

**Apgrūtinājuma „Kultūras, vēstures un rekreācijas objekti”
ietekme uz zemes kadastrālo vērtību**

2006.gada 18.aprīļa Ministru kabineta noteikumi Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (MK 11.09.2007. noteikumu Nr.621 redakcijā):

71. Apgrūtinājumus, kuri ietekmē apbūves zemes vērtību, nosaka, analizējot lietošanas tiesību aprobežojumus vai saimnieciskās darbības ierobežojumus, ko izsaka attiecīgais apgrūtinājums, un izvērtējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju par zemes vienību vērtību ar noteiktiem apgrūtinājumiem un vērtību zemes vienībām bez apgrūtinājumiem.

72. Apgrūtinājumus apbūves zemei, ņemot vērā lietošanas tiesību aprobežojumu vai saimnieciskās darbības ierobežojumu, izvērtē atbilstoši šo noteikumu 4.pielikumam:

72.1. neatkarīgi no apgrūtinājuma aizņemtās platības - samazinot zemes vienības vērtību par 20 %, ja kadastra informācijas sistēmā reģistrēti atbilstoši Kapgr1 norādītie apgrūtinājumi;

72.2. proporcionāli apgrūtinājumu aizņemtajai platībai - samazinot apgrūtinātās platības vērtību par 45 %, ja kadastra informācijas sistēmā reģistrēti atbilstoši Kapgr2 norādītie apgrūtinājumi.

104. Zemes vienībai, kurai reģistrēti šo noteikumu 4.pielikumā noteiktie apgrūtinājumi, izņemot apgrūtinājumu "Piesārņota vieta", zemes kadastrālo vērtību samazina:

104.1. par 5 %, ja nav norādīta zemes platība, kuru aizņem apgrūtinājums, vai apgrūtinājumu platība aizņem mazāk nekā 20 % (neieskaitot) no zemes vienības platības;

104.2. par 10 %, ja zemes apgrūtinājumu platība aizņem 20 līdz 40 % (neieskaitot) no zemes vienības platības;

104.3. par 15 %, ja apgrūtinājumu platība aizņem 40 līdz 60 % (neieskaitot) no zemes vienības platības;

104.4. par 20 %, ja apgrūtinājumu platība aizņem 60 līdz 80 % (neieskaitot) no zemes vienības platības;

104.5. par 30 %, ja apgrūtinājumu platība aizņem 80 % un vairāk no zemes vienības platības.

4.pielikums

Zemes izmantošanas apgrūtinājumi		Apgrūtinājumu korekcijas koeficienta izvērtējums		
		apbūves zemei		lauku zemei
Kods	Apraksts	Kapgr1	Kapgr2	Kapgr

14	Kultūras, vēstures un rekreācijas objekti			
1401	kultūras pieminekļa teritorija	20 %	–	no platības
140101	arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
14010101	objekti, kas noteikti atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību un iekļauti pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	20 %	–	no platības
14010102	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
14010103	vietējas nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
140102	arheoloģiskā pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
14010201	objekti, kas noteikti atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules	20 %	–	no platības

	kultūras un dabas mantojuma aizsardzību un iekļauti pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā			
14010202	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
14010203	vietējas nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
140103	mākslas pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
14010301	objekti, kas noteikti atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību un iekļauti pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	20 %	–	no platības
14010302	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
14010303	vietējas nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
140104	industriāla pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
14010401	objekti, kas noteikti atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību un iekļauti pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	20 %	–	no platības
14010402	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
14010403	vietējas nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
140105	vēsturiska notikuma vietas teritorija un objekti	20 %	–	no platības
14010501	objekti, kas noteikti atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību un iekļauti pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā	20 %	–	no platības
14010502	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
14010503	vietējas nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	20 %	–	no platības
1402	aizsargjoslas (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekļiem	–	no platības	no platības
140201	aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli	–	no platības	no platības
14020101	laukos	–	no platības	no platības
14020102	pilsētās	–	no platības	no platības
140202	individuāli noteikta aizsardzības zona ap kultūras pieminekli	–	no platības	no platības

Vienlaikus ar ēku apgrūtinājumu pārskatīšanu, ir nepieciešams pārskatīt arī zemes apgrūtinājuma „Kultūras, vēstures un rekreācijas objekti” (turpmāk kultūrvēsturiskais) izvērtēšanu.

Atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus datu analīzei, minētie apgrūtinājumi īpašuma vērtību nesamazina. Kadastrālo vērtību atbilstība (kadastrālās vērtība dalīta ar darījuma cenu) uzrāda, ka gan lauku, gan apbūves zemes pirkuma darījumos, kur zemei reģistrēts kultūrvēsturiskais apgrūtinājums, kadastrālo vērtību atbilstība ir gandrīz uz pusi mazāka nekā darījumiem bez šāda apgrūtinājuma (atbilstības: ar izvērtētu apgrūtinājumu 0,38 – 0,37, bez apgrūtinājuma 0,75 – 0,82).

Lai nodrošinātu vienlīdzīgu pieeju un kadastrālo vērtību atbilstība pret nekustamā īpašuma tirgus cenu līmeni būtu samērojama visa veida īpašumu grupām, kultūrvēsturiskais apgrūtinājums turpmāk nav piemērojams kadastrālo vērtību aprēķinā.

Kadastrālo vērtību un darījumu cenu atbilstība

Darījumu grupas	Lauksaimniecības zeme		Individuālās apbūves zeme	
	Skaitis	Attiecība	Skaitis	Attiecība
AR apgrūtinājumu	54	0.38	26	0.37
BEZ apgrūtinājuma	3030	0.75	2180	0.82

LIZ cenas plānošanas reģionos EUR/ha

Plānošanas reģions	2011	2012	2013
Zemgales	2100	2500	2600
Rīgas	1300	1500	1700
Kurzemes	1000	1200	1400
Vidzemes	650	750	1000
Latgales	650	750	850

Laika korekcija

2011	2012
1.24	1.04
1.31	1.13
1.40	1.17
1.54	1.33
1.31	1.13

Zemes vienību skaits ar zemes apgrūtinājumu „Kultūras, vēstures un rekreācijas objekti”

Lauku teritorija	6584
Pilsētas	8430
kopā	15014