



Valsts zemes dienests

APGRŪTINĀJUMU IZVĒRTĒJUMA MAIŅA KADASTRĀLAJĀ VĒRTĒŠANĀ

VZD 2016, precizēts 2019

Saturs

1. Ievads	3
2. Pašreizējā situācija	4
3. Vērtēšanā izmantoto apgrūtinājumu statistika	4
4. Konstatētās nepilnības apgrūtinājumu izvērtēšanas sistēmā.....	8
5. Apgrūtinājumu ietekme nekustamā īpašuma tirgū	12
5.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes apgrūtinājuma ietekme	12
5.2. Komunikāciju ietekme	13
5.3. Apgrūtinājumu ietekme uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi	14
6. Izmaiņas apgrūtinājumu izvērtēšanā	15
6.1. Apbūves zemei izvērtējamie apgrūtinājumi.....	16
6.2. Lauku zemei izvērtējamie apgrūtinājumi.....	17

1. Ievads

Veicot pētījumu par apgrūtinājumu aizpildījumu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra IS), pēc Ģeotelpiskās informācijas sistēmas ieviešanas, tika konstatēts, ka apgrūtinājumu aizpildījums ir nepilnīgs un atšķirīgs, salīdzinot apgrūtinājumu aizpildījumu starp zemes vienībām vienā pašvaldības teritorijā, gan arī valsts mērogā, salīdzinot apgrūtinājumu aizpildījumu starp pašvaldībām. Kadastrālajā vērtēšanā, izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi, tika ņemta vērā Kadastra IS esošā situācija ar apgrūtinājumu aizpildījumu uz izstrādes brīdi.

Atbilstoši Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas (turpmāk – ATIS) likuma pārejas noteikumiem, sākot ar 2018.gada 1.janvāri informācijas sistēmas pārzinis nodrošina ATIS esošo datu izsniegšanu. ATIS datu uzpildes nepieciešamību nosaka arī 2014.gada 15.maija Eiropas Parlamenta un Padomes direktīva Nr.2014/61/ES par pasākumiem ātrdarbīgu elektronisko sakaru tīklu izvēšanas izmaksu samazināšanai 4.panta 2. punktā noteiktās prasības, par datu reģistrēšanas un izplatīšanas termiņiem. Uzpildot ATIS un reģistrējot tos Kadastra IS pilnā apmērā, kā arī piemērojot visus reģistrējamus apgrūtinājumus kadastrālās vērtības aprēķinā, kadastrālās vērtības atsevišķās teritorijās tiktu nepamatoti samazinātas, jo ir vairāk kā 250 dažādi apgrūtinājumu kodi, kas tiek ņemti vērā vērtības aprēķinā.

Ievērojot plānoto apgrūtinājumu informācijas reģistrēšanu ATIS un Kadastra IS, kā arī Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā noteikto kadastrālo vērtību bāzes izstrādes ciklu, uz 2018.gadu bija plānots pilnveidot kadastrālo vērtēšanu un pārskatīt apgrūtinājumu izvērtēšanu. Ar 2017.gada grozījumiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā¹, spēkā esošo kadastrālo vērtību bāzi iesaldēja līdz 2020.gadam un uzdeva pilnveidot kadastrālās vērtēšanas metodiku, tai skaitā arī apgrūtinājumu izvērtēšanu. Izmaiņas metodikā veicamas ātrāk, lai izstrādādot jauno kadastrālo vērtību bāzi, tās jau tiktu ņemtas vērā.

Ieguvumi, pārejot uz šādu pieeju, kad daudzu apgrūtinājumu ietekme ir jau iekļauta bāzes vērtībā būs:

- 1) noteiktās bāzes vērtības kļūs salīdzināmākas, jo gan nosakot, gan salīdzinot bāzes vērtības papildus vairs nebūs jāņem vērā un jāizvērtē kāds ir reģistrēto apgrūtinājumu īpatsvars attiecīgajā vērtību zonā;
- 2) kadastrālo vērtību aprēķins blakus esošām zemes vienībām, kurām vienai ir reģistrēti attiecīgie apgrūtinājumi, bet otrai nav, kļūs taisnīgāks un vērtības salīdzināmas.

Lai pilnveidotu kadastrālo vērtēšanu nepieciešams pārskatīt apgrūtinājumu izvērtēšanu, padarot to vienkāršāku un skaidrāku, korekcijas koeficientu piemērojot gadījumos, kad ir reāla apgrūtinājuma ietekme uz vērtību un tā nav ietverta vērtību bāzē.

¹ 18.05.2017. grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā. Latvijas Vēstnesis, 25.05.2017., Nr.102 (5929).

2. Pašreizējā situācija

Apgrūtinājumu izvērtēšana kadastrālās vērtības aprēķinā noteikta ar Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumiem Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (turpmāk – Noteikumi Nr.305). Noteikumi Nr.305 nosaka atšķirīgu kārtību apgrūtinājumu ietekmes izvērtēšanai, ievērojot vai tā ir apbūves vai lauku zeme.

Apbūves zemēm, neatkarīgi no noteiktā lietošanas mērķa, korekciju par apgrūtinājumiem piemēro divējādi:

- 1) neatkarīgi no apgrūtinājuma aizņemtās platības, samazinot zemes vienības vērtību par 20% (Kapgr1) vai
- 2) proporcionāli apgrūtinājumu aizņemtajai platībai, samazinot apgrūtinātās platības vērtību par 45% (Kapgr2).

Lauku zemēm korekciju par apgrūtinājumiem piemēro izvērtējot, cik liela platība no visas zemes vienības ir apgrūtināta. Atkarībā no apgrūtinātās platības īpatsvara vērtību samazina visai zemes vienībai – sākot no 5%, ja apgrūtinājumu platība aizņem mazāk nekā 20 % zemes vienības, līdz 30%, ja apgrūtinājumu platība aizņem vairāk kā 80% no zemes vienības platības.

Attiecīgi izvērtējamo apgrūtinājumu saraksts noteikts Noteikumu Nr.305 4.pielikumā.

Papildus gan apbūves zemei, gan lauku zemei izvērtē apgrūtinājumu “Piesārņota vieta”, samazinot vērtību visai piesārņotai platībai 100% apmērā.

Savukārt, tikai lauku zemēm papildus kā saimnieciskās darbības ierobežojums, kas samazina vērtību, tiek ievēroti arī ciršanas aizliegumi. Ja mežaudzei ir saimnieciskās darbības ierobežojumi, samazina meža zemes kvalitātes novērtējumu par 100 %, ja aizliegta galvenā cirte vai par 50 %, ja aizliegta tikai kailcirte.

Zemes vienības daļām, aprēķinot kadastrālo vērtību, piemēro apgrūtinājuma korekcijas koeficientu, kas noteikts zemes vienībai un netiek ņemts vērā attiecīgajai zemes vienības daļai reģistrētie apgrūtinājumi.

3. Vērtēšanā izmantoto apgrūtinājumu statistika

Lauku zemēm pašreiz kopējais vērtējamo apgrūtinājumu skaits ir vairāk kā 250, savukārt apbūves zemēm izvērtē 140 apgrūtinājumus.

Pārskata sagatavošanā izmantota Kadastra IS reģistrētā apgrūtinājumu informācija uz 2016.gada 14.septembri.

Lauku zemēm papildus tiem, ko izvērtē apbūves zemēm, izvērtē virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas un tauvas joslas, aizsargjoslas ap valsts meteoroloģisko un hidrometrisko novērojumu stacijām un hidrometriskajiem posteņiem un citiem stacionāriem valsts nozīmes monitoringa punktiem un posteņiem. Vairāk kā 40 dažādus apgrūtinājumus veido īpaši aizsargājamas dabas teritorijas, to zonas, un mežu aizsargjoslas.

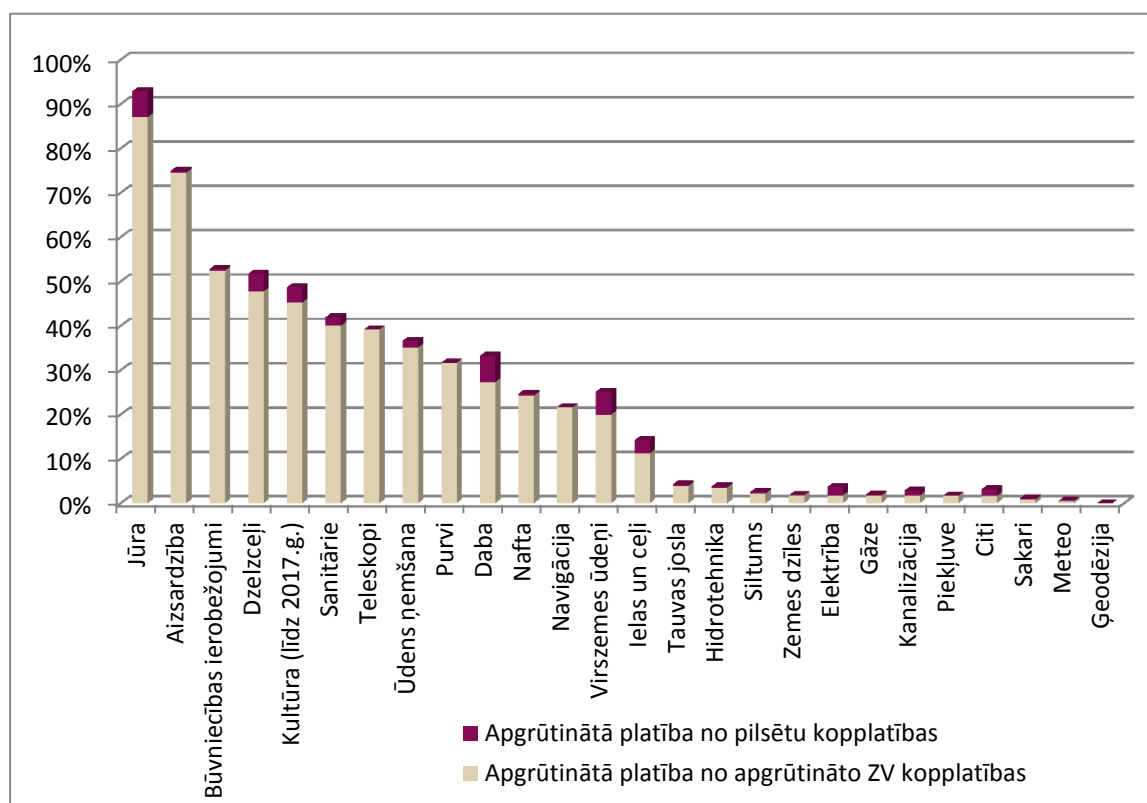
Kadastra IS visvairāk reģistrēto apgrūtinājumu ir aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem, ceļa servitūta teritorijas, aizsargjoslas gar ielām un ceļiem, virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas.

Pilsētu teritorijās apbūves zemēm reģistrēts liels apgrūtinājumu skaits ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija un ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju.

Tabula Nr.1. Kadastra IS reģistrētie apgrūtinājumi pilsētu zemēm

Apgrūtinājumu grupa un tajā ietilpstošo apgrūtinājumu skaits		Apgrūtināto ZV skaits	Apgrūtinājumu platība, ha	Apgrūtināto ZV kopplatība, ha	Apgrūtinātā platība no apgrūtināto ZV kopplatības, %	Apgrūtinātā platība no pilsētu kopplatības, %
Elektrība	22	64 898	2 305.7	129 327	2%	1.9%
Citi	8	48 579	1 842.0	112 478	2%	1.5%
Sakari	18	31 429	362.5	44 046	1%	0.3%
Ielas un ceļi	7	29 292	3 576.3	31 759	11%	2.9%
Kanalizācija	14	24 602	1 397.5	80 914	2%	1.1%
Gāze	55	14 045	268.9	15 256	2%	0.2%
Kultūra (līdz 2017.g.)	27	12 517	4 182.0	9 241	45%	3.4%
Siltums	3	11 981	378.0	16 835	2%	0.3%
Virszemes ūdeņi	25	9 439	6 298.0	31 521	20%	5.2%
Jūra	3	5 426	7 068.6	8 117	87%	5.8%
Daba	61	4 811	7 262.3	26 622	27%	6.0%
Dzelzceļi	8	3 217	4 845.9	10 147	48%	4.0%
Ūdens ņemšana	9	2 713	1 871.5	5 333	35%	1.5%
Sanitārie	15	2 238	2 328.8	5 822	40%	1.9%
Tauvas josla	6	2 111	465.1	11 858	4%	0.4%
Hidrotehnika	13	1 769	323.5	9 155	4%	0.3%
Aizsardzība	4	775	588.3	789	75%	0.5%
Būvniecības ierobežojumi	1	772	423.9	808	52%	0.3%
Ģeodēzija	6	664	4.9	31 107	0%	0.0%
Nafta	6	375	533.3	2 197	24%	0.4%
Navigācija	11	103	77.9	360	22%	0.1%
Meteo	9	51	16.5	3 081	1%	0.0%
Purvi	3	22	57.3	181	32%	0.0%
Teleskopi	2	3	0.4	1	39%	0.0%
Piekļuve	2	3	0.5	27	2%	0.0%
Zemes dzīles	1	1	0.2	11	2%	0.0%

Attēls Nr.1. Apgrūtināto platību sadalījums pilsētās, %



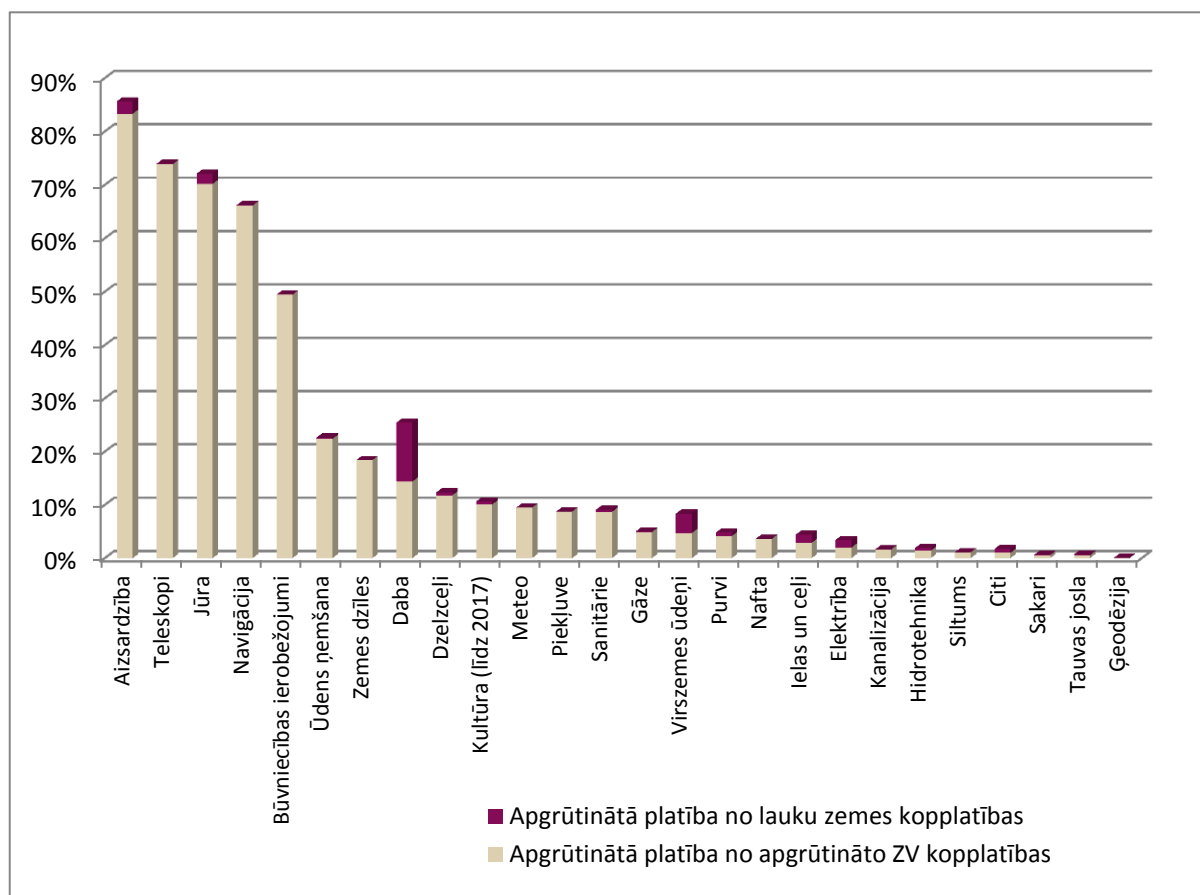
Lauku teritorijās pēc apgrūtināto zemes vienību skaita visvairāk reģistrēti apgrūtinājumi aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem (Elektrība), ceļa servitūti (Citi) un aizsargjoslas gar ielām un autoceļiem (Ielas un ceļi), kas savukārt neraksturo situāciju pēc apgrūtinājumu aizņemtajām platībām. Aizņemto platību ziņā, kad apgrūtinājums reģistrēts lielākai daļai zemes vienības platības, lielāko īpatsvaru veido apgrūtinājumi aizsargjoslas ap valsts aizsardzības objektiem un valsts robežu (Aizsardzība), konkrēti apgrūtinājums “Pierobežas josla”, aizsargjoslas ap optiskajiem teleskopiem un radioteleskopiem (Teleskopi), Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjosla (Jūra) un aizsargjoslas ap navigācijas tehniskajiem līdzekļiem (Navigācija). Savukārt skatoties no lauku zemes kopējās platības puses, visvairāk reģistrēti apgrūtinājumi īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, to zonas, un mežu aizsargjoslas (Daba) un virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas (Virszemes ūdeņi) (Attēls Nr.2)

Tabula Nr.2. Kadastra IS reģistrētie apgrūtinājumi lauku zemēm

Apgrūtinājumu grupa un tajā ietilpstošo apgrūtinājumu skaits		Apgrūtināto ZV skaits	Apgrūtinājumu platība, ha	Apgrūtināto ZV kopplatība, ha	Apgrūtinātā platība no apgrūtināto ZV kopplatības, %	Apgrūtinātā platība no lauku zemes kopplatības, %
Elektrība	22	264 377	90 301	4 546 018	2%	1.4%
Citi	8	232 585	48 067	4 833 384	1%	0.8%
Ielas un ceļi	7	160 252	96 392	3 344 477	3%	1.5%
Virszemes ūdeņi	25	103 804	230 121	4 876 371	5%	3.6%
Hidrotehnika	13	65 771	30 600	2 155 958	1%	0.5%
Sakari	18	62 083	4 036	707 748	1%	0.1%

Daba	61	51 269	700 529	4 878 005	14%	11.1%
Tauvas josla	6	36 196	10 468	1 923 753	1%	0.2%
Jūra	3	26 689	122 576	174 666	70%	1.9%
Kanalizācija	14	15 712	1 356	83 166	2%	0.0%
Gāze	55	11 893	9 019	183 976	5%	0.1%
Kultūra (līdz 2017.g.)	27	9 395	35 924	356 351	10%	0.6%
Sanitārie	15	8 519	25 386	291 886	9%	0.4%
Dzelzceļi	8	8 353	35 000	296 926	12%	0.6%
Ūdens ņemšana	9	6 813	16 500	73 714	22%	0.3%
Aizsardzība	4	4 498	145 663	174 814	83%	2.3%
Ģeodēzija	6	1 952	115	226 269	0%	0.0%
Nafta	6	1 540	1 999	55 379	4%	0.0%
Siltums	3	1 164	54	4 897	1%	0.0%
Purvi	3	836	41 136	992 685	4%	0.7%
Būvniecības ierobežojumi	1	658	1 487	3 007	49%	0.0%
Navigācija	11	594	4 929	7 454	66%	0.1%
Meteo	9	125	243	2 567	9%	0.0%
Zemes dzīles	1	82	1 327	7 213	18%	0.0%
Teleskopi	2	41	6 851	9 276	74%	0.1%
Piekļuve	2	19	8	94	9%	0.0%

Attēls Nr.2. Apgrūtināto platību sadalījums lauku zemēm, %



4. Konstatētās nepilnības apgrūtinājumu izvērtēšanas sistēmā

Esošā apgrūtinājumu izvērtēšanas sistēma kadastrālās vērtēšanas ietvaros ieviesta pirms vairāk nekā desmit gadiem. Laika gaitā, uzkrājoties informācijai, pieredzei, attīstoties tehnoloģijām un analīzes, t.sk. telpiskās analīzes iespējām, tajā konstatētas virkne nepilnību. Tās padara gan kadastrālās vērtēšanas sistēmu kopumā, gan noteiktās bāzes vērtības, kā arī aprēķinātās kadastrālās vērtības grūti skaidrojamas un izprotamas nodokļu maksātājiem.

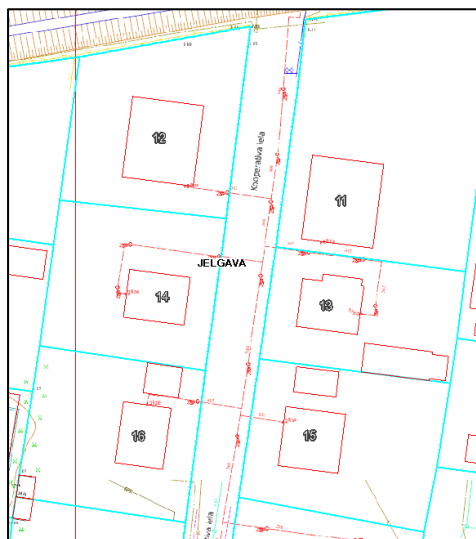
Kā viens no būtiskākajiem trūkumiem ir reģistrēto apgrūtinājumu aizpildījums informācijas sistēmā. Tas apgrūtina ne tikai nekustamā īpašuma tirgus darījumu analīzi un salīdzināmo darījumu atlasī, kā arī vērtību bāzes izstrādi Valsts zemes dienestā, bet arī jebkuram interesentam vai nodokļu maksātājam korekti savstarpēji salīdzināt gan noteiktās bāzes vērtības, gan aprēķinātās kadastrālās vērtības. Apgrūtinājumu aizpildījums vēsturiski ir veidojies nepilnīgs, kā arī novērojama atšķirīga uzmērīšanas un attiecīgi reģistrācijas prakse dažādās teritorijās valsts mērogā, kas, turklāt, ir mainījusies laika gaitā, mainoties normatīvajiem aktiem.

Konstatētās nepilnības apgrūtinājumu izvērtēšanas sistēmā:

- a) *vieni un tie paši apgrūtinājumi, situācijai dabā neatšķiroties, blakus zemes vienībām var būt reģistrēti atšķirīgi, kā rezultātā noteiktās kadastrālās vērtības kļūst nesalīdzināmas*

Attēlā Nr.3 redzama situācija Jelgavas pilsētā – neliels apbūves kvartāls, kurā ir nodrošināta gāzes apgāde, par ko liecina gan ēkai reģistrēto labiekārtojumu saraksts, gan topogrāfiskie uzmērījumi, savukārt, attiecīgais apgrūtinājums reģistrēts tikai vienai no zemes vienībām.

Attēls Nr.3. “Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem, Jelgavā”



Gāzes vads pieejams visām zemes vienībām

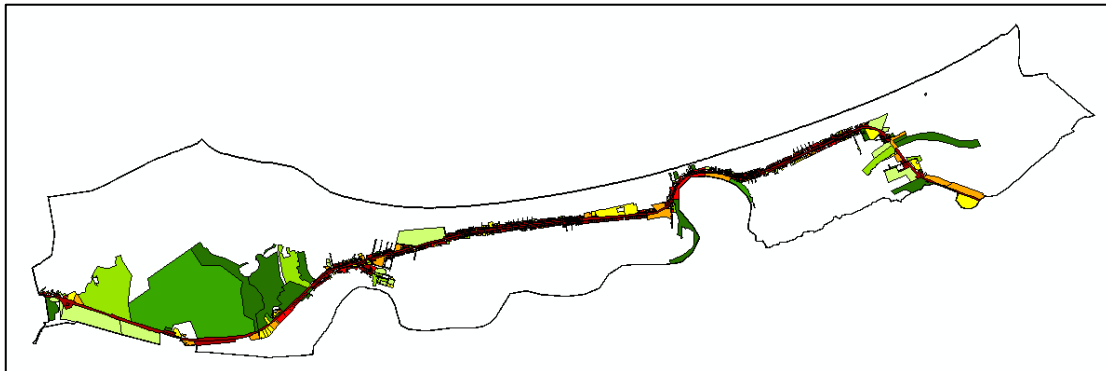


Kadastra IS reģistrēts tikai vienai zemes vienībai

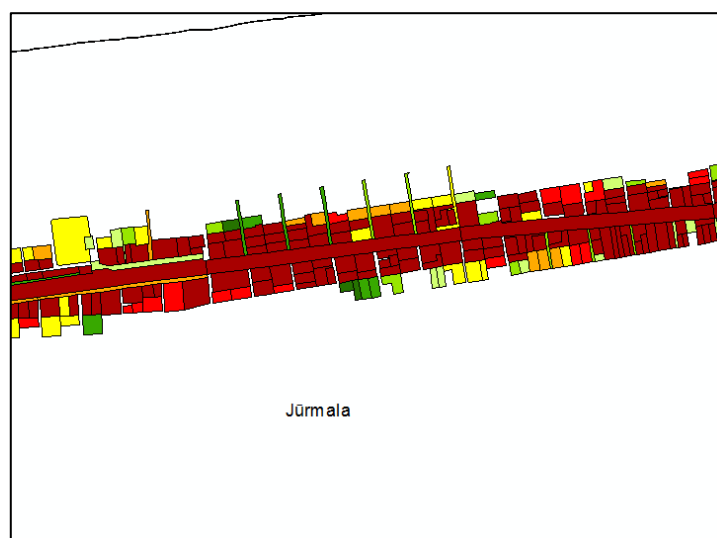
- b) **atšķirīga ir prakse viena veida apgrūtinājumu reģistrācijai dažādās teritorijās;**

Piemēram, dzelzceļa apgrūtinājumu reģistrēšana Jūrmalā un Daugavpilī. Ja Jūrmalā attiecīgie apgrūtinājumi reģistrēti praktiski visiem dzelzceļa līnijai pieguļošajiem īpašumiem (Attēls Nr.4 un Attēls Nr.5), tad Daugavpilī gar dzelzceļa līniju apgrūtinājumi pieguļošajiem īpašumiem praktiski nav reģistrēti un tie reģistrēti tikai zemei zem paša dzelzceļa (Attēls Nr.6.).

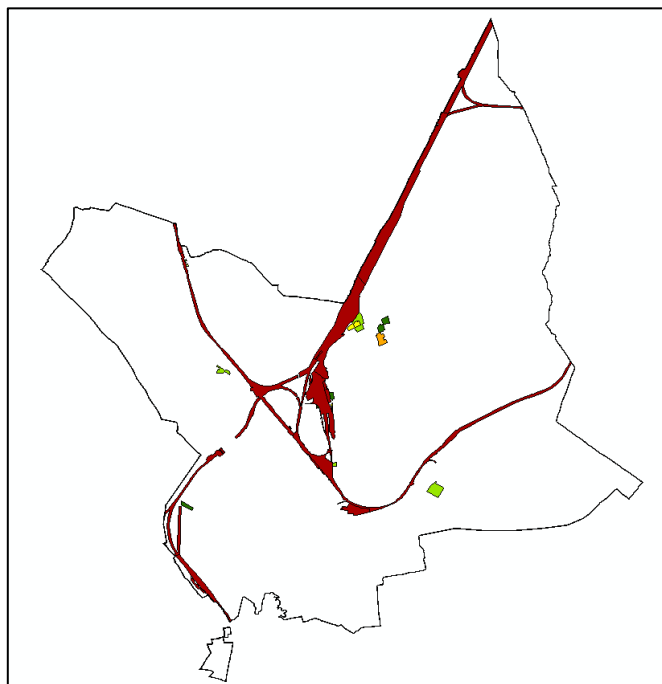
Attēls Nr.4. “Aizsargjoslas gar dzelzceļiem, Jūrmalā”



Attēls Nr.5. “Aizsargjoslas gar dzelzceļiem, Jūrmalā (fragments)”



Attēls Nr.6. “Aizsargjoslas gar dzelzceļiem, Daugavpils”

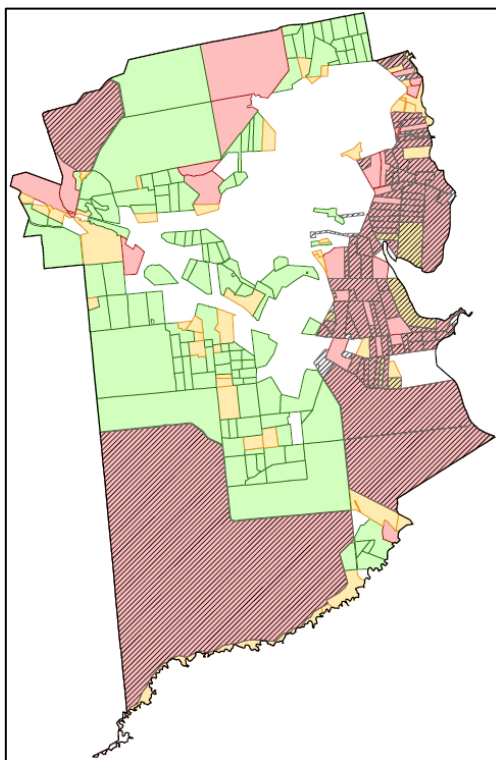


- c) viens un tas pats apgrūtinājums jeb saimnieciskās darbības aprobežojums tiek izvērtēts dubultā, izvērtējot divus dažādus rādītājus;

Piemēram, koku ciršanas ierobežojumi – pastāvot šādam ierobežojumam, pēc informācijas saņemšanas no Valsts meža dienesta, tiek samazināts meža zemes kvalitatīvais novērtējums ballēs, kas attiecīgi ietekmē zemes kadastrālo vērtību. Papildus tiek samazināta vērtība arī apgrūtinātai platībai, ja reģistrēts apgrūtinājums, kas potenciāli var ierobežot saimniecisko darbību.

Attēlā Nr.7 attēlotas zemes vienības Talsu novada Ķūļciema pagastā, kurām noteiktais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (turpmāk – lietošanas mērķis) ir lauksaimniecības vai mežsaimniecības zeme, un kuru sastāvā ir meža zeme. Dzeltēnīgā krāsā iekrāsotas zemes vienības, par kurām nav saņemtas ziņas no Valsts meža dienesta, zaļā – saņemtas ziņas, bet, izvērtējot reālos ierobežojumus, nav norādīti ciršanas aizliegumi, savukārt, sarkanā – saņemtas ziņas, t.sk. par ciršanas aizliegumu. Iesvītrotas ir tās zemes vienības, kurām Kadastra IS ir reģistrēti apgrūtinājumi no grupas “Īpaši aizsargājamas dabas teritorijas, to zonas, un mežu aizsargjoslas”. Attēlā redzams, ka praktiski visām zemes vienībām šī informācija dublē viena otru, kā rezultātā aprēķinot kadastrālo vērtību tiek ievērtēta divreiz.

Attēls Nr.7 “Īpaši aizsargājamas dabas teritorijas, to zonas, un mežu aizsargjoslas un Valsts meža dienesta informācija par ciršanas aizliegumu, Talsu novada Ķūļciema pagastā”

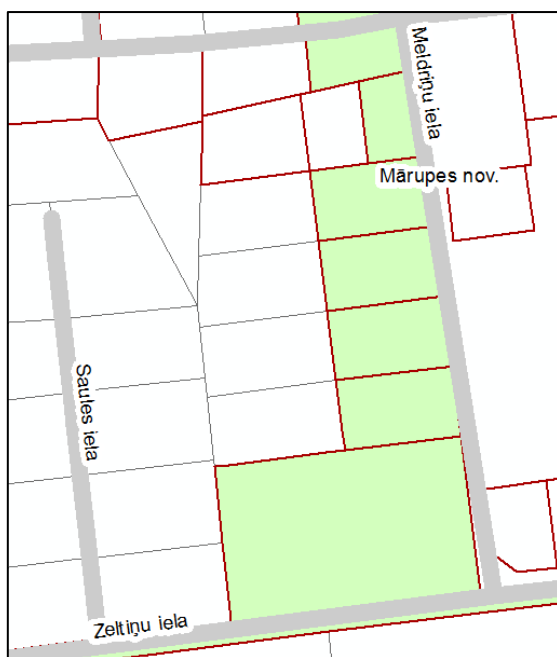


- d) apgrūtinājumu platības pārklājas, kā rezultātā tiek nepamatoti samazināta kadastrālā vērtība;

Lai piemērotu vērtību samazinājumu, aprēķinot kadastrālo vērtību, reģistrēto apgrūtinājumu platības tiek summētas, neizvērtējot vai dabā apgrūtinājumi pārklājas. Tas attiecas gan uz komunikāciju koridoriem, gan apgrūtinājumu izraisošā objekta ekspluatācijas un drošības aizsargjoslām.

Attēlā Nr.8 attēlota situācija Mārupes novadā – neliels apbūves kvartāls, kurā ir nodrošināta gāzes apgāde – daļai zemes vienību reģistrētas gan drošības (attēlā zemes vienības iekrāsotas zaļas), gan ekspluatācijas aizsargjoslas (attēlā zemes vienības ar sarkanu kontūru), kas pārklājas, savukārt, daļai – tikai attiecīgā objekta ekspluatācijas aizsargjoslas.

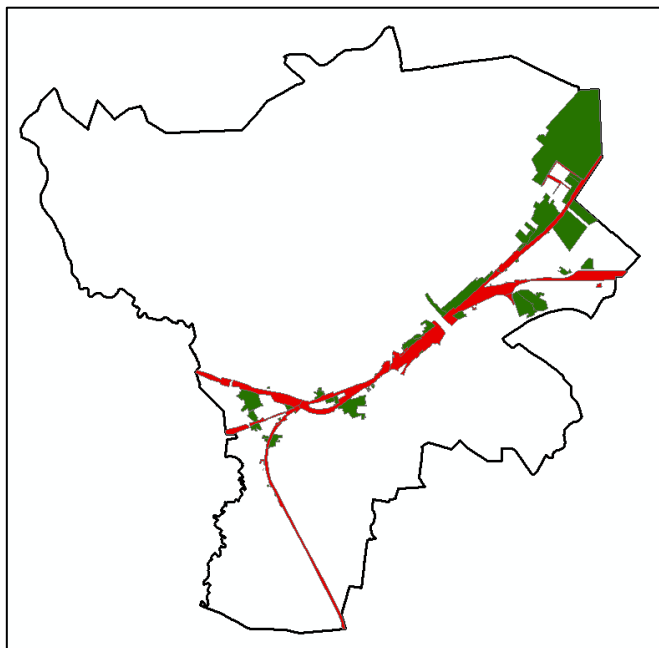
Attēls Nr.8 “Gāzapgādes drošības un ekspluatācijas aizsargjoslas, Mārupes novadā”



- e) lietošanas mērķu noteikšana apgrūtinājumu izraisošam objektam jeb zemei zem tiem.

Atbilstoši apgrūtinājumu izraisošā objekta būtībai, zemes vienībai tiek noteikts atbilstošs lietošanas mērķis. Attiecīgi apgrūtinājuma ietekme tiek iekļauta jau bāzes vērtībā un papildus izvērtējums nav nepieciešams. Piemēram, Attēlā Nr.9 redzama situācija Jelgavas pilsētā – attēlotas visas zemes vienības, kurām reģistrēti dzelzceļa apgrūtinājumi. Zaļā krāsā iekrāsotas zemes vienības, kurām noteiktais lietošanas mērķis ir “Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā”, sarkanā – zemes vienībai noteikts cits lietošanas mērķis. Uzskatāmi redzams, ka noteiktie lietošanas mērķi iezīmē dzelzceļa līnijas.

Attēls Nr.9 “Aizsargjoslas gar dzelzceļiem un noteiktie lietošanas mērķi, Jelgavā”



5. Apgrūtinājumu ietekme nekustamā īpašuma tirgū

Vispārīgi pieņemts, ka nekustamā īpašuma apgrūtinājumi ierobežo īpašnieka saimniecisko darbību tam piederošā īpašumā, līdz ar to samazina īpašuma vērtību. Taču noteiktie ierobežojumi, raugoties uz to cēloņiem, ne vienmēr ir nekustamā īpašuma vērtību pazeminoši – tie var būt neitrāli, vai arī gluži pretēji – dēļ apgrūtinājuma izraisošā objekta īpašuma vērtība var arī pieaugt.

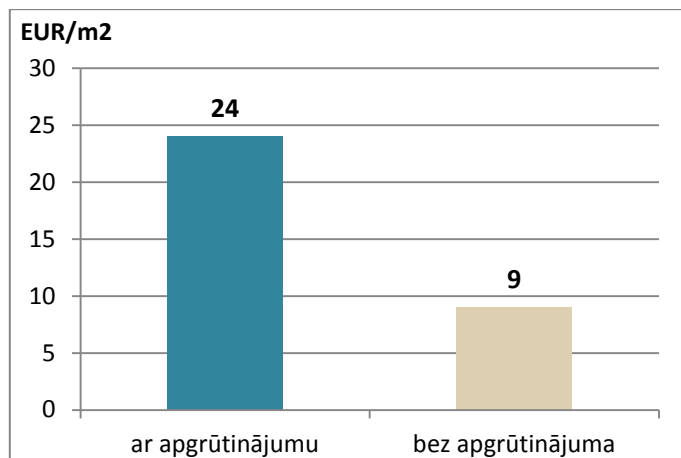
5.1. Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes apgrūtinājuma ietekme

Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslas apgrūtinājuma (kods 7311010100) ietekme uz individuālās apbūves zemi

Neskatoties uz to, ka piekrastes aizsargjosla ir apgrūtinājums, kas ierobežo saimnieciskās darbības veikšanu, tas nav vērtību pazeminošs, bet gluži pretēji - vērtību paaugstinošs faktors. Tas kā aksioma ir zināma arī plašākai sabiedrībai, ka jūras tuvums ir vērtību paaugstinošs faktors, neskatoties uz to, ka tur var būt Baltijas jūras un Rīgas jūras līča piekrastes aizsargjoslas apgrūtinājums (turpmāk – jūras apgrūtinājums). Par to liecina arī īpašumu pārdošanas sludinājumos akcentētais, ka īpašums ir tuvu jūrai – tādējādi vērtīgāks salīdzinot ar tiem, kas atrodas tālāk no jūras.

Īpašumu pārdošanas sludinājumos novēroto tendenci apstiprina arī notikušie tirgus darījumi ar individuālās apbūves zemi (lietošanas mērķim “Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme, kods 0601”). Piemēram, Saulkrastu novadā laika posmā no 2012.-2015.gadam notikušie zemes darījumi (ar un bez apgrūtinājuma) uzrāda, ka darījumu summas ar šādu apgrūtinājumu ir pat ievērojami lielākas nekā bez tā. Ar jūras apgrūtinājumu zemes darījumu cena ir augstāka nekā bez tā (Attēls Nr.10).

Attēls Nr.10. Individuālās apbūves zemes darījumu vidējās cenas Saulkrastu novadā 2012.-2015.gadā ar un bez jūras apgrūtinājumiem, EUR/m²



5.2. Komunikāciju ietekme

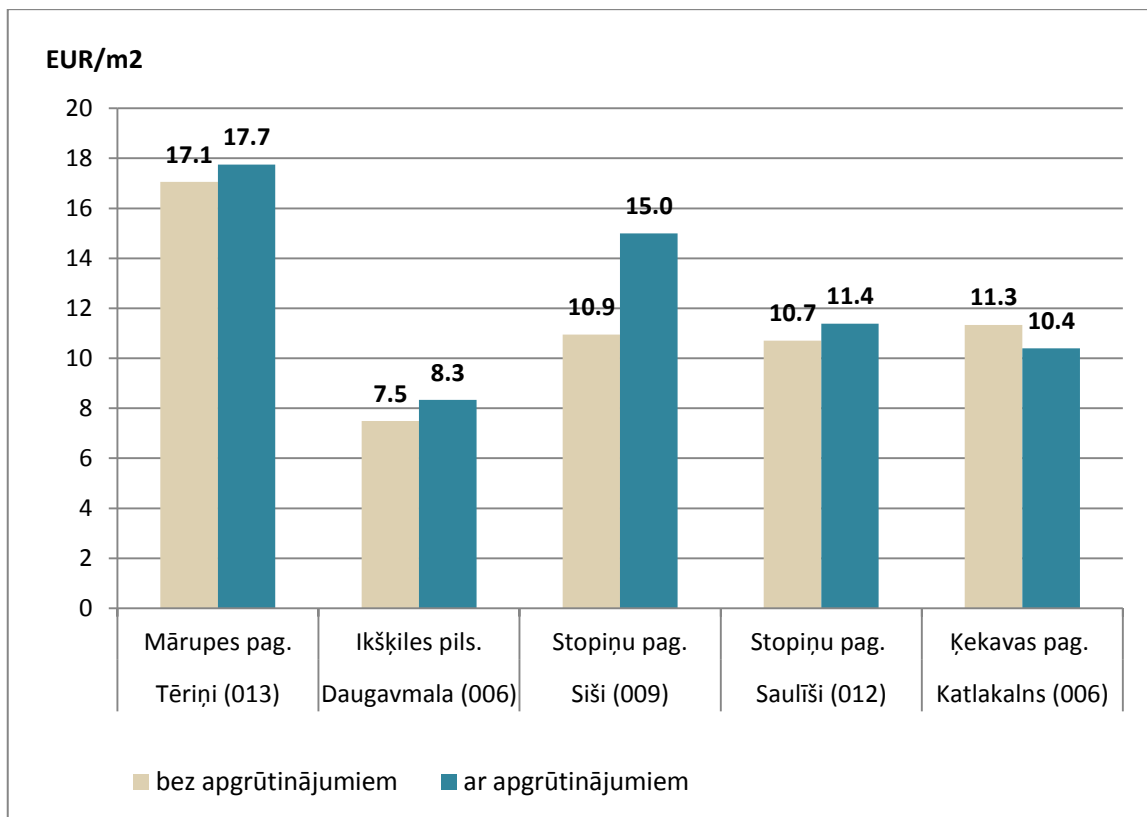
Komunikāciju (gāze, ūdensvads, kanalizācija, elektrība, sakari) ietekme uz individuālās apbūves zemi

Līdzīgi kā jūras apgrūtinājumu gadījumā, arī komunikāciju tuvums apbūves zemei ir pozitīvs un vērtību paaugstinošs faktors. Izvēloties pirkt apbūves zemi, īpašumu pārdošanas sludinājumos parasti tiek akcentēts, ka zemes gabalam tuvumā ir komunikācijas, kas ir ne tikai apgrūtinājums, bet arī vērtību paaugstinošs faktors.

Lai izvērtētu komunikāciju (gāze, ūdensvads, kanalizācija, elektrība, sakari) ietekmi uz individuālās apbūves zemi, tika analizēti pirkuma darījumu dati Mārupes, Stopiņu Ķekavas pagastos un Ikšķiles pilsētā – dzīvojamo māju apbūves zonējuma vērtību zonās, kurās bija pietiekošs darījumu skaits apbūves zemei ar un bez apgrūtinājumiem. Analizējamo datu kopa veidota no 2012. līdz 2015.gada notikušajiem darījumiem, izslēdzot tos, kas neatbilst brīva tirgus principiem, piemēram darījumi starp saistītām pusēm. Analīzē sīkāk netika skatīti atsevišķi citi cenu ietekmējošie faktori, kas var būt pat būtiskāki kā komunikāciju apgrūtinājumu esamība vai neesamība.

Analizējamās teritorijās lielākoties vidējā darījumu cena zemei ar komunikāciju apgrūtinājumiem ir līdzīga vai pat augstāka, nekā zemei bez apgrūtinājumiem (attēls Nr.11). Izņēmums ir Ķekavas pagasts, tajā parādās pretēja situācija - bez komunikāciju apgrūtinājumiem vidējā darījumu cena ir nedaudz augstāka nekā ar tiem. Tas skaidrojams ar to, ka Ķekavas pagasta darījumu datu kopā ietverti arī tie darījumi, kur tirgus vērtību paaugstina citi faktori, kā piemēram skats uz Daugavu.

Attēls Nr.11. Apbūves zemes pirkuma darījumu vidējās cenas 2012.-2015.gadā ar un bez apgrūtinājumiem, EUR/m²



Piezīme: Vērtību zonu pilnie numuri: Mārupes pag. Tēriņi 3-0807600-013; Ikšķiles pils. Daugavmala 3-0740605-006; Stopiņu pag. Siši 3-0809600-009; Stopiņu pag. Saulīši 3-0809600-012; Ķekavas pag. Katlakalns 3-0800870-006.

5.3. Apgrūtinājumu ietekme uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi

Lai arī lauksaimniecībā izmantojamai zemei var būt virkne dažādu apgrūtinājumu, vairumā gadījumu to ietekme uz tirgus vērtību ir nebūtiska. Iespējams arī pretējais – apgrūtinājuma esamība var palielināt vērtību, piemēram īpašuma atrašanās dabas lieguma teritorijā, ja par to tiek saņemti atbalsta maksājumi un naudas plūsma, ko dod saņemtā kompensācija.

Lai kvantitatīvi novērtētu apgrūtinājumu ietekmi uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, tika analizēti laika posmā no 2014.līdz 2016.gada septembrim notikušie tirgus darījumi ar lauku zemi, kur zemes vienībai reģistrēts lietošanas mērķis “Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101”. Datu kopai izvēlēts viss Vidzemes plānošanas reģions, jo tajā atrodas Latvijā lielākā īpaši aizsargājamā dabas teritorija Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāts un virkne citu dabas teritoriju ar lielām aizņemtām platībām, piemēram aizsargājamo ainavu apvidus Ziemeļgauja, Gaujas nacionālais parks u.c. Analīzē ietvertas Vidzemes reģionā dominējošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes no IV (vidējas kvalitātes) un V (labas, auglīgas, meliorētas) kvalitātes grupas. Lai izslēgtu laika faktora ietekmi, analīze veikta gadu griezumā.

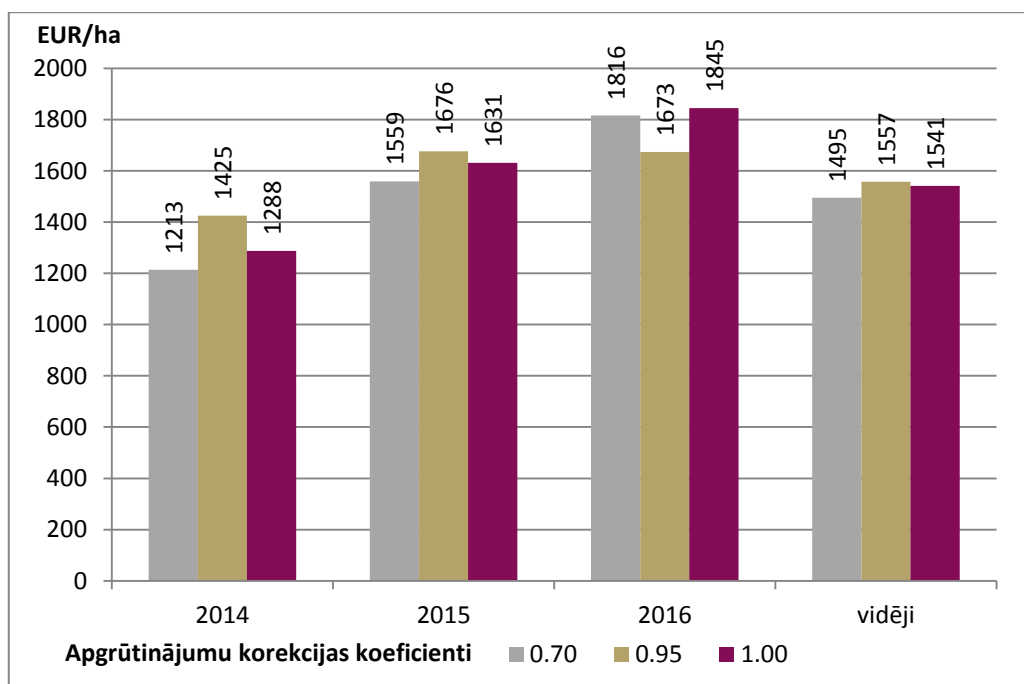
Apgrūtinājumu ietekmes izvērtēšanai analizēti darījumi, kur, atbilstoši Kadastra IS reģistrētajiem apgrūtinājumiem, zemes vienību kadastrālās vērtības aprēķinā piemēroti apgrūtinājumu

korekcijas koeficienti 0.70, 0.95, 1.00. Ar šiem koeficientiem koriģē lauku zemes kadastrālo vērtību:

- 0.70 jeb par 30%, ja apgrūtinājumu platība aizņem 80% un vairāk no zemes vienības platības;
- 0.95 jeb par 5%, ja nav norādīta apgrūtinājuma platība vai tā aizņem mazāk nekā 20% no zemes vienības platības;
- 1.00 – nav reģistrēts apgrūtinājums.

No attēla Nr.12 redzams, ka nekustamā īpašuma tirgū nepastāv izteiktas cenu atšķirības lauksaimniecības zemei ar apgrūtinājumiem un bez tiem. Apgrūtinātai zemei (apgrūtinājumu korekcijas koeficients 0.70) vidēji darījumu cena ir tikai par 3% zemāka nekā zemei bez apgrūtinājumiem (apgrūtinājumu korekcijas koeficients 1.00), no kā secināms, ka vairumā gadījumu lauksaimniecībā izmantojamai zemei apgrūtinājumi tās vērtību neietekmē.

Attēls Nr.12. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vidējās darījumu cenas Vidzemes plānošanas reģionā 2014.-2016.gadā pie dažādiem apgrūtinājumu korekcijas koeficientiem, EUR/ha



6. Izmaiņas apgrūtinājumu izvērtēšanā

Līdz apgrūtinājumu reģistrācijai no ATIS kadastrālās vērtības aprēķinā apgrūtinājumu ietekmi piemēro divējādi: izmanto Kadastra IS reģistrētos apgrūtinājumus pēc fakta (nav svarīga aizņemtā platība) un/vai izvērtē visu apgrūtinājumu aizņemto platību, kas dažkārt pie daudziem apgrūtinājumiem var pārsniegt pat zemes kopplatību.

Pēc ATIS ieviešanas apgrūtinājumu reģistrācija Kadastra IS notiks savietojot (sašķeļot) ATIS reģistrētās aizsargjoslas ar kadastra objektiem, kā rezultātā būs iespējams iegūt un reģistrēt apgrūtināto platību, kas pie daudziem pārklājošiem apgrūtinājumiem vairs nepārsniegs zemes kopplatību.

Arī zemes vienības daļai turpmāk varēs izmantot tai reģistrēto apgrūtinājumu aizņemto platību un piemērot atbilstošo apgrūtinājumu korekcijas koeficientu, kas nav iespējams šobrīd, jo zemes vienības daļas kadastrālās vērtības aprēķinā piemēroja zemes vienībai reģistrēto apgrūtinājumu samazinošo koeficientu neskatoties, ka zemes vienības daļu pēc būtības apgrūtinājums neskar.

6.1. Apbūves zemei izvērtējamie apgrūtinājumi

Pašreiz kopējais vērtējamo apgrūtinājumu skaits apbūves zemēm ir 140 dažādi apgrūtinājumi. Analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju kontekstā ar apgrūtinājumu ietekmi uz vērtību, secināms, ka lielākā daļa šobrīd piemērojamo apgrūtinājumu apbūves zemei nav vērtību pazeminoši, drīzāk tie vērtību neietekmē vai pat paaugstina.

Turpmāk veiktās izmaiņas:

- 1) divu dažādu apgrūtinājumu koeficientu vietā (K_{apgr1} , K_{apgr2}) tiek pielietots viens koeficients (K_{apgr}). Apgrūtinājuma koeficientu (K_{apgr1}) pašreiz piemēro tikai gadījumā, ja zemei reģistrēts Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides vai jūras (pludmales) vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija. Savukārt ņemot vērā, ka apbūves zemēm jūras tuvums vērtību paaugstina nevis samazina, nav lietderīgi turēt atsevišķu reizinātāju, ja to pašu rezultātu var sasniegt uzreiz nosakot atbilstošu zemes bāzes vērtību konkrētajās vērtību zonās. Minētais jūras apgrūtinājums vairs netiks ņemts vērā kadastrālās vērtības aprēķinā.
- 2) apgrūtinājumu korekcijas koeficients (K_{apgr}) tiek pielietots dalījumā pa lietošanas mērķiem, vērtības samazinājums būs atkarīgs ne tikai no reģistrētā apgrūtinājuma, bet arī lietošanas mērķa. Tas nepieciešams, lai būtu iespēja nodalīt lietošanas mērķus (objektus), uz kuru vērtību apgrūtinājumu izraisošais objekts atstāj ietekmi un uz kuru nē. Piemēram, zemei dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā nav nepieciešams samazināt vērtību, jo objekts pats ir apgrūtinājumu izraisošais objekts, savukārt, individuālās apbūves zemēm, ja tā atrodas ceļu vai dzelzceļu izraisītā aizsargjoslā, vērtība jāsamazina.

Tabula Nr.3 Apbūves zemei atšķirīgi izvērtējamie lietošanas mērķi

Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas mērķi	Pārējās apbūves nekustamo īpašumu grupas mērķi
kods 601 "Individuālo dzīvojamo māju apbūve"; kods 600 "Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme"; kods 701 "Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve"; kods 702 "Trīs, četru un pieci stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve"; kods 703 "Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve"; kods 704 "Septiņpadsmit un vairāk stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve"; kods 700 "Neapgūta daudzdzīvokļu māju apbūves zeme"	kods 801 "Komerccarbības objektu apbūve"; kods 800 "Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme"; kods 901 "Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve"; kods 902 "Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve"; kods 903 "Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve"; kods 904 "Ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve"; kods 905 "Reliģisko organizāciju ēku apbūve"; kods 906 "Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve"; kods 908 "Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve"; kods 900 "Neapgūta sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme"; kods 1001 "Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve"; kods 1002 "Noliktavu apbūve"; kods 1003 "Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve"; kods 1004 "Zivsaimniecību un zivjaudzētavu apbūve"; kods 1005 "Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve"; kods 1000 "Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme".

No 55 apbūves zemei izvērtējamiem apgrūtinājumiem vērtību ietekmēs 53 apgrūtinājumi dzīvojamās apbūves grupas lietošanas mērķiem un tikai 9 apgrūtinājumi pārējās apbūves lietošanas mērķiem.

- 3) kā apgrūtinājumus neizvērtēs vietējās komunikāciju līnijas, tai skaitā komunikāciju pievadus (elektrība, gāze, ūdens, siltums, kanalizācija), kas apbūves zemēm ir vērtību paaugstinošie rādītāji.
- 4) kā vērtību samazinošie apgrūtinājumi joprojām tiks izvērtētas maģistrālās komunikācijas (augstsprieguma līnijas, gāzesvadi, lielās siltumtrases) - ekspluatācijas vai drošības aizsargjoslas, lai izslēgtu pārklāšanās iespējas, kā arī sarkanās līnijas, ceļu vai dzelzceļu aizsargjoslas, sanitārās aizsargjoslas, servitūti un piesārņota vieta.

6.2. Lauku zemei izvērtējamie apgrūtinājumi

Pašreiz kopējais vērtējamo apgrūtinājumu skaits lauku zemēm ir 250 dažādu kodu. Tie ir praktiski arī visi apgrūtinājumi, kurus izvērtēja lauku zemes vērtības aprēķinā. Papildus tiem, ko izvērtēs apbūves zemēm (53) ir apgrūtinājumi, ko veido virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas un tauvas joslas, aizsargjoslas ap valsts meteoroloģisko un hidrometrisko novērojumu stacijām un hidrometriskajiem posteņiem un citiem stacionāriem valsts nozīmes monitoringa punktiem un posteņiem. Vairāk kā 40 dažādus apgrūtinājumus veido īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, to zonas un mežu aizsargjoslas.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju un pētot cik lielā mērā aizsargājamajās dabas teritorijās noteiktie saimnieciskās darbības ierobežojumi ietekmē cenas, konstatēts, ka ietekmi atstāj tikai ciršanas aizliegumi, bet uz lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenām ierobežojumi neatstāj nekādu iespaidu. Līdz ar to īpaši aizsargājamo dabas teritoriju zonās no Valsts meža dienesta saņemtais ciršanas aizliegumu izvērtējums saglabājams tikai caur meža zemes kvalitatīvo novērtējumu.

Lauku zemēm kadastrālās vērtības aprēķinā tiek ņemts vērā zemes lietošanas veidu sastāvs: 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 (izņemot zemi zem zivju dīķiem), zeme zem ceļiem un eksplikācijā norādītā pārējā zeme). Analizējot aizsargjoslu grafisko izvietojumu, konstatēts, ka lauku teritorijās aizsargjoslu platībās zemes lietošanas veids vairumā gadījumu ir pārējās zemes vai arī pļavas un ganības. Šādos gadījumos apgrūtinājuma ietekme faktiski ir jau vienreiz ievērtēta kā cits zemes lietošanas veids nevis aramzeme. Arī lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvajā novērtējumā apgrūtinājumu ietekme jau pamatā ietverta, piemēram, dažādās komunikācijas, kas ir kā mehānizāciju traucējošie apstākļi, tiek izvērtēti, samazinot zemes kvalitatīvo novērtējumu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, turpmāk lauku zemēm ar apgrūtinājuma korekcijas koeficientu izvērtēs 8 apgrūtinājumus, kas ir gaisvadu līnijas, (330;110 un 20 kilovoltu elektropārvades līnijas, elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līnijas, ceļa servitūts un piesārņota vieta.

Tabula Nr.4 Lauku zemei izvērtējamie apgrūtinājumi

Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma nosaukums
Aizsargjoslas ap objektiem, kuriem noteiktas paaugstinātas sanitārās prasības, un teritorijas, kurās konstatētas vai var tikt konstatētas piesārņojošas vielas	
7316070100	piesārņota vieta
Aizsargjoslas gar elektriskajiem tīkliem	
7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem
7312050102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti
7312050103	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 330 kilovolti
7312050602	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti
7312050603	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kilovolti
Aizsargjoslas gar elektronisko sakaru tīkliem un stacionārajiem radiomonitoringa punktiem	
7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrējamas teritorijas	
7315030100	ceļa servitūta teritorija

Apbūves zemei un lauku zemei turpmākais apgrūtinājumu vērtējums ar pamatojumiem pieejams pārskata pielikumā, atsevišķajā lapā “*Konvertējamie_apgr*”.

Attiecīgi pielikuma lapā “*Nekonvertējamie_apgr*” pieejams apgrūtinājumu izvērtējums tiem apgrūtinājumiem, kurus atbilstoši Ministru kabineta noteikumu Nr.61² 5.pielikumam Kadastra IS automātiski nemainīs, jo tie reģistrēti pirms šo noteikumu ieviešanas un netika konvertēti uz jaunajiem kodiem informācijas nepietiekamības dēļ. Kā izvērtējami saglabājas tie nekonvertētie apgrūtinājumi, kas pēc savas būtības atbilst izvērtējamajiem apgrūtinājumiem (pārsvarā atšķiras tikai aizsargjoslu platumi – piemēram, iepriekšējā klasifikācijā bija viens apgrūtinājums, savukārt, jaunajā klasifikācijā tas sadalīts divos dažādos apgrūtinājumos ar dažādu platumu vai arī pretēji – iepriekš bija divi apgrūtinājumi, savukārt tagad tikai viens, kā piemēram piesārņojuma apgrūtinājums – iepriekš bija teritorija, kurā ir ķīmiskais piesārņojums un teritorija, kurā ir cita veida piesārņojums, jaunajā klasifikācijā ir viens apgrūtinājums - piesārņota vieta).

Pārskata pielikuma lapā “*Kopsavilkums*” pieejams koncentrēts pamatojums visu apgrūtinājumu vērtēšanai vai nevērtēšanai pa lietošanas mērķu grupām.

² Ministru kabineta noteikumi „ Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru”. Latvijas Vēstnesis, 12.02.2014., Nr.31 (5090).