

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

**Kultūrvēsturiskā pieminekļa statusa ietekme uz nekustamā
īpašuma vērtībām**



VALSTS ZEMES DIENESTS

VZD 2013

Satura rādītājs

1. Problēmas aktualitāte	3
2. Kultūras pieminekļu definīcija un fakti.....	3
3. Rīcības ierobežojumi ar kultūras pieminekļiem.....	4
4. Kultūras pieminekļu kadastrālā (masveida) vērtēšana.....	4
5. Galvenie pieņēmumi un ierobežojumi	5
6. Ēku apgrūtinājuma „Valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis” ietekme uz ēkas kadastrālo vērtību.....	5
8. Nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku viedoklis attiecībā uz kultūras pieminekļiem 11	
9. Galvenie secinājumi	13

1. Problēmas aktualitāte

Daļai nekustamā īpašuma objektu, kas ir ikdienas lietošanā un tiek brīvi tirgoti, ir kultūras pieminekļa statuss. Esošie likumi paredz virkni ierobežojumu attiecībā uz kultūras pieminekļu izmantošanu un restaurāciju, un šie ierobežojumi ir kultūras pieminekļa apgrūtinājums.

Likuma regulējums kultūras pieminekļa īpašniekam paredz ierobežojumus attiecībā uz tā izmantošanu, un nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku starpā nav vienots viedoklis, vai un kā šie ierobežojumi un kultūras pieminekļa statuss ietekmē tirgus vērtību. Ja ietekmē, tad kādā veidā – vai pazemina vai paaugstina vērtību.

Līdz ar to aktuāls ir jautājums par kultūras pieminekļu masveida (kadastrālo) vērtēšanu, kultūras pieminekļa statusa kā ietekmējoša faktora izvērtēšanu. Pašreizējais kadastrālās vērtēšanas regulējums paredz vērtību pazeminošu koeficientu lietošanu gadījumā, ja nekustamais īpašums ir kultūras piemineklis. Tādēļ aktuāls ir jautājums par to ekonomisko pamatojumu.

2. Kultūras pieminekļu definīcija un fakti

Kultūras pieminekļu aizsardzību regulē likums „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” un saskaņā ar šo likumu izdotie Ministru kabineta noteikumi NR. 474 „Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju, un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu”.

Noteikumi definē, kas ir kultūras pieminekļi:

„Arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļi (nozīmīgas vietas, ēku grupas, ēkas un konstrukcijas) – pilsētu vēsturiskie centri, ciemi, dārzi, parki, kultūrvēsturiskās ainavas, muižu apbūve, tautas celtniecības objekti, ēkas un konstrukcijas, iekārtas un priekšmeti, ieskaitot to detaļas un rotājumus, kas ir starptautiski vai nacionāli nozīmīgi vēsturisko stilu piemēri, ievērojamu arhitektu darbi vai reti sastopamu tipu celtnes.”

Noteikumi nosaka kultūras pieminekļu grupas:

- *objekti, kas noteikti atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību un iekļauti pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā;*
- *Valsts nozīmes kultūras pieminekļi;*
- *vietējas nozīmes kultūras pieminekļi.*

Saskaņā ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas datiem, šobrīd Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā ir **8584** pieminekļi :

- **5183** valsts nozīmes pieminekļi, no tiem 3410 arhitektūras pieminekļi;
- **3401** vietējās nozīmes pieminekļi, no tiem 2134 arhitektūras pieminekļi;
- **7139** nekustamie pieminekļi un **1445** kustamie pieminekļi.

Kopumā pieminekļu skaits palielinās un vairāk objektu tiek iekļauts Pieminekļu sarakstā, nekā izslēgts. Iekļautie objekti ir kultūrvēsturiski nozīmīgi un to saglabāšana ir nepieciešama nākamajām paaudzēm.

Lielākā daļa no šiem pieminekļiem (gan valsts, gan vietējās nozīmes arhitektūras pieminekļi) ir būves.

3. Rīcības ierobežojumi ar kultūras pieminekļiem

Noteikumi par kultūras pieminekļu uzskaiti, aizsardzību, izmantošanu, restaurāciju, un vidi degradējoša objekta statusa piešķiršanu nosaka arī kultūras pieminekļu izmantošanu:

Kultūras pieminekli drīkst izmantot kultūras, izglītības, zinātnes, tūrisma, saimnieciskiem vai citiem mērķiem tā, lai tiktu saglabāts kultūras piemineklis un kultūrvēsturiskā vide kultūras pieminekļa teritorijā un tā aizsardzības zonā.

Inspekcija izsniedz kultūras pieminekļa īpašniekam (valdītājam) kultūras pieminekļa izmantošanas un saglabāšanas norādījumus, kas ir saistoši kultūras pieminekļu īpašniekam (valdītājam), nosaka kultūras pieminekļa, tā teritorijas un aizsardzības zonas uzturēšanas režīmu un saimnieciskās darbības ierobežojumus, lai novērstu saglabājamo un aizsargājamo kultūrvēsturisko vērtību iznīcināšanu vai bojāšanu. Minētos norādījumus inspekcija izsniedz kultūras pieminekļa īpašniekam (valdītājam) divu mēnešu laikā pēc objekta iekļaušanas valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā.

Noteikumi paredz kultūras pieminekļu remonta, konservācijas, restaurācijas un rekonstrukcijas kārtību, kas ir ierobežojoša:

Kultūras pieminekļu remontā (bojāto daļu vai elementu identiskas atjaunošanas, nomaiņas un pastiprināšanas darbi, kas būtiski nepārveido kultūras pieminekli un uzlabo tā tehnisko stāvokli), konservācijā (pieminekļa vai tā daļas būvnieciska, fizikāla un ķīmiska nostiprināšana), restaurācijā (pieminekļa vai tā daļas zinātniski pamatota atjaunošana sākotnējā veidolā, saglabājot vērtīgākos uzslāņojumus) un rekonstrukcijā (pieminekļa vai tā daļas pārveidošana, mainot apjomu, telpisko struktūru un plānojumu) izvērtē dažādu laiku uzslāņojumus un saglabā:

- *ēkām un būvēm* – oriģinālo konstruktīvo sistēmu un konstrukcijas, plānojumu, apjomu, materiālus, apdari, vērtīgus interjera elementus, detaļas, rotājumus, vēsturiskās iekārtas un komunikācijas;
- *pilsētu un lauku ēku grupām* – vēsturisko plānojumu, reljefa, ūdenstilpju un apzaļumojuma sistēmu, apbūves ārējo veidolu un kultūrvēsturiski vērtīgo labiekārtojumu;
- *nozīmīgām vietām* – vēsturisko plānojumu, telpisko izveidojumu, siluetu, reljefu, ūdenstilpju un apzaļumojuma sistēmu, apbūves ārējo veidolu un kultūrvēsturiski vērtīgo labiekārtojumu;
- *arheoloģiskajiem pieminekļiem* – reljefu, struktūru un ārējo veidolu.

Kā redzams no iepriekšminētām likuma normām, kultūras pieminekļu īpašniekiem vai to valdītājiem ir virkne ierobežojumu attiecībā uz kultūras pieminekļu izmantošanu, restaurāciju, rekonstrukciju, kas ir apgrūtinājums.

4. Kultūras pieminekļu kadastrālā (masveida) vērtēšana

Nekustamā īpašuma objektu – kultūras pieminekļu, līdzīgi kā citu nekustamā īpašuma objektu masveida (kadastrālo) vērtēšanu regulē Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa

noteikumi Nr. 305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (turpmāk tekstā – Vērtēšanas noteikumi).

Šie noteikumi nosaka, ka būvju apgrūtinājumus atbilstoši lietošanas tiesību aprobežojumu vai saimnieciskās darbības ierobežojumu ietekmei nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju. Kā apgrūtinājumi var būt, piemēram, ceļi, elektropārvades līnijas, citas inženierbūves, aizsargājamas teritorijas. Līdzīgs apgrūtinājums ir arī kultūras pieminekļa statuss.

Kopš 2006. gada noteikts, ka jebkura tipa būvei, kas reģistrēta kā valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis, kadastrālo vērtību samazina par:

- 45 %, ja reģistrēta kā valsts nozīmes kultūras piemineklis;
- 35 %, ja reģistrēta kā vietējas nozīmes kultūras piemineklis.

Tātad kultūras pieminekļi tiek vērtēti kā analogiski nekustamā īpašuma objekti, kadastrālo vērtību koriģējot ar iepriekšminētiem koeficientiem.

5. Galvenie pieņēmumi un ierobežojumi

Lai rastu atbildi uz iepriekšējā 1. nodaļā definēto jautājumu, kā arī ņemot vērā to, ka vislielākā nekustamā īpašuma objektu daļa ir dzīvokļi daudzdzīvokļu mājās, analīzes objektu kopa tiek sašaurināta. Pārskatā tiek analizēti tirgus dati par dzīvokļu darījumiem tirgus rajonos, kur ir statistiskai analīzei pietiekams darījumu skaits ar dzīvokļiem daudzdzīvokļu mājās, kas gan ir, gan nav kultūras piemineklis. Ņemot vērā, ka lielākā daļa kultūras pieminekļu atrodas Rīgā, teritoriāli analīze ierobežota ar Rīgas pilsētu.

Pārskatā ietverts arī 2012. gadā Valsts zemes dienesta (VZD) veiktā masveida vērtējuma atbilstības analīze attiecībā uz kultūras pieminekļiem, proti, tiek salīdzināti tirgus darījumu dati ar aprēķināto kadastrālo vērtību.

Pārskatā tiek veikts tirgus darījumu salīdzinājums ar kadastrālām vērtībām, gadījumos, ja dzīvoklis ir ēkā ar kultūras pieminekļa statusu, gan bez tā.

Bez tirgus datiem pārskatā tiek analizēts arī nekustamā īpašuma tirgus ekspertu (kultūras pieminekļu īpašnieki, apsaimniekotāji, restauratori, vērtētāji, arhitekti) viedoklis.

6. Ēku apgrūtinājuma „Valsts vai vietējas nozīmes kultūras piemineklis” ietekme uz ēkas kadastrālo vērtību

1. tabulā attēlots VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrētās ēkas un kultūras pieminekļa statusu dalījums pēc statusa un atrašanās vietas. Savukārt 2. tabulā attēlots reģistrētās ēkas un kultūras pieminekļa statusu dalījums pēc ēkas tipa un atrašanās vietas.

2. tabulā redzams, ka dalījumā pēc ēku tipiem Latvijā visvairāk ir individuālās dzīvojamās mājas, kam ir kultūras pieminekļa statuss. Taču, ņemot vērā, ka vienā daudzdzīvokļu mājā ir daudz dzīvokļi, lielākais nekustamā īpašuma objektu skaits, kas ir aprūtināti ar kultūras pieminekļa statusu, ir dzīvokļi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās.

1. tabula. Kadastra informācijas sistēmā reģistrētās ēkas ar kultūras pieminekļa statusu, dalījumā pēc statusa

Statuss kultūras pieminekļis	Rīga	Jūrmala	Daugavpils	Jelgava	Pārējās teritorijas	Latvijā kopā
Valsts nozīmes	470	108	46	22	1135	1781
Vietējas nozīmes	963	293	148	48	809	2261
UNESCO	2	0	0	0	0	2
Kopā	1435	401	194	70	1944	4044

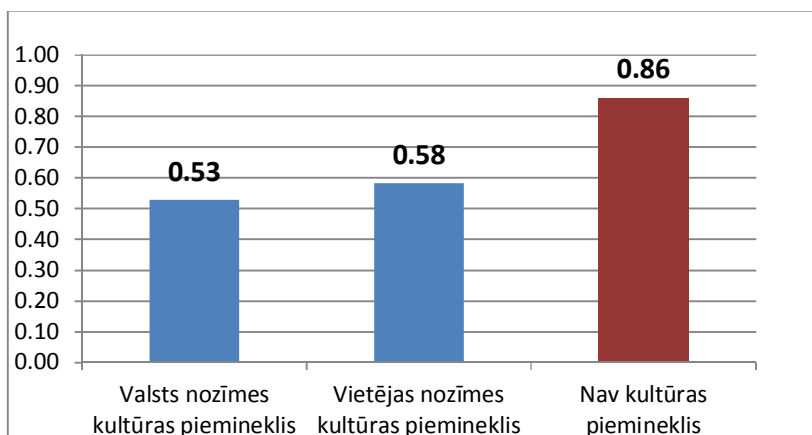
2. tabula. Kadastra informācijas sistēmā reģistrētās ēkas ar kultūras pieminekļa statusu, dalījumā pēc ēkas tipa

Ēku tips	Rīga	Jūrmala	Daugavpils	Jelgava	Pārējās teritorijas	Latvija kopā
Individuālās mājas, saimniecības ēkas	122	275	14	15	767	1195
Daudzdzīvokļu mājas	646	6	63	8	152	875
Kulta ēkas, muzeji, skolas, biroji, citi	663	120	117	47	1025	1972
Kopā	1435	401	194	70	1944	4044

Tā kā 74% no visām valstī reģistrētajām daudzdzīvokļu ēkām ar kultūrvēsturisko statusu atrodas Rīgā (1. un 2. tabula), detalizētāka kadastrālās vērtības atbilstība tirgus cenām tiek analizēta dzīvokļiem daudzdzīvokļu mājās Rīgā. Analīzei tika izvēlēti: darījumi ar dzīvokļiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, ar līdzīgu tehnisko stāvokli, Rīgas klusajā centrā, 2010. - 2011. gadā.

Lai noteiktu kadastrālo vērtību atbilstību tirgus cenām, tiek noteikta vērtību attiecība, kadastrālo vērtību dalot ar darījuma cenu (ja dalījums mazāks par „1” – kadastrālā vērtība mazāka nekā darījuma cena). Rezultāti parāda, ka kultūrvēsturiskajās ēkās, dzīvokļu īpašumu kadastrālās vērtības ir ievērojami zemākas attiecībā pret tirgus cenām, salīdzinot ar ēkām bez kultūrvēsturiskā statusa (1. attēls).

1. attēls. Kadastrālo vērtību atbilstība tirgus cenām, piemērojot kultūrvēsturisko statusu (tirgus darījumu attiecība pret kadastrālo vērtību)

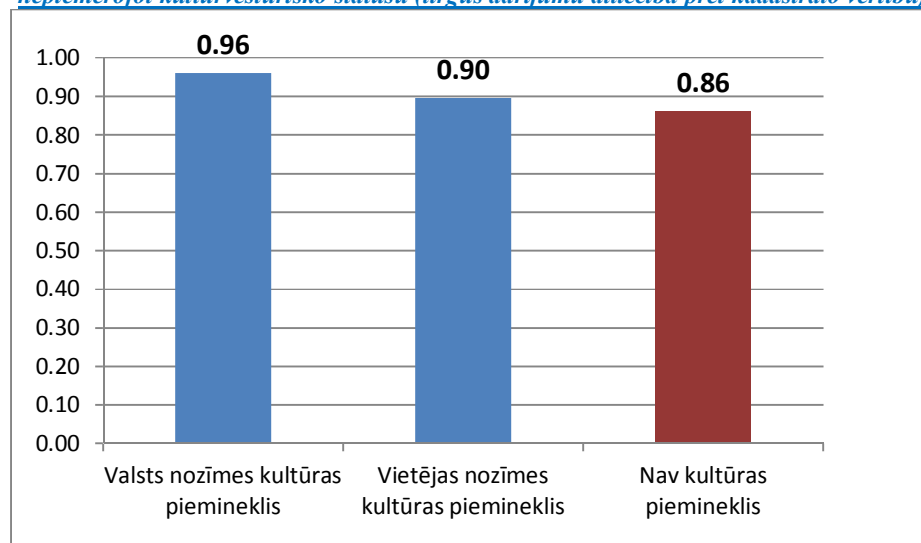


Rīgas klusā centra teritorijā, kur atrodas daudz jūgendstila mājas (piemēram, Alberta, Ausekļa, Antonijas, Baznīcas, Dzirnāvu, Eksporta, Ģertrūdes, Alunāna, Skolas, Strēlnieku, Vīlandes, Zaļā iela) 100m² liela dzīvokļa cenas kultūrvēsturiskajās ēkās 2010. - 2011. gadā vidēji bija 95 000 Ls, bet kadastrālā vērtība šiem pašiem dzīvokļiem vidēji bija tikai 29 000 Ls. Šādiem dzīvokļiem ēkās bez kultūrvēsturiskā statusa šajā teritorijā cena bija 94 000 Ls, bet kadastrālā vērtība šiem pašiem dzīvokļiem – vidēji 43 000 Ls.

Dzīvokļi kultūrvēsturiskajās ēkās, attiecībā pret tirgus cenām, valstī vidēji ir novērtēti daudz zemāk nekā pārējie dzīvokļi (1. attēls).

Nepiemērojot apgrūtinājuma korekcijas koeficientu (nesamazinot vērtību), kadastrālās vērtības dzīvokļa īpašumiem salīdzinājumā ar dzīvokļiem, kas atrodas kultūrvēsturiskajās ēkās, ir precīzāk novērtētas (2. attēls).

2. attēls. Kadastrālo vērtību atbilstība tirgus cenām, nepiemērojot kultūrvēsturisko statusu (tirgus darījumu attiecība pret kadastrālo vērtību)



7. Dzīvokļu pirkuma darījumu analīze Rīgas centrā

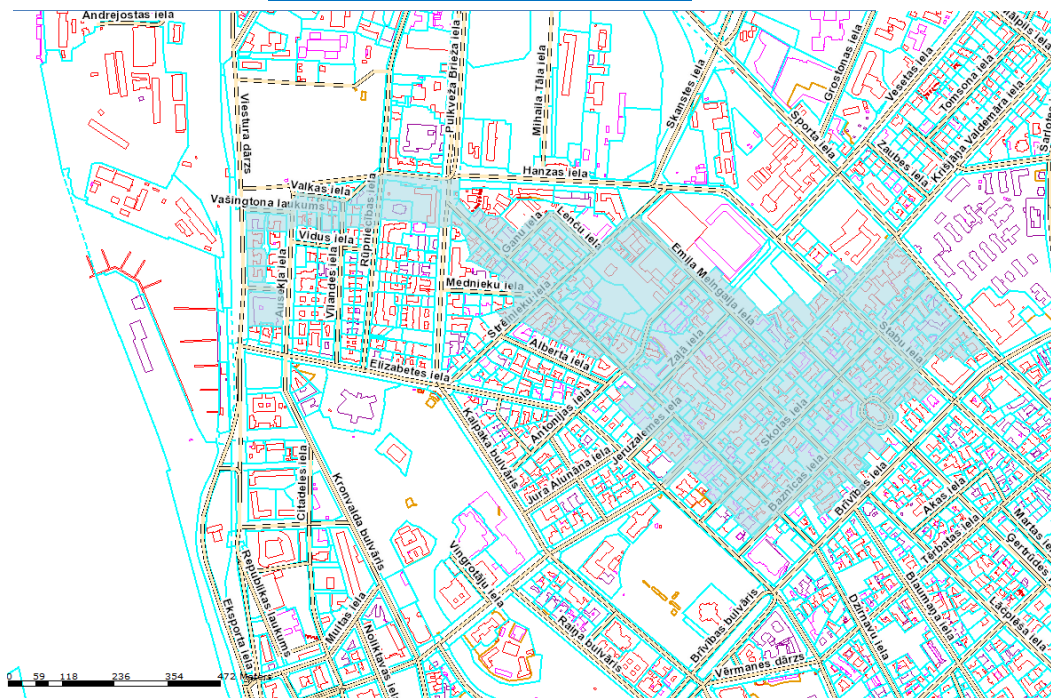
Iepriekšējā nodaļa tika veltīta esošās kadastrālās vērtības atbilstības tirgus situācijai analīzei, taču netika analizētas dažādas vietas un dzīvokļu pirkuma darījumu cenu salīdzinājums objektos ar kultūras pieminekļa statusu un bez tā. Šajā nodaļā tiek analizētas sakarības starp cenu vispārējo līmeni, ēkas tehnisko stāvokli un ēkas kultūras pieminekļa statusu.

Šajā nodaļā tiek analizēti dzīvokļa pirkuma darījumi divās Rīgas zonās laika posmā no 2010. līdz 2012. gadam:

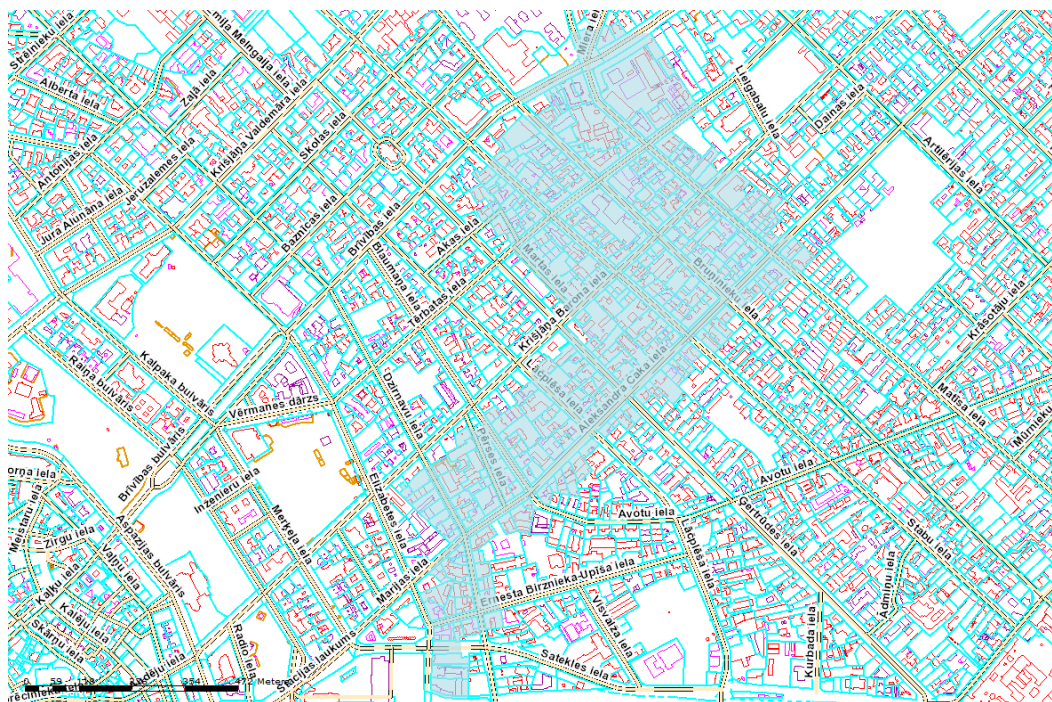
- 008. vērtību zona, kur ietverts Dzirnau ielas sākums, Klusais centrs, Krišjāņa Valdemāra iela (no Elizabetes līdz Bruņinieku ielai) (3.attēls);
- 018. vērtību zona, kur ietverts centrs no Dzirnau un Ernesta Birznieka Upīša ielu krustojuma līdz Ģertrūdes un Aleksandra Čaka ielu krustojumam un centrs no Stabu līdz Matīsa ielai (ieskaitot) starp Brīvības un Aleksandra Čaka ielām (ieskaitot) (4. attēls).

Šajās zonās ir pietiekams darījumu skaits ar dzīvokļiem gan mājās ar kultūras pieminekļa statusu, gan bez tā, statistiskās analīzes veikšanai. Dzīvokļu pirkuma darījumi zonas ietvaros tiek salīdzināti, ja tie ir vai nav ēkā ar kultūras pieminekļa statusu.

3. attēls 008. vērtību zona kadastra kartē



4. attēls 018. vērtību zona kadastra kartē

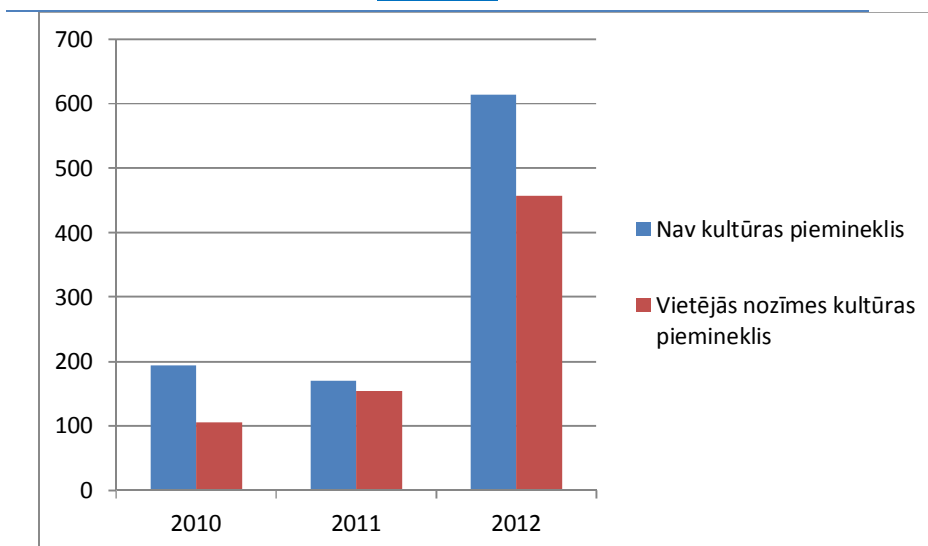


5. attēlā un 6. attēlā ilustrētas dzīvokļu pirkuma darījuma vidējās cenas (*vidējais-mediānas izpratnē*) cenas zonās Nr. 008 un Nr. 018 daļījumā – ir vai nav kultūras piemineklis laika posmā no 2010. līdz 2012. gadam.

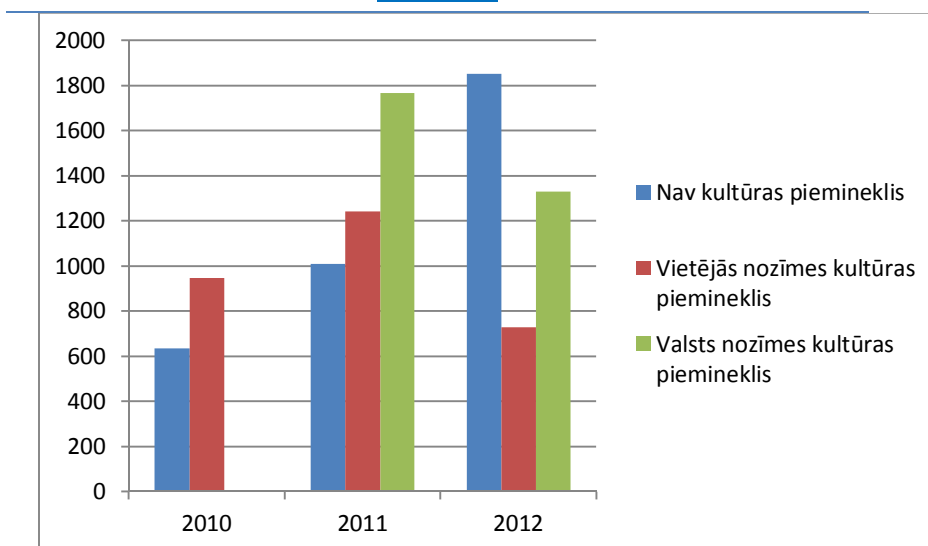
6. attēlā redzams, ka 008. vērtību zonā darījumi ar dzīvokļu īpašumu, kas ir kultūras pieminekļos vidēji notikuši par augstāku cenu salīdzinājumā ar tiem darījumiem mājās, kas nav kultūras pieminekļi. Tāpat no attēla var secināt, ka mājās, kas ir valsts nozīmes kultūras pieminekļi, dzīvokļu darījumi notikuši par augstāku vidējo cenu, salīdzinot ar darījumiem ar dzīvokļiem vietējās nozīmes kultūras pieminekļa mājās. Izņēmums ir 2012. gads, kad augstākā vidējā cena ir bijusi objektu grupā, kas nav kultūras pieminekļi.

Savukārt 3. attēlā redzams, ka zonā, kas ir tālajā centrā, situācija ir pretēja – dzīvokļu pirkuma darījumu vidējā cena objektos, kas ir kultūras pieminekļi, ir zemāka kā objektos, kas tādi nav.

5. attēls. Darījumu ar dzīvokļiem vidējās cenas 018. vērtību zonā (LVL/kv.m)



6. attēls. Darījumu ar dzīvokļiem vidējās cenas 008. vērtību zonā (LVL/kv.m)



Jāatzīmē, ka dzīvokļa cena, pirmkārt, ir atkarīga no ēkas novietojuma. Ja salīdzina objektus vienā vērtību zonā, tad līdzīgas ir zemes vērtības komponentes ietekme uz dzīvokļu vidējām cenām. Cenu atšķirības vienā vērtību zonā nosaka ēkas komponente. Kā svarīgs cenu ietekmējošs faktors jāatzīmē ēkas tehniskais stāvoklis, ko nosaka ēkas būvēšanas, rekonstrukcijas un restaurācijas gads.

Ja salīdzina 008. vērtību zonu ar 018. vērtību zonu, tad var apgalvot, ka 008. vērtību zonā ēku tehniskais stāvoklis ir būtiski labāks nekā 018. vērtību zonā. Daudzām ēkām nesen ir veikts remonts, tās renovētas vai rekonstruētas.

6. attēlā redzams, ka visumā augstākas darījuma cenas ir ar dzīvokļiem, kas atrodas mājās, kas ir kultūras pieminekļi. Turklāt augstākas cenas ir tad, ja ēka ir valsts nozīmes kultūras piemineklis. Izņēmums ir cenu sadalījums 2012. gadā, kad darījumu ar dzīvokļiem vidējās cenas ēkās, kas nav kultūras piemineklis, pārsniedza cenas darījumos ar dzīvokļiem ēkās, kas ir kultūras piemineklis. Tas skaidrojams ar to, ka 2012. gadā tika realizēts liels darījumu skaits ar dzīvokļiem jaunā projekta ēkā Antonijas ielā, kas iespaidoja vidējās cenas šajā klasē.

No šiem datiem secināms, ja ēka ir labā tehniskā stāvoklī, kultūras pieminekļa statuss ir vērtību paaugstinošs, ne pazeminošs faktors.

Atšķirīga situācija ir 018. vērtību zonā (5. attēls), kur ēku tehniskais stāvoklis visumā ir sliktāks nekā 008. vērtību zonā. Šajā tirgus rajonā vispārējais cenu un vērtību līmenis gan zemei, gan ēkām ir zemāks nekā 008. vērtību zonā. Šajā vērtību zonā darījumu cenas ar dzīvokļiem, kas ir ēkās ar kultūras pieminekļa statusu, kopumā ir zemākas, salīdzinot ar dzīvokļu cenām ēkās, kas nav kultūras pieminekļi. Šajā zonā vispārējā cenu (vērtību) līmeņa dēļ, kas nosaka dzīvokļu pārdošanas cenu, ēku restaurēšana, renovācija ir mazāk motivējoša.

Pamatojoties uz iepriekšminēto, var papildināt jau iepriekš izsecināto, ka kultūras pieminekļa statuss vairumā gadījumu ir vērtības paaugstinošs faktors, ja ēka ir labā tehniskā stāvoklī, bet vērtību pazeminošs faktors, ja ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī.

8. Nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku viedoklis attiecībā uz kultūras pieminekļiem

Tirgus cenu (vērtību) nosaka tirgus dalībnieku attieksme pret darījuma objektu, kas var būt gan racionāla, gan iracionāla. Katrā konkrētā gadījumā tā būs subjektīva, bet, šiem atsevišķiem gadījumiem statistiski summējoties, veidosies tirgus vērtība. Tāpēc svarīgi ir zināt tirgus dalībnieku viedokli par nekustamā īpašuma objektiem, kas ir kultūras pieminekļi.

2002. gadā Latvijas Zinātņu akadēmijas Ekonomikas institūts LR Kultūras ministrijas uzdevumā veica pētījumu par „Kultūras pieminekļu īpašnieku attieksme pret kultūras pieminekļu statusu kā apgrūtinājumu”.

Jāatzīmē, ka pētījums tapis pirms vairāk nekā 10 gadiem, tāpēc secinājumos, kas attiecināmi uz mūsdienām, vajadzētu veikt korekcijas. Šajos gados valsts pārdzīvoja ekonomikas ciklu – izaugsme, kritums, izaugsme. Pēc IKP apmēra Latvija šodien ir 2005.-2006. gada līmenī, pēc vispārējām nekustamā īpašuma cenām – aptuveni 2006. gada līmenī. Tādēļ varētu pieņemt, ka daudzas pētījuma atziņas var būt aktuālas arī šodien.

Viens no pētījuma atzinumiem ir – ekonomiski attīstītās valstīs kultūras objektu prestižs ir augstāks nekā Latvijā. Tāpēc var prognozēt, ka līdz ar ekonomikas izaugsmi,

aug arī kultūras pieminekļu prestižs, kas izraisa arī vērtības pieaugumu, kam vajadzētu atspoguļoties arī kadastrālās vērtībās. Tajā pašā laikā jāatzīst, ka laika faktors strādā divējādi – pieaugošā virzienā, jo gaidāma ekonomikas izaugsme, un samazināšanās virzienā, ja īpašniekam trūkst finansu līdzekļu mājas renovācijai, rekonstrukcijai vai vismaz konservācijai.

Vispārinot pētījumā aptaujāto kultūras pieminekļu īpašnieku atbildes, var apgalvot, ka ēkas kultūras pieminekļa statuss ir drīzāk pozitīvs nekā negatīvs vērtības ietekmējošs faktors.

Uz jautājumu, vai īpašnieks vai apsaimniekotājs izjūt kultūras pieminekļa statusu kā apgrūtinājumu, atbildes dalās: 38% - Jā, 56% Nē, 7% - Nezinu.

98% kultūras pieminekļu īpašnieku atzīst, ka kultūras pieminekļi būtu saglabājami nākamām paaudzēm.

89% aptaujāto kultūras pieminekļu īpašnieku atbild, ka ir vairāk apmierināti nekā neapmierināti, ka ir kultūras pieminekļa īpašnieki.

Saskaņā ar pētījuma secinājumiem, kultūras pieminekļu īpašnieki uzskata, ka valsts atbalsts ir nepietiekošs pieminekļu saglabāšanā vai restaurēšanā. Galvenais trūkums kultūras pieminekļu uzturēšanā Latvijā ir tas, ka likumdošana paredz mazus nodokļu atvieglojumus, kā arī ir mazs atbalsts no valsts budžeta.

Kultūras pieminekļu uzturēšanā vai restaurācijā traucē valsts un pašvaldību institūciju birokrātija (jāatzīmē, ka attiecībā uz kultūras pieminekļiem regulācija attiecībā uz būvniecību ir daudz komplikētāka nekā citos gadījumos).

Bieži īpašniekam trūkst finansu līdzekļi kultūras pieminekļa uzturēšanai vai restaurācijai.

98% kultūras pieminekļu īpašnieku uzskata, ka viņiem pienāktos kompensācija no valsts par sava pieminekļa uzturēšanu.

Lielākā daļa respondentu uzskata, ka nodokļu atvieglojumi ir nepietiekoši.

Restaurējot kultūras pieminekli, visvairāk birokrātiju izjūt pašvaldību iestādēs.

Ja salīdzina valsts atbalstu kultūras pieminekļu uzturēšanai attīstītās valstīs un Latvijā, tad saskaņā ar pētījumu, var apgalvot, ka lielāks atbalsts ir attīstītās valstīs. Līdz ar to varētu sagaidīt, ka ekonomikai attīstoties valsts vai pašvaldību atbalsts kultūras pieminekļu uzturēšanai varētu tikai augt, kas arī ir vērtību paaugstinošs faktors.

Pārskata ietvaros tika apkopoti un analizēti nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku – ekspertu viedokļi attiecībā uz kultūras pieminekļa statusa esamību daudzdzīvokļu dzīvojamu māju gadījumā, attieksmi pret apgrūtinājumiem un to ietekmi uz vērtību.

Apkopojot un vispārinot atbildes secināms, ka kultūras pieminekļa statuss, pēc tirgus dalībnieku domām pārsvarā paaugstina objekta vērtību. Vērtību paaugstina arī likumā paredzēto kultūras pieminekļu apsaimniekošanas, renovācijas, restaurācijas ierobežojumi, jo tie ir racionāli, un īpašnieks tos ievērotu arī bez īpašas regulācijas.

Tajā pašā laikā jāatzīst, ka ierobežojumu dēļ būtiski palielinās renovācijas vai restaurācijas izmaksas, salīdzinājumā ar līdzīgiem objektiem, kas nav kultūras pieminekļi.

Objekta vērtība pēc restaurācijas pieaug vairāk nekā renovācijā vai restaurācijā iztērētā naudas summa. Tādēļ gadījumu kultūras pieminekļa īpašniekam vai restauratoram rīkojoties racionāli, t.i. lai iegūtu lielāku labumu, likumā noteiktās ierobežojošās normas nav traucējošas. Līdz ar to var secināt, ka likumos paredzētie apgrūtinājumi attiecībā uz kultūras pieminekļiem nav vērtību pazeminoši.

9. Galvenie secinājumi

Esošā regulācija attiecībā uz kultūras pieminekļu izmantošanu, renovāciju un restaurāciju kultūras pieminekļa īpašniekam paredz virkni ierobežojumu, tomēr nevar apgalvot, ka to esamība un izpilde samazina ēkas vērtību. Vairumā gadījumu likumā noteiktie ierobežojumi ir racionāli un pieminekļa īpašniekam tos ir izdevīgi izpildīt arī bez speciāla regulējuma, tādējādi iegūstot labāku objekta izmantojamību un augstāku vērtību.

Pašlaik spēkā esošie Vērtēšanas noteikumi nosaka, ka būvju apgrūtinājumus atbilstoši lietošanas tiesību aprobežojumu vai saimnieciskās darbības ierobežojumu ietekmei, kadastrālo vērtību samazina par:

- 45 %, ja reģistrēta kā valsts nozīmes kultūras pieminekļis;
- 35 %, ja reģistrēta kā vietējas nozīmes kultūras pieminekļis.

Šāds regulējums neatbilst tirgus situācijai un Vērtēšanas noteikumos noteiktie samazinājumi drīzāk pilda nodokļu atvieglojuma funkciju, ne masveida (kadastrālās) vērtēšanas funkciju, kā rezultātā kadastrālai vērtībai būtu jātuvinās tirgus vērtībai.

Starp ēkas kultūras pieminekļa statusu un ēkas tirgus vērtību nav viennozīmīga sakarība. Vairumā gadījumu var uzskatīt, ka ēkas kultūras pieminekļa statuss ir vērtību paaugstinošs faktors, ja ēka ir labā tehniskā stāvoklī un vērtību pazeminošs faktors, ja ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī.