku sadalījumu kopējā īpašuma tirgus vērtībā pa teritoriju grupām;34.5 projektētās kadastrālās vērtības visiem kadastra objektiem pēc datu stāvokļa Kadastra informācijas sistēmā uz attiecīgā gada 1. janvāri." |
| 22 | "29. Kadastrālo vērtību bāzes atbilstību pret nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni pārbauda, aprēķinot projektētās kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mērus dalījumā pa valsti, pašvaldību teritorijām, lietošanas mērķu grupām un ēku grupām un apakšgrupām, ja noteiktajā dalījumā nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits attiecīgajā laika periodā ir vismaz 20 darījumi.30. Kadastrālo vērtību bāze ir atbilstoša nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim, ja kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mēri ir robežās no 0,9 līdz 1,1." | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.8. Kadastrālo vērtību atbilstības procents tirgus vērtībām tiek pārbaudīts, izmantojot visas trīs vērtēšanas metodes - darījumu salīdzināšanas metodi, ienākumu kapitalizācijas metodi, izmaksu metodi; | **Panākta vienošanās**Kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim novērtē, analizējot kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma darījuma cenas attiecību. Kadastrālo vērtību bāze ir atbilstoša nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim, ja kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenas attiecība pārsvarā (centrālās tendences mēri) ir robežās no 0,9 līdz 1,1. (Projekta 29. un 30. punkts.)Savukārt ienākumu kapitalizācijas metodi un izmaksu metodi izmanto, lai savstarpēji salīdzinātu ar darījumu salīdzināšanas metodi iegūto rezultātu.Līdz ar to visas vērtēšanas metodes tiek izmantotas, lai iegūtu un pārbaudītu vērtību.  | 31. Kadastrālo vērtību bāzes atbilstību pret nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni pārbauda, aprēķinot projektētās kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mērus dalījumā pa valsti, pašvaldību teritorijām, lietošanas mērķu grupām, ēku grupām un apakšgrupām, ja noteiktajā dalījumā nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits attiecīgajā laika periodā ir vismaz 20 darījumi.32. Kadastrālo vērtību bāze ir atbilstoša nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim, ja kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mēri ir robežās no 0,9 līdz 1,1.Anotācija:Lai iegūtu un pārbaudītu rezultātu tiek izmantotas, visas vērtēšanas metodes. Metodes izvēle ir atkarīga no pieejamās nekustamā īapšuma tirgus informācijas. Visplašāk izmantotā ir salīdzināmo darījumu pieeja – izmanto zemesgrāmatā reģistrēto pirkumu darījumus. Informācija par pirkuma darījumiem ir nepieciešama arī pārējās pieejās. Ienākumu pieeja – pamatinformācija nomas maksas, bet pirkumu darījumu - lai noteiktu kapitalizācijas likmes. Savukārt izmaksu pieejā pamatinformācija ir būvniecības izmaksas, bet pirkumu darījumu, lai noteiktu ekonomisko korekciju. Ja vērtību bāze noteikta ar tirgus pieeju, rezultāts tiek pārbaudīts arī ar ienākumu vai izmaksu pieejām. Piemēram Vecrīgā (Zona Nr.3-0010000-001). Zemes bāzes noteikšanai un pārbaudei tiek izmantotas gan salīdzināmo darījumu pieeja gan izmaksu pieeja. Zonā pēdējos gados reģistrēti 10 darījumi ar neapbūvētu daudzstāvu dzīvojamās un darījumu iestāžu apbūves zemi (vidēji par 1150 EUR/m). Analizējot darījumus ar apbūvētu zemi, lai nodalītu zemes un apbūves vērtības, gadījumos, kad ēkas ir labā tehniskā stāvoklī, tiek izmantota izmaksu pieeja. Savukārt, ja ēka ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī, no darījuma summas tiek atņemtas apbūves nojaukšanas izmaksas, atlikušo starpību pielīdzinot zemes vērtībai. Visi iegūtie rezultāti tiek savstarpēji salīdzināti. |
| 23 | "32. Gadā, kad tiek apstiprināta kadastrālo vērtību bāze, Valsts zemes dienests pirms noteikumu projekta par kadastrālo vērtību bāzi iesniegšanas Valsts kancelejā izsludināšanai Valsts sekretāru sanāksmē Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portālā (www.kadastrs.lv) publicē:32.1. izstrādāto kadastrālo vērtību bāzi – vērtību zonējumus un bāzes rādītājus, kā arī izstrādē izmantoto nekustamā īpašuma darījumu informāciju;32.2. pārskatu par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi, ietverot tajā savrupmāju apbūves teritorijās izvērtēto procentuālo zemes un ēku sadalījumu kopējā īpašuma tirgus vērtībā pa teritoriju grupām;32.3. projektētās kadastrālās vērtības visiem kadastra objektiem pēc datu stāvokļa Kadastra informācijas sistēmā uz attiecīgā gada 1. janvāri." | **Latvijas Pašvaldību savienība**10. Noteikumu projekta sabiedriskajā apspriešanā versijā esošais 24.punkts VSS izsludinātajā redakcijā gan ir svītrots, tomēr netiek sniegta informācija, ka apbūvētas zemes kadastrālā vērtība netiks pielīdzināta vērtībai kādā tirgū notiek darījumi ar neapbūvētu zemi, tādejādi esošās apbūves zemei vērtību balstot nevis esošajā apbūves intensitātē, bet gan šajā teritorijā atļautajā intensīvākajā apbūves intensitātē, kā tas bija paredzēts iepriekš. Lūdzam informēt kādā veidā vērtēšanā tiks sadalīta pārdevumu cena starp zemi un ēku gadījumos, kad tiek pārdots īpašums – zeme ar ēkām kopā | **Panākta vienošanās**Noteikumu projekta 24. un 25. punktu normas, kas bija publicētas sabiedrības apspriešanā, ir precizētas, jo redakcijas radīja pārpratumu. Apbūvētas zemes kadastrālā vērtība netiek pielīdzināta neapbūvētas zemes vērtībai, jo vienmēr ir jāizvērtē atšķirīgās izmantošanas. Zemes vērtības daļu īpašuma kopējā vērtībā teritorijās, kur labākā izmantošana ir savrupmāju apbūve, tiks publicēta pārskatā par vērtību bāzes izstrādi. (Norma ietverta Projekta 32.2. apakšpunktā.)Piemēri par zemes vērtības daļas īpatsvaru savrupmāju apbūvēs izvērtēti un izskatīti 31.07.2019. sanāksmē un pieņemti zināšanai. | "34. Gadā, kad tiek apstiprināta kadastrālo vērtību bāze, Valsts zemes dienests pirms noteikumu projekta par kadastrālo vērtību bāzi izsludināšanas Valsts sekretāru sanāksmē Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portālā (www.kadastrs.lv) publicē:34.1. izstrādāto kadastrālo vērtību bāzi – vērtību zonējumus un bāzes rādītājus,34.2. izstrādē izmantoto nekustamā īpašuma darījumu informāciju;34.3. vērtību bāzes pamatojumi pa vērtību zonām un nekustamā īpašuma grupām;34.4. pārskatu par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi, ietverot tajā savrupmāju apbūves teritorijās izvērtēto procentuālo zemes un ēku sadalījumu kopējā īpašuma tirgus vērtībā pa teritoriju grupām;34.5. projektētās kadastrālās vērtības visiem kadastra objektiem pēc datu stāvokļa Kadastra informācijas sistēmā uz attiecīgā gada 1. janvāri." |
| 24 | "38. Apbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatību aprēķina, ievērojot apbūves intensitātes ietekmes koeficientu (5. pielikums) atkarībā no ēkas stāvu skaita proporcionāli uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju vai to daļu apbūves laukumu platībām." | **Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Projekta 38.punktu TM piedāvātajā redakcijā.Pamatojums:38.punkts un tā piemērošanai piedāvātais 5.pielikums paredz ieviest apbūves intensitātes ietekmes koeficientu, kas attālina daudzdzīvokļu māju apbūves zemes kadastrālās vērtēšanas sistēmu no tirgus. Turklāt, tas nesakrīt ar samērīgu zemes gabalu četru un vairāk stāvu ēkām.  | **Panākta vienošanās**Apbūves intensitātes ietekmes koeficients nepieciešams, lai varētu aprēķināt, cik liela platība būtu vērtējama kā apbūves zeme. Koeficienti noteikti analizējot teritorijas plānojumos biežāk noteiktās pieļaujamās intensitātes atkarībā no ēkas stāvu skaita un platības. Lai nenonāktu pretrunā ar savrupmāju apbūvei noteikto standartu (mazstāvu apbūves gadījumos), noteikts, ka daudzdzīvokļu mājai noteiktais standarts nevar būt mazāks par savrupmāju apbūvei noteikto standartplatību. Piemēri par standartplatības noteikšanu daudzdzīvokļu zemei dažādās situācijās izvērtēti un izskatīti 31.07.2019. sanāksmē un pieņemti zināšanai. | 40. Apbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatību aprēķina, ievērojot apbūves intensitātes ietekmes koeficientu (4. pielikums) atkarībā no ēkas stāvu skaita proporcionāli uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju vai to daļu apbūves laukumu platībām. |
| 25 | 45. Pilsētas teritorijā vērtību zonā nosaka vienu lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību euro par kvadrātmetru (neizvērtējot zemes kvalitātes grupas) visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme" un "Ūdens objektu zeme". Bāzes vērtību nosaka, analizējot darījumus ar lauksaimniecības un ūdens objektu zemi pilsētā un darījumus ar šo zemi, kas mazāka par trijiem hektāriem, pilsētai piegulošajās pašvaldībās."47. Pilsētas teritorijā vērtību zonā nosaka vienu meža zemes bāzes vērtību *euro* par kvadrātmetru (neizvērtējot meža zemes kvalitātes grupas) visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu". Bāzes vērtību nosaka, ņemot vērā augstāko meža zemes bāzes vērtību pašvaldības teritorijās, kas robežojas ar attiecīgo pilsētu, kā arī lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme" zemes bāzes vērtību pilsētā." | **Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija**VARAM iebilst pret 45. un 47. punktu – lai arī šāds regulējums pastāv arī spēkā esošajos tiesību aktos, ierosinām diferencēt lauksaimniecībā izmantojamās zemes, meža zemes bāzes vērtību pilsētās, ja šīs zemes atrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijās un mikroliegumos ar saimnieciskās darbības ierobežojumiem; | **Panākta vienošanās**Prasība diferencēt lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes bāzes vērtību pilsētā nav pamatota. No nekustamā īpašuma vērtību viedokļa dalīšanai nav pamatojuma. Vērtību atšķirību starp dažādām izmantošanām nosaka nekustamā īpašuma lietošanas mērķis. Par lauksaimniecības un mežsaimniecības zemēm īpaši aizsargājamās dabas teritorijās un mikroliegumos saņemami atbalsta maksājumi kompensāciju un nodokļu atvieglojumu veidā. Projekts papildināts ar jaunu normu par ciršanas aizliegumu izvērtēšanu pilsētās. Ciršanas aizliegumus nosaka Valsts meža dienests īpaši aizsargājamās dabas teritorijās. Līdz ar to tas ir uzskatāms par apgrūtinājuma izvērtējumu. | 47. Pilsētas teritorijā vērtību zonā nosaka vienu lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību euro par kvadrātmetru (neizvērtējot zemes kvalitātes grupas) visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme" un "Ūdens objektu zeme". Bāzes vērtību nosaka, analizējot darījumus ar lauksaimniecības un ūdens objektu zemi pilsētā un darījumus ar šo zemi, kas mazāka par trijiem hektāriem, pilsētai piegulošajās vietējās pašvaldībās.49. Pilsētas teritorijā vērtību zonā nosaka vienu meža zemes bāzes vērtību euro par kvadrātmetru (neizvērtējot meža zemes kvalitātes grupas) visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu". Bāzes vērtību nosaka, ņemot vērā augstāko meža zemes bāzes vērtību pašvaldības teritorijās, kas robežojas ar attiecīgo pilsētu, kā arī lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme" zemes bāzes vērtību pilsētā.**xx**.99. Pilsētu teritorijā zemes vienībai par kuru no Valsts meža dienesta atbilstoši šo noteikumu 100.punktam saņemta informācija par meža zemi, kadastrālās vērtības aprēķinā lietošanas mērķiem no grupas "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu" un lietošanas mērķim "Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa" piemēro samazinošo koeficientu 0,55 ja zemes vienībā esošajam mežam noteikti ciršanas ierobežojumi. |
| 26 | 38. Apbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatību aprēķina, ievērojot apbūves intensitātes ietekmes koeficientu (5. pielikums) atkarībā no ēkas stāvu skaita proporcionāli uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju vai to daļu apbūves laukumu platībām."87. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei zemes standartplatības aprēķinam vispirms nosaka daudzdzīvokļu mājai teorētiski nepieciešamo zemes platību, ēkas kopējo platību reizinot ar apbūves intensitātes ietekmes koeficientu, ņemot vērā ēkas virszemes stāvu skaitu (5. pielikums), bet ne mazāku kā attiecīgās zonas individuālās apbūves zemes standartplatību. Ja daudzdzīvokļu māja atrodas uz vairākām zemes vienībām, noteikto teorētiski nepieciešamo zemes platību sadala starp attiecīgajām zemes vienībām proporcionāli Kadastra telpiskajos datos reģistrētajam ēkas apbūves laukumam." | **Finanšu ministrija**2. Lūdzam papildināt noteikumu projektu un anotāciju ar normām un skaidrojumu par noteikumu projekta 38. un 87.punktā un 5.pielikumā noteiktā apbūves intensitātes ietekmes koeficienta noteikšanas principiem. Uzskatām, ka blīvi apbūvētās teritorijās apbūves zemes kadastrālā vērtība būtu jānosaka atbilstoši faktiskās (esošās) apbūves intensitātei, nevis atļautajai lielākajai apbūves intensitātei šajā teritorijā. | **Panākta vienošanās**Zemes kadastrālo vērtību nosaka atbilstoši pašvaldības noteiktajam lietošanas mērķim.Lietošanas mērķu noteikšanas kārtība noteikta Noteikumos Nr. 496., kur ir noteikts, ka apbūvētai zemes vienībai lietošanas mērķi nosaka atbilstoši uz zemes esošo būvju izmantošanai (turpmāk - GLV) – tas ir atbilstoši faktiskajai izmantošanai. Intensitāte izsakās caur lietošanas mērķi – individuālā apbūve, mazstāvu, daudzstāvu apbūve.Intensitātes koeficients, lai noteiktu standartplatību daudzdzīvokļu mājām pēc būtības ir vajadzīgs sarežģītajiem gadījumiem, kad uz vienas zemes vienības ir daudz māju vai viena māja ir uz vairākām zemes vienībām.Intensitātes koeficients ir matemātiski koeficientā pārvērsts teritorijas plānojumos visbiežāk noteiktās intensitātes %, kas savukārt ir atkarīgs no ēkas platības un augstuma.Lai varētu ievērtēt aizliegumu palielināt apbūves intensitāti gadījumos, ja uz zemes atrodas mazstāvu ēka arī citu izmantošanu ne tikai dzīvojamā māja, Kadastra IS būtu nepieciešams reģistrēt pazīmi, ka ēka atrodas teritorijā, kurās ir atļauta augstas intensitātes apbūve. Līdz Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas (turpmāk - TAPIS) aizpildīšanai šādu informāciju varētu lūgt būvvaldēm. Izvērtējot administratīvo slogu un samērīgumu no ieguvuma (vērtību izmaiņa līdzīgi kā dzīvojamās apbūves gadījumā varētu svārstīties 10-15% robežās) piedāvājums intensitātes izvērtējumu cita tipa mazstāvu apbūvei ieviest pēc TAPIS aizpildīšanas, kad informāciju varēs iegūt automātiski. | 40. Apbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatību aprēķina, ievērojot apbūves intensitātes ietekmes koeficientu (4. pielikums) atkarībā no ēkas stāvu skaita proporcionāli uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju vai to daļu apbūves laukumu platībām.89. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei zemes standartplatību aprēķina:89.1. vispirms nosaka daudzdzīvokļu mājai teorētiski nepieciešamo zemes platību, ēkas kopējo platību reizinot ar apbūves intensitātes ietekmes koeficientu, ņemot vērā ēkas virszemes stāvu skaitu (4. pielikums), bet ne mazāku kā attiecīgās zonas individuālās apbūves zemes standartplatību;89.2. ja daudzdzīvokļu māja atrodas uz vairākām zemes vienībām, noteikto teorētiski nepieciešamo zemes platību sadala starp attiecīgajām zemes vienībām proporcionāli Kadastra informācijas sistēmas telpiskajos datos reģistrētajam ēkas apbūves laukumam;89.3. summē uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju un to daļu teorētiski nepieciešamās zemes platības. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei zemes standartplatību kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro, ja tā ir mazāka par daudzdzīvokļu apbūves zemes lietošanas mērķiem piekrītošo zemes platību summu. |
| 27 | "66. Ēkas labiekārtojumus, ja veikta pilna kadastrālā uzmērīšana, izvērtē savrupmājām un daudzdzīvokļu mājām, ievērojot Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos labiekārtojuma veidus:66.3. ūdens/ kanalizācija ir, ja reģistrēts labiekārtojums "Kanalizācija" vai "Kanalizācija. Centralizētā", vai "Kanalizācija. Individuālā", vai "Kanalizācija. Lokālā". Ja reģistrēts tikai labiekārtojums "Kanalizācija. Lietus ūdens" vai "Kanalizācija. Tehnoloģiskā" – uzskata, ka labiekārtojuma nav;" | **Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Projekta 66.3.punktu TM piedāvātajā redakcijā. PamatojumsPunkts paredz labiekārtojumam "Kanalizācija. Centralizētā" un "Kanalizācija. Individuālā" noteikt vienādu ietekmi uz KV. Patiesībā labiekārtojums "Kanalizācija. Individuālā" ļoti būtiski atšķiras gan no publiskā sektora un īpašnieka/lietotāja ieguldījumu, gan no uzturēšanas izmaksu skatpunkta.  | **Panākta vienošanās** Analizējot nekustamā īpašuma tirgus darījumus, nevar konstatēt būtiskas darījuma cenas atšķirības savrupmājām, ja vienīgā atšķirība ir kanalizācijas veidā. Atšķirība pastāv tikai gadījumos, ja kanalizācijas nav vispār. Uz doto brīdi pēc kadastra datiem atšķirības kanalizācijas veidā neiezīmējas. Turpmāk, pilnveidojot datu uzkrāšanu kadastrā (no pašvaldību informācijas sistēmām, no ēku datu deklarācijām u.c.), kanalizācijas veida diferencēšanu vērtēšanā varētu tikt pārskatīta. | 68. Ēkas labiekārtojumus, ja veikta pilna kadastrālā uzmērīšana, izvērtē savrupmājām un daudzdzīvokļu ēkām, ievērojot Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos labiekārtojuma veidus:68.3. ūdens/ un kanalizācija ir, ja reģistrēts labiekārtojums "Kanalizācija" vai "Kanalizācija. Centralizētā", vai "Kanalizācija. Individuālā", vai "Kanalizācija. Lokālā". Ja reģistrēts tikai labiekārtojums "Kanalizācija. Lietus ūdens" vai "Kanalizācija. Tehnoloģiskā" – uzskata, ka labiekārtojuma nav;**Anotācijas I sadaļas 2. punkts** "Uz doto brīdi pēc kadastra datiem atšķirības kanalizācijas veidā (centralizētā vai individuālā) un apkures veidā neiezīmējas. Turpmāk, pilnveidojot datu uzkrāšanu kadastrā (no pašvaldību informācijas sistēmām, no ēku datu deklarācijām u.c.), labiekārtojumu veida diferencēšanu vērtēšanā varētu tikt pārskatīta." |
| 28 | 67. Nekustamā īpašuma darījuma sastāvā esošo ēku vienas vienības tirgus cenu aprēķina:67.1. darījuma kopējo summu sadalot tieši proporcionāli zemes un ēku kadastrālo vērtību attiecībām;67.2. ēkas tirgus cenu dalot ar ēkas attiecīgo apjoma rādītāju. | **Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Projekta 67.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums:67.punkts paredz nekustamā īpašuma darījuma sastāvā esošo ēku vienas vienības tirgus cenu aprēķināt, darījuma kopējo summu sadalot tieši proporcionāli zemes un ēku kadastrālo vērtību attiecībām un ēkas tirgus cenu dalot ar ēkas attiecīgo apjoma rādītāju. Ēkām, kas ir cieši saistītas ar zemi (Civillikuma 968.panta izpratnē) nav iespējams iegūt objektīvu pirkuma darījumu informāciju par ēku, jo darījumos ļoti būtisku lomu spēlē atrašanās vieta, kas pēc savas būtības ir ietverama zemes vērtībā. Turklāt, piedāvājums neatbilst Projekta 7.puktā ietvertajam nosacījumam, kas paredz nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību aprēķina kā atsevišķu nekustamo īpašumu veidojošo zemes vienību un ēku kadastrālo vērtību summu. Sistēma, kas paredz vispirms ēkas tirgus vērtību atvasināt darījuma kopējo summu sadalot saskaņā ar voluntāri pieņemtu zemes un ēku vērtību proporcionalitātes koeficientu, lai pēc tam nekustamā īpašuma kopīgo kadastrālo vērtību veidotu summējot no darījuma kopējās vērtības atvasinātās zemes un ēku kadastrālās vērtības, nav labs risinājums objektīvas KV noteikšanai. Attiecībā uz ēkām vienīgā objektīvā ir izmaksu pieeja, ko arī ir nepieciešams pielietot. | **Panākta vienošanās**Pilnīgi piekrītam, ka darījumos ļoti būtisku lomu spēlē atrašanās vieta. Veicot darījumu analīzi ir noteikts, ka zemes daļas īpatsvars savrupmāju apbūvēs ir ļoti atšķirīgs no ~ 5 % lauku ciematos, 15-20 % pilsētu nomalēs un pat 50 % pieprasītās vietās. Pie tam ņemot vērā, ka tas attiecināms tikai uz klasisku objektu – attiecīgai teritorijai atbilstošo samērīgumu. Nestandarta situācijās (liela zeme – maza māja, vai maza zeme – liela māja šāda likumsakarība nedarbojas). Datu analīzē tas tiek ņemts vērā. Pārbaudes tiek veiktas gan ar neapbūvētas zemes darījumiem, gan pārbaudot rezultātu ar izmaksu metodi. Norma precizēta, nosakot kādos gadījumos un kā no darījuma kopējās summas var izdalīt ēkas vienas vienības cenu. | 67. Nekustamā īpašuma darījuma objekta sastāvā esošas ēkas vienas vienības tirgus cenu aprēķina darījumiem, kuros ir viena ēka, neskaitot palīgēkas, ēkas nolietojums nav lielāks par 50% un zemes platība ir samērīga:67.1. no darījuma kopējās summas atņemot zemes vērtību un pieņemot, ka summas sadalījums starp ēku un palīgēkām ir tieši proporcionāls ēku kadastrālo vērtību attiecībām;67.2. ēkas tirgus cenu dalot ar ēkas attiecīgo apjoma rādītāju un būves fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu. |
| 29 | 68. Būves nolietojuma korekcijas koeficientu Ks nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas izmaiņas atkarībā no būves nolietojuma (7. pielikums). | **Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Projekta 68.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums:68.punkts paredz būves nolietojuma korekcijas koeficientu noteikt, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas izmaiņas atkarībā no būves nolietojuma. Būves nolietojums ir atkarīgs no daudziem faktoriem. Labi būvētas un labi uzturētas ēkas arī pēc daudziem gadiem ir labā lietošanas stāvoklī, savukārt slikti uzturētas ēkas arī pēc dažiem gadiem var būt ar augstu nolietojuma pakāpi, līdz ar to masveida vērtēšanā šādus koeficientus nevajadzētu pielietot.  | **Panākta vienošanās** Valsts zemes dienests piekrīt apgalvojumam, ka "Labi būvētas un labi uzturētas ēkas arī pēc daudziem gadiem ir labā lietošanas stāvoklī, savukārt slikti uzturētas ēkas arī pēc dažiem gadiem var būt ar augstu nolietojuma pakāpi". Ēkas nolietojums kadastrālajā vērtēšanā nepieciešams, lai vienas zonas ietvaros varētu diferencēt vērtības ēkām ar atšķirīgu fizisko stāvokli - būvētas vienā periodā, bet ir atšķirīgi uzturētas. Analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju, lai noteiktu kāda konkrēta faktora ietekmi, nepieciešams darījumus grupēt tā lai pārējo faktoru ietekme ir izslēgta (piemēram lai noteiktu tikai fiziskā stāvokļa ietekmi drīkst salīdzināt tikai viena tipa objektus vietās ar līdzīgu zemes vērtību līmeni (arī faktori, kas nosaka līdzīgo līmeni) ēkas ar līdzīgiem raksturojošiem datiem (piemēram, ārsienu materiāls, labiekārtojumi, platības, būvniecības periods). | .70. Būves nolietojuma korekcijas koeficientu Ks nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas izmaiņas atkarībā no būves nolietojuma (6. pielikums). |
| 30 | "70. Ēkām apgrūtinājumus atbilstoši lietošanas tiesību aprobežojumu vai saimnieciskās darbības ierobežojumu ietekmei nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas savstarpējo sakarību starp ēku bez lietošanas ierobežojumiem un ēku ar lietošanas ierobežojumiem. Ēkai, kas reģistrēta kā valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis un kurai nolietojums ir lielāks par 35 %, kadastrālo vērtību samazina par 35 %:" | **Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Projekta 70.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums:70.punkts paredz ēkai, kas reģistrēta kā valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis un kurai nolietojums ir lielāks par 35 %, KV samazināt par 35%. Piedāvātā redakcija nesniedz skaidru priekšstatu par to, kā ir paredzēts noteikt KV kultūras piemineklim, kura nolietojums ir mazāks lielāks par 35 % vai ievērojami lielāks par 35 %.  | **Panākta vienošanās** Projekta 70. punkts nosaka, ka samazinājums tiek piemērots tikai tām kultūrvēsturiskām ēkām, kam nolietojums ir lielāks par 35 %. Ja nolietojums ir mazāks par 35 %, kultūrvēsturiskām ēkām samazinājumu nepiemēro.Dienests informāciju par teritorijām un objektiem, kuriem tiek piešķirts pieminekļa statuss saņem no Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes . (turpmāk – NKMP). NKMP sniedz informāciju par 14 veidu (iespējami 14 dažādi apgrūtinājuma kodi) apgrūtinājumiem. Uz 27.07.2019 Kadastra IS ir reģistrēti vairāk kā4000 būves ar pieminekļa statusu, no kurām 51 % būvēm ir reģistrēts vietējās nozīmes kultūras pieminekļa teritorijas un objektu apgrūtinājums, 38 % - valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorijas un objektu apgrūtinājums, bet pārējie pieminekļa apgrūtinājuma veidi (12 kodi) ir reģistrēti tikai 11 % būvēm. | .72. Ēkām apgrūtinājumus atbilstoši lietošanas tiesību aprobežojumu vai saimnieciskās darbības ierobežojumu ietekmei nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas savstarpējo sakarību starp ēku bez lietošanas ierobežojumiem un ēku ar lietošanas ierobežojumiem. Ēkai, kas reģistrēta kā valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis un kurai nolietojums ir lielāks par 35 %, kadastrālo vērtību samazina par 35 %: |
| 31 | "86. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei standartplatību aprēķina, ja uz zemes vienības atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas grafiskajai daļai reģistrēta daudzdzīvokļu ēka un apbūves laukuma daļa nav mazāka par 50 kvadrātmetriem." | **Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Projekta 86.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums86.punkts paredz apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei standartplatību aprēķināt, ja uz zemes vienības atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas grafiskajai daļai reģistrēta daudzdzīvokļu ēka un apbūves laukuma daļa nav mazāka par 50 kvadrātmetriem. LDDK ieskatā gadījumā, ja daudzdzīvokļu ēku zemei tiek noteikta standartplatība, tad tieši mazākajām daudzdzīvokļu ēkām tā ir būtiskāka, nekā lielajām daudzdzīvokļu ēkām.  | **Panākta vienošanās** Var veidoties situācijas, ka daudzdzīvokļu ēkas var atrasties uz vairākām zemes vienībām, vai arī uz vienas zemes vienības var atrasties vairākas ēkas. Veicot izpēti tika konstatēts, ka šāda platība ir nosakāma, lai kā apbūvētu zemi nevērtētu zemes vienības uz kurām ēku faktiski nav, bet mazie šķēlumi zemes uzmērīšanas robežu nobīdēs sasummē kopā apbūves laukumu. Mazajām ēkām standarts tiks piemērots – pārsvarā darbojas nosacījums – ne mazāks kā individuālās apbūves zemei.Piemēri par standartplatības noteikšanu daudzdzīvokļu zemei dažādās situācijās izvērtēti un izskatīti 31.07.2019. sanāksmē un pieņemti zināšanai. | 88. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei standartplatību aprēķina, ja uz zemes vienības atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas grafiskajai daļai reģistrēta daudzdzīvokļu ēka un apbūves laukuma daļa nav mazāka par 50 kvadrātmetriem. |
| 32 | 87. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei zemes standartplatības aprēķinam vispirms nosaka daudzdzīvokļu mājai teorētiski nepieciešamo zemes platību, ēkas kopējo platību reizinot ar apbūves intensitātes ietekmes koeficientu, ņemot vērā ēkas virszemes stāvu skaitu (5. pielikums), bet ne mazāku kā attiecīgās zonas individuālās apbūves zemes standartplatību. Ja daudzdzīvokļu māja atrodas uz vairākām zemes vienībām, noteikto teorētiski nepieciešamo zemes platību sadala starp attiecīgajām zemes vienībām proporcionāli Kadastra telpiskajos datos reģistrētajam ēkas apbūves laukumam. | **Latvijas Darba devēju konfederācija** LDDK iebilst pret Projekta 87.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums:87.punkts paredz apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei zemes standartplatības aprēķinam noteikt daudzdzīvokļu mājai teorētiski nepieciešamo zemes platību, ēkas kopējo platību reizinot ar voluntāri noteiktu apbūves intensitātes ietekmes koeficientu (5. pielikums). Šāds standartplatību modelis attālina KV no tirgus, jo tirgū tāds nepastāv. Tirgū ir cena par katru kvadrātmetru zemes neatkarīgi no tā, vai tas ir standartplatības vai to pārsniedzošas platības kvadrātmetrs. Turklāt, šādā veidā noteikta KV varētu būt attālināta no tirgus cenas, gadījumos ja:1) no apbūvēta zemesgabala nolemj nodalīt zemes vienību jauna objekta būvei;2) uz jau apbūvēta zemesgabala nolemj būvēt jaunu ēku, nenodalot zemes vienību.  | **Panākta vienošanās** Noteikumu projektā daudzdzīvokļu mājai teorētiski nepieciešamās zemes platības aprēķinā paredzētais apbūves intensitātes ietekmes koeficients nav voluntāri pieņemts. Tas noteikts, analizējot pašvaldību teritorijas plānojumos noteiktās atļautās apbūves intensitātes procentu, kā arī citiem apbūves lietošanas mērķiem noteiktās zemes standartplatības. Līdz šim daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatība netika piemērota, jo daudzdzīvokļu māju apbūves gadījumā uz vienas zemes vienības atrodas vairākas ēkas vai arī viena ēka atrodas uz vairākām zemes vienībām. Rezultātā ēkām, kurām piesaistīti lieli zemesgabali, veidojās nesamērīgi augsta vērtība.Nekustamā īpašuma tirgū cena par kvadrātmetru zemes lieliem zemes gabaliem ir zemāka kā zemes gabaliem ar mazām platībām.Nodalot no esošas zemes vienības jaunu zemes vienību vai uz esošas zemes vienības būvē jaunu ēku, abos gadījumos tiek pārskatīts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis. Tāpēc nevar apgalvot, ka kadastrālā vērtība šajos gadījumos varētu būt attālināta no nekustamā īpašuma tirgusPievienota prezentācija ar piemēriem | 89. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei zemes standartplatību aprēķina:89.1. vispirms nosaka daudzdzīvokļu mājai teorētiski nepieciešamo zemes platību, ēkas kopējo platību reizinot ar apbūves intensitātes ietekmes koeficientu, ņemot vērā ēkas virszemes stāvu skaitu (4. pielikums), bet ne mazāku kā attiecīgās zonas individuālās apbūves zemes standartplatību;89.2. ja daudzdzīvokļu māja atrodas uz vairākām zemes vienībām, noteikto teorētiski nepieciešamo zemes platību sadala starp attiecīgajām zemes vienībām proporcionāli Kadastra informācijas sistēmas telpiskajos datos reģistrētajam ēkas apbūves laukumam;89.3. summē uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju un to daļu teorētiski nepieciešamās zemes platības. Apbūvētai daudzdzīvokļu apbūves zemei zemes standartplatību kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro, ja tā ir mazāka par daudzdzīvokļu apbūves zemes lietošanas mērķiem piekrītošo zemes platību summu. |
| 33 | "105. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību piemēro atbilstoši attiecīgajā lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonā noteiktajai zemes bāzes vērtībai tai zemes kvalitātes grupai, kurai atbilst attiecīgās zemes vienības lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējums." | **Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija**105. punktu - jāparedz samazinājuma koeficients, ja atbilstoši normatīvo aktu regulējumam zemi nevar izmantot kā aramzemi (ja īpaši aizsargājamās dabas teritorijās un mikroliegums pastāv aizliegums apart un iznīcināt zālājus). Augsnes auglība šādos gadījumos nevar būt nosacījums kadastrālajai vērtībai, jo auglība ir būtiska tikai tad, ja zeme ir izmantojama kā aramzeme; | **Panākta vienošanās**Zemes kvalitātes novērtējumu nosaka gan aramzemei, gan pļavām un ganībām, augsnes auglība ir būtiska gan aramzemei gan pļāvām un ganībām. Noteikumu 105. punkts paredz bāzes vērtības piemērošanu atkarībā no zemes kvalitātes. Kvalitatīvais novērtējums pļavām un ganībām ir daudz zemāks nekā aramzemei.Divkārša vērtības samazināšana nav pieļaujama. | 104. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību piemēro atbilstoši attiecīgajā lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonā noteiktajai zemes bāzes vērtībai tai zemes kvalitātes grupai, kurai atbilst attiecīgās zemes vienības lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējums. |
| 34 | "136. Telpu grupas kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:(..)137. Telpu grupas, izņemot saimniecības telpu grupu, kopējo platību koriģē, ņemot vērā ārtelpu platību, izmantojot šādu formulu:(..)138. Saimniecības telpu grupai piemēro palīgtelpu ietekmes korekcijas koeficientu Kp = 0,3, visām pārējām telpu grupām piemēro Kp = 1.139. Labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficientu dzīvojamai telpu grupai piemēro, ja": (..) | **Latvijas Lielo pilsētu asociācija**Attiecībā uz savrupmāju un daudzdzīvokļu ēku kadastrālās vērtības aprēķinā izvērtējamiem labiekārtojumiem telpu grupās, **nav ņemti vērā, vairāki faktori, kas nosaka konkrētās ēkas vai dzīvokļa tirgus vērtību.** Tā, piemēram, telpu grupā izmantojamais apkures veids un karstā ūdens izmatošanas iespēja, būtiski ietekmē vērtējamās telpu grupas tirgus vērtību. Tādējādi **šie faktori būtu iekļaujami telpu grupu labiekārtojumu vērtēšanā.****Latvijas Pašvaldību savienība**12. Attiecībā uz savrupmāju un daudzdzīvokļu ēku kadastrālās vērtības aprēķinā izvērtējamiem labiekārtojumiem telpu grupās, norādām, ka nav ņemts vērā, vai telpu grupā ir karstā ūdens padeve. Ne vienmēr apkures esamība automātiski nozīmē, ka dzīvokļa iemītniekam ir iespēja izmantot karsto ūdeni. Tāpat netiek izvērtēts, vai telpu grupai ir autonomā, vai centralizētā pilsētas apkure. Šie abi ir ļoti būtiski faktori, kas nosaka konkrētās ēkas vai dzīvokļa tirgus vērtību, bet kopumā būtu nepieciešams pārskatīt pēc būtības kadastrā reģistrējamos labiekārtojumus un tos noteikt atbilstoši šim gadsimtam, nevis iepriekšējam. | **Panākta vienošanās**Karstā ūdens padeve kā vērtību ietekmējošs faktors nav tik būtisks rādītājs kā ūdens un kanalizācijas esamība.Vērtības samazinājums paredzēts, ja apkure ir tikai krāsns, kamīns vai plīts. Karstā ūdens esamības ietekme uz ēkas vērību tiks analizēta arī turpmāk un ja analīzes uzrādīs ietekmi, nākotnē modelis var tikt papildināts. | 136. Telpu grupas kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:(..)137. Telpu grupas, izņemot saimniecības telpu grupu, kopējo platību koriģē, ņemot vērā ārtelpu platību, izmantojot šādu formulu:(..)138. Saimniecības telpu grupai piemēro palīgtelpu ietekmes korekcijas koeficientu Kp = 0,3, visām pārējām telpu grupām piemēro Kp = 1.139. Labiekārtojumu ietekmes korekcijas koeficientu dzīvojamai telpu grupai piemēro, ja: (..) |
| 35 | Anotācijas kopsavilkums | **Zemkopības ministrija**Lai gan anotācijas kopsavilkumā ir norādīts, ka noteikumu projekta mērķis ir uzlabot kadastrālās vērtēšanas metodiku, nolūkā nodrošināt sabiedrību ar kvalitatīvu kadastrālās vērtības informāciju, tomēr noteikumu projektā iestrādātā meža zemju kadastrālās vērtēšanas sistēma nav pietiekami caurspīdīga un meža īpašniekam nenodrošina iespēju lūgt veikt nodokļu pārrēķināšanu, līdz ar to pārliecināties par nodokļa summas pamatotību. | **Panākta vienošanās** Kadastrālo vērtību aprēķina automātiski Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, izmantojot apstiprinātās formulas, kadastrālo vērtību bāzi un uz dokumentu pamata reģistrētos datus par objektu. Meža zemes vērtība būs atkarīga no meža zemes kvalitātes un ciršanas ierobežojumiem. Meža zemes kvalitāti zemes vienībai ballēs nosaka Valsts meža dienests atbilstoši meža inventarizācijas materiāliem, ņemot vērā meža augšanas apstākļu tipu un saimnieciskās darbības ierobežojumus (balhektāru summa). Informācija katru gadu tiek nodota Valsts zemes dienestam, tai skaitā jaunaudzes platības, ko Valsts zemes dienests tālāk nodod pašvaldībām. Zemes īpašnieks var bez maksas iegūt visu Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto informāciju, kas ir par pamatu vērtības aprēķinam. Par meža zemes kvalitatīvā novērtējuma (un tajā ietvertajiem saimnieciskās darbības ierobežojumiem) atbilstību, zemes īpašniekiem jāvēršas Valsts meža dienestā. Nodokļu aprēķini nav Valsts zemes dienesta kompetence. Ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamo vērtības daļu aprēķina pašvaldības, ņemot vērā jaunaudžu platību. | Anotācijas I sadaļas 2. punkts "Meža zemes vērtība ir atkarīga no meža zemes kvalitātes un mežaudzei noteiktiem saimnieciskās darbības ierobežojumiem. Šos datus Valsts zemes dienestam sniedz Valsts meža dienests, tāpēc par zemes vienībai noteiktā meža zemes kvalitatīvā novērtējuma atbilstību īpašniekiem jāvēršas Valsts meža dienestā.Projekts papildināts ar jaunu normu, ka Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma izsniedz zemes vienības kadastrālo vērtību sadalījumu pa lietošanas mērķiem un kadastrālās vērtības aprēķinā izmantotajiem objektu raksturojošiem datiem. Norma nepieciešama, lai īpašnieks varētu pārliecināties, kādi objektu raksturojošie dati izmantoti vērtības aprēķinā." |
| 36 | Anotācijas II sadaļas 1. punkts | **Zemkopības ministrija**11. Lūdzam anotācijas II sadaļas 1. punktā norādīt, kuras sabiedrības mērķgrupas tiesiskais regulējums ietekmēs negatīvi.Bez meža nozares nevalstisko organizāciju, Zemkopības ministrijas un AS "Latvijas valsts meži" iesaistes jauna normatīvā akta izstrādē kadastrālās vērtēšanas jomā, kas ietekmē aptuveni 50% Latvijas Republikas teritorijas un vairāk, kā 100 000 meža īpašnieku, nav iespējams panākt sabalansētu un viegli administrējamu normatīvo aktu. | **Panākta vienošanās**Noteikumu projektā ietvertā metodika nosaka nekustamā īpašuma sastāvā ietvertā katra kadastra objekta (zeme, būves) kadastrālo vērtību. Projekts ir vērsts uz to, lai visas nekustamā īpašuma grupas tiktu novērtētas atbilstoši nekustamā īpašuma tirgum. Ņemot vērā, ka tā ir masveida vērtēšana protams nevar sagaidīt, ka pilnīgi visu objektu vērtības pielīdzināmas tirgus vērtībām, bet esošo situāciju projekts tikai uzlabo.Projekts attiecībā uz meža zemes vērtēšanu faktiski saglabā spēkā esošo regulējumu, kas ir apspriests ar gan ar akciju sabiedrību "Latvijas valsts meži", Valsts meža dienestu, Zemkopības ministriju mežu departamenta pārstāvjiem, Latvijas lauksaimniecības universitātes mācību spēkiem un "Silava" zinātniekiem.Jautājumi par meža zemes vērtību bāzes izstrādi atkārtoti izskatīti 18.07.2019. sanāksmē Zemkopības ministrijā kopā ar nozares speciālistiem. | Anotācijas II sadaļas 1. punkts saistībā ar šo iebildumu nav precizēts. |
| 37 | Anotācija | **Finanšu ministrija** 5. Lūdzam papildināt noteikumu projekta anotāciju (kā pielikums) ar piemēriem par kadastrālo vērtību izmaiņām dažāda veida nekustamajiem īpašumiem (ēkām, zemēm, dzīvokļiem) salīdzinot tos gan ar pašreiz spēkā esošajām kadastrālajām vērtībām, gan savstarpēji blakus esošos nekustamos īpašumus, norādot un skaidrojot radušos atšķirību cēloņus un iemeslus. | **Ņemts vērā**Pielikums ar vērtēšanas metodikas izmaiņu piemēriem izvērtēts un izskatīts 31.07.2019. sanāksmē un pieņemts zināšanai. | Anotācija saistībā ar šo iebildumu nav precizēta. |
| 38 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**1. Pati Tieslietu ministrija savā mājas lapā[[1]](#footnote-1) norāda: "Šobrīd spēkā ir sabiedrības līdzdalības veids – diskusiju dokumenti (ārvalstīs - green paper)." Savukārt sabiedrības līdzdalības ierosināšanas mērķis ir sekmēt efektīvu un atbildīgu sabiedrības līdzdalību, ko var panākt tikai tad, ja sabiedrības apspriešanai nodotais diskusiju dokuments ļauj sabiedrībai viegli saprotamā formātā saprast konstatētās problēmas, to risinājumam piedāvātā regulējuma izmaiņas, vēl vairāk – normatīvie akti nosaka, ka atbildīgajai iestādei, kas organizē sabiedrības līdzdalību, ir jāizvēlas piemērotākos sabiedrības līdzdalības veidus, veicinot efektīvu, ietverošu un atbildīgu iesaisti. Tādejādi normatīvā akta projektam, kas nosaka tik sarežģītu procesu kā kadastrālā vērtēšana, sabiedriskajā apspriešanā ir jābūt papildinātam ar detalizētu un patiesu diskusiju dokumentu, kurā ir norādīti gan konkrēti piemēri ar attēliem, gan sagatavojot publiski pieejamas tematiskās kartes, kurās tiktu atspoguļotas, piemēram, katra kadastra objekta šobrīdējās kadastrālās vērtības un vērtības kādas būtu atbilstoši projektam (pie nemainīga kadastrālo vērtību novērtējuma vērtību līmeņa), kā arī būvju esošais nolietojuma procents un nolietojums atbilstoši projektam (pie vieniem un tiem pašiem datiem), gan atspoguļota normatīvā akta projektā aprakstīto formulu praktiskā pielietošana. Diemžēl ne noteikumu projekts, ne tā anotācija, ne 5 lapas pušu garais dokuments "Kadastrālās vērtēšanas metodikas būtiskākās izmaiņas salīdzinājumā ar spēkā esošajiem 2006.gada 18.aprīļa Ministru kabineta noteikumiem Nr.305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi"", ne Valsts zemes dienesta mājas lapā ievietotā prezentācija nesniedz informāciju par piedāvātajām izmaiņām tādā veidā, kas būtu saprotams cilvēkiem, kas nav kadastrālas vērtēšanas speciālisti. LPS ieskatā projekta autoriem ir jāsagatavo tāds skaidrojošais materiāls, kas atbilstu tieslietu ministra J.Bordāna preses paziņojumā[[2]](#footnote-2) minētajam, ka tiks noteikta saprotama kadastrālās vērtēšanas sistēma. | **Panākta vienošanās**Lai informētu par būtiskajām izmaiņām kadastrālajā vērtēšanā publicēta infografika – ar attēliem un shematiskiem zīmējumiem, parādot būtiskākās izmaiņas. Kadastrālās vērtēšanas process ir ļoti sarežģīts, jo uz visiem parametriem (klasifikācijas, bāzes vērtības, aprēķina formulas, zonējumi) jāskatās kompleksi. Projektā ir noteikts kādi faktori, kāda veida īpašumiem tiek izvērtēti – kuri faktori iekļauti bāzes vērtībā, kuri vērtējami aprēķina formulā. Lai varētu novērtēt vai izstrādātā bāze ir "pareiza" ir noteikta "atbilstības pārbaude" –konkrētā objekta kadastrālā vērtība, kas aprēķināta ar formulām un bāzes rādītājiem tiek izdalīta ar darījuma cenu – dalījumam jābūt tuvu vieniniekam. Ja lielākā daļa no attiecībām ir tuvu "1", tad bāze ir atbilstoša.  Kadastrālās vērtību bāzes "pareizību" (atbilstību nekustama īpašuma tirgum) var noteikt tikai analizējot kontekstā ar nekustamā īpašuma tirgus rādītājiem.Katra kadastra objekta spēkā esošās kadastrālās vērtības pieejamas portālā kadastrs.lv .  | Projekts saistībā ar šo iebildumu nav precizēts |
| 39 | Iebildums ir par Projekta sabiedrisko apspreišanu | **Latvijas Pašvaldību savienība**2. LPS ieskatā sabiedrības līdzdalībai atvēlot vien 8 darba dienas, turklāt nevis patiesam un viegli uztveramam diskusiju dokumentam ar pietiekami daudz piemēriem, bet normatīvā akta projektam ar 16 tehniskiem pielikumiem un ļoti sarežģītu normatīvā akta veidolu, kurš daļēji ir juristu, daļēji matemātiķu veidots (piemēram, ar normatīvā akta projektā divas reizes aprakstītu vienu un to pašu formulu divos dažādos punktos (vienreiz vārdiski, otro reizi formulas veidā), kas pat profesionāļiem liek samulst – vai vienu matemātisko darbību apzināti ir plānots veikt divas reizes, vai arī tā ir pašu projekta autoru neizpratne par uzrakstīto?), pēc būtības tiek demonstrēta nevēlēšanās iegūt atgriezenisko saiti no sabiedrības. | **Panākta vienošanās**Projekta sabiedriskā apspriešana tika organizēta atbilstoši Ministru kabineta 2009. gada 25. augusta noteikumos Nr. 970 „Sabiedrības līdzdalības kārtība attīstības plānošanas procesā". noteiktajai kārtībai.Papildus normatīvā akta projektam tika publicēta info-grafika par būtiskajām izmaiņām kadastrālajā vērtēšanā.Normatīvajā aktā nav normas, kas dublētu vienu un to pašu darbību.Normatīvā akta projekta apspriešana ar sadarbības partneriem, tai skaitā Latvijas Pašvaldību savienību, tika uzsākta 2018. gada februārī. | Projekts saistībā ar šo iebildumu nav precizēts |
| 52 | Iebildums par projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**5. Noteikumu projektā nav piedāvāts nekāds risinājums vienam no būtiskākajiem kadastrālajā vērtēšanā konstatētajam trūkumam – ekskluzīvo un premium segmenta īpašumu kadastrālo vērtību neesība tādā pat vērtību līmenī kādā tiek vērtēti vidusmēra īpašumi, bet krietni zemākā. Atbilstoši VZD informācijai Kadastrālo vērtību bāzes atbilstība 2012.-2013.gada darījumu cenām sērijveida dzīvokļiem esot 85% no tirgus vērtībām, individuālās apbūves zemēm - 82%, lauku mājām - 86%, savukārt par ekskluzīvo un premium segmenta īpašumu kadastrālo vērtību atbilstībām tirgus vērtībām VZD vispār nesniedz nekāda veida informāciju. LPS ieskatā ekskluzīvo un premium īpašumu kadastrālo vērtību atbilstība tirgus vērtībām ir labākajā gadījumā robežās no 20 līdz 50%. Tā kā nekustamā īpašuma nodoklis tiek piemērots no kadastrālās vērtības, tad, piemēram, pie nodokļa likmes 1,5%, ‘parastajiem’ īpašumiem efektīvā nodokļa likme "atbilstoši piederošajam labumam" ir 1,23% - 1,29%, bet ekskluzīvajiem un premium labākajā gadījumā robežās no 0,75% līdz 0,30%, bet ļoti iespējams pat vēl mazāka. Pie nodokļa likmes 0,2% ‘parastajiem’ īpašumiem efektīvā nodokļa likme "atbilstoši piederošajam labumam" ir 0,16% - 0,17%, bet ekskluzīvajiem un premium labākajā gadījumā robežās no 0,10% līdz 0,04%, bet ļoti iespējams pat vēl mazāka. | **Panākta vienošanās**Sabiedrībā ir dažāda izpratne jēdzieniem "ekskluzīvs" vai "Premium" īpašums. Ņemot vērā, ka tie nav klasificēti, nav noteiktas īpašas pazīmes, Kadastra IS tie nav identificējami. Attiecībā uz jauniem objektiem – kam nekustamā īpašuma tirgū vērtības ir stipri augstākas Projektā ir paredzēts izvērtēt būvniecības periodu, kas dos iespēju novērtēt atbilstošāk nekustamā īpašuma tirgum jaunās un atjaunotās ēkas. Lai papildus izvērtētu "ekskluzivitāti" vai "Premium", nepieciešams normatīvajā aktā noteikt kritērijus pēc kā atšķirt šādus īpašumus un attiecīgi parametrus vai pazīmes, lai reģistrētu Kadastra IS. Papildus būtu jāizvērtē parametru iegūšanas, reģistrācijas un aktualizācijas izmaksu samērīgumu pret iegūto rezultātu.**Latvijas Pašvaldību savienībai jāsniedz konkrēti priekšlikumi ekskluzīvo un premium īpašumu definēšanai.** Attiecībā par spēkā esošās bāzes atbilstību, kas izstrādāta pamatojoties uz 2012.-2013. gada darījumu cenām, paskaidrojam, ka atbilstība 85 % līmenim tika saglabāta ievērojot vērtēšanas attīstības koncepcijā noteikto pāreju. Savukārt jauno projektu novērtēšanai Kadastra IS nebija datu objektu identificēšanai. Pašreiz ir saņemta informācija no Zemesgrāmatas, Centrālās statistikas pārvaldes, būvniecības informācijas sistēmas.. | Projekts saistībā ar šo iebildumu nav precizēts |
| 40 | Iebildums par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**13. Lai varētu izvērtēt pēc būtības projektā piedāvāto, ir nepieciešami dati jaunās kadastrālās vērtēšanas metodikas ietekmi uz nekustamā īpašuma nodokli turpmākajos gados, pie nemainīga esošā kadastrālo vērtību līmeņa un nemainīgas esošās nekustamā īpašuma nodokļa politikas. Tāpēc ir obligāti jāsniedz piemēri katras pašvaldības teritorijā gan par kadastrālajām vērtībām, gan par ēku nolietojumu teritorijas daļā, kuras esošā apbūve ir pēc iespējas nehomogēnāka. Šos piemērus katrā pašvaldībā lūdzam sagatavot pēc piemēra, kādu lūdzam sagatavot par Rīgas pilsētu, pēc Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes pieprasījuma:Veikt nekustamo īpašumu kadastrālās vērtības aprēķinus Rīgas pilsētas kadastra grupām Nr. 012, 071, 105 un 125 pēc Noteikumu projektā piedāvātās metodikas uz esošo NĪVKIS reģistrēto datu un spēkā esošo kadastrālo vērtību līmeņa pamata, atsevišķi izdalot ēku nolietojuma apmēru (procentos) un tā izmaiņas 10 gadu termiņā, pie nosacījuma, ka nekādi citi dati nemainās. Vēstules pielikumā pievienojam tabulas paraugu, kādā vēlamies saņemt nepieciešamo informāciju.Kā arī lūdzam sīkāku izskaidrojumu kadastrālo vērtību aprēķinam pēc Noteikumu projektā piedāvātas metodikas šādiem nekustamajiem īpašumiem:* Brēmenes iela 11, kadastra Nr. 0100 084 2072;
* Mazā Nometņu iela 43, kadastra Nr. 0100 057 0138;
* Balasta dambis 44, kadastra Nr. 0100 062 0068 un 0100 062 2007;
* Vīlipa iela 8, kadastra Nr. 0100 564 0008, un šai ēkai piekrītošajām zemes vienībām 0100 064 0199, 0100 064 0247, 0100 064 0252, 0100 064 088, 0100 064 0253, 0100 064 2148;
* Raņķa dambis 30, kadastra apzīmējums 0100 061 0080 012.

Papildus lūdzam sniegt informāciju, pēc cik gadiem ēkai Raņķa dambis 30, kadastra apzīmējums 0100 061 0080 012, nolietojums tuvosies vai būs nulle, pie nosacījuma, ka nekādi citi dati nemainās.14. Lūdzam sagatavot arī citus piemērus, kas atspoguļotu šīs vēstules 9.punktā minēto principu īstenojumu jaunajā kadastrālās vērtēšanas metodikā. | **Panākta vienošanās**Ņemot vērā, ka kadastrālā vērtība nosakāma atbilstoši NĪ tirgum, tad tā arī jāvērtē salīdzinājumā ar nekustamā īpašuma tirgus informāciju. Metodika uzlabos atbilstību atsevišķām īpašumu grupām (jaunie, renovētie objekti), bet būtiskas vērtību izmaiņas radīs vērtību bāze atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū 2019. gads (spēkā esošā vērtību bāze atbilst pamatā atbilst 80-85 % 2012-2013. gada nekustamā īpašuma tirgus situācijai). Atbilstoši Ministru kabineta uzdevumiem (2017. gada 11. aprīļa sēdes protokolam Nr. 19 29. §) vispirms noteikts pilnveidot vērtēšanas metodiku un izstrādāt jaunu vērtību bāzi un tad izstrādāt grozījumus nodokļu politikā, lai nodrošinātu samērīgu nekustamā īpašuma nodokli.Kadastrālo vērtību izmaiņu piemēri norādītajām adresēm izvērtēti un izskatīti 31.07.2019. sanāksmē un pieņemti zināšanai. | Projekts saistībā ar šo iebildumu nav precizēts. |
| 41 | Iebildums par datu iegūšanu | **Latvijas Pašvaldību savienība**15. Lūdzam sniegt informāciju kādā veidā tiks iegūti dati par ēkām, kuras rekonstruētas pa daļām. | **Ņemts vērā**Dati par pārbūvēm tiks iegūti līdzšinējā kārtībā. Būvniecību regulējošie normatīvie akti paredz to, ka pirms pārbūves pieņemšanas ekspluatācijā ir jāveic būves kadastrālā uzmērīšana, kuras rezultātā par pārbūvēm dati nokļūs kadastra informācijas sistēmā. | Projekts saistībā ar šo iebildumu nav precizēts |
| 42 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Biedrība "Lauksaimniecības organizāciju sadarbības padome"** Noteikumu projektā nav piedāvāti risinājumi būtiskiem kadastrālajā vērtēšanā konstatētajiem trūkumiem:* kad saimnieciskajā darbībā lietotam nekustamam īpašumam ir neadekvāti zemas kadastrālās vērtības, piemēram, degvielas uzpildes stacijām vai auto tirdzniecības saloniem, kuri būtu vērtējami atbilstoši tipiskām tirdzniecības telpām.

kad pilnībā rekonstruētu vai pārbūvētu ēku kadastrālā vērtība netiek tuvināta tirgus vērtībai vismaz tādā pat apmērā kā nerekonstruētām ēkām. | **Panākta vienošanās**Apgalvojums, ka saimnieciskajā darbībā lietotam nekustamajam īpašumam ir neadekvāti zemas kadastrālās vērtības, nav pamatots.Ne visi saimnieciskajā darbībā lietotie nekustamie īpašumi jāvērtē kā tirdzniecība. Piemēram ferma, graudu kaltes arī ir saimnieciskā darbībā lietots nekustamais īpašums.Vēršam uzmanību, ka benzīntanku vērtību veido vairākas komponentes – ēkas, inženierbūves, iekārtas. Ēkas kadastrālā vērtība ir tikai daļa no kopējās benzīntanka vērtības.Projektā ir piedāvāts risinājums pilnībā rekonstruētu vai pārbūvētu ēku kadastrālo vērtību tuvināšanai nekustamā īpašuma tirgum –ēkas iedalīt būvniecības periodos un piemērot korekciju ēkām, kam fiziskais stāvoklis ir "labs".  | Projekts saistībā ar šo iebildumu nav precizēts |
| **Iebildumi, par kuriem panākta vienošanās 16.augusta starpinstitūciju sanāksmē** |
| 43 | 13. Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma izsniedz informāciju par zemes vienības kadastrālo vērtību sadalījumā pa lietošanas mērķiem  | **Zemkopības ministrija** 6.Lai nekustamā īpašuma īpašniekam būtu iespēja pārliecināties par kadastrālās vērtības aprēķina pareizību, lūdzam papildināt noteikumu projekta 1. sadaļu ar jaunu punktu, kas paredz, ka Valsts zems dienests pēc pieprasījuma sniedz detalizētu kadastrālās vērtības aprēķinu. | **Ņemts vērā** Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma jau šobrīd sniedz detalizētu kadastrālās vērtības aprēķinu atbilstoši 2018. gada 24. jūlija Ministru kabineta noteikumu Nr. 439 "Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas pieprasīšanas un izsniegšanas kārtība" 13. punktam. Informācija par pakalpojumu pieejama Valsts zemes dienesta mājas lapā <https://www.vzd.gov.lv/lv/pakalpojumi/izzinas/vertibas-noteiksana/kadastralas-vertibas-aprekins/#description>Projekta 13. punkts papildināts, lai būtu saprotams, ka pieejami visi kadastrālās vērtības aprēķinā izmantotie objektu raksturojošie dati. Anotācija papildināta, ka līdz projekta apstiprināšanai tiks precizēta zemes vienības kadastrālās vērtības aprēķina izdruka, tajā iekļaujot visu Valsts meža dienesta saņemto informāciju un meža zemes vērtības aprēķina formulu. Pēc projekta apstiprināšanas kadastra objektu vērtību aprēķina esošās izdrukas tiks precizētas arī ar jaunajiem vērtību ietekmējošiem datiem.Papildināta Projekta anotācijas I sadaļas 2. punkts, ka informāciju par kadastrālās vērtības aprēķinā izmantotajiem datiem īpašnieks saņem bez maksas | 15. Valsts zemes dienests pēc pieprasījuma izsniedz informāciju par zemes vienības kadastrālo vērtību sadalījumā pa lietošanas mērķiem un kadastrālās vērtības aprēķinā izmantotajiem objektu raksturojošiem datiem.Anotācijas I sadaļas 2.punkts"Atbilstoši Kadastra likuma 85.pantam īpašniekam ir tiesības informāciju saņemt bez maksas reizi kalendārajā gadā dokumenta veidā un neierobežotu skaitu reižu izmantojot Valsts zemes dienesta uzturētu identificētai personai internetā pieejamu elektronisko pakalpojumu.""Līdz projekta apstiprināšanai tiks precizēta zemes vienības kadastrālās vērtības aprēķina izdruka, tajā iekļaujot visu Valsts meža dienests saņemto informāciju un meža zemes vērtības aprēķina formulu. Pēc projekta apstiprināšanas kadastra objektu vērtību aprēķina esošās izdrukas tiks precizētas arī ar jaunajiem vērtību ietekmējošiem datiem." |
| 44 | "54. Meža zemes bāzes vērtību noteikšanai aprēķina meža zemes vidējo vērtību līmeni dalījumā pa meža augšanas apstākļu tipiem, izmantojot ienākumu pieeju, ņemot vērā:54.1. tīro ienākumu no galvenās cirtes atbilstoši informācijai par vidējo likvīdo krāju galvenās cirtes vecumu sasniegušās mežaudzēs sadalījumā pa valdošajām koku sugām;54.2. meža augšanas apstākļu tipam atbilstošo galvenās cirtes vidējo vecumu;54.3. vidējos meža apsaimniekošanas izdevumus uz vienu hektāru." | **Zemkopības ministrija**3. Meža nozares organizāciju ieskatā noteikumu projektā iestrādātā meža zemju kadastrālās vērtēšanas sistēma pēc būtības ir nepamatota attiecībā pret meža īpašnieku. Piemēram, noteikumu projekta 54.2.punkts nosaka, Meža zemes bāzes vērtību noteikšanai aprēķina meža zemes vidējo vērtību līmeni dalījumā pa meža augšanas apstākļu tipiem, izmantojot ienākumu pieeju, ņemot vērā meža augšanas apstākļu tipam atbilstošo galvenās cirtes vidējo vecumu. Vairāk kā 10 meža tipos var audzēt egli, priedi vai bērzu, kur katrai sugai ir atšķirīgs galvenās cirtes vecums saskaņā ar Meža likumā noteikto.4. Ja Meža zemes bāzes vērtību nosaka ar ieņēmumu pieeju, ir jānosaka precīza diskonta likme, jo tās ietekme ir visbūtiskākā uz īpašuma tagadnes vērtību.**Zemkopības ministrija** 2. Noteikumu projektā iestrādātā meža zemju kadastrālās vērtēšanas sistēma nenodrošina iespēju meža īpašniekam prognozēt nodokļu summas nākotnē un plānot attiecīgo darbību.  | **Panākta vienošanās**Paskaidrojam, ka meža zemes vērtību līmeņa aprēķinos tiek ņemts vērā Meža likumā noteiktais ciršanas vecums. Tiek ņemts vērā arī dažādais sugu sastāvs. Meža augšanas tipam nosaka vidējo svērto vecumu atkarībā no sugu procentuālā sadalījuma ko meža augšanas tipu griezumā sniedz Valsts meža dienests.Noteikt vienu konkrētu likmi noteikumos nav lietderīgi, jo likme ir mainīgs lielums. Ņemot vērā bāzes izstrādes ciklu – četri gadi, noteikumos iestrādāt vienu lielumu nevar. Attiecīgajā bāzes izstrādē lietotās likmes lielums un pamatojums tiks publicēts pārskatā par bāzes izstrādi pirms projekta iesniegšanas Ministru kabinetā.Izskatot meža zemes vērtību bāzes izstrādes jautājumus meža nozares speciālisti sniedza priekšlikumus, kas būtu jāņem vērā gatavojot publicēšanai pārskatu par attiecīgā perioda vērtību bāzes izstrādes pamatojumu,Jautājumi par nekustamā īpašuma nodokļa prognozēšanu nākotnē izskatāmi nekustamā īpašuma nodokļa politikas ietvaros. | 56. Meža zemes bāzes vērtību noteikšanai aprēķina meža zemes vidējo vērtību līmeni dalījumā pa meža augšanas apstākļu tipiem, izmantojot ienākumu pieeju, ņemot vērā:56.1. tīro ienākumu no galvenās cirtes atbilstoši informācijai par vidējo likvīdo krāju galvenās cirtes vecumu sasniegušās mežaudzēs sadalījumā pa valdošajām koku sugām;56.2. meža augšanas apstākļu tipam atbilstošo galvenās cirtes vidējo vecumu;56.3. vidējos meža apsaimniekošanas izdevumus uz vienu hektāru.Projekta anotācijas I sadaļas 4. punkts """Plānots sadarbībā ar Zemkopības ministriju turpināt darbu pie meža zemes vērtēšanas metodikas vienkāršošanas un tajā izmantoto mežu datu aktualizācijas. Pilnveidojumi izstrādājami līdz 2021. gada decembrim." |
| 45 | Anotācijas I sadaļas 4. punkts Ja lauksaimniecībā izmantojamai zemei noteiktu kadastrālo vērtību atbilstību tirgus darījumu cenām 40 % apmērā, tad tiktu sasniegta šī brīža "speciālās vērtības" ideja, kad, sākot ar 2016. gadu, nosaka kadastrālās vērtības pieauguma ierobežojumu 10 % apmērā.  | **Zemkopības ministrija** 10. Lūdzam skaidrot anotācijas I sadaļas 4. punktā norādīto informāciju "Ja lauksaimniecībā izmantojamai zemei noteiktu kadastrālo vērtību atbilstību tirgus darījumu cenām 40 % apmērā, tad tiktu sasniegta šī brīža "speciālās vērtības" ideja, kad, sākot ar 2016. gadu, nosaka kadastrālās vērtības pieauguma ierobežojumu 10 % apmērā". | **Panākta vienošanās**Paskaidrojam, ka pašreiz spēkā esošās kadastrālās vērtības ir izstrādātas atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus situācijai 2012 - 2013. gadā. Periodā līdz 2019. gadam visu laiku ir vērojams cenu kāpums lauksaimniecības zemēm (atšķirīgi pa novadiem – citur lielāks, citur mazāks). Speciālā vērtība – 10 % ierobežojums pieaugumam uz 2020. gadu faktiski darbojas tikai ~ 9 % lauku zemes vienībām. Ja nekustamā īpašuma nodokļa aprēķina vajadzībām tiktu ieviesta speciālā vērtība ar ~ 40 % atbilstību, tad ar to var aizstāt 10 % ierobežojuma aprēķinus ārpus Kadastra IS.Jautājums par nodokļiem skatāms nodokļu politikas ietvaros.Ņemot vērā papildus sanāksmē izteikto iebildumu – Izziņas pirmajā kolonnā minētā Projekta anotācijas rindkopa no anotācijas svītrota.  | Anotācijas I. sadaļas 4. punkts "Pašreiz spēkā esošās kadastrālās vērtības ir izstrādātas atbilstoši tirgus situācijai uz 2012./2013. gadu. Periodā līdz 2019. gadam visu laiku ir vērojams cenu kāpums lauksaimniecības zemēm (atšķirīgi pa novadiem – citur lielāks, citus mazāks). No 2016. gada ieviestā speciālā vērtība – katru gadu nodokļa pieauguma ierobežojums 10 %, uz 2020. gadu faktiski darbojas tikai ~ 9 % lauku zemes vienībām." |
| 46 | "19. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai Valsts zemes dienests izstrādā vērtību zonējumus, sadalot valsts teritoriju apgabalos, kuros savstarpēji salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem vērtība nekustamā īpašuma tirgū ir nosacīti līdzīga. Vērtību zonējums ir valsts teritorijas sadalījums vērtību zonās, kurās savstarpēji salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem vērtība nekustamā īpašuma tirgū ir nosacīti līdzīga."21. Vērtību zonējuma izstrādē vērtību zonu izdalīšanai (novietojuma izvērtēšanai) un kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai izmanto:21.1. vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un detālplānojumu;" | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.14. Kadastrālo vērtību zonas primāri tiek veidotas atbilstoši esošajai apbūvei, katras zonas robežās iekļaujot homogēnu (viendabīgu) esošo apbūvi. Teritorijas plānojumi un detālplānojumi tiek izmantoti kā papildus apsvērumi, kā arī veidojot zonas neapbūvētās teritorijās vai teritorijās ar īpašām atšķirībām; | **Panākta vienošanās** Zonas tiek veidotas maksimāli homogēnas (viendabīgas) izvērtējot esošo apbūvi. Vērtību zonas izdalīt tikai pēc faktiskās apbūves nevar, jo telpiski visu nav iespējams nodalīt. Primāri zonas izdala, lai izvērtētu novietojumu un tā ietekmi. Noteikumu projekts papildināts ar normu, ka vērtību zonu izdalīšanai izmanto faktisko – esošo apbūvi. | **Projekta anotācijas I sadaļas 2. punkts papildināts ar šādu skaidrojumu:**"Vērtību zonas izdalīt tikai pēc faktiskās apbūves nevar, jo telpiski visu nav iespējams nodalīt. Primāri zonas izdala, lai izvērtētu novietojumu un tā ietekmi.""Vērtību zonējuma izstrādē ar savstarpēji salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem saprotami tādi, kas ir līdzīgi pēc izmantošanas (līdzīgi vērtību ietekmējošie faktori) un līdzīgi pēc to raksturojošiem datiem, ēkām pēc vecuma, lieluma, labiekārtojumiem, nolietojuma, zemei pēc kvalitātes u.tml."21. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai Valsts zemes dienests izstrādā vērtību zonējumus, sadalot valsts teritoriju apgabalos, kuros savstarpēji salīdzināmiem nekustamajiem īpašumiem vērtība nekustamā īpašuma tirgū ir nosacīti līdzīga.23. Vērtību zonējuma izstrādē vērtību zonu izdalīšanai (novietojuma izvērtēšanai) un kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanai izmanto:23.1. **esošās apbūves raksturu**, vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un detālplānojumu;" |
| 47 | "130. Daudzfunkcionālās ēkas kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus:130.1. ēkas nolietojums;130.2. ēkas būvniecības periods;130.3. ēkas apgrūtinājumi;130.4. ēkas ārsienu materiāls;130.5. ēkas platības sadalījumā – dzīvojamā telpu grupa, nedzīvojamā telpu grupa un saimniecības telpu grupa;130.6. telpu grupu piesaistes stāvs;130.7. telpu grupu labiekārtojums." | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.16. Kadastrālajā vērtēšanā tiek respektēts nekustamo īpašumu un jo īpaši ēku atļautais multifunkcionālais lietojums, kadastrālo vērtēšanu nebalstot uz ēkas daļu faktisko lietojumu, kura izmaiņām nav nepieciešama ēku pārbūve ar būvprojektu; | **Panākta vienošanās** Ēku daļu faktiskais lietojums (telpu grupas lietošanas veids) kadastrālās vērtības aprēķinā kā izmantošana netiek izvērtēts. Daudzfunkcionālās ēkās, kurās ir dažādas izmantošanas telpu grupas – biroji, dzīvojamās, sporta, ražošana u.c., tās tiks vērtētas ar vienādu bāzes vērtību, izņemot dzīvojamām telpu grupām tiks izvērtēta labiekārtojuma esamība.  | 130. Daudzfunkcionālās ēkas kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus:130.1. ēkas nolietojums;130.2. ēkas būvniecības periods;130.3.ēkas ārsienu materiāls;130.4. ēkas apgrūtinājumi;130.5. ēkas platības sadalījumā – dzīvojamā telpu grupa, nedzīvojamā telpu grupa un saimniecības telpu grupa;130.6. telpu grupu piesaistes stāvs;130.7. telpu grupu labiekārtojums. |
| 48 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**6. Noteikumu projektā nav piedāvāts risinājums arī citam būtiskam kadastrālajā vērtēšanā konstatētajam trūkumam, kad saimnieciskajā darbībā lietotam nekustamam īpašumam ir neadekvāti zemas kadastrālās vērtības, piemēram, benzīna uzpildes stacijām, vai piemēram, auto tirdzniecības saloni ir kadastrāli novērtēti, atbilstoši klasisku rūpnīcu vērtībai, nevis atbilstoši tipiskām tirdzniecības telpām. Tāpat projektā nav piedāvāts risinājums pilnībā rekonstruētu vai pārbūvētu ēku kadastrālo vērtību tuvinājumam tirgus vērtībām vismaz tādā pat atbilstības līmenī kā nerekonstruētām ēkām. | **Panākta vienošanās** Apgalvojums, ka saimnieciskajā darbībā lietotam nekustamam īpašumam ir neadekvāti zemas kadastrālās vērtības, nav vispārināms, tas attiecināms uz gadījumiem, kad noteikta neatbilstoša izmantošana. Benzīntanku vērtību veido komponentes – ēkas, inženierbūves, iekārtas. Ēkas kadastrālā vērtība ir tikai daļa no kopējās benzīntanka vērtības.Atsevišķo gadījumu problēma ar jauktu izmantošanu (salons un remontdarbnīca) vienā ēkā, tiks risināta izdalot sīkāk vērtību zonas, lai vienā vērtību zonā netiktu iekļautas tirdzniecības ēkas ar tipiskām ražošanas ēkām. Izteiktā komercobjektu zonā, piem. Tirdzniecības centra Spices rajons un apkārt esošie autosaloni/servisi, tiks novērtēti līdzīgi.  2019. gada 31. jūlija Starpinstitūciju sanāksmē tika lemts papildināt daudzfunkcionālo vērtēšanas metodi ar autosaloniem/ servisiem, vērtējot dažādi tirdzniecības un ražošanas telpu grupas. Veicot Kadastra IS reģistrēto datu analīzi secināms, ka vērtēt autosalonus/servisus caur telpu grupām varēs, kad šādas ēkas būs Kadastra IS identificējamas. Šobrīd autoservisi ne galvenā lietošanas veida līmenī, ne būvju tipu līmenī netiek izdalīti kā atsevišķa objektu grupa. Kadastrā ir reģistrētas apmēram 330 ēkas, kurām nosaukumā ir vārda sastāvdaļa "serviss".Lai gan autoservisu ēkām ir reģistrēti vairāk kā 10 dažādi tipi, tomēr lielākā daļa ēku (apmēram 75 %) ir reģistrētas kā ražošanas ēkas. Apmēram 15 % ēku ir reģistrētas kā tirdzniecības ēkas. 4/5 ēku ir reģistrēta tikai viena telpu grupa, kas nozīmē, ka vērtību aprēķinā tām tiek pielietota attiecīgā bāzes vērtība. Ja līdz šim galvenās bažas par autoservisu nekorektu novērtēšanu saistībā ar tajos esošām vairām telpu grupām, kam vērtības ir krasi atšķirīgas (vienā ēkā tirdzniecības un ražošanas telpu grupas), tad autoservisi, kam tips ir noteikts tirdzniecības ēkas un kuriem ir vairāk nekā viena telpu grupa, Latvijas teritorijā ir tikai četri.Tā kā šādas tirdzniecības ēkas (autoservisi, autocentri) pārsvarā atrodas izteiktās komerczonās nevis ražošanas zonās, tad problēmas risinājumam tiek izmantotas vērtību zonas. Šobrīd notiek darbs pie būvju klasifikācijas grozījumiem, kur viens no ierosinājumiem ir arī atsevišķi izdalīt autoservisu ēkas, kas ļaus identificēt konkrētos objektus un korekti tos novērtēt.Projektā ir piedāvāts risinājums pilnībā rekonstruētu vai pārbūvētu ēku kadastrālo vērtību tuvināšanai NĪ tirgum ēkas iedalīt būvniecības periodos un piemērot korekciju ēkām, kam fiziskais stāvoklis ir "labs".  | Projekts saistībā ar šo iebildumu nav precizēts |
| 49 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**9. Noteikumu projekts ir jāpapildina vismaz ar šādiem principiem, it sevišķi ņemot vērā tieslietu ministra pausto, ka kadastrālajām vērtībām jābūt taisnīgām. Atbilstoši šiem principiem, kardināli jāpārstrādā pats projekts, lai kadastrālās vērtēšanas rezultāts būtu šiem principiem atbilstošs: **Latvijas Pašvaldību savienība**9.1 Primāri un tuvāk tirgus vērtībām masveidā kadastrāli jānovērtē ekskluzīvie un premium īpašumi; | **Panākta vienošanās**Ar nekustamā īpašuma nodokļa likmi var risināt tā saucamo "ekskluzīvo un premium" nekustamo īpašumu aplikšanu.Turpmāk minētie principi noteikumu projektā ir ietverti. Jaunais regulējums nodrošinās taisnīgu – atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus līmenim aprēķinātu kadastrālo vērtību. Atbilstoši Ministru kabineta protokollēmumiem pēc kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveidojumiem, pārskatāma nekustamā īpašuma nodokļu politika.  Visiem nekustamajiem īpašumiem kadastrālā vērtība ir jānosaka pēc vienotas metodikas. Kadastrālā vērtība ir visā valsts teritorijā pēc vienotiem kadastrālās vērtēšanas principiem masveida vērtēšanas procesā noteikta kadastra objekta vērtība naudas izteiksmē, ievērojot Kadastra IS reģistrētos objekta raksturojošos datus un vērtību bāzi, kas noteikta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai. Ņemot vērā, ka sabiedrībai ir dažāda izpratne jēdzieniem ekskluzīvs vai "premium", līdz ar to viennozīmīgi nav nosakāmi kritēriji pēc kādiem šādus īpašumus atpazīt. **Latvijas Pašvaldību savienībai jāsniedz konkrēti priekšlikumi ekskluzīvo un premium īpašumu definēšanai.**Noteikumu projekta anotācija papildināta ar kopsavilkumu par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem un rezultātiem. | Anotācijas I sadaļas 2. punkts Kopsavilkums par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem:− Zemes kadastrālā vērtība tiek noteikta atbilstoši lietošanas mērķiem: apbūvētai zemei – atbilstoši esošai izmantošanai, bet neapbūvētai atbilstoši nākotnes izmantošanai, gadījumā, ja teritorijas plānojums atļauj apbūvi un zemes vienība pēc tehniskajiem parametriem ir gatava apbūvei. Apbūvētas zemes kadastrālā vērtība tiek noteikta ievērojot faktisko apbūves intensitāti. (Neapbūvētai, bet apbūvējamai zemei ir būtiski lielāka kadastrālā vērtība nekā neapbūvētai zemei, kurā nav iespējama apbūve. Zonās, kurās esošā apbūve ir ar zemāku atļauto intensitāti nekā atļauj plānojums, zemes vērtība ir zemāka par neapbūvēto apbūves zemju vai ar augstākas intensitātes pakāpi apbūvētu zemju vērtību.) − Ēku kadastrālajā vērtēšanā tiek respektēta ēku atļautā izmantošana tai skaitā multifunkcionālais lietojums. (Lai panāktu atbilstošu novērtējumu palīgēkām, kas faktiski ir patstāvīgas ēkas ar labiekārtojumiem, nepieciešams pilnveidot uzskaiti nepieļaujot šādas ēkas klasificēt kā palīgēkas.)− Izstrādājot zonējumu – vērtību zonas tiek veidotas maksimāli homogēnas ievērojot esošo apbūvi un teritorijas plānojumos un detālplānojumos noteiktos nosacījumus, tai skaitā respektējot teritorijas plānošanā noteiktās jauktas centra apbūves teritorijās. − Kadastrālo vērtību atbilstība tiek novērtēta ar statistiskām metodēm analizējot attiecības starp aprēķināto vērtību un oficiālo darījumu cenu. Bāzes vērtības tiek noteiktas, izmantojot visas trīs vērtēšanas pieejas – darījumu salīdzināšanas, ienākumu kapitalizācijas un izmaksu. Bāzes vērtību pamatojumu veic ar vairākām metodēm – atkarībā no pieejamās informācijas un vērtējamā objekta. Papildus tiek veiktas pārbaudes un analizēti citi dati, piemēram, ekspertvērtējumi (īpaši objektiem ar kuriem attiecīgajā segmentā vai teritorijā nav oficiālu pirkuma-pārdevuma darījumu). (Atbilstoši darījumu salīdzināšanas pieejai salīdzināt var tikai savstarpēji salīdzināmus objektus (laiks, vieta, raksturojošie dati. utt.) līdz ar to, jauno un ļoti kvalitatīvo īpašumu segmenta pārdošanas cena nevar ietekmēt kadastrālo vērtību blakus esošajiem vecajiem, nolietotajiem īpašumiem.)− Bāzes vērtību pamatojums tiek sniegts pa vērtību zonām un lietošanas mērķu grupām. Pēc iespējas sabiedrībai viegli uztveramā formā tiek publiskoti visi pamatojumā izmantotie fakti un novērtējumi. Tiek publicēts kartogrāfiskais materiāls, kurā katram kadastra objektam – būvei un zemes vienībai tiek attēlota kadastrālā vērtība, kā arī dažādas pārskata kartes, lai varētu savstarpēji salīdzināt objektus. Visa informācija, tai skaitā kadastrālo vērtību zonu robežas tiek publicētas sabiedrības līdzdalībai vēl pirms projekta nodošanas Ministru kabinetā.− Valsts zemes dienests, sastopoties ar gadījumiem, kad kadastrā reģistrētie dati ir iemesls, kāpēc masveida vērtēšanā rodas būtiskas kļūdas vai rodas iespēja manipulēt ar kadastrālajām vērtībām, arī turpmāk plāno iesniegt priekšlikumus normatīvo aktu grozījumiem, lai novērstu nepilnības un iegūtu vērtēšanai papildus datus.**Kadastrālās vērtēšanas Projekta normu ieviešanas rezultātā** visu nekustamo īpašumu grupu kadastrālās vērtības tiks tuvinātas NĪ tirgus uzrādītajam līmenim, tajā skaitā zonās, kas tirgū tiek vērtētas kā pašas dārgākās un ievērojot faktu, ka arī pašās dārgākajās zonās atrodas objekti, kas ir būtiski sliktāki par citiem zonā esošajiem objektiem attiecīgi ar būtiski zemāku kadastrālo vērtību. Kadastrālo vērtību atbilstības tirgus vērtībām mērķis ir nodrošināt iespēju salīdzināt dažādos īpašumus – kadastrālā vērtība ir proporcionāla "atbilstoši piederošam labumam", kas ir pamatprincips taisnīgu nodokļu sadalījumam. |
| 50 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.2. Ekskluzīva un premium segmenta īpašumu pārdošanas cena nevar ietekmēt kadastrālo vērtību blakus esošajiem īpašumiem, kas nav ekskluzīvi vai premium segmenta; | **Ņemts vērā**Atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus jeb salīdzinošo darījumu pieejai, pamatojums vērtībai var būt tikai no savstarpēji salīdzināmiem darījumiem izvērtējot attiecīgo īpašumu segmentu ietekmējošos rādītājus. Piemēram jauno projektu dzīvokļu cenas nevar ietekmēt sērijveida dzīvokļiem nosakāmo bāzes vērtību. (Ministru kabineta noteikumu projekta 26. punkts nosaka vērtību bāzes izstrādē izmantot nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās vērtēšanas pieejas.) | Anotācijas I sadaļas 2. punkts papildināts ar kopsavilkumu par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem un rezultātiem (skat. izziņas 49. punkts) |
| 51 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.3. Primāri un tuvāk tirgus vērtībām kadastrāli jānovērtē zonas, kas tirgū tiek vērtētas kā pašas dārgākās, ievērojot faktu, ka arī pašās dārgākajās zonās atrodas objekti, kas tirgū tiek vērtēti kā būtiski sliktāki par citiem zonā esošajiem objektiem; |  **Panākta vienošanās** Atbilstoši nekustamā īpašuma tirgum jānovērtē visi īpašumi. Lai identificētu atšķirīgus objektus tiek lietotas klasifikācijas un objektus raksturojošie lielumi – vecums, ēku nolietojums, ēku labiekārtojumi. | Anotācijas I sadaļas 2. punkts papildināts ar kopsavilkumu par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem un rezultātiem (skat. izziņas 49. punkts) |
| 52 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.4. Zonās, kurās esošā apbūve nav pilnībā homogēna (viendabīga), un jo īpaši tādās, kur blakus ekskluzīviem īpašumiem atrodas vidusmēra vai pat zemas vērtības esošā apbūve, kadastrālās vērtības nedrīkst veicināt esošas dzīvojamās apbūves nojaukšanu tikai tāpēc, ka intensīvākas apbūves gadījumā īpašuma kadastrālā vērtība būtu atbilstošāka tirgus vērtībai atbilstoši nevis esošajai apbūvei, bet intensīvākajai nākotnē iespējamajai apbūvei; | **Panākta vienošanās** Lai identificētu atšķirīgus objektus tiek lietotas klasifikācijas. Zemes bāzes vērtību nosaka lietošanas mērķu grupai (mazstāvu, daudzstāvu) Apbūvētai zemei lietošanas mērķi nosaka pēc esošās izmantošanas, ko paredzMinistru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumu Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" 26., 27. punkti, 2. pielikums | Anotācijas I sadaļas 2. punkts papildināts ar kopsavilkumu par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem un rezultātiem (skat. izziņas 49. punkts) |
| 53 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.5. Diviem blakus esošiem būtiski dažādiem īpašumiem kadastrālajām vērtībām ir jābūt būtiski dažādām, turklāt būtiski labākajam īpašumam ir jābūt būtiski lielākai kadastrālajai vērtībai, salīdzinot ar būtiski sliktāko īpašumu; | **Ņemts vērā**Atbilstoši nekustamā īpašuma tirgum jānovērtē visi īpašumi. Lai identificētu atšķirīgus objektus tiek lietotas klasifikācijas un objektus raksturojošie lielumi – vecums, ēku nolietojums, ēku labiekārtojumi. | Anotācijas I sadaļas 2. punkts papildināts ar kopsavilkumu par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem un rezultātiem (skat. izziņas 49. punkts) |
| 54 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.6. Kadastrālo vērtību atbilstība tirgus vērtībām nav pašmērķis, mērķis ir tirgū dažādi vērtētu īpašumu un to objektu atbilstoši dažādas kadastrālās vērtības, nodrošinot, ka katra īpašuma kadastrālā vērtība ir proporcionāla "atbilstoši piederošam labumam". Bez šāda principa nav iespējams nodrošināt bāzi "taisnīgu nodokļu sadalījumam .";  | **Ņemts vērā**Atbilstoši nekustamā īpašuma tirgum jānovērtē visi īpašumi. Lai identificētu atšķirīgus objektus tiek lietotas klasifikācijas un objektus raksturojošie lielumi – vecums, ēku nolietojums, ēku labiekārtojumi. nekustamā īpašuma tirgus vērtība atspoguļo piederošā labuma vērtību. | Anotācijas I sadaļas 2. punktspapildināts ar kopsavilkumu par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem un rezultātiem (skat. izziņas 49. punkts) |
| 55 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.9. Kadastrālo vērtību atbilstība tiek novērtēta ne tikai izmantojot statistiskās metodes ar oficiālām darījumu cenām, bet analizējot arī pārējos datus, faktorus, izmantojot ekspertvērtējumus (jo īpaši objektiem ar kuriem nenotiek klasiskie pirkuma- pārdevuma darījumi vai arī kādu citu iemeslu dēļ attiecīgajā segmentā vai zonā nav oficiālu pirkuma-pārdevuma darījumu). Kadastrālo vērtību bāzes atbilstību pret noteikto atbilstības līmeni tirgus vērtībām pārbauda visiem kadastrā reģistrētiem objektiem. Tiek publicēts kartogrāfiskais materiāls, kurā katram kadastra objektam – būvei un zemes vienībai tiek attēlota kadastrālā vērtība, kā arī 1m2 kadastrālā vērtība, esošās apbūves kadastrālo vērtību salīdzināšanas atvieglošanai kartogrāfiski tiek attēlota katras ēkas un tās apbūves zemes vienības kadastrālo vērtību kopsummas dalījums ar ēkas kopējo platību.**Biedrība "Lauksaimniecības organizāciju sadarbības padome"** Noteikumu projekts ir jāpapildina ar normu, ka tiek publicēts kartogrāfiskais materiāls, kurā katram kadastra objektam – būvei un zemes vienībai tiek attēlota kadastrālā vērtība, kā arī 1m2 kadastrālā vērtība, Esošās apbūves kadastrālo vērtību salīdzināšanas atvieglošanai kartogrāfiski tiek attēlota katras ēkas un tās apbūves zemes vienības kadastrālo vērtību kopsummas dalījums ar ēkas kopējo platību; | **Panākta vienošanās** Kadastrālo vērtību bāzes izstrādē ir paredzēts vērtību bāzes pārbaudei izmantot dažādās vērtēšanas metodes, kur ir pieejama attiecīgā informācija. Ja ir pieejams ekspertvērtējums, piemēram iesniegto sūdzību gadījumos arī tas tiek analizēts. Kadastrālo vērtību bāzes atbilstību novērtē salīdzinājumā ar tirgus cenām. Projektā ir noteikts publicēt portālā (www.kadastrs.lv) izstrādē izmantoto nekustamā īpašuma darījumu informāciju, arī parādot kartogrāfiski.Kadastrālo vērtību bāzes atbilstību pret noteikto atbilstības līmeni tirgus vērtībām visiem kadastrā reģistrētiem objektiem pārbaudīt, salīdzinot kartē ēkas un tās apbūves zemes vienības kadastrālo vērtību kopsummas dalījums ar ēkas kopējo platību nevar, jo savstarpēji ar viena m2 vērtību var salīdzināt tikai salīdzināmus objektus (izmantošana, vecums, lielums, labiekārtojumi, nolietojums, u.t.t.). Savstarpēji nesalīdzināmu objektu vienas vienības publicēšana bez pārējās aprakstošās informācijas nav pieļaujama. Savukārt visu objekta raksturojošo datu atvēršana ir nesamērīga un īpašnieka privātuma aizskaršana.Šobrīd portālā kadastrs.lv jau ir pieejamas (bez maksas) vairākas tematiskās kartes: nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvais novērtējums (balles) un ēku galvenais lietošanas veids. Ņemot vērā, ka portālā tiks publicēta vērtību bāzes izstrādē izmantotā NĪ darījumu informācija, tad līdzīgā veidā grafiski iespējams parādīt arī izstrādes rezultātu – kadastrālās vērtības - griezumā pēc darījumu veida, lietošanas mērķa un citiem parametriem. Tematiskās kartes veidā var atspoguļot: kadastrālās vērtības par 1m2 sērijveida un jauno projektu dzīvokļiem, kadastrālās vērtības savrupmājām būvētas pirms un pēc 2000.gada, kadastrālās vērtības par 1ha lauku zemei gan pēc lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes, gan kopumā. | Anotācijas I sadaļas 2. punkts papildināts ar kopsavilkumu par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem un rezultātiem (skat. izziņas 49. punkts) |
| 56 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.11. Gadījumā, ja kadastrā reģistrētie dati ir iemesls, kāpēc masveida vērtēšanā rodas būtiskas kļūdas vai rodas iespēja manipulēt ar kadastrālajām vērtībām, Valsts zemes dienesta pienākums ir iesniegt normatīvo aktu grozījumus un pasākumu plānu, kas būtiskās kļūdas novērsīs vai izslēgs iespējas manipulēt ar kadastrālajām vērtībām, turklāt būs efektīvākais risinājums no visas sabiedrības viedokļa;**Biedrība "Lauksaimniecības organizāciju sadarbības padome"**Gadījumā, ja kadastrā reģistrētie dati ir iemesls, kāpēc masveida vērtēšanā rodas būtiskas kļūdas vai rodas iespēja manipulēt ar kadastrālajām vērtībām, Valsts zemes dienesta pienākums ir iesniegt normatīvo aktu grozījumus un pasākumu plānu, kas būtiskās kļūdas novērsīs vai izslēgs iespējas manipulēt ar kadastrālajām vērtībām, turklāt būs efektīvākais risinājums no visas sabiedrības viedokļa; | **Ņemts vērā**Valsts zemes dienests plāno iesniegt priekšlikumus normatīvo aktu grozījumus, lai iegūtu vērtēšanai papildus datus kā arī lai novērstu kadastra datu manipulēšanu. Piemēram, Centrālās statistikas pārvaldes oficiālās statistikas programmā 2020.-2022. gadam iekļaut informāciju par būvniecības izmaksām.Lai novērstu, manipulāciju ar ēku nolietojuma noteikšanu, ir iesniegts grozījumu projekts Ministru kabineta noteikumos "Būvju kadastrālā uzmērīšana". | Anotācijas I sadaļas 2. punkts papildināts ar kopsavilkumu par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem un rezultātiem (skat. izziņas 49. punkts) |
| 57 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība** 9.12. Blīvas apbūves zonās apbūvētas zemes kadastrālā vērtība tiek noteikta atbilstoši esošās apbūves intensitātei, nevis atļautajai lielākajai apbūves intensitātei; | **Ņemts vērā**Zemes KV tiek aprēķināta ievērojot noteikto lietošanas mērķi - Individuālās apbūves un mazstāvu apbūves lietošanas mērķu bāze ir zemāka par daudzstāvu apbūves zemes bāzi. Lietošanas mērķi apbūvētai zemes vienībai nosaka pašvaldība atbilstoši ēkas pašreizējai izmantošanai. | Anotācijas I sadaļas 2. punktspapildināts ar kopsavilkumu par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem un rezultātiem (skat. izziņas 49. punkts) |
| 58 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.13. Neapbūvētai, bet apbūvējamai zemei pilsētu teritorijās ir būtiski lielāka kadastrālā vērtība nekā neapbūvētai zemie, kurā nav iespējama apbūve; | **Ņemts vērā**Pilnīgi piekrītam Latvijas Pašvaldību savienības izteiktajam apgalvojumam, ka neapbūvētai, bet apbūvējamai zemei ir būtiski lielāka vērtība nekā neapbūvētai zemei, kurā nav iespējama apbūve. Zemes bāzes vērtību noteikšanai tiek analizēts nekustamā īpašuma tirgus. Arī nekustamā īpašuma tirgus apliecina, ka apbūves zemei ir daudz augstāka vērtība nekā zemei bez apbūves tiesībām. Šobrīd spēkā esošās bāzes vērtības arī to apliecina. | Anotācijas I sadaļas 2. punkts papildināts ar kopsavilkumu par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem un rezultātiem (skat. izziņas 49. punkts) |
| 59 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.15. Kadastrālo vērtību zonu robežas tāpat kā teritorijas plānojumi tiek nodoti sabiedriskajai apspriešanai; | **Panākta vienošanās** Kadastrālo vērtību zonējumu nodošana sabiedriskai apspriešanai līdzīgi kā teritorijas plānojumu nav nosakāma, jo tie ir konceptuāli atšķirīgi dokumenti. Teritorijas plānojumu apspriešanā iedzīvotāji vienojas par turpmāko pašvaldības teritorijas izmantošanu. Savukārt zonējums ir tehnisks rīks ar kura palīdzību teritorija tiek sadalīta atbilstošos vērtību līmeņos, par pamatu izmantojot spēkā esošo (sabiedrības apspriesto) teritorijas plānojumu.Sabiedrībai apspriešanai izstrādāto vērtību bāzi t.sk. zonējumus un projektētās kadastrālās vērtības vēl pirms tās iesniegšanas Valsts kancelejā izsludināšanai Valsts sekretāru sanāksmē paredzēts publicēt portālā [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv).Vērtību zonējuma izstrādes gaitā notiek sadarbība ar pašvaldību norīkotiem atbildīgajiem pārstāvjiem.  | Anotācijas I sadaļas 2. punkts papildināts ar kopsavilkumu par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem un rezultātiem (skat. izziņas 49. punkts) |
| 60 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.18. Kadastrālā vērtēšanā tiek nodrošināts palīgēku, kas faktiski ir patstāvīgas ēkas ar labiekārtojumiem, atbilstošs novērtējums vai arī tiek nodrošināti realitātei atbilstoši dati kadastrā šādas ēkas nepieļaujot klasificēt kā palīgēkas. | **Panākta vienošanās**Atbalstam, ka ēkas, kuru faktiskā izmantošana nav palīgēkas, būtu vērtējamas atbilstoši to faktiskajai izmantošanai. Un tās nedrīkstētu būt reģistrētas kā palīgēkas. Izvērtēt visām palīgēkām (apm. 800 000) labiekārtojumus ir nesamērīga prasība. Palīgēkas ar labiekārtojumiem, kas faktiski ir dzīvojamās mājas nebūtu klasificējamas kā palīgēkas.Būves galvenā lietošanas veida (izmantošanas) noteikšana ir pašvaldības būvvalžu kompetencē. Līdz ar to ēkas, kas faktiski ir patstāvīgas ēkas ar labiekārtojumiem,, bet tiek klasificētas kā palīgēkas, ir būvvalžu atbildība. Kadastrā ēku reģistrē atbilstoši būvvaldes sniegtajai izmantošanai (galvenais lietošanas veids). | Anotācijas I sadaļas 2. punkts papildināts ar kopsavilkumu par kadastrālās vērtēšanas metodikā ietvertajiem galvenajiem principiem un rezultātiem (skat. izziņas 49. punkts) |
| **Iebildumi, par kuriem panākta vienošanās pēc 16.augusta starpinstitūciju sanāksmes** |
| 61 | Noteikumu projekta 4. pielikums "Zemes kadastrālās vērtības aprēķinā izvērtējamie apgrūtinājumi"kolonnas "lauku zeme" skaidrojums:3 piemēro nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupām: "Lauksaimniecības zeme", "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu" un "Ūdens objektu zeme". | **Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija**1. Neatbalstām noteikumu projektu 4. pielikumu sašaurinātā apjomā (salīdzinoši ar spēkā esošo), kas ļoti būtiski samazina zemes kadastrālās vērtības aprēķinā izvērtējamo apgrūtinājumu sarakstu, faktiski lauku teritorijās kā kadastrālās vērtības samazinošo vērtību nosakot tikai elektrisko tīklu un elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijas. Norādām, ka īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, mikroliegumi, vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (jo īpaši, Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjosla) arī lauku zemē paredz mazākus vai lielākus aprobežojumus īpašuma izmantošanā, piemēram, aizliegums uzart, kultivēt, piesēt vai mēslot dabiskās pļavas, ierobežojumi meliorācijai, būvju (tai skaitā, mazēku) būvniecībai u.c. darbībām, kas citkārt (ārpus šīm teritorijām) būtu iespējamas. Līdz ar to nepiekrītam, ka šādām zemēm, pat, ja apbūve nav to primārā izmantošana (nekustamā īpašuma lietošanas mērķis), vērtība ir tāda pati, kā blakus zemēm (bez šiem aprobežojumiem). Lai arī noteikumu projekta 21.3. apakšpunkts paredz informāciju par īpaši aizsargājamo dabas teritoriju ņemt vērā vērtību zonējumu izstrādē, bez papildus paskaidrojošiem materiāliem (piemēriem, papildu aprēķiniem utml.) VARAM nepiekrīt, ka zemes īpašumu kadastrālo vērtību atšķirības pēc jaunās kadastrālās vērtēšanas sistēmas būtu atbilstošas īpašumu ierobežojumu statusam. Ņemot vērā, ka kadastrālā vērtība ir tuvināta tirgus vērtībai, uzskatām, ka tirgus situācijā šādiem īpašumiem (ar vai bez iepriekš minētajiem apgrūtinājumiem) pie citādi līdzvērtīgiem apstākļiem (novietojums, zemes auglība utml.) būtu pietiekami atšķirīgas īpašumu vērtības. VARAM īpašumā un tiesiskajā valdījumā ir 866 zemes vienības ar kopējo platību 98 834,62 ha valsts zemes, kas atrodas īpaši aizsargājamās dabas teritorijās. Paredzams, ka noteikumu projekta regulējums palielinās nekustamā īpašuma nodokli un valstij nepieciešamo finanšu apjomu šī nodokļa nomaksai. Tāpat paredzams zemes īpašnieku neapmierinātība ar kadastrālās vērtību apmēru (kas ietekmē nekustamā īpašuma nodokļa apmēru) īpaši aizsargājamās dabas teritorijās un mikroliegumos.Tāpat nepieciešams plašāks skaidrojums arī noteikumu projekta anotācijas I sadaļas 2. punktā "Kadastrālās vērtības aprēķina vispārīgie jautājumi". Attiecībā uz meža zemēm VARAM varētu piekrist, ka meža zemes kvalitātes novērtējuma samazinājums (kas ir spēkā jau šobrīd, gan saglabāts noteikumu projektā), ja ir ciršanas ierobežojumi, ir salīdzinoši adekvāts nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības korekcijas lielums, jo šādas zemes (ārpus pilsētām un ciemiem) praktiski arī izmantojamas tikai mežsaimniecībai. Bet arī šādā gadījumā nepieciešami papildus piemēri, kā pie jaunās kadastrālās vērtēšanas sistēmas mainīs meža īpašumu kadastrālās vērtības iekšpus un ārpus īpaši aizsargājamām dabas teritorijām un mikroliegumiem.Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas Dabas aizsardzības departaments pēc 15. augusta sanāksmes ir pārskatījis kadastrālo vērtību ietekmējošos apgrūtinājumus, un joprojām uztur iebildumu par Kadastrālās vērtēšanas noteikumu 3.pielikuma papildināšanu ar  **dabas liegumiem un stingrāka regulējuma** īpaši aizsargājamās dabas teritorijām/to funkcionālās zonām, un **mikroliegumiem** kā īpašuma kadastrālo (tirgus) vērtību ietekmējošiem apgrūtinājumiem lauku zemēs, kas visā platībā nav mežs.Kodi atbilstoši MK noteikumiem Nr.61 "Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru", kas atbilstoši tiek reģistrēti Kadastrā. | **Panākta vienošanās**Apgrūtinājumu izvērtēšanas maiņa tika veikta, lai pēc iespējas tuvāk nekustamā īpašuma tirgum novērtētu visus īpašumus. Aprēķina algoritmā tika atstāti tikai tie apgrūtinājumi, kas samazina vērtību un netiek ievērtēti savādākā veidā. Tika analizēti nekustamā īpašuma tirgus darījumi (2014. līdz 2016. gada Vidzemes plānošanas reģionā (atrodas lielākās īpaši aizsargājamā dabas teritorijas- Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāts, aizsargājamo ainavu apvidus Ziemeļgauja, Gaujas nacionālais parks u.c.). Analīzē ietvertas Vidzemes reģionā dominējošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes no IV (vidējas kvalitātes) un V (labas, auglīgas, meliorētas) kvalitātes grupas. Analīze uzrādīja, ka apgrūtinājumi faktiski neietekmē tirgus vērtību . Ir pat vērojama tendence, ka pieaug pieprasījums pēc īpašumiem, kas atrodas dabas lieguma teritorijā, jo par to tiek saņemti atbalsta maksājumi un cenas šādos apgabalos kāpj. Ciršanas aizliegumi, kas ietekmē meža zemes vērtību tiek izvērtēti caur Valsts meža dienesta datiem kā kvalitatīvā novērtējuma samazinājums.Ņemot vērā Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas iebildumus un argumentus par mežu platībām ar liegumu statusu pilsētu teritorijās, Projekts papildināts ar jaunu normu, kas paredz izvērtēt ciršanas aizliegumus meža zemēs arī pilsētu teritorijās. Jautājums par nekustamā īpašuma nodokļa apjomu skatāms saistībā ar nekustamā īpašuma nodokļa politiku.Atkārtoti izskatot Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas iebildumu, panākta vienošanās, ka lauku zemēm vērtības aprēķinā papildus ciršanas ierobežojumu un zemes lietošanas veidu izvērtēšanai, paredzēt izvērtēt apgrūtinājuma ietekmi arī aprēķina formulā, bet tikai tām zemes vienībām, kas atrodas dabas teritoriju zonās ar visstingrāko izmantošanas aizliegumu. Apgrūtinājuma ievērtēšana samazinās vērtību lauksaimniecībā izmantojamām un "pārējām" zemēm, jo meža zemēm vērtība tādām zemes vienībām jau ir "0".  | Precizēts Projekta 3. pielikuma "Zemes kadastrālās vērtības aprēķinā izvērtējamie apgrūtinājumi" kolonnas "lauku zeme" skaidrojums, :"3 piemēro nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupām: "Lauksaimniecības zeme", "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu" un "Ūdens objektu zeme" tai skaitā pilsētās.."Papildināta Anotācija""Par apgrūtinājumiem īpaši aizsargājamās dabas teritorijās, tika analizēta nekustamā īpašuma tirgus informācija un pētīts, cik lielā mērā īpaši aizsargājamajās dabas teritorijās noteiktie saimnieciskās darbības ierobežojumi ietekmē darījumu cenas. Konstatēts, ka meža zemei ietekmi atstāj tikai ciršanas aizliegumi, bet uz lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenām ierobežojumi nekādu iespaidu neatstāj, jo aizsargjoslu platībās vairumā gadījumu ir citi zemes lietošanas veidi (pārējā zeme, pļavas, ganības) nevis aramzeme, kas jau šobrīd tiek vērtēta atšķirīgi. Šādos gadījumos apgrūtinājuma ietekme faktiski ir jau vienreiz ievērtēta kā cits zemes lietošanas veids nevis aramzeme. Arī lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvajā novērtējumā apgrūtinājumu ietekme pamatā ietverta, piemēram, dažādās komunikācijas, kas ir kā mehanizāciju traucējošie apstākļi un tiek izvērtēti, samazinot zemes kvalitatīvo novērtējumu (balles).""Pārskats par apgrūtinājumu izvērtējuma maiņu kadastrālajā vērtēšanā pieejams vietnē www.kadastralavertiba.lv. ([http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2019/05/Parskats\_apgr\_majaslapa\_2019.pdf)](http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2019/05/Parskats_apgr_majaslapa_2019.pdf%29)." Papildināts Projekta 3. pielikums "Zemes kadastrālās vērtības aprēķinā izvērtējamie apgrūtinājumi" ar kodiem:7313010100 "dabas rezervāta stingrā režīma zonas teritorija";7313020100 "nacionālā parka dabas rezervāta (stingrā režīma) zonas teritorija";7313040100 "dabas lieguma stingrā režīma zonas teritorija";7313050100 "dabas parka stingrā režīma zonas teritorija";Nosakot kā aprēķinā izvērtējamos apgrūtinājumus Lauku zemēm. |
| **Iebildumi saistībā ar noteikumiem Nr. 496 - Lietošanas mērķu noteikšana** |
| 62 | 14. Kadastrālās vērtēšanas vajadzībām zemi iedala atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim:14.1. lauku zemē, ja noteiktais lietošanas mērķis ir no lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme", "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu" un "Ūdens objektu zeme";14.2. apbūves zemē, ja noteiktais lietošanas mērķis nav no šo noteikumu 13.1. apakšpunktā minētajām lietošanas mērķu grupām.7.2. Apbūves zemes kadastrālās vērtības aprēķins | **Latvijas Darba devēju konfederācija**1.1. LDDK iebilst pret 14.1.punktā piedāvāto dalījumu lauku zemē un apbūves zemē, jo šāds dalījums ir maldinošs. Pēc tā var secināt, ka lauksaimniecības un meža zeme atrodas tikai lauku apvidos, savukārt apbūves zeme atrodas tikai pilsētās vai ciemos. Vēsturiski šis dalījums balstās likumos "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās", "Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos", "Par zemes lietošanu un zemes ierīcību" u.c. Šobrīd šādam dalījumam vairs nav pamata, turklāt, nav skaidri šāda dalījuma mērķi. Ņemot vērā, ka šis nav esošo noteikumu grozījumu, bet jaunu noteikumu projekts, tad nav lietderīgi ietvert dalījumus, kas neatbilst šā brīža situācijai. 1.2. LDDK iebilst pret 14.1.punktā piedāvāto lietošanas mērķu grupu "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu". LDDK ieskatā:1) Termins "Mežsaimniecības zeme" ir jāaizvieto ar Meža likumā lietoto terminu Meža zeme. Turklāt, arī Projektā daudzās pozīcijās tiek lietots termins Meža zeme (20.1.; 22.; 23.; 25. u.c.). 2) Salikums, kurā vienā sadaļā ir ietverta meža zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu, nav labs risinājums. Uz meža zemi absolūtajā vairumā gadījumu nav attiecināms saimnieciskās darbības aizliegums, savukārt īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu, ne vienmēr ir meža zeme. Līdz ar to šie lietošanas veidi jau šajā mērķu grupējuma pozīcijā ir nodalāmas.  | **Panākta vienošanās**Priekšlikumi izvērtējami, veicot grozījumus Noteikumos Nr. 496.Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanu regulē Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumi Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" (turpmāk – Noteikumi Nr. 496). Minētie noteikumi neparedz lauku zemes noteikt tikai lauku teritorijās. Dalījums lauku un apbūves zemēs ir nepieciešams, jo attiecīgo lietošanas mērķu zemes ir ar atšķirīgiem vērtību veidojošiem faktoriem. Piemēram zemes auglība (kvalitāte) ir būtisks faktors lauku zemei, bet mazsvarīgs apbūves zemei.Ar šo Projektu nevar grozīt Noteikumos Nr. 496 noteiktos nosaukumus. Projektā tiek lietoti ar Noteikumiem Nr. 496 apstiprinātie lietošanas mērķu nosaukumi. Atbilstoši Noteikumu Nr. 496 2. pielikumam "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācijas struktūra un paskaidrojumi" lietošanas mērķis ar kodu 0202 "Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu" ir nosakāms tikai īpaši aizsargājamās dabas teritorijas zonās, kurās visi dabas resursi pilnībā tiek izslēgti no saimnieciskās un citu veidu darbības.Lai viennozīmīgi būtu saprotams, ka lauku zemes ir arī pilsētās, Projekta 7.2. apakšnodaļas virsraksts papildināts ar "lauku zemes pilsētās".Sagatavots grozījumu projekts "Grozījumi Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumi Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" (turpmāk – Noteikumu Nr. 496 grozījumu projekts) 2. pielikumā – papildināts, ka Lietošanas mērķi "Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu" kods 0202, nosaka arī tajos gadījumos, ja zemes vienībā nav meža zemes vai lielāko daļu aizņem lauksaimniecībā izmantojamāzeme vai pārējās zemes. | **.**16. Kadastrālās vērtēšanas vajadzībām zemi iedala atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim:16.1. lauku zemē, ja noteiktais lietošanas mērķis ir no lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme", "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu" un "Ūdens objektu zeme";16.2. apbūves zemē, ja noteiktais lietošanas mērķis nav no šo noteikumu 16.1. apakšpunktā minētajām lietošanas mērķu grupām.7.2. Apbūves zemes un lauku zemes pilsētās kadastrālās vērtības aprēķins |
| 63 | Projekta 4.sadaļa4. Lauku zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrāde | **Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Projekta 4.sadaļas nosaukumu un 43.; 49.; 51.; 77.; 78.; 93. un 108.punktu, kā arī sadaļas 7.3. nosaukumu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums:LDDK iebilst pret Projektā piedāvāto dalījumu lauku zemē un apbūves zemē, jo šāds dalījums ir maldinošs. Detalizētāk skat. 1.iebildumu. | **Panākta vienošanās**Priekšlikumi izvērtējami, veicot grozījumus Noteikumos Nr. 496 Termina nosaukums tika saskaņots ar visām iesaistītajām institūcijām un tiek lietots kopš 2006. gada. Ņemot vērā, ka Latvijas Darba devēju konfederācijas iebildums lietot terminu "lauku zemes" nav īpaši pamatots, iebildums netiek ņemts vērā.Dalījums lauku un apbūves zemēs ir nepieciešams, jo attiecīgo lietošanas mērķu zemes ir ar atšķirīgiem vērtību veidojošiem faktoriem.  | Precizējumi Projekta 4. sadaļā nav veikti |
| 64 | Projekta sadaļa "7.2. Apbūves zemes kadastrālās vērtības aprēķins""82. Valsts zemes dienests, konstatējot zemes vienībām neatbilstošus lietošanas mērķus, informē par to attiecīgo pašvaldību. Pašvaldība mēneša laikā pēc minētās informācijas saņemšanas izvērtē noteikto lietošanas mērķu atbilstību normatīvo aktu prasībām un, ja nepieciešams, maina iepriekš noteikto lietošanas mērķi." | **Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija**2. Tāpat nav skaidrots, kādā veidā tiks aprēķināta kadastrālā vērtība nekustamajiem īpašumiem, kuriem nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts kā apbūves zeme, jo īpaši, ciemos, bet atbilstoši šobrīd spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem (piemēram, likuma "Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām" – īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, Sugu un biotopu aizsardzības likums - mikroliegumi) nevar tikt izmantoti apbūvei. Papildus norādām, ka nav skaidrs redzējums, kā sakārtot nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas (jo īpaši, maiņas) procesu, lai nodrošinātu tā atbilstību faktiskajai izmantošanai, kas savukārt ietekmē kadastrālo vērtību un secīgi – nekustamā īpašuma nodokli. Piemēram, joprojām ir daudzi nekustamie īpašumi, kuriem zemes reformas laikā kā nekustamā īpašuma lietošanas mērķis noteikts "Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība", tai pat laikā pēdējo 20+ gadu laikā zeme apmežojusies vai mākslīgi apmežota, kā rezultātā lielāko daļu zemes sastāda mežs (kas lielākoties atspoguļojas arī zemes lietošanas veidu sadalījumā). Un pie vienādiem apstākļiem dabā caur nekustamā īpašuma lietošanas mērķi blakus nekustamo īpašumu kadastrālās vērtības ir būtiski atšķirīgas. Jau šobrīd spēkā esošo Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumi Nr. 305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" 69.1 punkts (noteikumu projekta 82. punkts) paredz Valsts zemes dienestam tiesības informēt pašvaldību par zemes vienībām neatbilstošiem lietošanas mērķiem. Lūdzam sniegt informāciju, par cik zemes vienībām kopš normas spēkā stāšanās (1,5 gads) Valsts zemes dienests ir informējis pašvaldības un informēšanas rezultātiem (vai ir mainīts neatbilstošais lietošanas mērķis). VARAM ieskatā šī norma nav pietiekami efektīva, lai nodrošinātu visu nekustamo īpašumu lietošanas mērķu pārskatīšanu atbilstoši faktiskajai izmantošanai (vai ierobežojumiem), kas pie jaunās kadastrālās vērtēšanas sistēmas var būtiski palielināt daudzu nekustamo īpašumu nodokļu slogu. Papildus lūdzam noteikumu projekta 82. punktu papildināt ar "informējot par to zemes vienības īpašnieku".**Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Projekta 82.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums:82.punkts paredz, ka Valsts zemes dienests, konstatējot zemes vienībām neatbilstošus lietošanas mērķus, informē par to attiecīgo pašvaldību. Savukārt pašvaldība mēneša laikā pēc minētās informācijas saņemšanas izvērtē noteikto lietošanas mērķu atbilstību normatīvo aktu prasībām un pēc saviem ieskatiem, ja nepieciešams, maina iepriekš noteikto lietošanas mērķi. Ņemot vērā, ka Kadastra mērķis ir nodrošināt sabiedrību ar aktuālu kadastra informāciju par visiem valsts teritorijā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, ir jānovērš situācijas, ka pašvaldības bezdarbības dēļ kadastrā pastāv lietošanas mērķu neatbilstība likumīgi uzsāktam lietošanas veidam vai lietošanas mērķis ir pretrunā ar augstākā normatīvo aktu. Lai to nodrošinātu, Valsts zemes dienestam, gadījumos, kad Valsts zemes dienesta iegūtā vai no citām valsts un pašvaldību informācijas sistēmām saņemtā informācija liecina, ka zemes vienībām lietošanas mērķi neatbilst likumīgi uzsāktam lietošanas veidam vai ir pretrunā ar augstākstāvošu normatīvo aktu, piecu darbdienu laikā aktualizē datus un informē par to attiecīgo pašvaldību un nekustamā īpašuma objekta īpašnieku (tiesisko valdītāju). | **Panākta vienošanās**Priekšlikumi izvērtējami, veicot grozījumus Noteikumos Nr. 496 Ņemts vērā attiecībā uz Projekta 82. punktu – papildināts ar normu, ka par iespējami neatbilstošo lietošanas mērķi vienlaikus tiks informēts arī zemes īpašnieks.Kadastrālās vērtības aprēķins notiks atbilstoši reģistrētajam nekustamā īpašuma lietošanas mērķim. Teritorijai, kura nav paredzēta apbūvei nedrīkst noteikt apbūvei atbilstošo lietošanas mērķi. Noteikumi Nr. 496. paredz, ka lietošanas mērķa maiņu var ierosināt gan pašvaldība, gan īpašnieks, ja iepriekš likumīgi noteiktais lietošanas mērķis un tam piekrītošā zemes platība neatbilst minēto noteikumu prasībām. Pašvaldības nevar rīkoties "pēc saviem ieskatiem", tām ir jārīkojas atbilstoši normatīvo aktu prasībāmAttiecībā uz lūgumu sniegt informāciju, par cik zemes vienībām kopš normas spēkā stāšanās (1,5 gads) Valsts zemes dienests ir informējis pašvaldības – informējam, ka tāda veida uzskaite nav veikta. Par zemes lietošanas veidiem – ja informācija par zemes lietošanas veidiem ir aktualizēta, tad kadastrālā vērtība arī būs aktualizēta, jo visi lietošanas mērķi no grupām 01; 02; 03 vērtējas vienādi izmantojot platības sadalījumu pa zemes lietošanas veidiemLai neapbūvējamai zemes vienībai nenoteiktu apbūves lietošanas mērķi Noteikumu Nr. 496 grozījumu projektā paredzēta jauna norma"28.1. Lietošanas mērķi no lietošanas mērķu klases "Apbūves zeme" nenosaka, ja atbilstoši citiem spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem teritorija nevar tikt izmantota apbūvei." | Projekta sadaļa "7.2. Apbūves zemes kadastrālās vērtības aprēķins" nav mainīta."84. Valsts zemes dienests, konstatējot zemes vienībām neatbilstošus lietošanas mērķus, informē par to attiecīgo vietējo pašvaldību un zemes īpašnieku. Vietējā pašvaldība mēneša laikā pēc minētās informācijas saņemšanas izvērtē noteikto lietošanas mērķu atbilstību normatīvo aktu prasībām un, ja nepieciešams, maina iepriekš noteikto lietošanas mērķi." |
| 65 | "83. Apbūves zemes kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētus datus:83.1. zemes vienībai un zemes vienības daļai noteiktos apgrūtinājumus, kas ietekmē zemes vērtību, un to aizņemtās zemes platības;83.2. zemes vienības un zemes vienības daļas lietošanas mērķi un tam piekrītošo zemes platību.""84. Apbūves zemes kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:[..]" | **Latvijas Darba devēju konfederācija** iebilst pret Projekta 83.punktu un 84.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums83.punkts un 84.punkts paredz apbūves zemes kadastrālās vērtības aprēķinā izmantot zemes vienībai un zemes vienības daļai noteiktos apgrūtinājumus, kas ietekmē zemes vērtību, un to aizņemtās zemes platības, zemes vienības un zemes vienības daļas lietošanas mērķi un tam piekrītošo zemes platību, bet neparedz izmantot datus par zemes vienības un zemes vienības daļas likumīgi uzsāktajiem lietošanas veidiem un tiem piekrītošo zemes platību. Tas ir labi, ka tiek ņemti vērā apgrūtinājumi, kas ietekmē zemes vērtību, bet būtu jāņem vērā arī likumīgi uzsāktais lietošanas veidu, kam attiecībā uz KV var būt ievērojami lielāka nozīme.  | **Panākta vienošanās** Jautājumi par faktisko izmantošanu izvērtējami, veicot grozījumus Noteikumos Nr. 496.Apbūves zemes vērtību neietekmē zemes lietošanas veidi (aramzeme, pļava, mežs, zeme zem ūdeņiem u.c). Atbilstoši faktiskai izmantošanai tiek noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – lauksaimniecības zeme, mežsaimniecības zeme un apbūves zeme. Apbūvētai zemei lietošanas mērķi nosaka atbilstoši uz tās esošām būvēm, ņemot vērā galveno lietošanas veidu. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība regulē Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumos Nr. 496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība". Noteikumu Nr. 496 grozījumu projektā paredzēta jauna norma28.2 Zemes vienībai, kurai atbilstoši Valsts meža dienesta informācijai ir reģistrēta meža zeme, nosaka lietošanas mērķi no lietošanas mērķu grupas 02 "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu" ar piekrītošo platību ne mazāku kā reģistrētā meža zemes platība. | **.**85. Apbūves zemes un lauku zemes pilsētās kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētus datus:85.1. zemes vienības un zemes vienības daļas lietošanas mērķi un tam piekrītošo zemes platību;85.2. zemes vienībai un zemes vienības daļai noteiktos apgrūtinājumus, kas ietekmē zemes vērtību, un to aizņemtās zemes platības.86. Apbūves zemes un lauku zemes pilsētās kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu: [..] |
| 66 | Iebildums par anotāciju kopumā | **Finanšu ministrija**4. Lūdzam papildināt noteikumu projekta anotāciju ar informāciju par to, kā un ar kurām normām noteikumu projektā ir risināta un novērsta rīcības iespēja manipulēt ar kadastra reģistrā reģistrējamajiem un kadastrālās vērtības noteikšanai izmantojamajiem datiem. Vienlaicīgi lūdzam, nepieciešamības gadījumā, ar attiecīgajām normām papildināt arī noteikumu projektu. Mūsuprāt, ar noteikumu projektu nav novērsta iespēja ietekmēt un optimizēt kadastrālās vērtības, izmantojot telpu grupu un ēku lietošanas veidus un zemes lietošanas mērķus. | **Panākta vienošanās**Noteikumu projekts nosaka kadastrālās vērtības noteikšanas kārtību. Savukārt būves galveno lietošanas veidu nosaka būvvaldes atbilstoši Būvju klasifikācijai, zemei – nekustamā īpašuma lietošanas mērķi nosaka pašvaldība atbilstoši nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācijai Ministru kabineta noteiktā kārtībā. Līdz ar to būves galveno lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa noteikšanas pretēji normatīvo aktu prasībām problemātika nav risināma noteikumu projektā. Iebildums izvērtējams veicot grozījumus Noteikumos Nr. 496 Noteikumos Nr. 48 un Būvju klasifikācijas noteikumos | Anotācija nav precizēta |
| 67 | Iebildums par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**7. Diemžēl patiesībai neatbilst Tieslietu ministrijas preses paziņojumā minētais: "Ieviešot jaunos vērtēšanas kritērijus, tiks novērstas ļaunprātīgas rīcības iespējas ar kadastrālās vērtības datiem." Projekts paredz tikai mazināt iespējas ‘optimizēt’ kadastrālās vērtības, manipulējot ar datiem, kas reģistrējami kadastrā un šobrīd tiek izmantoti kadastrālajā vērtēšanā. Noteikumu projektā tikai daļēji ir novērstas šobrīd esošās iespējas optimizēt kadastrālās vērtības, izmantojot telpu grupu un ēku lietošanas veidus un zemes lietošanas mērķus.**Biedrība "Lauksaimniecības organizāciju sadarbības padome"**Noteikumu projektā tikai daļēji ir novērstas šobrīd esošās iespējas optimizēt kadastrālās vērtības, izmantojot telpu grupu un ēku lietošanas veidus un zemes lietošanas mērķus. | **Panākta vienošanās**Kadastrālās vērtēšanas noteikumi nosaka kadastrālās vērtēšanas kārtību. Savukārt būves galveno lietošanas veidu nosaka būvvaldes atbilstoši Būvju klasifikācijai, zemei – nekustamā īpašuma lietošanas mērķi nosaka pašvaldība atbilstoši nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācijai Ministru kabineta noteiktā kārtībā. Arī Valsts zemes dienests neatbalsta būves galveno lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa noteikšanu pretēji normatīvo aktu prasībām noteiktai kārtībai. Papildus - Telpu grupām bāzes vērtība turpmāk netiks noteikta. | Projekts nav precizēts |
|  |  |  |  |  |
| **Iebildumi saistībā ar ēku nolietojumu** |
| 68 | "10. sadaļa Ēkas kadastrālā nolietojuma aprēķins 11.sadaļa Inženierbūves nolietojuma aprēķins "Anotācijas I. sadaļas 2. punktā sadaļa "Būves nolietojuma aprēķins": "Nolietojuma noteikšanas un aprēķināšanas kārtību līdz šim noteica Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumi Nr. 48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" "(..)"69. Būves nolietojuma korekcijas koeficientu Ks nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas izmaiņas atkarībā no būves nolietojuma (6. pielikums).115. Vērtējamai būvei būves nolietojuma korekcijas koeficientu (Ks) piemēro, izmantojot Kadastra informācijas sistēmā fiksēto vērtējamās būves nolietojumu un tam atbilstošo būves nolietojuma korekcijas koeficientu (6. pielikums). | **Ekonomikas ministrija**4. Nepiekrītam, ka būvju nolietojuma aprēķina regulējums tiek pārcelts uz noteikumu projektu, līdz ar to, lūdzam svītrot regulējumu, kas attiecas uz ēkas nolietojuma aprēķināšanas metodoloģiju (10. nodaļa) un inženierbūves nolietojuma aprēķina metodoloģiju, jo tas neatbilst deleģējuma tvērumam. Būvju nolietojuma aprēķina regulējums ir ietverts Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumos Nr. 48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" un būves nolietojums (visai būvei kopumā) tiek novērtēts būves kadastrālās uzmērīšanas ietvaros un reģistrēts Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. Ja ir nepieciešams papildināt regulējumu attiecībā uz nolietojuma aprēķināšanu būvēm, kurām netiek veikta kadastrālā uzmērīšana, būtu jāpapildina Ministru kabineta 2012. gada 10.aprīļa noteikumi Nr. 263 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi". Jebkurā gadījumā izmaiņas normatīvajos aktos ir jāvirza vienotajā paketē, jo nevar izveidoties situācija, ka vienlaicīgi pastāv atšķirīgi viena data iegūšanas nosacījumi un metodoloģija.Ekonomikas ministrijas Būvniecības politikas departamenta direktores vietnieka A. Lazareva starpinstitūciju sanāksmē paustais viedoklis, ka Ekonomikas ministrija lūdz paredzēt, ka Kadastrālās vērtēšanas noteikumos ir ietverts viss regulējums attiecībā uz nolietojuma aprēķinu (piemēram, kāds ir būves vai tās elementu normatīvais kalpošanas ilgums, kā no sākotnējiem datiem tiem parēķināts nolietojums), bet Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumos paliek tikai regulējums attiecībā uz sākotnējo datu ieguvi, piemēram, ir vai nav plaisas.**Finanšu ministrija**3. Iebilstam pret noteikumu projekta 10.nodaļā minēto attiecībā uz ēkas kadastrālā nolietojuma aprēķināšanas metodi.Finanšu ministrijai rodas bažas par to, ka šāda ēku nolietojuma noteikšanas metode veidos būtiskas ēku kadastrālo vērtību atšķirības no ēku tirgus vērtībām. Bažas ir tieši par "vecajām" 20.gadsimta sākumā celtajām ēkām.Ja noteikumu projekta izstrādātāju ieskatā ēku kadastrālo vērtību atšķirības no ēku tirgus vērtībām būs nebūtiskas, tad lūdzam papildināt noteikumu projekta anotāciju un ar piemēriem atspoguļot ēku kadastrālo vērtību atbilstību ēku tirgus vērtībām.**Latvijas Lielo pilsētu asociācija**Ir **radušās bažas par Noteikumu projektā piedāvāto ēku nolietojuma aprēķina metodiku**, jo izvērtējot to var nonākt pie secinājuma, ka automātiska nolietojuma pārrēķina gadījumā katru gadu nākotnē iespējamas masveida situācijas, kurās ēku nolietojums pieaugs tādā apmērā, ka kadastrālā vērtība tuvosies vai būs vienāda ar *nulli*.**Latvijas Lielo pilsētu asociācija** **Nav skaidri izprotams, kā jaunais nolietojuma aprēķins ietekmēs ēkas kadastrālo vērtību tām ēkām, kurām kadastrālā uzmērīšana veikta pirms un pēc 2012. gada 26. janvāra**, un kāda būs atšķirība nolietojuma apmērā šīm divām ēku grupām.Noteikumu projektā nav sniegta informācija par esošo ēku, kas nav tikušas rekonstruētas vai pārbūvētas un tuvākajos gados netiks iesaistītas būvniecības procesā, kadastrā reģistrēto datu atbilstības faktiskajai situācijai nodrošināšanu.**Latvijas Pašvaldību savienība**4. Noteikumu projektā ir vērojamas pozitīvas iezīmes, mēģinot risināt samilzušās problēmas kadastrā reģistrētajos ēku nolietojumos, tomēr ir nepieciešama papildus diskusija - vai piedāvātais modelis ir labākais iespējamais un tam ir nepieciešama papildus paskaidrojošā informācija, aprēķinu piemēri, projektēto un esošo nolietojumu salīdzinājums ēkām vairākās zonās. Projektā nav sniegta informācija par esošo ēku, kas nav tikušas rekonstruētas vai pārbūvētas un tuvākajos gados netiks iesaistītas būvniecības procesā, kadastrā reģistrēto datu atbilstības faktiskajai situācijai nodrošināšanu. Projektam ir jāpiedāvā pasākumu plāns, lai saprātīgā laika periodā panākt datu, kas tieši ietekmē būvju nolietojuma noteikšanu, sākotnējo atbilstību faktiskajai situācijai, tai skaitā piedāvājumā izvērtējot pašu datu iegūšanas efektivitāti un nepieciešamības gadījumā nolietojuma noteikšanu balstot uz datiem, kas ir iegūstami, aktualizējami un nepieciešamības gadījumā efektīvi**Latvijas Pašvaldību savienība**11. Ir bažas par Noteikumu projektā piedāvāto ēku nolietojuma aprēķina metodiku, jo izvērtējot nonācām pie secinājuma, ka automātiska nolietojuma pārrēķina gadījumā katru gadu nākotnē iespējamas masveida situācijas, kurās ēku nolietojums pieaugs tādā apmērā, ka kadastrālā vērtība tuvosies vai būs vienāda ar nulli. Tāpat nav skaidrs, kā ietekmēs jaunais nolietojuma aprēķins ēkas kadastrālo vērtību ēkām, kurām kadastrālā uzmērīšana veikta pirms un pēc 2012.gada 26.janvāra, un kāda būs atšķirība nolietojuma apmērā šīm divām ēku grupām. Papildus lūdzam informēt kādā veidā tiks atrisināta esošā situācija, kad vienādām ēkām ir būtiski dažāds kadastrā reģistrētais nolietojums, vai kadastrā reģistrētais tiks pārskatīts, lai ieviešot jauno sistēmu, izejas dati būtu salīdzināmi?**Biedrība "Lauksaimniecības organizāciju sadarbības padome"**Noteikumu projektā ir vērojamas pozitīvas iezīmes, mēģinot risināt samilzušās problēmas kadastrā reģistrētajos ēku nolietojumos, tomēr ir nepieciešama papildus skaidrojums, vai piedāvātais modelis ir labākais iespējamais. | **Ņemts vērā**Normas par nolietojuma noteikšanu, kas paredz nolietojuma noteikšanā konstruktīvajiem elementiem pāriet no trim uz piecām vizuālām pazīmēm (pamatiem paliek trīs vizuālās pazīmes), ikgadēju nolietojuma pārrēķinu ēkām, kas kadastrāli uzmērītas pēc 2012. gada, un inženierbūvēm, kā arī normas, ka nolietojuma pārrēķinu ēkām, kas uzmērītas līdz 2012. gadam, veikt kad tiek aktualizēti dati par ēku un iegūta papildus informācija, tiek iekļautas Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr. 48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" grozījumos**Panākta vienošanās** Atbalstāms viedoklis, ka ir jānodala normas par datu iegūšanu un reģistrēto datu izmantošanu. Būves nolietojums ir konkrēta objekta fizisko stāvokli raksturojošs dats – procentos izteikts rādītājs pēc kura var konstatēt ēkas kopējo fizisko stāvokli. Kopējo ēkas nolietojumu nosaka no atsevišķo konstruktīvo elementu (pamati, sienas, pārsegumi, jumts) fiziskajiem stāvokļiem, izvērtējot gan attiecīgo elementu materiālu, gan elementa nozīmības attiecīgās konstrukcijas ēkā. Nolietojums, tāpat kā citi būvi raksturojošie dati tiek iegūts būvju kadastrālās uzmērīšanas procesā un reģistrēti Kadastra IS. Tālāku būves raksturojošo datu lietošanu nosaka attiecīgās nozares noteikumi, kas reģistrētos datus izmanto. Kadastrālās vērtēšanas Projektā ir iekļautas normas par ēkas vai inženierbūves nolietojuma izmantošanu vērtēšanā. Vērtēšanas noteikumu projekts nosaka, ka būvei atkarībā no tai reģistrētā nolietojuma samazina vērtību piemērojot korekcijas koeficientu, kas noteikts analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju izvērtējot vienas vienības cenas izmaiņas atkarībā no nolietojuma (Projekta 6. pielikums). Normas par nolietojuma ikgadējo aktualizāciju, atbilstoši Ekonomikas ministrijas atzinumā norādītajam, būtu iekļaujams Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumi Nr. 263 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi". Līdz minēto noteikumu grozījumiem normas par nolietojuma ikgadējo aktualizāciju , ietveramas uzmērīšanas noteikumos, jo ikgadējai aktualizācijai tiek izmantota informācija no vairākiem šo noteikumu pielikumiemValsts zemes dienests 2017. gadā ir uzsācis būvju datu aktualizāciju Kadastra IS, izmantojot no citām institūcijām saņemtos datus. No Ekonomikas ministrijas, Centrālās statistikas pārvaldes un Tiesu administrācijas sniegtās informācijas Kadastra IS ir aktualizēta informācija par ēkas ekspluatācijas uzsākšanas un ekspluatācijā pieņemšanas gadiem 48 tūkstošiem ēku. Noris nepārtraukts darbs kopīgi ar Tiesu administrāciju par datu iegūšanu par ēku ekspluatācijā pieņemšanas gadiem (šobrīd pieprasītā informācija par ~ 21 tūkstoti ēku). | Projekta 10. un 11. sadaļa, Anotācijas I sadaļas 2. punktā sadaļa "Būves nolietojuma aprēķins" svītrota 70. Būves nolietojuma korekcijas koeficientu Ks nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas izmaiņas atkarībā no būves nolietojuma (6. pielikums).115. Vērtējamai būvei būves nolietojuma korekcijas koeficientu (Ks) piemēro, izmantojot Kadastra informācijas sistēmā fiksēto vērtējamās būves nolietojumu un tam atbilstošo būves nolietojuma korekcijas koeficientu (6. pielikums). |
| **Iebildumi skatāmi kontekstā ar nodokļu politiku** |
| 69 | 3. Ņemot vērā kadastrālo vērtību izmaiņas, nekustamā īpašuma nodokļa politikas ietvaros izvērtēt pasākumus samērīga nekustamā īpašuma nodokļa apmēra noteikšanai, tai skaitā izvērtēt iespējas ieviest uz kadastrālajām vērtībām balstītu speciālu risinājumu. | **Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Ministru kabineta Protokollēmuma Projekta 3.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums:Šis punkts paredz nesamērīgā nekustamā īpašuma nodokļa problemātiku risināt ar kadastrālās vērtībās balstītu speciālu risinājumu. LDDK ieskatā nesamērīgā NĪN problemātikas pamats nav kadastrālās vērtēšanas sistēma, bet 1996./97.gadā izstrādātā NĪN sistēma, kas ir veidota citos zemes tirgus apstākļos, citai kadastrālās vērtēšanas sistēmai un citai kadastrālo vērtību attiecībai pret iedzīvotāju ienākumiem. Līdz ar to nesamērīgā nekustamā īpašuma nodokļa problemātika nav jārisina, kropļojot kadastrālās vērtēšanas sistēmu, bet gan pārskatot nekustamā īpašuma nodokļa sistēmu. Jānorāda, ka laika posmā no 2006.gada, kad pilnībā tika ieviesta jaunā, uz tirgus datiem balstītā kadastrālās vērtēšanas sistēma un NĪN sistēmas neatbilstība uz tirgus datiem balstītā kadastrālās vērtēšanas sistēmai kļuva acīmredzama, problēma ir daudzkārt apspriesta un piedāvāti vairāki risinājumi. Būtiskākie no tiem:1) Uz gadu atlikt Ministru kabineta 2006.gada 3.janvāra noteikumu Nr.19 piemērošanu (Jūrmalas dome) (tika īstenots);2) Pārejas periodā ieviest NĪN pieauguma ierobežojumu inflācijas vai vidējā algu pieauguma līmenī (Jūrmalas dome) (daļēji tika īstenots); 3) Likumā zemei noteikt KV apgriezti netieši proporcionālu NĪN likmju koridoru no 0,1 līdz 5% - zemāko vērtību zonām augstākā likme, augstāko vērtību zonām - zemākā likme (VZD);4) Likumā noteikt vienotu likmi zemei un ēkām aptuveni 0,35% apmērā (VZD);5) Transformēt NĪN par infrastruktūras uzturēšanas nodokli, ieviešot apbūvei kombinētu divkomponenšu vai trīskomponenšu modeli (normatīvi noteikts maksājums par katru zemes un ēkas platības vienību (infrastruktūras uzturēšanas daļa) «plus» procentuāls atvasinājums no KV (vērtīguma daļa). Piedāvātie lielumi – fiksētā maksājuma daļa: 5 līdz 10 santīmi par kvadrātmetru zemes un 50 santīmi līdz Ls 1 par kvadrātmetru ēkas plus 0,2% no īpašuma KV (Jūrmalas dome, Ādažu dome u.c.);6) Izmainīt kadastrālās vērtēšanas sistēmu, pakļaujot to nodokļa samērīguma vajadzībām;7) Ieviest divu veidu KV – vienu, kas būtu pietuvināta aptuvenai tirgus vērtībai, otru (speciālo) – NĪN piemērošanas vajadzībām;8) Atbrīvot no NĪN "vienīgo mājokli" (iedzīvotāju iniciatīva). Daļa no ieteiktajiem pasākumiem vai to atvasinājumiem ir īstenoti. Pirmais no tiem bija uz gadu atlikt ar Ministru kabineta 2006.gada 3.janvāra noteikumiem Nr.19 noteikto kadastrālo vērtību bāzes piemērošanu. Nākamais solis bija 3 gadu NĪN pieauguma ierobežojums un maksimālās likmes samazinājums šajā laikā līdz 1%, kā arī NĪN likmes sadalīšana pēc pārejas perioda - pamatlikmē (0,4%) ar tiesībām pašvaldībām noteikt papildlikmi . Tas bija ievērojami labāks regulējums, jo veidoja samērīgāku NĪN. Tomēr šī norma netika iedzīvināta, jo 2011.gada 15.decembrī likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli" tika izdarīti grozījumi, kas paredzēja ieviest jaunu nodokļu maksātāju aizsardzības mehānismu - pašvaldību tiesības fiksēto nodokļa likmi zemei (1,5%) aizstāt ar likmju «koridoru» no 0,2% līdz 1,5% , ko ieviesa ar domu, ka augsto KV teritorijās pašvaldības noteiks zemāko likmi - 0,2% , savukārt zemo KV teritorijās pašvaldības saglabās līdz tam piemēroto likmi - 1,5%. Tomēr likmju «koridora» zemākais slieksnis augsto KV teritorijās tā arī netika iedzīvināts, jo, nosakot NĪN prognozi, Finanšu ministrija neņēma vērā likuma "Par pašvaldību finanšu izlīdzināšanu" 7.panta 5.daļas nosacījumu, ka, nosakot NĪN prognozi, jāpiemēro zemākā likumā atļautā likme. Šie nosacījumi tika ignorēti un MK 2010.gada 24.augusta noteikumos Nr.802 tas neatspoguļojās (kā rezultātā 802.noteikumi bija pretrunā ar Izlīdzināšanas likumu). Par to, ka uz kadastrālo vērtību bāzes balstītais NĪN apmērs Latvijā ir pārāk augsts ne tikai iedzīvotājiem, bet arī atsevišķiem uzņēmējdarbības veidiem, liecina nepieciešamība risināt NĪN problemātiku lauksaimniecības zemei un mežsaimniecības zemei. Lai risinātu problēmu pēc būtības, bija nepieciešams noteikt samērīgu NĪN likmi (~0,4%). Tomēr tā vietā īpaši nodokļa aprēķinam tika ieviesta līdz 2025.gadam piemērojamā speciālā vērtība , tādā veidā uz laiku atvirzot problēmas risināšanu. Kopumā LDDK ieskatā Kadastrālās vērtēšanas sistēmai arī turpmāk ir jāsaglabā virzība uz objektīvu vērtības atspoguļojumu, savukārt samērīgs nekustamā īpašuma nodoklis ir jāveido, transformējot šo nodokļa, nevis Kadastrālās vērtēšanas sistēmu. Mājokļiem ir jānosaka ar iedzīvotāju ienākumiem samērīgs NĪN, savukārt ražošanas objektiem nepieciešams noteikt tādu NĪN, kas ļautu tiem paaugstināt konkurētspēju starpvalstu tirgū. | **Panākta vienošanās** Jautājumi izskatāmi nekustamā īpašuma nodokļa politikas ietvaros. | Projekts nav mainīts |
| 70 | Anotācijas II sadaļa  | **Latvijas Lielo pilsētu asociācija** Lai varētu izvērtēt pēc būtības Noteikumu projektā piedāvāto kārtību, nepieciešams zināt kā kadastrālās vērtības saskaņā ar jaunās kadastrālās vērtēšanas metodiku, ietekmēs nekustamā īpašuma nodokli izmērāmā nākotnes periodā, piemēram, 10 gadu termiņā, pie nemainīga esošā kadastrālo vērtību līmeņa un nemainīgas esošās nekustamā īpašuma nodokļa politikas. | **Panākta vienošanās**Kadastrālo vērtību izmaiņas ietekmē kadastra objektu raksturojošo datu izmaiņas. Ja mainīsies kadastra objekta raksturojošie dati (izmantošana, labiekārtojumi, fiziskais stāvoklis, apjoms u.c.), mainīsies arī kadastrālā vērtība un sekojoši arī nekustamā īpašuma nodoklis. Nekustamā īpašuma nodokļa izmaiņas prognozējamas pēc tam, kad ar jauno metodiku un jaunu kadastrālo vērtību bāzi tiks sistēmiski aprēķinātas kadastrālās vērtības visiem kadastra objektiem. | Anotācija nav precizēta |
| 71 | 3. Ņemot vērā kadastrālo vērtību izmaiņas, nekustamā īpašuma nodokļa politikas ietvaros izvērtēt pasākumus samērīga nekustamā īpašuma nodokļa apmēra noteikšanai, tai skaitā izvērtēt iespējas ieviest uz kadastrālajām vērtībām balstītu speciālu risinājumu | **Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija** Noteikumu projekta protokollēmuma 2. punkts paredz, ka ,*ņemot vērā kadastrālo vērtību izmaiņas, nekustamā īpašuma nodokļa politikas ietvaros izvērtēt pasākumus samērīga nekustamā īpašuma nodokļa apmēra noteikšanai, tai skaitā izvērtēt iespējas ieviest uz kadastrālajām vērtībām balstītu speciālu risinājumu"*. VARAM ieskatā šādam nekustamā īpašuma nodokļa politikas izvērtējumam (un izmaiņām normatīvajos aktos) jābūt vienlaicīgi ar noteikumu projektu, lai nodrošinātu jaunās kadastrālās vērtēšanas sistēmas tūlītēju iekļaušanos nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanā (piemēram, kā obligātu paredzot nekustamā īpašuma nodokļa samazinājumu īpaši aizsargājamās dabas teritorijās utml.). Jo citādi šādam protokollēmuma uzdevumam ir tikai ieteikuma raksturs, kuru var arī neīstenot. Attiecīgi papildu norādām, ka papildināma noteikumu projekta anotācijas IV. Sadaļa "Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu" ar nepieciešamību izvērtēt un veikt izmaiņas nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas normatīvajos aktos. | **Panākta vienošanās**Jautājumi izskatāmi nekustamā īpašuma nodokļa politikas ietvaros. | Projekts nav mainīts |
| 72 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Pārresoru koordinācijas centrs****1.** Projekts paredz, ka Kadastra informācijas sistēmā tiktu uzturētas divas vērtības: kadastrālā vērtība (atbilstoši vidējām nekustamā īpašuma tirgus darījumu cenām vērtības atskaites datumā jeb ar 100 % atbilstību tirgus darījumu cenām) un speciāla nekustamā īpašuma vērtība nodokļu vajadzībām – nekustamā īpašuma nodokļa un kādu noteiktu nodevu vajadzībām no kadastrālās vērtības ar noteiktu koeficientu aprēķināta vērtība. Pie tam, kadastrālo vērtību plānots aprēķināt katrai vienībai atsevišķi (6.punkts), bet nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību kā atsevišķu nekustamo īpašumu veidojošo vienību kadastrālo vērtību summu (7.punkts). Vienlaikus anotācijā minēts, lai Kadastra informācijas sistēmā varētu iestrādāt speciālo vērtību nekustamā īpašuma nodoklim, kas nepieciešama nekustamā īpašuma nodokļa politikas īstenošanai, nepieciešams likumprojekts "Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā" un pievienotajā MK protokollēmum paredzēts, ka "3. Ņemot vērā kadastrālo vērtību izmaiņas, nekustamā īpašuma nodokļa politikas ietvaros izvērtēt pasākumus samērīga nekustamā īpašuma nodokļa apmēra noteikšanai, tai skaitā izvērtēt iespējas ieviest uz kadastrālajām vērtībām balstītu speciālu risinājumu".Ņemot vērā minēto, lūdzam izvērtēt nepieciešamību veidot divas kadastrālās vērtības un attiecīgi precizēt iesniegto dokumentu paketi:**1.1.**paredzot, kādas tieši plānotas izmaiņas nekustamā īpašuma nodokļa politikas jomā, ņemot vērā arī Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma piemērošanas atšķirības pašvaldībās, pamatojoties uz likumā "Par Nekustamā īpašuma nodokli" noteiktajiem nekustamā īpašuma nodokļa likmju un nodokļa atvieglojumu noteikšanas principiem pašvaldību saistošajos noteikumos un vai arī likumā "Par Nekustamā īpašuma nodokli" ir plānotas attiecīgas izmaiņas;**1.2.**norādot, vai Kadastra informācijas sistēma esošo valsts budžeta līdzekļu ietvaros ir gatava uzturēt divas kadastrālās vērtības sistēmas, ņemot vērā vēsturiskās informācijas sistēmas problēmas datu savākšanas un apstrādes jomā. | **Panākta vienošanās**Jautājums par speciālās vērtības nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām ieviešanu, izskatāms nekustamā īpašuma nodokļa politikas ietvaros. | Projekts nav mainīts |
| 73 | 91. Lietošanas mērķu grupas "Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" (turpmāk – savrupmāju apbūves zeme) grupā esošai zemei papildus kadastrālai vērtībai aprēķina speciālo kadastrālo vērtību šādā kārtībā:91.1. pirmajiem 150 m2 (apbūves laukuma konstantei) piemēro lietošanas mērķu grupas "Dabas pamatnes un rekreācija nozīmes zeme" bāzes vērtību;91.2. nākošajiem 1500 m2 piemēro bāzes vērtību samazinošo koeficientu 0,5. Ja zemes vienība ir mazāka par 1650 m2, tad samazinošo koeficientu 0,5 piemēro zemes vienības kopējās platības un apbūves laukuma konstantes starpībai;91.3. pārējai zemes vienības platības daļai vērtības aprēķinā piemēro konkrētās zonas savrupmāju apbūves bāzes vērtību.92. Savrupmāju apbūves zemes speciālo kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu:Kv = (150×BvN) +(1500× BV×0.5) × (PLM- 1650)× BV) × Kapgr×Kp, kur:Kv – kadastrālā vērtība *euro*;Bv – savrupmāju apbūves zemes bāzes vērtība *euro* par kvadrātmetru;BvN – lietošanas mērķu grupas "Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme" bāzes vērtība attiecīgā vērtību zonā *euro* par kvadrātmetru;PLM – savrupmāju apbūves zemes piekrītošā platība kvadrātmetros;Kapgr – apgrūtinājumu korekcijas koeficients atbilstoši lietošanas mērķu grupai;Kp – piesārņojuma korekcijas koeficients. | **Latvijas Darba devēju konfederācija**LDDK iebilst pret Projekta 91.punktu un 92.punktu TM piedāvātajā redakcijā. Pamatojums:91.punkts un 92.punkts paredz lietošanas mērķu grupas "Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" grupā esošai zemei diametrāli pretēju KV noteikšanas sistēmu, nekā daudzdzīvokļu apbūves zemei, kam tiek piemērota robežderīguma teorijai atbilstīgs modelis, kas paredz lielākām platībām piemērot samazinošu koeficientu. Savukārt individuālās apbūves zemei TM piedāvā robežderīguma teorijai pretēju modeli, kas paredz lielākām platībām piemērot pieaugošu koeficientu. Šī Projekta 2.punktā ir teikts, ka Kadastrālā vērtība ir visā valsts teritorijā pēc vienotiem kadastrālās vērtēšanas principiem noteikta kadastra objekta vērtība naudas izteiksmē, ievērtējot Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētos objekta raksturojošos datus un vērtību bāzi, kas noteikta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai. Nosakot kadastra objekta kadastrālo vērtību ņem vērā vērtību ietekmējošos faktorus: (..) - vērtību bāzi - viena kvadrātmetra vērtību, kas noteikta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus darījumiem nekustamā īpašuma grupai attiecīgajā vērtību zonā.LDDK ieskatā šāds modelis:1) ir pretrunā ar tirgu, kur:a) pirmajiem 150 m2 vērtība noteikti neatbilst lietošanas mērķu grupas "Dabas pamatnes un rekreācija nozīmes zeme" vērtībai;b) nākamajiem 1500 m2 vērtība noteikti neatbilst pusei no tirgus vērtības;c) platībai, kas pārsniedz 1650 m2 vērtība noteikti nav vairāk nekā divas reizes augstāka par pirmo 1650 m2 vērtību. 2) Ja ar šādu modeli ir plānots risināt nesamērīga nekustamā īpašuma nodokļa problemātiku (NĪN) teritorijās ar augstu KV, tad tas nav labs risinājums, jo:a) sistēmā [kadastrālās vērtības - nekustamā īpašuma nodoklis] pamatproblēma nav kadastrālajās vērtībās (tās varētu būt precīzākas, bet vismaz konceptuāli ir orientētas pareizi), bet nekustamā īpašuma nodoklī, kurš ir izstrādāts 1996./97.gadā, kad Latvijā bija pavisam cita kadastrālajās vērtēšanas sistēma, cita kadastrālo vērtību līmenis un cita dzīvojamās apbūves zemes kadastrālo vērtību attiecība pret iedzīvotāju ienākumiem;b) šāds modelis nerisina nesamērīgi augsta NĪN problemātiku teritorijās ar augstu KV un nesamērīgi zema NĪN problemātiku teritorijās ar zemu KV.3) Ja ar šādu modeli ir plānots risināt nevienlīdzības problemātiku, paaugstinot nodokli personām, kuras savrupmājām izmanto zemes gabalus, kas ir lielāki par 1650 m2, tad ir jānorāda, ka tas attiecībās [persona-valsts] esošo sistēmu nepadarīs sabalansētāku, jo var būt situācijas, kad viena vai divas personas savām vajadzībām lieto 1600 m2 (zemes platība uz personu 1600 m2 vai 800 m2) un maksā ar speciālās KV palīdzību samazinātu NĪN. Savukārt blakus uz 2400 m2 zemes gabala var būt mājoklis trīs paaudžu mājsaimniecībai ar sešām personām (zemes platība uz personu 400 m2 ), kam var nākties maksāt uz speciālās KV balstītu paaugstinātu NĪN.4) Šis modelis var veicināt zemes vienību:a) mākslīgu sadalīšanu nodokļa vajadzībām;b) nevajadzīgu sadrumstalošanu, tostarp teritorijās ar vēsturiski izveidojušos apbūves vidi, kas, ņemot vērā Latvijas iedzīvotāju blīvumu, nav nepieciešams.5) Šis modelis nerisina NĪN problemātiku vietās, kur zemes vienības nedrīkst dalīt no zemes īpašniekiem neatkarīgu iemeslu dēļ. **Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija**91.2. apakšpunktu – lūdzam precizēt, kāda veida bāzes vērtībai samazinošo koeficientu 0,5 piemēros nākošajiem 1500 m2;**Latgales plānošanas reģions**1. Speciālā vērtība savrupmāju apbūves zemeiNormālos tirgus apstākļos liekā platība rada vērtības kritumu, bet noteikumos tiek piedāvāts kaut kas pavisam pretējs – jo lielāka platība, jo 1m2 vērtība pieaugs. Turklāt, pieaugums pat pie mazām bāzes vērtībām veidos lielāku vērtību, nekā noteiktā kadastrālā vērtība. Vai ir veikti aprēķini, cik īpašniekiem tādejādi tiks palielināts nodoklis, jo piedāvātais variants palielinās vērtību? Piemēram, zemes vienības 76010051402 lietošanas mērķis 0601, platība 6381 m2 un zemes kadastrālā vērtība šobrīd 7163 EUR.Noteikumos ievietotajā formulā ir vairākas kļūdas (nevajadzīgas iekavas, saskaitīšanas zīmes vietā reizināšana, ja zemes vienības platība mazāka par 1650 m2, saskaitāmais veidojas ar negatīvu zīmi). Operējot ar izlabotu noteikumos piedāvāto formulu, 6381m2 lielas platības speciālā vērtība būtu 7248 EUR ((150x0.07+1500x1.42\*0.5+(6381-1650)x1.42)x0.93. Pieaugums nav liels, bet vai tāds ir jaunās nodokļu politikas mērķis?Turpat blakus gabalā uz bijušajiem īpašniekiem atgrieztās zemes vienības 76010051002 atrodas vairākas savrupmājas, 0601 mērķim piekrītošā platība 15045 m2. Kā šajā gadījumā domāts noteikt speciālo vērtību? Vai paredzēts ņemt vērā savrupmāju skaitu?Šādai speciālai vērtībai nav nekāda sakara ar uz tirgu balstītu kadastrālo vērtēšanu, noteikumu 91.-92. punkti neatbilst šo noteikumu būtībai un ir dzēšami. Piedāvāju vērtību nodokļiem aprēķināt no kadastrālās vērtības, to koriģējot ar atšķirīgiem koeficientiem pa pašvaldībām un nekustamā īpašuma grupām.**Latvijas Lielo pilsētu asociācija** Noteikumu projektā iestrādātā speciālās zemes kadastrālās vērtības aprēķina mērķis ir samazināt nekustamā īpašuma nodokļa slogu savrupmāju īpašniekiem, taču veids, kā tas iestrādāts Noteikumu projektā, nav viennozīmīgi saprotams. Savrupmājām piekrītošo zemes platību tiek piedāvāts sadalīt trīs daļās, t.sk. platību zem savrupmājas (Noteikumu projektā piedāvātā platība ir 150 kv.m), nevērtējot kā apbūves zemi, bet gan kā dabas pamatni. **Šāds regulējums ir pilnīgi pretējs pieejai par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves zemes standartplatības noteikšanu, kur "zaļā zona" būs tā, kas pārsniegs standartplatību.** | **Panākta vienošanās**Jautājums par speciālās vērtības nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām ieviešanu, izskatāms nekustamā īpašuma nodokļa politikas ietvaros.Jautājums par speciālās vērtības nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām ieviešanu, izskatāms nekustamā īpašuma nodokļa politikas ietvaros.Nosakot kadastrālo vērtību individuālās apbūves zemei, tiks piemērota standartplatība un virstandatrplatības korekcijas koeficients. Kas nozīme, jo lielāka zemes vienības platība, jo mazāka viena kvadrātmetra vērtība. Līdz ar to gan savrupmāju apbūves zemes, gan daudzdzīvokļu māju apbūves zemes vērtēs pēc vienotiem principiem. | Projekta 91. un 92. punkts svītrots. |
| 74 |  | **Ekonomikas ministrija**5. Ekonomikas ministrijas Ilgtspējīgas enerģētikas politikas departaments (turpmāk – Departaments) kopā ar citiem Ekonomikas ministrijas departamentiem un vairākām citām ministrijām šobrīd izstrādā jaunu politikas plānošanas dokumentu – Nacionālais enerģētikas un klimata plāns 2021.-2030.gadam (turpmāk – Plāns). Šajā Plānā tiek paredzēti vairāki pasākumi energoefektivitātes uzlabošanai un atjaunojamo energoresursu izmantošanas veicināšanai mājsaimniecībās, tai skaitā daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkās un privātmājās. Saprotot, ka šādu pasākumu veikšanas rezultātā iedzīvotājiem varētu lielākā vai mazākā mērā palielināties viņu privātīpašuma kadastrālā vērtība un līdz ar to arī nekustamā īpašuma nodokļa apjoms, Ekonomikas ministrija Plāna projektā iekļāva pasākumu vienotai harmonizētai nekustamā īpašuma nodokļa likmes atlaidei tām mājsaimniecībām, kuru īpašumā ir veikti energoefektivitātes uzlabošanas pasākumi, piemēram, siltināšana vai ēkas kompleksa renovācija, vai veikti atjaunojamo energoresursu tehnoloģiju uzstādīšana, piemēram, uzstādīti saules paneļi, siltumsūkņi. Šādu pasākumu piedāvājām kā veicināšanas pasākumu, lai iedzīvotājus mudinātu vai neaizkavētu veikt iepriekšminētos pasākumus. Tomēr ilgstošās diskusijās ar Finanšu ministriju, kura iebilda jebkādiem harmonizētiem nekustamā īpašuma nodokļa likmes samazinājuma pasākumiem, tika ierosināts šo jautājumu risināt kadastra vērtības noteikšanas / nepalielināšanas kontekstā. Līdz ar to šobrīd Plāna projektā šādi pasākumi ir izteikti šādā redakcijā:• "Izvērtēt iespēju nodrošināt, ka kadastrālās vērtība nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam netiek palielināta dēļ veiktajiem energoefektivitātes uzlabošanas pasākumiem (ja dzīvokļu īpašums atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā, kurai periodā no 2021.gada ir veikti (pilnībā pabeigti) energoefektivitātes paaugstināšanas darbi (ēkai ir piešķirta energosertifikāta A, B vai C klase) vai kuru privātajā īpašumā esošajā mājā ir veikti gan energoefektivitātes paaugstināšanas darbi (ēkai ir piešķirta energosertifikāta A vai B klase), gan ir uzstādītas ne-emisiju tehnoloģijas).• Izvērtēt iespēju nodrošināt, ka kadastrālās vērtība nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam netiek palielinātas dēļ ne-emisiju AER tehnoloģiju uzstādīšanas (ja dzīvokļu īpašums atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā, kurai ir uzstādītas ne-emisiju tehnoloģijas siltumenerģijas ražošanai, piemēram, saules kolektori, siltumsūkņi, vai kuru privātajā īpašumā esošajā mājā ir uzstādītas ne-emisiju tehnoloģijas siltumenerģijas ražošanai.• Izvērtēt iespēju nodrošināt, ka kadastrālās vērtība nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam netiek palielinātas dēļ ne-emisiju AER tehnoloģiju uzstādīšanas (ja dzīvokļu īpašums atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā, kurai ir uzstādītas ne-emisiju tehnoloģijas elektroenerģijas ražošanai, piemēram, saules paneļi, vēja ģeneratori, vai kuru privātajā īpašumā esošajā mājā ir uzstādītas ne-emisiju tehnoloģijas elektroenerģijas ražošanai.".Ņemot vērā iepriekšminēto lūdzam papildināt noteikumu projekta anotāciju (piemēram tās I sadaļas 4.punktu) ar nosacījumu, ka ir jāievieš arī speciālā vērtība nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām arī, lai novērstu nekustamā īpašuma nodokļa palielinājumu dēl tā, ka veikto energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu vai uzstādīto ne-emisiju atjaunojamo energoresursu tehnoloģiju rezultātā ēkai ir palielinājusies kadastrālā vērtība. Tāpat lūdzam Tieslietu ministriju skaidrot, kas ir noteikumu projekta anotācijā minētais Nodokļa likums un kāds ir to izstrādes plānotais termiņš. | **Panākta vienošanās**Attiecībā uz māju siltināšanu – pašreizējā kadastrālās vērtības aprēķinā energoefektivitātes paaugstināšana netiek ņemta vērā.Izvērtēts tiek tikai apkures veids - krāsns apkure - tiek samazināta vērtība savrupmājai vai dzīvoklim, ja vienīgā apkure ir malkas krāsns. Attiecībā par nodokļu atlaidēm - jautājums apspriežams saistībā ar nekustamā īpašuma nodokļu politiku.  |  |
| 75 | 91. Lietošanas mērķu grupas "Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" (turpmāk – savrupmāju apbūves zeme) grupā esošai zemei papildus kadastrālai vērtībai aprēķina speciālo kadastrālo vērtību šādā kārtībā:91.1. pirmajiem 150 m2 (apbūves laukuma konstantei) piemēro lietošanas mērķu grupas "Dabas pamatnes un rekreācija nozīmes zeme" bāzes vērtību;91.2. nākošajiem 1500 m2 piemēro bāzes vērtību samazinošo koeficientu 0,5. Ja zemes vienība ir mazāka par 1650 m2, tad samazinošo koeficientu 0,5 piemēro zemes vienības kopējās platības un apbūves laukuma konstantes starpībai;91.3. pārējai zemes vienības platības daļai vērtības aprēķinā piemēro konkrētās zonas savrupmāju apbūves bāzes vērtību.92. Savrupmāju apbūves zemes speciālo kadastrālo vērtību aprēķina, izmantojot šādu formulu: (..) | **Latvijas Pašvaldību savienība**3.Noteikumu projektā ir vērojamas pozitīvas iezīmes, mēģinot risināt samilzušās problēmas ar individuālās apbūves un daudzdzīvokļu māju apbūves zemju pārāk augstajām kadastrālajām vērtībām. Noteikumu projektā iestrādātā speciālās zemes kadastrālās vērtības aprēķina mērķis ir samazināt nekustamā īpašuma nodokļa slogu savrupmāju īpašniekiem, taču veids, kā tas iestrādāts Noteikumu projektā, nav viennozīmīgi saprotams. Savrupmājām piekrītošo zemes platību tiek piedāvāts sadalīt trīs daļās, t.sk. platību zem savrupmājas (Noteikumu projektā piedāvātā platība ir 150 kv.m) nevērtējot kā apbūves zemi, bet gan kā dabas pamatni. Tas ir pilnīgi pretēji pieejai par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves zemes standartplatības noteikšanu, kur "zaļā zona" būs tā, kas pārsniegs standartplatību. Nav ņemts vērā, ka uz līdzīga lieluma zemes gabaliem var atrasties būtiski dažādas intensitātes apbūve (atbilstoši būvniecībā un teritorijplānošanā pieņemtajam zemes vienības apbūves intensitāte – būves kopējās platības attiecība pret zemes vienības platību). | **Panākta vienošanās** Speciālā vērtība individuālās apbūves zemēm ir nekustamā īpašuma nodokļa risinājuma variants. Savukārt daudzdzīvokļu apbūves zemēm standartplatība ieviesta, lai atbilstoši nekustamā īpašuma tirgum novērtētu lielās zemes platības, kas piesaistītas kādai mājai. Atbilstoši Anotācijai:1. Normas par speciālo vērtību nekustamā īpašuma nodoklim individuālās apbūves zemei tiks iekļauta Projektā tikai gadījumā, ja būs deleģējums Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā administratīvi noteikt cik lielai platībai un cik liels samazinājums piemērojams.  | Projekta 91.un 92. punkts svītrots. |
| 76 | Iebildums ir par Projektu kopumā | **Latvijas Pašvaldību savienība**8. LPS pārsteidz noteikumu projektā paredzētais, ka kadastrālās vērtības tiks noteiktas, pielīdzinot tās tirgus vērtībām gandrīz 100% atbilstībā, lai arī Saeima 18.05.2017. atceļot spēkā nestājušos Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma normu - par kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenām vidēji 85% apmērā, motivēja, ka tā ir pārāk tuva kadastrālo vērtību atbilstība tirgus vērtībām. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums nenosaka pienākumu Ministru kabinetam tuvināt kadastrālās vērtības kādam noteiktam atbilstības līmenim, tāpēc nav saprotami iemesli, kāpēc projektā paredzēts noteikt gandrīz pilnīgu kadastrālo vērtību atbilstību tirgus vērtību līmenim. LPS atgādina, ka kadastrālā vērtība ir vērtība nodokļu un nodevu vajadzībām. Latvijā kadastrālā vērtība ietekmē ne tikai nekustamā īpašuma nodokli, bet arī zemesgrāmatu nodevu (kas atbilstoši Eiropas komisijas klasifikācijai ir klasisks neregulārais nekustamā īpašuma nodoklis), kā arī iedzīvotāju ienākuma nodokli. | **Panākta vienošanās** Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 69. panta trešā daļa nosaka, ka kadastrālo vērtību bāzi izstrādā atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū, kāda tā bija pusotru gadu pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas kadastrālo vērtību aprēķinam (situācija attiecīgā gada 1. jūlijā). Ministru kabinetam nav dots uzdevums noteikt citu procentuālu atbilstību, vai to brīvi interpretēt. Speciālas nekustamā īpašuma vērtības nodokļu vajadzībām ieviešana ir Finanšu ministrijas un valdības lēmums. | Projekts nav mainīts |
| 77 | Iebildums neattiecas uz Projektu | **Latvijas Pašvaldību savienība**9.7. Kadastrālo vērtību atbilstības procentu vai procentus tirgus vērtībām nosaka Ministru kabinets kopsakarā ar visu nodokļu un nodevu, kurās izmanto kadastrālās vērtības, politiku, kā arī ņemot vērā efektivitātes principu gan nodokļu administrēšanā, gan kadastrālajā vērtēšanā un abām šīm sistēmām nepieciešamo datu pēc iespējas lētākām ieguves metodēm no visas sabiedrības viedokļa. Ja nepieciešams, ir pieļaujama dažādām īpašumu kategorijām vai teritorijām noteikt dažādu vērtību atbilstības procentu; | **Panākta vienošanās***Neattiecas uz KV metodiku, NĪ nodokļa jautājums. Var noteikt speciālo KV nodokļa vajadzībai, nosakot % no KV (dažādām grupām, dažādi %)*Kadastrālai vērtībai ir jāatbilst nekustamā īpašuma tirgus līmenim. Katra objekta izvērtēšana ir atkarīga no aprakstošo datu esamības un aktualitātes. Vienlaikus ar metodikas pilnveidošanu tiek strādāts pie datu iegūšanas un aktualitātes jautājumiem.Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 69. panta trešā daļa nosaka: "Kadastrālo vērtību bāzi izstrādā atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū, kāda tā bija pusotru gadu pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas kadastrālo vērtību aprēķinam (situācija attiecīgā gada 1. jūlijā).Kadastrālā vērtība kalpo par pamatu ne tikai nekustamā īpašuma nodokļa bāzei, bet arī valsts nodevas aprēķinam darījumos ar nekustamo īpašumu, valsts un pašvaldības zemes nomas maksas aprēķinam, kapitāla pieauguma nodokļa noteikšanai, zemes nomas maksas noteikšanai, lauku zemes un apbūvētas zemes izpirkšanai, kompensācijas apmēra noteikšanai uzliekot zemes apgrūtinājumus u.c. gadījumos.NĪ nodokļa regulējums noteikts likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli", atbilstoši kuram pašvaldībām ir dotas tiesības, izdodot saistošos noteikumus, noteikt nekustamā īpašuma nodokļa likmes no 0,2 līdz 3 procentiem no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Pilnveidotā metodika nodrošinās taisnīgu – atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus līmenim aprēķinātu kadastrālo vērtību. Atbilstoši Ministru kabineta protokollēmumiem pēc kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveidojumiem, pārskatāma nekustamā īpašuma nodokļu politika. | Projekts nav mainīts |
| 78 | Iebildums neattiecas uz Projektu | **Biedrība "Lauksaimniecības organizāciju sadarbības padome"**Mēs tomēr gribam zināt kāpēc Noteikumu projektā paredzēts, ka kadastrālās vērtības tiks noteiktas, pielīdzinot tās tirgus vērtībām gandrīz 100% apmērā, lai gan Saeima 18.05.2017. atceļot spēkā nestājušos Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma normu par kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenām, vai vidēji 85% apmērā, motivēja, ka tā ir pārāk augsta tuva kadastrālo vērtību tirgus vērtībai.  | **Panākta vienošanās**Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 69. panta trešā daļa nosaka: "Kadastrālo vērtību bāzi izstrādā atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū, kāda tā bija pusotru gadu pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas kadastrālo vērtību aprēķinam (situācija attiecīgā gada 1. jūlijā).Nav uzdevuma Ministru kabinetam noteikt citu procentuālu atbilstību, vai to brīvi interpretēt.  | Projekts nav mainīts |
| **Iebildumi, kas saņemti pēc starpinstitūciju sanāksmēm** |
|  | Anotācija – budžeta sadaļa | **Finanšu ministrija**Neiebilstam pret noteikuma projekta tālāku virzību, ja vērā tiek ņemts šāds iebildums:Noteikumu projekta "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" anotācijas III. sadaļā norādīts, ka Tieslietu ministrijas budžeta programmā 07.00 00 "Nekustamā īpašuma tiesību politikas īstenošana" papildu nepieciešams finansējums 349 932 *euro* apmērā 2020.gadā. Vēršam uzmanību, ka Tieslietu ministrijas izstrādātajā likumprojekta "Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā" (turpmāk- likumprojekts) anotācijas III sadaļā norādīts, ka Tieslietu ministrijai budžeta programmā 07.00 00 "Nekustamā īpašuma tiesību politikas īstenošana" papildu nepieciešams finansējums 349 932 *euro* apmērā 2021.gadā, lai nodrošinātu likumprojektā noteikto normu izpildi un nodrošinātu sabiedrību ar aktuālām kadastrālām vērtībām, un likumprojekts tiek virzīts valsts budžeta 2020.gadam likumprojekta paketē un ir iesniegts Valsts kancelejā. Līdz ar to uzskatām, ka noteikumu projekts "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" virzāms izskatīšanai Ministru kabinetā pēc likumprojekta pieņemšanas, attiecīgi precizējot anotācijas III. sadaļu, norādot, ka noteikumu projekta ietekme uz valsts budžetu 349 932 *euro* apmērā 2021.gadā norādīta likumprojekta anotācijā. | Likumprojekts "Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā" ir iesniegts Saeimā virzībai steidzamības kārtā. Priekšlikumi 2.lasījumam iesniedzami līdz š.g. 17.oktobrim.Pie minētajiem grozījumiem finansējums nav iesniegts. Līdz ar to finansējums jānorāda pie noteikumu projekta.  |  |
|  | Anotācija | **Latvijas darba devēju konfederācija** LDDK iebilst pret Projekta 35., 37., 38., 88., 89. un 90.punktu TM piedāvātajā redakcijā.35.punkts neparedz apbūves zemei vērtēt zemes lietošanas veidu sastāvu, kas ir būtisks summārās KV elements. Savukārt 37., 38., 88., 89. un 90.punkts paredz mērķu grupai "Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme" zemes standartplatību noteikt pēc atšķirīgiem principiem, nekā, piemēram, viendzīvokļu māju apbūves zemei. Šāds modelis rada nevienlīdzīgu situāciju, turklāt, tas attālina daudzdzīvokļu māju apbūves zemes kadastrālās vērtēšanas sistēmu no tirgus. Tādā veidā tiktu iegūta neobjektīva, tirgus situācijai neatbilstoša KV. Atbildīgās ministrijas norādē pie 35.punkta kā arguments tam, ka LDDK iebildumu nevar ņemt vērā, ir norādīts, ka Apbūves zemei zemes lietošanas veidi (pļava, aramzeme, mežs) neietekmē zemes vērtību. Pie mājām esošo augļudārzu vai zaļā zonas atsevišķs izvērtējums nemainītu kopējo apbūves zemes novērtējumu.Savukārt norādē pie 38.punkta kā arguments tam, ka LDDK iebildumu nevar ņemt vērā, ir norādīts, ka daudzdzīvokļu mājām Apbūves intensitātes ietekmes koeficients nepieciešams, lai varētu aprēķināt, cik liela platība būtu vērtējama kā apbūves zeme.Šie skaidrojumi nonāk pretrunā, jo vienā gadījumā (attiecībā uz 35.punktā minētajiem objektiem) netiek paredzēta iespēja daļu zemes vienības vērtēt citādi (atbilstoši lietošanas veidam), savukārt otrā gadījumā (attiecībā uz 38.punktā minētajiem objektiem) tiek paredzēta iespēja daļu zemes vienības vērtēt citādi. Turklāt, kā var noprast no skaidrojuma, daļu apbūves zemes, kas pārsniedz standartplatību, ir paredzēts vērtēt pēc cita lietošanas mērķa (ne kā apbūves zemi). Šis skaidrojums patiesībā liek izdarīt secinājumu, ka esošā sistēma, kuras ietvaros kadastrālo vērtību nosaka pēc lietošanas mērķa, būtu jāaizstāj ar sistēmu, kuras ietvaros zemes kadastrālo vērtību nosaka pēc likumīgi uzsākta lietošanas veida. Bet arī esošās sistēmas ietvaros LDDK ieskatā dzīvojamām mājām piesaistītajai zemei standartplatību vajadzētu noteikt pēc vienādiem nosacījumiem neatkarīgi no tā, vai tās ir viendzīvokļu vai daudzdzīvokļu mājas. Skaidrojumā minētais arguments, ka daudzdzīvokļu māju gadījumā "lieko platību" izmanto citu māju iedzīvotāji un vienai mājai nav jāmaksā par pārējās sabiedrības locekļu izmantoto zemi, piemēram bērnu laukumiem, parkiem, skvēriem u.tml., nav pamatots, jo:1. Ne pie katras daudzdzīvokļu mājas ar iespējamu "lieko platību" ir, piemēram, bērnu laukumi, parki un skvēri. Visbiežāk šīs platības tiek izmantotas mājas iedzīvotāju vajadzībām (transportlīdzekļu novietošana u.c.);
2. Ne visos gadījumos, kad pie daudzdzīvokļu mājas ir, piemēram, bērnu laukumi, parki un skvēri, tos izmanto citu māju iedzīvotāji;
3. Latvijā ir plaši izplatīta prakse, kad savrupmāju īpašnieki maksā ne tikai nodokļus par trešo personu lietotu sava īpašuma daļu (servitūti), bet arī par savam īpašumam piegulošu citu personu (pašvaldību) īpašumu sakopšanu.

2. LDDK iebilst pret Projekta 4.pielikumu TM piedāvātajā redakcijā. PamatojumsLDDK ieskatā nav pamata noteikt apbūves intensitātes ietekmes koeficientu tik plašās robežās (no 2,5 līdz 0,3). Vienstāvu mājai ietekmes koeficients ir pārāk liels, savukārt vairākstāvu mājām – pārāk mazs. | **Daļēji ņemts vērā**Papildināta anotācija ar skaidrojumu.Iebildums faktiski ir par vienu tēmu – par zemes, kas pārsniedz standartplatību novērtēšanu individuālajām un daudzdzīvokļu mājām. LDDK viedoklis, ka novērtēšanas ir ar atšķirīgām pieejām un rezultātā apbūves zemes vērtības attālināsies no tirgus vērtības, ir nepamatots. Atšķirīgs pēc būtības ir tikai tehniskais izpildījums, jo daudzdzīvokļu dzīvojamās māju izvietojums uz zemes vienībām ir būtiski savādāks (uz vienas zemes vienības varbūt pat 26 mājas, vai viena māja var atrasties uz piemēram četrām vienībām).Abos gadījumos zemes bāzes vērtības un korekcijas koeficienti ir jānosaka tā, lai aprēķina rezultātā iegūtu nekustamā īpašuma tirgum atbilstošu vērtību. Saskaldīt apbūves zemes vērtību aprēķinu pa zemes lietošanas veidiem nav lietderīgi, jo gala rezultātu var iegūt vienkāršotā veidā ar korekcijas koeficienta palīdzību.Pieņēmumam, ka skaidrojumi ir pretrunīgi nav pamatojuma, jo ievērojot NĪ tirgus informāciju, virsstandarta korekcijas koeficients savrupmāju apbūves zemēm var būt ļoti atšķirīgs – reizēm pielīdzinot vērtību lauku zemes vērtībai. Apbūves intensitātes ietekmes koeficienti noteikti, analizējot pašvaldību teritorijas plānojumos noteiktās atļautās apbūves intensitātes procentu, kā arī citiem apbūves lietošanas mērķiem noteiktās zemes standartplatības, lai gala rezultātā piemērojot vērtību aprēķina modeli, iegūtu nekustamā īpašuma tirgum atbilstošu vērtību. | Anotācija papildināta ar skaidrojumu:“Pēc būtības daudzdzīvokļu māju standartplatības noteikšanā atšķirīgs ir tikai tehniskais izpildījums, jo daudzdzīvokļu dzīvojamās māju izvietojums uz zemes vienībām ir būtiski savādāks (uz vienas zemes vienības varbūt pat 26 mājas, vai viena māja var atrasties uz piemēram četrām vienībām). Gan savrupmāju zemei gan daudzdzīvokļu zemei zemes bāzes vērtības un korekcijas koeficienti ir jānosaka tā, lai aprēķina rezultātā iegūtu nekustamā īpašuma tirgum atbilstošu vērtību.” |
| Atbildīgā amatpersona |  |
|  | (paraksts) |

Solvita Zvidriņa

Valsts zemes dienesta

ģenerāldirektore

tālr. 67038620, fakss 67038815

solvita.zvidrina@vzd.gov.lv

1. [www.tm.gov.lv/lv/sabiedribas-lidzdaliba/diskusiju-dokumenti](http://www.tm.gov.lv/lv/sabiedribas-lidzdaliba/diskusiju-dokumenti) [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/janis-bordans-jauna-kadastralas-vertesanas-metodika-taisnigi-un-skaidri-noteikumi-visiem> [↑](#footnote-ref-2)