



LATVIJAS NEKUSTAMO ĪPAŠUMU DARĪJUMU ASOCIĀCIJA

RAUNAS IELA 13-601, CĒSIS, LV-4101 | LANIDA@LANIDA.LV

Tieslietu ministrijai

pasts@tm.gov.lv

Biedrība „Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācija”

Reģistrācijas Nr. 40008007702

Juridiskā adrese: Raunas 13 – 601, Cēsis, Cēsu novads, LV 4101

Iebildumi noteikumu projektam 24-TA-2116 "Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam" (turpmāk - noteikumu projekts) redakcijai uz 15.10.2024.:

Biedrība “Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācija” (turpmāk – LANĪDA) iepazīstoties ar 15.10.2024. izsludināto noteikumu projektu **iebilst tā virzīšanu apstiprināšanai**, jo:

1) Izstrādātais universālo kadastrālo vērtību bāzes projekts ir pretrunā Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 66.panta pirmajā daļā noteiktajam kadastrālās vērtēšanas mērķim – nodrošināt “kadastrālo vērtību objektivitāti, savstarpējo samērīgumu un taisnīgumu”.

66.pants. (1) Kadastrālā vērtēšana ir masveida vērtēšanas process, kas ietver kadastrālo vērtību bāzes noteikšanu Kadastra informācijas sistēmā reģistrētiem nekustamajiem īpašumiem atbilstoši to grupu ekonomisko labumu ietekmējošām atšķirībām un automatizētu kadastrālo vērtību aprēķinu novērtēšanas datumā visiem kadastra objektiem, nodrošinot šā vērtēšanas procesa efektivitāti un noteikto kadastrālo vērtību objektivitāti, savstarpējo samērīgumu un taisnīgumu.

2) Izstrādātais universālo kadastrālo vērtību bāzes projekts ir pretrunā Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 66.panta otrajā daļā noteiktajam kadastrālajā vērtēšanā ievērojamajam savstarpējās salīdzināmības principam un objektīva grupējuma principam:

66.pants. (2) Kadastrālajā vērtēšanā ir ievērojami šādi pamatprincipi:

1) savstarpējās salīdzināmības princips, saskaņā ar kuru savstarpēji salīdzināmas kadastrālās vērtības tiek noteiktas visiem kadastra objektiem, nodrošinot, ka nekustamā īpašuma tirgū novērotiem savstarpēji līdzīgiem objektiem atbilstoši to galvenajiem vērtību ietekmējošiem rādītājiem kadastrālās vērtības ir līdzīgas, bet objektiem, kas reti nonāk brīvā tirgū vai tajā nenonāk, — atbilstoši nekustamā īpašuma grupas ekonomiskajam labumam;

2) **objektīva grupējuma princips**, saskaņā ar kuru masveida vērtēšanā nekustamie īpašumi tiek grupēti atbilstoši galvenajiem vērtību ietekmējošiem rādītājiem, kas ir būtiski nekustamā īpašuma tirgū attiecīgajai īpašumu grupai, tai skaitā arī par kadastra objektiem, kas reti nonāk brīvā tirgū vai tajā nenonāk;

3) **efektivitātes princips**, saskaņā ar kuru masveida vērtēšanas izdevumi tiek sabalansēti ar iegūstamā rezultāta atbilstību nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanas, nodevu un citu ar normatīvajiem aktiem noteikto maksājumu vajadzībām, izvērtējot arī aktuālu datu ieguves izmaksas salīdzinājumā ar iegūstamo masveida vērtēšanas rezultāta atbilstību;

4) **publiskuma princips**, saskaņā ar kuru kadastrālā vērtība, tās aprēķinā izmantotie dati, kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmantotā informācija, tai skaitā izmantotā nekustamā īpašuma tirgus informācija, ir publiski pieejama;

5) **regularitātes princips**, saskaņā ar kuru kadastrālo vērtību bāze, kadastrālās vērtības aprēķina modeļi, kadastrālās vērtības un datu ieguves avoti tiek periodiski pārskatīti;

6) **vienota īpašuma novērtēšanas princips**, saskaņā ar kuru nekustamo īpašumu veidojošie objekti tiek novērtēti kā vienots nekustamais īpašums.

Likums paredz, ka savstarpējās salīdzināmības principa ievērošanai ir jānodrošina, ka “nekustamā īpašuma tirgū novērotiem savstarpēji līdzīgiem objektiem atbilstoši to galvenajiem vērtību ietekmējošiem rādītājiem kadastrālās vērtības ir līdzīgas, bet objektiem, kas reti nonāk brīvā tirgū vai tajā nenonāk, — atbilstoši nekustamā īpašuma grupas ekonomiskajam labumam;”

Zemāk pievienojam piemērus šī principa neievērošanai.

Tāpat likums paredz, ka objektīvā grupējuma principa ievērošanai masveida (kadastrālajā) vērtēšanā “nekustamie īpašumi tiek grupēti atbilstoši galvenajiem vērtību ietekmējošiem rādītājiem, kas ir būtiski nekustamā īpašuma tirgū attiecīgajai īpašumu grupai, tai skaitā arī par kadastra objektiem, kas reti nonāk brīvā tirgū vai tajā nenonāk”.

Zemāk pievienojam piemērus šī principa neievērošanai.

Kā arī noteikumu projektā nav paredzēta iespēja apstrīdēt šīs kadastrālās vērtības.

Uzskatam, ka Latvijas iedzīvotājiem jādod iespēja apstrīdēt kadastrālās vērtības, izmantojot sertificētu vērtētāju pakalpojumu.

PIEMĒRI

1. Blaumaņa 5a – 1371 eur/m²

Salīdzināmie objekti: Blaumaņa 5 - 664 eur/m²; Blaumaņa 3 - 696 eur/m²; Blaumaņa 1 - 724 eur/m²; Tērbatas 28 - 664 eur/m²; **Blaumaņa 12 - 934 eur/m²**, kur Zemesgrāmatā darījumos vidējā pārdošanas cena būs 2800 eur/m² (934 eur/m² ir 33% no 2800 eur/m², cenas centrā nav būtiski mainījušās kopš 2022.gada 1.jūlija)



2. Marijas 4, elitārs jaunais projekts, <https://place4.lv/lv/>, kadastrs.lv vērtība 983 eur/m², Pārdošanas cenas sākot no 3300 eur/m²



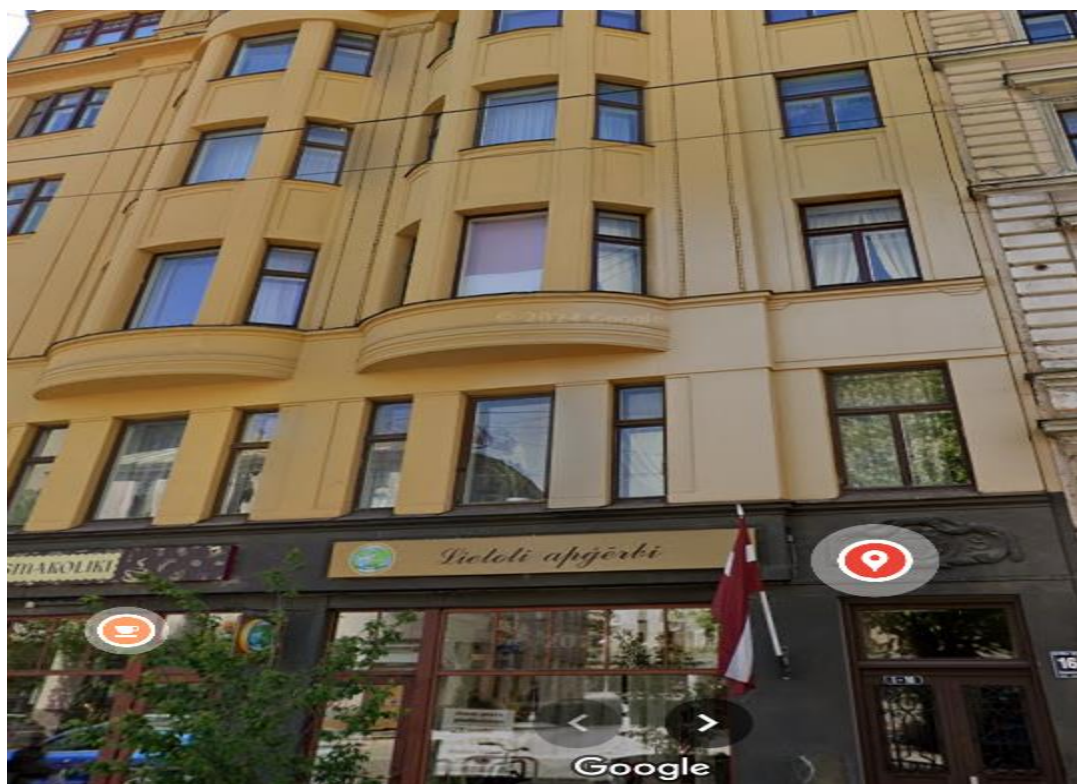


Pretī:

Ģertrūdes 18 (2.5 stāvu koka ēka) – 716 eur/m²



Ģertrūdes 16. Mūra ēka – 1156 eur/m², vērtība zemāka nekā koka ēka Ģertrūdes 13 – 1675 eur/m².



LANĪDA Valdes priekšsēdētājs

Aigars Šmits

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR ELEKTRONISKO DROŠO PARAKSTU AR LAIKA ZĪMOGU