

Par apgrūtinājumu korekcijas koeficienta piemērošanu būvēm ar valsts vai vietējas nozīmes kultūras pieminekļa statusu

Daļai nekustamā īpašuma objektu, kas ikdienā brīvi tiek lietoti un tirgoti, ir kultūras pieminekļa statuss. Patreizējais Kadastrālās vērtēšanas noteikumos apstiprinātais vērtības aprēķina modelis kultūrvēsturiskām ēkām paredz vērtību pazeminošu koeficienta piemērošanu, jo attiecībā uz kultūras pieminekļiem ir virkne ierobežojumu attiecībā uz to renovāciju.

Izvērtējot aktuālo tirgus informāciju, secināms, ka pastāv sakarība starp cenu vispārējo līmeni, ēkas tehnisko stāvokli un ēkas kultūras pieminekļa statusu. Kā svarīgs cenu ietekmējošs faktors jāatzīmē ēkas tehniskais stāvoklis, kas saistīts ar ēkas būvēšanas un/vai renovācijas gadu. No tirgus datiem secināms – ja ēka ir labā tehniskā stāvoklī, kultūras pieminekļa statuss ir vērtību paaugstinošs, nevis pazeminošs faktors, savukārt, ja ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī – vērtību pazeminošs faktors, tā kā nepieciešami lieli ieguldījumi, lai ēku atjaunotu, kā arī sarežģīta ir renovācijas procedūra



Atjaunota kultūrvēsturiskā dzīvojamā māja Jūrmalā

Rezultātā Kadastrālās vērtēšanas noteikumos ietvertais vērtību pazeminošais koeficients (0.55, ja ēka ir valsts nozīmes kultūras pieminekļis un 0.65, ja - vietējas nozīmes) neļauj novērtēt renovētus kultūras pieminekļus atbilstoši situācijai tirgū un statusa izvērtējuma principi jāmaina.

Šobrīd vērtības samazinājumi drīzāk pilda NĪ nodokļa atvieglojuma funkciju, nevis masveida (kadastrālās) vērtēšanas funkciju, kā rezultātā kadastrālai vērtībai būtu jātuvinās tirgus vērtībai (plašāk – Dienesta Nekustamā īpašuma tirgus pārskatā „[Kultūrvēsturiskā pieminekļa statusa ietekme uz nekustamā īpašuma vērtībām](#)”

Arī LATIO 2014.gadā veiktajā pētījumā („Kadastrālās vērtēšanas modeļu izvērtējums un pilnveidošanas iespējas”) secināts, ka ēku kadastrālās vērtības noteikšanā piemērotais apgrūtinājumu koeficients, kas samazina vērtību par 35% vai 45% visiem kultūrvēsturiskiem objektiem, ir neatbilstošs nekustamā īpašuma tirgus informācijai.

Pašreiz Kadastra informācijas sistēmā informācija par rekonstrukciju apjomu, kas nodrošinātu renovētu un nerenovētu ēku nošķiršanu, nav pilnīga. Šādu informāciju nespēja nodrošināt arī būvvaldes. Kultūrvēsturiskajām ēkām renovāciju gadījumos kadastrālo vērtību atbilstības uzlabojumu var sasniegt nepiemērojot apgrūtinājumu korekcijas koeficientu, ja ēka jau ir atjaunota.

Visām ēkām pēc viena principa izvērtē ēkas nolietojumu. Ēkas nolietojuma (fiziskā stāvokļa) ietekmi uz ēkas vērtību nosaka ar būves fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu. Minētais koeficients ir atkarīgs no tā, kāds ir ēkas fiziskā stāvokļa % (tiek izvērtēts būvju kadastrālās uzmērīšanas jeb tehniskās inventarizācijas laikā). Koeficienta diapazons ir no 1,0 jaunai ēkai līdz – 0,1, ja būves fiziskais stāvoklis (nolietojums) ir 80%. Ja fiziskais stāvoklis ir virs 80%, kas atbilst faktiski nojaucamai ēkai jeb graustam – korekcijas koeficients ir „0” un ēkas vērtība ir „0”.

Kultūras pieminekļiem (tās pēc celtniecības laika ir senas ēkas) rekonstrukcijas esamību var atpazīt ar fiziskā nolietojuma starpniecību – ja ēkas nolietojums ir mazāks par 30% - ēka ir atjaunota.

Būvju skaits Kadastra IS ar reģistrētu kultūrvēsturiskā objekta statusu

Izmantošanas grupa	Būves ar fizisko nolietojumu virs 30%	Būves ar fizisko nolietojumu līdz 30% (atjaunotas)	Kopā
IND	603	167	770
DDZ	983	100	1083
SAB	702	165	867
KOM/RAZ	523	166	689
LIZ	127	7	134
Palīgēkas	472	65	537
IB	12	3	15
Kopā	3422	673	4095

Ietekme uz nekustamā īpašuma nodokļa apjomu

GLV	Skaitis	Nodoklis ar Kli EUR	Nodoklis bez Kli EUR	Nodokļa starpība EUR
DDZ*	100	304 855	490 570	185 716
IND	167	38 026	77 078	39 052
Palīgēkas	65	124	213	89
KOM,RAŽ, IB	169	1 037 916	1 727 585	689 670
Kopā	501	1 380 921	2 295 447	914 526

DDZ* pieņēmums - nodokļu likme Rīgā, Jūrmalā 0.0035, pārējās 0.002

Pašvaldības, kur kultūras pieminekļa ēku skaits ar nolietojumu līdz 30% pārsniedz 10

Pašvaldība	skaitis
Rīga	277
Jūrmala	120
Daugavpils	18
Alūksnes novads	17
Amatas novads	13
Dobeles novads	13
Gulbenes novads	11
Jelgavas novads	11
Tukuma novads	11

Vienlaikus konstatēts, ka ievērojams skaits kultūras pieminekļu ēku, kur reģistrēts nolietojums pat līdz 60%, dabā faktiski ir atjaunotas, bet īpašnieks nav aktualizējis datus kadastra informācijas sistēmā. Izvērtējot internetā pieejamos satelīta uzņēmumus, (Google maps, Bing maps) konstatēts, ka ~ 50% pārbaudīto objektu gadījumos, ēkas ir atjaunotas – īpaši Rīgā un Jūrmalā. Lai nodrošinātu savstarpēji salīdzināmu un taisnīgu kadastrālo vērtību starp atjaunotām kultūras pieminekļu ēkām, nepieciešams veikt datu aktualizāciju par ēku fizisko stāvokli.

Statistika par ēku ar kultūrvēsturiska objekta statusu reģistrētajiem nolietojumiem

Izmantošana	Nolietojums līdz 30% (ieskaitot)	Nolietojums 31% līdz 60%	Nolietojums 60% un vairāk	Kopā
IND	167	328	275	770
DDZ	100	685	298	1083
SAB	165	527	175	867
KOM/RAZ	166	378	145	689
LIZ, Palīgēkas, IB	75	255	356	686
Kopā	598	1918	893	3409