

Kadastra datu izmantošana kadastrālās vērtēšanas modeļos

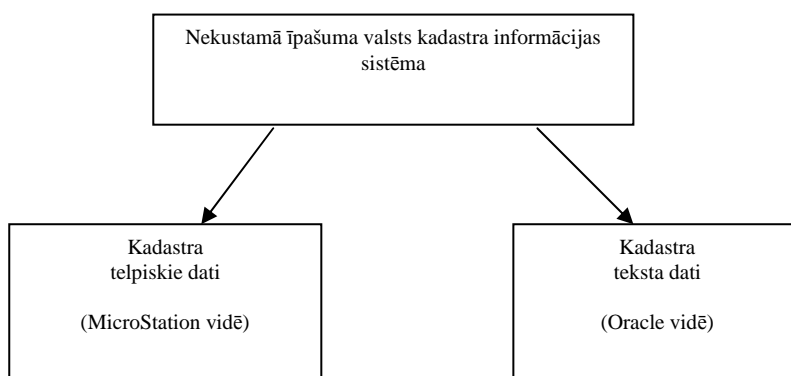
Vivita Baumanė, *Latvia University of Agriculture*, Velta Parsova, *Latvia University of Agriculture*

Kopsavilkums - Kadastra informācijas sistēmā reģistrē un uztur Kadastra teksta un telpiskos datus par kadastra objektiem, kas atrodas valsts teritorijā. Lai aprēķinātu konkrēta kadastra objekta kadastrālo vērtību, ir izstrādāti četri vērtēšanas modeļi, nodrošinot visu Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto kadastra objektu kadastrālo vērtēšanu. Pētījuma galvenie secinājumi ir, ka vislielākā loma kadastrālo vērtību aprēķinu modeļos ir tieši kadastra datiem. Tā kā valstī šobrīd kadastrālā vērtība ir jāaprēķina 1,3 miljoniem kadastra objektiem, tad liela vērība ir jāpievērš šo datu kvalitātei un atbilstībai esošai situācijai. Vērība ir jāpievērš šo datu kvalitātei un atbilstībai esošai situācijai.

Atslēgas vārdi - kadastrs, nekustamais īpašums, kadastra objekts, kadastrālā vērtība, kadastrālās vērtēšanas modeļi, kadastra dati

I.IEVADS

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums (turpmāk - Kadastra likums) nosaka, ka nekustamā īpašuma valsts kadastrs ir vienota uzskaites sistēma, kas, realizējot administratīvus, organizatoriskus un tehnoloģiskus procesus, nodrošina datu iegūšanu par valsts teritorijā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, to objektiem, zemes vienības daļām un to īpašniekiem, tiesiskajiem valdītājiem, lietotājiem, nomniekiem, kā arī minēto datu uzturēšanu un izmantošanu [1, 2]. Tādēļ, lai nodrošinātu kadastra darbību, tiek uzturēta un pilnveidota Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma (turpmāk - kadastra informācijas sistēma), kuras turētājs ir Valsts zemes dienests. Kadastra informācijas sistēmā reģistrē un uztur teksta un telpiskos datus par kadastra objektiem, kas atrodas valsts teritorijā (1.att.).



1.att. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas saturs

Savukārt, kadastrālā vērtība ir pēc vienotiem kadastrālās vērtēšanas principiem noteiktā datumā atbilstoši kadastra datiem noteikta kadastra objekta vērtība naudas izteiksmē, neietverot mežaudzes vērtību. Kadastrālo vērtību aprēķina visiem kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem kadastra objektiem.

Lai aprēķinātu konkrēta kadastra objekta kadastrālo vērtību, ir izstrādāti četri vērtēšanas modeļi, nodrošinot visu kadastra informācijas sistēmā reģistrēto kadastra objektu kadastrālo vērtēšanu. Vērtēšanas modeļi ir apstiprināti ar Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumiem nr. 305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”, un tie ir:

- apbūves zemes vērtēšanas modelis;
- lauku zemes vērtēšanas modelis;
- ēku vērtēšanas modelis;

- inženierbūvju vērtēšanas modelis [4].

Šos modeļus pielieto kadastrālo vērtību aprēķinam atsevišķi katrai zemes vienībai, ēkai un inženierbūvei, bet visa nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību aprēķina kā atsevišķu nekustamā īpašuma objektu (zemes vienību, ēku un inženierbūvju) kadastrālo vērtību summu.

Pētījumā izvirzīta **hipotēze**, ka kadastrālās vērtības aprēķinā, pielietojot kadastrālās vērtēšanas modeļus, noteicoša loma ir aktuāliem kadastra datiem. Līdz ar to pētījuma **mērķis** ir izvērtēt kadastra datus par ikvienu kadastra objektu un to izmantošanas iespējas kadastrālās vērtēšanas aprēķinu modeļos. Pētījuma mērķa sasniegšanai tika risināti šādi uzdevumi:

- apskatīt kadastrālās vērtēšanas procesu;

- analizēt kadastra informācijas sistēmā reģistrētos kadastra objektu kadastra datus;
- izvērtēt kadastra datu aktualitāti un to izmantošanas iespējas kadastrālās vērtības aprēķina modeļos.

Pētījumā izmatota zinātniskā literatūra un normatīvie akti, kā arī pielietotas analīzes, klasifikācijas un modelēšanas pētījuma metodes.

II. PĒTĪJUMA REZULTĀTI

Kadastrālā vērtēšana ir saskaņā ar normatīvo aktu normām īstenotu darbību kopums, lai noteiktu kadastra objektu vērtību, kas izmantojama normatīvajos aktos noteiktajām vajadzībām. Kadastrālo vērtēšanu veic Valsts zemes dienests, balstoties uz Kadastra likumu un Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumiem Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” Kadastrālajā vērtēšanā vienlaicīgi ir jānovērtē liels objektu skaits un vērtēšanas izmaksām ir jābūt zemām, tādēļ kadastrālās vērtības aprēķinam ir jālieto standartizēti aprēķina modeļi. Lai kadastrālo vērtēšanu varētu realizēt, ir nepieciešams:

- normatīvo aktu regulējums;
- kadastra informācijas sistēmā uzkrātā informācija par kadastra objektiem un tos raksturojošiem datiem;
- nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē uzkrātā informācija par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem;

Kadastrālās vērtēšanas process ietver:

- kadastrālo vērtību bāzes izstrādi;
- kadastrālās vērtības aprēķinu.

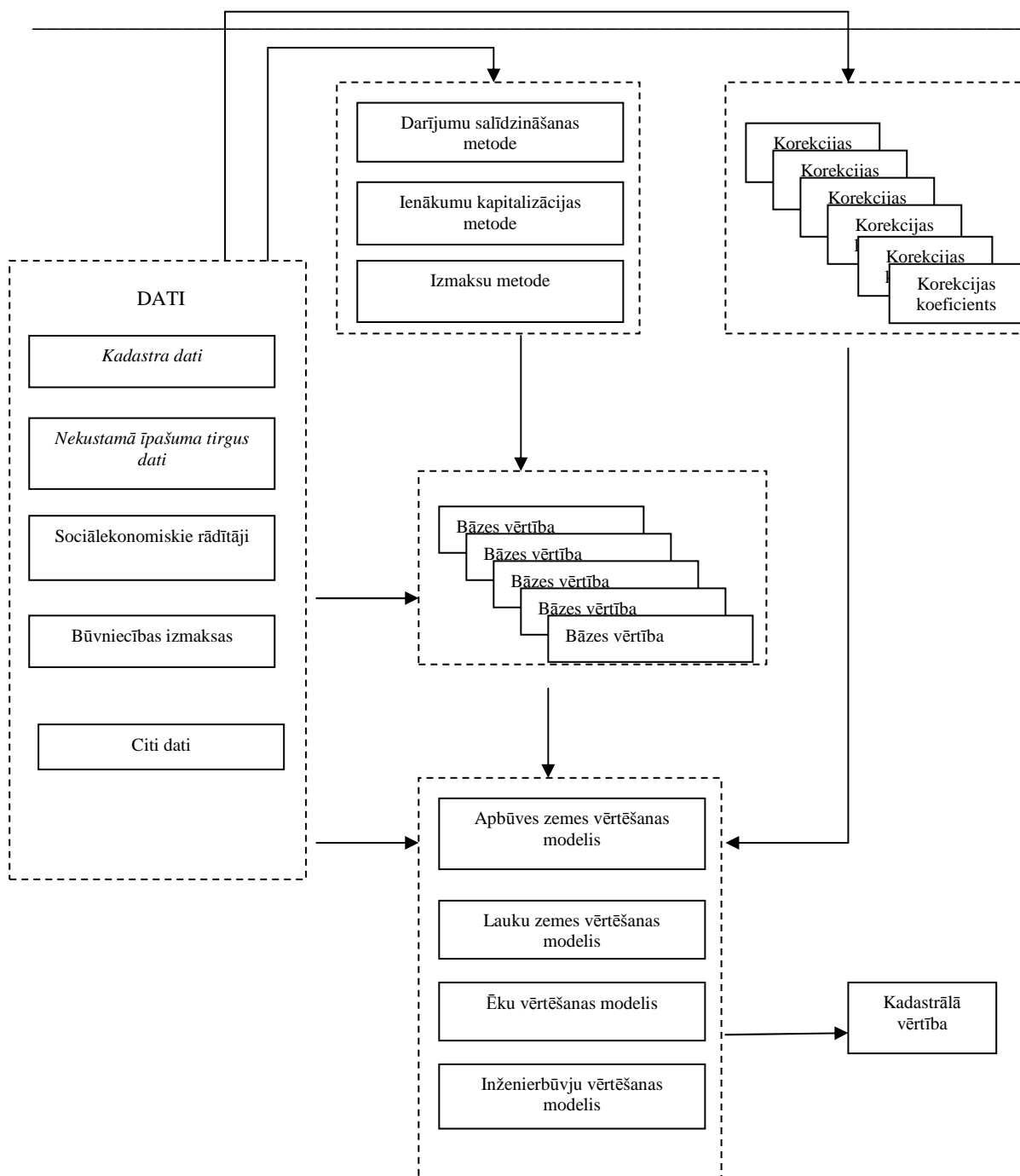
Kadastrālo vērtību bāze ir kadastrālās vērtības aprēķinam nepieciešamo vērtību raksturojošo datu kopums - bāzes vērtības un korekcijas koeficienti, kas, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus datu analīzi, ir noteikts kadastra objektu grupai vērtību ziņā nosacīti viendabīgā teritorijā - zonā.

Kadastrālo vērtību bāzes rādītājus – bāzes vērtības un korekcijas koeficientus – nosaka un apstiprina atsevišķi zemei, ēkām un

inženierbūvēm. Kadastrālo vērtību bāzes izstrādē ievēro valstī atzītās nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktās vērtēšanas metodes, kuras pielieto arī individuālajā vērtēšanā. Tās ir:

- darījumu salīdzināšanas metode,
- ienākumu kapitalizācijas metode;
- izmaksu metode [3].

Kadastrālās vērtēšanas modeļu pilnvērtīgas pielietošanas iespējas galvenokārt ir atkarīgas no kadastra informācijas sistēmā uzkrātās informācijas par kadastra objektiem, un no nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē reģistrētās informācijas par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem (2.att.). Valsts zemes dienests uzskaita un analizē nekustamā īpašuma tirgus cenas un nomas maksas, un nosaka nekustamā īpašuma cenu līmeni. Kadastrālo vērtību aprēķina, ņemot vērā šādus kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus: kadastrālo vērtību bāzi; kadastra objektu raksturojošos datus; nekustamā īpašuma lietošanas mērķus; nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumus. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā ir nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa. Mežaudzes vērtību Kadastra informācijas sistēmā ieraksta, pamatojoties uz Valsts meža dienesta ziņām.



2.att. Kadastrālās vērtēšanas procesa shēma

Nekustamais īpašums Kadastra likuma izpratnē ir nekustamā īpašuma objekts (zemes vienība vai būve) vai šo objektu kopība (zemes vienība un būve). Par nekustamo īpašumu uzskatāms arī dzīvokļa īpašums vai dzīvoklis, mākslinieka darbnīca, neapdzīvojamā telpa, kas nodota īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai.

Ministru kabineta 2006.gada 1.augusta noteikumi Nr.636 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" nosaka, ka par zemes vienībām kadastra

informācijas sistēmā tiek reģistrēti šādi kadastrālās vērtēšanas dati:

- zemes kadastrālo vērtību bāze;
- apgrūtinājumu korekcijas koeficients;
- piesārņojuma korekcijas koeficients;
- dzīvojamās mājas ietekmes konstante;
- zemes vienības starpgabalainības koeficients;
- zemes vienības novietojuma koeficients;
- meža zemes novietojuma koeficients;
- pagasta meža zemes vidējais novērtējums ballēs;

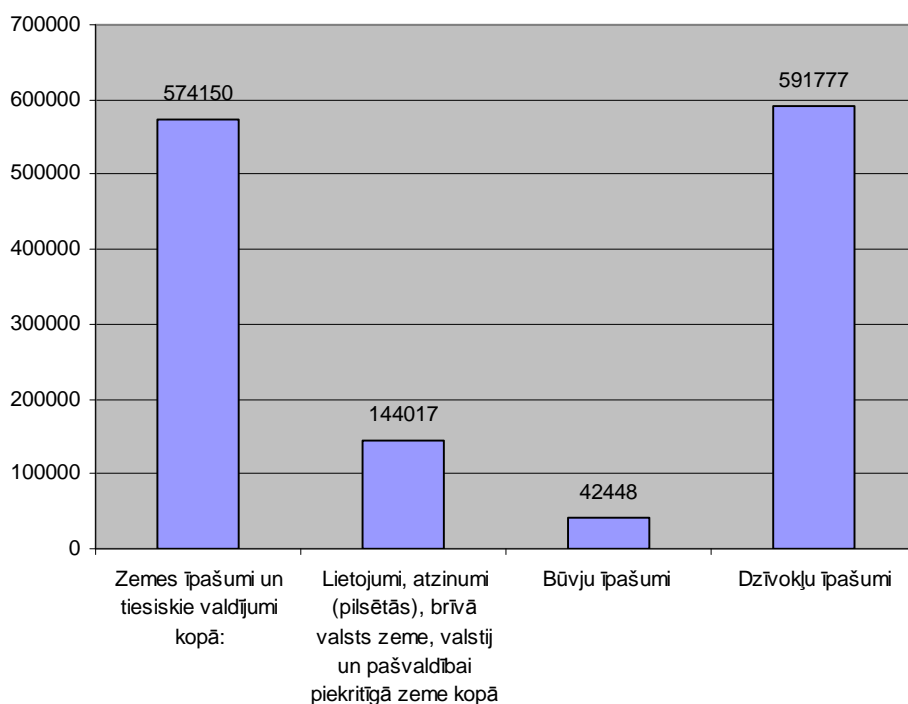
- zemes vienības lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes novērtējums ballēs;
- zemes vienības meža zemes ballhektāru summa;
- jaunaudzes un apmežojumu jaunaudžu vecumā platības ballhektāru summa;
- jaunaudzes un apmežojumu jaunaudžu vecumā platības ballhektāru summas samazinājums;
- jaunaudzes un apmežojumu jaunaudžu vecumā platība;
- ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamās meža zemes platība;
- ar nekustamā īpašuma nodokli apliekamās meža zemes platības ballhektāru summas samazinājums;
- kadastrālās vērtības noteikšanas datums;
- nekustamā īpašuma nodokļa objekta kadastrālās vērtības noteikšanas datums.

Bez kadastrālās vērtēšanas datiem tiek reģistrēti arī šādi zemes vienību raksturojošie kadastra dati:

- platības sadalījums pa zemes lietošanas veidiem (eksplikācija);
- nekustamā īpašuma lietošanas mērķi un tiem piekrītošās platības;
- nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi.

Par būvēm kadastra informācijas sistēmā tiek reģistrēti būves kadastrālās uzmērīšanas dati un šādi kadastrālās vērtēšanas dati:

- ēku kadastrālo vērtību bāze;
- inženierbūvju vērtību bāze;
- apgrūtinājuma koeficients;
- kadastrālās vērtības noteikšanas datums;
- nekustamā īpašuma nodokļa objekta kadastrālās vērtības noteikšanas datums.



3.att. Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie nekustamo īpašumu skaits (uz 01.01.2010.)

Pēc kadastra informācijas sistēmas datiem uz 2010.gada 1.janvāri ir reģistrēti 1,3 miljoni nekustamo īpašumu [5], no tiem lielāko īpatsvaru (44%) sastāda dzīvokļu īpašumi, 42% sastāda zemes īpašumi un tiesiskie valdījumi, 11% - zeme zemes reformas pabeigšanai, kā arī valstij un pašvaldībai piekritīgā zeme un tikai 3% - būvju īpašumi (3.att.). Izvērtējot īpašumu sadalījumu pa Latvijas reģioniem, lielākais to īpatsvars ir Rīgas reģionā, bet pārējos Latvijas reģionos reģistrēto īpašumu skaits ir ļoti līdzīgs (4.att.). Savukārt, analizējot Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto nekustamo īpašumu objektu skaitu, sadalījums veidojas sekojošs:

- 44% - telpu grupas;
- 33% - būves;
- 23% - zemes vienības (5.att.).

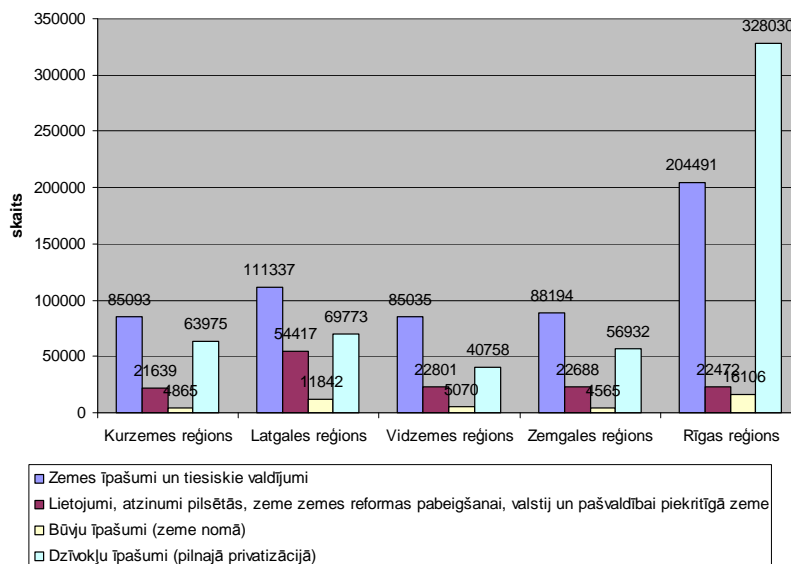
Izvērtējot detalizētāk kadastra datus, kurus nepieciešams izmantot kadastrālās vērtēšanas modeļos, pētījumā vairākos aspektos konstatētas problēmas.

Kā vienu no tiem var atzīmēt informāciju par nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir kadastrālās vērtēšanas vajadzībām noteikta zemes izmantošana, ko pašvaldība nosaka atbilstoši vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam vai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā uzsāktai zemes vai būves izmantošanai, un tas ir viens no būtiskākajiem vērtību ietekmējošajiem faktoriem, no kā ir atkarīga zemes vērtēšanā piemērojamā zemes bāzes vērtība. Pētījuma rezultāti parādīja, ka praksē ļoti bieži mērķus nosaka ar atkāpēm gan no teritorijas plānojuma, gan no uzsāktās zemes vai būves izmantošanas.

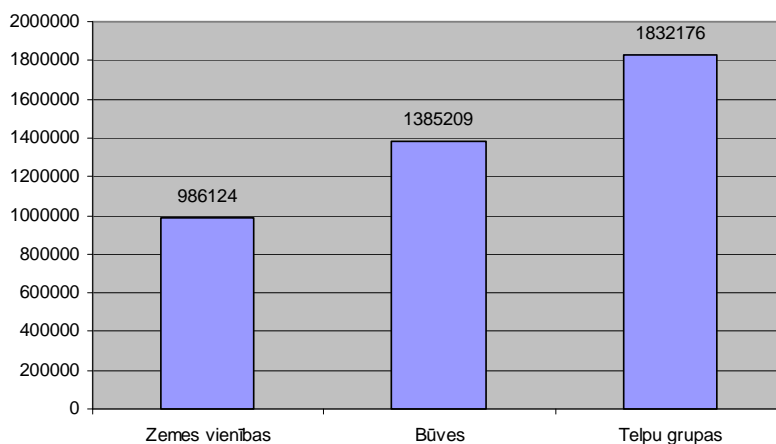
Kadastrālajā vērtēšanā problēmas rada arī apstiprinātā inženierbūvju klasifikācija, tā pārāk detalizēta un vērtēšanas vajadzībām grūti piemērojama, kā rezultātā tiek noteiktas neatbilstošas kadastrālās vērtības.

Ļoti lielam skaitam ēku Kadastra informācijas sistēmā raksturojošie dati ir reģistrēti, pamatojoties uz 90-to gadu beigās

veiktās ēku masveida apsekošanā iegūtās informācijas pamata. Iegūto datu apjoms ir minimāls, un pilnā mērā nenodrošina kadastrālās vērtības noteikšanu atbilstoši spēkā esošajam vērtēšanas modelim.



4.att.. Nekustamo īpašumu skaits Latvijas reģionos (uz 01.01.2010.)



5.att. Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie nekustamā īpašuma objekti (uz 01.01.2010.)

Lai pielietotu attiecīgo vērtēšanas modeli, nepieciešams pilnīgāks datu komplekts. Bez tam būtu jārisina jautājums ne tikai par datu pirmreizēju iegūšanu, bet arī par šo datu aktualizāciju.

Nosakot kadastrālo vērtību, jāpievērš uzmanība jautājumam arī par fiziskā stāvokļa un ēkas nolietotības ietekmi. Tāpat nepietiekama ir dzīvojamo ēku vērtēšanā neizbūvēto palīgtelpu, ārtelpu un labiekārtības izvērtējums, tomēr šajā gadījumā jāņem vērā apstākļi par datu komplektiem konkrētajiem objektiem un jāizsver kā rīkoties gadījumos, kad šī informācija par ēku nav uzkrāta, lai kadastrālajā vērtēšanā nodrošinātu vienlīdzības principu. Jautājums par dzīvojamo ēku vērtēšanas pilnveidošanu ir aktuāls, jo tās, sākot ar 2010.gadu, tiek apliktas ar nekustamā īpašuma nodokli.

Dzīvokļa īpašuma kadastrālā vērtība tiek aprēķināta, ņemot vērā dzīvokļa īpašumā ietilpstošo zemes un ēkas domājamo daļu apmēru un to kadastrālo vērtību. Šāds aprēķins ir apmierinošs dzīvokļu īpašumiem, kas atrodas ēkās ar vienu izmantošanas veidu vai teritorijās ar līdzīgiem vērtību līmeņiem dažādām izmantošanām paredzētiem objektiem. Kadastrālās vērtības aprēķinu metodika dzīvokļa īpašumam, kas atrodas daudzfunkcionālā ēkā vai teritorijā ar atšķirīgiem vērtību līmeņiem starp dažādām izmantošanām, būtu jāmaina un jāņem vērā attiecīgās telpu grupas lietošanas veids. Līdzīgi principi būtu jāievēro arī pie telpu grupu vērtēšanas. Šāds aprēķina modelis iespējams pie nosacījuma, ja par attiecīgo ēku Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēta pilna informācija, t.i. – būvju kadastrālās uzmērīšanas dati [2]. Jautājums par dzīvokļa

īpašuma vērtēšanu ir īpaši aktuāls, jo no šī gada arī dzīvokļa īpašumi tiek aplikti ar nekustamā īpašuma nodokli.

Tā kā kadastra uzdevums ir nodrošināt sabiedrību ar aktuālu kadastra informāciju par visiem valsts teritorijā esošajiem nekustamajiem īpašumiem un to objektiem, turpmāk jāpievērš

lielāka vērība aktuālas informācijas uzkrāšanai par ikvienu kadastra objektu, lai, izmantojot šo informāciju kadastrālo vērtību aprēķinu modeļos, rezultātā varētu iegūt objektīvu kadastrālo vērtību, kas balstītos uz vienlīdzības principiem.

III. SECINĀJUMI UN PRIEKŠLIKUMI

1. Kadastrālās vērtēšanas process ir sarežģīts, tā realizēšanai ir nepieciešami kvalitatīvi un pietiekoša apjoma Kadastra informācijas sistēmā uzkrātie dati, kā arī kadastra objektus raksturojošā informācija.

2. Jāpievērš lielāka vērība to ēku, dzīvokļu un inženierbūvju kadastra datu kvalitātei, kurus nepieciešams izmantot ēku un

inženierbūvju kadastrālās vērtēšanas aprēķinu modeļos objektīvas kadastrālās vērtības iegūšanai.

3. Lai kadastrālās vērtības aprēķina modeļos izmantotu objektīvus un pareizus kadastra datus, nepieciešams pilnveidot normatīvo aktu bāzi un kadastra datu uzkrāšanas sistēmu.

LITERATŪRA

1. Paršova V. Normatīvo aktu piemērošana nekustamā īpašuma formēšanā. I daļa. Zemes īpašumi. – Jelgava: Latvijas Lauksaimniecības universitāte, 2007. – 65lpp.
2. Paršova V. Normatīvo aktu piemērošana nekustamā īpašuma formēšanā. II daļa. Būvju īpašumi. – Jelgava: Latvijas Lauksaimniecības universitāte, 2007. – 184lpp.
3. Baumanē V. Nekustamā īpašuma vērtēšana. Teorētiskie aspekti. Jelgava: Latvijas Lauksaimniecības universitāte (elektronisks izdevums), 2009 – 74lpp
4. Baumanē V. Improvement of cadastral valuations models.// Proceedings of International scientific – methodical conference on the land management, 13 – 14 may, 2009. – Tartu: Estonia University of Life Sciences, 2009. – 11.-16.p
5. Pārskats par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem kadastra objektiem uz 04.01.2010.- <http://www.vzd.gov.lv/sakums/publikacijas-un-statistika/statistika-par-vzd-registros-uzkrato-informaciju/?id=281> – Resurss apskatīts 2010.gada 18.janv.

Vivita Baumanē, doctoral student, lecturer, Mg.oec., Latvia University of Agriculture, Akadēmijas iela 19, Jelgava, LV-3001, telephone: +371 63026152, e-mail: vivita.baumane@llu.lv

Velta Paršova, asoc. prof., Dr.oec., Latvia University of Agriculture, Akadēmijas iela 19, Jelgava, LV-3001, telephone: +371 63026152, e-mail: velta@parsova.lv

Baumanē Vivita, Paršova Velta. Use of cadastre data in cadastral assessment models

In order to ensure operation of the Cadastre, the Cadastre information system is being maintained and improved. Cadastre text and spatial data regarding cadastre objects, which are located in the territory of Latvia, are registered and maintained in the Cadastre information system. In order to specify the value of particular cadastre object, four models of cadastral assessment are developed. These models provide cadastral assessment of all cadastre objects registered in the Cadastre information system.

Cadastral assessment models are approved by regulations of Cabinet No.305, adopted 18 April 2006 “Regulations regarding Cadastral Assessment”, and they are:

- * model of the cadastral value for building land;
- * model of the cadastral value for the rural land of the rural area;
- * model of the cadastral value of a building;
- * model of the cadastral value of an engineering structure.

For calculation of the cadastral value the following data registered in the information system of Cadastre are used - cadastral value base, data characterising cadastre object, purposes of use and encumbrances. Main conclusion of the research is - in models of cadastral assessment cadastre data are very important. Because cadastral value have to be calculated for 1.3 million cadastre objects, the quality and actuality of cadastre data is very important.

Баумане Вивита, Паршова Велта. Использование кадастровых данных в моделях кадастральной оценки

Для обеспечения деятельности кадастра содержится и совершенствуется информационная система государственного кадастра недвижимого имущества (далее - информационная система кадастра). В этой системе регистрируют текстовые и пространственные данные о кадастровых объектах, находящихся в на территории Латвии. Чтобы рассчитать кадастровую стоимость конкретного кадастрового объекта, разработаны четыре модели оценки, тем самым обеспечивая оценку всех кадастровых объектов, зарегистрированных в информационной системе кадастра. Эти модели оценки кадастровой стоимости утверждены соответствующими правилами Кабинета министров, и такими являются:

- * модель оценки кадастровой стоимости застроенной земли;
- * модель оценки кадастровой стоимости земли сельской местности;
- * модель оценки кадастровой стоимости строений;
- * модель оценки кадастровой стоимости инженерных сооружений.

Кадастровую стоимость рассчитывают на основе следующих кадастровых данных, зарегистрированных в информационной системе кадастра:

- базис кадастровой стоимости;
- данные, характеризующие кадастровый объект;
- цель использования недвижимого имущества;
- обременения.

Главным выводом исследования является то, что самое большое значение в моделях оценки кадастровой стоимости имеют именно кадастровые данные. Поскольку в Латвии имеется 1,3 миллиона кадастровых объектов, большое внимание должно быть обращено на качество этих данных и их соответствие реальной ситуации.