

Pārskats par inženierbūvju bāzes vērtību noteikšanu 2010.gadam

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma Pārejas noteikumu 24.punkts nosaka, ka Ministru kabinets līdz 2010.gada 1.martam izdara grozījumus 2009.gada 18.augusta Ministru kabineta noteikumos Nr.948 „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2010.gadam”, apstiprinot inženierbūvju bāzes vērtības, ievērojot Ministru kabineta 2009.gada 22.decembra noteikumos Nr.1620 „Noteikumi par būvju klasifikāciju” noteikto klasifikāciju (turpmāk – Būvju klasifikācija). Apstiprinātajām bāzes vērtībām kadastrālo vērtību aprēķinam jāstājas spēkā 2010.gada 1.martā.

Būvju klasifikācija izstrādāta balstoties uz Eiropas Savienības Statistiskās biroja *Eurostat* izstrādāto Būvju klasifikāciju CC, kā arī ņemot vērā Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumu Nr.182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu" 26.pielikumu un 37.pielikumu un Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumu Nr.305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" (turpmāk – Vērtēšanas noteikumi) 1.pielikumu „Ēku tipi” un 2.pielikumu „Inženierbūvju (elementu) tipi”. Ministru kabinetā iesniegtajos noteikumos „Grozījumi Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumu Nr.305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”” 1.pielikumā noteikta tipu pārejas tabula, lai nodrošinātu sasaisti starp abām klasifikācijām.

Būvju klasifikācija nosaka 87 dažādus inženierbūvju tipus līdzšinējo Vērtēšanas noteikumos noteikto 752 (703 tipi, 49 elementi) tipu vietā. Vienlaikus Būvju klasifikācija nosaka arī 14 jaunus ēku tipus – pārsvarā klasē „Rezervuāri, bunkuri, silosi, noliktavas”, kas iepriekš bija klasificēti kā inženierbūves. Kopumā uz ēku sadaļu no inženierbūvēm pārklasificējas 208 tipi. Kā kadastra objektam neatbilstoši, ar Būvju klasifikāciju ir slēgti 114 tipi – tie ir tipi, kas kā viena no sastāvdaļām ietilpst kāda cita tipa sastāvā, vai arī tiek nodalītas no nekustamā īpašuma (būves) kā iekārtas.

Inženierbūvju bāzes vērtības noteiktas atbilstoši Vērtēšanas noteikumu 50.punktam, analizējot:

1. informāciju par inženierbūves tiešajām būvizmaksām;
2. Centrālās statistikas pārvaldes (turpmāk – CSP) publicētos būvniecības izmaksu indeksus;
3. tiešo būvizmaksu un rūpniecības tipa grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecību.

Vērtēšanas noteikumu 51.punkts papildus nosaka, ka inženierbūvju tipiem, par kuriem nav informāciju par inženierbūves tiešajām būvizmaksām, bāzes vērtību noteikšanai izmanto ar Ministru kabineta 2006.gada 3.janvāra noteikumiem Nr.19 „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi” apstiprinātās inženierbūvju tipu bāzes vērtības, tās indeksējot ar CSP noteiktajiem būvniecības izmaksu indeksiem.

1.Informācija par inženierbūves tiešajām būvizmaksām

Informāciju par inženierbūvju tiešajām būvizmaksām Valsts zemes dienests (turpmāk – VZD) saņem no Ekonomikas ministrijas, atbilstoši Ministru kabineta 2008.gada 18.augusta noteikumiem Nr.660 "Kārtība, kādā sniedz informāciju par izsniegtajām būvatļaujām un ekspluatācijā pieņemtajām būvēm, kā arī kārtība, kādā šī informācija ir pieejama". Par laika periodu 2009.gada janvāris – 2009.gada oktobris saņemtas 3427 projektu būvniecības izmaksas, tai skaitā inženierbūvju būvniecības izmaksas 502 projektos.

Papildus informācija tika apzināta no dažādiem citiem avotiem – pašvaldībām, būvniecības organizācijām, inženierbūvju apsaimniekotājiem, ostu pārvaldēm, būvniecības un celtniecības portālos pieejamajām ziņām, atskaitēm par būvniecības projektu izmaksu izpēti gaitu un rezultātiem. Ar pašvaldību nozīmēto konsultantu (darbam pie kadastrālo vērtību bāzes izstrādes) palīdzību veiktas konsultācijas ar pašvaldību būvvaldes speciālistiem,

būvniecības speciālistiem, tāmētājiem. Analizēts arī Analītiskais Būvniecības Izmaksu Katalogs 2009.

Jaunākās būvniecības izmaksas bija pieejamas aptuveni 30 % no visiem inženierbūvju tiptiem. Pārējiem inženierbūvju tiptiem bāzes vērtību noteikšanai izmantota ar Ministru kabineta 2006.gada 3.janvāra noteikumiem Nr.19 "Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi" apstiprinātās inženierbūvju tipu bāzes vērtības, tās indeksējot ar CSP noteiktajiem būvniecības izmaksu indeksiem. Ar 2006.gada 16.maija grozījumiem Ministru kabineta noteikumos Nr.19 "Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi" apstiprināto 752 inženierbūvju tipu bāzes vērtības noteiktas 2004. – 2005.gadā un atbilst 2003.gada vienas vienības būvniecības izmaksām.

2.CSP būvniecības izmaksu indeksu izmantošana

Gadījumos, kad informācija par būvniecības izmaksām kādiem no inženierbūvju tiptiem pieejama par agrāku laika periodu, pārejai no attiecīgā gada uz 2009.gada būvniecības izmaksām, izmantota CSP interneta mājas lapā www.csb.gov.lv publicētā informācija par būvniecības izmaksu indeksiem un to pārmaiņām sadalījumā pa objektiem pa ceturkšņiem.

Atbilstoši CSP aprakstītajai metodoloģijai, Būvniecības izmaksu indekss (turpmāk – BII) raksturo izpildīto būvdarbu izmaksu pārmaiņas pārskata periodā attiecībā pret bāzes periodu. Aprēķinot BII, tiek salīdzinātas izmantoto būvmateriālu cenas būvniecībā, nodarbināto strādnieku darba samaksa un izmaksas celtniecības mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācijai. BII aprēķināti astoņās grupās:

- daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas;
- ģimenes mājas;
- viesnīcas;
- biroji;
- rūpniecības, lauksaimniecības un tirdzniecības ēkas;
- izglītības, veselības aprūpes un sporta ēkas;
- transporta objekti;
- pazemes maģistrālie cauruļvadi.

Atbilstoši CSP aprakstītajai metodoloģijai, BII aprēķina pamatā ir Laspeiresa tipa formula. BII aprēķinos indeksa salīdzinājuma (bāzes) periods ir 2005.gads (2005=100).

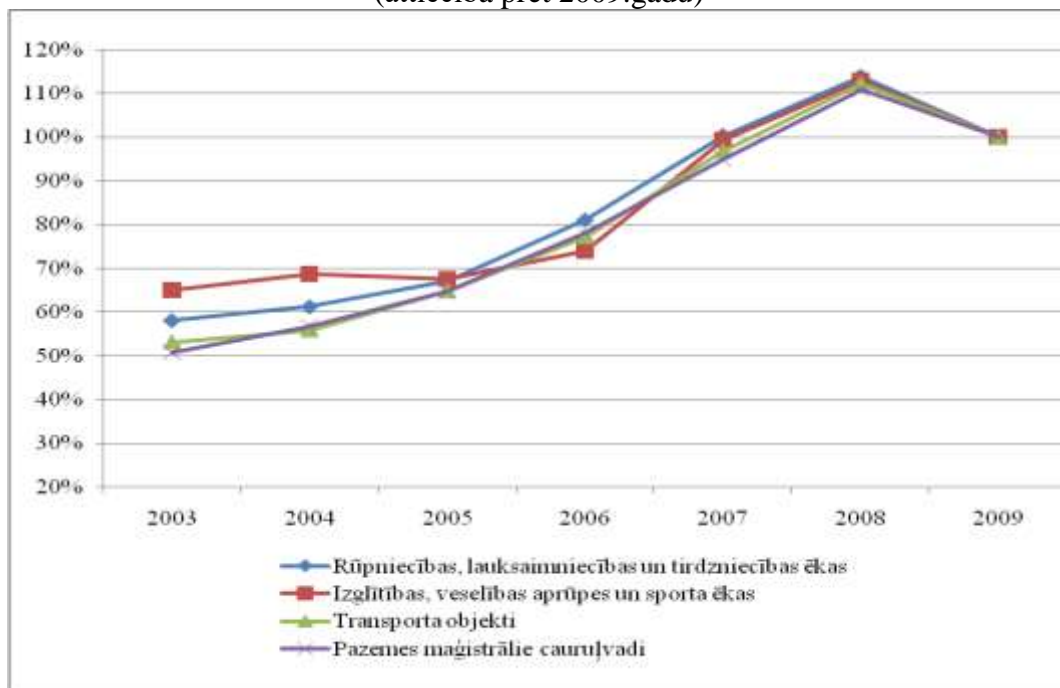
Inženierbūvju tipu bāzes vērtību noteikšanai nepieciešama informācija par būvniecības izmaksām 2009.gadā. Ņemot vērā to, ka CSP noteiktie BII ir attiecināmi pret vienu periodu (2005=100), VZD izteica būvniecības izmaksu izmaiņas uz 2009.gadu. Būvniecības izmaksu izmaiņas uz 2009.gadu VZD aprēķināja, 2009.gada attiecīgā ceturkšņa BII dalot ar attiecīgā gada attiecīgā ceturkšņa BII un aprēķinot attiecīgā gada vidējās būvniecības izmaksu izmaiņas no trīs pirmajiem ceturkšņiem (par 2009.gada ceturto ceturksni informācija 2010.gada janvārī vēl nebija publicēta), rezultātu izsakot procentos (1.attēls).

1.attēls. Būvniecības izmaksu izmaiņas
(2009 = 100%)

| Gadi | Rūpniecības, lauksaimniecības un tirdzniecības ēkas | Izglītības, veselības aprūpes un sporta ēkas | Transporta objekti | Pazemes maģistrālie cauruļvadi |
|------|--|---|-----------------------|--------------------------------------|
| 2008 | 88% | 89% | 89% | 90% |
| 2007 | 100% | 101% | 104% | 106% |
| 2006 | 125% | 137% | 131% | 129% |
| 2005 | 150% | 148% | 155% | 155% |
| 2004 | 164% | 146% | 180% | 177% |
| 2003 | 173% | 154% | 188% | 198% |
| 2002 | 169% | 153% | 184% | 182% |
| 2001 | 162% | 140% | 177% | 182% |
| 2000 | 151% | 132% | 170% | 161% |

Rūpniecības, transporta, pazemes maģistrālo cauruļvadu un sabiedriskās apbūves būvēm būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003.gada līdz 2009.gadam, par atskaites punktu pieņemot 2009.gadu, grafiski parādīta 2.attēlā.

2.attēls. Būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003.gada līdz 2009.gadam
(attiecība pret 2009.gadu)



3. Tiešo būvzmaksu un rūpniecības tipa grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecība.

Būvzmaksu un rūpniecības ēku tipu grupas vidējā valsts cenu līmeņa attiecība 2010.gada inženierbūvju bāzes vērtību izstrādei ir noteikts 0.31 – tas nozīmē, ka inženierbūvju bāzes vērtības tiek noteikta, attiecīgā tipa 2009.gada būvniecības izmaksām piemērojot koeficientu 0.31.

Būvizmaksu un ēku tipu grupas vidējo valsts cenu līmeņa attiecību nosaka izmantojot Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – kadastra informācijas sistēma) nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē (turpmāk – nekustamā īpašuma tirgus datu bāze) uzkrāto informāciju. Ēku vienas vienības tirgus cenu un attiecīgo ēku tipu būvizmaksu vidējās attiecības valstī (turpmāk, nekustamā īpašuma tirgus cenu un būvizmaksu vidējās attiecības valstī) nosaka no nekustamā īpašuma tirgus datiem ar darījuma objekta sastāvu – zeme ar ēkām. Ja nekustamā īpašuma tirgus datu skaits ir pietiekošs, tad nekustamā īpašuma tirgus cenu un būvizmaksu vidējās attiecības valstī nosaka katram ēkas tipam, pretējā gadījumā – ēku tipu grupai.

Nekustamā īpašuma tirgus cenu un būvizmaksu vidējās attiecības valstī noteikšanai, visu valsts teritoriju, kur ir reģistrēti analizē izmantojamie nekustamā īpašuma tirgus dati, sadala teritorijās, ievērojot šādus nosacījumus:

- notikušo darījumu skaits katrā teritorijā ir ne mazāks par 30;
- teritorijā ir apvienotas vairākas teritoriālas vienības ar līdzīgu ēkas tipa cenu līmeni.

Katrā teritorijā visiem analizē izmantojamiem nekustamā īpašuma tirgus datiem aprēķina ēkas vienas vienības nekustamā īpašuma tirgus cenas un attiecīgā ēkas tipa būvizmaksu attiecību un no iegūtiem lielumiem izrēķina 10% nogriezto vidējo vērtību (10% nogriezto vidējo vērtību rēķina kā vidējo vērtību no pieaugošā secībā sakārtotas datu kopas, neizmantojot 10% elementus no datu kopas abiem galiem).

Visās teritorijās aprēķina ietekmes koeficientus, attiecinot attiecīgajā teritorijā kadastra informācijas sistēmā reģistrēto noteikta ēkas tipa ēku skaitu pret kopējo šī ēkas tipa ēku skaitu, kas reģistrēts kadastra informācijas sistēmā visās apskatāmajās teritorijās.

Pareizinot ietekmes koeficientu ar ēkas vienas vienības nekustamā īpašuma tirgus cenas un attiecīgā ēkas tipa būvizmaksu attiecību 10% nogriezto vidējo vērtību un saskaitot iegūtos lielumus pa visām teritorijām, iegūst ēku vienas vienības nekustamā īpašuma tirgus cenu un attiecīgo ēku tipu būvizmaksu vidējo procentuālo attiecību noteiktajam ēkas tipam (vai ēku tipu grupai) valstī kopumā.

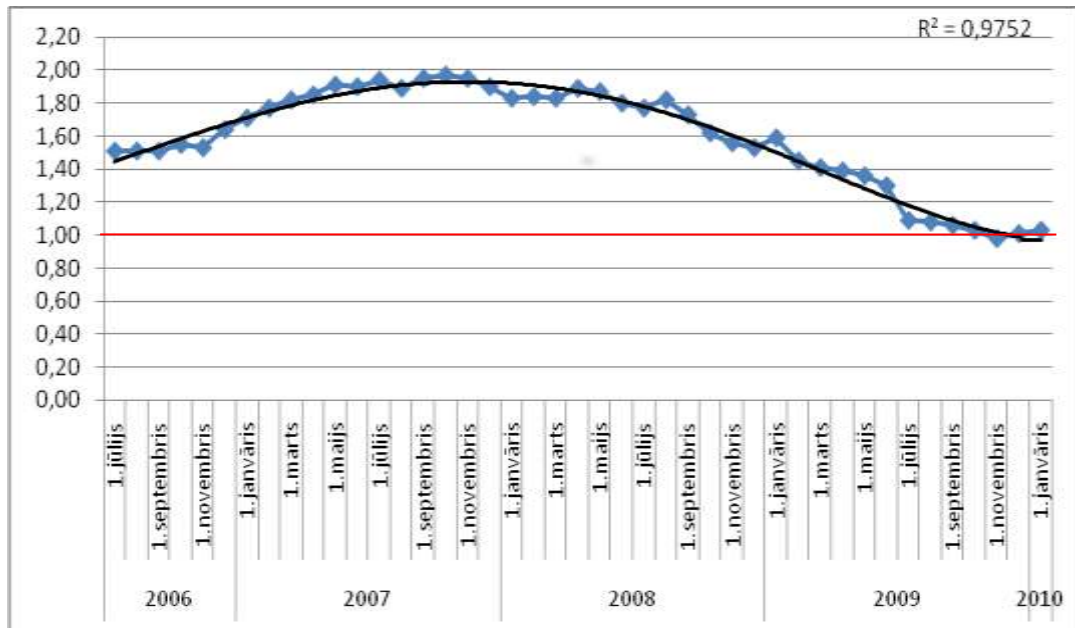
Būvniecības izmaksu un rūpniecības tipa grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības noteikšanai 2010.gadam tika analizēta:

- nekustamā īpašuma tirgus informācija par pirkumu darījumiem ar sastāvu zeme ar ēkām laika periodā no 2009.gada 1.jūnija līdz 31.decembrim;
- nekustamā īpašuma tirgus izmaiņu tendence no 2005.gada līdz 2009.gadam;
- 2006.gada vērtību bāzes izstrādē noteiktās nekustamā īpašuma tirgus cenu un būvizmaksu vidējās attiecības valstī visām ēku tipu grupām;
- būvniecības izmaksu indeksu izmaiņas.

Atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē reģistrētajai no Zemesgrāmatas saņemtajai nekustamā īpašuma tirgus informācijai, rūpnieciskās ražošanas nekustamo īpašumu grupā par laika periodu no 2009.gada 1.jūnija līdz 31.decembrim reģistrēts 181 darījums, kuru sastāvā ir būves. Darījumu apjoms ir nepietiekoši tiešo būvizmaksu un rūpniecības tipa grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības noteikšanai.

Ņemot vērā, ka nekustamā īpašuma tirgū kopš 2007.gada ir novērojams cenu kritums, nosakot nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņu indeksus, konstatēts, ka nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenis 2009.gada 2.pusgadā atbilst 2005.gada 2.pusgada nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim (3.attēls).

3.attēls Nekustamā īpašuma tirgus izmaiņu tendence attiecībā pret 2005.gada 2.pusgadu



Ņemot vērā to, ka nekustamā īpašuma tirgus ir atgriezies 2005.gada 2.pusgada līmenī, iepriekš – 2006.gada kadastrālo vērtību bāzes izstrādes laikā – noteiktās būvniecības izmaksu un visu ēku tipu grupu (tai skaitā rūpniecības tipa grupas ēku) cenu līmeņu attiecības ir izmantojamas, korigējot tās attiecībā uz informāciju par būvzmaksu izmaiņām no 2003.gada uz 2009.gadu. Šo attiecību aprēķiniem tika izmantota nekustamā īpašuma tirgus informācija par laika periodu no 2005.gada līdz 2006.gadam un attiecība aprēķināta pret 2003.gada būvzmaksām.

Papildus pamatojums iepriekš izteiktajam pieņēmumam, ka 2009.gada nekustamā īpašuma tirgus cenu un 2003.gada būvzmaksu sakarības ir atbilstošas 2006.gada noteiktajām sakarībām, ir tāds, ka viengimenes un divģimeņu dzīvojamo māju ēku tipu grupas būvzmaksu un cenu līmeņu attiecība, izmantojot nekustamā īpašuma tirgus darījumus par laika periodu no 2009.gada 1.jūnija līdz 31.decembrim (savstarpēji salīdzināmi 362 darījumi) attiecībā pret 2003.gada būvzmaksām noteikta 1.46, savukārt 2006.gadā noteiktā attiecība ir 1.40.

Lai no attiecības, kas izteikta pret 2003.gada būvzmaksām pārietu uz attiecību, kas izteikta pret 2009.gada būvzmaksu, tika piemērots no CSP datiem noteiktais būvzmaksu izmaiņu indekss pārejai no 2003.gada uz 2009.gadu (4.attēls).

4.attēls 2003.gada un 2009.gada būvzmaksu attiecība pret 2005 -2006.gada nekustamā īpašuma tirgus cenām

| Ēku tipu grupas | 2003.gada būvzmaksu un ēku tipu grupu vidējo valsts 2005 – 2006.gada cenu līmeņu attiecība | Vidējās būvniecības izmaksu izmaiņas no 2003.gada uz 2009. gadu | 2009.gada būvzmaksu un ēku tipu grupu vidējo valsts 2005 -2006.gada cenu līmeņu attiecība |
|---|--|---|---|
| Viengimenes un divģimeņu dzīvojamās mājas | 1,40 | 1,57 | 0,89 |
| Daudzdzīvokļu mājas | 1,20 | 1,98 | 0,60 |

| | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Darījumu iestāžu un komerciāla rakstura ēkas | 1,24 | 2,4 | 0,52 |
| Sabiedriskās ēkas | 0,41 | 1,54 | 0,27 |
| Rūpniecības ēkas | 0,53 | 1,73 | 0,31 |
| Lauksaimniecības ēkas | 0,25 | 1,73 | 0,14 |
| Satiksmes un sakaru ēkas | 0,53 | 1,88 | 0,28 |
| Inženiertehniskās un energoapgādes ēkas | 0,30 | 1,97 | 0,15 |
| Iepriekš neklasificētas ēkas | 0,60 | 1,57 | 0,38 |

4. Inženierbūvju tipu bāzes vērtību noteikšana.

Lineārajām inženierbūvēm, kā arī ar lineārajām inženierbūvēm cieši saistītajām punktveida inženierbūvēm bāzes vērtības noteiktas kā viena vidējā vērtība valstī. Dalījumā pa rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējuma vērtību zonām bāzes vērtības diferencētas tādiem punktveida inženierbūvju tipiem, kas kā papildelements ietilpst ražošanas kompleksos, piemēram, dūmeņi, ražošanas procesu estakādes. Diferencētas bāzes vērtības pa vērtību zonām noteikta arī inženierbūvju tipiem „Krastmalas ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem” un „Jūras ostu piestātnes” un to apmēri saistīti ar piestātņu dziļumu attiecīgajās vērtību zonās.

Tipu 24200101 – „Ķieģeļu dūmeņi”, 24200101 – „Dzelzsbetona dūmeņi” un 21410302 – „Rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādes” bāzes vērtības tiek dalītas pa vērtību zonām, ievērojot rūpniecības ēku tipu grupas bāzes vērtību līmeni pa zonām.

Tipu 21510101 – „Krastmalas ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem” un 21510202 – „Jūras ostu piestātnes” bāzes vērtības tiek dalītas pa zonām, izvērtējot nekustamā īpašuma lietošanas mērķa (turpmāk – lietošanas mērķis) 1107 – „Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve” vērtību līmeņus pa vērtību zonām, jo dalījumā ir izvērtēts piestātņu dziļums. Minēto inženierbūvju visaugstākās bāzes vērtības ir zonās, kur zemes bāzes vērtība attiecīgajam lietošanas mērķim ir virs 10,00 Ls/m². Vērtību zonās, kur lietošanas mērķim ir līdz 1,00 Ls/m², inženierbūvju tipiem 21510101 – „Krastmalas ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem” un 21510202 – „Jūras ostu piestātnes” piemērota inženierbūvju tipa 21510102 – „Iekšzemes ūdeņu piestātnes” bāzes vērtība.

Lai sabiedrībai būtu vieglāk uztvert un lietot inženierbūvju bāzes vērtības, tās apstiprināšanai ir iesniegtas divas atsevišķās tabulās:

- inženierbūves, kurām bāzes vērtība noteikta viena uz valsti;
- inženierbūves, kurām bāzes vērtība diferencēta pa vērtību zonām.