(Ministru kabineta

\_\_\_\_.gada \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_

rīkojums Nr.\_\_\_\_\_\_\_)

**Koncepcijas projekts „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija”**

**(informatīvā daļa)**

Saturs

[Lietotās abreviatūras 4](#_Toc334711797)

[IEVADS 5](#_Toc334711798)

[1. Situācijas raksturojums 7](#_Toc334711799)

[1.1. Vērtēšanas process 7](#_Toc334711800)

[1.2. Informācija par vērtējamiem objektiem 9](#_Toc334711801)

[1.3. Vērtēšanas metodes un nekustamā īpašuma tirgus informācija 11](#_Toc334711802)

[1.4. Vērtēšanas modeļi 13](#_Toc334711803)

[1.5. Vērtēšanas modeļu kvalitāte 16](#_Toc334711804)

[2. Ārvalstu prakse *(Zviedrija, Nīderlande, Lietuva)* 18](#_Toc334711805)

[2.1. Vispārējā procesa organizācija 19](#_Toc334711806)

[2.2. Pārsūdzības kārtība 20](#_Toc334711807)

[2.3. Ēku datu ieguve 20](#_Toc334711808)

[2.4. Nekustamā īpašuma tirgus informācijas uzkrāšana 21](#_Toc334711809)

[2.5. Zemes izmantošanas noteikšana 21](#_Toc334711810)

[3. Risināmo problēmu formulējums un detalizēts izklāsts 21](#_Toc334711811)

[3.1. Būvju datu ieguve un aktualizācija 22](#_Toc334711812)

[3.2. Zemes izmantošanas noteikšana 23](#_Toc334711813)

[3.3. Nomas informācijas uzkrāšana 26](#_Toc334711814)

[3.4. Vērtēšanas procesa pilnveidošana 26](#_Toc334711815)

[4. Problēmu risinājumu varianti 28](#_Toc334711816)

[4.1. Būvju datu ieguve un aktualizācija 28](#_Toc334711817)

[4.1.1. Variants Nr.1 – individuālā datu plūsma un masveida apsekošana 30](#_Toc334711818)

[4.1.2. Variants Nr.2 – individuālā datu plūsma un datu deklarēšana ar VZD pārraudzību 31](#_Toc334711819)

[4.1.3. Variants Nr.3 – individuālā datu plūsma un datu deklarēšana ar pašvaldības pārraudzību 32](#_Toc334711820)

[4.2. Zemes izmantošanas noteikšana 34](#_Toc334711821)

[4.2.1. Variants Nr.1 – noteikšana no informācijas sistēmu datiem 34](#_Toc334711822)

[4.2.2. Variants Nr.2 – noteikšana ar pašvaldības lēmumu 35](#_Toc334711823)

[4.3. Nomas informācijas uzkrāšana 36](#_Toc334711824)

[4.3.1. Variants Nr.1 – informāciju uzkrāj VID 36](#_Toc334711825)

[4.3.2. Variants Nr.2 – informāciju uzkrāj Tiesu administrācija (Zemesgrāmata) 36](#_Toc334711826)

[4.3.3. Variants Nr.3 – nomas tirgus novērošanas un analīzes sistēma (monitorings) 37](#_Toc334711827)

[4.4. Vērtēšanas procesa pilnveidošana 38](#_Toc334711828)

[4.4.1. Variants Nr.1 – informācijas publicēšana un pašvaldību iepazīstināšana 39](#_Toc334711829)

[4.4.2. Variants Nr.2 – informācijas publicēšana un darbs ekspertu komisijās 40](#_Toc334711830)

[4.4.3. Variants Nr.3 – informācijas publicēšana 41](#_Toc334711831)

[5. Risinājumu Finansiālā ietekme uz valsts un pašvaldību budžetu 42](#_Toc334711832)

[5.1. Finansējums problēmas risinājumam „Būvju datu ieguve un aktualizācija” 42](#_Toc334711833)

[5.2. Finansējums problēmas risinājumam „Zemes izmantošanas noteikšana” 44](#_Toc334711834)

[5.3. Finansējums problēmas risinājumam „Nomas informācijas uzkrāšana” 45](#_Toc334711835)

[5.4. Finansējums problēmas risinājumam „Vērtēšanas procesa pilnveidošana” 47](#_Toc334711836)

[5.5. Koncepcijā atbalstītie problēmu risinājumu varianti 48](#_Toc334711837)

[6. Turpmākās rīcības plānojums 59](#_Toc334711838)

[7. tiesību aktu projektu apraksts 60](#_Toc334711839)

# Lietotās abreviatūras

|  |  |
| --- | --- |
| **Abreviatūra** | **Teksts** |
| ATIS | Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēma |
| BIS | Būvju informācijas sistēma |
| EM | Ekonomikas ministrija |
| FM | Finanšu ministrija |
| ĢIS | Ģeotelpiskās informācijas sistēma |
| MK | Ministru kabinets |
| TAPIS | Pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas, infrastruktūras un nekustamo īpašumu pārvaldības un uzraudzības informācijas sistēma |
| TM | Tieslietu ministrija |
| VID | Valsts ieņēmumu dienests |
| VMD | Valsts meža dienests |
| VRAA | Valsts reģionālās attīstības aģentūra |
| VZD | Valsts zemes dienests |
| ZM | Zemkopības ministrija |
| VARAM | Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija |

# IEVADS

2006.gadā, stājoties spēkā Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumam (turpmāk – Kadastra likums), Latvijā tika mainīta kadastrālās vērtēšanas sistēma un uzsākta regulāra nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību aktualizācija. Ievērojot iepriekšējo gadu atsevišķo īpašumu pārvērtēšanu (dažās teritorijās vērtības nebija pārskatītas kopš masveida vērtēšanas sistēmas izveides) un pakāpenisko nekustamā īpašuma tirgus cenu paaugstināšanos visā valsts teritorijā, 2008.gadā daudzviet notika būtisks kadastrālo vērtību pieaugums, ko attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokli amortizēja ieviestais nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma pieauguma ierobežojums.

2010.gadā tika ieviests nodoklis par mājokli. Tāpat ar nodokli no 2010.gada apliek arī inženierbūves. 2011.gadā nodokļa likmes par mājokli tika dubultotas. Tādējādi arvien palielinās nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi plašām sabiedrības masām un šī nodokļa nozīme valsts budžeta veidošanā.

Palielinoties nekustamā īpašuma nodokļiem, pieaug sabiedrības neapmierinātība ar kadastrālajām vērtībām. Individuālajos iesniegumos un plašsaziņas līdzekļos izskan viedoklis, ka kadastrālās vērtības ir neprecīzas un neatspoguļo nekustamā īpašuma patieso vērtību, kā arī tas, ka kadastrālās vērtības ir neizprotamas.

Lai izvērtētu kadastrālās vērtēšanas sistēmu, ar TM 2010.gada 13.novembra rīkojumu Nr.1-1/423 tika izveidota darba grupa „Par kadastrālās vērtēšanas attīstību, kadastrālās vērtēšanas modeļiem un sadarbību kadastra datu kvalitātes uzlabošanā”. Darba grupa izskatīja jautājumus par kadastrālās vērtēšanas attīstību, vērtēšanas modeļiem, kā arī kadastra datu kvalitātes uzlabošanas iespējām un secināja, ka kadastrālā vērtēšana Latvijā jāturpina attīstīt, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju, tomēr vienlaicīgi:

1. jāuzlabo kadastra datu kvalitāte, aktualitāte un pietiekamība, lai nodrošinātu vienādiem objektiem līdzvērtīgā teritorijā vienādas vērtības un vērtību atbilstību objekta stāvoklim dabā;
2. jāizmanto bāzes vērtību noteikšanā pilnīga nekustamā īpašuma tirgus darījumu informācija (t.sk. noma), izmantojot katrai īpašumu grupai piemērotāko vērtēšanas metodi;
3. jāveicina sabiedrības izpratne par noteikto vērtību pamatotību.

Attiecībā par iespēju vērtēt īpašumu kā vienotu kopumu (zeme kopā ar būvēm), darba grupa lēma, ka, ņemot vērā pašreizējo nekustamā īpašuma nodokļa politiku, kad zemei un ēkām piemēro atšķirīgas nodokļa likmes, pilnīga pāreja nav iespējama. Pirms pārejas uz vienota nekustamā īpašuma vērtēšanu, jāizvērtē vienotas nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības (zeme un būves) piemērošanas iespējas nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam, izvērtējot nodokļa objektus un likmes, kā arī piemērošanu dalītā īpašuma gadījumos.

Ar 2012.gada 1.janvāri stājās spēkā uzlaboti vērtēšanas modeļi – īpaši nozīmīgi ēku kadastrālās vērtības aprēķinā. Līdz ar šiem papildinājumiem, modeļos ir iekļauti visi galvenie vērtību ietekmējošie rādītāji, kas ir pieejami Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma). Turpmākā vērtēšanas modeļu pilnveidošana iespējama tikai tad, ja tiek iegūti un uzturēti aktuālā stāvoklī jauni īpašumu raksturojoši dati.

Lai uzlabotu vērtību kvalitāti, daudz lielāka vērība jāpievērš reģistrēto datu aktualitātei – īpašuma raksturojošo rādītāju atbilstībai situācijai dabā, kā arī jaunu datu iegūšanai gan attiecībā uz objektu datiem, gan uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju.

Koncepcijas mērķis ir iezīmēt īstermiņa un vidējā termiņa iespējamos risinājumus kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanai, lai ar racionāli un sabalansēti ieguldītiem resursiem iegūtu kvalitatīvus kadastrālās vērtēšanas datus un panāktu kvalitatīvākas, nekustamā īpašuma tirgus vērtībām atbilstošākas un sabiedrībai izprotamākas kadastrālās vērtības.

Koncepcijā nav izvērtēti tādi risinājumi, kas būtu iespējami tikai tālākā nākotnē, apgūstot jaunāko tehnoloģiju iespējas un datu aktualizāciju veicot ne tikai uz dokumentu (precīzā uzmērīšana) pamata. Piemēram, datu iegūšana kadastrālās vērtēšanas vajadzībām izmantojot attālinātās uzmērīšanas (remote sensing) tehnoloģijas – par pamatu ņemot informāciju, ko regulāri iegūst Aizsardzības ministrijas Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra ortofotoplānu sastādīšanai. Ar programmatūru palīdzību apstrādātus ortofoto datus varētu izmantot gan būvju datu aktualizācijai un kontrolei, iegūstot objektīvu un precīzu informāciju par būves izmēru un konstrukciju materiāla izmaiņām, gan zemes lietošanas veidu aktualizācijai lauku apvidos. Šādu tehnoloģiju attīstībai jāveido starpinstitūciju (dienestu) sadarbības projekti, minimizējot kopējās izmaksas un iegūstot katrai nozarei nepieciešamo informāciju.

Pieņemot koncepciju, tiks izpildīta MK un LPS 2012.gada vienošanās un domstarpību protokola (MK 05.12.2011. sēdes prot. Nr.71 2.§) VI.sadaļas 6.punkta vienošanās – 2012.gadā TM iesniegt MK koncepciju par kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanu un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanu. Uzdevums ir paredzēts arī TM Darba plānā.

# Situācijas raksturojums

Kadastrālā jeb masveida vērtēšana pamatā tiek izmantota nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanai. Eiropas un citās valstīs, kuras attīstās pēc tirgus ekonomikas principiem, pamatā masveida vērtēšana ir balstīta uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju. Tajā pašā laikā pastāv arī citas vērtēšanas sistēmas, kuras balstās uz normatīvo (nav saistīta ar nekustamā īpašuma tirgus informāciju) vērtību, piemēram, Polijā un Čehijā. Savukārt Lietuvā pastāv dalīta pieeja – ēkām vērtības tiek aprēķinātas, pamatojoties uz tirgus informāciju, bet zemei, lai arī ir jau veikta uz tirgus vērtībām balstīta masveida vērtēšana, nodokli aprēķina, balstoties uz normatīvo vērtību.

Atbilstoši īpašuma vērtēšanas standartiem (LVS 401-0-4, 2002) tirgus vērtība tiek noteikta, izmantojot vērtēšanas procedūras un metodes, kas atspoguļo īpašuma raksturu un visticamākos apstākļus, kādos konkrētais īpašums varētu tikt pārdots atklātā tirgū. Izplatītākās metodes tirgus vērtības noteikšanai ir salīdzināmo darījumu, ienākumu kapitalizācijas un izmaksu metode. Atsevišķu īpašumu vērtēšana jeb individuālā vērtēšana ir konkrēta īpašuma vērtības noteikšana vērtēšanas datumā.

Kadastrālo vērtību noteikšanas process un metodes pēc būtības ir līdzīgas individuālajai vērtēšanai, tikai, ņemot vērā to, ka kadastrālajā vērtēšanā vienlaicīgi jānovērtē liels objektu skaits un vērtēšanas izmaksām ir jābūt zemām, vērtības aprēķinam ir jālieto standartizēti aprēķina modeļi. Lai kadastrālo vērtēšanu varētu realizēt, valstī ir jābūt:

* uzkrātai datorizētai informācijai par objektiem un to raksturojošiem datiem;
* apkopotai informācijai par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem;
* normatīvajos aktos noteiktai vērtēšanas procedūrai un aprēķina modeļiem.

Latvijā visi minētie priekšnosacījumi pastāv – informācija par objektiem un to raksturojošiem datiem tiek uzkrāta Kadastra informācijas sistēmā, savukārt informācija par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem – Kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē.

Kadastrālo vērtēšanu regulē šādi normatīvie akti:

* Kadastra likums;
* MK 2006. gada 18. aprīļa noteikumi Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (turpmāk – Vērtēšanas noteikumi), kuros noteikta kadastrālās vērtēšanas kārtība.

Kadastrālās vērtēšanas kvalitāte pamatā ir atkarīga no Kadastra informācijas sistēmā uzkrātās informācijas par kadastra objektiem (objektu raksturojošo datu daudzums un aktualitāte), kā arī no nekustamā īpašuma tirgus informācijas kvalitātes un daudzuma. Vērtēšanas detalizācijas pakāpi nosaka tas, cik plaši kadastrālā vērtība tiek izmantota un kāda ir vērtības ietekme uz maksājuma (nodokļa) apjomu – pēc principa „jo augstāka vērtība, jo detalizētāks izvērtējums”.

## Vērtēšanas process

Kadastrālās vērtēšanas sistēma ir attīstījusies pakāpeniski – uzkrājoties datiem par objektiem, nekustamā īpašuma tirgu, kā arī apzinot labāko ārvalstu praksi un analizējot vietējo nekustamā īpašuma tirgu un vērtību ietekmējošos rādītājus.

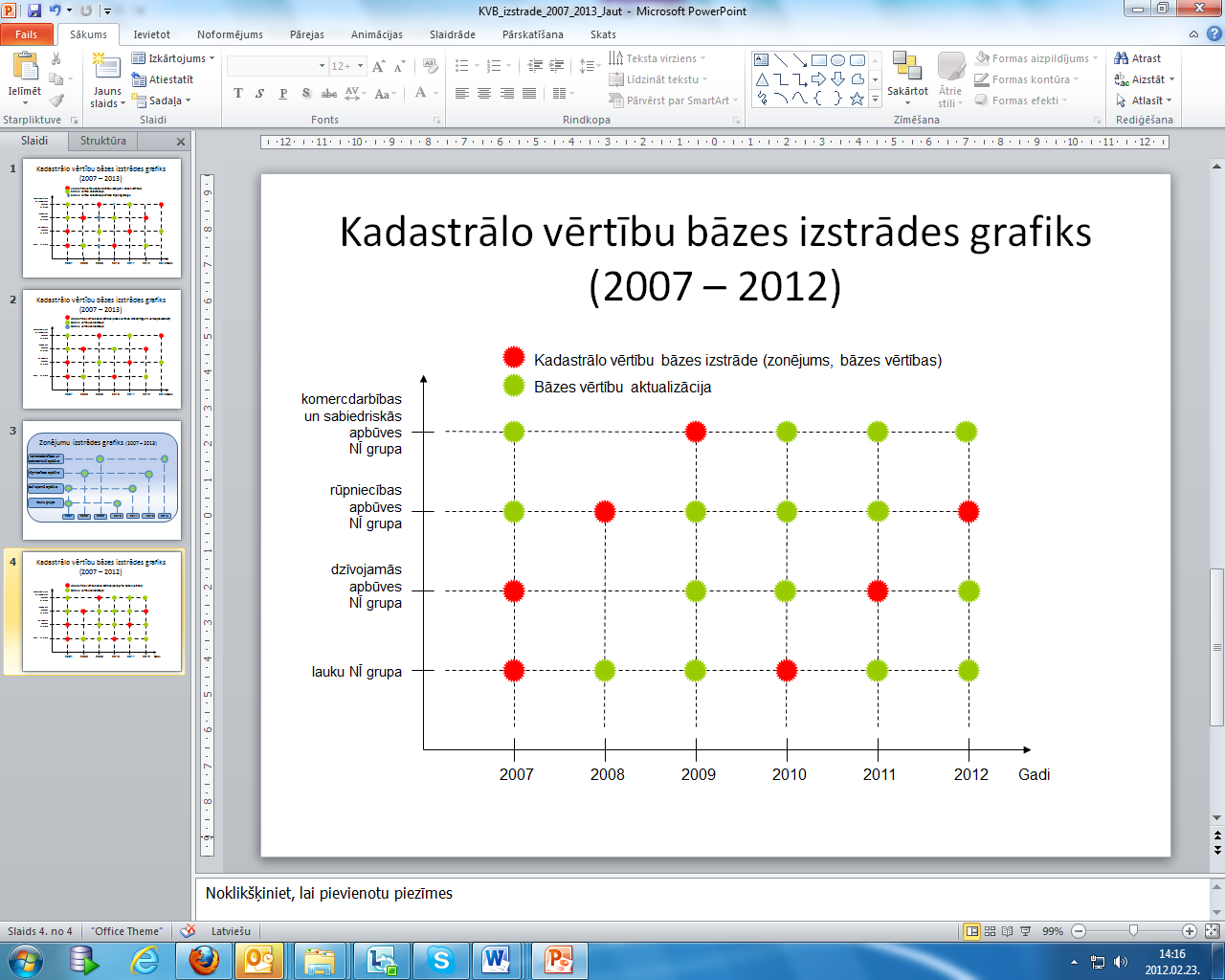
Kadastrālā vērtēšana Latvijā pēc neatkarības atgūšanas aizsākās ar zemes vērtēšanu zemes reformas nodrošināšanai. Tā kā nekustamā īpašuma tirgus faktiski vēl neeksistēja, tad vērtēšana balstījās uz nekustamā īpašuma tirgus imitāciju, nosakot zemes bāzes paraugvērtības galvenajām nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupām. Katrai konkrētai zemes vienībai kadastrālā vērtība tika aprēķināta manuāli.

Sākot ar 1998.gada 1.janvāri, ar likumu „Par nekustamā īpašuma nodokli” tika noteikts, ka zemes kadastrālai vērtībai jābalstās uz nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni. Vērtēšana atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai tika ieviesta vispirms apbūves zemēm – izstrādājot zemes vērtību zonējumus. 1999.gadā ar nekustamā īpašuma tirgus informāciju pamatotus zonējumus izstrādāja visām pilsētām (izņemot Rīgu, kur pirmais zonējums stājas spēkā 2003.gadā) un lauku apbūves zemes vērtību zonējumus Rīgas rajona pašvaldībām. Pārējā Latvijā lauku teritoriju apbūves zemes vērtību zonējumi stājās spēkā 2003.gadā.

Līdz 2006.gadam katru gadu zemes vērtību zonējumi tika izstrādāti atsevišķām pašvaldību teritorijām, ņemot vērā izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū un pašvaldības teritorijas plānojumā. Zonējumu izstrāde notika tikai pēc VZD vai vietējās pašvaldības ierosinājuma – līdz ar to zonējumi un bāzes vērtības bija izstrādātas dažādos laika periodos un nebija savstarpēji starp pašvaldībām salīdzināmas. Arī ēku tipu bāzes vērtības tika aktualizētas pēc līdzīga principa – pa atsevišķām pašvaldībām.

Stājoties spēkā Kadastra likumam un Vērtēšanas noteikumiem, vērtību zonējumi tiek izstrādāti visā valsts teritorijā vienlaicīgi, katru gadu vienai no četrām nekustamo īpašumu grupām – lauku nekustamo īpašumu grupai, dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupai, rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupai un komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupai (1.attēls). Mainot vērtību bāzes izstrādes nosacījumus 2006.gadā, sākotnēji tika noteikts, ka bāzes vērtības tiek aktualizētas otrajā gadā pēc zonējuma izstrādes, ieviešot divu gadu aktualizācijas ciklu, bet, iestājoties straujam nekustamā īpašuma tirgus cenu kritumam, bāzes vērtību aktualizācija no 2009.gada (2010.gada kadastrālo vērtību aprēķinam) paredzēta katru gadu.

**1attēls. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādes cikls 2007.-2012.gads**



Kadastrālo vērtību bāzes izstrāde (t.sk. zonējumi, zemes un ēku bāzes vērtības) no materiālu apkopošanas un informācijas analīzes uzsākšanas līdz apstiprināšanai ar MK noteikumiem jūnija mēnesī ilgst vienu gadu. Apstiprinātie vērtību zonējumi un vērtību bāze kadastrālo vērtību aprēķinam stājas spēkā ar nākamā gada 1.janvāri. Pēc apstiprināšanas informācija tiek izmantota, lai veiktu nekustamā īpašuma nodokļa prognozi nākošam gadam.

## Informācija par vērtējamiem objektiem

Informācijas uzkrāšana par objektiem un to raksturojošiem datiem Nekustamā īpašuma valsts kadastrā aizsākās 1992.gadā, vienlaicīgi ar zemes reformu. Kadastra informācijas sistēmā ir uzkrāta informācija par 1,2 miljoniem īpašumu (tai skaitā zemes īpašumi – 588 tūkst., dzīvokļu īpašumi – 568 tūkst., būvju īpašumi – 44 tūkst.) un 4,252 miljoniem īpašumus veidojošiem kadastra objektiem (tai skaitā 993 tūkst. zemes vienības, 7 tūkst. zemes vienību daļas, 1 395 tūkst. būves, 1 867 tūkst. telpu grupas), kuriem Kadastra informācijas sistēmas ietvaros ir jānosaka kadastrālās vērtības.

Kadastrālajā vērtēšanā ir svarīgi, lai Kadastra informācijas sistēmā objektu raksturojošie dati būtu aktuāli, t.i., atbilstu situācijai dabā. Atbildīgs par reģistrēto datu aktualitāti ir īpašnieks vai tiesiskais valdītājs (turpmāk – īpašnieks) – Kadastra likums nosaka, ka īpašniekam ir pienākums izmaiņu gadījumos ierosināt datu aktualizāciju un segt ar sniegto pakalpojumu saistītās izmaksas.

Informācija par zemi pamatā tiek reģistrēta no zemes uzmērīšanas dokumentiem (zemes robežu plāns, situācijas plāns, apgrūtinājumu plāns), ka arī dokumentiem, ko sniedz pašvaldības (lietošanas mērķis) un valsts institūcijas, piemēram, VMD. 2010.gadā tika aktualizēti 12,1 tūkst. zemes robežu,1,97 tūkst. situācijas un 2,2 tūkst. apgrūtinājumu plāni, savukārt 2011.gadā (līdz 2011.gada 5.septembrim) – 7,8 tūkst. zemes robežu, 1,1 tūkst. situācijas un 1,3 tūkst. apgrūtinājumu plāni.

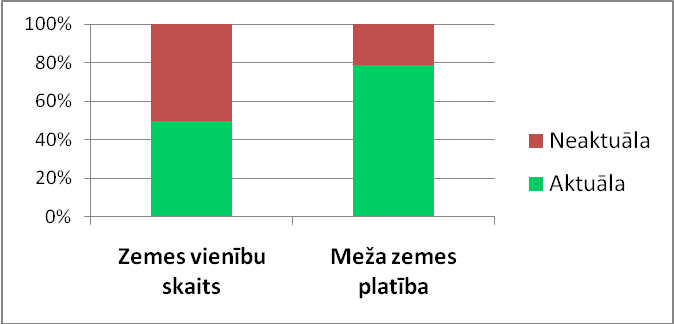
Viens no būtiskākajiem vērtību ietekmējošiem rādītājiem ir zemes izmantošana. Atkarībā no tā, kāda saimnieciskā darbība ir atļauta, cik intensīvi zemi atļauts izmantot, ir atkarīga zemes vērtība nekustamā īpašuma tirgū. Šobrīd kadastrālās vērtēšanas vajadzībām zemes izmantošanu nosaka vietējā pašvaldība, pieņemot lēmumu par nekustamā īpašuma lietošanas mērķi. Lietošanas mērķis tiek noteikts saskaņā ar MK 2006.gada 20.jūnija noteikumiem Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” atbilstoši detālplānojumam, vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam vai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā uzsāktai zemes vai būves pašreizējai izmantošanai. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi 2010.gadā tika aktualizēti vairāk nekā 10,3 tūkst. zemes vienībām, savukārt 2011.gadā (līdz 2011.gada 5.septembrim) – 6,9 tūkst. zemes vienībām.

Par zemes vērtību ietekmējošiem apgrūtinājumiem informācija pašreiz pamatā tiek reģistrēta tikai pēc īpašnieka ierosinājuma – no apgrūtinājumu plāniem. Apgrūtinājumu datu aktualitāte, uzlabosies pēc ATIS ieviešanas, kad būs iespējas informāciju aktualizēt sistēmiski, nevis tikai no apgrūtinājumu plāniem pēc īpašnieka iniciatīvas.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējumu reģistrē no lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējuma pamatkartēm (zemes kvalitātes vērtēšanas un augsnes kartēšanas materiāli). Izmaiņas kvalitatīvajā novērtējumā pēc īpašnieka ierosinājuma tiek veiktas situācijā, kad mainījies zemes melioratīvais stāvoklis.

Vērtēšanai nepieciešamā informācija par meža zemēm (kvalitatīvais novērtējums, jaunaudžu platības, mežaudzes vērtība u.c.) katru gadu tiek saņemta no VMD. Informācijas apmaiņa notiek par visām zemes vienībām, kurās ir meža zeme. Datu aktualitāte (atbilstība situācijai dabā) ir atkarīga no tā, vai īpašnieks ir veicis meža inventarizāciju (inventarizācija jāatjauno ik pa 10 gadiem). Situācija par 2011.gada meža zemes informācijas aktualitāti redzama 2.attēlā.

**2.attēls. Meža zemes informācijas aktualitāte 2011.gadā**

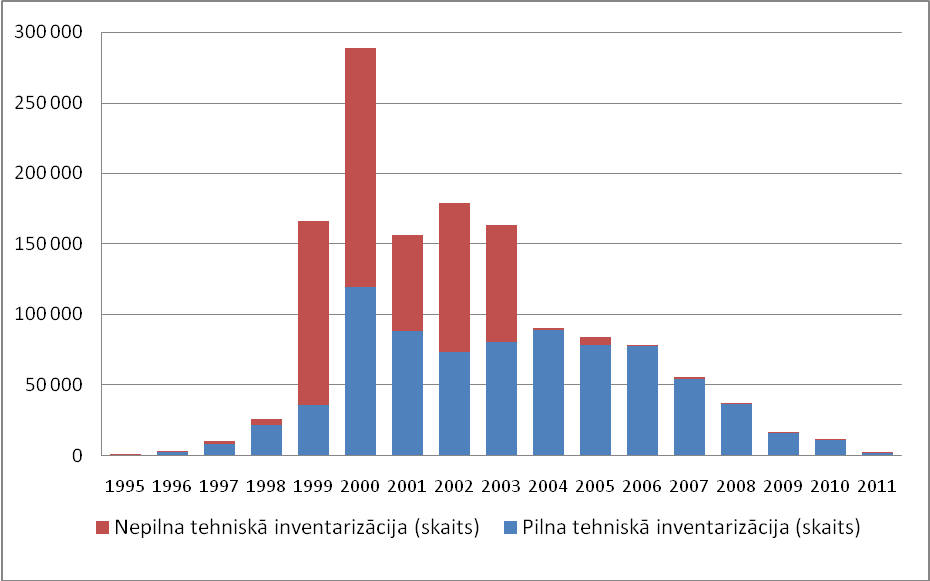


Aktuāli būvju dati tiek iegūti galvenokārt par būvniecības procesā iesaistītām būvēm, veicot to kadastrālo uzmērīšanu pēc īpašnieka individuāla pieprasījuma. Šādā veidā iegūst datus par būvi, ja tā būvniecības procesa noslēgumā tiek pieņemta ekspluatācijā, tai skaitā arī pēc plānotas rekonstrukcijas vai renovācijas veikšanas. Minētajā procesā nav iegūstama informācija par būvēm, kas tiek uzbūvētas, neievērojot būvniecības normatīvos aktus un netiek nodotas ekspluatācijā. Par atsevišķiem būvniecības procesa gadījumiem, kā jumta seguma maiņa un ēkas siltināšana, normatīvie akti neparedz būves pieņemšanu ekspluatācijā, tādēļ Kadastra informācijas sistēmā šo datu aktualizācija nenotiek. Atsevišķos gadījumos nekustamā īpašuma attīstības plānošanai vai darījumu ar nekustamo īpašumu kārtošanai īpašnieks pēc savas iniciatīvas pasūta būves kadastrālo uzmērīšanu nepabeigtām būvēm vai jau iepriekš ekspluatācijā pieņemtām būvēm, lai precizētu datus par pašreizējo būves stāvokli. Iegūto datu apjoms par uzmērītu būvi ir pietiekams pašlaik lietoto kadastrālās vērtēšanas modeļu pielietošanai.

Attiecībā uz ēkām likums „Par nekustamā īpašuma nodokli” paredzēja, ka kadastrālā vērtība ēkām nosakāma, sākot ar 2002.gadu. No 1999. līdz 2003.gadam pēc valsts pasūtījuma VZD veica masveida ēku apsekošanu, lai iegūtu minimāla apjoma datus par visām ēkām un nodrošinātu kadastrālo vērtēšanu. Tika savākts ēku novērtēšanai nepieciešamais minimālais datu komplekts, ko iespējams iegūt no ēku ārējās apsekošanas – apbūves laukums, stāvu skaits, kopējā platība, būvtilpums un fiziskais stāvoklis, ēkas galvenais lietošanas veids un ēkas tips. Apsekošanas rezultātā Kadastra informācijas sistēmā tika reģistrēti dati par 572 tūkst. ēku.

Lai arī ēku masveida apsekošanā tika iegūti dati par praktiski visām ēkām, iegūtie dati bija pietiekami tikai viena vienkāršota ēku kadastrālās vērtēšanas modeļa pielietošanai, tomēr tie nevarēja nodrošināt ēku vērtēšanas modeļu attīstību. Tādēļ 2011.gadā VZD uzsāka arhīvā esošo iepriekš kadastrāli uzmērīto ēku datu ievadi Kadastra informācijas sistēmā, lai papildinātu masveida apsekošanā iegūtos datu komplektus atbilstoši pārējām reģistrētajām ēkām. Šādā veidā iespējams papildināt 337 tūkst. ēku ierakstu, no kurām 82 tūkst. ēku datu papildināšanu plānots veikt 2011.gadā. Pārējo ēku datu komplektu papildināšana turpināma nākamajos gados. 235 tūkst. ēku ar nepilno datu komplektu pilnā tehniskā uzmērīšana nav veikta. Tomēr jānorāda, ka minēto arhīva datu ievade dod iespēju iegūt vienādus datu komplektus lielai daļai ēku, taču nenodrošina šo datu aktualitāti. Būvju datu aktualizācijas dinamika parādīta 3.attēlā

**3. attēls. Būvju datu aktualizācijas dinamika**



Informācija par ēku apgrūtinājumiem (valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis) tiek saņemta no Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas.

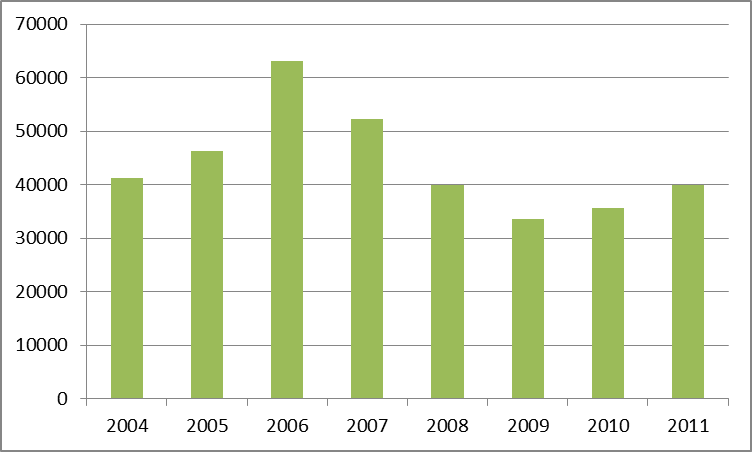
## Vērtēšanas metodes un nekustamā īpašuma tirgus informācija

Kadastrālo vērtību bāzes izstrādē tiek izmantotas visas trīs nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās vērtēšanas metodes. Konkrētas metodes izvēle ir atkarīga no pieejamās nekustamā īpašuma tirgus informācijas.

Darījumu salīdzināšanas metode (pirkumu darījumi) ir visplašāk izmantotā metode – izmanto apbūves un lauku zemju, kā arī ēku kadastrālo vērtību bāzes rādītāju izstrādei. Ienākumu kapitalizācijas metode (pamatā informācija par ieņēmumiem no nekustamā īpašuma izmantošanas) pašreiz tiek izmantota tikai lauku zemju (meža zemes) kadastrālo vērtību bāzes rādītāju izstrādei. Izmaksu metode (pamatā būvizmaksu informācija) papildus darījumu salīdzināšanas metodei tiek izmantota ēku un inženierbūvju kadastrālo vērtību bāzes rādītāju izstrādei.

Informācija par oficiāli reģistrētajiem pirkuma darījumiem katru dienu tiek saņemta no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas (turpmāk – Zemesgrāmata) un uzkrāta Kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē (kopējais darījumu skaits datu bāzē uz 2012.gada 1.janvāri ir lielāks kā 466 tūkst.). Darījumu apjoms ekonomiskās lejupslīdes ietekmē pēdējos gados ir samazinājies. Lai gan 2010. un 2011.gada rādītāji ir uzlabojušies, tie vēl krietni atpaliek no 2006.gada darījumu apjoma (4.attēls).

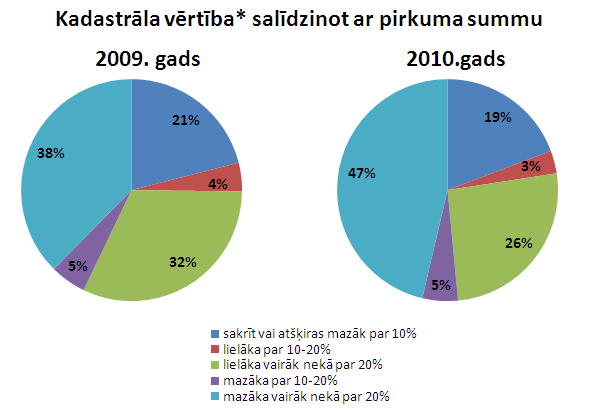
**4.attēls. Darījumu skaita izmaiņas 2004.-2011.gads**



Tomēr attiecībā uz pirkuma līgumos uzrādītās summas atbilstību reālajam maksājumam pastāv zināmas problēmas, kas apgrūtina datu analīzi kadastrālās vērtēšanas vajadzībām – bieži darījumu summa mēdz būt zemāka par reāli maksāto, jo darījuma dalībnieki cenšas izvairīties no augstas valsts nodevas nomaksas par īpašuma tiesību nostiprināšanu Zemesgrāmatā.

Izvērtējot informāciju par 2009. – 2010.gadā notikušajiem darījumiem, secināms, ka piektajā daļā no visiem darījumiem kadastrālās un darījuma vērtības ir ļoti tuvas vai pilnībā sakrīt šis apstāklis (īpaši, kad vērtības pilnībā sakrīt) rada aizdomas par fiktīviem darījumiem (5.attēls).

**5.attēls. Kadastrālo vērtību un pirkumu summu salīdzinājums 2009. – 2010.gads**



\*tā kā valsts nodevu aprēķina no novērtējuma kadastrā (kadastrālā vērtība un mežaudzes vērtības summa), tad aprēķinos iekļauta arī no VMD saņemtā mežaudzes vērtība.

Valsts nodevas apmēru, nostiprinot īpašuma tiesības Zemesgrāmatā, nosaka MK 2009.gada 27.oktobra noteikumi Nr.1250 „Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā”, kas paredz valsts nodevu 2% apmērā no augstākās īpašuma vērtības – darījuma summas vai kadastrālās vērtības. Pie salīdzinoši augstām nekustamā īpašuma tirgus cenām valsts nodevas apjoms ir liels, kas pamudina darījuma dalībniekus uzrādīt līgumos nepatiesas cenas.

Šis jautājums aktualizējies arī saistībā ar ēnu ekonomikas apkarošanu. Ar Ministru kabineta 2010. gada 26. augusta rīkojumu Nr.513 „Par Pasākumu plānu ēnu ekonomikas apkarošanai un godīgas konkurences nodrošināšanai 2010.-2013.gadam” apstiprināts Pasākumu plāns ēnu ekonomikas apkarošanai un godīgas konkurences nodrošināšanai 2010.-2013.gadam. Minētā plāna 27. uzdevums paredz Tieslietu ministrijai sadarbībā ar Finanšu ministriju un Valsts ieņēmumu dienestu izstrādāt politikas plānošanas dokumentu, izvērtējot iespējas koriģēt valsts nodevas apmēru, kas novērstu manipulācijas ar nekustamā īpašuma pārdošanas vērtību un izvairīšanos no valsts nodevas par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā samaksas. Rezultātā ir sagatavots informatīvā ziņojuma projekts par valsts nodevas par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā apmēra pārskatīšanu, kas paredz valsts nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu aprēķināt no nekustamā īpašuma kadastrālā novērtējuma, vienlaicīgi atceļot valsts nodevas maksimālos apmērus.

Informāciju par nomas darījumiem VZD saņem no pašvaldībām un valsts institūcijām par to īpašumā esošo ēku un telpu iznomāšanu. Informācija tiek saņemta uz individuāla pieprasījuma pamata – vidēji gadā par 2,5 tūkst. nomām. Visaptverošas nomas informācijas apkopošanas mehānisms, t.sk. par privātpersonu veiktajiem nomas darījumiem, Latvijā nav radīts, līdz ar to nav iespējams izmantot ieņēmumu kapitalizācijas metodi vērtību kadastrālo vērtību bāzes izstrādei komercijas un ražošanas īpašumu grupām.

Informāciju par apaļkoku vidējām cenām latos par kubikmetru pa koku sugām un kokmateriālu sortimentiem, par vidējiem izstrādes izdevumiem galvenajai cirtei, par meža atjaunošanas un kopšanas izdevumiem, kā arī par administrēšanas izdevumiem VZD saņem no ZM (apkopo Centrālā statistikas pārvalde). Šī ir nepieciešamā informācija ieņēmumu kapitalizācijas metodes piemērošanai meža zemes vērtību līmeņa noteikšanai.

Informāciju par būvniecības izmaksām VZD pēc individuāla pieprasījuma saņem no EM, kas to apkopo saskaņā ar MK 2008.gada 18.augusta noteikumiem Nr.660 „Kārtība, kādā sniedz informāciju par izsniegtajām būvatļaujām un ekspluatācijā pieņemtajām būvēm, kā arī kārtība, kādā šī informācija ir pieejama”. Vidēji gadā apkopotā veidā tiek saņemta būvniecības izmaksu informācija par vairāk nekā trīs tūkst. objektiem, tai skaitā par jaunbūvēm, rekonstrukcijas gadījumiem un objektu nojaukšanas izmaksām. Tāpat bāzes izstrādes vajadzībām papildus tiek apzināta būvniecības izmaksu informācija no dažādiem citiem avotiem – pašvaldībām, būvniecības organizācijām, inženierbūvju apsaimniekotājiem, ostu pārvaldēm, būvniecības un celtniecības portālos pieejamajām ziņām, atskaitēm par būvniecības projektu izmaksu izpētes gaitu un rezultātiem, kā arī no analītiskā būvniecības izmaksu kataloga.

## Vērtēšanas modeļi

Atkarībā no vērtību ietekmējošiem rādītājiem ir noteikti sekojoši vērtību aprēķina modeļi:

* apbūves zemēm;
* lauku zemēm;
* ēkām (sākot ar 2012.gadu trīs dažādi modeļi);
* inženierbūvēm.

Aprēķina modeļi Latvijā ir unificēti, apstiprināti Vērtēšanas noteikumos un iestrādāti Kadastra informācijas sistēmā automatizēta kadastrālo vērtību aprēķina nodrošināšanai.

Apbūves zemes un lauku zemes vērtību aprēķina modelī izvērtējamie dati parādīti 6.attēlā.

**6.attēls. Zemes kadastrālās vērtības aprēķina modeļos izvērtējamie dati**

|  |  |
| --- | --- |
| **Apbūves zeme** | **Lauku zeme** |
| * zemes izmantošana (lietošanas mērķis) * platība (standarta, virs standarta) * apgrūtinājumi un to aizņemtā platība | * lietošanas mērķa platības pa zemes lietošanas veidiem: * lauksaimniecībā izmantojamā zeme (aramzeme, pļavas, ganības, augļudārzi) * meža zeme * zeme zem ēkām un pagalmiem * zeme zem zivju dīķiem * pārējā zeme (krūmāji, purvi, zeme zem ūdeņiem, zeme zem ceļiem un pārējā zeme) * lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāte * meža zemes kvalitāte * apgrūtinājumi un to aizņemtās platības * dzīvojamās mājas ietekme |

Ēku vērtēšana tika uzsākta tikai ar 2002.gadu un modelis attīstījās pakāpeniski. Ēku kadastrālās vērtības aprēķina modelis sākotnēji tika veidots, ņemot vērā ēku ārējās apsekošanā pieejamo ēku datu komplektu. Lai noteiktu ēkas kadastrālo vērtību, modelis noteica izvērtēt tikai ēkas novietojumu, ēkas tipu (ēkas lietošanas veids), ēkas kopējo platību (vai būvtilpumu) un ēkas fizisko stāvokli, kas aprēķināts, ņemot vērā galveno konstruktīvo elementu (sienas, pamati, pārsegumi, jumts) fizisko stāvokli. Sākotnēji ēku bāzes vērtība katram ēku tipam tika noteikta viena pa valsti un, lai diferencētu ēku kadastrālās vērtības pa pašvaldībām, noteikti korekcijas koeficienti. Sākot ar 2004.gadu, ēku tipu bāzes vērtības tiek noteiktas pa pašvaldībām un nepieciešamības gadījumā, lai ēku vērtības diferencētu, tika noteikti korekcijas koeficienti pa zemes vērtību zonām. No 2007.gada ēku tipu bāzes vērtības tiek noteiktas pa vērtību zonām.

Ņemot vērā to, ka kadastrālā vērtība nodokļu vajadzībām tika izmantota tikai saimnieciskā darbībā izmantojamajām ēkām, šāds vienkāršs modelis bija pieļaujams. Sākot ar 2010.gadu, kad ar nekustamā īpašuma nodokli pēc to kadastrālās vērtības tika apliktas arī dzīvojamās mājas, bija nepieciešami modeļa pilnveidojumi, jo vērtēšanas modelis nedeva iespēju noteikt atšķirīgas kadastrālās vērtības viena tipa ēkām ar dažādu labiekārtojumu (elektrība, kanalizācija), kas dzīvojamo māju vērtībai ir būtisks rādītājs. Šis modelis nedeva iespēju samazināt vērtību ēkām, kurām lielu kopplatības daļu aizņem ārtelpas (terases, nojumes, balkoni) vai palīgtelpas (pagrabi, garāžas, kūtis). Tāpat modelis neļāva kvalitatīvi novērtēt ēku daļas (telpu grupas) daudzfunkcionālās ēkās, kur telpu grupas tiek izmantotas dažādi – dzīvošanai, komercdarbībai, dažādām tehniskām vajadzībām (piemēram, pazemes vai virszemes auto stāvvietas).

Ēku vērtēšanas modelis tika pilnveidots un noteikts, ka, sākot ar 2012.gadu, ēkas, ņemot vērā galveno lietošanas veidu un dzīvojamo telpu grupu esamību, iedala trīs ēku grupās, kurām piemēro atšķirīgus vērtēšanas modeļus:

* savrupmājas (viena un divu dzīvokļu mājas);
* daudzfunkcionālās ēkas (daudzdzīvokļu mājas, biroju ēkas un tirdzniecības ēkas, ja ēkā ir vismaz viena dzīvojamā telpu grupa; kā arī visu pārējo ēku tipu ēkas, ja dzīvojamo telpu grupu aizņemtā kopējā platība ir lielāka par telpu grupu, kuru lietošanas veids sakrīt ar ēkas galveno lietošanas veidu, kopējo platību);
* citas nedzīvojamās ēkas.

Ēkas vērtības aprēķina modelī izvērtējamie rādītāji parādīti 7.attēlā.

**7.attēls. Ēku kadastrālās vērtības aprēķina modeļos izvērtējamie dati**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Savrupmājas** | **Daudzfunkcionālās ēkas** | **Citas nedzīvojamās ēkas** |
| **ēkas tips** (bāzes vērtība) | **telpu grupas lietošanas veids** (bāzes vērtība) | **ēkas tips** (bāzes vērtība) |
| * **ēkas novietojums** (vērtību zona) * **fiziskais stāvoklis** (pamati, sienas, pārsegumi, jumts) * **apgrūtinājumi** (kultūras piemineklis) * **ēkas kopplatība un ēkas sadalījums iekštelpās un ārtelpās** | | |
| * **platību sadalījums** (šķūnis, palīgtelpas – pagrabtelpas, garāža, kūts) * **labiekārtotības līmenis** (elektrība un kanalizācija) | * **telpu grupas izmantošana** (dzīvojamā, komercija (biroja, vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības, viesnīcas telpu grupa), saimniecības (koplietošanas, garāžas, cita iepriekš neklasificēta (pagrabstāvā) telpu grupa)) * **būves ārsienu materiāls** (koks, mūris) * dzīvojamai telpu grupai – **piesaistes stāvs** (pirmais un pagrabstāvs) * dzīvojamai telpu grupai – **labiekārtotības līmenis** (kanalizācija un sanitārtehniskais mezgls) |  |

Ēku modeļa pilnveidojumi sākot ar 2012.gadu ir būtisks solis ēku vērtēšanas attīstībā. Turpmākie modeļa pilnveidojuma soļi saistīti ar jaunu datu ieguvi.

Inženierbūves kadastrālās vērtības aprēķinā izmantojamie dati parādīti 8.attēlā.

**8.attēls. Inženierbūvju kadastrālās vērtības aprēķina modeļos izvērtējamie dati**

|  |
| --- |
| **Inženierbūves** |
| * **inženierbūves tips** (izmantošanas veids) * **apjoms** * **fiziskais stāvoklis** * **apgrūtinājumi** (kultūras piemineklis)   Atsevišķiem inženierbūvju tipiem – rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādēm, krastmalām ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem, jūras ostu piestātnēm un ķieģeļu un dzelzsbetona dūmeņiem – papildus tiek izvērtēts **novietojums** (vērtību zona). |

## Vērtēšanas modeļu kvalitāte

Vērtēšanas modeļu, t.sk. noteikto vērtību bāzes rādītāju un izstrādāto zonējumu kvalitāte un pietiekamība tiek izvērtēta, veicot aprēķināto kadastrālo vērtību un tirgus cenu attiecību (vērtību attiecību) analīzi. Par rezultātiem var spriest pēc vērtību līmeņa un vērtību vienotības. Saskaņā ar normatīvajiem aktiem jāpanāk, ka vidējais vērtību līmenis (vidējā vērtību attiecība) ir tuvu „1” (masveida vērtēšanā katra īpašuma tirgus vērtība nevar sakrist ar tā kadastrālo vērtību). Tāpat jāpanāk vērtību vienotība gan konkrētu grupu ietvaros, piemēram, starp mikrorajona dzīvokļiem, gan starp dažādām grupām, piemēram, starp dzīvokļiem un individuālām dzīvojamām mājām. Vērtību vienotību grupas ietvaros novērtē izmērot vērtību izkliedi, savukārt, vērtību vienotību starp grupām – salīdzinot grupu vērtību līmeni. Iesniedzot MK apstiprināšanai jaunu kadastrālo vērtību bāzi, tiek pievienots pārskats – atskaite par vērtību bāzes izstrādi, kurā ir sadaļa par izstrādātās vērtību bāzes atbilstību nekustamā īpašuma tirgum.

2012.gada vērtību bāzes atbilstība (vērtību attiecība – 2012.gada prognozētā kadastrālā vērtība dalīta ar 2010.gada nekustamā īpašuma darījuma cenu) pa darījuma objektu grupām parādīta 9.attēlā. (Ja vērtību attiecība lielāka par 1.00 – kadastrālā vērtība augstāka par darījuma summu, ja zemāka par 1.00 – kadastrālā vērtība zemāka.)

**9.attēls. Vērtību attiecības pa darījuma objektu grupām**



Vērtību attiecības starp grupām atšķiras 5-10% robežās. Vidēji valstī kadastrālās vērtības ir par 10% zemākas nekā 2010.gada darījuma cenas (zemei – 12% zemāka; dzīvokļiem – 7% zemāka; zemei un ēkām 17% zemāka). Lai arī ir nelielas atšķirības starp darījumu grupām, vērtību attiecības uzrāda pietiekoši labu rezultātu masveida vērtēšanai un norāda uz to, ka kadastrālā vērtība kopumā atbilst nekustamā īpašuma tirgus situācijai un darījuma cenām.

Vērtību attiecības vienas darījuma grupas ietvaros tiek analizētas, atkarībā no darījumu skaita, gan pa vērtību zonām, gan pa teritoriju grupām. 2012.gada prognozēto kadastrālo vērtību un 2010.gada darījumu cenu attiecība republikas pilsētās parādīta 10. attēlā.

**10.attēls. Dzīvokļu vērtību attiecības republikas pilsētās**



Vērtību attiecības starp teritorijām atšķiras līdz 10%. Vispiesardzīgāk kadastrālās vērtības noteiktas Jūrmalā – uzrāda viszemāko attiecību.

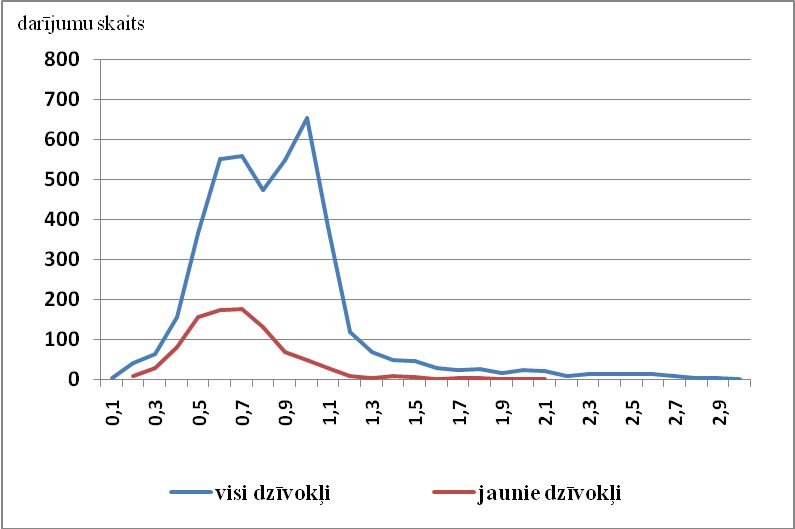
Analizējot vērtību izkliedi, īpaši objektus, kur vērtību attiecības ir ar būtisku novirzi no „1”, tiek noteikti faktori, kas ietekmē vērtību, bet nav iekļauti kadastrālās vērtības aprēķina modelī. Lai faktoru iekļautu modelī, papildus tiek analizēta kadastra informācija – vai attiecīgais vērtību ietekmējošais faktors ir viennozīmīgi identificējams objektu (īpašumu) raksturojošs rādītājs un ja ir, tad cik daudz objektu ir ar šo faktoru. Ja faktors nav identificējams Kadastra informācijas sistēmā, tad jānoskaidro cik lieli resursi jāpatērē datu iegūšanai un vai iegūtā kadastrālās vērtības korekcija būs samērojama ar datu iegūšanai iztērētajiem resursiem.

Atkarībā no vērtību ietekmējošiem rādītājiem noteiktie vērtību aprēķina modeļi (apbūves zemes; lauku zemes; ēkām – savrupmāju, daudzfunkcionālo, pārējo; inženierbūves) regulāri tiek testēti un, atbilstoši reģistrēto objektu raksturojošo datu apjomam, pakāpeniski pilnveidoti. Ar 2012.gadu spēkā stājās uzlabojumi ēku, t.sk. dzīvokļu, apbūves, kā arī lauku zemes vērtēšanas modeļos.

Visi vērtību aprēķina modeļi ietver galvenos vērtību ietekmējošos faktorus, nodrošinot kadastrālo vērtību vidējo atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenām. Tajā pašā laikā modeļi nenodrošina kvalitāti visos gadījumos – kā galvenais iemesls vērtību neatbilstībai ir minama reģistrēto datu neaktualitāte, piemēram, zemes lietošanas veidu sadalījums, zemes apgrūtinājumi vai ēkas nolietojums, kā arī būtiski vērtību neatbilstību ietekmē reģistrētā objekta izmantošana, īpaši zemes lietošanas mērķis.

Vienlaicīgi ir nepieciešami arī modeļu pilnveidojumi, kas nav saistīti ar datu aktualitāti, piemēram, spēkā esošā ēku kadastrālās vērtības aprēķina modeļa būtiskākā nepilnība ir tā, ka modelis (arī pēc 2012.gadā ieviestajiem uzlabojumiem) nenodrošina iespēju atbilstoši novērtēt jaunās, kvalitatīvi rekonstruētās un ekskluzīvās ēkas – uz šo nepilnību norāda vērtību attiecību izkliede. 11.attēlā parādītas vērtību attiecības (2010.- 2011.gada darījumi, kopā 4300 darījumi, tai skaitā 950 ar dzīvokļiem būvētiem pēc 2000.gada) dzīvokļiem Rīgā, parādot atsevišķi vērtību attiecības darījumiem jaunajos projektos.

**11. attēls. Dzīvokļu kadastrālo vērtību un tirgus cenu attiecības**



Grafikā redzama izteikta novirze no vienmērīga sadalījuma un šo novirzi pamatā veido darījumi ar jaunajiem dzīvokļiem. Tā kā skaitliski vairāk ir dzīvokļi padomju laika daudzdzīvokļu mājās, bāzes vērtība ir orientēta sērijveida dzīvokļu novērtēšanai (no vairāk nekā 300 000 Rīgas dzīvokļu, tikai ~20 000 jeb 6% ir dzīvokļi, kas atrodas pēc 2000.gada būvētās mājās ). Rezultātā dzīvokļi jaunajos projektos netiek novērtēti un to atbilstība tirgus līmenim ir zemāka (vērtību attiecība 0,5 – 0,6) nekā sērijveida dzīvokļiem (vērtību attiecība 0,9 – 1,0). Tā kā jaunie daudzdzīvokļu māju projekti parasti ir realizēti starp padomju laika mājām, risināt problēmu ar vērtību zonējumu un bāzes vērtību nav iespējams. Savukārt, lai papildinātu modeli Kadastra informācijas sistēmā, nepieciešams strukturēt ziņas par ēku būvniecību, kvalitāti, renovācijām un rekonstrukcijām tā, lai vērtēšanas vajadzībām varētu nodalīt gan jaunos projektus, gan renovētās un ekskluzīvās ēkas. Tas nozīmē, ka ēkām ir nepieciešams iereģistrēt ekspluatācijas uzsākšanas gadu pēc kura iespējams veikt grupēšanu. Renovētajām ēkām sākotnēji reģistrētais ekspluatācijā pieņemšanas gads tiktu koriģēts atkarībā no renovācijas apjoma. Kā viens no primāri risināmajiem pilnveidojumiem, izmantojot ekspluatācijas gadu (vai koriģēto ekspluatācijas gadu atbilstoši renovācijas pakāpei) kā atskaites punktu, nepieciešams pilnveidot vērtības aprēķina modeli, lai arī jaunie, renovētie dzīvokļi un ekskluzīvās mājas tiktu novērtētas atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai.

Savukārt attiecībā uz zemes modeli, tas būtu jāpilnveido, lai nodrošinātu atsevišķu, pēc objektu skaita nelielu grupu precīzāku novērtēšanu. Piemēram, modelī būtu jāiekļauj parametrs, lai izvērtētu zemes konfigurāciju, nodalot zemes vienības, kuru izmantošana konfigurācijas dēļ ir apgrūtināta (zemes vienību skaits varētu nebūt pārāk liels, bet ietekme uz vērtību būtiska). Tāpat komercobjektu vērtēšanā būtu nepieciešams noteikt precīzāku novietojumu vērtību zonā attiecībā pret maģistrālajām plūsmas ielām. Apbūves zemes vērtēšanas modeļa pilnveidojumi, attiecībā uz konfigurācijas izvērtēšanu un precīzāku novietojuma (piemēram, attiecībā pret maģistrālo ielu vai ūdenstilpi) noteikšanu iespējami, ieviešot ĢIS sistēmu, ar kuras palīdzību iespējams iegūt nepieciešamos telpiskos datus. Savukārt pēc TAPIS izveides – būs iespējams vienkāršāk izvērtēt tādus apbūves parametrus kā apbūves blīvums un intensitāte.

# Ārvalstu prakse *(Zviedrija, Nīderlande, Lietuva)*

Rietumeiropā, kā arī citās pasaules attīstītajās valstīs uz nekustamā īpašuma tirgu balstīta masveida vērtēšana ir attīstījusies vairāku desmitu gadu garumā, adaptējot savās sistēmās 20.gadsimta 80-os gados ASV radīto automatizēto masveida vērtēšanas sistēmu (Computer assisted mass appraisal – CAMA). Masveida vērtēšanā tiek izmantotas starptautiski atzītas un adaptētas īpašuma vērtēšanas metodes. Masveida vērtēšanas mērķis ir īpašuma vērtības noteikšana nekustamā īpašuma nodokļa vajadzībām, bet ir valstis, kurās to izmanto arī citiem mērķiem (piemēram, Zviedrijā kredītu, ķīlu vajadzībām, bet Lietuvā – zemes izpirkšanas un īpašuma tiesību reģistrācijai).

Koncepcijā izmantoti VZD 2011.gada vasarā veiktās ārvalstu aptaujas rezultāti.

## Vispārējā procesa organizācija

Veidojot institucionālo ietvaru, uzsvars tiek likts uz procedūru efektivitāti (sistēmai jāfunkcionē racionālu resursu ietvaros), vienotu praksi valsts ietvaros (procedūru un metodikas ievērošanu) un sabiedrības viedokli (sistēmai jābūt izprotamai nodokļu maksātājiem).

Lietuvā masveida vērtēšanas procesā ir iesaistīta valsts un pašvaldības. Valsts atbild par zemes un ēku bāzes izstrādi, vērtību aprēķināšanu, metodiku, vērtētāju izvēli un bāzes vērtību apstiprināšanu. Pašvaldību kompetencē ir nodokļa aprēķins un administrēšana. Lietuvas Parlaments (Seims) lemj par bāzes vērtību piemērošanu nodokļu vajadzībām.

Lietuvā likums par nekustamā īpašuma nodokli paredz, ka īpašuma masveida vērtēšanu veic tā iestāde, kas uztur kadastru. Lietuvā kadastru uztur Lietuvas valsts uzņēmums „Registru centras”. Šī iestāde veic masveida vērtēšanu (zemes un ēku bāzes izstrādi, tirgus datu bāzes uzturēšanu, kā arī automatizētu vērtību aprēķināšanu un uzturēšanu). Zemes masveida vērtēšana uzsākta 2002.gadā, metodiku izstrādā un masveida vērtēšanas procesu pārrauga Lietuvas Zemkopības ministrijas iestāde – Lietuvas Valsts zemes dienests. Ēku masveida vērtēšana Lietuvā uzsākta 2005.gadā, vērtību bāzi apstiprina Lietuvas Finanšu ministrija. Likums „Par nekustamā īpašuma nodokli” nosaka, ka katram īpašumam masveida vērtēšanas procesā tiek noteikta tirgus vērtība. Masveida vērtēšanu finansē valsts budžets. Piešķiramā summa ir atkarīga no kārtējā gada darba apjoma un izmaksām.

Zviedrijā par masveida vērtēšanu un nekustamā īpašuma administrēšanu atbild valsts. Zviedrijas Zemes pārvalde (Lantmäteriet) uztur valsts īpašuma cenu reģistru, izstrādā un uztur vērtēšanas modeļus, uztur digitālās vērtību kartes, pārrauga bāzes vērtību un zonējumu izstādi, testē (pārbauda) noteiktās bāzes vērtības pirms to apstiprināšanas. Zonējumu izstrāde tiek veikta reģionālajās nodaļās, iesaistot privātos vērtētājus. Centrālā nodokļu administrācijas iestāde apstiprina vērtību bāzi, atbild par nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanu (likmēm). Zviedrijā nekustamā īpašuma nodoklis tiek iemaksāts valsts budžetā un tikai pēc tam tas nonāk pašvaldību rīcībā. Zviedrijā katram īpašumam masveidā tiek noteikta vērtība – atbilstība nekustamā īpašuma tirgus līmenim noteikta 75% apmērā. Masveida vērtēšana tiek pilnībā finansēta no valsts budžeta, paredzot šim mērķim katru gadu finanses 1% apmērā no iekasētā nekustamā īpašuma nodokļa.

Nīderlandē masveida vērtēšanu veic pašvaldības (413) Nīderlandes Nacionālās vērtētāju kameras (National Chamber of Valuation) pārraudzībā un metodiskā vadībā. Nacionālās vērtētāju kamera ir starpinstitūcija Finanšu ministrijas un pašvaldību sadarbības organizēšanā masveida vērtēšanas jautājumos. Masveida vērtēšana tiek veikta katru gadu. Īpašumu masveida vērtības tiek noteiktas atbilstoši vietējām tirgus cenām. Darījumu cenas izmanto automatizētā masveida vērtēšanas sistēmā. Tajā iestrādāts modelis nodrošina katra īpašuma vērtības aprēķinu nākošajam taksācijas periodam. Noteiktās masveida vērtības ir pieejamas Nīderlandes kadastrā (Kadaster). Kopumā izmaksas ir 2% apjomā no ikgadējā iekasētā nekustamā īpašuma nodokļa. 50% no tām finansē valsts (jo dati tiek izmantoti valsts reģistros, piemēram, Kadaster, un statistikai), pārējās izmaksas sedz pašvaldības. Nelielu daļu no izmaksām sedz polderu pārvaldes polderu nodokļa uzturēšanai.

## Pārsūdzības kārtība

Lietuvā masveida vērtēšanas rezultātu apspriešanu organizē Lietuvas valsts uzņēmums „Registru centras”, publicējot internetā www.registrucentras.lt, kā arī nosūtot vērtēšanas ziņojumus (dokumentus) pašvaldībām un iedzīvotājiem publiskai apspriešanai (parasti 10 darba dienas). Lietuvā persona var apstrīdēt vērtību, iesniedzot individuālo vērtējumu. Ja sūdzība tiek atzīta par pamatotu, noteiktā masveida vērtība reģistrā tiek aizstāta ar tirgus vērtību.

Zviedrijā persona nevar apstrīdēt zonējumu un bāzes vērtības, kā arī vērtēšanas un nodokļu sistēmu kopumā. Nodokļu maksātāji katru gadu saņem nākošajā taksācijas gadā prognozēto vērtību un nodokļa aprēķinu. Personai tiek dots samērīgs laiks iepazīties ar šo aprēķinu, kā arī apstrīdēt vērtību ietekmējošos datus (piemēram, reģistrēti kļūdaini dati par nekustamo īpašumu). Sūdzību izskatīšana un lēmumu pieņemšana par vērtības aprēķina pareizību ir valsts centrālās nodokļu administrācijas kompetencē. Personu sūdzības izskata šīs iestādes reģionālās struktūrvienības. Zviedrijā sabiedrībai ir pieejama pietiekoša informācija un statistika par interesējošās teritorijas nekustamā īpašuma tirgu, vērtību noteikšanas pamatojumu (izmantotajiem datiem). Statistiku un zemes vērtību zonējumu kartes uztur Lantmäteriet.

Līdzīgi kā Zviedrijā, arī Nīderlandē nodokļu maksātāji saņem prognozēto nekustamā īpašuma vērtību un nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinu. Personai ir tiesības to apstrīdēt, iesniedzot precizējošu informāciju (piemēra, labot kļūdainus datus reģistrā par savu īpašumu vai arī precizēt aprēķinātā nodokļa apjomu). Līdzīgi kā Zviedrijā, persona nevar apstrīdēt masveida vērtēšanas un nodokļu sistēmas.

## Ēku datu ieguve

Lietuvā saskaņā ar Civillikumu datu reģistrācija nav obligāta, bet vairums personu izvēlas reģistrēt jaunbūves, kā arī darījuma procesā iegūtos īpašumus. Līdzīgi kā Latvijā, arī Lietuvā tiek veikta būvju kadastrālā uzmērīšana. Uzmērīšanu veic gan valsts, gan privātie būvniecības un mērniecības jomas profesionāļi (mērnieki, arhitekti, inženieri). Datu reģistrāciju kadastrā finansē īpašnieks. Kadastrā tiek glabāti stāvu plāni un ēku fotogrāfijas.

Lietuvā masveida vērtēšanas vajadzībām netiek veiktas īpašas (kampaņveidīgas) datu aktualizācijas vai papildus datu uzkrāšanas procedūras. Datu iegūšana masveida vērtēšanas vajadzībām ir daļa no parastajām kadastra procedūrām un tās finansē īpašnieki. Atlaides datu reģistrācijai un aktualizācijai tiek piemērotas bāreņiem, invalīdiem, kā arī trūcīgiem vecākiem un pensionāriem.

Zviedrijā masveida vērtēšanai nepieciešamie dati tiek uzkrāti Lantmäteriet uzturētajā darījumu reģistrā. Dati tiek iegūti īpašuma reģistrācijas procedūru rezultātā Lantmäteriet uzturētajā Zemes reģistrā un kadastrā, kā arī īpašuma nodokļa procedūras rezultātā. Kadastra (Lantmäteriet) pienākums ir paziņot Nodokļu pārvaldei par izmaiņām teritorijas izmantošanā, kā arī par īpašuma robežu (platību) izmaiņām.

Ēku datus reģistrē pašvaldības no būvatļaujām. Pašvaldību pienākums ir informēt Nodokļu pārvaldi par reģistrētajiem ēku datiem.

Nīderlandē informāciju par ēkām uzkrāj pašvaldības, to reģistrējot Nacionālajā ēku reģistrā. Ēku dati tiek uzkrāti no būvatļaujām. Informācija par ēku izmaksām tiek iegūta no kompāniju reģistrētajiem būvniecības līgumiem, taču to reģistrācija Nīderlandē nav obligāta prasība. Vērtēšanas vajadzībām Nīderlandes Kadastrs uztur arī ēku fotoattēlus (ne vecākus par 2 gadiem). Šī informācija ir pieejam ikvienam par nelielu samaksu. Neaktuālāki (3 – 4 gadus veci) visu ēku attēli 360 grādu dimensijā ir pieejami bez maksas arī Nīderlandes publiskā portālā, ko parasti izmanto arī vērtētāji.

Gan Zviedrijā, gan Nīderlandē vērtēšanai nepieciešamo datu ieguves un aktualizēšanas izmaksas ir ietvertas masveida vērtēšanai paredzētajā valsts budžeta finansējumā.

## Nekustamā īpašuma tirgus informācijas uzkrāšana

Lietuvā tirgus datu bāzi uztur Lietuvas valsts uzņēmums „Registru centras”. Dati nāk no reģistrētajiem līgumiem (deklarē notāri). Arī nomas datus uzkrāj „Registru centras”, reģistrējot nomas līgumus.

Tirgus datu bāzi Zviedrijā uztur Lantmateriet Kadastra daļa. Šie dati ir pieejami Nodokļu administrācijas algotajiem vērtētājiem reģionālajā līmenī, kā arī Nodokļu administrācijai visos līmeņos. Arī nomas datus masveida vērtēšanas vajadzībām uzkrāj Lantmäteriet. Dati tiek ievākti, izmantojot visu īpašnieku aptauju. Aptaujas tiek veiktas vidēji reizi sešos gados. Obligāti tiek aptaujāti jaunie īpašnieki, kā arī ēku pārbūves vai lietošanas veida maiņas gadījumos. Papildus, izlases veidā, tiek aptaujāti aptuveni 1/3 komercobjektu īpašnieku dažādās valsts teritorijās, lai statistikas vajadzībām iegūtu vidējās (aptuvenās) nomas maksas.

Nīderlandē nekustamā īpašuma darījumu reģistru uztur Nīderlandes Kadastrs (Kadaster). Šie dati ir pieejami pašvaldībām masveida vērtēšanas vajadzībām. Nomas dati tiek uzkrāti tikai biroju un veikalu vērtēšanas vajadzībām. Nomas datus uzkrāj pašvaldības, aptaujājot īpašniekus. Tirgum netipisku (skolu, lielu industriālu objektu) vērtēšanai pašvaldības uzkrāj ēku būvniecības izmaksas, aptaujājot šo objektu īpašniekus, kā arī būvniecības kompānijas.

## Zemes izmantošanas noteikšana

Lietuvā zemes izmantošanu masveida vērtēšanas vajadzībām nosaka par kadastra uzturēšanu un masveida vērtēšanu atbildīgā institūcija – Lietuvas valsts uzņēmums „Registru centras”. Lietuvas valsts uzņēmums „Registru centras” uztur arī valsts teritorijas plānojumu sistēmu.

Zviedrijā masveida vērtēšanas vajadzībām teritorijas izmantošanu nosaka valsts centrālā nodokļu administrācija. Jauniem īpašumiem zemes izmantošanu nosaka mērnieks (Lantmäteriet) saskaņā ar teritorijas plānošanas dokumentiem (reģionāliem teritorijas plāniem, kā arī detālplānojumiem). Pēc jauna zemes īpašuma izveidošanas Lantmäteriet pienākums ir paziņot attiecīgajai valsts centrālās nodokļu administrācijas reģionālajai struktūrvienībai par jaunizveidoto īpašumu un tā izmantošanu saskaņā ar teritorijas plānojumu.

Nīderlandē zemes un ēku izmantošanu nosaka, kā arī informāciju par tiem uzkrāj pašvaldības.

# Risināmo problēmu formulējums un detalizēts izklāsts

Veiksmīgas vērtēšanas sistēmas, t.sk. korektu un precīzu īpašumu vērtību pamatā ir kvalitatīva, aktuāla un pilnīga informācija par vērtējamiem objektiem un to raksturojošiem datiem, kā arī apkopota un ticama informācija par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem, lai, balstoties uz šiem datiem, būtu iespējams izveidot pietekami detalizētus vērtēšanas modeļus.

Izvērtējot VZD rīcībā esošo informāciju par vērtējamiem objektiem, nekustamā īpašuma tirgus darījumiem, kā arī izveidotos vērtēšanas modeļus, secināms, ka vērtēšanas modeļi (ņemot vērā izmaiņas no 2012.gada) izstrādāti, ievērojot šobrīd pieejamās informācijas apjomu un detalizācijas pakāpi, un nākotnē tie attīstāmi, ņemot vērā no jauna iegūstamos datus. Atsevišķos segmentos jāpāriet uz vienoto īpašumu vērtēšanas modeli – mainot vērtējamo objektu un nosakot kadastrālo vērtību visam nekustamajam īpašumam kopumā, nevis atsevišķi zemei, ēkām un inženierbūvēm, tai pat laikā saglabājot atsevišķo objekta vērtību dalīto īpašumu gadījumiem.

Savukārt attiecībā uz reģistrēto objektu datu kvalitāti, aktualitāti, kā arī pilnīgumu, ņemot vērā arī dažādās attīstības stadijās esošās teritorijas, un pieejamo informāciju par tirgus darījumiem, nepieciešami risinājumi, lai esošo situāciju uzlabotu. Novecojuši, situācijai dabā neatbilstoši dati, kas no kadastra informācijas sistēmas tiek pievienoti nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē kā objekta apraksts, rada maldinošu situāciju par notikušo darījumu. Veicot kadastrālo vērtību bāzes izstrādi, lai novērstu neatbilstošo datu ietekmi uz rezultātu, VZD iespēju robežās apseko notikušos darījuma objektus un analīzei veic korekcijas. Tomēr oficiālajā reģistrā dati netiek laboti un izplatot informāciju neatbilstošais objekta apraksts maldina ārējos datu bāzes lietotājus.

Tāpat, lai veicinātu sabiedrības izpratni par kadastrālajām vērtībām, situācija jāmaina sabiedrības informēšanas jomā. Izpratne veidojas, ja tiek panāktas precīzas un objekta stāvoklim dabā atbilstošas vērtības, bet ne mazāk svarīgi ir sniegt sabiedrībai uztveramu informāciju par vērtēšanas procesu kopumā, masveida procesa iespējām, vērtēšanas procedūrām un vērtību bāzes pamatojumiem, nosakot vērtības apmēru. Īpaša uzmanība jāpievērš izstrādātās kadastrālās vērtību bāzes izmaiņu ietekmes skaidrošanai kontekstā ar vērtēšanas modeļiem un īpašuma raksturojošajiem datiem. Tāpat saprotamā veidā jāatspoguļo noteikto kadastrālo vērtību atbilstības tirgus situācijai novērtējums – uzsverot vienota īpašuma vērtības atbilstību tirgus cenām, nosakot atbilstības apmēru un vienotības mērus gadījumos, kad ir pietiekoša darījumu informācija, kā arī indikatorus, kas liecina par vērtību sabalansētību nekustamā īpašuma segmentos, kuros pirkuma darījumu nav.

Šajā sadaļā ir definētas tās kadastrālās vērtēšanas sistēmā risināmās problēmas, kuras novēršot, tiktu veicināta izpratne par vērtēšanas procesu kopumā un, kā rezultātā tiktu mazināta sabiedrības neapmierinātība:

1. būvju datu ieguves un aktualizācijas nodrošināšana;
2. zemes izmantošanas noteikšanas procesa pilnveidošana;
3. pilnīgas nomas informācijas uzkrāšanas sistēmas izveide;
4. vērtēšanas procesa pilnveidošana.

## Būvju datu ieguve un aktualizācija

Informācija par būves apjomu, sastāvu, kvalitāti, fizisko stāvokli un izmantošanas iespējām kopā ar tās novietojumu nosaka būves vērtību nekustamā īpašuma tirgū. Tādēļ kvalitatīvu un aktuālu būvju datu pieejamība ir izšķirošais faktors ticamu un pamatotu kadastrālo vērtību nodrošināšanai. Kadastra informācijas sistēmā pašreiz tiek reģistrēta šāda informācija par būvi: Būves kadastra apzīmējums, Būves nosaukums; Būves galvenais lietošanas veids; Būves tips; Pazīme, būve ir ēka vai ir inženierbūve; Virszemes stāvu skaits; Pazemes stāvu skaits; Telpu grupu skaits; Dzīvokļu skaits; Fiziskais nolietojums; Ārsienu materiāls; Apbūves laukums; Būvtilpums; Būves kopējā platība; Kopējo platību sadalījums telpu grupās un telpās; Būves labiekārtojumu saraksts; Telpu grupas labiekārtojumu saraksts; Būves tehniskās inventarizācijas apsekošanas datums; Konstruktīvu elementu materiāls; Konstruktīvo elementu pieņemšanas ekspluatācijā gads; Konstruktīvo elementu ekspluatācijas uzsākšanas gads; Būves apgrūtinājums; Pazīme, ka kadastrālajā uzmērīšanā būve dabā nav konstatēta; Būves piederības statuss; Pazīme, ka būve ir jaunbūve; Pazīme, ka būve atrodas speciālā ekonomiskā zonā; Pazīme, ka būve nav ierakstāma Zemesgrāmata, Kapitalitātes grupa (vēsturisks ieraksts)); Telpu grupas kadastra apzīmējums; Telpu grupas nosaukums, Telpu grupas lietošanas veids; Telpu grupas zemākais stāvs; Telpu grupas augstākais stāvs; Telpu grupas faktiskais telpu skaits, Telpu grupas vidējais augstums; Telpu nosaukums; Telpu veids; Telpu lielākais un mazākais augstums; Telpu platība; Telpu grupu platība; Telpu pieņemšanas ekspluatācijā gads; Telpu grupas pieņemšanas ekspluatācijā gads; Telpu grupas labiekārtojums; Telpu grupas apsekošanas datums; Telpu grupas adrese).

Būvju datu ieguvē un aktualizācijā galvenā problēma ir būvju datu aktualitātes samazināšanās (3.attēls), ko izraisa individuālo būvju kadastrālās uzmērīšanas pasūtījumu skaita samazināšanās un regulāras būvju datu aktualizācijas valsts pasūtījuma neesamība. Pašlaik jauni (aktuāli) būves dati tiek iegūti tikai pēc īpašnieka individuāla maksas pakalpojuma ierosināšanas. Salīdzinoši lielās būvju kadastrālās uzmērīšanas izmaksas neveicina īpašniekus savlaicīgi ierosināt būvju datu aktualizāciju. Savukārt pēc valsts pasūtījuma iepriekš veiktajā masveida ēku apsekošanā iegūtie minimāla apjoma datu komplekti nav pietiekami pat 2011. gadā izstrādāto ēku vērtēšanas modeļu pielietošanai, kā arī to aktualitāte astoņus gadus pēc masveida apsekošanas perioda beigām vairs nav pietiekama kvalitatīvu vērtību noteikšanai.

Nepietiekama informācija par būvju datu uzlabojumiem (ēku siltināšana, jumta seguma maiņa, nepabeigta un nelikumīga būvniecība) liedz iespēju ieviest automātisku ēku nolietojuma aktualizācijas sistēmu, lai nepamatoti nesamazinātu būvju kadastrālās vērtības līmeni un attiecīgi nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumus.

Atbilstošas kadastrālās vērtības noteikšanu traucē informācijas trūkums par būves galvenā lietošanas veida maiņu. Ziņas par lietošanas veida izmaiņām VZD iegūst no būvniecības projekta dokumentācijas, kuru būves īpašnieks iesniedz, pasūtot individuālu būves datu aktualizāciju kā maksas pakalpojumu. Vairākos būvniecības procesa gadījumos, piemēram, būves vienkāršotās rekonstrukcijas vai vienkāršotās renovācijas veikšanā normatīvie akti neparedz veiktās būvniecības pieņemšanu ekspluatācijā. Jānorāda, ka normatīvajos aktos nav skaidri noteikta būvju ekspluatācijas pārraudzība, ko citās Eiropas valstīs veic būvniecību pārraugošās pašvaldību institūcijas.

Ievērojot nepieciešamību turpināt attīstīt būvju kadastrālās vērtēšanas modeļus, jānorāda, ka pašlaik izmantotie būvju datu ieguves un aktualizācijas paņēmieni nenodrošina papildus datu ieguvi būvju kadastrālās vērtēšanas modeļu pilnveidošanai. Pašreizējā datu aktualizācijas sistēma nav pietiekami elastīga, lai nodrošinātu atšķirīgu datu komplektu ieguvi pēc vērtību veidojošajiem faktoriem atšķirīgiem būvju tipiem. Piemēram, lai pilnveidotu biroju vērtēšanu (iedalītu kvalitātes klasēs), nepieciešamas papildu ziņas par to, vai attiecīgajai ēkai ir/nav: ēkas vadības sistēma; tikai ēkai piederoša autostāvvieta un tās lielums; vienota apkures, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēma, kas paredz dzesēšanu, apkuri un gaisa mitruma kontroli katrai telpai atsevišķi; drošības un kontroles sistēma (apsardze, signalizācija, videonovērošana, elektroniskās kartes piekļuve). Savukārt par savrupmāju, īpaši ekskluzīvas apbūves rajonos, būtu nepieciešamas ziņas par papildu izbūvēm, piemēram labiekārtotiem sporta laukumiem, laivu piestātnēm, automātiskās laistīšanas sistēmām, saules baterijām vai automātiskiem vārtiem.

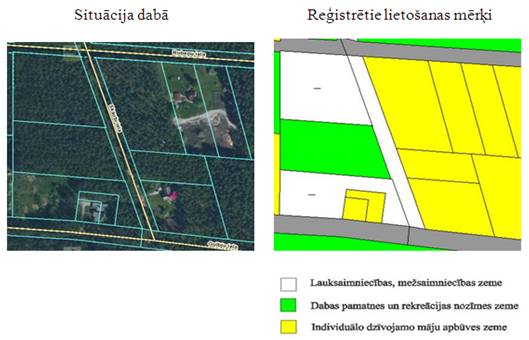
Neiegūstot aktuālus būvju datus un papildus datus par būvi un īpašumu kopumā, būvju kadastrālās vērtības arvien vairāk atšķirsies no būvju faktiskā stāvokļa raksturojuma un to patiesās vērtības, kā arī tiks liegta iespēja nākotnē pilnveidot kadastrālās vērtības aprēķina modeļus un vēl precīzāk noteikt īpašumu vērtības.

## Zemes izmantošanas noteikšana

Pašreizējais zemes izmantošanas noteikšanas mehānisms, kad saskaņā ar normatīvajiem aktiem pašvaldībā tiek pieņemts lēmums par nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, tika izveidots kadastrālās vērtēšanas sistēmas izveides pirmsākumos. Tobrīd šāds mehānisms bija vislabākais risinājums, jo visām pašvaldībām vēl nebija izstrādāti teritoriju plānojumi, kā arī valstī nebija noteikta vienota teritoriju plānojumos izmantojamā teritorijas izmantošanas klasifikācija. Lai no atšķirīgajiem plānojumiem noteiktu teritorijas izmantošanu, tika apstiprināta vienota klasifikācija – „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija”. Teritorijas plānojumu izstrāde ir pašvaldību kompetence, un nepieciešamā informācija, gadījumos, ja nebija izstrādāts plānojums, nekustamā īpašuma lietošanas mērķa noteikšanai bija pieejama tikai vietējā pašvaldībā, tika noteikts, ka nekustamā īpašuma lietošanas mērķus nosaka pašvaldība.

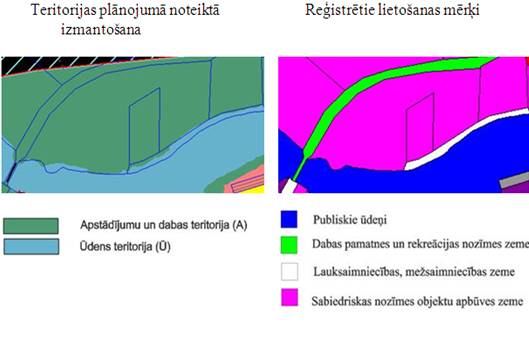
Lai arī spēkā ir normatīvais akts, kas nosaka vienotus principus nekustamā īpašuma lietošanas mērķu piemērošanai konkrētai zemes vienībai, to piemērošanas prakse pašvaldībās tomēr ir atšķirīga. Nereti sastopami ir gadījumi, kad atšķirīgi nekustamā īpašuma lietošanas mērķi pēc lietojuma vienādiem īpašumiem ir noteikti arī vienas pašvaldības ietvaros, piemēram, Jūrmalā, Skautu ielas rajonā (12.attēls).

**12.attēls. Lietošanas mērķu noteikšanas nevienveidīguma piemērs**



Mainoties nosacījumiem attiecībā uz zemes atļauto izmantošanu, jāmainās arī kadastrālajā vērtēšanā piemērojamam lietošanas mērķim. Tomēr praksē tiek sagaidīts, lai lietošanas mērķu maiņu ierosina zemes īpašnieks. Pašvaldības bieži neveic kontroli par iepriekš noteikto lietošanas mērķu atbilstību spēkā esošajam regulējumam un faktiskajiem apstākļiem, piemēram, Rīgā, Mazās Juglas krastos, saskaņā ar Rīgas teritorijas plānojumu 2006. – 2018.gadam, nav paredzēta apbūve, tomēr vairākām zemes vienībām ir noteikts lietošanas mērķis no apbūves klases, radot būtiskas vērtību atšķirības (13.attēls).

**13.attēls. Lietošanas mērķu noteikšanas neatbilstības piemērs**



Nevienveidīgā lietošanas mērķu piemērošanas prakse, smagnējā un neefektīvā lietošanas mērķu aktualizācija rada būtisku kadastrālo vērtību neatbilstību nekustamā īpašuma tirgus situācijai, kā arī zemes vērtību nesalīdzināmību valsts un pat vienas pašvaldības ietvaros.

Rezultātā tiek radīta netaisnīga nekustamā īpašuma nodokļa piemērošana un, lai arī labākās izmantošanas noteikšana ir vērtētāju kompetence, šobrīd VZD neapmierinātajiem nodokļu maksātājiem jāpamato vērtība, kas aprēķināta, balstoties uz pašvaldību lēmumiem, ko lielākajā daļā pašvaldību pieņem deputāti balsojot.

Pašreiz valstī mainās situācija attiecībā uz teritorijas plānošanas dokumentiem. Teritorijas attīstības plānošanas likums paredz izveidot vienotu teritorijas izmantošanas klasifikāciju, kā arī izveidot vienotu TAPIS. TAPIS tiek projektēta tā, lai būtu iespējams savietot plānojumus ar VZD ĢIS, kas radīs iespēju iegūt jaunus datus kadastrālās vērtēšanas vajadzībām – ne tikai atļauto izmantošanu, bet arī apbūves parametrus konkrētajā funkcionālajā zonā. Ņemot vērā, ka TAPIS nodrošinās plānojumu savstarpējo salīdzināmību, t.sk. teritorijām noteikto atļauto izmantošanu, kā arī to, ka teritorijas plānojumi pirms to spēkā stāšanās ir publiski apspriesti, tad teritorijas izmantošanas noteikšana faktiski būs tehniska darbība. MK 08.02.2011. nolēma (prot. Nr.8, 30.§), ka nav pieļaujama divu paralēlu klasifikāciju pastāvēšana un uzdeva TM sadarbībā ar Latvijas Pašvaldību savienību izstrādāt un sešu mēneša laikā pēc Teritorijas attīstības plānošanas likumā noteiktās teritorijas izmantošanas klasifikācijas apstiprināšanas noteiktā kārtībā iesniegt izskatīšanai MK noteikumu projektu, ar kuru paredzēts aizstāt MK 2006.gada 20.jūnija noteikumus Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” un noteikt Teritorijas attīstības plānošanas likumā noteiktās teritorijas izmantošanas klasifikācijas piemērošanas kārtību kadastrālās vērtēšanas vajadzībām precizējot vērtēšanas kārtību.

Pēc ĢIS un TAPIS projekta pabeigšanas tiks rasta iespēja kadastrālajā vērtēšanā izmantot zemes gabalu konfigurāciju, kā arī novietojumu, attālumu no kādiem specifiskiem objektiem, piemēram, jūras, lidostas.

Nepilnveidojot zemes izmantošanas noteikšanas mehānismu kadastrālās vērtēšanas vajadzībām, saglabāsies zemes kadastrālo vērtību savstarpējā nesalīdzināmība valsts mērogā, kā arī vienas pašvaldības ietvaros. Aprēķinātā vērtība neraksturos zemes patieso vērtību, ievērojot zemes labāko un likumīgo izmantošanas veidu. Saglabāsies būtiska citas institūcijas (pašvaldības) ietekme uz kadastrālo vērtību apmēru, par kura pamatotību jāatbild VZD.

## Nomas informācijas uzkrāšana

Masveida vērtēšanas augstas kvalitātes nodrošināšanai nepieciešama pilnīga un kvalitatīva nekustamā īpašuma tirgus informācija. Lai arī VZD ir izveidota plaša datu bāze par pirkuma darījumiem, atsevišķos nekustamā īpašuma tirgus segmentos, tādos kā komercobjektu (veikali, biroji) un daļēji arī ražošanas objektu tirgus, pirkumu darījumu skaits ir ierobežots. Ar šāda rakstura objektiem pamatā tiek veikti nomas darījumi, tāpēc to vērtēšanā kā piemērotākā metode gan individuālajā, gan masveida vērtēšanā tiek izmantota ienākumu metode. Arī Latvijā masveida vērtēšanā, līdzīgi kā tas ir Zviedrijā, Dānijā, Nīderlandē u.c. valstīs, būtu jāizmanto šī vērtēšanas metode.

Tomēr ienākumu metodes izmantošanu Latvijā kavē fakts, ka joprojām nav uzkrāta visaptveroša informācija par nekustamā īpašuma nomas tirgu. Pašreiz VZD nomas informāciju saņem tikai par valsts un pašvaldību ēku un telpu nomām. Saņemto datu apjoms nav pietiekošs metodes piemērošanai un kadastrālo vērtību bāzes pamatošanai. Lai metodi ieviestu kadastrālajā vērtēšanā, Latvijā ir nepieciešams izveidot nomas maksas uzkrāšanas mehānismu arī par privātpersonu veiktajiem nomas darījumiem.

Ienākumu metodes būtība ir balstīta uz komerciālo interesi – ieguldīt finanšu līdzekļus nekustamajā īpašumā, lai nākotnē gūtu peļņu. Tāpēc informācijai par nomām ir jābūt apkopotai un strukturētai tā, lai būtu iespējams noteikt tīro ieņēmumu no nekustamā īpašuma iznomāšanas (tīrie ieņēmumi „=” visi ieņēmumi no nekustamā īpašuma iznomāšanas „–” ar īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi). Tīro ieņēmumu noteikšana ir metodes svarīgākā pozīcija, kas nepieciešama gan konkrēta īpašuma vērtības noteikšanai, gan vērtēšanā piemērojamo kapitalizācijas likmju noteikšanai.

Nomas līgumi attiecībā uz apsaimniekošanas izdevumiem starp īpašnieku un iznomātāju tiek slēgti dažādi – nomas maksā var būt ietverti visi vai tikai daļa ar īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi. Tāpēc, uzkrājot informāciju par nomas maksu, vienlaikus jāapraksta tās sastāvs un nosacījumi, lai rezultātā būtu iespējams noteikt tīro ieņēmumu no nekustamā īpašuma iznomāšanas.

Neizveidojot nomas maksu uzkrāšanas mehānismu, saglabāsies situācija, kad kadastrālās vērtības komerciāla rakstura un daļai ražošanas īpašumiem netiks noteiktas, izmantojot vispiemērotāko vērtēšanas metodi – ieņēmumu kapitalizācijas metodi, kā rezultātā nebūs iespējams panākt precīzākas vērtības šī segmenta īpašumiem.

## Vērtēšanas procesa pilnveidošana

Uztveramas informācijas trūkums par kadastrālo vērtēšanu, kā arī informācijas nepieejamība par kadastrālo vērtību apmēra noteikšanas apsvērumiem un kadastrālo vērtību atbilstības novērtējumu tirgus situācijai sabiedrībā izraisa nepamatotas šaubas par VZD realizētās kadastrālās vērtēšanas kvalitāti atbilstoši reālajām iespējām. Šis apstāklis rada „augsni” dažādām spekulācijām, kopumā veidojot sabiedrībā negatīvu viedokli. Kā papildus, no saņemtajām sūdzībām izrietošs, faktors neapmierinātībai ar kadastrālo vērtību, kas ir par pamatu nodokļa aprēķinam, ir minams nepietiekamā nekustamā īpašuma nodokļa politikas skaidrošana sabiedrībai – gan nodokļa nepieciešamība, gan objektu izvēle, gan maksājuma apmēra noteikšana un sabalansēšana ar citiem maksājumiem.

Tāpat sabiedrībai nav saprotams, kāpēc publiskajā telpā nav pieejami veiktās analīzes rezultāti, ņemot vērā, ka VZD ir Latvijā vislielākā nekustamā īpašuma tirgus datu bāze, kas tiek izmantota masveida vērtēšanai, un tā satur ne tikai darījuma tiesiskos datus, bet arī darījuma objekta identifikācijas un kvalitatīvos datus, kas kopā ar teritoriju sociālekonomiskajiem rādītājiem tiek izmantoti sistemātiskai tirgus analīzei.

Vērtēšanas modeļu izstrāde ir komplicēts un laikietilpīgs process, kura rezultātā iegūtais produkts var likties primitīvs, bet šo modeļu testēšanas rezultāti samērā precīzi var atbildēt uz jautājumiem par tā pamatotību un piemērotību konkrēto masveida uzdevumu nodrošināšanai. Tāpēc īpaši svarīgi ir nodrošināt masveida vērtēšanas modeļu testēšanas rezultātu pieejamību īpaši tādiem vērtējamiem objektiem, kam nav pietiekams tirgus darījumu apjoms vai to izmantošana ir daudzfunkcionāla. Modeļu testēšanas procesa rezultāti, līdzīgi kā tirgus analīzes rezultāti, būtu jāpublisko.

Arī attiecībā uz aprēķināto vērtību atbilstības kontroli sabiedrība sagaida plašāku informāciju, gan attiecībā uz tām īpašumu grupām un teritorijām, kur tirgus informācija ir pietiekoša, lai atbilstību pamatotu ar statistisko analīzi, gan tām teritorijām un īpašumu grupām, kur statistiskajai analīzei darījumu skaits ir nepietiekošs.

VZD esošo resursu ietvaros gatavo informāciju par situāciju nekustamā īpašuma tirgū un izmaiņām vērtībās valstī kopumā. Tomēr informācija ir nepietiekama, lai ikviens nodokļa maksātājs izprastu kadastrālās vērtības veidošanos savam īpašumam. Nerodot atbildes uz sev interesējošiem jautājumiem, bieži tiek pieņemts jau citu izveidotais negatīvais viedoklis.

Iemesli informācijas neesamībai un nepietiekamībai vai tās grūtajai uztveramībai meklējami gan apstāklī, ka masveida vērtēšana nav vienkāršs process, jo ar standartizētām metodēm ir jānovērtē visi nekustamie īpašumi, gan apstāklī, ka VZD papildus informācijas sagatavošanai fiziski pietrūkst resursu, jo tie tiek novirzīti ikgadējai kadastrālo vērtību bāzes (kadastrālo vērtību) aktualizācijai.

Nodokļu maksātājam šobrīd ir liegta iespēja iepazīties ar prognozētajām kadastrālajām vērtībām pirms bāzes vērtību apstiprināšanas MK. Pirms apstiprināšanas MK, publiski ir pieejamas tikai noteiktās bāzes vērtības (dalījumā zeme, ēka, telpu grupa), kuras var radīt maldīgu priekšstatu par bāzes vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgus situācijai, jo ir grūtības izprast bāzes vērtību ietekmi uz konkrēta īpašuma kadastrālo vērtību. Maldīgs priekšstats veidojas, jo analizējot bāzes vērtības, pirmkārt, jāņem vērā kadastrālās vērtības aprēķinā piemērojamie vērtēšanas modeļi, piemēram, bāzes vērtība tiek samazināta, ja dzīvoklis atrodas 1.stāvā, otrkārt, jāņem vērā Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie īpašuma raksturojošie dati, piemēram, bāzes vērtība tiek samazināta nolietotai ēkai (jo vairāk nolietota, jo vairāk samazināta bāzes vērtība) un treškārt, publiski pieejamā informācija, pēc kuras sabiedrība spriež par izmaiņām nekustamā īpašuma tirgū, atspoguļo īpašuma kopējo vērtība.

Šis apstāklis, kā arī fakts, ka VZD veikto vērtību bāzes izstrādi pēc būtības neviena institūcija neizvērtē, rada papildus iemeslu sabiedrības skeptiskajai attieksmei pret aprēķinātajām kadastrālajām vērtībām. Šobrīd pēc vērtību bāzes izstrādes tiek sagatavots normatīvā akta projekts un veikta tā saskaņošana ar ministrijām un sabiedriskām organizācijām. Tomēr nepilna mēneša laikā izvērtēt pēc būtības VZD darbu, kas veikts gada garumā, nav iespējams. Bez tam ministrijās nav nekustamā īpašuma vērtēšanas speciālistu, kas spētu izvērtēt vērtību bāzes atbilstību nekustamā īpašuma tirgum.

Ikgadējais vērtību aktualizācijas cikls tika ieviests 2009.gadā, kad ekonomiskās lejupslīdes ietekmē nekustamo īpašumu tirgū bija vērojama strauja cenu samazināšanās. Mērķis bija izvairīties no tā, ka samazinoties tirgus vērtībām, kadastrālās vērtības būtu augstākas par tām. Vienlaicīgi, ievērojot vērtību bāzes izstrādes un apstiprināšanas termiņus (15.jūnijs), tika arī definēts uzdevums kadastrālās vērtības prognozēt uz brīdi, kad tās stājas spēkā nodokļu aprēķina vajadzībām (nākamā gada 1.janvāris), praktiski paredzot tirgus (un faktiski visas ekonomikas) attīstību valstī prognozēt gandrīz gadu uz priekšu. Ne visās teritorijās izdodas veikt precīzu vērtību prognozēšanu, kā rezultātā rodas nepieciešamība veikt korekcijas (arī paaugstinot vērtības) nākošajos vērtēšanas periodos, kas izraisa sabiedrības neapmierinātību. Latvija ir vienīgā starp valstīm, kurās notiek uz tirgus informāciju balstīta nekustamo īpašumu masveida vērtēšana un kas veic vērtību modelēšanu uz priekšu. Ieteikumu atteikties no šādas prakses 2010.gadā izteica arī Starptautiskais Valūtas fonds, izvērtējot Latvijas kadastrālās vērtēšanas sistēmu saistībā ar nekustamā īpašuma nodokļa reformu.

Savukārt gadījumos, ja nav jāveic prognozēšana, ir dažādi interpretējams atskaites datums uz kuru izstrādāta vērtību bāze – uz vērtību bāzes apstiprināšanas brīdi (atbilstoši Kadastra likumam 15.jūnijs – aptuveni 3,5 mēneši pēc izstrādes pabeigšanas un vairāk kā pusgadu pirms vērtību spēkā stāšanās), uz taksācijas perioda sākumu (1.janvāris – tiek aprēķināta kadastrālā vērtība, ko izmanto nodokļa aprēķinam), vai uz jebkuru brīdi taksācijas periodā.

Lai novērtētu kadastrālo vērtību atbilstību situācijai tirgū, tiek izmantoti oficiāli reģistrētie, tirgu reprezentējošie darījumi un veikta vērtību attiecību analīze ar mērķi tuvināt vidējo attiecību vērtībai „1” (krītoša tirgus apstākļos šī attiecība ir zemāka). Rezultātā atsevišķos gadījumos iespējamas situācijas, kad kadastrālās vērtības pārsniedz tirgus vērtību, kas nebūtu pieļaujams, īpaši teritorijās ar augstu vērtību. Eiropas valstīs, piemēram, Zviedrijā, ir noteikts, ka masveida procesā noteiktām īpašuma vērtībām jābūt 75% apmērā no tirgus vērtības, savukārt Somijā – 70%.

Ar ikgadēju vērtību bāzes aktualizāciju radīta arī negatīva ietekme, jo sabiedrībai tika liegta iespēja plānot nodokļu maksājumus ilgākam laika periodam (ir jārēķinās ar ikgadējām kadastrālo vērtību izmaiņām).

Nepilnveidojot vērtēšanas procesu, netiks nodrošināta pietiekama informācija par kadastrālo vērtību pamatotību, lai veicinātu sabiedrības izpratni par aprēķinātajām kadastrālajām vērtībām. Neuzlabojot esošo situāciju kadastrālās vērtēšanas jomā, prognozējams, ka pieaugs sabiedrības neapmierinātība ar aprēķinātajiem nekustamā īpašuma nodokļiem, it īpaši spriedze varētu pieaugt, ja nākotnē tiks pieņemts lēmums par nodokļu reformu, pārceļot nodokļu slogu no darba spēka uz nekustamo īpašumu.

# Problēmu risinājumu varianti

Lai risinātu iepriekš minētās problēmas un veicinātu sabiedrības uzticēšanos kadastrālās vērtēšanas sistēmai un panāktu taisnīgāku nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinu, koncepcijā katrai no izvirzītajām problēmām tiek piedāvāti vairāki risinājuma varianti.

## Būvju datu ieguve un aktualizācija

Kvalitatīvas kadastrālās vērtēšanas sistēmas darbības nodrošināšanai nepieciešams izveidot sistemātisku un visas būves aptverošu datu ieguves un atjaunošanas procesu, kas dotu iespēju vērtēšanai izmantot aktuālus pietiekama apjoma datus par visu vērtējamo objektu iekšējo un ārējo stāvokli, kā arī iegūt atšķirīgus datu komplektus atsevišķiem būvju tipiem, kuru vērtības nosaka atšķirīgi rādītāji. Ar MK 2011.gada 20.aprīļa rīkojumu Nr.170 apstiprinātajā Būvju kadastrālās uzmērīšanas procesa attīstības koncepcijas (turpmāk – Būvju koncepcija) variantā paredzēts pēc 2014.gada neveikt būvju kadastrālo uzmērīšanu un tās vietā būvju datu ieguvei un aktualizācijai kā datu avotu izmantot būvniecības procesa pārraudzībai veidojamo BIS. Minētā sistēma arī turpmāk nodrošinās detalizētu būvju datu ieguvi un aktualizāciju pašreizējā apjomā pēc konkrētas būves īpašnieka individuāla ierosinājuma būvniecības procesa ietvaros. (Lai nodrošinātu būvju datu ieguvi no BIS, starp EM un VZD noslēgts sadarbības līgums, kura ietvaros tiek saskaņotas prasības, kas attiecas uz BIS būvju datu nodošanu).

Lai Kadastra informācijas sistēmā reģistrētu padomju periodā ekspluatācijā pieņemtās būves, kurām nav saglabājusies būves projekta dokumentācija, šobrīd tiek veikta būves kadastrālā uzmērīšana, kas nodrošina reģistrācijai nepieciešamo datu ieguvi. Pēc būvju kadastrālās uzmērīšanas procesa pārtraukšanas pēc 2014.gada minētos datus būves reģistrācijai nodrošinās būves projektam pielīdzināta dokumentācija, kuru reģistrācijai iesniegs tās īpašnieks. Dokumentācijas formu un saturu paredzēts izstrādāt Būvju koncepcijas ieviešanas ietvaros.

Abi minētie procesi nodrošina ticamu un detalizētu datu ieguvi un aktualizāciju Kadastra informācijas sistēmā būvniecības procesa ietvaros. Tādēļ visos izstrādātajos būvju datu ieguves un aktualizācijas variantos paredzēts saglabāt esošo individuālo datu plūsmu būves reģistrācijas un datu aktualizācijas gadījumos.

Kadastra informācijas sistēmā pašreiz reģistrētajiem datu laukiem ir nepieciešams:

1) nodrošināt visu datu lauku aizpildīšanu visām ēkām – šobrīd visām ēkām nav aizpildīti šādi datu lauki, tie sarindoti to aizpildīšanas būtiskuma secībā – konstruktīvo elementu materiāls un ekspluatācijas uzsākšanas gads, būves labiekārtojumi;

2) nodrošināt to datu lauku, kuru aktualitāte laika gaitā mainās, aktualizāciju, izslēdzot īpašnieka interpretāciju, piemēram – konstruktīvo elementu materiāls un ekspluatācijas uzsākšanas gads, būves labiekārtojumi, telpu grupu skaits.

Augstāk uzskaitītajiem šobrīd kadastrā esošajiem datu laukiem tiks izmantota kāda no alternatīvajām datu ieguves metodēm (4.1.1.; 4.1.2.; 4.1.3.apakšsadaļa). Datu esības nodrošināšanai vispirms tiks izveidots objektu saraksts, kuriem nepieciešamie datu lauki nav aizpildīti, kā arī izstrādāta iegūstamo datu forma. Pirms datu ieguves uzsākšanas tiks īstenots pilotprojekts, kura rezultātā tiks noskaidrots, kādi datu lauki, kādā laika intervālā, kurās teritorijās un kuros īpašuma veidos būtu aktualizējami, lai ar vismazākajām izmaksām nodrošinātu pēc iespējas patiesākus vērtēšanas modeļus.

Neatkarīgi no datu iegūšanas procedūrām tiks veikta sistemātiska, sistēmiska visu reģistrēto kadastra datu, kas ietekmē kadastrālo vērtību, inventarizācija/ pārbaude, tai skaitā analizējot, vai ir bijis pamats reģistrēt vai labot datus uz konkrētu vēsturisko dokumentu pamata (PSRS inventarizācijas lietās esošo datu interpretēšana atbilstoši spēkā esošiem normatīvajiem aktiem).

Būves fiziskā nolietojuma aktualizācijai tiks izstrādāta īpaša kārtība, nodrošinot gan nolietojuma palielinājumu, gan atjaunojumu, šo datu lauku netiek paredzēts aktualizēt ar deklarāciju palīdzību. Tāpat ar deklarāciju palīdzību netiek plānots aktualizēt ēkas galveno lietošanas veidu un ēkas tipu. Atsevišķa pilotprojekta ietvaros tiks noteikti nepieciešamie grozījumi datos par ēku labiekārtojumiem, kā arī izvērtēti nepieciešamie dati par labiekārtojumiem nekustamajam īpašumam kopumā.

Tāpat datu ieguvei un no vecajām inventarizācijas lietām pārņemto datu, kā arī deklarēto datu atbilstības šodienas situācijai pārbaudei plānots izmantot citās valsts informācijas sistēmās esošo informāciju – piemēram, telpu grupu lietošanas veidu pārbaudei – VID informāciju par struktūrvienību atrašanos konkrētās adresēs.

Kāda no alternatīvajām datu ieguves metodēm (4.1.1.; 4.1.2.; 4.1.3.apakšsadaļa) tiks izmantota arī jaunu līdz šim Kadastra informācijas sistēmā nefiksētu datu ieguvei, atbilstoši pilotprojektos izstrādājamo vērtēšanas modeļiem nepieciešamajiem datiem, ja to ieguve nebūs iespējama no citām valsts un pašvaldību informācijas sistēmām.

Primāri tiks iegūti un aktualizēti dati, kas spēs nodrošināt atbilstošāko vērtēšanas modeļu izstrādi ekskluzīvo īpašumu un jauno projektu kadastrālās vērtības atbilstības nodrošināšanai visā valsts teritorijā, bet īpaši teritorijās ar augstākajām vērtībām, lai vienas vērtību zonas ietvaros būtiski atšķirīgas ēkas, tai skaitā gan savrupmājas, gan daudzdzīvokļu mājas, novērtētu kvalitatīvi. Ar deklarēšanas mehānisma palīdzību var iegūt atšķirīgu datu komplektus pēc vērtību veidojošiem faktoriem atšķirīgām būvēm, tai skaitā daudzfunkcionālās izmantošanas objektu vērtēšanai un īpašumu ar īpašiem uzlabojumu veidiem identificēšanai.

Iegūstamo datu veidi, to informācijas saturs un apjoms tiks izstrādāti atsevišķi, primāri izmantojot citās valsts un pašvaldību informācijas sistēmās esošos datus, vai nepieciešamības gadījumā vienojoties par datu modifikāciju, lai tos varētu izmantot arī kadastrā un vērtēšanā.

Lai nodrošinātu būvju kadastrālo vērtību kvalitātes uzlabošanu un kadastrālās vērtēšanas modeļu pilnveidošanas iespējas, izstrādāti trīs varianti ar atšķirīgiem veidiem nepieciešamo to būvju datu iegūšanai, kurus nebūs iespējams iegūt no citām valsts vai pašvaldību informāciju sistēmām .

### Variants Nr.1 – individuālā datu plūsma un masveida apsekošana

Pirmais variants paredz papildus iepriekš minētajai individuālajai būvju datu plūsmai organizēt periodisku to būvju masveida apsekošanu, kuru dati piecu gadu laikā nav aktualizēti. Būvju masveida apsekošanu kā valsts pasūtījumu izpilda VZD.

Būvju masveida apsekošanu veic būvju kadastrālās uzmērīšanas speciālists. Par katru apsekojamo būvi no Kadastra informācijas sistēmas sagatavo datu atlasi, kas tiks pārbaudīta apsekošanas procesā. Apseko katru kārtējā gadā izvēlēto būvi, nosakot dabā vizuāli konstatējamās izmaiņas būves ārējos parametros un fiksējot tās apsekošanas pārskatā. No apsekošanas pārskatiem dati tiek ievadīti Kadastra informācijas sistēmā, aktualizējot pārbaudītos datus.

Būvju masveida apsekošana veicama ar mērķi, lai par visām būvēm regulāri iegūtu līdzīga apjoma un aktuālus datus. Ikgadējais apsekojamo būvju skaits nosakāms ar aprēķinu, lai katras būves dati tiktu aktualizēti ne retāk kā reizi piecos līdz desmit gados. Tātad ik gadu būs nepieciešams apsekot aptuveni no 130 līdz 260 tūkst. būvju. Šāda apjoma masveida apsekošanas procesā iespējams iegūt tikai būves ārējos datus:

* konstatēt būves esamību dabā;
* noteikt būtiskas būves apjoma un fiziskā stāvokļa izmaiņas.

Ja apsekošanas rezultātā konstatētās būves izmaiņas liecina par veiktu būvniecības procesu, kam nepieciešama noteiktā kārtībā saskaņota projekta dokumentācija, VZD informē īpašnieku un vietējo pašvaldību par būvniecības procesa iespējamu neievērošanu.

Tabulā sniegta varianta Nr.1 pozitīvo un negatīvo aspektu analīze:

| **Stiprās puses** | **Vājās puses** |
| --- | --- |
| 1. Noteiktā laika periodā tiek apsekotas pilnīgi visas būves un aktualizēta ārējā apsekošanā pieejamā informācija 2. Vienkāršāka darba organizācija – VZD ir pieredze ēku masveida apsekošanas procesā un netiek iesaistīts īpašnieks. 3. Radīta iespēja regulāri koriģēt (samazināt vai paaugstināt) būves vērtību, ievērojot objekta fiziskā stāvokļa izmaiņas | 1. Aktuālā datu kopa ierobežota – tikai ārējās apsekošanas dati – būves esība vai neesība, apjoma un fiziskā stāvokļa izmaiņas 2. Netiek iegūts vienāds datu apjoms par visām būvēm 3. Nav iespēju iegūt jaunus papilddatus par objekta iekštelpām 4. Var pastāvēt problēma iekļūt privātīpašumos, lai konstatētu faktisko situāciju apvidū 5. Nav nodrošināta tieša īpašnieku motivēšana kvalitatīvai un savlaicīgai datu sniegšanai 6. Process ir laikietilpīgs 7. Ievērojami lielākas izmaksas salīdzinājumā ar pārējiem risinājumiem |

### Variants Nr.2 – individuālā datu plūsma un datu deklarēšana ar VZD pārraudzību

Otrais variants paredz papildus iepriekš minētajai individuālajai būvju datu plūsmai organizēt periodisku datu ieguvi no būves īpašnieka vai tiesiskā valdītāja, izmantojot noteiktas formas deklarācijas.

Deklarācijā tiek ierakstīti Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie būvi raksturojošie dati, kas nepieciešami tās kadastrālās vērtības noteikšanai, kā arī paredzēta vieta to precizēšanai un papildināšanai. Katru gadu sagatavo deklarācijas vienai piektdaļai no reģistrētajām būvēm, lai piecu gadu ciklā aktualizētu visu būvju datus un minimizētu ikgadējās procesa izmaksas. Deklarācijas automātiski sagatavo no Kadastra informācijas sistēmas un nosūta īpašniekam. Būves īpašnieks iepazīstas ar reģistrētajiem datiem par savu būvi un, ja reģistrētie dati neatbilst situācijai dabā, deklarē izmaiņas tiešsaistē portālā Latvija.lv izveidotā deklarācijas formā, kuras aizpildīšanai nepieciešama aizpildītāja autorizācija, izmantojot internetbanku vai e-parakstu, vai nosūtot aizpildīto deklarāciju VZD dokumenta formā. Deklarēšana tiešsaistē dod iespēju būves īpašniekam paziņot par būves datu neatbilstību, negaidot deklarācijas saņemšanu. Lai vienkāršotu procesu un samazinātu izmaksas, deklarāciju iesniegšanu iespējams organizēt ar vietējo pašvaldību līdzdalību, kuras saņemtu iesniegtās deklarācijas un nogādātu tās VZD. Normatīvajos aktos nosakāma īpašnieka atbildība par savlaicīgu un kvalitatīvu datu nesniegšanu.

Atsevišķos gadījumos, piemēram, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju deklarāciju aizpildīs tās apsaimniekotājs, nodrošinot kvalitatīvu un vienkāršu datu ieguvi.

Pēc deklarācijas saņemšanas VZD apstrādā saņemtos datus. Ja deklarācijā norādītās izmaiņas liecina par notikušu būvniecības procesu, VZD informē īpašnieku un vietējo pašvaldību par būvniecības procesa iespējamu neievērošanu. Pārējo deklarēto datu pareizību, kā arī datus par nedeklarētajām būvēm izlases veidā pārbauda VZD, veicot būves apsekošanu apvidū ar īpašnieku saskaņotā laikā. Apsekojamo būvju izlases kopas noteikšanai papildus izmanto ortofoto materiālus. Ja apsekošanas rezultātā konstatētās būves izmaiņas liecina par veiktu būvniecības procesu, kam nepieciešama noteiktā kārtībā saskaņota projekta dokumentācija, VZD informē īpašnieku un vietējo pašvaldību par būvniecības procesa iespējamu neievērošanu.

Deklarācijā norādītās izmaiņas, kuras netiek saņemtas caur individuālo būvniecības procesu, piemēram, labiekārtojuma izmaiņas, būves siltināšana, jumta seguma maiņa vai kadastrālās vērtēšanas modeļu pilnveidošanai nepieciešamie papildus rādītāji, tiek reģistrēti Kadastra informācijas sistēmā kā būvju datu aktualizācija.

Pašlaik būvju datu aktualizācija ir maksas pakalpojums, kas nestimulē īpašnieku šādas darbības veikšanai. Lai nodrošinātu piedāvātā datu aktualizācijas procesa rezultativitāti, būvju datu aktualizācija deklarēšanas sistēmas ietvaros jāfinansē kā valsts pasūtījums.

Gadījumos, kad vērtēšanas modeļu pilnveidošanai nepieciešami jauni, Kadastra informācijas sistēmā vēl neuzkrāti būves raksturojoši rādītāji, deklarāciju papildina ar nepieciešamajiem datiem. Šādā veidā iespējams iegūt diferencētus datu komplektus atšķirīgiem būvju tipiem, lai noteiktu tirgum atbilstošākas vērtības.

Detalizēts deklarācijā iekļaujamo datu saturs, uz deklarāciju pamata aktualizējamo datu saraksts, kā arī deklarāciju aprite tiks izvērtēti izstrādājot pilotprojektu.

Tabulā sniegta varianta Nr.2 pozitīvo un negatīvo aspektu analīze:

| **Stiprās puses** | **Vājās puses** |
| --- | --- |
| 1. Iespējams iegūt ziņas par visām būvēm vienādā apjomā 2. Iespēja iegūt vērtēšanai nepieciešamus jaunus papilddatus arī par būves iekštelpām 3. Īpašnieks regulāri tiek iepazīstināts ar datiem, kas izmantoti būves kadastrālās vērtības aprēķinā 4. Tiek celts sabiedrības apziņas līmenis par saviem pienākumiem 5. Radīta iespēja regulāri koriģēt (samazināt vai paaugstināt) būves vērtību, ievērojot objekta fiziskā stāvokļa izmaiņas | 1. Jauns process, kurā iesaistīti visi īpašnieki un pašvaldības – nepieciešama aktīva informēšana un apmācība 2. Risks saņemt nekvalitatīvus datus – dati netiek sniegti vai sniegti nekvalitatīvi 3. Nav nodrošināta tieša īpašnieku motivēšana kvalitatīvai un savlaicīgai datu sniegšanai 4. Ierobežotas kontroles iespējas 5. Sarežģīta procesa kontrole |

### Variants Nr.3 – individuālā datu plūsma un datu deklarēšana ar pašvaldības pārraudzību

Trešais variants paredz papildus iepriekš minētajai individuālajai būvju datu plūsmai organizēt periodisku datu ieguvi no būves īpašnieka, izmantojot noteiktas formas deklarācijas.

Deklarācijā tiek ierakstīti Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie būvi raksturojošie dati, kas nepieciešami tās kadastrālās vērtības noteikšanai, kā arī paredzēta vieta to precizēšanai un papildināšanai. Katru gadu sagatavo deklarācijas vienai piektdaļai no reģistrētajām būvēm, lai piecu gadu ciklā aktualizētu visu būvju datus un minimizētu ikgadējās procesa izmaksas. Deklarācijas automātiski sagatavo pašvaldības informācijas sistēma, izmantojot regulāri no VZD saņemtos būvju datus. Pašvaldība pievieno deklarāciju paziņojumam par kārtējā gada nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu elektroniskā vai papīra formā un nosūta nodokļa maksātājam. Būves īpašnieks iepazīstas ar reģistrētajiem datiem par savu būvi un, ja reģistrētie dati neatbilst situācijai dabā, deklarē izmaiņas tiešsaistē portālā Latvija.lv izveidotā vienotā pašvaldību deklarācijas formā, kuras aizpildīšanai nepieciešama aizpildītāja autorizācija, izmantojot internetbanku vai e-parakstu, vai iesniedzot aizpildīto deklarāciju vietējā pašvaldībā dokumenta formā. Deklarēšana tiešsaistē dod iespēju būves īpašniekam paziņot par būves datu neatbilstību, negaidot deklarācijas saņemšanu. Normatīvajos aktos nosakāma īpašnieka atbildība par savlaicīgu un kvalitatīvu datu nesniegšanu.

Atsevišķos gadījumos, piemēram, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju deklarāciju aizpildīs tās apsaimniekotājs, nodrošinot kvalitatīvu un vienkāršu datu ieguvi.

Pašvaldība iesniegtās deklarācijas apkopo un izvērtē tajās sniegtos datus, atlasot deklarācijas, kuru dati tiks pārbaudīti, kā arī nosakot būves, par kurām nav saņemta deklarācija un veicama pārbaude.

Deklarēto datu pareizību, kā arī datus par nedeklarētajām būvēm izlases veidā pārbauda pašvaldības, veicot būves iekšēju un ārēju apsekošanu apvidū ar īpašnieku saskaņotā laikā. Ja apsekošanas rezultātā konstatētās būves izmaiņas liecina par veiktu būvniecības procesu, kam nepieciešama noteiktā kārtībā saskaņota projekta dokumentācija, pašvaldība piemēro normatīvos aktos paredzētos sodus, lai nodrošinātu būvniecības procesa ievērošanu. Pēc izlases veidā veiktajām pārbaudēm vietējā pašvaldība iesniedz saņemtās deklarācijas VZD, izņemot tās pārbaudītās deklarācijas, kurās uzrādītie dati pārbaudes rezultātā izrādījušies nepamatoti. Papildus iesniedz arī apsekošanā iegūtās datu izmaiņas par būvēm, kurām deklarācijas nav iesniegtas. Deklarācijā norādītās izmaiņas, kuras netiek saņemtas caur individuālo būvniecības procesu, piemēram, labiekārtojuma izmaiņas, ēkas siltināšana, jumta seguma maiņa vai kadastrālās vērtēšanas modeļu pilnveidošanai nepieciešamie papildus rādītāji, tiek reģistrēti Kadastra informācijas sistēmā kā būvju datu aktualizācija.

Pašlaik būvju datu aktualizācija ir maksas pakalpojums, kas nestimulē īpašnieku šādas darbības veikšanai. Lai nodrošinātu piedāvātā datu aktualizācijas procesa rezultativitāti, būvju datu aktualizācija deklarēšanas sistēmas ietvaros jāfinansē kā valsts pasūtījums.

Gadījumos, kad vērtēšanas modeļu pilnveidošanai nepieciešami jauni, Kadastra informācijas sistēmā vēl neuzkrāti būves raksturojoši rādītāji, deklarāciju papildina ar nepieciešamajiem datiem. Šādā veidā iespējams iegūt diferencētus datu komplektus atšķirīgiem būvju tipiem, lai noteiktu tirgum atbilstošākas vērtības.

Detalizēts deklarācijā iekļaujamo datu saturs, uz deklarāciju pamata aktualizējamo datu saraksts, kā arī deklarāciju aprite tiks izvērtēti izstrādājot pilotprojektu.

Tabulā sniegta varianta Nr.3 pozitīvo un negatīvo aspektu analīze:

| **Stiprās puses** | **Vājās puses** |
| --- | --- |
| 1. Iespējams iegūt ziņas par visām būvēm vienādā apjomā 2. Iespēja iegūt vērtēšanai nepieciešamus jaunus papilddatus arī par būves iekštelpām 3. Īpašnieks regulāri tiek iepazīstināts ar datiem, kas izmantoti būves kadastrālās vērtības aprēķinā 4. Iespējams tieši motivēt būvju īpašniekus kvalitatīvai un savlaicīgai datu sniegšanai 5. Samazinās risks saņemt nekvalitatīvus datus 6. Tiek celts sabiedrības apziņas līmenis par saviem pienākumiem 7. Uzlabojas būvniecības procesa ievērošana 8. Radīta iespēja regulāri koriģēt (samazināt vai paaugstināt) būves vērtību, ievērojot objekta fiziskā stāvokļa izmaiņas | 1. Jauns process, kurā iesaistīti visi īpašnieki un pašvaldības – nepieciešama aktīva informēšana un apmācība 2. Risks saņemt nekvalitatīvus datus – dati netiek sniegti vai sniegti nekvalitatīvi |

Ņemot vērā koncepcijas saskaņošanas procesā izteiktos Latvijas Pašvaldību savienības un Pārresoru koordinācijas centra iebildumus, problēmas risināšanai mainīts **atbalstāmais variants Nr.3** uz **variantu Nr.2,** kas paredz papildus individuālajai būvju datu plūsmai ieviest VZD pārraudzītu būvju datu deklarēšanu.

## Zemes izmantošanas noteikšana

### Variants Nr.1 – noteikšana no informācijas sistēmu datiem

Variants paredz atteikties no nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas ar pašvaldību lēmumu, bet kadastrālās vērtēšanas vajadzībām konkrētai zemes vienībai noteikt (nolasīt) teritorijas izmantošanu no informācijas sistēmās pieejamiem datiem, ko veic VZD. Līdzīga prakse, kad zemes izmantošanu masveida vērtēšanas vajadzībām nosaka vērtētāji, ir, piemēram, Lietuvā un Nīderlandē.

Varianta realizācija iespējama, pēc VZD ĢIS izveides, kā arī TAPIS izveides un aizpildīšanas ar teksta un savstarpēji savietojamiem grafiskajiem datiem, atbilstoši jaunajai teritorijas izmantošanas klasifikācijai.

Līdzīgi kā pašreizējā lietošanas mērķu noteikšanā, zemes vienībai piemērojamās teritorijas izmantošanas (viena vai vairākas) kā arī tām piekrītošo platību aprēķins tiek veikts atbilstoši MK noteiktai kārtībai, saglabājot principu, ka apbūvētām zemes vienībām vērtēšanā izmanto pašreizējo izmantošanu, savukārt plānoto atļauto izmantošanu – neapbūvētām zemes vienībām. Informācija par noteikto zemes izmantošanu, tāpat kā par pārējiem objektu raksturojošiem datiem, īpašniekam tiks nodrošināta gan portālā www.kadastrs.lv, gan izdrukas no kadastra informācijas sistēmas veidā.

Risinājuma variants paredz:

* šķeļot TAPIS un VZD ĢIS telpiskos datus, katrai zemes vienībai norāda teritorijas plānojumā (tai skaitā detālplānojumā) atļauto izmantošanu, pieļaujamo apbūves intensitāti un blīvumu;
* apbūvētām zemes vienībām no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem pielieto apbūvē esošo ēku izmantošanu;
* savietojot teksta un grafisko informāciju, nosaka atbilstošo vienu vai vairākas izmantošanas un tām piekrītošās platības.

Gadījumos, kad zemes izmantošana no sistēmu datiem nav nosakāma, to nosaka manuāli izvērtējot papildinformāciju līdz pat objekta apsekošanai dabā.

Precīza nolasīto datu (zemes izmantošana, apbūves parametri, esošā apbūve) apstrāde un izmantošana kadastrālajā vērtēšanā (tai skaitā, kādā veidā tiks lietoti teritorijas plānojumos esošie daudzfunkcionālie izmantošanas veidi) tiks definēta paredzēto pilotprojektu izstrādes laikā. Lai nodrošinātu datu ieguvi no TAPIS, starp VRAA un VZD noslēgts sadarbības līgums, kura ietvaros tiek saskaņotas prasības, kas attiecas uz TAPIS datu nodošanu. Tiek paredzēts, ka TAPIS būs iespējams apstrādāt visus esošos pašvaldību teritorijas plānojumus, apbūves noteikumos noteiktās prasības, kā arī izmantot TAPIS datus kadastra datu iegūšanai, precizēšanai kadastrālās vērtēšanas vajadzībām. Tāpat tuvākajā laikā VARAM būs beigusi darbu pie vienotas teritorijas izmantošanas klasifikācijas, kuras ieviešanas rezultātā tiks atcelta nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un tās izmantošana kadastrālajā vērtēšanā.

Tabulā sniegta varianta Nr.1 pozitīvo un negatīvo aspektu analīze:

|  |  |
| --- | --- |
| **Stiprās puses** | **Vājās puses** |
| 1. Nodrošināts labas pārvaldības princips – ziņas, kas pieejamas informācijas sistēmās, tiek izmantotas neiesaistot īpašnieku 2. Samazinās administratīvais process un ietaupīts administratīvais resurss pašvaldībās 3. Ne tikai normatīvajā aktā, bet arī faktiski nodrošināta vienota pieeja izmantošanas noteikšanai vērtēšanas vajadzībām visā valstī, un attiecīgi salīdzināmas zemes kadastrālās vērtības 4. Vienkāršots un paātrināts noteikšanas process 5. Viennozīmīga sasaiste ar teritorijas plānojumu un apbūves noteikumiem 6. Iespēja iegūt un vērtēšanas modeļos izvērtēt jaunus vērtību ietekmējošos datus (apbūves blīvums un intensitāte) | 1. Sarežģītās situācijas ne vienmēr tiks atrisinātas ar tehniskiem līdzekļiem – VZD papildus resursu patēriņš šo situāciju izvērtēšanai |

### Variants Nr.2 – noteikšana ar pašvaldības lēmumu

Šis variants paredz saglabāt lēmumu pieņemšanu pašvaldībās, bet maksimāli ierobežot lēmuma interpretācijas iespējas:

* zemes izmantošanu kadastrālās vērtēšanas vajadzībām turpina noteikt pašvaldības, izdodot administratīvo aktu;
* pēc jaunās teritorijas izmantošanas klasifikācijas izveides, uzsākot tās piemērošanu kadastrālās vērtēšanas vajadzībām, normatīvajā aktā precīzi noteikt piemērošanas kārtību, maksimāli izslēdzot dažādas interpretācijas un atšķirīgu izmantošanu noteikšanas iespējas līdzvērtīgiem īpašumiem. Tuvākajā laikā VARAM būs beigusi darbu pie vienotas teritorijas izmantošanas klasifikācijas, kuras ieviešanas rezultātā tiks atcelta nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un tās izmantošana kadastrālajā vērtēšanā.

Tabulā sniegta varianta Nr.2 pozitīvo un negatīvo aspektu analīze:

| **Stiprās puses** | **Vājās puses** |
| --- | --- |
| 1. Sarežģīto situāciju izvērtēšana uz vietas pašvaldībās | 1. Nav nodrošināta vienota pieeja nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanai visā valstī visos gadījumos – rezultātā nav salīdzināmas vērtības vienādiem objektiem 2. Neefektīvs lietošanas mērķu aktualizācijas mehānisms 3. Laikietilpīgs administratīvais process un resursu patēriņš pašvaldībās 4. Netiek nodrošināts labas pārvaldības princips – īpašnieks tiek iesaistīts birokrātiskā procesā, kaut gan ziņas pieejamas citās informācijas sistēmās |

Problēmas risināšanai piedāvāts atbalstīt variantu Nr.1, kas paredz zemes izmantošanu noteikt VZD, izmantojot valsts informācijas sistēmās pieejamo informāciju par kadastra objektiem un teritorijas plānojuma datiem.

## Nomas informācijas uzkrāšana

### Variants Nr.1 – informāciju uzkrāj VID

Variants paredz, ka informāciju par ieņēmumiem no nekustamā īpašuma iznomāšanas saņem un uzkrāj VID. Savukārt VZD no VID datu apmaiņas ietvaros saņem informāciju uzkrāšanai nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē turpmākai izmantošanai kadastrālajā vērtēšanā.

Informāciju par ieņēmumiem no nekustamā īpašuma iznomāšanas VID iegūtu no nodokļu maksātāju deklarācijām, kurās ieņēmumi no nekustamā īpašuma iznomāšanas būtu izdalīta kā atsevišķa pozīcija. Deklarācijā papildus būtu norādāmi:

* gada bruto ieņēmumi no objekta (kadastra apzīmējums) iznomāšanas;
* ar īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi gadā;
* neto ieņēmumi no objekta iznomāšanas gadā;
* iznomāšanai piemērotā platība;
* iznomātā platība;
* gadā vidēji neiznomātās (brīvās) platības procenti.

Strukturēta informācija noderēs ne tikai VZD kadastrālās vērtēšanas vajadzībām, bet primāri arī VID kontroles funkciju veikšanai un ēnu ekonomikas risku mazināšanai.

Tabulā sniegta varianta Nr.1 pozitīvo un negatīvo aspektu analīze:

| **Stiprās puses** | **Vājās puses** |
| --- | --- |
| 1. Normatīvie akti jau pašreiz nosaka komersantiem informācijas sniegšanas kārtību – nepieciešamas tikai izmaiņas datu struktūrā 2. Strukturēta informācija par nomas maksām nepieciešama arī VID kontroles funkciju veikšanai par sniegto ziņu patiesumu 3. Instruments ēnu ekonomikas samazināšanai 4. Komersantam ir lielāka atbildība par finanšu ziņu sniegšanu un to patiesumu (ir noteikti administratīvie sodi) – lielāka ticamība ziņu sniegšanai | 1. Papildus administratīvs slogs komersantiem, jo iesniedzamā informācija, salīdzinājumā ar pašreiz sniegto, jāsadala sīkāk 2. Jauna funkcija VID, kam nepieciešami papildus resursi. 3. Personām uzliktais papildus slogs informācijas sagatavošana dalījumā pa atsevišķiem nomas objektiem, varētu būt nesamērīgs salīdzinājumā ar iegūto rezultātu. |

### Variants Nr.2 – informāciju uzkrāj Tiesu administrācija (Zemesgrāmata)

Variants paredz uzlikt par pienākumu visām nomas līgumus slēdzošām personām nostiprināt tiesības Zemesgrāmatā. Attiecīgi Zemesgrāmata nodrošina informācijas par dzīvojamo telpu īri un nedzīvojamo telpu nomas maksām reģistrāciju un, datu apmaiņas ietvaros, informācijas nodošanu VZD uzkrāšanai nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē un turpmākai izmantošanai kadastrālajā vērtēšanā.

Tabulā sniegta varianta Nr.2 pozitīvo un negatīvo aspektu analīze:

|  |  |
| --- | --- |
| **Stiprās puses** | **Vājās puses** |
| 1. Tiek iegūta plašāka informācija, salīdzinot ar pašreizējo situāciju | 1. Netiek nodrošināts labas pārvaldības princips – netiek izmantotas ziņas, kas pieejamas citās informācijas sistēmās 2. Nomas maksu reģistrē vienreiz, reģistrējot tiesības. Izmaiņas nomas maksās, visticamāk, netiks reģistrētas 3. Īstermiņa nomu reģistrācija zemesgrāmatā nelietderīga 4. Ieņēmumu kapitalizācijas metodes pielietošanai nepieciešama arī informācija par objekta apsaimniekošanas izdevumiem, bet reģistrēt zemesgrāmatā šādu informāciju ir nelietderīgi 5. Bez būtiska piespiedu mehānisma radīšanas (salīdzinājumā ar atbildību par finanšu atskaitēm) ir risks, vai dati tiks sniegti un vai tie būs kvalitatīvi 6. Papildus slogs privātpersonām – sadarbība ar divām valsts iestādēm |

### Variants Nr.3 – nomas tirgus novērošanas un analīzes sistēma (monitorings)

Variants paredz nekustamā īpašuma nomas informācijas iegūšanā iesaistīt nekustamā īpašuma vērtētājus, tirgotājus un pārvaldniekus. Sadarbojoties VZD, Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijai (LĪVA), Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijai (LANĪDA), Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijai (LNPAA) tiek saskaņota metodika datu iegūšanai, tai skaitā noteikts monitorējamo objektu iedalījums ievērojot to kvalitāti un teritoriju sadalījums tipiskos rajonos. Datu uzkrāšanai VZD izveido un uztur moduli, kurā monitoringa dalībnieki reģistrē to rīcībā esošo informāciju, kas pamatota ar konkrētiem darījumiem.

Par katru no monitoringā noteiktajiem punktiem un objektu grupām uzkrājamā informācija:

* nomas cena slēdzot jaunu nomas līgumu;
* vidējā nomas cena, ieskaitot iepriekšējos līgumus;
* nomas termiņš;
* komunālie pakalpojumi (komunālo pakalpojumu daļa, ko apmaksā nomnieks papildus nomas maksai – elektrība, siltums, ūdens);
* ēkas apsaimniekošanas izmaksas (ēku apsaimniekošanas daļa, kas tiek attiecināta uz nomnieku – sētnieki, apsardze, remonti, apdrošināšana u.c.);
* neiznomātās (brīvās) platības procenti.

Informācijas sniedzēji motivēti iesaistīties monitoringa sistēmā, jo viņiem kā dalībniekiem tiek nodrošināta iespēja izmantot uzkrāto strukturēto informāciju.

Monitoringa rezultātā tiek iegūta informācija, raksturojot vidējos rādītājus noteiktā teritorijā konkrētai īpašumu grupai. Ņemot vērā, ka vidējo rādītāju noteicēji ir profesionāļi un vidējie rādītāji tiek noteikti uz konkrētu datu (līgumu) pamata, dati varētu būt ar pietiekoši augstu ticamības pakāpi. Lai nodrošinātos pret netipisku darījumu vai īpašu viedokļu ietekmi uz vidējiem rādītājiem, par vienu monitoringa punktu jābūt vairāku (vismaz 3 – 5) monitoringa dalībnieku sniegtai informācijai. Saņemtā informācija vērtību bāzes izstrādē tiek izmantota kā papildinformācija tai pirkumu darījumu un nomas darījumu informācijai, kas reģistrēta nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē.

Tabulā sniegta varianta Nr.1 pozitīvo un negatīvo aspektu analīze:

| **Stiprās puses** | **Vājās puses** |
| --- | --- |
| 1. Nomas informācijas apzināšanā iesaistīti profesionāļi – tiek iegūta kvalitatīvāka informācija. 2. Strukturēta informācija par nomas maksām pieejama visiem monitoringā iesaistītajiem dalībniekiem. 3. Monitoringa veikšanai nav nepieciešams būtisks resursu ieguldījums. | 1. Monitoringa veikšana ir brīvprātīga vienošanās, nevis normatīvi noteikta, līdz ar to datu apjoms atkarīgs no dalībnieku ieinteresētības. 2. Monitoringā pieejamie dati ir vidējie rādītāji uz noteiktu grupējumu un nav izmantojami citu papildus faktoru analīzei. |

**Problēmas risināšanai piedāvāts atbalstīt variantu Nr.3** – informāciju par nekustamā īpašuma iznomāšanu apkopo monitoringa veidā.

Kadastrālas vērtēšanas vajadzībām vispiemērotākais būtu variants Nr.1 (informāciju uzkrāj VID). Tomēr mehānisma ieviešana iespējams būtu nesamērīga un tā iespējama paralēli atbalstāmajam variantam tikai pēc administratīvā sloga, kas papildus tiktu radīts komersantiem, izvērtējuma no atbildīgo institūciju puses.

## Vērtēšanas procesa pilnveidošana

Lai sagatavotu vērtību bāzes pamatojumus, iesaistītu, pašvaldības vai ekspertus izvērtēšanas procesā un novērstu sabiedrībā nestabilitātes sajūtu par vērtību izmaiņām katru gadu, visos risinājuma variantos tiek mainīts šobrīd noteiktais kadastrālo vērtību aktualizācijas cikls, paredzot vērtību pārskatīšanu veikt ne biežāk kā katru otru gadu visām nekustamā īpašuma grupām vienlaicīgi. Vērtību aktualizācijas cikla maiņa iespējama, jo straujš nekustamā īpašuma tirgus cenu kritums ir apstājies un vērojamas tikai nelielas cenu svārstības, līdz ar to risks, ka kadastrālās vērtības būs augstākas par tirgus vērtībām, no šāda aspekta samazinās. Gadījumā, ja iestājas atkārtota krīze, pastāv iespēja atjaunot ikgadējo vērtību aktualizācijas ciklu. Papildus VZD iegūst laiku, lai sagatavotu izvērtu informāciju sabiedrībai par kadastrālajām vērtībām.

Lai kadastrālās vērtēšanas procesa ietvaros novērtētu kadastrālo vērtību atbilstību tirgus situācijai, kā arī radītu pamatu diskusijai ar sabiedrību par nepieciešamajām vērtību korekcijām, visos risinājuma variantos tiek definēts precīzs atskaites periods, un tiek paredzēts turpmāk neveikt vērtību prognozēšanu. Tāpat visos risinājuma variantos tiek paredzēts, ka VZD regulāri publiskos konkrētajā laika periodā notikušo reālo darījumu vērtības un atbilstošās kadastrālās vērtības attiecības, sabiedrībai uztveramā formātā.

Lai kadastrālās vērtības nepārsniegtu tirgus vērtību, visi risinājuma varianti, paredz noteikt kadastrālo vērtību vidējā līmeņa atbilstību zemākam tirgus līmenim (15% robežās) – tas nozīmē, ka kadastrālās vērtības būtu vidēji par 15% zemākas nekā nekustamā īpašuma tirgus vērtību līmenis un īpašumu skaits, kuru kadastrālās vērtības ir augstākas nekā tirgus vērtības, ir salīdzinoši mazāks (pie vidējās attiecības „1” īpašumu skaits ar lielāku un mazāku vērtību ir aptuveni vienāds).

Tāpat, lai nodrošinātu kvalitatīvu sabiedrības iesaisti vērtēšanas procesā, visos risinājuma variantos tiek uzsākta pāreja uz vienota nekustamā īpašuma vērtēšanu – sākuma periodā izpratnes uzlabošanai un atbilstības nekustamā īpašuma tirgus situācijas izvērtēšanai atspoguļojot vērtību vienotam īpašumam, turpmāk – vienota īpašuma vērtību izmantojot nodokļu aprēķina vajadzībām, kā arī pārveidojot aprēķina modeļus. Pāreja uz vienotu īpašuma vērtēšanu īpaši svarīga nosakot dzīvokļu īpašuma vērtības – vērtības būtu sabiedrībai vienkāršāk uztveramas, kā arī šāda pāreja novērstu zemes reformas rezultātā radušos nepilnību negatīvo ietekmi uz vērtību. Pāreja uz vienoto vērtēšanas modeli, jārealizē vienlaicīgi ar nekustamā īpašuma nodokļa politikas maiņu – ieviešot vienotu nodokļa procentu likmi zemei un ēkām kā vienotam īpašumam.

### Variants Nr.1 – informācijas publicēšana un pašvaldību iepazīstināšana

Šis risinājuma variants paredz veidot ciešāku VZD sadarbību ar vietējām pašvaldībām vērtību bāzes izstrādes laikā – papildus esošai praksei, kad vērtību bāzes izstrādes sākuma posmā VZD konsultējas ar pašvaldību pārstāvjiem par vērtību zonu izplatību, turpināt sadarbību arī izstrādes beigu posmā:

1. VZD vērtību bāzi izstrādā (vērtības aktualizē) reizi divos gados visām nekustamo īpašuma grupām vienlaicīgi, neveicot vērtību prognozēšanu uz to spēkā stāšanās brīdi nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam, bet, lai izvairītos no tirgus svārstību negatīvās ietekmes un īpašuma cenu krituma gadījumā kadastrālās vērtības nepārsniegtu tirgus vērtības, kadastrālās vērtības nosaka 85% apmērā no vidējā tirgus līmeņa.
2. Izveido procedūru, lai vērtību bāzes izstrādes noslēgumā VZD būtu iespējams uzklausīt un izvērtēt iedzīvotāju un pašvaldību viedokļus:

* VZD pēc vērtību bāzes izstrādes, bet pirms tās apstiprināšanas, sagatavo un publicē VZD mājas lapā internetā apkopotus nekustamā īpašuma tirgus analīzes un modeļu testēšanas rezultātus, kā arī informāciju par vērtību pamatotību katrā vērtību zonā;
* VZD publicē vērtību bāzi dalījumā pa objektiem (zeme, ēka) un vienotam īpašumam, kā arī prognozētās vērtības visiem reģistrētajiem īpašumiem;
* VZD iepazīstina katru pašvaldību un tās iedzīvotājus ar izstrādāto vērtību bāzes projektu, izmaiņu pamatojumu un projektēto izmaiņu ietekmi uz vērtību kopsummām;
* sabiedrība (iedzīvotāji) noteiktā laika periodā izvērtē vērtību bāzi kopumā, savu īpašumu prognozētās kadastrālās vērtības un rakstiski izsaka kā argumentētus priekšlikumus par vērtību korekcijām;
* VZD un pašvaldību pārstāvji izvērtē saņemto iedzīvotāju priekšlikumu pamatotību, individuālās atbildes uz saņemtajiem iesniegumiem negatavojot;
* VZD pēc konsultācijām ar pašvaldībām pieņem gala lēmumu par nepieciešamajām vērtību bāzes korekcijām un sagatavo apkopojumu, ko iekļauj vērtību bāzes pavadošajā pārskatā, par vērā ņemtajiem un neņemtajiem priekšlikumiem un veiktajām korekcijām.

1. Pēc viedokļu uzklausīšanas un veiktajām korekcijām VZD virza normatīvo aktu, kas nosaka vērtību bāzi, saskaņošanai un apstiprināšanai MK.

Tabulā sniegta varianta Nr.1 pozitīvo un negatīvo aspektu analīze:

| **Stiprās puses** | **Vājās puses** |
| --- | --- |
| 1. Nodokļu maksātājiem radīta iespēja izteikt viedokli vērtību bāzes izstrādes procesā 2. Sabiedrībai (t.sk. pašvaldībām) pieejama informācija par vērtību pamatojumu 3. Papildus skaidrojot kadastrālās vērtēšanas procesu, uzlabojas sabiedrības izpratne, mazinot spriedzi 4. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma nodoklis nemainīgs divus gadus, mazinot nestabilitātes sajūtu, 5. Stabilizē uzņēmējdarbību – prognozējami nodokļi. 6. Vērtēšanas procesā paplašināta sadarbība ar vietējām pašvaldībām | 1. Kadastrālās vērtības atbilst agrāka perioda tirgus situācijai 2. Jauns process, iesaistot sabiedrību, līdz ar to nav prognozējams darba apjoms 3. Netiek izveidota institūcija, kas nodrošina VZD darba izvērtēšanu pēc būtības |

### Variants Nr.2 – informācijas publicēšana un darbs ekspertu komisijās

Šis risinājuma variants paredz izveidot institūciju (ekspertu komisiju), kas izvērtē VZD veikto darbu pie vērtību bāzes izstrādes pēc būtības:

1. VZD vērtību bāzi izstrādā (vērtības aktualizē) reizi divos gados visām nekustamo īpašuma grupām vienlaicīgi, neveicot vērtību prognozēšanu uz to spēkā stāšanās brīdi nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam, bet, lai izvairītos no tirgus svārstību negatīvās ietekmes un īpašuma cenu krituma gadījumā kadastrālās vērtības nepārsniegtu tirgus vērtības, kadastrālās vērtības nosaka 85% apmērā no vidējā tirgus līmeņa.
2. Izveido profesionālu ekspertu komisiju (sertificētu vērtētāju, pašvaldību un VZD pārstāvji), lai vērtību bāzes izstrādes noslēgumā izvērtētu VZD sagatavoto vērtību bāzes projektu, kā arī iedzīvotāju un pašvaldību viedokļus:

* VZD pēc vērtību bāzes izstrādes, bet pirms tās apstiprināšanas, sagatavo un publicē VZD mājas lapā internetā apkopotus nekustamā īpašuma tirgus analīzes un modeļu testēšanas rezultātus, kā arī informāciju par vērtību pamatotību katrā vērtību zonā;
* VZD publicē vērtību bāzi dalījumā pa objektiem (zeme, ēka) un vienotam īpašumam, kā arī prognozētās vērtības visiem reģistrētajiem īpašumiem;
* VZD iepazīstina ekspertu komisiju ar izstrādāto vērtību bāzes projektu, izmaiņu pamatojumu un projektēto izmaiņu ietekmi uz vērtību kopsummām;
* sabiedrība (iedzīvotāji) noteiktā laika periodā izvērtē vērtību bāzi kopumā, savu īpašumu prognozētās kadastrālās vērtības un rakstiski izsaka argumentētus priekšlikumus vērtību korekcijām;
* ekspertu komisija izvērtē saņemto iedzīvotāju priekšlikumu pamatotību, individuālās atbildes uz saņemtajiem iesniegumiem negatavojot;
* VZD pēc konsultācijām ar ekspertiem pieņem gala lēmumu par nepieciešamajām vērtību bāzes korekcijām un sagatavo apkopojumu, ko iekļauj vērtību bāzes pavadošajā pārskatā par vērā ņemtajiem un neņemtajiem priekšlikumiem un veiktajām korekcijām.

1. Pēc viedokļu uzklausīšanas un veiktajām korekcijām VZD virza normatīvo aktu, kas nosaka vērtību bāzi, saskaņošanai un apstiprināšanai MK.

Tabulā sniegta varianta Nr.2 pozitīvo un negatīvo aspektu analīze:

| **Stiprās puses** | **Vājās puses** |
| --- | --- |
| 1. Nodokļu maksātājiem radīta iespēja izteikt viedokli vērtību bāzes izstrādes procesā 2. Sabiedrībai (t.sk. pašvaldībām) pieejama informācija par vērtību pamatojumu 3. Papildus skaidrojot kadastrālās vērtēšanas procesu, uzlabojas sabiedrības izpratne, mazinot spriedzi 4. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma nodoklis nemainīgs divus gadus, mazinot nestabilitātes sajūtu 5. VZD pieejams izsvērts individuālo vērtētāju viedoklis 6. Izveidota institūcija, kas nodrošina VZD darba izvērtēšanu pēc būtības, palielinot sabiedrības uzticēšanos noteiktajām vērtībām | 1. Kadastrālās vērtības atbilst agrāka perioda tirgus situācijai 2. Ekspertu komisijai īsā laika posmā jāizskata ļoti apjomīga informācija – nepieciešami cilvēku un laika resursi 3. Jauns process, iesaistot sabiedrību, līdz ar to nav prognozējams komisiju un VZD darba apjoms 4. Šaurs ekspertu loks, kuri pārzina masveida vērtēšanu |

### Variants Nr.3 – informācijas publicēšana

Šis risinājuma variants paredz:

1. VZD vērtību bāzi izstrādā (vērtības aktualizē) reizi divos gados visām nekustamo īpašuma grupām vienlaicīgi, neveicot vērtību prognozēšanu uz to spēkā stāšanās brīdi nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam, bet, lai izvairītos no tirgus svārstību negatīvās ietekmes un īpašuma cenu krituma gadījumā kadastrālās vērtības nepārsniegtu tirgus vērtības, kadastrālās vērtības nosaka 85% apmērā no vidējā tirgus līmeņa.
2. Izveido procedūru, lai vērtību bāzes izstrādes noslēgumā uzklausītu un izvērtētu iedzīvotāju viedokļus:

* VZD pēc vērtību bāzes izstrādes, bet pirms tās apstiprināšanas, sagatavo un publicē VZD mājas lapā internetā apkopotus nekustamā īpašuma tirgus analīzes un modeļu testēšanas rezultātus, kā arī informāciju par vērtību pamatotību katrā vērtību zonā;
* VZD publicē vērtību bāzi dalījumā pa objektiem (zeme, ēka) un vienotam īpašumam, kā arī prognozētās vērtības visiem reģistrētajiem īpašumiem;
* sabiedrība (iedzīvotāji) noteiktā laika periodā izvērtē vērtību bāzi kopumā, savu īpašumu prognozētās kadastrālās vērtības un rakstiski izsaka argumentētus priekšlikumus par vērtību korekcijām;
* VZD izvērtē saņemto iedzīvotāju priekšlikumu pamatotību, individuālās atbildes uz saņemtajiem iesniegumiem negatavojot, pieņem gala lēmumu par nepieciešamajām vērtību bāzes korekcijām un sagatavo apkopojumu, ko iekļauj vērtību bāzes pavadošajā pārskatā, par vērā ņemtajiem un neņemtajiem priekšlikumiem un veiktajām korekcijām.

1. Pēc viedokļu uzklausīšanas un veiktajām korekcijām VZD virza normatīvo aktu, kas nosaka vērtību bāzi, saskaņošanai un apstiprināšanai MK.

Tabulā sniegta varianta Nr.3 pozitīvo un negatīvo aspektu analīze:

| **Stiprās puses** | **Vājās puses** |
| --- | --- |
| 1. Nodokļu maksātājiem radīta iespēja izteikt viedokli vērtību bāzes izstrādes procesā 2. Sabiedrībai (t.sk. pašvaldībām) pieejama informācija par vērtību pamatojumu 3. Papildus skaidrojot kadastrālās vērtēšanas procesu, uzlabojas sabiedrības izpratne, mazinot spriedzi 4. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma nodoklis nemainīgs divus gadus, mazinot nestabilitātes sajūtu | 1. Kadastrālās vērtības atbilst agrāka perioda tirgus situācijai 2. Jauns process, iesaistot sabiedrību, līdz ar to nav prognozējams VZD darba apjoms 3. Netiek izveidota institūcija, kas nodrošina VZD darba izvērtēšanu pēc būtības |

Problēmas risināšanai piedāvāts atbalstīt variantu Nr.1, kas paredz veidot ciešāku VZD sadarbību ar vietējām pašvaldībām.

# Risinājumu Finansiālā ietekme uz valsts un pašvaldību budžetu

Lai realizētu šajā koncepcijā piedāvātos kadastrālās vērtēšanas attīstības modeļus un pilnveidotu kadastrālās vērtēšanas procesu, tam nepieciešamais finansējuma apmērs un pamatojums ir izklāstīts turpmākajās sadaļās problēmu risinājumu griezumā.

## Finansējums problēmas risinājumam „Būvju datu ieguve un aktualizācija”

Koncepcijā problēmas risinājumam „Būvju datu ieguve un aktualizācija” ir piedāvāti trīs iespējamie risinājuma varianti un visu variantu izmaksas iekļautas 1.tabulā.

Problēmas risinājuma 1.variants paredz būvju datus iegūt pēc individuālas datu plūsmas un papildus veikt būvju masveida apsekošanu. Piedāvātais variants izmaksu ziņā ir visdārgākais, jo, lai nodrošinātu būvju masveida apsekošanu apvidū, papildus VZD budžetā katru gadu nepieciešams finansējums 1,46 milj. Ls apmērā.

Risinājuma 2.variants, tāpat kā 1.variants, paredz saglabāt individuālu datu plūsmu, bet lielāko datu apjomu iegūt no subjektu iesniegtajām deklarācijām. Lai īstenotu šo variantu, nepieciešamas izmaiņas pašvaldību programmatūrās nodokļa paziņojuma papildināšanai 67 tūkst. Ls apmērā. Pašvaldībām katru gadu veidosies izmaksas 14 tūkst. Ls apmērā, lai papildus ikgadējiem nodokļa paziņojumiem kadastra subjektiem izsūtītu arī būvju datu deklarācijas. Tā kā šajā variantā paredzēts, ka kadastra subjekti deklarācijas varēs aizpildīt ne tikai papīra formā, bet arī elektroniski portālā [www.latvija.lv](http://www.latvija.lv), VRAA radīsies vienreizējas izmaksas elektroniska pakalpojuma izveidei. Atbilstoši šim variantam, datu deklarēšanas uzraudzību veic VZD, līdz ar to VZD papildus ik gadu radīsies izmaksas 57,7 tūkst. Ls apmērā par deklarāciju pieņemšanai, 122,5 tūkst. Ls par objektu faktisko pārbaudi dabā, kā arī 120,6 tūkst. Ls par datu aktualizāciju Kadastra informācijas sistēmā. Papildus VZD būs nepieciešams finansējums 180,8 tūkst. Ls apmērā deklarāciju datu izvērtēšanai un atbilstībai Kadastra informācijas sistēmas datiem. Elektroniskai datu deklarāciju apstrādei VZD nepieciešams veikt izmaiņas Kadastra informācijas sistēmā, kas radīs vienreizējas izmaksas 58,2 tūkst. Ls apmērā. Šis variants paredz pirmajā realizācijas gadā īstenot pilotprojektu, kas kopumā radīs 2,5 tūkst. Ls lielas izmaksas.

Līdzīgi kā risinājuma 2.variants, arī 3.variants paredz individuālu datu plūsmu un datu deklarēšanu, bet atšķirībā no 2.varianta, datu deklarāciju izvērtēšanu un uzraudzību veic pašvaldības, līdz ar to pašvaldībām katru gadu radīsies resursu patēriņš 57,7 tūkst. Ls apmērā par deklarāciju pieņemšanai un 122,5 tūkst. Ls apmērā par kontrolmērījumu veikšanu apvidū. Pārējās izmaksas šajā risinājuma variantā būs tādas pašas, kā risinājuma 2.variantā.

Realizējot šī problēmas risinājuma 2. vai 3.variantu, būvju datu ieguve un aktualizācija kadastrālās vērtēšanas vajadzībām tiks veikta gan uz personu deklarāciju pamata, gan arī pēc kadastra subjekta pieprasījuma datu aktualizācijai līdzšinējā kārtībā, t.i., veicot datu aktualizācijas pasūtījumu VZD. Par datu aktualizāciju Kadastra informācijas sistēmā no datu deklarācijām VZD papildus maksu no kadastra subjekta nepieprasīs, jo tas tiks veikts par valsts budžeta līdzekļiem. Savukārt, datu aktualizācija, ko VZD saņems un reģistrēs Kadastra informācijas sistēmā pēc kadastra subjekta pieprasījuma, paredzēta kā maksas pakalpojums.

**1.tabula.Problēmas risinājuma „Būvju datu ieguve un aktualizācija”**

**variantiem nepieciešamais finansējums, Ls**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Risinājuma**  **varianti** | **Būvju datu ieguve un aktualizācija** | | | | | |
| **1. variants** | | **2.variants** | | **3.variants** | |
| **Individuāla datu plūsma un masveida apsekošana** | | **Individuāla datu plūsma un datu deklarēšana ar VZD pārraudzību** | | **Individuāla datu plūsma un datu deklarēšana ar pašvaldības pārraudzību** | |
| **Institūcija** | **Finansējuma mērķis** | **Ls** | **Finansējuma mērķis** | **Ls** | **Finansējuma mērķis** | **Ls** |
| **VZD** | Masveida apsekošana | 1 461 807[[1]](#footnote-2) | Izmaiņas Kadastra informācijas sistēmā (vienreizējs, 1.gadā) | 58 194 | Izmaiņas Kadastra informācijas sistēmā  (vienreizējs, 1.gadā) | 58 194 |
| Deklarāciju pieņemšana (sākot ar 2.gadu) | 57 688 | Datu aktualizācija Kadastra informācijas sistēmā (sākot ar 2.gadu) | 120 563 |
| Datu aktualizācija Kadastra informācijas sistēmā (sākot ar 2.gadu) | 120 563 |
| Deklarāciju datu pārbaude apvidū (sākot ar 2.gadu) | 122 500 |
| Pilotprojekts (vienreizējs, 1.gadā) | 1358 | Pilotprojekts (vienreizējs, 1.gadā) | 798 |
| Deklarāciju izvērtēšana par datu atbilstību Kadastra informācijas sistēmas datiem (sākot ar 2.gadu) | 180 844 | Deklarāciju izvērtēšana par datu atbilstību Kadastra informācijas sistēmas datiem (sākot ar 2.gadu,) | 180 844 |
| **Pašvaldības** | x | x | Nekustamā īpašuma nodokļa paziņojuma pielikums (deklarācijas izdrukas) (sākot ar 2.gadu) | 13 951 | Nekustamā īpašuma nodokļa paziņojuma pielikums (deklarācijas izdrukas) (sākot ar 2.gadu) | 13 951 |
| Programmatūras izmaiņas (nodokļa paziņojuma papildināšanai)  (vienreizējs, 1.gadā) | 67 085[[2]](#footnote-3) | Programmatūras izmaiņas (nodokļa paziņojuma papildināšanai)  (vienreizējs, 1.gadā) | 67 085 |
| Deklarāciju pieņemšana (sākot ar 2.gadu) | 57 688[[3]](#footnote-4) |
| Deklarāciju datu pārbaude apvidū (sākot ar 2.gadu) | 122 500[[4]](#footnote-5) |
| Pilotprojekts (vienreizējs, 1.gadā) | 1125[[5]](#footnote-6) | Pilotprojekts (vienreizējs, 1.gadā) | 1685 |
| **VRAA** | x | x | Elektroniskā pakalpojuma izveidošana deklarāciju aizpildei portālā [www.latvija.lv](http://www.latvija.lv)  (vienreizējs, 1.gadā) | 20 368[[6]](#footnote-7) | Elektroniskā pakalpojuma izveidošana deklarāciju aizpildei portālā [www.latvija.lv](http://www.latvija.lv)  (vienreizējs, 1.gadā) | 20 368 |
| **Finansējums KOPĀ, Ls**  (risinājuma ieviešanas 1.gadā) | **1 461 807** | | **148 130** | | **148 130** | |
| **Finansējums, sākot ar 2.gadu, Ls**  (katru gadu) | **1 461 807** | | **495 546** | | **495 546** | |

## Finansējums problēmas risinājumam „Zemes izmantošanas noteikšana”

Koncepcijā problēmas risinājumam „Zemes izmantošanas noteikšana” tiek piedāvāti divi risinājuma varianti un to finansiālā ietekme redzama 2.tabulā.

Realizējot risinājuma 1.variantu, paredzams, ka tā pirmajā gadā būs nepieciešami papildus resursi aptuveni 61,9 tūkst. Ls apmērā, bet turpmāk katru gadu kopējais ietaupījums būs 106 tūkst. Ls apmērā.

**2.tabula. Problēmas risinājuma „Zemes izmantošanas noteikšana”**

**variantiem nepieciešamais finansējums, Ls**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Risinājuma**  **varianti** | **Zemes izmantošanas noteikšana** | | | |
| **1. variants** | | **2.variants** | |
| **Noteikšana no informācijas sistēmām** | | **Noteikšana ar pašvaldības lēmumu** | |
| **Institūcija** | **Finansējuma mērķis** | **Ls** | **Finansējuma mērķis** | **Ls** |
| **VZD** | Izmaiņas Kadastra informācijas sistēmā datu saņemšanai un apstrādei no TAPIS (vienreizējs, 1.gadā) | 61 947 | Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu konvertācija (vienreizējs, 1.gadā) | 20 045 |
| Procesa uzraudzība un apsekošana apvidū (sākot ar 3.gadu) | 47 335 |
| Cilvēkresursu atslogojums (nākamajos gados) (sākot ar 3.gadu) | -16 580 |
| **Pašvaldības** | Cilvēkresursu atslogojums (sākot ar 3.gadu) | -136 995[[7]](#footnote-8) | x | x |
| **Finansējums, Ls**  (risinājuma ieviešanas 1.gadā) | **61 947** | | **20 045** | |
| **Finansējums nākamajos gados KOPĀ, Ls**  (katru gadu), tai skaitā: | **-106 240** | | **0** | |
| **Izdevumi** | **47 335** | | **0** | |
| **Resursu ietaupījums** | **-153 575** | | **0** | |

Lai veiktu izmaiņas Kadastra informācijas sistēmā, kas nodrošinātu datu saņemšanu un apstrādi no TAPIS, ko paredz risinājuma 1.variants, VZD ir nepieciešams papildus vienreizējs finansējums 61,9 tūkst. Ls apmērā. Papildus katru gadu būs nepieciešams veikt procesa uzraudzību un unikālo gadījumu apsekošanu apvidū, pārbaudot elektroniskā veidā iegūtos datus no TAPIS un Kadastra informācijas sistēmas. Tas VZD radīs papildus izdevumus 47,3 tūks. Ls apmērā. Tajā pašā laikā šis variants radīs būtisku cilvēkresursu atslogojumu gan pašvaldībām, gan arī VZD. Realizējot risinājuma 1.variantu, pašvaldībām vairs nebūs manuāli jāgatavo lēmumi par nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem, ietaupot aptuveni 137 tūkst. Ls gadā, bet VZD nebūs jāveic datu aktualizācija Kadastra informācijas sistēmā no pašvaldību lēmumiem, kas radīs finanšu ietaupījumu 16,6 tūkst. Ls gadā.

Risinājuma 2.variants paredz turpināt nekustamā īpašuma lietošanas mērķus noteikt uz pašvaldību lēmumu pamata, tādēļ finanšu resursu ietaupījumu šis variants neradīs. Lai pilnveidotu esošo situāciju, variants paredz jaunas teritorijas izmantošanas klasifikācijas izstrādi, kas radīs nepieciešamību Kadastra informācijas sistēmā veikt nekustamā īpašuma lietošanas mērķu konvertāciju, līdz ar to pirmajā realizācijas gadā VZD radot vienreizējas izmaksas 20 tūkst. Ls apmērā.

Ņemot vērā iepriekš minēto, finansiāli izdevīgāks ir šī problēmas risinājuma 1.variants, jo, salīdzinot ar pašreizējo zemes izmantošanas noteikšanas procesu, rada finanšu resursu ietaupījumu, ar ko iespējams kompensēt citus koncepcijā minētos problēmu risinājumus.

## Finansējums problēmas risinājumam „Nomas informācijas uzkrāšana”

Problēmas risinājumam „Nomas informācijas uzkrāšana” paredzēti trīs dažādi risinājuma varianti, un tiem nepieciešamais finansējums redzams 3.tabulā.

Risinājuma 1.variants, paredz, ka kadastrālajai vērtēšanai nepieciešamo informāciju par ieņēmumiem no nekustamā īpašuma iznomāšanas uzkrāj VID, kas to datu apmaiņas ietvaros nodod VZD. Līdz ar to, lai realizētu šo variantu, VID būs vienreizējas izmaksas risinājuma ieviešanas pirmajā gadā 32,3 tūkst. Ls apmērā, lai veiktu izmaiņas programmatūrā iepriekšminētās informācijas uzkrāšanai un nodošanai VZD, savukārt VZD radīsies vienreizējas izmaksas 12,9 tūkst. Ls apmērā izmaiņu veikšanai Kadastra informācijas sistēmā, lai nodrošinātu datu saņemšanu no VID.

Koncepcijā risinājuma 2.variants piedāvā nomas maksas informāciju uzkrāt Zemesgrāmatai, no kuras VZD informāciju saņemtu datu apmaiņas ietvaros. Lai to realizētu, Zemesgrāmatai nepieciešams vienreizējs finansējums, lai veiktu programmatūras izmaiņas, kas nodrošinātu nomas datu uzkrāšanu un to nodošanas iespēju VZD, bet VZD, tāpat kā šī risinājuma 1.variantā, nepieciešams vienreizējs finansējums 12,9 tūkst. Ls apmērā izmaiņu veikšanai Kadastra informācijas sistēmā, lai nodrošinātu Zemesgrāmatas uzkrāto datu saņemšanu.

Risinājuma 3.variants paredz nomas informācijas uzkrāšanā iesaistīt nekustamā īpašuma vērtētājus, tirgotājus un pārvaldniekus, kuri veiktu informācija ievadi speciāli šim mērķim izstrādātā monitoringa modulī. Līdz ar to moduļa izstrādei VZD ir nepieciešams vienreizējs finansējums 18,4 Ls apmērā, kā arī sākot no 2016.gada un turpmāk nepieciešama viena papildus speciālista amata vieta, lai nodrošinātu nomas maksas informācijas uzturēšanu, apkopošanu un analīzi.

**3.tabula. Problēmas risinājuma „Nomas informācijas uzkrāšana”**

**variantiem nepieciešamais finansējums, Ls**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Risinājuma varianti** | **Nomas informācijas uzkrāšana** | | | | | |
| **1. variants** | | **2.variants** | | **3.variants** | | |
| **Uzkrāj VID** | | **Uzkrāj Zemesgrāmata** | | **Monitorings** | | |
| **Institūcija** | **Finansējuma mērķis** | **Ls** | **Finansējuma mērķis** | **Ls** | **Finansējuma mērķis** | **Ls** | |
| **VZD** | Izmaiņas Kadastra informācijas sistēmā - nomas datu paņemšanai no VID (vienreizējs) | 12 932 | Izmaiņas Kadastra informācijas sistēmā -nomas datu paņemšanai no Zemesgrāmatas (vienreizējs) | 12 932 | Monitoringa moduļa izstrāde (vienreizējs) | 18 428 | |
| Sistēmanalītiķis | 11 342 | |
| **VID** | Izmaiņas programmatūrā (vienreizējs) | 32 330[[8]](#footnote-9) | x | x | x | x | |
| **Zemesgrāmata** | x | x | Izmaiņas programmatūrā (vienreizējs) | 0[[9]](#footnote-10) | x | x | |
| **Finansējums KOPĀ 1.gadā** | **45 262** | | **12 932** | | **18 428** | | |
| **Finansējums, sākot ar 3.gadu (katru gadu)** | **0** | | **0** | | **11 342** | | |

## Finansējums problēmas risinājumam „Vērtēšanas procesa pilnveidošana”

Problēmas risinājumam „Vērtēšanas procesa pilnveidošana” koncepcijā tiek piedāvāti 3.varianti, kuru realizācijas izmaksas attēlotas 4.tabulā.

Risinājuma 1.variants paredz reizi divos gados ar izstrādāto kadastrālo vērtību bāzi iepazīstināt katru pašvaldību, kā arī publicēt informāciju VZD mājas lapā internetā. Lai to nodrošinātu, VZD būs nepieciešami papildus finanšu resursi izbraukumu organizēšanai uz katru novada pašvaldību. Papildus paredzēts portālā www.kadastrs.lv izstrādāt informatīvu rīku, kurā ikviens kadastra subjekts varēs iepazīties ar kadastrālo vērtību aprēķina principiem, kam nepieciešams vienreizējs finansējums 30,7 tūkst. Ls apmērā.

Atšķirībā no 1.varianta, risinājuma 2.variants paredz kadastrālās vērtēšanas procesā iesaistīt nekustamā īpašuma vērtēšanas ekspertus izstrādātās kadastrālās vērtēšanas bāzes izvērtēšanai. Variants paredz, ka katrā plānošanas reģionā darbojas ekspertu komisija divu sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju sastāvā, tādā veidā nodrošinot objektīvākus vērtēšanas rezultātus. Galvenās prasības, kas tiks izvirzītas ekspertiem, būs pieredze visa veida īpašumu vērtēšanā, turklāt priekšrocības būs nekustamā īpašuma vērtētājiem, kas pārzina kadastrālo vērtēšanu. Papildus šiem ekspertiem būs jāpārzina attiecīgā reģiona nekustamā īpašuma tirgus un jābūt pieredzei īpašumu vērtēšanā konkrētajā reģionā. Ekspertu ārpakalpojums VZD radīs izmaksas 85,6 tūkst. Ls. Tāpat kā šī risinājuma 1.variantā, arī šajā variantā VZD veidosies izmaksas 30,7 tūkst. Ls apmērā, lai portālā www.kadastrs.lv izstrādātu informatīvu rīku par kadastrālo vērtību aprēķināšanas principiem. Rezultātā izmaksu ziņā šis variants ir visdārgākais, tomēr, tā kā šajā variantā kadastrālo vērtību bāzes izstrādē būs iesaistīti neatkarīgi nekustamā īpašuma vērtētāji, šis variants palielinās sabiedrības uzticēšanos kadastrālo vērtību aprēķināšanas procesam.

**4.tabula.Problēmas risinājuma „Vērtēšanas procesa pilnveidošana”**

**variantiem nepieciešamais finansējums, Ls**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Risinājuma varianti** | **Vērtēšanas procesa pilnveidošana** | | | | | |
| **1. variants** | | **2.variants** | | **3.variants** | |
| **Informācijas publicēšana un pašvaldību iepazīstināšana** | | **Informācijas publicēšana un darbs ekspertu komisijās** | | **Netiek mainīta esošā situācija** | |
| **Institūcija** | **Finansējuma mērķis** | **Ls** | **Finansējuma mērķis** | **Ls** | **Finansējuma mērķis** | **Ls** |
| **VZD** | Izbraukumu organizēšana (sākot ar 2.gadu) | 9 616 | Eksperta pakalpojumi (sākot ar 2.gadu) | 85 622[[10]](#footnote-11) | Rīka izstrāde informācijas publicēšanai www.kadastrs.lv(vienreizējs, 1.gadā) | 30 714 |
| Rīka izstrāde informācijas publicēšanai www.kadastrs.lv  (vienreizējs, 1.gadā) | 30 714 | Izbraukumu organizēšana (sākot ar 2.gadu) | 9 616 |
| Rīka izstrāde informācijas publicēšanai www.kadastrs.lv  (vienreizējs, 1.gadā) | 30 714 |
|
| **Finansējums KOPĀ 1.gadā** | **30 714** | | **30 714** | | **30 714** | |
| **Finansējums, sākot ar 2.gadu (katru otro gadu)** | **9 616** | | **95 238** | | **0** | |

Saglabājot esošo situāciju un īstenojot risinājuma 3.variantu, VZD tomēr tā ietvaros vēlas padarīt kadastrālās vērtēšanas principus sabiedrībai saprotamākus, tādēļ, tāpat kā abos iepriekšminētajos variantos, paredzēts portālā www.kadastrs.lv iestrādāt informatīvu rīku par kadastrālo vērtību aprēķina principiem, kas radīs izmaksas 30,7 tūkst. Ls apmērā. Līdz ar to šī problēmas risinājuma 3.variants izmaksu ziņā ir visizdevīgākais, bet tas neatrisina visas pašreiz esošās problēmas kadastrālās vērtēšanas procesā.

## Koncepcijā atbalstītie problēmu risinājumu varianti

Šobrīd kadastrālās vērtēšanas procesā lielākās izmaksas ir saistītas ar vērtēšanas procesam nepieciešamo datu ieguvi, bet kadastrālo vērtību aprēķināšanas izmaksas veido tikai nelielu daļu no šī procesa izmaksām. Līdz šim datu ieguves izmaksas balstījās uz nekustamā īpašuma īpašniekiem, kuri to sedza, veicot pasūtījumus par datu reģistrāciju un aktualizāciju Kadastra informācijas sistēmā, kas pēc būtības nav pareizs finansēšanas avots. Lielā mērā tieši tas ir bijis šķērslis VZD iegūt aktuālus datus par nekustamā īpašuma objektiem, jo īpašnieki nav ieinteresēti par maksu veikt datu aktualizāciju, kuras rezultātā varētu pieaugt nekustamā īpašuma kadastra vērtība un līdz ar to arī nodokļa maksājums par to. Līdz ar to šīs koncepcijas ietvaros ir nepieciešams pārskatīt ne tikai datu ieguves procesu, bet arī tā finansēšanas modeli.

Jāņem vērā, ka daļu no kadastrālās vērtēšanas procesā nepieciešamajiem datiem ir iespējams iegūt no citām informācijas sistēmām datu apmaiņas ietvaros, kas ir salīdzinoši lēts un ātrs informācijas ieguves veids, ko var veikt esošā budžeta ietvaros. Savukārt datu iegūšanu, kas nav uzkrāti citās informācijas sistēmās, nevar finansēt paši nekustamā īpašuma īpašnieki, bet to ir jāfinansē no nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumiem, kā tas tiek īstenots citās Eiropas valstīs. Piemēram, Zviedrijā masveida kadastrālās vērtēšanas procesa uzturēšanai un datu iegūšanai tiek novirzīts aptuveni 1%, bet Nīderlandē aptuveni 2% no nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumiem.

Izvērtējot koncepcijā visus atbalstāmos problēmu risinājumu variantus, kopējās izmaksas risinājumu ieviešanai vislielākās būs 2015.gadā, kad tās sastādīs 567,1 tūkst. Ls. Savukārt, sākot no 2016.gada, izmaksas paredzētas 506,9 tūkst. Ls apmērā, bet no 2017.gada un turpmāk 410,3 tūkst. Ls. Kā redzams 5.tabulā, lielāko izmaksu daļu sastāda tieši būvju datu ieguves un aktualizācijas risinājuma ieviešana, bet zemes izmantošanas noteikšanas procesa maiņa sākot ar 2017.gadu rada resursu ietaupījumu.

Tā kā koncepcijā paredzētie problēmu risinājumi kadastrālās vērtēšanas procesa pilnveidošanai un tam nepieciešamo datu ieguvei skar vairākas institūcijas, 6., 7. un 8.tabulā ir sniegts izvērsums problēmu risinājumu ietekmei uz iesaistīto iestāžu budžetiem.

**5.tabula. Kopējais finansējums koncepcijā atbalstāmajiem risinājumiem, Ls**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Problēmu risinājumi** | **Atbalstītais risinājuma variants** | **Finansējums kopā, Ls** | | | |
|
| **2014** | **2015** | **2016** | **2017 un turpmāk** |
| Būvju datu ieguve un aktualizācija | Nr.2 | 148 130 | 495 546 | 495 546 | 495 546 |
| Zemes izmantošanas noteikšana | Nr.1 | 0 | 61 947 | 0 | -106 240 |
| Nomas informācijas uzkrāšana | Nr.3 | 18 428 | 0 | 11 342 | 11 342 |
| Vērtēšanas procesa pilnveidošana | Nr.1 | 30 714 | 9 616 | 0 | 9 616 |
| **KOPĀ** |  | **197 272** | **567 109** | **506 888** | **410 264** |

**6.tabula. Kopējais finansējums VZD koncepcijā atbalstītajiem risinājuma variantiem, Ls**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Problēmas risinājums** | **Pasākums** | **VALSTS ZEMES DIENESTS** | | | | | | | |
| **2014.gads** | | **2015.gads** | | **2016.gads** | | **2017.gads un turpmāk** | |
| Papildus nepieciešams, Ls | Realizē esošā budžeta ietvaros, Ls | Papildus nepieciešams, Ls | Realizē esošā budžeta ietvaros, Ls | Papildus nepieciešams, Ls | Realizē esošā budžeta ietvaros, Ls | Papildus nepieciešams, Ls | Realizē esošā budžeta ietvaros, Ls |
| **Būvju datu ieguve un aktualizācija** | Izmaiņas Kadastra informācijas sistēmā | 58 194 | x | x | x | x | x | x | x |
| Deklarāciju pieņemšana | x | x | 57 688 | x | 57 688 | x | 57 688 | x |
| Datu aktualizācija Kadastra informācijas sistēmā | x | x | 120 563 | x | 120 563 | x | 120 563 | x |
| Deklarāciju datu pārbaude apvidū | x | x | 122 500 | x | 122 500 | x | 122 500 | x |
| Pilotprojekts | x | 1 358 | x | x | x | x | x | x |
| Deklarāciju izvērtēšana par datu atbilstību Kadastra informācijas sistēmas datiem | x | x | 180 844 | x | 180 844 | x | 180 844 | x |
| **Zemes izmantošanas noteikšana** | Izmaiņas Kadastra informācijas sistēmā datu saņemšanai un apstrādei no TAPIS | x | x | x | 61 947 | x | x | x | x |
| Procesa uzraudzība un apsekošana apvidū | x | x | x | x | x | x | x | 47 335 |
| Cilvēkresursu atslogojums | x | x | x | x | x | x |  | -16 580 |
| **Nomas informācijas uzkrāšana** | Monitoringa moduļa izstrāde | 18 428 | x | x | x | x | x | x | x |
| Sistēmanalītiķa amata vieta | x | x | x | x | x | 11 342 | x | 11 342 |
| **Vērtēšanas procesa pilnveidošana** | Izbraukumu organizēšana | x | x | x | 9 616 | x | x | x | 9 616 |
| Rīka izstrāde informācijas publicēšanai www.kadastrs.lv | 30 714 | x | x | x | x | x | x | x |
| **KOPĀ** | | **107 336** | **1 358** | **481 595** | **71 563** | **481 595** | **11 342** | **481 595** | **51 713** |

**7.tabula. Kopējais finansējums pašvaldībām koncepcijā atbalstītajiem risinājuma variantiem, Ls**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Problēmas risinājums** | **Pasākums** | **PAŠVALDĪBAS** | | | | | | | |
| **2014.gads** | | **2015.gads** | | **2016.gads** | | **2017.gads un turpmāk** | |
| Papildus nepieciešams, Ls | Realizē esošā budžeta ietvaros, Ls | Papildus nepieciešams, Ls | Realizē esošā budžeta ietvaros, Ls | Papildus nepieciešams, Ls | Realizē esošā budžeta ietvaros, Ls | Papildus nepieciešams, Ls | Realizē esošā budžeta ietvaros, Ls |
| **Būvju datu ieguve un aktualizācija** | Nekustamā īpašuma nodokļa paziņojuma pielikums (deklarācijas izdrukas) | x | x | 13 951 | x | 13 951 | x | 13 951 | x |
| Programmatūras izmaiņas (nodokļa paziņojuma papildināšanai) | 67 085 | x | x | x | x | x | x | x |
| Pilotprojekts | 1 125 | x | x | x | x | x | x | x |
| **Zemes izmantošanas noteikšana** | Cilvēkresursu atslogojums | x | x | x | x | x | x | -136 995 | x |
| **KOPĀ** | | **68 210** | **0** | **13 951** | **0** | **13 951** | **0** | **-123 044** | **0** |

**8.tabula. Kopējais finansējums VRAA koncepcijā atbalstītajiem risinājuma variantiem, Ls**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Problēmas risinājums** | **Pasākums** | **VRAA** | | | | | | | |
| **2014.gads** | | **2015.gads** | | **2016.gads** | | **2017.gads un turpmāk** | |
| Papildus nepieciešams, Ls | Realizē esošā budžeta ietvaros, Ls | Papildus nepieciešams, Ls | Realizē esošā budžeta ietvaros, Ls | Papildus nepieciešams, Ls | Realizē esošā budžeta ietvaros, Ls | Papildus nepieciešams, Ls | Realizē esošā budžeta ietvaros, Ls |
| **Būvju datu ieguve un aktualizācija** | Elektroniskā pakalpojuma izveidošana deklarāciju elektroniskai aizpildei portālā www.latvija.lv | 20 368 | x | x | x | x | x | x | x |
| **KOPĀ** | | **20 368** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |

Atbilstoši koncepcijā atbalstītajiem variantiem VZD lielākās izmaksas radīs būvju datu ieguves procesa maiņa no pašreizējās kārtības uz būvju datu deklarēšanas ieviešanu. Problēmu risinājumu „Zemes izmantošanas noteikšana” VZD paredzējis finansēt pašreiz esošā budžeta ietvaros, tādēļ tas papildus ietekmi uz valsts budžetu neradīs. Tomēr, lai īstenotu būvju datu ieguves procesa maiņu, VZD 2014.gadā nepieciešams papildus vienreizējs finansējums 58,2 tūkst. Ls apmērā izmaiņu veikšanai Kadastra informācijas sistēmā, kā arī, sākot no 2015.gada un turpmāk katru gadu, papildus 120,6 tūkst. Ls būvju datu aktualizācijai Kadastra informācijas sistēmā no iesniegtajām deklarācijām. Papildus sākot no 2015.gada VZD katru gadu nepieciešams finansējums 57,7 tūkst. Ls datu deklarāciju pieņemšanas procesa nodrošināšanai, 180,8 tūkst. Ls deklarāciju datu izvērtēšanai un pārbaudei attiecībā pret Kadastra informācijas sistēmas datiem un 122,5 tūkst.Ls deklarāciju datu pārbaudei apvidū. Pilotprojektu, kas paredzēts 2014.gadā 1358 Ls apmērā VZD finansēs pašreiz esošā budžeta ietvaros. Vērtēšanas procesa pilnveidošanai VZD 2014.gadā nepieciešams papildus no valsts budžeta vienreizējs finansējums 30,7 tūkst. Ls apmērā informatīva rīka iestrādei portālā www.kadastrs.lv. Izbraukumu organizēšanu uz pašvaldībām, kas sākot ar 2015.gadu un turpmāk katru otro gadu radīs izmaksas 9,6 tūkst. Ls apmērā, VZD finansēs, veicot izdevumu resursu optimizēšanu, tādēļ tas papildus ietekmi uz valsts budžetu neradīs. Problēmas risinājuma „Nomas informācijas uzkrāšana” atbalstītajam variantam VZD 2014.gadā nepieciešams vienreizējs valsts budžeta finansējums 18,4 tūkst. Ls apmērā, bet izmaksas amata vietas uzturēšanai 2016.gadā un turpmāk 11,3 tūkst. Ls apmērā paredzēts rast no VZD iekšējiem resursiem.

Pašvaldībām problēmu risinājumu ieviešana lielāko resursu patēriņu radīs 2014.gadā, savukārt, sākot no 2017.gada, zemes izmantošanas noteikšanas procesa maiņa radīs būtisku resursu ietaupījumu, kas kompensēs būvju datu ieguves risinājuma izmaksas.

Lai nodrošinātu jauna e-pakalpojuma izstrādi deklarāciju elektroniskai aizpildīšanai portālā www.latvija.lv, VRAA nepieciešams vienreizējs valsts budžeta finansējums 2014.gadā 20,4 tūkst. Ls apmērā.

Tādējādi kopumā koncepcijā atbalstīto risinājumu ieviešanai no budžeta 2014.gadā papildus nepieciešams finansējums 195,9 tūkst. Ls apmērā, 2015.gadā un 2016.gadā 495,5 tūkst. Ls apmērā, savukārt sākot no 2017.gada 358,6 tūkst. Ls (skatīt 9.tabulu).

Papildus koncepcijā norādītajam finansējumam risinājuma variantu realizēšanai 2013.gadā Valsts zemes dienestam nepieciešams finansējums 50 tūkst. Ls apmērā ārēja pētījuma veikšanai par kadastrālās vērtēšanas modeļu pilnveidošanas iespējām.

**9.tabula. Risinājumu atbalstīto variantu ietekme uz valsts un pašvaldību budžetu**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Finansējums turpmākajos gados (tūkst. latu)** | | | | | | |
| **2013.** | **2014.** | | **2015.** | | **2016.** | |
| Kopējās izmaiņas budžeta ieņēmumos t.sk.: |  |  | |  | |  | |
| izmaiņas valsts budžeta ieņēmumos |  |  | |  | |  | |
| izmaiņas pašvaldību budžeta ieņēmumos |  |  | |  | |  | |
| Kopējās izmaiņas budžeta izdevumos, ts.k.: | 50,0 | 195,9 | | 495,5 | | 495,5 | |
| izmaiņas valsts budžeta izdevumos | 50,0 | 127,7 | | 481,6 | | 481,6 | |
| izmaiņas pašvaldību budžeta izdevumos | 0 | 68,2 | | 13,9 | | 13,9 | |
| Kopējā finansiālā ietekme: | -50,0 | -195,9 | | - 495,5 | | - 495,5 | |
| finansiālā ietekme uz valsts budžetu | -50,0 | -127,7 | | - 481,6 | | - 481,6 | |
| finansiālā ietekme uz pašvaldību budžetu | 0 | -68,2 | | -13,9 | | -13,9 | |
| Detalizēts ieņēmumu un izdevumu aprēķins (ja nepieciešams, detalizētu ieņēmumu un izdevumu aprēķinu pievieno politikas plānošanas dokumenta pielikumā. Ietekmi uz valsts un pašvaldību budžetiem norāda atsevišķi valsts un pašvaldību budžetam) | | **Valsts zemes dienestam papildus nepieciešamais finansējums:**   |  |  | | --- | --- | | **Risinājums „Būvju datu ieguve un aktualizācija”** | | | **2014.gadā:** |  | | **Izdevumi KOPĀ:** | **Ls 58 194** | | Atlīdzība {1000}: | Ls 0 | | Preces, pakalpojumi{2200}: | Ls 58 194 | | *1800 cilv./h programmēšanas darbiem (ārpakalpojums) x 32,33 Ls / stundā = Ls 58 194*  *Programmēšanas darbu maksa 32,33 Ls/stundā noteikta saskaņā ar 2012.gadā noslēgtajā līgumā „Par Valsts zemes dienesta informācijas sistēmas uzturēšanu un pilnveidošanu” noteikto izcenojumu.* | | | **2015.gadā un turpmāk:** |  | | **Izdevumi KOPĀ:** | **Ls 481 595** | | Atlīdzība {1000}: | Ls 362 635 | | Atalgojums {1100}: | Ls 292 235 | | *Deklarāciju pieņemšana*  *4 amata vietas (20.saime III līmenis 10.algu grupa) x 12 mēneši x Ls 578 alga + Soc. iemaksas (24,09%) = Ls 34 428* | | | *Deklarāciju pārbaude pret Kadastra IS datiem*  *18 amata vietas (20.saime III līmenis 10.algu grupa) x 12 mēneši x Ls 578 alga + Soc.iemaksas (24,09%) = Ls 154 924* | | | *Deklarāciju datu ievade Kadastra IS*  *12 amata vietas (20.saime III līmenis 10.algu grupa) x 12 mēneši x Ls 578 alga +Soc.iemaksas (24,09%) = Ls 103 283* | | | *Deklarāciju datu pārbaude apvidū*  *3500 objekti gadā x Ls 20 objekta apsekošanas izmaksas = Ls 70 000* | | | Preces, pakalpojumi{2200}: | Ls 118 960 | | *Pēc laika darba samaksas sistēmas strādājošo darbinieku uzturēšanas izdevumi*  *Ls 120 mēnesī x 12 mēneši x 34 amata vietas = Ls 48 960* | | | *Atteikumu datu aktualizācijai nosūtīšana*  *35 000 objekti x Ls 0,50 sūtījuma izmaksas = Ls 17 500* | | | *Ls 15 izmaksas izbraukuma veikšanai apvidū x 3500 objekti gadā = Ls 52 500* | |  |  |  | | --- | --- | | **Risinājums „Nomas informācijas uzkrāšana”** | | | **2014.gadā:** |  | | **Izdevumi KOPĀ:** | **Ls 18 428** | | Atlīdzība {1000}: | Ls 0 | | Preces, pakalpojumi{2200}: | Ls 18 428 | | *570 cilv/h programmēšanas darbiem (ārpakalpojums) x 32,33 Ls/stundā = Ls 18 428* | |  |  |  | | --- | --- | | **Risinājums „Vērtēšanas procesa pilnveidošana”** | | | **2014.gadā:** |  | | **Izdevumi KOPĀ:** | **Ls 30 714** | | Atlīdzība {1000}: | Ls 0 | | Preces, pakalpojumi{2200}: | Ls 30 714 | | *950 cilv./h programmēšanas darbiem (ārpakalpojums) x 32,33 Ls/stundā = Ls 30 714* | |   **Pašvaldībām papildus nepieciešamais finansējums:**   |  |  | | --- | --- | | **Risinājums „Būvju datu ieguve un aktualizācija”** | | | **2014.gadā:** |  | | **Izdevumi KOPĀ:** | **Ls 68 210** | | Atlīdzība {1000}: | Ls 0 | | Preces, pakalpojumi{2200}: | Ls 68 210 | | *2075 cilv/h programmēšanas darbiem (ārpakalpojums) x 32,33 Ls/stundā = Ls 67 085* | | | *Pilotprojekts 2250 objekti x Ls 0,50 vienas deklarācijas izsūtīšanas izmaksas = Ls 1125* | | | **2015.gadā un turpmāk:** |  | | **Izdevumi KOPĀ:** | **Ls 13 951** | | Atlīdzība {1000}: | Ls 0 | | Preces, pakalpojumi{2200}: | Ls 13 951 | | *279 013 izdrukas gadā x Ls 0,05 izmaksas vienas izdrukas sagatavošanai = Ls 13 951* | |   **Valsts reģionālās attīstības aģentūrai papildus nepieciešamais finansējums:**   |  |  | | --- | --- | | **Risinājums „Būvju datu ieguve un aktualizācija”** | | | **2014.gadā:** |  | | **Izdevumi KOPĀ:** | **Ls 20 368** | | Atlīdzība {1000}: | Ls 0 | | Preces, pakalpojumi{2200}: | Ls 20 368 | | *630 cilv./h programmēšanas darbiem (ārpakalpojums) x 32,33 Ls/stundā = Ls 20 368* | |   **Valsts zemes dienestam papildus nepieciešamais finansējums 2013.gadā pētījuma veikšanai:**   |  |  | | --- | --- | | **Pētījums par kadastrālās vērtēšanas modeļu pilnveidošanu** | | | **2013.gadā:** |  | | **Izdevumi KOPĀ:** | **Ls 50 000** | | Atlīdzība {1000}: | Ls 0 | | Preces, pakalpojumi{2200}: | Ls 50 000 | | *1615 cilv./h (ārpakalpojums) x 30,96 Ls/stundā = Ls 50 000* | | | | | | | |
| Cita informācija | | Risinājuma „Zemes izmantošanas noteikšana” izmaksas VZD paredzēts segt no maksas pakalpojumu ieņēmumiem (2015.gadā – 61,9 tūkst.Ls, sākot no 2017.gada 30,8 tūkst.Ls).  Risinājuma „Būvju datu ieguve un aktualizācija” pilotprojekta VZD izmaksas no VZD maksas pakalpojumu ieņēmumiem (2014.gadā – 1,4 tūkst.Ls).  Risinājuma „Nomas informācijas uzkrāšana” VZD izmaksas vienai sistēmanalītiķa amata vietai no 2016.gada paredzēts segt no maksas pakalpojumu ieņēmumiem (sākot no 2016.gada – 11,3 tūkst.Ls).   |  |  | | --- | --- | | **Sistēmanalītiķa amata vietas izmaksas** | | | **2016.un turpmākajos gados:** | | | **Izdevumi KOPĀ:** | **Ls 11 345** | | **Atlīdzība {1000}:** | **Ls 8601** | | Atalgojums {1110}: | Ls 6931 | | Sistēmanalītiķis (19.4.saime, III līmenis, 10.algu grupa) | Ls 6931 | | DD VOSAI {1210}: | Ls 1670 | | **Preces, pakalpojumi{2000}:** | **Ls 2377** | | Sakaru pakalpojumi (stacionārais + mobilais) {2219}: | 1 amata vieta x 12 mēneši x 20 Ls vidēji uz 1 darbinieku = Ls 240 | | Apkure {2221}: | 8 kv.m. x 12 mēneši x 2.00 Ls/kv.m. = Ls 192 | | Elektroenerģija {2223}: | 135 kWh mēnesī x 12 mēneši x 0,10 Ls/kWh = Ls 162 | | Citi komunālie maksājumi (t.sk.ūdens, kanalizācija) {2220}: | 1 amata vieta x 12 mēneši x 0,48 Ls vidēji uz 1 darbinieku = Ls 6 | | Iekārtas, inventāra un aparatūras remonts, tehniskā apkalpošana {2243}: | 1 amata vieta x 12 mēneši x 16 Ls vidēji uz 1 darbinieku = Ls 192 | | Ēku, būvju un telpu uzturēšana {2244}: | 1 amata vieta x 12 mēneši x 25,50 Ls vidēji uz 1 darbinieku = Ls 306 | | Datortehnikas standartprogrammatūras uzturēšana (Microsoft, Kaspersky, Oracle uc.) {2251}: | 1 amata vieta x 40 Ls / mēnesī uz 1 cilv. x 12 mēn. = Ls 480 | | Telpu noma {2261}: | 10 kv.m. (t.sk.koplietošanas) x 12 mēneši x 5 Ls/kv.m. = Ls 600 | | Transportlīdzekļu noma (uz sanāksmēm) {2262}: | 1 automašīna x 4 braucieni x 15 Ls (nomas maksa) = Ls 60 | | Iekārtu un inventāra (datortehnikas) īre un noma {2264}: | 1 amata vieta x 12 mēneši x 1,95 vidēji Ls/mēnesī = Ls 23 | | Citi pakalpojumi (administratīvie izdevumi) {2279}: | 1 amata vieta x 12 mēneši x 0,48 vidēji Ls uz 1cilv. = Ls 6 | | Biroja preces un inventārs (kancelejas preces (t.sk.toneri un kārtridži, inventārs)) {2310}: | 1 amata vieta x 12 mēneši x 5,57 vidēji Ls / 1cilv.mēnesī = Ls 67 | | Degviela {2322}: | 5 litri par braucienu x 4 braucieni x 1,00 Ls/litrs = Ls 20 | | Kārtējā remonta un iestāžu uzturēšanas materiāli {2350}: | 1,91 Ls vid. uz 1 amatu x 1amata vieta x 12 mēn. = Ls 23 | | **Pamatkapitāla veidošana {5000}:** | **Ls 367** | | Pamatlīdzekļi {5200}: | 1 amata vieta x 12 mēneši x 16,67 Ls vidēji uz 1 darbinieku = Ls 200 | | Nemateriālie ieguldījumi (licences) {5100}: | 1 amata vieta x 12 mēneši x 13,89 Ls vidēji uz 1 darbinieku = Ls 167 |   Risinājuma „Vērtēšanas procesa pilnveidošana” VZD izmaksas izbraukumiem uz pašvaldībām paredzēts segt no maksas pakalpojumu ieņēmumiem (sākot no 2015.gada – 9,6 tūkst.Ls). | | | | | |
| Izmaiņas budžeta izdevumos no 2017. līdz 2020.gadam | | **2017.** | **2018.** | | **2019.** | | **2020.** |
| 358,6 | 358,6 | | 358,6 | | 358,6 |

# Turpmākās rīcības plānojums

Turpmākās rīcības plānojums izvērsts, ievērojot koncepcijā piedāvātos risinājumu variantus, un apkopts tabulā:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Jautājums** | **Veicamie pasākumi** | | | |
| **2013.gads** | **2014.gads** | **2015.gads** | **2016.gads** |
| **Būvju datu ieguve un aktualizācija**  *(piedāvāts atbalstīt variantu Nr.2)* | Vērtēšanas modeļu pilnveidojuma izpēte, deklarācijas formas izstrāde un procesa modeļa izstrāde  Normatīvo aktu projekta izstrāde  Pilotprojekts, ietverot datu iegūšanu un kontroli  Programmatūru izmaiņu projektējuma izstrāde | Normatīvo aktu apstiprināšana  Programmatūras izstrāde pašvaldībās un VZD  Sabiedrības informēšanas kampaņas veikšana | Deklarāciju izsūtīšana, apkopošana un izlases pārbaude | Deklarāciju izsūtīšana, apkopošana un izlases pārbaude |
| **Zemes izmantošanas noteikšana**  *(piedāvāts atbalstīt variantu Nr.1)* | Zemes izmantošanas noteikšanas metodikas izpēte un izstrāde | Zemes izmantošanas noteikšanas metodikas aprobācija Normatīvā akta projekta izstrāde (zemes izmantošanas noteikšana) | Normatīvā akta apstiprināšana (zemes izmantošanas noteikšana)  Programmatūras izstrāde VZD  TAPIS uzpildīšana ar teksta un grafiskajiem datiem | Zemes izmantošanas noteikšana izmantojot TAPIS, VZD ĢIS un Kadastra informācijas sistēmas datus |
| **Nomas maksu uzkrāšana**  *(piedāvāts atbalstīt variantu Nr.3)* | Metodikas saskaņošana starp monitoringā iesaistītajām pusēm, sadarbības līgumu slēgšana | Programmatūras izstrāde, monitoringa uzsākšana | Normatīvā akta apstiprināšana (monitoringa datu izmantošana kadastrālajā vērtēšanā (vērtību bāzes izstrādē) |  |
| **Vērtēšanas procesa pilnveidošana**  *(piedāvāts atbalstīt variantu Nr.1)* | Normatīvo aktu izstrāde un apstiprināšana (grozījumi Kadastra likumā un Vērtēšanas noteikumos) | Normatīvo aktu apstiprināšana Programmatūras izstrāde VZD informācijas publicēšanai | Iedzīvotāju viedokļu izvērtēšana kopā ar pašvaldībām  Kadastrālo vērtību bāzes apstiprināšana 2016.gadam |  |

# 

# tiesību aktu projektu apraksts

Šajā sadaļā sniegts to tiesību aktu projektu apraksts, bez kuru grozīšanas vai izstrādāšanas nav iespējama koncepcijā piedāvāto risinājuma variantu ieviešana.

**Tiesību aktu projekti, kuri nepieciešami 1.problēmas „Būvju datu ieguve un aktualizācija” risinājumam**

| **Nr.**  **p.k.** | **Realizējamais priekšlikums** | **Tiesību akta projekts** | **Tiesību akta projekta apraksts** | **Atbildīgās institūcijas tiesību aktu projektu izstrādē** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***1.variants – individuālā datu plūsma un masveida apsekošana*** | | | | |
| 1. | Normatīvajos aktos jānosaka, ka VZD kā valsts pasūtījumu noteiktā laika periodā veic būvju, kuru dati ilgākā laika periodā nav aktualizēti, apsekošanu. | Uz Kadastra likuma pamata izdotie MK noteikumi. | Jānosaka kārtība, kādā veidā un kādos gadījumos VZD veic izlases veida masveida apsekošanu būvēm, kuru datu Kadastra informācijas sistēmā nav aktualizēti ilgākā laika periodā (piemēram, pēdējo piecu gadu laikā). | TM |
| ***2. variants ( individuālā datu plūsma un datu deklarācija ar VZD pārraudzību) un 3.variants (individuālā datu plūsma un datu deklarācija ar pašvaldību pārraudzību)*** | | | | |
| 1. | Papildus individuālajai būvju datu plūsmai noteikt periodisku datu ieguvi no būves īpašnieka izmantojot deklarācijas – 2.variantā datu ieguve ar VZD pārraudzību, 3.variantā datu ieguve ar pašvaldību pārraudzību | Kadastra likums  Jauni MK noteikumi par būvju datu deklarēšanas kārtību | Kadastra likumā jānosaka deklarēšanās pienākumi un jāiestrādā deleģējums MK noteikumiem par deklarēšanās kārtību. Noteikumos jānosaka būvju datu deklarācijas forma, saturs, kā arī ar deklarācijas apriti saistītie jautājumi. | TM |
| ***Papildus – 2. variantam - individuālā datu plūsma un datu deklarācija ar VZD pārraudzību*** | | | | |
| 1. | Papildus individuālajai būvju datu plūsmai noteikt periodisku datu ieguvi no būves īpašnieka, izmantojot deklarācijas – datu ieguve ar VZD pārraudzību. | MK 30.05.2006. noteikumi Nr.439 „Valsts zemes dienesta nolikums”. | MK noteikumi jāpapildina ar normu, kas paredz VZD veikt datu deklarācijā uzrādīto datu pārbaudi. | TM |
| ***Papildus - 3. variantam - individuālā datu plūsma un datu deklarācija ar pašvaldību pārraudzību (papildus)*** | | | | |
| 1. | Papildus individuālajai būvju datu plūsmai noteikt periodisku datu ieguvi no būves īpašnieka, izmantojot deklarācijas – datu ieguve ar pašvaldību pārraudzību. | Būvniecības likums. | Jāparedz, normas, kas paredz pašvaldībām izlases veidā veikt deklarēto datu pareizības kontroli, kā arī kontroli par nedeklarētajām būvēm. . | EM, TM |

**Tiesību aktu projekti, kuri nepieciešami 2.problēmas „Zemes izmantošanas noteikšana” risinājumam**

| **Nr.**  **p.k.** | **Realizējamais priekšlikums** | **Tiesību akta projekts** | **Tiesību akta projekta apraksts** | **Atbildīgās institūcijas tiesību aktu projektu izstrādē** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***1.variants – noteikšana no informāciju sistēmu datiem*** | | | | |
| 1. | Kadastrālās vērtēšanas vajadzībām zemes izmantošanu no informācijas sistēmām nosaka VZD. | Kadastra likums;  Vērtēšanas noteikumi; | Kadastra likumā – jāslēdz deleģējums nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanai.  Vērtēšanas noteikumos – jāprecizē terminoloģija un vērtēšanas kārtība, izmantojot zemes izmantošanu. | TM |
| ***2.variants – noteikšana ar pašvaldības lēmumu*** | | | | |
| 1. | Kadastrālās vērtēšanas vajadzībām zemes izmantošanu nosaka pašvaldības. | Kadastra likums;  Vērtēšanas noteikumi;  MK noteikumi par teritorijas izmantošanas noteikšanu kadastrālajai vērtēšanai. | Kadastra likumā – terminoloģijas maiņa – no „nekustamā īpašuma lietošanas mērķis” uz „teritorijas izmantošana”.  Vērtēšanas noteikumos – terminoloģija.  Jauni noteikumi – kā, pēc kādiem principiem konkrētai zemes vienībai nosaka un aktualizē vērtēšanā izmantojamo teritorijas izmantošanu. | TM, VARAM |

**Tiesību aktu projekti, kuri nepieciešami 3.problēmas „Nomas informācijas uzkrāšana” risinājumam**

| **Nr.**  **p.k.** | **Realizējamais priekšlikums** | **Tiesību akta projekts** | **Tiesību akta projekta apraksts** | **Atbildīgās institūcijas tiesību aktu projektu izstrādē** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***1.variants – informāciju uzkrāj VID*** | | | | |
| 1. | Nekustamā īpašuma iznomātājs, VID iesniedzot deklarāciju, atsevišķi uzrāda ieņēmumus no nekustamā īpašuma iznomāšanas un sniedz papildu ziņas par nomas objektu. | Grozījumi – MK 11.12.2007. noteikumi Nr.852 „Noteikumi par uzņēmumu ienākuma nodokļa taksācijas gada deklarāciju un avansa maksājumu aprēķinu un to aizpildīšanas kārtību”;  MK 17.02.2009. noteikumi Nr.149 „Noteikumi par iedzīvotāju gada ienākumu deklarāciju un tās aizpildīšanas kārtību”. | Jāiestrādā prasības, ka VID iesniedzamajā deklarācijā ieņēmumus no nekustamā īpašuma uzrāda atsevišķi.  MK noteikumi jāpapildina ar deklarācijas formu. | FM, TM |
| ***2.variants – informāciju uzkrāj Tiesu administrācija (Zemesgrāmata)*** | | | | |
| 1. | Pienākums nomas līgumu nostiprināt Zemesgrāmatā un uzrādīt nomas maksu un nomas nosacījumus. | Zemesgrāmatu likums;  MK 31.10.2006. noteikumi Nr.898 „Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām”. | Jāiestrādā obligāta prasība reģistrēt nomu.  Papildināta forma strukturētas nomas informācijas uzrādīšanai. | TM |
| ***3.variants – nomas tirgus novērošanas un analīzes sistēma (monitorings)*** | | | | |
| 1. | Nomas informācijas monitorings sadarbībā ar nekustamā īpašuma vērtētājiem, tirgotājiem, pārvaldniekiem un būvniekiem | Vērtēšanas noteikumi | Monitoringa informācijas izmantošanas kārtība kadastrālajā vērtēšanā | TM |

**Tiesību aktu projekti, kuri nepieciešami 4.problēmas”Vērtēšanas procesa pilnveidošana” risinājumam**

| **Nr.**  **p.k.** | **Realizējamais priekšlikums** | **Tiesību akta projekts** | **Tiesību akta projekta apraksts** | **Atbildīgās institūcijas tiesību aktu projektu izstrādē** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Visos 3 variantos*** | | | | |
| 1. | Visos risinājuma variantos tiek mainīts kadastrālo vērtību bāzes aktualizācijas cikls uz diviem gadiem un tiek noteikts, ka kadastrālā vērtība vidēji ir par 15% zemāka nekā tirgus. | Kadastra likums. | Jāiestrādā normas, kas nosaka, ka kadastrālo vērtību bāze tiek izstrādāta uz noteiktu datumu un jānosaka atbilstības %. | TM |
| ***1.variantam - informācijas publicēšana un pašvaldību iepazīstināšana – papildus*** | | | | |
| 1. | Paredz iepazīstināt visas pašvaldības ar vērtību bāzes projektu, iespēju iedzīvotājiem izteikties pirms bāzes apstiprināšanas un kopā ar pašvaldību VZD izskata iesniegtos priekšlikumus. Informāciju publisko. | Vērtēšanas noteikumi. | Jānosaka sabiedrības informēšanas un sadarbības ar pašvaldībām kārtība un termiņi. | TM |
| ***2.variantam - informācijas publicēšana un darbs ekspertu komisijās - papildus*** | | | | |
| 1. | Jāparedz izveidot profesionālu ekspertu komisiju (sertificētu vērtētāju, pašvaldību un VZD pārstāvji), lai vērtību bāzes izstrādes noslēgumā izvērtētu VZD gatavoto vērtību bāzes projektu. | Kadastra likums;  Uz Kadastra likuma pamata izdotie MK noteikumi. | Jāpapildina ar normu, kas paredz izveidot profesionālu ekspertu komisiju (sertificētu vērtētāju, pašvaldību un VZD pārstāvji), lai vērtību bāzes izstrādes noslēgumā izvērtētu VZD sagatavoto vērtību bāzes projektu, kā arī iedzīvotāju un pašvaldību viedokļus.  Jāizstrādā MK noteikumi, ar kuriem apstiprināts ekspertu komisijas nolikums. | TM |
| ***3.variantam - informācijas publicēšana - papildus*** | | | | |
| 1. | Paredz publicēt vērtību bāzi ar detalizētu aprakstu pirms apstiprināšanas un iespēju iedzīvotājiem izteikties pirms bāzes apstiprināšanas. VZD izvērtē iesniegumus un veic korekcijas. | Vērtēšanas noteikumi. | Jānosaka sabiedrības informēšanas, atsauksmju saņemšanas un to izvērtēšana kopā ar pašvaldībām kārtība un termiņi | TM |

Tieslietu ministrs J.Bordāns

06.09.2012. 16:22

19058

G.Kalniņš

67038650, gatis.kalnins@vzd.gov.lv

1. Pieņemot, ka visi objekti tiek apsekoti ne retāk kā reizi 10 gados. Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem šobrīd ir aptuveni 417,6 tūkst. apbūvētu zemes vienību, un vienas zemes vienības apsekošanas izmaksas ir 35 Ls. [↑](#footnote-ref-2)
2. Pieņemot, ka paredzamais programmēšanas darbu apjoms ir 2075 cilvēkstundas. [↑](#footnote-ref-3)
3. Pieņemot, ka deklarāciju izvērtēšanu pašvaldības veic tikpat efektīvi, kā VZD. [↑](#footnote-ref-4)
4. Pieņemot, ka gadā jāapseko aptuveni 3500 objekti un vidējās objekta apsekošanas izmaksas ir 35 Ls.

   5 Pieņemot, ka pilotprojekta laikā tiek izsūtītas apmēram 2250 deklarācijas, bet atpakaļ saņemti 25% no deklarācijām. [↑](#footnote-ref-5)
5. Pieņemot, ka pilotprojekta laikā tiek izsūtītas apmēram 2250 deklarācijas, bet atpakaļ saņemti 25% no deklarācijām. [↑](#footnote-ref-6)
6. Pieņemot, ka paredzamais programmēšanas darbu apjoms ir 630 cilvēkstundas. [↑](#footnote-ref-7)
7. Pieņemot, ka gadā tiek sagatavoti apmēram 10 000 lēmumi par nekustamā īpašuma lietošanas mērķa maiņu un katra lēmuma sagatavošanai tiek veltītas 4 stundas. [↑](#footnote-ref-8)
8. Pieņemot, ka programmēšanas darbu apjoms ir 1000 cilvēkstundas. [↑](#footnote-ref-9)
9. Īres līgumu reģistrācija un līdz ar to izmaiņas Zemesgrāmatas programmatūrā paredzētas 2012.gadā cita projekta ietvaros. [↑](#footnote-ref-10)
10. Pieņemot, ka kopā tiks slēgti uzņēmuma līgumi ar 10 sertificētiem nekustamā īpašuma vērtētājiem uz 3 mēnešiem gadā ar bruto algu 2300 Ls mēnesī. [↑](#footnote-ref-11)