



Valsts zemes dienests



PĀRSKATS
PAR KADASTRĀLO VĒRTĪBU
BĀZES IZSTRĀDI
(atbilstoši situācijai nekustamo īpašumu tirgū
uz 2019.gada 1.jūliju)

VZD 2020

Saturs

Ievads	4
Kopsavilkums	5
1. Kadastrālās vērtēšanas metodikas izmaiņas	8
2. Nekustamā īpašuma vērtēšanas modeļi	9
2.1. Vērtību zonējums	9
2.2. Zemes vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji	10
2.2.1. Apbūves zeme	10
2.2.2. Lauku zeme	11
2.3. Ēku vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji	12
2.3.1. Savrupmājas vērtības aprēķina modelis	12
2.3.2. Daudzfunkcionālās ēkas vērtības aprēķina modelis	13
2.3.3. „Citas nedzīvojamās ēkas” vērtības aprēķina modelis	14
2.4. Inženierbūves	15
3. Nekustamā īpašuma tirgus	15
3.1. Ekonomiskās situācijas ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu	15
3.2. Nekustamā īpašuma tirgus darījumi	18
3.2.1. Statistiskie rādītāji	18
3.2.2. Tirgus cenu izmaiņu tendences	21
3.2.3. Darījumu statistika jaunās vērtību bāzes izstrādei	22
3.3. Lauksaimniecības zemes nomas maksas	24
4. Kadastrālo vērtību bāze	24
4.2. <i>Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa</i>	25
4.2.1. Īpašumu grupas raksturojums	25
4.2.2. Zemes vērtību bāze	26
4.2.3. Ēku vērtību bāze	31
4.2.4. Procentuālais zemes un ēku sadalījums kopējā īpašuma tirgus vērtībā savrupmāju apbūves teritorijās	34
4.3. <i>Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa</i>	35
4.3.1. Īpašumu grupas raksturojums	35
4.3.2. Zemes vērtību bāze	37
4.3.3. Ēku vērtību bāze	41
4.4. <i>Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa</i>	43

4.4.1.	Īpašumu grupas raksturojums	43
4.4.2.	Zemes vērtību bāze	45
4.4.3.	Ēku vērtību bāze	48
4.5.	<i>Lauku nekustamo īpašumu grupa</i>	51
4.5.1.	Īpašumu grupas raksturojums	51
4.5.2.	Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību bāze	52
4.5.3.	Lauksaimniecības ēku vērtību bāze	55
5.	Kadastrālo vērtību izmaiņas	56
5.1.	Kadastrālo vērtību izmaiņu būtiskākie iemesli.....	56
5.2.	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence.....	57
5.3.	Dzīvojamo īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas	59
5.3.1.	Individuālās apbūves īpašumi	59
5.3.2.	Dzīvokļu īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas	63
5.4.	Komercapbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas.....	66
5.5.	Ražošanas īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas.....	70
5.6.	Lauku zemes kadastrālo vērtību izmaiņas	73
6.	Projektēto kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai	77
7.	Pielikums	79

Ievads

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma (turpmāk – Kadastra likums) 66.pantu nekustamo īpašumu kadastrālo vērtēšanu veic Valsts zemes dienests (turpmāk – Dienests). Kadastrālās vērtēšanas pamatprincipus nosaka Kadastra likums, savukārt, precīzu kadastrālās vērtēšanas kārtību nosaka uz likuma pamata izdotie Ministru kabineta 2020.gada 18.februāra noteikumi Nr.103 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (turpmāk – Vērtēšanas noteikumi).

Kadastrālā vērtēšana ir uz tirgus vērtības noteikšanas principiem balstīta masveida nekustamo īpašumu vērtēšana uz konkrētu datumu, izmantojot reģistrētus datus un vienotas metodes. Kadastrālo vērtēšanu veido kadastrālo vērtību bāzes izstrāde (vērtību zonējumu izstrāde un kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana) un kadastrālo vērtību aprēķins. Kadastrālo vērtību aprēķina vajadzībām izveidotie vērtību aprēķina modeļi (formulas) ir iestrādāti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma), nodrošinot automatizētu visu īpašumu vērtību aprēķinu.

2019.gada 24.oktobrī Saeima pieņēma grozījumus Kadastra likumā¹. Atbilstoši Kadastra likuma Pārejas noteikumu 33.punktam noteikts kadastrālo vērtību bāzi 2022.—2025. gadam (turpmāk – jaunā kadastrālo vērtību bāze) izstrādāt atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū, kāda tā bija 2019. gada 1.jūlijā. Ministru kabinetam vērtību bāze jāapstiprina līdz 2020. gada 31.jūlijam, savukārt kadastrālās vērtības aprēķinam to piemēro no 2022. gada 1.janvāra.

Ar Vērtēšanas noteikumiem apstiprinātās vērtēšanas metodikas izmaiņas ņemtas vērā gan nosakot jauno vērtību bāzi, gan aprēķinot kadastrālās vērtības. Visas vērtēšanas metodikā ietvertās izmaiņas aprakstītas sadaļā “*Kadastrālās vērtēšanas metodikas izmaiņas*”.

Šajā pārskatā ietverta informācija par jaunās kadastrālo vērtību bāzes izstrādi apbūves īpašumiem un lauksaimniecības zemei ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Ar izmaksu pieeju noteiktā kadastrālo vērtību bāze nedzīvojamām ēkām un inženierbūvēm ietverta “Pārskatā par nedzīvojamo ēku un inženierbūvju vērtību bāzes izstrādi”², savukārt ar ienākumu pieeju noteiktā kadastrālo vērtību bāze meža zemēm ietverta “Pārskatā par meža zemes kadastrālo vērtību bāzes izstrādi”³.

Jaunā kadastrālo vērtību bāze visām nekustamo īpašumu grupām izstrādāta balstoties uz 2016. līdz 2019.gada nekustamā īpašuma tirgus informācijas pamata un noteikta uz 2019.gada 1.jūliju. Kadastrālo vērtību bāzes atbilstības pārbaudei izmantota tirgus darījumu informācija no 2017.gada līdz 2019.gada 1.jūlijam.

Lauku nekustamo īpašumu grupai pārskatīts lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums un meža zemes zonējums, savukārt apbūves īpašumu grupai izstrādāts vienots apbūves zonējums, apvienojot vienā zonējumā iepriekš esošo dzīvojamo māju apbūves zonējumu, rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējumu un komercobjektu apbūves zonējumu. Visām nekustamo īpašumu grupām aktualizēti kadastrālo vērtību bāzes rādītāji.

¹ Likums “grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā”. Latvijas Vēstnesis, 30.10.2019., Nr.2019/220.1

² http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2020/07/KV_baze_metodika_Nedz_%C4%92k_IB.pdf

³ http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2020/07/KV_baze_metodika_Meza_zeme.pdf

Vērtību zonējumu robežu izvērtēšanā un vērtību līmeņa noteikšanā piedalījušies visu pašvaldību norīkotie atbildīgie pārstāvji.

Kadastrālo vērtību bāze⁴, kuru no 2016.gada izmanto spēkā esošo kadastrālo vērtību aprēķinam, izstrādāta pēc nekustamā īpašuma tirgus informācijas uz 2012.-2013.gadu. Ņemot vērā tirgus cenu izmaiņu tendences kopš 2013. gada, kadastrālās vērtības pieaug īpaši tām nekustamā īpašuma grupām, kas iepriekš bija nepilnīgi novērtētas (kā, piemēram, jauno projektu dzīvokļi, mājas, jaunie biroji u.c.). Papildus kadastrālo vērtību pieaugumu aptuveni 18-20% visiem īpašumiem veido arī iepriekš Kadastra likumā atceltā⁵ vērtību atbilstība nekustamo īpašumu tirgus situācijai 85% apmērā, jo spēkā esošā vērtību bāze izstrādāta ar vidējo atbilstību 85 % līmenī.

Izmaiņas kadastrālo vērtību bāzē nav viennozīmīgi saistāmas ar nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma apmēru un nekustamā īpašuma nodokļu ieņēmumiem pašvaldībās, jo atbilstoši Ministru kabineta 2019. gada 11. oktobra sēdes protokola. Nr. 47 1. § 4. punktam 12 mēnešu laikā pēc Ministru kabineta noteikumu par kadastrālo vērtību bāzes apstiprināšanas ir nepieciešams iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā grozījumus likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli", kas nodrošinātu samērīgu nekustamā īpašuma nodokli. Papildus tam pašvaldībām ir tiesības noteikt diferencētas nekustamā īpašuma nodokļa likmes.

Ņemot vērā vīrusa pandēmijas krīzi, tiks vērtēta tās ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu un nepieciešamības gadījumā jaunā kadastrālo vērtību bāze tiks precizēta. Tās piemērošanas termiņu kadastrālo vērtību aprēķinā noteiks Ministru kabinets.

Kopsavilkums

Jaunā kadastrālo vērtību bāze atbilstoši Kadastra likumam izstrādāta atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū uz 2019. gada 1. jūliju. Ievērojot nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņu tendences kopš 2013. gada, kadastrālo vērtību pieaugums ir praktiski visās īpašuma grupās visā valsts teritorijā.

Kadastrālo vērtību pieaugumu ~ 20 % apmērā visiem īpašumiem veido ar Saeimā 2017. gada 18. maijā pieņemto likumu "Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā" izdarītie grozījumi, izslēdzot 71. panta otro daļu, kas noteica kadastrālās vērtības aprēķinā piemērot koeficientu 0,85 (85 % atbilstība nekustamā īpašuma tirgus līmenim uz noteikto atskaites punktu laikā).

Visizteiktākais cenu kāpums nekustamā īpašuma tirgū kopš 2013. gada ir lauku īpašumu grupā lauksaimniecībā izmantojamām zemēm visā valsts teritorijā. Lauku nekustamā īpašuma grupā vērtību izmaiņas skar visas lauku pašvaldības – pieaug gan lauksaimniecībā izmantojamās zemes, gan meža zemes bāzes vērtības, tomēr meža zemes vērtības ir kārtām zemākas nekā lauksaimniecībā izmantojamās zemes. Vislabākās meža zemes vērtība ir 460 EUR/ha, turpretī vislabākās kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamās zemes ir 9000 EUR/ha. Caurmērā valstī lauksaimniecībā izmantojamām zemēm vērtības ir ~ 3000 EUR/ha. Vislielākie kadastrālo vērtību

⁴ Ministru kabineta 2014.gada 23.decembra noteikumi Nr.838 "Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2016., 2017., 2018. un 2019. gadam". Latvijas Vēstnesis, 08.01.2015., Nr.4.

⁵ Likums "Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā". Latvijas Vēstnesis. 25.05.2017., Nr.102.

pieaugumi ir Kurzemes (188%) un Zemgales (181%) reģionos, kur ir kvalitatīvāks un lielāks lauksaimniecībā izmantojamo zemju īpatsvars.

Lauksaimniecības ēku grupā izmaiņas ir nebūtiskas, lielākajā daļā pašvaldību kadastrālās vērtības samazināsies, ko izraisa pirmapstrādes ēku, noliktavu un šķūņu apjoma mērvienības maiņa no kubatūras uz kopējo platību, kā arī fiziskā nolietojuma pārrēķināšana, ņemot vērā faktisko ēkas vecumu un pēdējās apsekošanas datumu.

Lauku grupas zemes kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums valstī - 167%.

Dzīvojamās apbūves nekustamā īpašuma grupā lielākie kadastrālo vērtību pieaugumi ir dzīvokļu segmentā (~2,3 reizes), jaunajām savrupmājām (~2,6 reizes), kā arī atsevišķās teritorijās individuālo māju apbūves zemēm, bet samazinās daudzdzīvokļu māju apbūves zemēm (par ~10%) un lielākajā daļā valstī savrupmājām (~40%), kas būvētas līdz 2000.gadam. Kadastrālo vērtību izmaiņas tiešā veidā ir ietekmējušas darījumu cenu kāpums nekustamā īpašuma tirgū gan dzīvokļiem, gan savrupmājām (it īpaši Rīgā un tās tuvumā esošajos novados), tāpat no jauna ieviestais būvniecības perioda izvērtējums, kā arī zemāks atbilstības līmenis nekustamā īpašuma tirgum jaunām ēkām, kas būvētas pēc 2000.gada.

Kadastrālā vērtība dzīvokļiem jauno projektu ēkās, kas būvētas pēc 2000.gada (tie gan ir tikai ~5% no kopējā dzīvokļu skaita valstī), pieaug pilnīgi visiem īpašumiem par vismaz ~30 un vairāk procentiem. Sērijveida dzīvokļiem kadastrālā vērtība ēkās, kas būvētas līdz 2000.gadam pieaug (~2 reizes) galvenokārt nacionālās nozīmes pilsētās un aktīvajos Pierīgas novados. Nebūtiski dzīvokļu kadastrālo vērtību samazinājumi veidojas dzīvošanai nepiemērotās vietās pilsētu nomalēs un lauku teritorijās, ko pamatā izraisa detalizētāka labiekārtojumu izvērtēšana.

Kopumā nacionālās nozīmes pilsētās lielākais dzīvokļu projektēto kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums ir Jūrmalā (180%), Rīgā (132%), kā arī Valmierā (104%).

Savrupmāju segmentā kadastrālo vērtību kāpums ir vērojams teritorijās, kur pēc 2000. gada notikusi intensīva attīstība. Tie ir gan jaunie ciemati Pierīgā, gan teritorijas Rīgā un Jūrmalā, kur, attīstoties jaunajai apbūvei, atjaunota arī no iepriekšējām paaudzēm mantotā apbūve. Ārpus Rīgas reģiona tās ir atsevišķas vietas, piemēram, vienotā ainaviskā stilā izveidotajā apbūves ciematā "Amatciems" Amatas novadā. Tomēr ņemot vērā gan no jauna izvērtējamās ēku raksturojošos rādītājus, gan dzīvojamā fondā esošo savrupmāju stāvokli valstī kopumā, valstī ap 40% savrupmāju vērtības samazināsies.

Dzīvojamās apbūves zemes segmentā kadastrālās vērtības pieaugums ir individuālās apbūves zemēm teritoriāli nelielā valsts daļā, pārsvarā dārgajās teritorijās, kur kadastrālā vērtība līdz šim ievērojami atpalika no nekustamo īpašumu tirgus vērtībām, piemēram, Mežaparks, Ķīpsalas piekraste, "Amatciems" Amatas novadā, kā arī jūras un Lielupes krasts Jūrmalas pilsētas teritorijā un piejūras teritorijas Engures, Carnikavas un Saulkrastu novados. Vienlaikus šajās teritorijās atsevišķās vērtību zonās ir arī kadastrālo vērtību samazinājums.

Būtiskākie kadastrālo vērtību samazinājumi ir daudzdzīvokļu māju apbūves zemēm, ko izraisa jaunā standartplatību ieviešana. Tā rezultātā kadastrālo vērtību kopsummas daudzdzīvokļu māju apbūves zemēm novados samazināsies par 9%, nacionālās nozīmes pilsētās lielākie samazinājumi ir, Rēzeknē (19%), Jēkabpilī (17%) un Jelgavā (12%).

Ražošanas objektu nekustamā īpašuma grupā lielu ražošanas objektu apbūves zemju vērtības attālās lauku nomalēs ir ļoti tuvas lauksaimniecībā izmantojamo zemju vērtību līmenim, tādēļ rūpnieciskās ražošanas nekustamā īpašuma grupā zemes bāzes vērtību izmaiņas būtiski ietekmējis darījumu cenu pieaugums ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm. Rūpnieciskās

ražošanas uzņēmumu apbūves zemēm lielākais kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums ir Vidzemes un Zemgales reģionā, mazākie – Latgales pusē. Kadastrālo vērtību kopsummu samazinājumi ražošanas apbūves zemēm vērojami Liepājā, Daugavpilī un Preiļu novadā, kur kadastrālo vērtību samazinājumu ietekmējis darījumu cenu kritums nekustamā īpašuma tirgū.

Ražošanas ēkām un inženierbūvēm kadastrālo vērtību samazinājumus galvenokārt veido automatizētais nolietojuma pārrēķins, kas pārsvarā gadījumu manāmi palielina ēkas nolietojumu un attiecīgi samazina kadastrālo vērtību. Ievērojamu ietekmi tas atstāj uz inženierbūvju kadastrālo vērtību kopsummām, jo inženierbūvēm nolietojumu rēķina tikai ievērojot to normatīvo kalpošanas ilgumu. Kadastrālo vērtību samazinājumu izsauc arī apjomu mērvienības maiņa (no kubatūras uz kopējo platību) šķūņiem un noliktavām, kas pamanāmi samazināja vērtības liela apjoma šķūņiem un vecajām noliktavām. Kopsummu līmenī tas pamanāms atsevišķos novados, kur ir liels minēto objektu īpatsvars. Valstī kopējais inženierbūvju kadastrālo vērtību kopsummu samazinājums ir 24%. Savukārt, ražošanas ēkām kadastrālo vērtību kopsummu lielākie pieaugumi (virs 60%) vērojami Rīgā un tuvajās Pierīgas teritorijās (Stopiņu, Babītes, Mārupes, Salaspils novados), kas skaidrojams ar lielāku jauno ēku īpatsvaru, kurām piemērots paaugstinošs būvniecības perioda koeficients, kā arī šajās teritorijās pieaugušas darījumu cenas nekustamo īpašumu tirgū. Lielākie ražošanas ēku vērtību samazinājumi vērojami Latgales reģionā – Daugavpilī un Krāslavas novados ~ 25%, kā arī Kurzemes reģiona republikas pilsētās - Liepājā un Ventspilī attiecīgi 20% un 18%. Ražošanas ēku kadastrālo vērtību kopsummu samazinājumi ir 45 pašvaldībās, bet 2 pašvaldībās – nemainās.

Komercdarbības apbūves nekustamo īpašumu grupā lielākais kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums ir Rīgas reģionā, ko ietekmējis darījumu cenu kāpums nekustamā īpašumu tirgū kopš 2013.gada, kā arī komercdarbībai piemērotu teritoriju straujāka attīstība. Ārpus Rīgas reģiona lielākie pieaugumi ir Kurzemes un Vidzemes reģiona lielajās pilsētās – Liepājā, Ventspilī un Valmierā, ko izraisīja cenu pieaugums komercobjektiem NĪ tirgū, savukārt, mazākais kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums ir Latgales reģionā, kur ir notikušas nebūtiskas izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū. Komercdarbības apbūves nekustamo īpašumu grupā zemes kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums valstī ir 28%.

Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zemēm, ņemot vērā, ka to vērtību līmenis ir ļoti tuvs lauksaimniecībā izmantojamo zemju vērtībām, tad kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums dabas pamatnes un rekreācijas zemēm ir cieši saistīts ar lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus izmaiņām. Dabas pamatnes un rekreāciju nozīmes zemēm kopsummu pieaugums valstī ir 40%.

Komercobjektu ēku sabiedriskās nozīmes ēku kadastrālo vērtību kopsummu būtiskākais pieaugums ir Rīgas pilsētā un Pierīgas novados, kur koncentrējas lielākā daļa no komercapbūves. Kadastrālo vērtību izmaiņas ir teritorijās, kur izteikti mainījies pieprasījums pēc komercobjektiem, līdz ar to nodalītas teritorijas ar atšķirīgu vērtību līmeni. Vienlaikus teritorijās, kur ir augsts vērtību līmenis, arī procentuāli neliels pieaugums veido ievērojamu naudas summu. Kopumā no ~ 15 000 biroju un tirdzniecības ēku vērtību pieaugums būs 93% ēku, bet samazinājums 7% ēku.

Komercēku un sabiedriskas nozīmes ēku kopsummu pieaugums valstī ir ~125%.

Tā kā izmaiņas skar praktiski visas nekustamā īpašuma grupas, tad procentuālais kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums valstī ir 100%, bet tas nenozīmē, ka katra īpašuma vērtība pieaugs 100% apmērā.

1. Kadastrālās vērtēšanas metodikas izmaiņas

Vērtēšanas noteikumos iestrādātās būtiskākās izmaiņas salīdzinājumā ar 2006.gada 18.aprīļa noteikumiem Nr.305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (pēc tiem vēl piemēro normas attiecībā uz kadastrālās vērtības aprēķinu līdz 2021.gada 31.decembrim).

Izmaiņu grupa	Izmaiņas apraksts
Kadastrālo vērtību atbilstība	Noteikts kā novērtē kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgum (kadastrālo vērtību un darījuma cenas attiecības statistiskais novērtējums)
Zonējums, vērtību zonas, vērtību bāze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apbūves īpašumu grupai izstrādā vienotu apbūves zonējumu, apvienojot iepriekš esošos - dzīvojamās, komercijas un rūpniecības apbūves zonējumus; ▪ Lauksaimniecības zemes zonējumā vienas administratīvās teritorijas ietvaros iespējams veidot vairākas vērtību zonas; ▪ Ēku vērtēšanai noteikts ēku grupējums, kur vienā apakšgrupā apvienoti ēku tipi ar līdzīgiem vērtību veidojošiem faktoriem. Bāzes vērtību nosaka uz ēku grupu vai apakšgrupu; ▪ Meža zemes vērtību bāzes izstrādei izmanto četru gadu (iepriekš divu) Centrālās statistikas pārvaldes datus (kokmateriālu cenas, izstrādes izdevumi, meža atjaunošanas izmaksas).
Apgrūtinājumi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mainīts apgrūtinājumu izvērtējums zemei. Kadastrālās vērtības aprēķinā ņem vērā tikai vērtību ietekmējošos apgrūtinājumus attiecīgajām īpašumu grupām (dzīvojamās apbūves zemei 51, pārējai apbūves zemei 8, lauku zemei 11 apgrūtinājumus). Pēc papildus mehānisma izstrādes (Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas un Kadastra informācijas sistēmas datu savietošanas), lai apgrūtināto platību pārklāšanās gadījumos platības nesummētu, noteiks lielāko apgrūtināto platību. Arī lauku zemēm apgrūtinājumus izvērtē proporcionāli apgrūtinājumu aizņemtajai platībai, samazinot apgrūtinātās platības vērtību par 45%. ▪ Būvēm ar valsts vai vietējais nozīmes kultūras pieminekļa statusu kadastrālās vērtības samazinājums vienāds. Ja nolietojums virs 35%, samazinājums vienāds visām būvēm - 35%.
Zemes vērtēšana	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Daudzdzīvokļu māju apbūves zemei nosaka un izvērtē standartplatību, kas atkarīga no apbūves intensitātes; ▪ Pilsētās meža zemei ar lietošanas mērķi “mežsaimniecība” vai “dabas pamatne” izvērtē ciršanas aizliegumus un samazina kadastrālo vērtību, ja no Valsts meža dienesta saņemta informācija par balhektāru samazinājumu; ▪ Lauku zemes vērtības aprēķinā zemēm zem zivju dīķiem vērtēšanai piemēro nevis IV bet III (zemākas) lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupas bāzes vērtību.
Ēku vērtēšana	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ēkām papildus izvērtē būvniecības periodu. Vērtības aprēķinā piemēro korekcijas koeficients pa ēku izmantošanas grupām, būvniecības periodiem un ēku nolietojumiem; ▪ Savrupmāju vērtēšanas modelis ietver labiekārtojuma “apkure” izvērtējumu;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modelis ⁶ ietver labiekārtojuma “apkure” izvērtējumu daudzdzīvokļu mājām, kā arī nedzīvojamām telpu grupām šajā mājā; ▪ Daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modelī nedzīvojamām telpu grupām – birojam, tirdzniecības un ražošanas telpu grupām – izvērtē pazemes stāvu; ▪ Daudzfunkcionālu ēku vērtēšanas modelī neizvērtē dažādu izmantošanu telpu grupas. Šādām telpu grupām kadastrālo vērtību aprēķina kā dzīvojamai telpu grupai; ▪ Visām ēkām izvērtē platības sadalījumu iekštelpas/ārtelpas (izņemot apjuntas estrādes).
Informācijas publiskošana	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ar jauno kadastrālo vērtību bāzes projektu informē sabiedrību pirms tā pieteikšanas Valsts sekretāru sanāksmē. Dienesta tīmekļa vietnē publisko plašāku vērtību bāzi pamatojošo informāciju, t.sk. izmantotos tirgus darījumus, kadastrālo vērtību atbilstību, prognozētās kadastrālās vērtības u.c.; ▪ Pēc pieprasījuma pieejama informācija par zemes vienības kadastrālās vērtības sadalījumu pa lietošanas mērķiem un vērtības aprēķinā izmantotajiem objektu raksturojošiem datiem (vērtēšanas protokolā pieejami visi aprēķinā izmantotie dati).

2. Nekustamā īpašuma vērtēšanas modeļi

Vērtēšanas modeļi veido vērtību zonējums (karte ar homogēnām zonām), kadastrālo vērtību bāzes rādītāji un vērtības aprēķina modeļi (formulas). Vērtību zonējums attēlo nekustamo īpašumu vērtību līmeņa izplatības robežas, kadastrālo vērtību bāzes rādītāji – raksturo īpašumu vērtību līmeni attiecīgajā teritorijā (vērtību zonā), savukārt, vērtības aprēķina modeļi nosaka kādus galvenos vērtību ietekmējošos īpašumu raksturojošos datus izmanto, lai aprēķinātu konkrēta īpašuma vērtību.

2.1. Vērtību zonējums

Īpašuma novietojuma novērtēšanai izstrādā vērtību zonējumu, sadalot valsts teritoriju apgabalos, kuru nosaka, izvērtējot nekustamā īpašuma tirgus informāciju, infrastruktūras nodrošinājumu un teritoriālo plānojumu.

Vērtību zonējumus izstrādā vienoti zemei un ēkām vienlaicīgi visā valsts teritorijā ik pa četriem gadiem. Jaunās vērtību bāzes izstrādes ietvaros izstrādāti trīs zonējumi:

- 1) lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējums;
- 2) meža zemes vērtību zonējums;
- 3) apbūves vērtību zonējums, kas apvieno iepriekš atsevišķos dzīvojamo māju apbūves zonējumu, rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējumu un komercobjektu apbūves zonējumu.

Vērtību zonu izdalīšanai izmanto esošas apbūves raksturu, pašvaldības teritorijas plānojumā un detālplānojumā noteikto izmantošanu, nekustamā īpašuma tirgus informāciju (pirkuma darījumi, nomas darījumi, būvizmaksas, tīmekļvietnēs publiski pieejamā piedāvājumu

⁶ Daudzfunkcionālo vērtēšanas modeļi piemēro ēku apakšgrupām "Daudzdzīvokļu mājas", "Biroju ēkas" un "Tirdzniecības ēkas", ja tajās ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa

un pieprasījumu informācija) un nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošos faktoros, kas ir nekustamā īpašuma izmantošanas ierobežojumi, apbūves raksturs un intensitāte, tehniskās (transporta, sakaru, enerģētikas, ūdensapgādes) un sociālās (izglītības, zinātnes, veselības un sociālās aprūpes, valsts pārvaldes, sabiedrisko pakalpojumu, kultūras un rekreācijas objekti) infrastruktūras nodrošinājums.

Apbūves vērtību zonu robežas nosaka pa zemes vienību robežām, nepieļaujot zemes vienības un ēkas sadalīšanu dažādās vērtību zonās (izņemot zemes vienības zem ceļiem, dzelzceļiem, upēm un pludmalēm) un tās var atšķirties no teritorijas plānojumā noteiktās izmantošanas, kas pieļauj gadījumus, kad noteiktā izmantošana sadala (šķeļ) zemes vienību. Savukārt, lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes zonējuma zonu robežas nosaka pa pašvaldības teritorijas robežām. Pieļaujama zonas sadalīšana lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējumā pa dabiskām robežšķirtnēm, ja pašvaldības teritorijas robeža starp atšķirīgām vērtību līmeņa teritorijām sadala līdzīgas kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamās zemes.

Jaunajā apbūves vērtību zonējumā izdalītas 1949 vērtību zonas, lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes vērtību zonējumā 587 zonas.

2.2. Zemes vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji

Zemes vērtību, ņemot vērā tās izmantošanas iespējas, ietekmē dažādi faktori. Lai izvērtētu būtiskākos, Vērtēšanas noteikumi paredz divus vērtību aprēķina modeļus (formulas):

- apbūves zemes vērtības aprēķina modelis;
- lauku zemes vērtības aprēķina modelis.

Vērtības aprēķina modelis konkrētai zemes vienībai tiek piemērots ievērojot vietējās pašvaldības noteikto lietošanas mērķi. Lauku zemes vērtības aprēķina modelis tiek piemērots lauku teritorijās zemes vienībām ar lietošanas mērķi no lietošanas mērķu grupas „Lauksaimniecības zeme”, „Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu” un „Ūdens objektu zeme”. Pārējos gadījumos, tai skaitā pilsētās, tiek piemērots apbūves zemes vērtības aprēķina modelis.

Apbūves zemes un lauku zemes vērtību bāzes rādītājus apstiprina ar Ministru kabineta noteikumiem par kadastrālo vērtību bāzi attiecīgajam gadam (turpmāk – Vērtību bāzes noteikumi):

2.2.1. Apbūves zeme

Apbūves zemes vērtības aprēķina modelis paredz izvērtēt šādus apbūves zemes vērtību ietekmējošos faktoros – novietojumu (vērtību zona), zemes izmantošanu (zemes vienībai noteikto lietošanas mērķi un tam piekrītošo zemes platību), zemes platību un zemei reģistrētos vērtību ietekmējošos apgrūtinājumus. Tādus apbūves zemes vērtību ietekmējošos faktoros kā tehniskās un sociālās infrastruktūras nodrošinājums izvērtē kā vidējo rādītāju vērtību zonā un ņem vērā, nosakot attiecīgā lietošanas mērķa bāzes vērtību.

Vērtības samazinājums par apgrūtinājumiem noteikts Vērtēšanas noteikumos⁷. Lai aprēķinātu zemes vērtību, ņemot vērā lietošanas mērķi, izstrādā apbūves zemes vērtību bāzes rādītājus:

- zemes bāzes vērtība;
- standartplatība;

⁷ Ministru kabineta 2020. gada 18. februāra noteikumi Nr. 103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi", 81. punkts.
<https://likumi.lv/ta/id/312662#p81>

- standartplatības korekcijas koeficients.

Standartplatību nosaka, lai atbilstoši nekustamo īpašumu tirgum novērtētu viena lietošanas mērķa dažāda lieluma zemes vienības. Rezultātā bāzes vērtības, standartplatības un standartplatības korekcijas koeficientus nosaka ar aprēķinu, lai mazas un lielas zemes platības attiecībā pret tirgus cenu līmeni tiktu novērtētas ar vienādu attiecību. Standartplatību, izņemot daudzdzīvokļu māju apbūves zemi, nosaka kā robežu, līdz kurai attiecīgajam lietošanas mērķim saglabājas tieši proporcionāla likumsakarība starp lietošanas mērķa zemes cenu un apjoma izmaiņām. Standartplatības korekcijas koeficientu nosaka, ņemot vērā attiecību starp viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kas atbilst zemes standartplatībai, un viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kuras pārsniedz zemes standartplatību.

2.2.2. Lauku zeme

Lauku zemes vērtības aprēķina modelis paredz izvērtēt šādus lauku zemes vērtību ietekmējošos faktorus:

- lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti;
- meža zemes kvalitāti;
- lietošanas mērķa platības pa zemes lietošanas veidiem:
 - 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 zeme zem zivju dīķiem), zeme zem ceļiem un eksplīkācijā uzrādītā pārējā zeme).
- zemes platību;
- novietojumu (vērtību zona);
- dzīvojamās mājas ietekmi;
- vērtību ietekmējošos apgrūtinājumus un to aizņemtās platības.

Ar Vērtību bāzes noteikumiem apstiprina lauku zemes vērtību bāzes rādītājus:

- lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību katrai lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupai;
- meža zemes bāzes vērtību katrai meža zemes kvalitātes grupai.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, ņemot vērā zemes kvalitātes novērtējumu ballēs, iedalās septiņās kvalitātes grupās, bet meža zemes – četrās grupās.

Zemes zem ēkām un pagalmiem, zemes zem zivju dīķiem, pārējo zemju, dzīvojamās mājas, apgrūtinājumu un ciršanas ierobežojumu izvērtēšana ir noteikta Vērtēšanas noteikumos. Ja uz zemes vienības ir dzīvojamā māja, tad zeme 1000m² platībā tiek vērtēta kā apbūves zeme, piemērojot individuālās apbūves zemes bāzes vērtību. Savukārt, lai noteiktu zemes vērtību zem zivju dīķiem, aprēķinā piemēro attiecīgās vērtību zonas bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes III kvalitātes grupai, zem ēkām un pagalmiem - IV kvalitātes grupas bāzes vērtību. Pārējo zemju (krūmi, purvi, zemes zem ūdeņiem, zemes zem ceļiem, pārējās zemes) vērtības aprēķinā piemēro I kvalitātes grupas zemes bāzes vērtību reizinātu ar koeficientu 0,8. Meža zemēm par ciršanas ierobežojumiem noteiktais vērtības samazinājums katrai zemes vienībai tiek saņemts no Valsts meža dienesta un ir iekļauts zemes kvalitatīvajā novērtējumā.

2.3. Ēku vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji

Ēku kadastrālajai vērtēšanai izmanto Vērtēšanas noteikumu 1.pielikumā minētās ēku grupas un apakšgrupas. Atkarībā no ēku vērtību ietekmējošo rādītāju izvērtēšanas detalizācijas pakāpes, ēkām ir trīs vērtēšanas modeļi:

- savrupmājas;
- daudzfunkcionālās ēkas;
- citas nedzīvojamās ēkas.

Savrupmāju modeļi piemēro ēku grupai "Savrupmājas", daudzfunkcionālās ēkas modeļi - ēku apakšgrupām "Daudzdzīvokļu mājas", "Biroju ēkas" un "Tirdzniecības ēkas", ja tajās ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa, savukārt citas nedzīvojamās ēkas modeļi - visām pārējām ēkām, uz kurām neattiecas savrupmāju vai daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modeļi.

Vērtēšanas noteikumos noteikts kādus rādītājus izvērtē katram modelim

Visām ēkām pēc viena principa izvērtē tādus rādītājus kā ēkas nolietojums un apgrūtinājumi. Ēkas nolietojuma ietekmi uz ēkas vērtību nosaka ar būves nolietojuma korekcijas koeficientu. Minētais koeficients ir atkarīgs no tā, kāds ir ēkas nolietojuma % (tiek noteikts būvju kadastrālās uzmērīšanas jeb tehniskās inventarizācijas laikā). Koeficienta diapazons ir no 1,00 jaunai ēkai līdz 0,05, ja būves nolietojums ir no 83-100%, kas faktiski nozīmē, ka ēka ir grausta stāvoklī.

No apgrūtinājumiem ēkām izvērtē tikai faktu, vai konkrētai ēkai ir reģistrēts kultūras pieminekļa statuss. Ēkām ar valsts vai vietējais nozīmes kultūras pieminekļa statusu, ja nolietojums ir lielāks par 35%, kadastrālā vērtība tiek samazināta par 35%.

Ar Vērtību bāzes noteikumiem apstiprina ēku vērtību bāzes rādītājus:

- bāzes vērtību ēkas apakšgrupai;
- ēkas standartapjomu;
- apjoma korekcijas koeficientu.

2.3.1. Savrupmājas vērtības aprēķina modelis

Savrupmāju ēku grupa ietver ēkas no apakšgrupām "Dārza mājas", "Atsevišķas savrupmājas" un "Savietotas savrupmājas". Savrupmājas vērtēšanas modelis paredz izvērtēt šādus vērtību ietekmējošos rādītājus:

- ēkas novietojums (vērtību zona);
- ēkas izmantošana (bāzes vērtība ēkas apakšgrupai);
- ēkas kopējā platība, tai skaitā ārtelpu platība (t.sk. malkas šķūnis), palīgtelpu platība (pagrabtelpas, garāža, kūts);
- ēkas labiekārtojums (elektrība, ūdens, kanalizācija, apkure);
- ēkas nolietojums (pamati, sienas, pārsegumi, jumts/jumta segums);
- ēkas būvniecības periods (ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads);
- ēkas ārsienu materiāls (koks, mūris);
- apgrūtinājumi (kultūras piemineklis).

Savrupmājām bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību, attiecinātu uz dzīvojamām iekštelpām, kas atrodas labiekārtotā mūra ēkā (ir elektrība, apkure, ūdens un kanalizācija) bez apgrūtinājumiem. Nosakot bāzes vērtību, ņem vērā arī ēkas būvniecības periodu. Ārtelpu un palīgtelpu platības vērtību samazinošie koeficienti, kā arī labiekārtojumu, ēkas nolietojuma, būvniecības perioda, ēkas ārsienu materiāla un apgrūtinājumu izvērtēšanas korekcijas koeficienti, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju, ir noteikti Vērtēšanas noteikumos.

Savrupmāju vērtības aprēķinā piemēro šādus korekcijas koeficientus:

- ēkas ārtelpu platībai – 0,3;
- ēkas palīgtelpu platībai – 0,6;
- ja savrupmājā nav elektrības – 0,6;
- ja savrupmājā ir elektrība, bet nav ūdens/kanalizācijas un apkures – 0,7;
- ja savrupmājā ir elektrība, bet nav ūdens/kanalizācijas vai apkures – 0,8;
- atkarībā no būvniecības perioda un ēkas nolietojuma⁸ – no 1,10 – 1,40;
- ja savrupmājai ārsienu materiāla veids “Kokmateriāli” – 0,8.

Minētos korekcijas koeficientus savrupmājas kadastrālās vērtības aprēķinā iespējams piemērot tikai tad, ja Kadastra informācijas sistēmā par ēku ir reģistrēta pilna informācija (veikta būvju kadastrālā uzmērīšana jeb tehniskā inventarizācija). Savukārt ēku, kurām dati Kadastra informācijas sistēmā reģistrēti masveida apsekošanas rezultātā, veicot ēkas ārējo apsekošanu (nav veikta pilna būvju kadastrālā uzmērīšana), un attiecīgi nav ziņu par labiekārtojumiem un platību sadalījumiem, vērtības aprēķinā visai platībai piemēro tikai ēkas apakšgrupas bāzes vērtību (labiekārtojumus nevērtē).

Ar Vērtību bāzes noteikumiem apstiprina savrupmāju vērtību bāzes rādītāju – bāzes vērtību ēkas apakšgrupai.

2.3.2. Daudzfunkcionālās ēkas vērtības aprēķina modelis

Daudzfunkcionālo ēku grupa ietver ēkas no apakšgrupām "Daudzdzīvokļu mājas", "Biroju ēkas" un "Tirdzniecības ēkas", ja tajās ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa. Daudzfunkcionālās ēkas kadastrālo vērtību aprēķina, summējot telpu grupu kadastrālās vērtības.

Daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modelis paredz izvērtēt šādus vērtību ietekmējošos rādītājus:

- ēkas novietojums (vērtību zona);
- ēkas izmantošana (bāzes vērtība apakšgrupai “Daudzdzīvokļu mājas”);
- ēkas nolietojums (pamati, sienas, pārsegumi, jumts/jumta segums);
- ēkas būvniecības periods (ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads);
- ēkas ārsienu materiāls (koks, mūris);
- ēkas apgrūtinājumi (kultūras piemineklis);
- ēkas platība sadalījumā – dzīvojamo telpu grupa, saimniecības telpu grupa (koplietošanas, garāžas, cita iepriekš neklasificēta (pagrabstāvā) telpu grupa) un nedzīvojamo telpu grupa (visas pārējās, kas nav dzīvojamā un saimniecības);
- dzīvojamai un nedzīvojamai telpu grupai kopējās platības sadalījums (ārtelpas, iekštelpas);
- dzīvojamai telpu grupai – labiekārtojumi (kanalizācija, sanitārtehniskais mezgls, apkure);
- nedzīvojamai telpu grupai – labiekārtojumi (apkure);
- dzīvojamai telpu grupai piesaistes stāvs (pirmais un pagrabstāvs);
- nedzīvojamai telpu grupai piesaistes stāvs (pagrabstāvs).

Daudzdzīvokļu māju ēku apakšgrupā (turpmāk – daudzdzīvokļu ēkas) ēkas bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību, attiecinātu uz dzīvojamo telpu grupas dzīvojamām iekštelpām, kas atrodas augstāk par pirmo stāvu labiekārtotā mūra ēkā (ir kanalizācija, sanitārais mezgls un apkure) bez apgrūtinājumiem. Nosakot bāzes vērtību, ņem vērā arī ēkas būvniecības periodu.

⁸ Vērtēšanas noteikumu 5.pielikums

Ārtelpu un saimniecības telpu grupu vērtību samazinošie koeficienti, kā arī labiekārtojumu, ēkas nolietojuma, būvniecības perioda, ēkas ārsienu materiāla un apgrūtinājumu izvērtēšanas korekcijas koeficienti, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju, ir noteikti Vērtēšanas noteikumos.

Daudzfunkcionālās ēkas vērtības aprēķinā piemēro šādus korekcijas koeficientus:

- ārtelpu platībai – 0,3;
- saimniecības telpu grupai – 0,3;
- dzīvojamai telpu grupai, kurai nav kanalizācijas un sanitārā mezgla – 0,6;
- dzīvojamai telpu grupai, kurai nav kanalizācijas vai sanitārā mezgla – 0,8;
- dzīvojamai telpu grupai, kurai ir kanalizācija un sanitārais mezgls, bet nav apkures – 0,9;
- nedzīvojamo telpu grupai, kurai nav apkures – 0,9;
- dzīvojamai telpu grupai, kura atrodas pirmajā stāvā – 0,9;
 - dzīvojamai telpu grupai un nedzīvojamām telpu grupām (Viesnīcas, biroji, tirdzniecības, rūpnieciskās ražošanas), kuras atrodas pagrabstāvā – 0,6.
 - atkarībā no būvniecības perioda un ēkas nolietojuma⁹ – no 1,10 – 1,50;
 - telpu grupai, kas atrodas koka daudzdzīvokļu mājā un tai ārsienu materiāla veids “Kokmateriāli” – 0,8.

Tā kā Daudzfunkcionālām ēkām bāzes vērtību nosaka dzīvojamo telpu grupai, tad ēkā arī visām pārējām telpu grupām vērtības aprēķinā piemēro dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību.

Daudzfunkcionālām ēkām, kurām nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana un Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrētas telpu grupas, kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro aprēķina modeli “Citas nedzīvojamās ēkas” un “Sociālās dzīvojamās mājas” apakšgrupas ēkas bāzes vērtību.

Ar Vērtību bāzes noteikumiem apstiprina daudzfunkcionālu ēku vērtību bāzes rādītāju – bāzes vērtību dzīvojamo telpu grupai.

2.3.3. „Citas nedzīvojamās ēkas” vērtības aprēķina modelis

„Citas nedzīvojamās ēkas” vērtības aprēķina modeli piemēro visām pārējām ēkām, kas neatbilst savrupmāju vai daudzfunkcionālo ēku kategorijai.

Citas nedzīvojamās ēkas vērtēšanas modelis paredz izvērtēt šādus vērtību ietekmējošos rādītājus:

- ēkas novietojums (vērtību zona);
- ēkas izmantošana (bāzes vērtība ēkas apakšgrupai);
- ēkas platības sadalījums (iekštelpas, ārtelpas);
- ēkas kopējais apjoms (platība vai būvtilpums);
- ēkas nolietojums (pamati, sienas, pārsegumi, jumts/jumta segums);
- ēkas būvniecības periods (ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads);
- ēkas apgrūtinājumi (kultūras piemineklis).

Citām nedzīvojamām ēkām, kas nav savrupmājas un daudzfunkcionālas ēkas, bāzes vērtību nosaka kā viena apjoma vienības vērtību, attiecinātu uz ēkas iekštelpu platību (izņemot apjomas estrādes) ēkai bez apgrūtinājumiem. Nosakot bāzes vērtību, ņem vērā arī ēkas būvniecības periodu. Ēkām, kam nekustamā īpašuma tirgus informācijas analīze uzrāda būtiskas vienas vienības vidējās cenas atšķirības dažādiem ēkas apjomiem, nosaka standartapjomu ēku apakšgrupai.

⁹ Vērtēšanas noteikumu 5.pielikums

Ārtelpu vērtības samazinošais koeficients, kā arī ēkas nolietojuma, būvniecības perioda un apgrūtinājumu izvērtēšanas korekcijas koeficienti, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju, ir noteikti Vērtēšanas noteikumos.

Citas nedzīvojamās ēkas vērtības aprēķinā piemēro šādus korekcijas koeficientus:

- ārtelpu platībai (izņemot apjuntas estrādes)– 0,3;
- atkarībā no būvniecības perioda un ēkas nolietojuma¹⁰ – no 1,10 – 1,30.

Ēkas nolietojumu un apgrūtinājumus (kultūras piemineklis) izvērtē tāpat kā savrupmājām un daudzfunkcionālām ēkām. Apjoma ietekmes korekcijas koeficientu piemēro tikai tām nedzīvojamām ēkām, kas pēc apjoma pārsniedz Vērtību bāzes noteikumos apstiprināto standartapjomu.

Ar Vērtību bāzes noteikumiem apstiprina citas nedzīvojamās ēkas vērtību bāzes rādītājus:

- bāzes vērtība ēkas apakšgrupai;
- ēkas standartapjoms;
- apjoma korekcijas koeficients.

2.4. Inženierbūves

Aprēķinot inženierbūvju kadastrālo vērtību, izvērtē tikai inženierbūves izmantošanas veidu (inženierbūves tips), inženierbūves apjomu un nolietojumu, kas noteikts ņemot vērā inženierbūves faktisko un normatīvo kalpošanas ilgumu. Atsevišķiem inženierbūvju tipiem – rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādēm, krastmalām ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem, jūras ostu piestātnēm un ķieģeļu un dzelzsbetona dūmeņiem – papildus tiek izvērtēts novietojums (vērtību zona).

Nolietojuma ietekmi uz kadastrālo vērtību nosaka ar būves nolietojuma korekcijas koeficientu. Minētais koeficients ir atkarīgs no tā, kāds ir inženierbūves nolietojuma %. Koeficienta diapazons ir no 1,00 jaunai inženierbūvei līdz 0,05, ja būves nolietojums ir no 83-100%.

No apgrūtinājumiem attiecībā uz inženierbūvēm, tāpat kā uz ēkām, tiek izvērtēts tikai fakts, vai konkrētai inženierbūvei ir kultūras pieminekļa statuss. Tāpat kā ēkām, vērtība tiks samazināta par 35 % tām kultūrvēsturiskajām būvēm, kurām būves nolietojums ir lielāks par 35 %.

Ar Vērtību bāzes noteikumiem apstiprina inženierbūvju vērtību bāzes rādītāju - inženierbūves tipa bāzes vērtību.

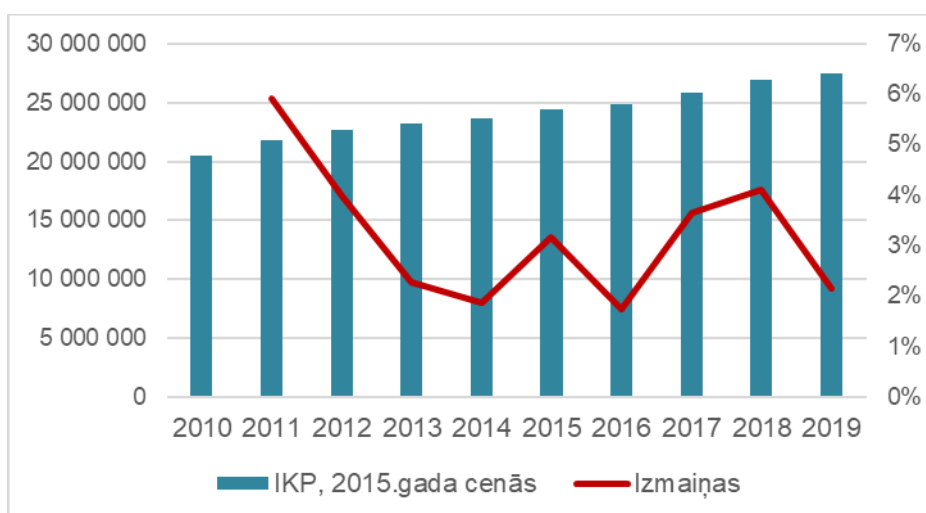
3. Nekustamā īpašuma tirgus

3.1. Ekonomiskās situācijas ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu

Latvijā kopš 2011. gada līdz 2019. gadam valsts ekonomika ir attīstījusies, un iekšzemes kopprodukts ir turpinājis pieaugt, vidēji palielinoties par 3 % gadā, salīdzinot pret iepriekšējo gadu, salīdzināmajās, 2015.gada cenās. Straujākais kāpumus iekšzemes kopproduktā bija 5.9%, - 2011.gadā un 4.1 % - 2018.gadā (1.attēls).

¹⁰ Vērtēšanas noteikumu 5.pielikums

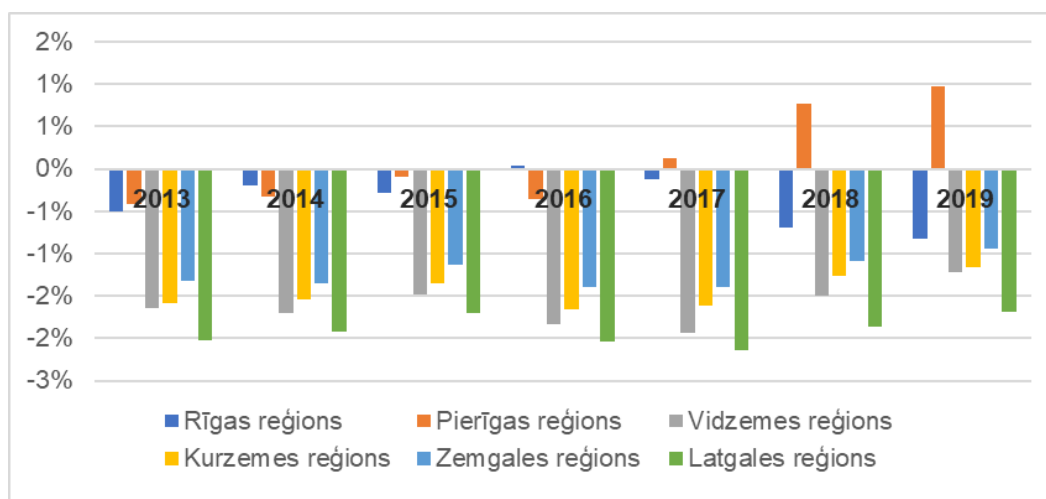
1.attēls. IKP 2015.gada cenās, IKP izmaiņas



Avots: CSP

Kā būtiska Latvijas īpatnība minama arī vienas pilsētas Rīgas ietekme uz tautsaimniecību kopumā. Rīgā ir augstāka ekonomiskā aktivitāte, vairāk darbavietas, tāpēc daudzi iedzīvotāji ne tikai no Pierīgas, bet arī attālākiem reģioniem darbu meklē Rīgā. Vispārēja tendence ir, ka vairumā Latvijas novados iedzīvotāju skaitam samazināties. Iedzīvotāju skaits valstī kopumā turpina samazināties visos reģionos Latvijas teritorijā. Izņēmums ir Pierīgas reģions, kur sākot ar 2017. gadu ir bijis iedzīvotāju pieaugums. Pierīgas reģiona iedzīvotāju skaita palielināšanās saistīta ar iekšējo migrāciju (2.attēls).

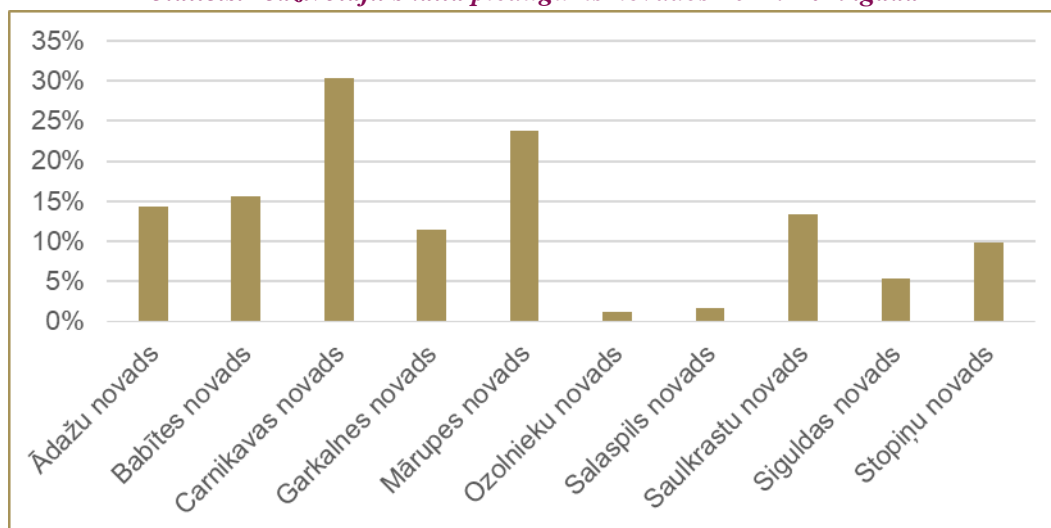
2.attēls. Iedzīvotāju skaita izmaiņas gadā, plānošanas reģionos



Avots: CSP

3.attēlā (iedzīvotāju skaita izmaiņu pieaugums) parādīti novadi, kuros šajā laika periodā iedzīvotāju skaits ir palielinājies. Tieši Pierīgā esošās pilsētas un novadi ir palielinājuši savu iedzīvotāju skaitu. Rīgas būtiskā ietekme Latvijas tautsaimniecībā, tās augstā ekonomiskā aktivitāte, darba vietas un mācību iespējas, mudina iedzīvotājus no attālākiem reģioniem meklēt dzīves vietas Rīgā un tās tuvumā.

3.attēls. Iedzīvotāju skaita pieaugums novados 2012.-2019.gadā

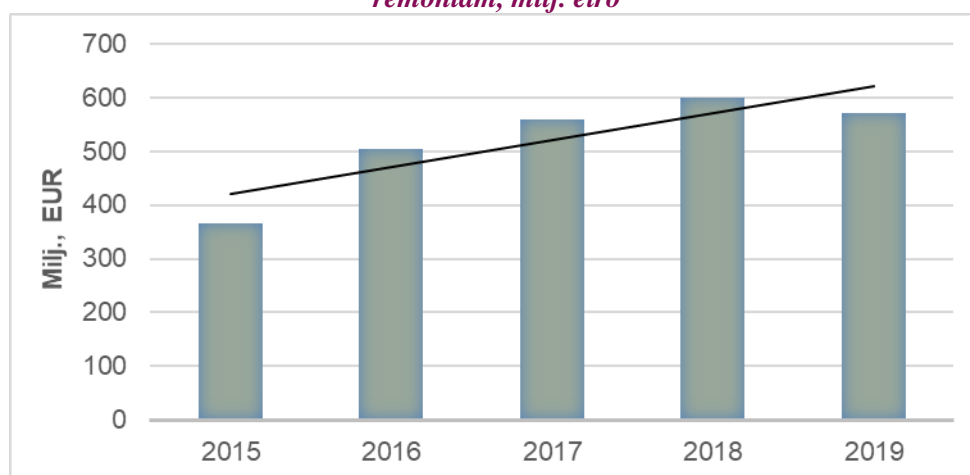


Avots: CSP

Vidējā darba samaksa (Bruto) valstī 2013.gadā bija 716 eiro, bet 2019.gadā sasniedza jau 1076 eiro, ik gadu pieaugot par aptuveni 6%, salīdzinot ar iepriekšējo gadu. Lai arī mājsaimniecību līdzekļi palielinājās, darījumu apjomu tas tieši neietekmē, jāņem vērā, ka ik gadu notiek inflācija un pieaug preču un pakalpojumu cenas.

Kā svarīgs faktors mājokļu iegādei, minams kreditēšana un kredītu pieejamība. No 2015.gada mājsaimniecībām izsniegto kredītu apjoms mājokļa iegādei, rekonstrukcijai un remontam ir ar nelielu, bet augošu tendenci (4.attēls). Savu pienesumu kredītu apjoma pieaugumam dod arī valsts atbalsta programma jaunajām ģimenēm mājokļa iegādei ar ALTUM palīdzību.

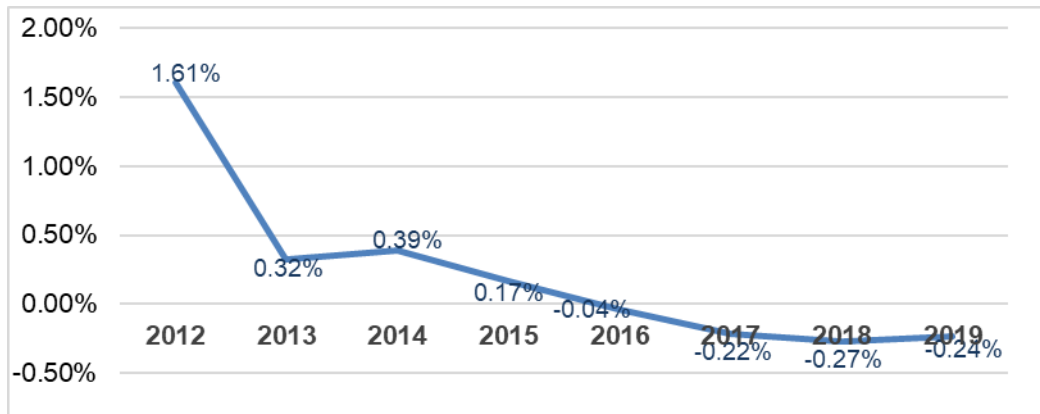
4.attēls. Mājsaimniecībām izsniegtie kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, milj. eiro



Avots: Latvijas banka

Euribor ir Euro Interbank piedāvātā likme ir vidējais naudas tirgus eiro piedāvājuma bezriskā procentu likmju indekss, tā ir balstīta uz vidējām procentu likmēm, kuras izmanto liela daļa Eiropas savienības banku, savstarpēji aizņemoties līdzekļus. Euribor procentu likmes nodrošina cenu un procentu likmju bāzi visiem finanšu produktiem, piemēram, krājkontiem un hipotēkām. Pēdējo septiņu gadu laikā starpbanku likme EURIBOR ir kritusies no 1.5% 2012.gadā līdz -0.3% 2019.gada nogalē (5.attēls).

5.attēls. 6 mēnešu EURIBOR likme, %



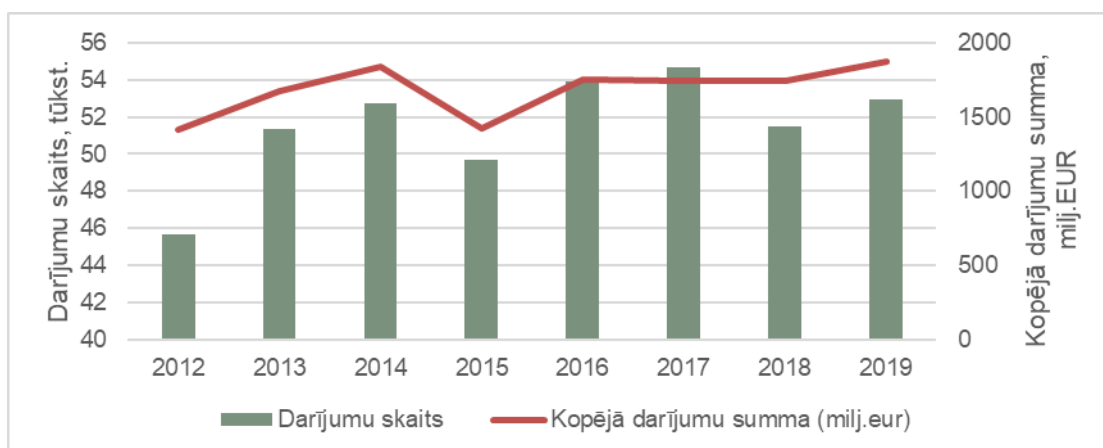
3.2. Nekustamā īpašuma tirgus darījumi

3.2.1. Statistiskie rādītāji

Dienests atbilstoši Kadastra likuma 70. pantam Kadastra informācijas sistēmā uztur nekustamā īpašuma tirgus datu bāzi (turpmāk – tirgus datu bāze). Informācija tirgus datu bāzē tiek reģistrēta pamatojoties uz Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas saņemtajiem paziņojumiem par īpašumtiesību maiņu Zemesgrāmatā.

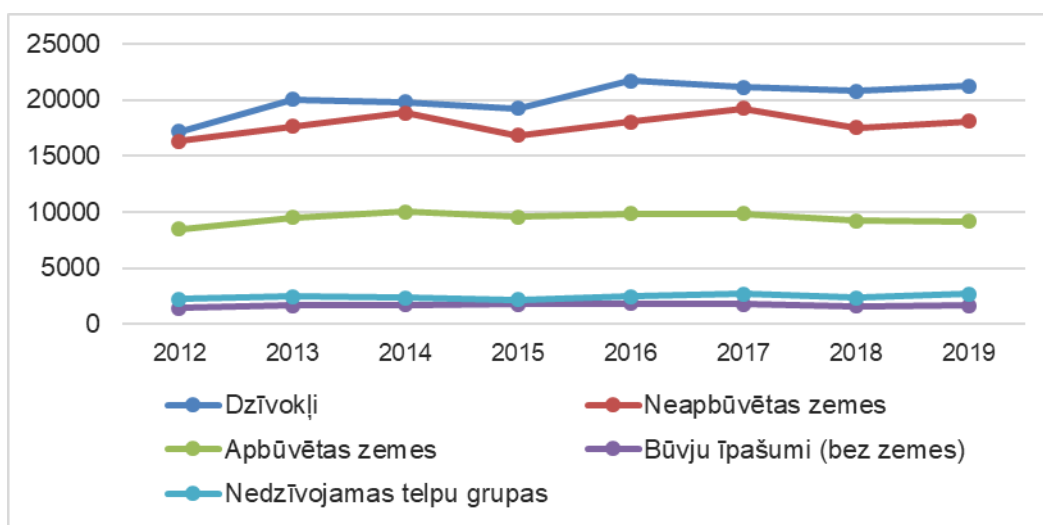
Izvērtējot darījumu informāciju no 2012.gada līdz 2019. gada nogalei, secināms, ka aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū laika periodā no 2012. gada līdz 2014. gadam pieaugusi, taču 2015. gadā aktivitāte samazinājusies attiecībā pret 2014. gadu par aptuveni 10%, kad darījumu skaits samazinājās ar visa veida objektiem. 2016. un 2017.gadā darījumu skaits ir bijis augstākais apskatītajā periodā, tomēr kopējā darījumu summa 2019.gadā ir bijusi lielāka, kas nozīmē, ka ir notikuši darījumi ar dārgākiem īpašumiem (6.attēls).

6.attēls. Darījumu skaita un darījumu kopsummu izmaiņas



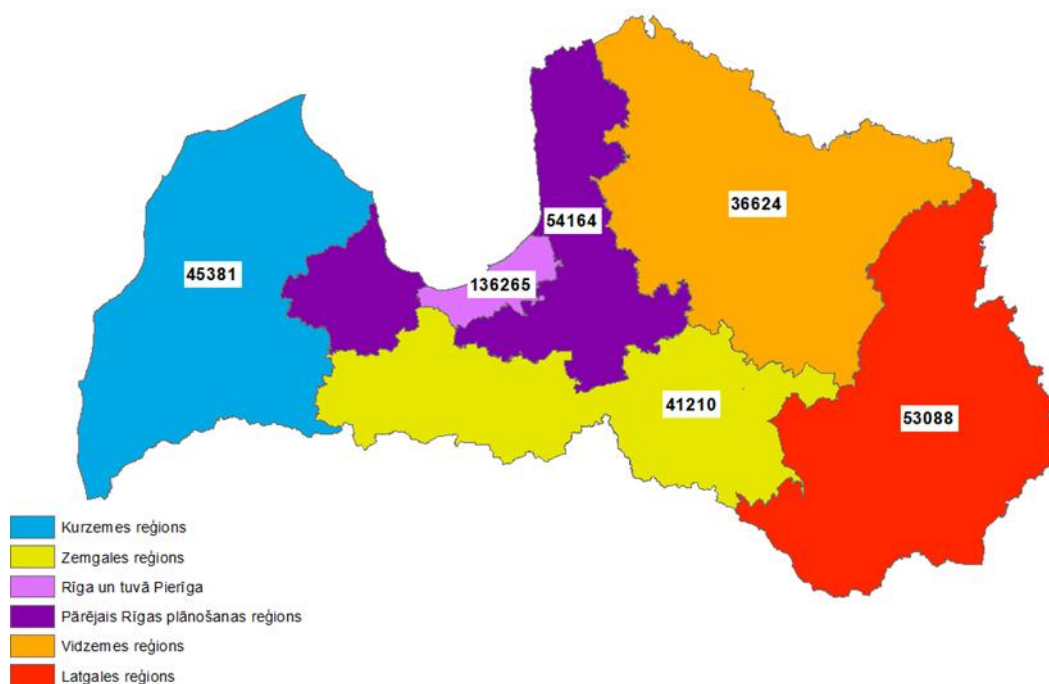
Darījumu sadalījums pēc darījuma objekta apskatītajā periodā nav būtiski mainījies, visās darījumu grupās pēc objekta veida, darījumu skaita izmaiņas ikgadēji ir bijušas ap 2%. Visvairāk darījumu no 17 000 2012.gadā līdz 21 000 2019.gadā ir notikuši ar dzīvokļiem. Lielākās darījumu skaita izmaiņas ir bijušas ar neapbūvētu zemi, ievērojamākais samazinājums darījumu skaitā salīdzinot ar iepriekšējo gadu bija 2015.gadā - 11% mazāk darījumu (7.attēls).

7.attēls. Darījumu skaits dalījumā pēc darījuma objekta



Visvairāk darījumu ir notikuši Rīgas ietekmes reģionā, kur katru gadu reģistrēti ap 20 000 darījumu. Pārējos reģionos gadā vidēji tiek reģistrēti ~ 5000 – 7000 darījumiem gadā (8.attēls).

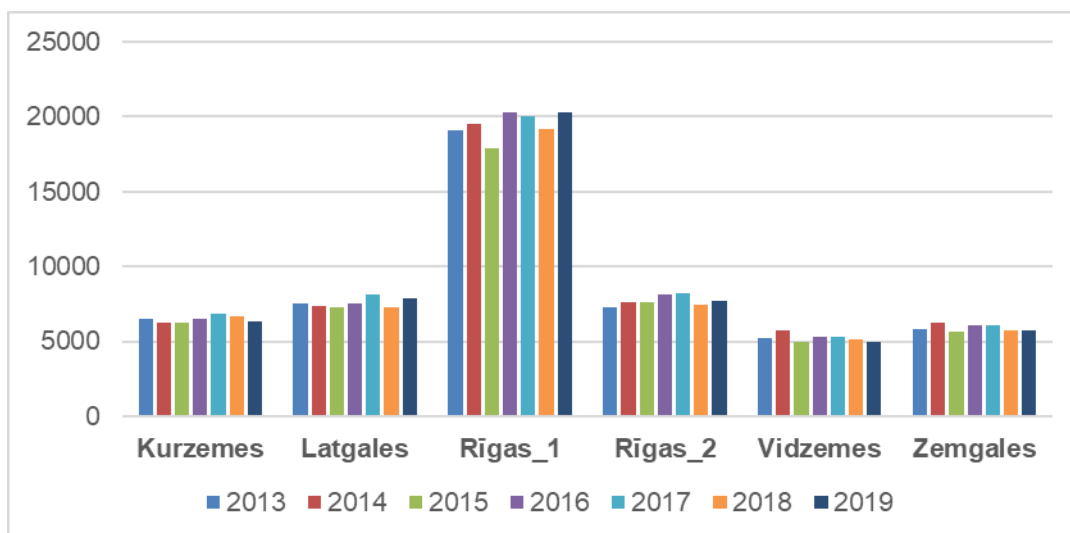
8.attēls. Darījumu skaits reģionos 2013. - 2019.gadā (reģistrēti līdz 2019.gada 1.maijam)



Darījumu vienmērīgs pieaugums vai kritums nav vērojams nevienā no Latvijas reģioniem. Notikušas nelielas svārstības. Lielākais kritums visos reģionos ir bijis 2015. gadā, jo

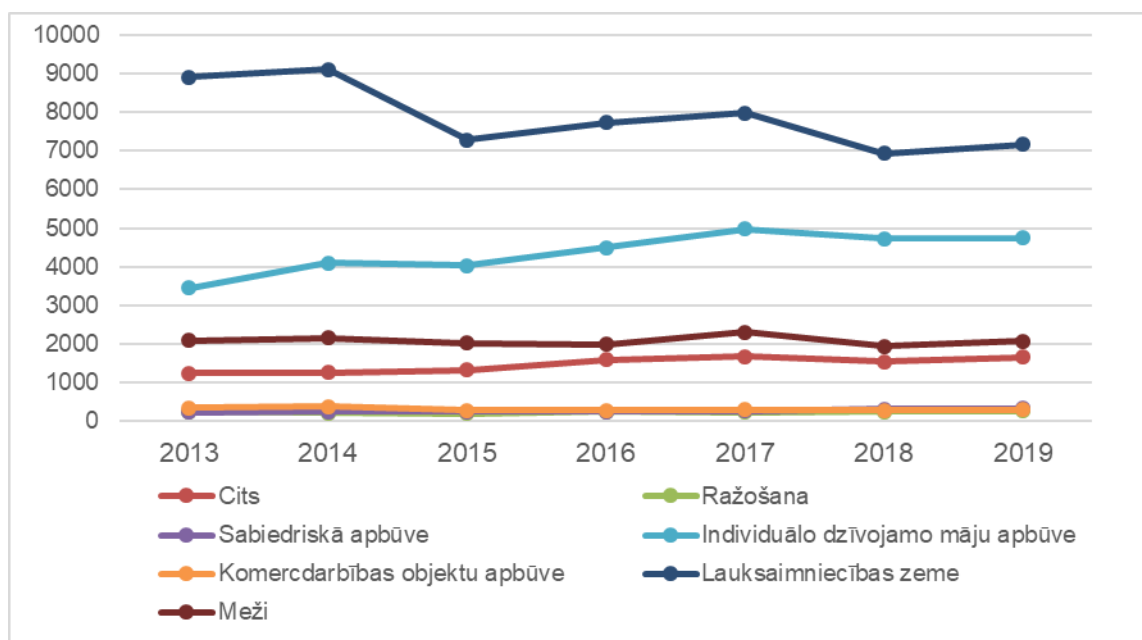
stājās spēkā 2014.gadā pieņemtās izmaiņas Imigrācijas likumā par termiņuzturēšanās atļauju iegūšanas nosacījumu maiņu, kā arī tika noteikti ierobežojumi lauksaimniecības zemes iegādei. Līdz ar to kritās nerezidentu darījumu skaits, kas ietekmēja tirgus salīdzinoši zemāko aktivitāti pilsētās un noteiktie ierobežojumi lauksaimniecības zemju iegādē samazināja starpnieku darījumu skaitu, ietekmējot tirgus aktivitāti laukos. No 2013.-2019.gada notikušo darījumu skaits pa reģioniem parādīts 9.attēlā.

9.attēls. Gada darījumu skaits reģionos



Darījumu skaits ar neapbūvētu zemi laika periodā no 2013. – 2019. gadam ir bijis vidēji 17 000 pirkuma darījumu gadā, ar nelielām svārstībām. Neapbūvētas lauku zemes darījumu skaits 2015. gadā samazinājās par 20 % pret iepriekšējo gadu, turpretim darījumu skaits ar citu izmantošanas veidu zemēm turpinājis vienmērīgi pieaugt un darījumu ar neapbūvētu zemi kopskaits gadā nav samazinājies attiecīgajā laika periodā (10.attēls).

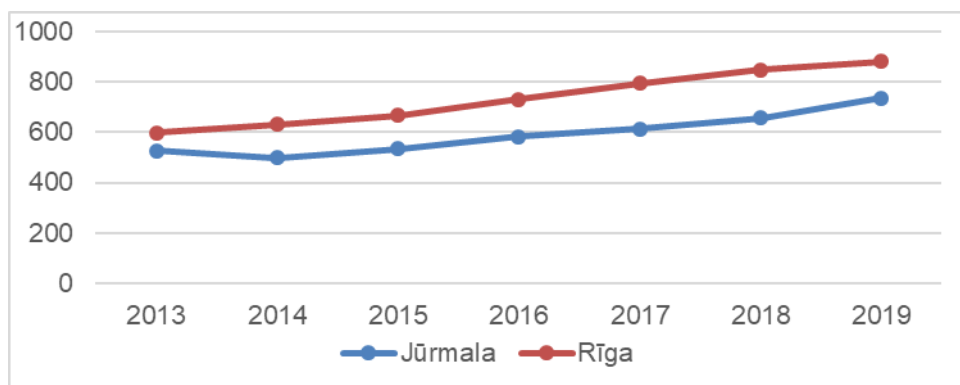
10.attēls. Darījumu skaits ar neapbūvētu zemi pa īpašumu grupām



3.2.2. Tirgus cenu izmaiņu tendences

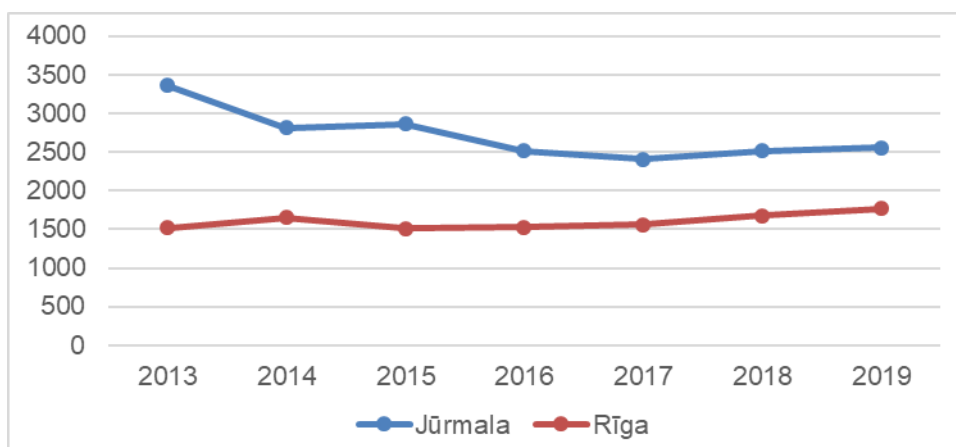
Darījumi ar dzīvokļiem ir viens no aktīvākajiem segmentiem nekustamo īpašumu tirgū. Vidēji ik gadu tiek reģistrēti ap 20 000 dzīvokļu darījumu. Cenu kāpums kopš 2013.gada, kad izstrādāta spēkā esošā kadastrālo vērtību bāze, ir izteikts Rīgā, Jūrmalā, Valmierā un Jelgavā, kā arī Pierīgas ietekmes novados (Babītes, Ķekavas, Mārupes u.c.). Rīgā vidējās cenas dzīvokļiem pieaugušas no 600 EUR/m² 2013.gadā līdz pat 900 EUR/ m² 2019.gadā (11.attēls)

11.attēls. Vidējās dzīvokļu cenas Rīgā, Jūrmalā, EUR/m²



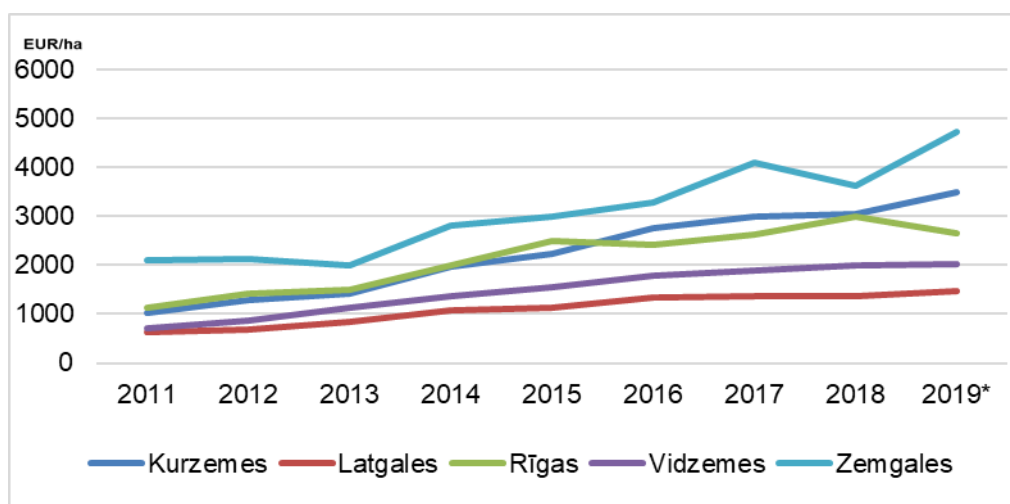
Kopš 2017.gada turpina pieaugt darījumu skaits ar jaunajiem dzīvokļiem Rīgā un Jūrmalā, jo aizvien vairāk ēku, kas būvētas pēc 2000.gada, tiek nodotas ekspluatācijā un parādās nekustamo īpašumu tirgū. Jauno dzīvokļu cenu kritums 2016.gadā Jūrmalā pamatā saistīts ar termiņuzturēšanās atļauju programmas pārtraukšanu. Turpretim Rīgā šāda cenu samazinājuma jaunajiem dzīvokļiem nav. Ar 2016.gadu lēnām cenas Jaunajos projektos Rīgā turpina pieaugt. Savukārt Jūrmalā pēdējos trīs gados cenas nemainās (12.attēls).

12.attēls. Vidējās dzīvokļu cenas Jaunajos projektos Rīgā un Jūrmalā EUR/m²



Otrs aktīvais segments nekustamo īpašumu tirgū ir lauksaimniecības zeme, kurai darījumu cenas kopš 2011.gada ir kāpušas visā valstī, īpaši Zemgalē un Kurzemē līdz trīs reizēm (13.attēls).

13.attēls. Lauksaimniecības zemes vidējās darījumu cenas plānošanas reģionos, EUR/ha

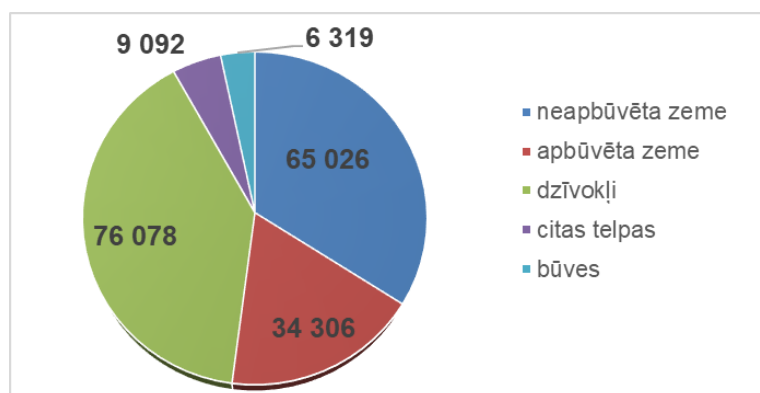


Plašāka informācija par dzīvokļu un lauksaimniecības zemes cenu izmaiņām dažādos griezumos pieejama vietnē kadastralavertiba.lv.¹¹

3.2.3. Darījumu statistika jaunās vērtību bāzes izstrādei

Kadastra likums paredz, ka kadastrālo vērtību bāzi 2022.-2025.gadam izstrādā atbilstoši tirgus situācijai uz 2019.gada 1.jūliju. Kadastrālo vērtību aprēķinam to plānots izmantot no 2022.gada 1.janvāra. Atbilstoši Kadastra likuma 69. pantam vērtību bāzes izstrādē jāizmanto dati par vismaz pēdējiem diviem gadiem. Teritorijās un nekustamo īpašumu segmentos, kur darījumu ir daudz izmanto datus vērtību bāzes izstrādei izmanto darījumus sākot ar 2017.gadu. Segmentos un teritorijās, kur darījumu skaits neliels, bāzes izstrādē izmanto arī 2016.gada darījumus. Visos gadījumos tiek novērtēta laika ietekme. Laika periodā no 01.01.2016. līdz 01.07.2019. reģistrēti 190 000 darījumu. Sākotnēji lielais darījumu skaits ir skaidrojams ar īpašumu reģistrācijas īpatnībām, kad vienam pēc būtības īpašumam ir reģistrēti vairāki Zemesgrāmatu nodalījumi - dzīvokļu darījumi kopā ar saistītām zemes darījumiem, mākslīgi sadalīti darījumi pirmpirkumu tiesību apiešanai (īpaši lauku teritorijās). Tāpēc kadastrālo vērtību bāzei darījumu skaits ir mazāks. Sākotnējais darījumu skaita sadalījums pēc sastāva attēlots grafikā (14.attēls).

14.attēls. 2016.-2019.gada 1.jūlija darījumu skaita sadalījums pēc darījuma objekta sastāva



¹¹ <http://kadastralavertiba.lv/tirgus-dati/videjas-darījumu-cenas/>

Visi reģistrētie darījumi netiek izmantoti vērtību bāzes izstrādē. Izstrādē neizmanto darījumus, kas neatbilst brīva tirgus apstākļiem. Vērtības bāzes izstrādē netiek izmantoti tādi darījumi kas, piemēram, notikuši radnieku starpā vai darījumi ar papildu saistībām. Vērtību atbilstības pārbaudei nevar izmantot darījumus gadījumos ja pārdotā objekta Kadastra informācijas sistēmā raksturojošie dati neatbilst reālajai situācijai dabā, piemēram, ja ēkas faktiskā kvalitāte neatbilst reģistrētajai. Tāpat netiek izmantoti darījumi ar “ekstrēmām” vērtībām vai parametriem, piemēram, ja darījumu summa attiecībā pret citiem salīdzinošiem darījumiem (piemēram, dzīvokļiem vienā un tajā pašā mājā vai salīdzināmās blakus mājā) ir ar ekstrēmu novirzi vai ja objekts ir ar izteikti mazu vai nesamērīgi lielu platību. Diezgan ievērojamu apjomu kopējo darījumu skaitu veido darījumi, kuru objekts pārdots pa daļām – vienai un tai pašai personai ar dažu dienu nobīdi – faktiski tāds darījums tiek uzskatīts par vienu nevis diviem darījumiem. Līdz ar to faktiskais darījumu skaits, kas raksturo noteiktas grupas īpašumu cenas ir mazāks.

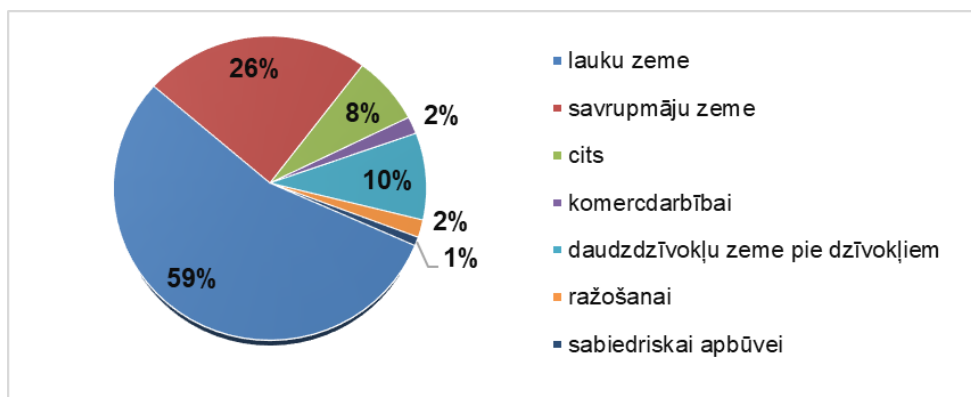
Kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmantoto darījumu ar neapbūvētu zemi un darījumu ar zemi un ēkām telpiskais pārklājums parādīts 15.attēlā.

15.attēls. Notikušie darījumi ar zemi un darījumi ar zemi un ēkām valstī



Darījumos ar neapbūvētu zemi lielāko daļu sastāda darījumi ar lauku zemi (60%) un savrupmāju apbūves zemi (26%). Pārējās īpašumu grupās darījumu skaits ir salīdzinoši mazs (16.attēls).

16.attēls. 2016.-2019.gada 1.jūlija darījumu ar neapbūvētu zemi skaita sadalījums pa īpašumu grupām



Atbilstoši Vērtēšanas noteikumiem darījumi, kas tiek izmantoti kadastrālo vērtību bāzes izstrādē, tematisko karšu veidā publicēti Valsts zemes dienesta izplatīšanas portālā.

3.3. Lauksaimniecības zemes nomas maksas

Informācija par lauksaimniecības zemes nomām tiek izmantota lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtības pārbaudei. Informācija tiek apkopota no valsts attīstības finanšu institūcijas ALTUM (www.altum.lv). Tajā uzkrātās nomas maksas uzskatāmas par atbilstošu informācijas avotu, jo to apmērs balstīts uz zemes tirgus vērtību. 2016.-2019. gados uzkrāta informācija par 370 nomām, kuros iekļauta informācija par 411 zemes īpašumu lauksaimniecības zemes nomu. Nomas maksām ik gadu ir tendence palielināties. Reģionu griezumā pieauguma tempi ir atšķirīgi. Kurzemes, Pierīgas un Zemgales reģionos ir straujāks nomas maksu kāpums nekā Vidzemē un Latgalē (17.attēls).

17.attēls. Vidējās nomas maksas reģionu griezumā, EUR/ha

Reģions	Skaitis	2016	2017	2018	2019
Pierīga	13	39	38	64	80
Kurzeme	81	49	94	101	126
Latgale	48	49	55	60	60
Vidzeme	108	53	61	75	79
Zemgale	161	94	110	148	161
Vidēji valstī:	411	68	87	108	120

4. Kadastrālo vērtību bāze

Atbilstoši Vērtēšanas noteikumiem kadastrālo vērtību bāze (bāzes vērtības un korekcijas koeficienti) ir viena kvadrātmetra vērtība, kas noteikta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus darījumiem nekustamā īpašuma grupai attiecīgajā vērtību zonā. Bāzes vērtības zemei nosaka lietošanas mērķim, ēkām – ēku apakšgrupai.

Bāzes vērtības no nekustamā īpašuma tirgus darījumiem izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju nosaka dzīvojamās apbūves zemei, komercdarbības apbūves zemei, ražošanas apbūves zemei, dzīvokļiem un tipiskiem tirgus objektiem - birojiem, tirdzniecības, ražošanas un noliktavu ēkām. Vispirms bāzes vērtības tiek noteiktas vērtību zonās, kurās ir pieejama pirkumu darījumu informācija un ir pietiekošs darījumu skaits (pieci un vairāk). Vērtību zonās, kurās darījumu skaits ir mazāks par pieci vai darījumu nav, bāzes vērtības nosaka, salīdzinot ar citām vērtību zonām pēc vērtību ietekmējošiem faktoriem, tādā veidā iegūstot pārklājumu visās vērtību zonās

Pārējiem zemes lietošanas mērķiem un ēku grupām, kas nav tipiski tirgus objekti, bāzes vērtības nosaka pēc atbilstošu objektu vērtību līmeņu savstarpējām sakarībām nekustamā īpašuma tirgū. Bāzes vērtību noteikšana nedzīvojamām ēkām un inženierbūvēm, kurām nav nekustamā īpašuma tirgus informācijas, aprakstīta atsevišķā pārskatā “Kadastrālo vērtību bāzes

izstrāde nedzīvojamām ēkām un inženierbūvēm”¹², meža zemei –“Kadastrālo vērtību bāzes izstrāde meža zemes vērtēšanai”¹³.

4.2. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa

4.2.1. Īpašumu grupas raksturojums

Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes un daudzdzīvokļu māju apbūves zemes lietošanas mērķu grupas septiņi lietošanas mērķi, kuriem nosakāmas bāzes vērtības:

- Individuālo dzīvojamo māju apbūve;
- Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme;
- Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- Septiņpadsmit un vairāk stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- Neapgūta daudzdzīvokļu māju apbūves zeme.

Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes grupā ietvertas 267 000 zemes vienību. Apgūtas zemes vienības vidējā platība pilsētās ir 1500 m², laukos 2700 m², bet neapgūtai zemei pilsētās 4000 m², laukos 3000 m² (1.pielikums).

Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes grupā ietvertas 38 500 zemes vienību, no kurām 91% veido mazstāvu un 3-5 stāvu apbūves zemes vienības.

Attiecībā uz ēkām tās ir iedalītas divās grupās - “Savrupmājas” un “Daudzdzīvokļu un sociālās dzīvojamās mājas”, katrā grupā apvienojot ēku tipus ar līdzīgiem vērtību veidojošiem faktoriem. Ēku grupas iedalītas apakšgrupās, kurām nosakāmas bāzes vērtības. Savrupmāju grupā ietilpst: dārza mājas, atsevišķas savrupmājas un savietotas savrupmājas kopā 325 000 ēku (18.attēls). Pie savrupmāju grupas ietvertas arī palīgēkas, tās sadalīta divās apakšgrupās:

- Saimniecības ēkas, garāžas;
- Siltumnīcas, šķūņi, nojumes.

18.attēls. Savrupmāju un palīgēku skaits ēku apakšgrupās

Ēku apakšgrupa	Dārza mājas	Atsevišķas savrupmājas	Savietotas savrupmājas
“Savrupmājas”			
Ēku skaits	20 000	291 000	14 000
Ēku apakšgrupa	Saimniecības ēkas, garāžas	Siltumnīcas, šķūņi, nojumes	
Ēku grupa “Palīgēkas”			
Ēku skaits	410 000	420 000	

¹² http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2020/07/KV_baze_metodika_Nedz_%C4%92k_IB.pdf

¹³ http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2020/07/KV_baze_metodika_Meza_zeme.pdf

Daudzdzīvokļu un sociālās dzīvojamās māju grupā ietvertas daudzdzīvokļu mājas un sociālās dzīvojamās mājas kopā 40 100 ēku (19.attēls). Daudzdzīvokļu māju apakšgrupas ēku sadalījums:

- daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām – 11 000;
- daudzdzīvokļu 1–2 stāvu mājas – 12 400;
- daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas – 13 500;
- daudzdzīvokļu 6–9 stāvu mājas – 2 000;
- daudzdzīvokļu 10 un vairāk stāvu mājas – 500.

19.attēls. Daudzdzīvokļu un sociālo dzīvojamo māju skaits ēku apakšgrupās

Ēku apakšgrupa	Daudzdzīvokļu mājas	Sociālās dzīvojamās mājas
Ēku grupa “Daudzdzīvokļu un sociālās dzīvojamās mājas”		
Ēku skaits	39 400	700

4.2.2. Zemes vērtību bāze

Zemei bāzes vērtības nosaka katram lietošanas mērķim. Vispirms bāzes vērtības tiek noteiktas vērtību zonās, kurās ir pieejama pirkumu darījumu informācija. Vērtību zonās, kurās darījumu skaits ir mazs vai darījumu nav, apbūves zemes bāzes vērtības nosaka, salīdzinot ar citām vērtību zonām pēc dominējošās apbūves, ņemot vērā vērtību ietekmējošos faktorus.

Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazons nacionālās nozīmes pilsētās ir no 2.00 EUR/m² līdz 1000 EUR/m² (Vecrīga). No tipiskajām individuālās apbūves teritorijām maksimālās zemes bāzes vērtība ir Jūrmalā, Majoros (piejūras teritorija ar pirmo apbūves līniju) – 550 EUR/m², savukārt, Rīgā – vēsturiskajā Mežaparkā – 120 EUR/m². 20. attēlā parādītas minimālo un maksimālo bāzes vērtību salīdzinājums nacionālās nozīmes pilsētās.

20.attēls. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazoni nacionālās nozīmes pilsētās

Teritorija	Minimālā bāzes vērtība EUR/m ²	Maksimālā bāzes vērtība EUR/m ²
Rīga	7.00	1000.00
Jūrmala	6.00	550.00
Liepāja	4.00	35.00
Ventspils	2.20	22.00
Jelgava	4.50	13.00
Daugavpils	2.50	12.00
Valmiera	2.00	14.00
Jēkabpils	2.00	5.00
Rēzekne	2.50	5.00

Plānošanas reģionu griezumā individuālās apbūves zemes bāzes vērtības ir no 0.35 līdz 45 EUR/m², augstākās vērtības ir Rīgas reģiona Pierīgas pašvaldībās: Babītes novada Salienā - 45 EUR/m², Carnikavas novadā piejūras teritorijā Mežciems - 40 EUR/m². Vidzemes reģionā,

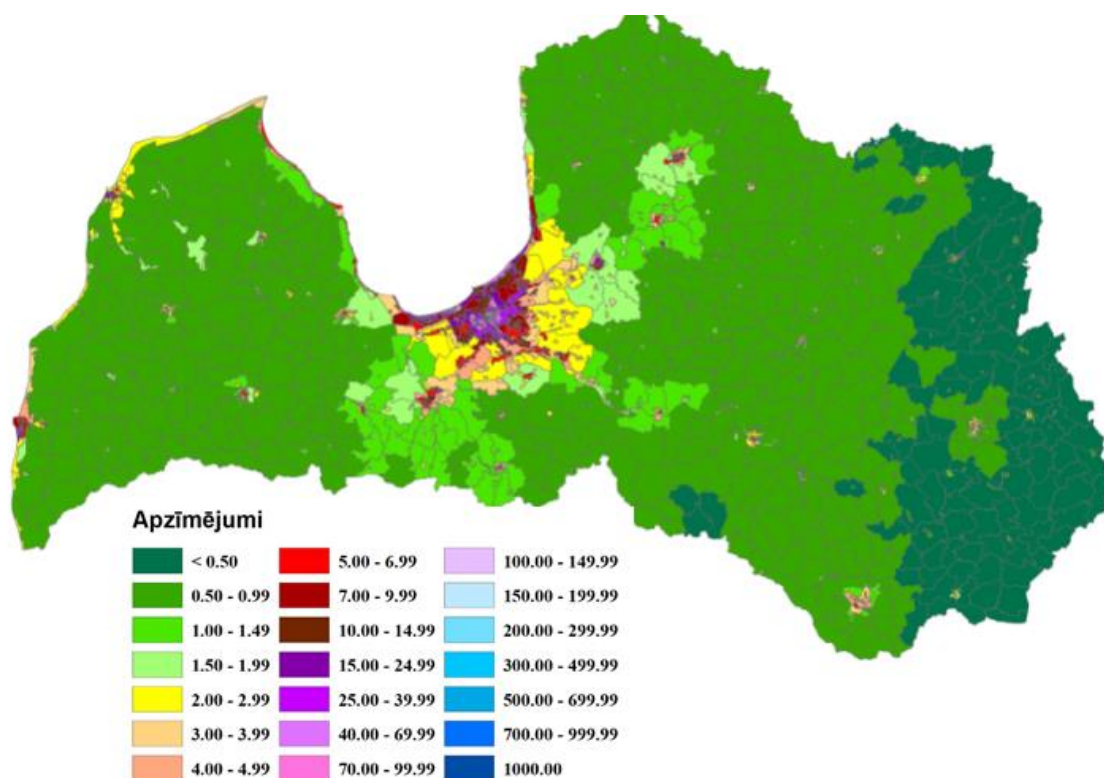
Amatas novada Amaticiemā - 20 EUR/m², Zemgales reģionā, Ozolnieku novada Ozolnieku ciemā - 16 EUR/m², Kurzemes reģionā, Kuldīgas pilsētā - 9 EUR/m², savukārt, Latgales reģionā, Līksnas pagasta teritorijā pie Daugavpils pilsētas - 4.50 EUR/m². Zemākās bāzes vērtības ir reģionu lauku teritorijās, kurās apbūves zeme ir mazāk pieprasīta. 21. attēlā parādīts minimālo un maksimālo bāzes vērtību salīdzinājums plānošanas reģionos.

21.attēls. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazoni plānošanas reģionos bez nacionālās nozīmes pilsētām

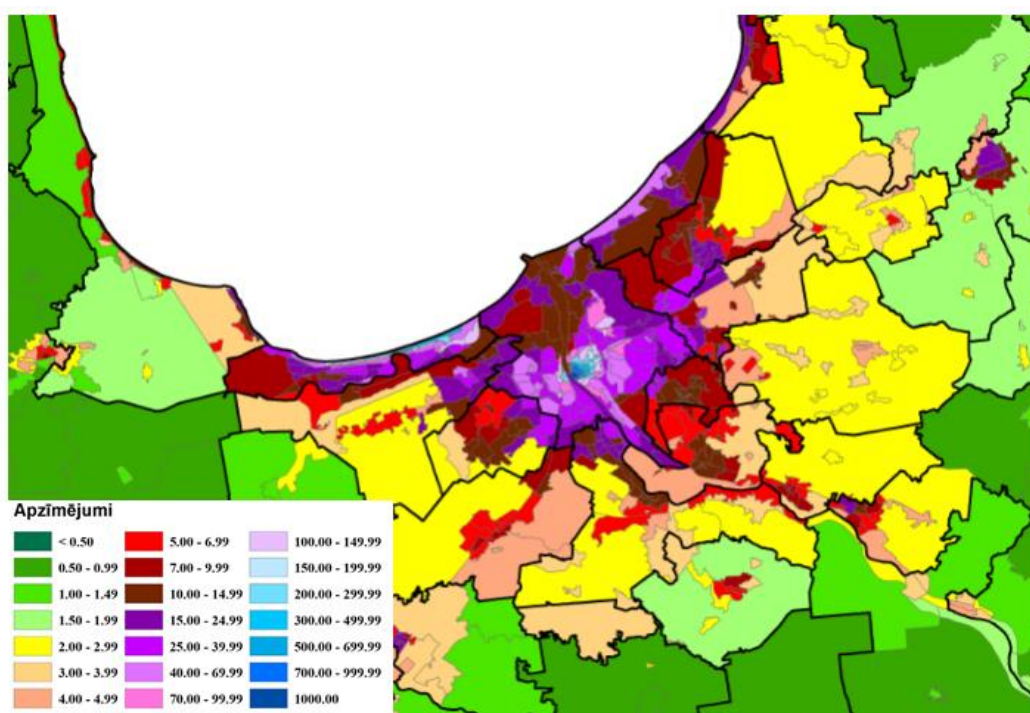
Plānošanas reģioni	Minimālā bāzes vērtība EUR/m ²	Maksimālā bāzes vērtība EUR/m ²
Rīgas	0.50	45.00
Kurzemes	0.50	9.00
Zemgales	0.45	16.00
Vidzemes	0.40	20.00
Latgales	0.35	4.50

22.attēlā parādīts valsts sadalījums, savukārt, 23.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstoši individuālās apbūves zemes bāzes vērtību līmeņiem.

22.attēls. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību (EUR/m²) valsts pārskata karte



23.attēls. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību (EUR/m²) Rīgas reģiona pārskata karte



Apgūtai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei bāzes vērtības nosaka katram lietošanas mērķim. Arī mazstāvu un 3-5 stāvu māju apbūves zemei bāzes vērtības nosaka pēc tirgu darījumiem. Pērējiem zemes lietošanas mērķiem bāzes vērtības nosaka atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus datu analizē konstatētajām likumsakarībām starp vērtībām pie dažādas zemes izmantošanas un apgūšanas:

- lietošanas mērķa „Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” zemes vērtību līmenis gan pilsētās, gan lauku teritorijās ir vienāds ar individuālās apbūves zemes vērtību līmeni;
- lietošanas mērķa „Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” zemes vērtību līmenis teritorijās ar izteiktu daudzstāvu dzīvojamo apbūvi (nacionālās nozīmes pilsētās, reģionālās nozīmes pilsētās, Pierīgas teritorijās) pārsvarā ir par 15% augstāks nekā lietošanas mērķim „Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, bet mazpilsētās un lauku pašvaldībās ir vienāds ar individuālās apbūves zemes vērtību līmeni;
- lietošanas mērķa „Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” un “Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” zemes vērtību līmenis, ņemot vērā apbūves raksturu, ir vienāds ar lietošanas mērķi “Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve”.

24. attēlā parādītas minimālo un maksimālo bāzes vērtību salīdzinājums 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zemei nacionālās nozīmes pilsētās.

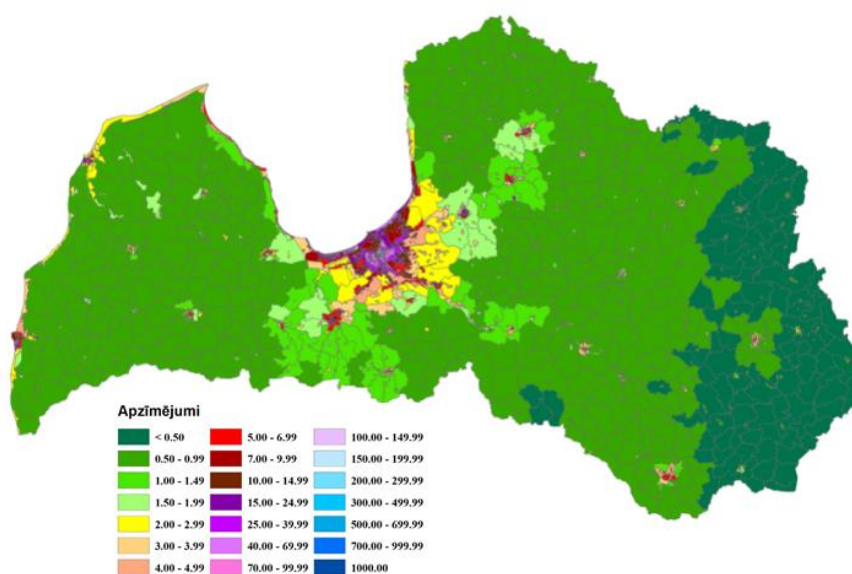
24.attēls. 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zemes bāzes vērtību diapazoni nacionālās nozīmes pilsētās

Teritorija	Minimālā bāzes vērtība EUR/m ²	Maksimālā bāzes vērtība EUR/m ²
Rīga	8.00	1200.00
Jūrmala	7.00	550.00

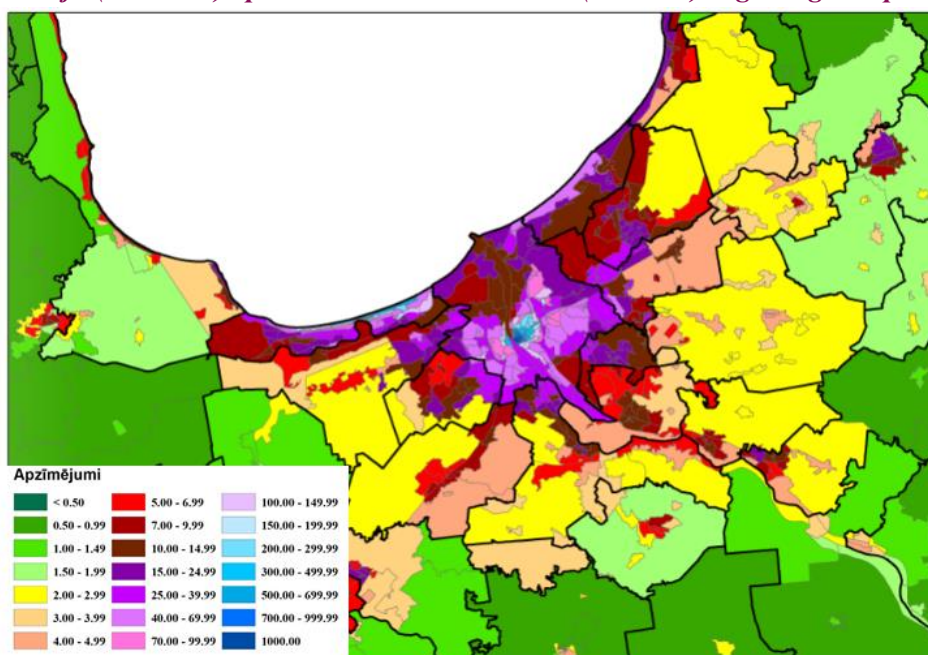
Liepāja	4.50	40.00
Ventspils	2.50	25.00
Jelgava	5.20	15.00
Daugavpils	2.90	14.00
Valmiera	2.30	16.00
Rēzekne	2.90	6.00
Jēkabpils	2.30	6.00

25.attēlā parādīts valsts sadalījums, savukārt, 26.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem daudzdzīvokļu māju (3-5 stāvu) apbūves zemes bāzes vērtību līmeņiem.

25.attēls. Daudzdzīvokļu māju (3-5 stāvu) apbūves zemes bāzes vērtību (EUR/m²) valsts pārskata karte



26.attēls. Daudzdzīvokļu māju (3-5 stāvu) apbūves zemes bāzes vērtību (EUR/m²) Rīgas reģiona pārskata karte

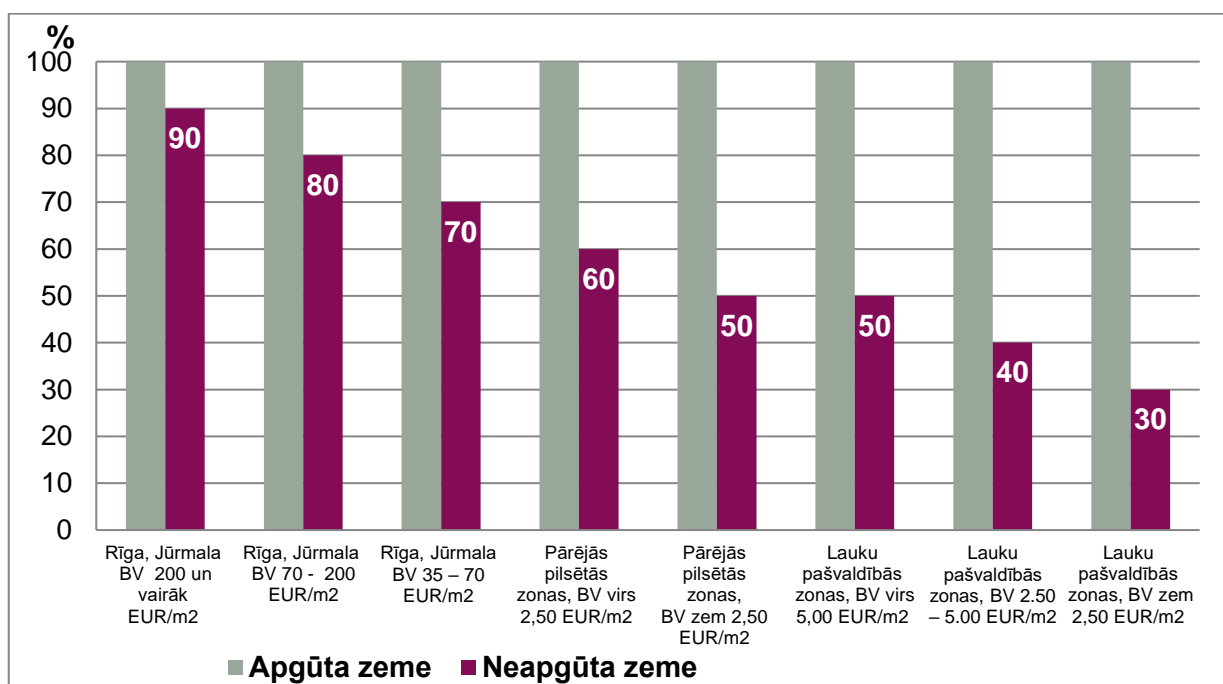


Neapgūtai individuālo un daudzdzīvokļu māju zemei bāzes vērtību nosaka, analizējot neapgūtas un apgūtas apbūves zemes darījumu cenu atšķirības, kas teritoriāli atrodas vienā vērtību zonā vai savstarpēji salīdzināmās vērtību zonās, kuru platības ir līdzīgas un kas notikuši vienā laika periodā (vai pielīdzināti uz vienu laika periodu, pielietojot koeficientu, kas atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņu tendenci laikā).

Analīzes rezultātā konstatēts, ka teritorijās ar augstāko vērtību līmeni (Rīgā, Jūrmalā un daļēji Liepājā) neapgūtas apbūves zemes vērtība caurmērā ir par 10% līdz 30% zemāka kā apgūtas zemes vērtība, jo komunikācijas ir brīvi pieejamas un to ierīkošana, lai neapgūtu zemi varētu klasificēt kā apgūtu zemi, neveido relatīvi lielas izmaksas. Teritorijās ar zemāku vērtību līmeni, elektrības un pievedceļa ierīkošanas izmaksas ir relatīvi augstākas, kā rezultātā atšķirība starp apgūtas un neapgūtas zemes vērtību palielinās. Likumsakarības uzrāda, ka bāzes vērtību pārējo pilsētu (izņemot Rīgu un Jūrmalu) teritorijās ir ar 40–50% samazinājumu (27.attēls).

Lauku teritorijās ar zemu vērtību līmeni, neapgūtas zemes vērtība ir pat par 70% zemāka kā apgūtas zemes vērtība, jo komunikāciju pieejamība ir visai ierobežota, un to izveidei parasti ir nepieciešami relatīvi lielāki finansiālie ieguldījumi (27.attēls). Valstī zemākās apbūves zemes cenas ir pierobežas pagastos un teritorijās, kas atrodas nomaļus no ekonomiski aktīvajiem centriem ar zemu apbūves zemju pieprasījumu un piedāvājumu. Tādejādi, nosakot bāzes vērtību lauku pašvaldību lētākajā grupā, kur zemes pamata izmantošanas veids ir lauksaimniecība, tiek ņemts vērā, ka neapgūta apbūves zeme nav lētāka par lauksaimniecībā izmantojamo zemi.

27.attēls. Neapgūtas apbūves zemes bāzes vērtības samazinājums attiecībā pret apgūtu apbūves zemi (%)



Atbilstoši apbūves zemes vērtību aprēķina modelim, katrā vērtību zonā tiek noteiktas zemes standartplatības un standartplatības korekcijas koeficienti, kurus nosaka lietošanas mērķiem „Individuālo dzīvojamo māju apbūve” un „Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme” un „Neapgūta daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves zeme”.

Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemei pamatā ir noteikta standartplatība 1500 m². Dažviet noteikta lielāka standartplatība - piejūras teritorijās 2000 m², Rīgā – vērtību zonā Mežaparka rezidences 5000 m². Zemes vienības platībai, kas pārsniedz standartplatību, piemērojamie standartplatību korekcijas koeficienti valstī ir diapazonā 0.6 – 0.8 (izņemot Rīgā, vērtību zonā Mežaparka rezidences 0.2).

Daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatība neapbūvētai un apbūvētai zemei noteikta atšķirīgi:

- Neapbūvētai un neapgūtai zemei (uz zemes nav daudzdzīvokļu apbūves) standartplatība ir vienāda ar attiecīgās vērtību zonas lietošanas mērķa “Komerccdarbības objektu apbūve” zemes standartplatību. Standartplatību korekcijas koeficienti valstī ir noteikti diapazonā 0.7 – 0.8;
- Apbūvētai zemei jeb zemei zem daudzdzīvokļu mājām standartplatību nosaka, ņemot vērā pašvaldību teritorijas plānojumos noteikto apbūves intensitāti atkarībā no ēkas stāvu skaita. Apbūves intensitātes ietekmes koeficients mainās atkarībā no ēku virszemes stāvu skaita – jo vairāk stāvu, jo mazāks koeficients¹⁴. Aprēķināto standartplatību reizina ar 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zemes bāzes vērtību, savukārt pārējo platību ar zaļās zonas - dabas pamatnes vērtību (28.attēls).

28.attēls. Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes vienības pašvaldībās, kurām aprēķināta standartplatība

Teritorija	Daudzdzīvokļu māju zemes vienību skaits, kurām aprēķināta standartplatība
Rīga	4 091
Daugavpils	581
Liepāja	498
Jelgava	320
Jūrmala	289
Rēzekne	250
Cēsis	241
Jēkabpils	226
Valmiera	218
Ventspils	216

4.2.3. Ēku vērtību bāze

Savrupmāju grupā ēkas bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību attiecināmu uz dzīvojamajām iekšējām mūra ēkai ar labiekārtojumiem (ir elektroapgāde, apkure, ūdens un kanalizācija), bez apgrūtinājumiem, pamatojoties uz konkrētajā vērtību zonā notikušajiem raksturīgajiem tirgus darījumiem ar ēkām no savrupmāju grupas. No tirgus darījumiem bāzes vērtību nosaka ēku apakšgrupai “Atsevišķas savrupmājas”. Vērtību zonās, kurās nav tirgus darījumu, bāzes vērtība tiek noteikta salīdzinot ar vērtību zonām, kurās ir reģistrēti darījumi, ņemot vērā individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes bāzes rādītājus un savrupmāju vērtību ietekmējošos faktorus (novietojums, infrastruktūra), tā iegūstot atsevišķu savrupmāju bāzes vērtības visās vērtību zonās.

Lai noteiktu savrupmāju bāzes vērtību, katram zemes ar ēku darījumam atņem neapbūvētas zemes vērtību un atlikušo darījuma summas daļu sadala proporcionāli darījumā reģistrētajām ēkām un nosaka ēkas viena kvadrātmetra cenu. Iegūto ēkas darījuma kvadrātmetra cenu koriģē ar savrupmāju vērtības aprēķina modelī noteiktajiem korekcijas koeficientiem, tādejādi iegūstot savrupmāju ēkas bāzes vērtību. Piemēram, Stopiņu novada vērtību zonā “Vālodzes” savrupmājas pārsvarā būvētas laika periodā no 2001.gada līdz 2014.gadam, vidējā

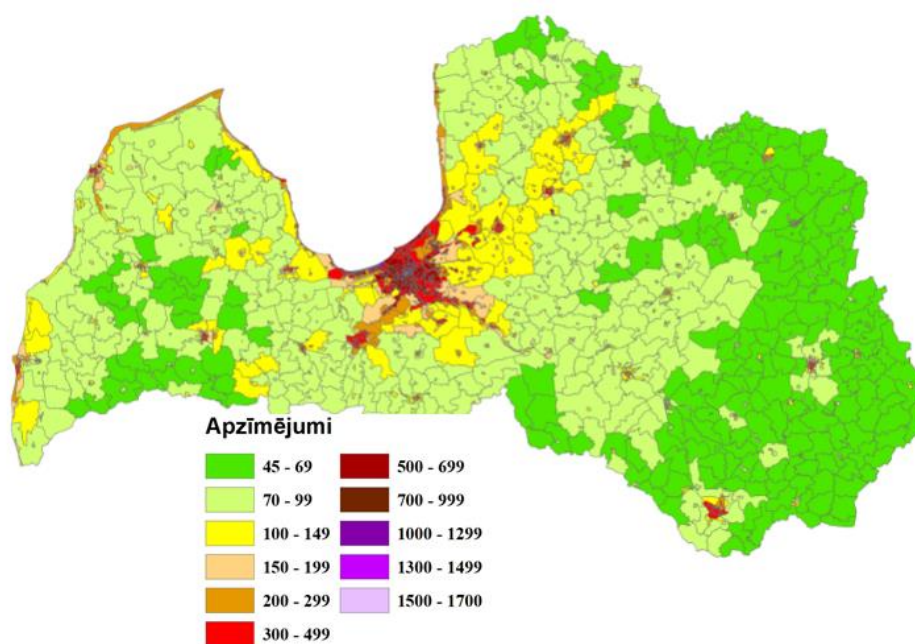
¹⁴ Vērtēšanas noteikumu 4.pielikums

darījumu cena ir 770 EUR/m², bet ēkas bāzes vērtība noteikta 550 EUR/m², ko iegūst koriģējot darījuma cenu ar būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficientu 1.4.

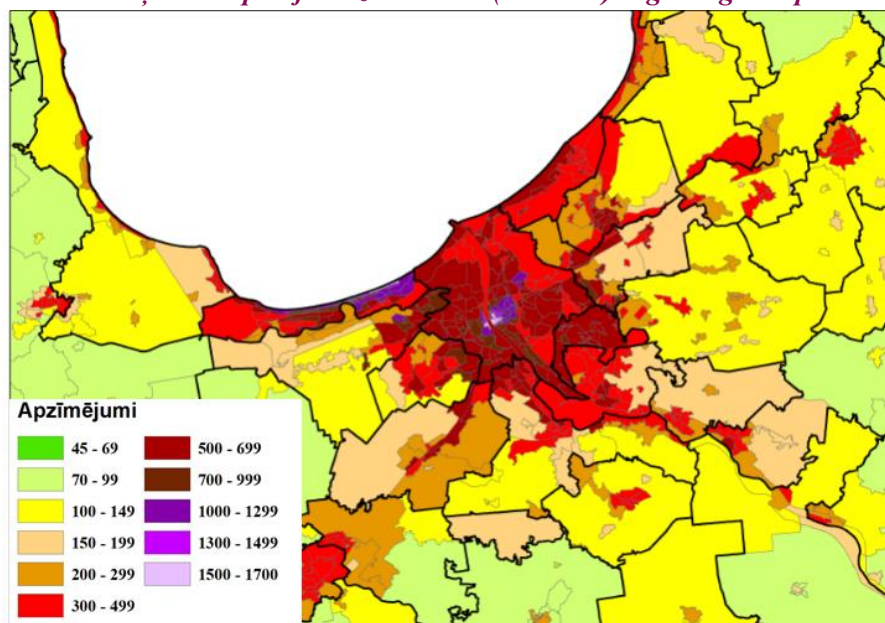
Savrupmāju ēku grupā bāzes vērtību diapazons valstī ir no 45.00 EUR/m² līdz 1700 EUR/m² (Rīgā centrā, Jūrmalā). No tipiskajām individuālās apbūves teritorijām maksimālās bāzes vērtība ir Jūrmalā, vērtību zonā “Lielupe, Bulduri, Dzintari - piejūras l. līnija” – 1700 EUR/m², savukārt, Rīgā – “Mežaparka rezidences” 1200 EUR/m².

29.attēlā parādīts valsts, savukārt, 30.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem individuālās dzīvojamo māju bāzes vērtību līmeņiem.

29.attēls. Atsevišķu savrupmāju bāzes vērtību (EUR/m²) valsts pārskata karte



30.attēls. Atsevišķu savrupmāju bāzes vērtību (EUR/m²) Rīgas reģiona pārskata karte



Daudzdzīvokļu māju ēku apakšgrupā bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību, attiecinātu uz dzīvojamo telpu grupu (dzīvokli), kas atrodas augstāk par pirmo stāvu labiekārtotā

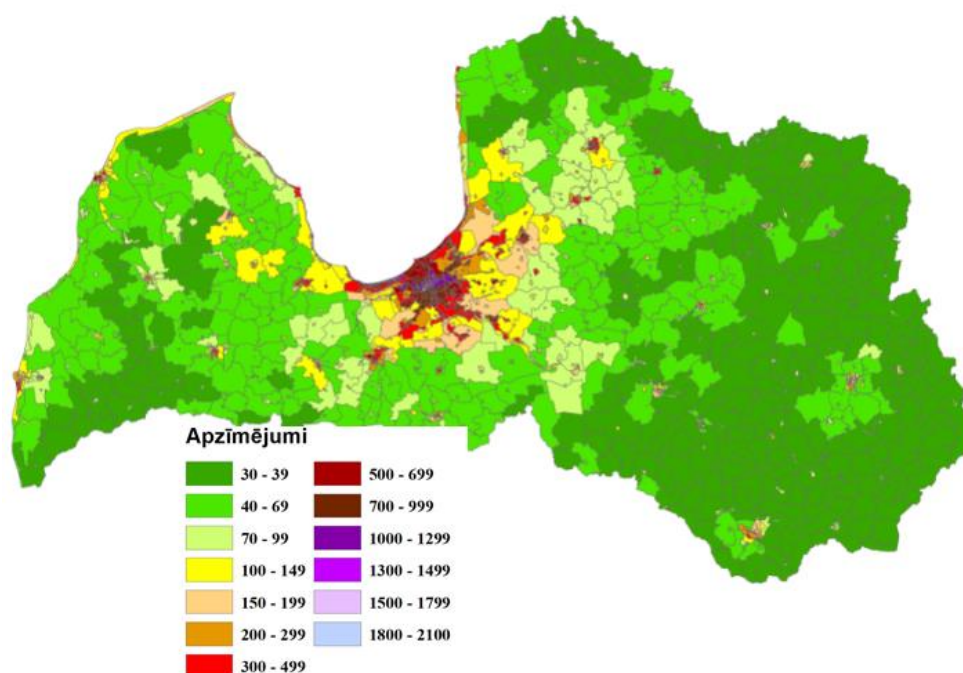
mūra ēkā (ir kanalizācija, sanitārais mezgls un apkure) bez apgrūtinājumiem, pamatojoties uz konkrētajā vērtību zonā notikušajiem raksturīgajiem dzīvokļu darījumiem. Tā kā dzīvokļu darījumos ietverta koplietošanas telpu vērtība, tad bāzes vērtība uz daudzdzīvokļu māju ir par 20% zemāka nekā telpu grupas (dzīvokļa) vērtība.

Vērtību zonās, kurās nav pietiekošs dzīvokļu darījumu skaits vai darījumu nav, daudzdzīvokļu māju bāzes vērtību nosaka salīdzinājumā ar citām zonām, kas ir līdzīgas pēc vērtību līmeņa un vērtību veidojošiem faktoriem (novietojums, infrastruktūra).

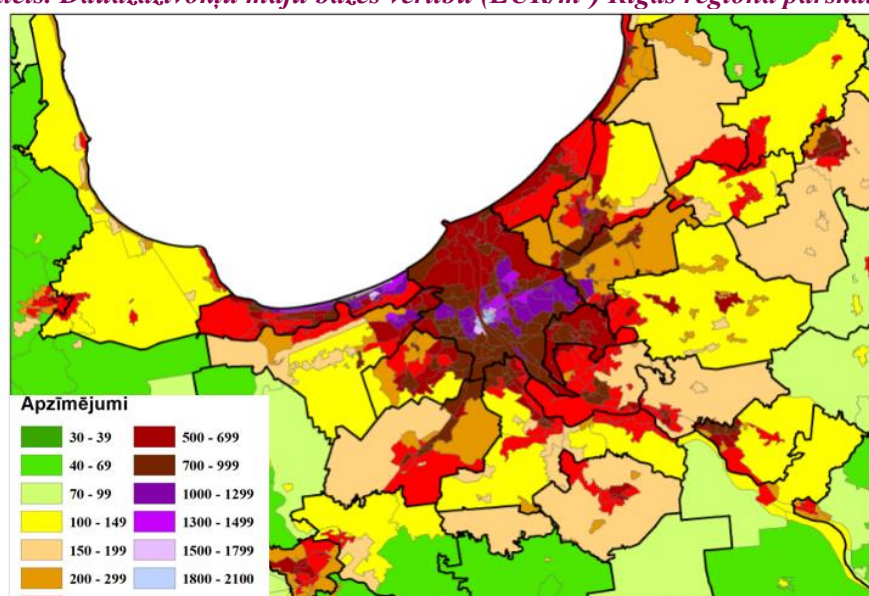
Daudzdzīvokļu māju apakšgrupā bāzes vērtības valstī ir attiecīgi no 30 EUR/m² (lauku teritoriju pagastos) līdz 2100 EUR/m² (Vecrīgā).

31.attēlā parādīts valsts, savukārt, 32.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem dzīvojamo māju bāzes vērtību līmeņiem.

31.attēls. Daudzdzīvokļu māju bāzes vērtību (EUR/m²) valsts pārskata karte



32.attēls. Daudzdzīvokļu māju bāzes vērtību (EUR/m²) Rīgas reģiona pārskata karte



Ēku apakšgrupu bāzes vērtību noteikšanas principi parādīti 33.attēlā.

33.attēls. Dzīvojamās apbūves ēku bāzes vērtību noteikšanas principi

Ēku apakšgrupa	Bāzes vērtības noteikšanas princips	
Atsevišķas savrupmājas	Pēc tirgus darījumiem	
Daudzdzīvokļu mājas		
Dārza mājas	Atsevišķu savrupmāju vērtība	Pamatā vērtības līdzīgas savrupmājām. Izņēmums noteikts 11 vērtību zonās, kurās pamatojoties uz atšķirīgām darījumu cenām, dārza mājām bāzes vērtības ir vidēji par 25% zemākas.
Savietotas savrupmājas	Atsevišķu savrupmāju vērtība x 0,9	Tirgus darījumu apjoms ir nepietiekošs, tāpēc bāzes vērtības noteiktas ievērojot likumsakarības, kas noteiktas analizējot būvniecības izmaksu sakarības un nekustamā īpašuma tirgus informāciju starp dažādām dzīvojamās apbūves mājām.
Sociālās dzīvojamās mājas	Daudzdzīvokļu māju vērtība x 0,9	
Saimniecības ēkas, garāžas	Atsevišķu savrupmāju vērtība x 0,36	No palīgēkām NĪ tirgū faktiski sastopamas tikai individuālās garāžas. Bāzes vērtības noteiktas, analizējot nekustamā īpašuma tirgus darījumus, kā arī būvniecības izmaksu un individuālo dzīvojamo māju vidējā valsts cenu līmeņa attiecības. Palīgēkām, kas pamatā nav kapitālas būves, vērtību līmenis ir vēl uz pusi zemāks kā fundamentālajām palīgēkām.
Siltumnīcas, šķūņi, nojumes	Saimniecības ēku un garāžu vērtība x 0,5	

4.2.4. Procentuālais zemes un ēku sadalījums kopējā īpašuma tirgus vērtībā savrupmāju apbūves teritorijās

Lai novērtētu izstrādātās vērtību bāzes atbilstību nekustamā īpašuma tirgus informācijai, savrupmāju apbūves teritorijās izvērtē zemes un ēkas daļas procentuālo sadalījumu kopējā īpašuma vērtībā. Darījumi ar apgūtu neapbūvētu individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi (ir ceļš un elektrība) tiek salīdzināta ar darījumiem tai pašā teritorijā ar darījuma sastāvu zeme un ēkas. Apbūves raksturam salīdzināmajos darījumos ir jābūt līdzīgiem – ekstrēmu apjomu ēkas (gan ļoti mazas, vai ļoti lielas) kā arī nesamērīgas zemes platības netiek izmantotas. Analizējot attiecības, konstatēts, ka Latvijā izteiktās savrupmāju apbūves teritorijās zemes īpatsvars ir lielāks pilsētās tuvāk centram, savukārt, mazāks ir pilsētu nomalēs vai lauku teritorijās.

Latvijas teritorijā zemes īpatsvara sadalījumu īpašuma kopējā vērtībā raksturo šādi procenti:

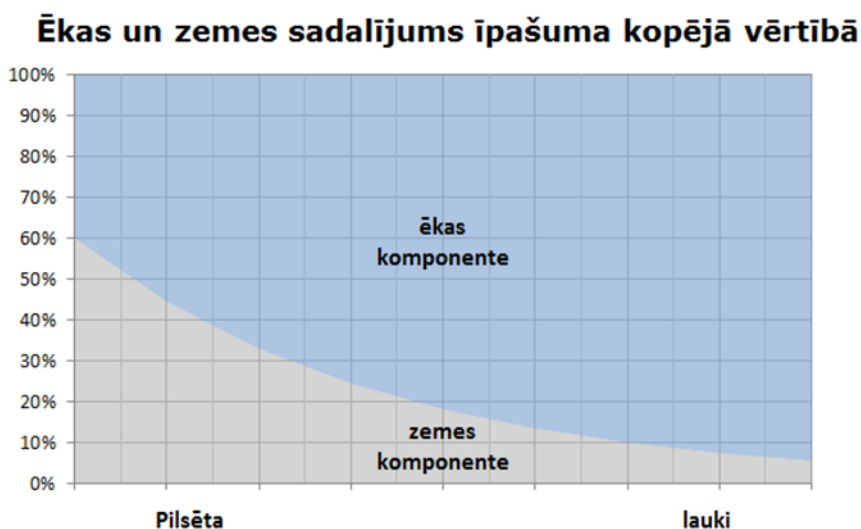
- nacionālās nozīmes pilsētās vidēji 10- 40% (10% pilsētu nomales, virs 40% centra teritorijā),
- reģionālās nozīmes pilsētās, Pierīga 10-20%,
- mazpilsētās, ciemos 10-15%,
- laukos 5-10%.
- dārgākajās īpaši pieprasītākajās teritorijās tas var sasniegt vairāk kā 60%, bet ir ļoti svarīga apbūves struktūra.

Grafiskā veidā īpašuma kopējās vērtības sadalījums starp zemi un ēku parādīts 34.attēlā.

Daudzdzīvokļu un publiskās apbūves intensitāte noteikta teritorijas plānojumos.

Lielākie zemes daļas īpatsvari valstī ir Rīgā un Jūrmalas pilsētas centros notikušajos savrupmāju darījumos, kas apliecina atrašanās vietas būtisko ietekmi darījumā. Lauku teritorijās, kur daudz brīvu un maz pieprasītu savrupmāju, zemes daļas īpatsvars veido līdz 10%. Kadastrālajā vērtēšanā īpašuma atrašanās vieta tiek izvērtēta caur zemes vērtību konkrētajā vērtību zonā.

34.attēls. Ēkas un zemes sadalījums īpašuma kopējā vērtībā



4.3. Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa

4.3.1. Īpašumu grupas raksturojums

Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst komercdarbības objektu apbūves zemes, sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes un dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zemes lietošanas mērķu grupas 14 lietošanas mērķi, kuriem jānosaka bāzes vērtības:











- Komercdarbības objektu apbūve;
- Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme;
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;
- Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve;
- Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve;
- Ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve;
- Reliģisko organizāciju ēku apbūve;
- Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robezsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve;
- Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve;
- Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve;
- Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme;
- Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa;
- Pagaidu atļautā zemes izmantošana sakņu dārziem;
- Sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorijas.

Komercdarbības un sabiedriskās apbūves īpašumu grupā ietvertas 37 000 zemes vienību, no kurām 30% ir komercdarbības zemes, 40% sabiedriskas nozīmes apbūves zemes, bet 30% dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zemes. Apgūtas komercdarbības zemes vienības vidējā platība pilsētās 3000m², lauku teritorijās 6000 m², savukārt neapgūtai zemei pilsētās 7500 m², lauku teritorijās 1 ha.

Sabiedriskās apbūves zemes vienību vidējā platība pilsētās 9000 m², lauku teritorijās 3,1 ha, dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zemēm pilsētās 17 000 m², lauku teritorijās 3 ha (1.pielikums).

Attiecībā uz ēkām “Komerccēkas un publiskās ēkas” grupa aptver 33 000 ēku un tās iedalītas 14 apakšgrupās, kurām nosakāmas bāzes vērtības. Lielāko ēku īpatsvaru veido tirdzniecības ēkas 25% un biroju ēkas 22% (35.attēls).



35.attēls. Komerccēku un publisko ēku skaits ēku apakšgrupās

Ēku apakšgrupa	Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas ¹⁵	Atpūtas ēkas ar daļēju labiekārtojumu vai bez labiekārtojuma	Biroju ēkas
Ēku grupa “Komerccēkas un publiskās ēkas”			
Ēku skaits	3 000	2 900	7 100
Ēku apakšgrupa	Tirdzniecības ēkas ¹⁶	Staciju un sakaru ēkas ¹⁷	Apjuntas estrādes
Ēku grupa “Komerccēkas un publiskās ēkas”			
Ēku skaits	8 100	1 600	200
Ēku apakšgrupa	Izklaides ēkas	Muzeji un bibliotēkas	Izglītības ēkas
Ēku grupa “Komerccēkas un publiskās ēkas”			
Ēku skaits	1 050	600	3 800
Ēku apakšgrupa	Medicīnas ēkas	Sporta ēkas	Kulta ēkas
Ēku grupa “Komerccēkas un publiskās ēkas”			
Ēku skaits	1 350	1 050	1 400

¹⁵ Apakšgrupā ietilpst: Viesnīcu ēkas; Dienesta viesnīcas: Restorāni, kafējnīcas un citas sabiedriskās ēdināšanas ēkas

¹⁶ Apakšgrupā ietilpst: Tirdzniecības ēkas; Tirdzniecības kioski un segtie stendi

¹⁷ Apakšgrupā ietilpst: Dzelzceļa, lidostu, auto un ūdenstransporta pasažieru staciju ēkas; Sakaru nodaļu, radiostaciju un televīzijas centru–studiju ēkas

Ēku apakšgrupa	Kultūrvēsturiskie objekti	Aizsardzības un drošības iestāžu ēkas
Ēku grupa "Komerccēkas un publiskās ēkas"		
Ēku skaits	60	850

4.3.2. Zemes vērtību bāze

Lietošanas mērķa „Komerccarbības objektu apbūve” (kods 0801) bāzes vērtības

Ņemot vērā pieejamo pirkumu darījumu informāciju, vispirms bāzes vērtības lietošanas mērķim „Komerccarbības objektu apbūve” (turpmāk – komercobjektu apbūves zeme) tiek noteiktas vērtību zonās, kurās ir pietiekošs darījumu skaits (pieci un vairāk). Vērtību zonās, kurās darījumu skaits ir mazāks par pieci vai darījumu nav, apbūves zemes bāzes vērtības nosaka, salīdzinot ar citām pēc vērtību līmeņa līdzīgām zonām pēc dominējošās apbūves, ņemot vērā vērtību ietekmējošos faktorus (novietojums, infrastruktūra), tā iegūstot komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtības visās vērtību zonās.

Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.35 EUR/m² līdz 1200 EUR/m² (Vecrīga). Jūrmalā maksimālā bāzes vērtība ir – 600 EUR/m². 36.attēlā parādīts minimālo un maksimālo vērtību salīdzinājums nacionālās nozīmes pilsētās, 37.attēlā plānošanas reģionos.

36.attēls. Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību diapazoni nacionālās nozīmes pilsētās

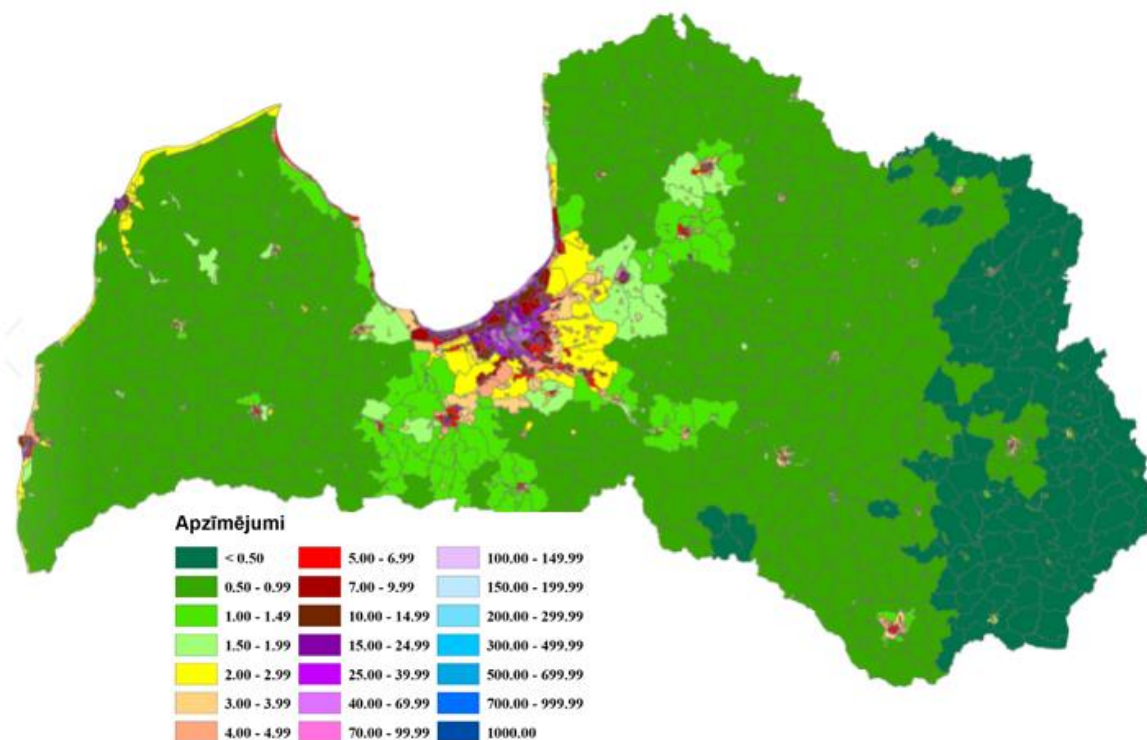
Pilsēta	Minimālā bāzes vērtība EUR/m ²	Maksimālā bāzes vērtība EUR/m ²
Rīga	9.00	1200.00
Jūrmala	7.00	600.00
Liepāja	4.00	40.00
Ventspils	2.20	25.00
Jelgava	4.50	16.00
Daugavpils	2.50	28.00
Valmiera	2.30	16.00
Jēkabpils	2.50	7.00
Rēzekne	3.00	10.00

37.attēls. Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību diapazoni plānošanas reģionos (bez nacionālās nozīmes pilsētām)

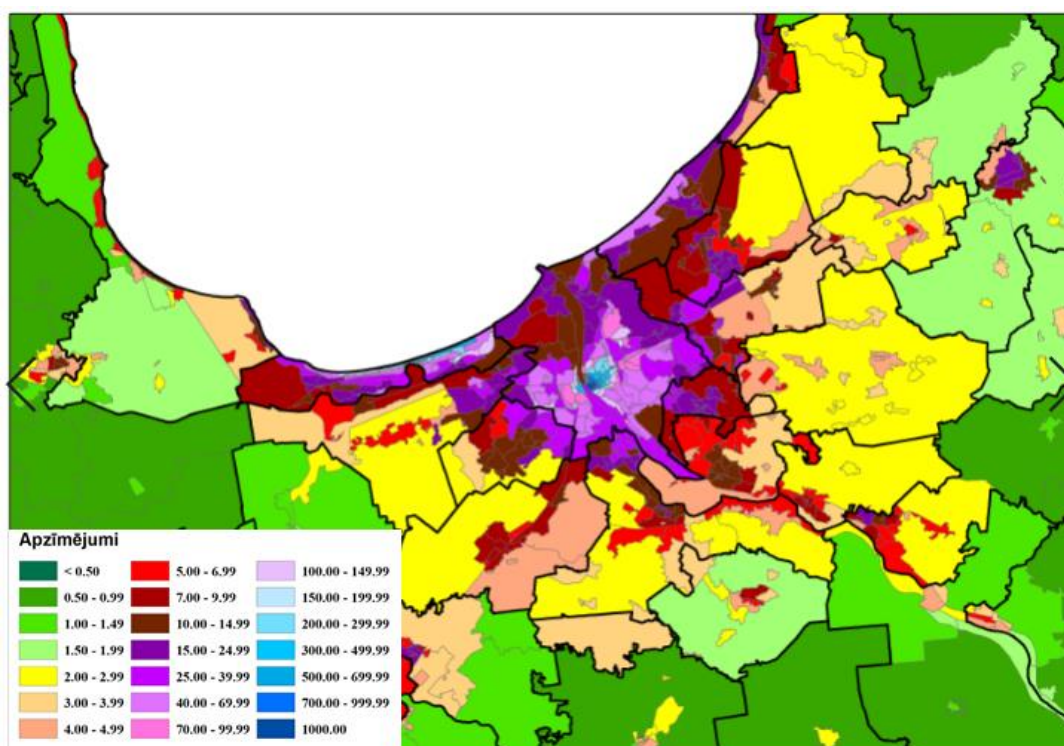
Plānošanas reģions	Minimālā bāzes vērtība EUR/m ²	Maksimālā bāzes vērtība EUR/m ²
Rīgas	0.50	52.00
Kurzemes	0.50	9.00
Zemgales	0.45	18.00
Vidzemes	0.40	20.00
Latgales	0.35	5.50

38.attēlā parādīts valsts sadalījums, savukārt, 39.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību līmeņiem.

38.attēls. Komerccobjektu apbūves zemes bāzes vērtību (EUR/m²) valsts pārskata karte



39.attēls. Komerccobjektu apbūves zemes bāzes vērtību (EUR/m²) Rīgas reģiona pārskata karte



Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes bāzes vērtības

Pēc pašvaldību teritorijas plānojumos noteiktās zemes izmantošanas sabiedriskas nozīmes un komercdarbības nozīmes zemes ietilpst publiskās apbūves zemes grupā. Pēc pieejamās nekustamā īpašuma tirgus informācijas secināts, ka zemes vērtība sabiedriskas nozīmes apbūves zemēm korelē ar komercdarbības apbūves zemes vērtību.

Nekustamā īpašuma tirgus darījumu skaits ar sabiedriskas nozīmes apbūves zemēm nav pietiekošs, lai ar tām pamatotu bāzes vērtības pa zonām. Bāzes vērtību noteikšanai valsts griezumā veikta savstarpēja tirgus darījumu ar komercdarbības apbūves zemēm un sabiedriskas nozīmes apbūves zemēm analīze, secinot, ka sabiedriskas nozīmes apbūves zemes vērtība ir ~ puse no komercdarbības apbūves zemes vērtības. Nacionālo nozīmes pilsētu griezumā vidējā vērtību attiecība (sabiedriskas nozīmes apbūves zemes darījumu cena dalīta ar komercdarbības apbūves zemes darījumu cenu) ir 0.54 (40.attēls), savukārt novadu teritoriju griezumā tā ir 0.51 (41.attēls).

40.attēls. Vidējās darījumu cenu attiecības nacionālās nozīmes pilsētās

Pilsēta	Darījumi ar lietošanas mērķi "Komerccarbības objektu apbūve"		Darījumi ar lietošanas mērķiem no grupas "Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme"		Vērtību attiecību mediāna (sabiedriskas zemes cena/komerczemes cenu)
	Vidējā 1m ² cena (EUR/m ²)	Skaits	Vidējā 1m ² cena (EUR/m ²)	Skaits	
Daugavpils	22.52	28	9.74	22	0.43
Jelgava	22.46	24	10.16	21	0.45
Jēkabpils	6.44	16	6.95	7	1.08
Jūrmala	210.09	58	113.07	18	0.54
Liepāja	26.59	26	19.08	24	0.72
Rēzekne	17.94	45	17.57	8	0.98
Rīga	127.46	483	57.36	204	0.45
Valmiera	23.36	50	14.17	4	0.61
Ventspils	13.94	28	5.98	4	0.43
					Vidēji 0.54

41.attēls. Vidējās darījumu cenu attiecības novados

Novads	Darījumi ar lietošanas mērķi "Komerccarbības objektu apbūve"		Darījumi ar lietošanas mērķiem no grupas "Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme"		Vērtību attiecību mediāna (sabiedriskas zemes cena/komerczemes cenu)
	Vidējā 1m ² cena (EUR/m ²)	Skaits	Vidējā 1m ² cena (EUR/m ²)	Skaits	
Kurzeme	5.78	63	3.23	53	0.53
Latgale	2.12	50	1.85	78	0.39
Pierīga_1	18.99	67	10.54	23	0.58
Pierīga_2	11.83	111	5.01	58	0.34
Vidzeme	4.81	67	2.64	40	0.48
Zemgale	3.10	59	1.67	32	0.57
					Vidēji 0.51

Bāzes vērtību noteikšanas principi parādīti 42.attēlā.

42.attēls. Komerccobjektu apbūves zemes un sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes bāzes vērtību noteikšanas principi

Lietošanas mērķis (kods)	Bāzes vērtības noteikšanas princips	
Komerccdarbības objektu apbūve (0801)	Pēc tirgus darījumiem	
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa (0501) *	Lauksaimniecības zemes vērtība	Teritorijas bez atļautas apbūves un uzlabojumiem ir līdzvērtīgas apkārtējās teritorijas lauksaimniecības zemei. Bāzes vērtība pilsētās noteikta kā lauksaimniecības zemei, laukos - IV kvalitātes grupas lauksaimniecībā izmantojamai zemei.
Pagaidu atļautā zemes izmantošana sakņu dārziem (0502) *		Teritorijas bez atļautas apbūves un uzlabojumiem ir līdzvērtīgas dabas pamatnes zemes vērtībai.
Sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorijas (0503) *	Dabas pamatnes zemes vērtība	Zemes vienības ietver lielu zaļo zonu īpatsvaru bez apbūves. Bāzes vērtība līdzvērtīga dabas pamatnes zemēm.
Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve (0907) *	Komerccdarbības objektu apbūves zemes vērtība	Vēstniecības nav raksturīgi tirgus darījumu objekti, bet pēc būtības to vērtība atbilst komercobjektiem.
Ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve (0904)	Komerccdarbības objektu apbūves zemes vērtība x 0.50	Sabiedriskas nozīmes zemēm bāzes vērtība noteikta analizējot dažādo lietošanas mērķu zemes vērtību savstarpējās sakarības – sabiedriskas nozīmes apbūves zemes vērtība ir ~puse no komerccdarbības objektu apbūves zemes vērtības.
Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve (0902)		
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve (0903)		
Reliģisko organizāciju ēku apbūve (0905)		
Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve (0906)		
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (0908)		

*) Bāzes vērtība noteikta vienāda visā administratīvajā teritorijā

Lietošanas mērķiem „Neapgūta komerccdarbības objektu apbūves zeme” un „Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme”, līdzīgi kā dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas šāda rakstura lietošanas mērķiem pilsētās, zemes bāzes vērtība noteikta 10 – 70% apmērā attiecībā pret apgūtā lietošanas mērķa zemes bāzes vērtību, savukārt lauku pašvaldību lētākajā grupā ir izmaiņas saistībā ar lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību būtisku pieaugumu. Izmaiņas veiktas lai nodrošinātu, ka lauku teritorijās neapgūta apbūves zeme nav lētāka par lauksaimniecībā izmantojamo zemi.

Standartplatības komerccdarbības apbūves un sabiedriskas nozīmes apbūves zemei

Lietošanas mērķa „Komerccdarbības objektu apbūve” (turpmāk – komercobjektu apbūves zeme) un “Ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve” zemes standartplatība valstī noteikta 5000 m². Platībai, kas pārsniedz standartplatību tiek piemērots vērtību samazinošs koeficients, kas komercobjektu apbūves zemēm ir no 0.70 līdz 0.80.

Lietošanas mērķu grupai „Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme”, zemes standartplatība valstī noteikta 10000 m². Izņēmums ir lietošanas mērķis „Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve”, kam standartplatību nepiemēro, jo vērtība jau ir pielīdzināta dabas pamatnes vērtībai.

Lietošanas mērķu grupas „Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme” virsstandarta platības korekcijas koeficientu diapazons administratīvajās teritorijās parādīts 43.attēlā. Korekcijas koeficientu izmaiņas veiktas, lai nodrošinātu, ka pilsētās virsstandarta platības vērtība

nebūtu zemāka par dabas pamatnes zemes vērtību, bet lauku teritorijās par lauksaimniecības zemes vērtību.

43.attēls. Standartplatība un korekcijas koeficienti sabiedriskas nozīmes apbūves zemei

Teritorija	Standartplatība, m ²	Virstandarta platības korekcijas koeficienti
Nacionālās nozīmes pilsētas	10 000	0.01 - 0.50
Reģionālās pilsētas		0.04 - 0.50
Pilsētas		0.04 - 0.90
Lauku teritorijas		0.02 - 1.00

Lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas „Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme” standartplatību nepiemēro.

Neapgūtai komercdarbības objektu apbūves zemei standartplatība un virstandarta platības korekcijas koeficienti ir vienādi ar attiecīgās vērtību zonas lietošanas mērķa “Komercdarbības objektu apbūve” zemes standartplatību un standartplatības korekcijas koeficientiem (izņemot vērtību zonu Rīgā “Mežaparka rezidences”, kurā koeficients noteikts 0.2).

Neapgūtai sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemei piemēro standartplatību un virstandarta platības korekcijas koeficientus kā komercobjektu apbūves zemei.

4.3.3. Ēku vērtību bāze

Komercēku un publisko ēku grupā ēkas bāzes vērtību nosaka kā viena apjoma vienības vērtību, attiecinātu uz ēkas iekštelpu platību (izņemot apjomas estrādes) ēkai bez apgrūtinājumiem. No nekustamā īpašuma tirgus darījumiem bāzes vērtību nosaka ēku apakšgrupai “Biroju ēkas” un “Tirdzniecības ēkas”. Vērtību zonās, kurās nav pietiekošs izmantojamo darījumu skaits, bāzes vērtības tiek noteiktas salīdzinot ar citām vērtību zonām, kurās ir reģistrēti darījumi, ņemot vērā komercobjektu vērtību ietekmējošos faktorus (izmantošana, novietojums, infrastruktūra), tā iegūstot bāzes vērtības birojiem un veikaliem visās vērtību zonās.

Nosakot biroju un tirdzniecības ēku bāzes vērtības, ņem vērā arī ēkas būvniecība periodu.

Lai liela apjoma ēkām kadastrālās vērtības būtu atbilstošas nekustamā īpašuma tirgus vērtībām, septiņu ēku apakšgrupu ēkām noteikti standartapjomi ar atbilstošiem korekcijas koeficientiem (44.attēls).

44.attēls. Standartapjomi un korekcijas koeficienti komercēkām un publiskām ēkām

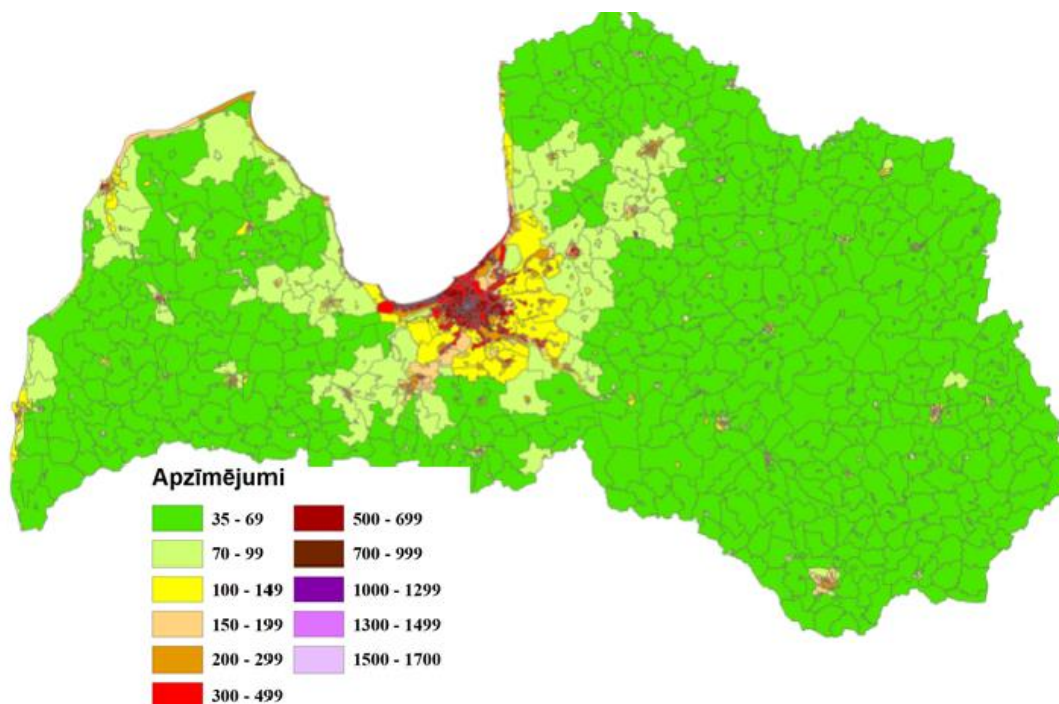
Ēku grupa	Ēku apakšgrupa	Standartapjoms, m ²	Apjoma korekcijas koeficients
Komercēkas un publiskās ēkas	Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas	5 000	0.8
	Atpūtas ēkas ar daļēju labiekārtojumu vai bez labiekārtojuma	40	0.5
	Biroju ēkas	5 000	0.8
	Tirdzniecības ēkas	5 000	0.8
	Staciju un sakaru ēkas	3 000	0.6
	Izglītības ēkas	5 000	0.8
	Medicīnas ēkas	5 000	0.8

Ēku apakšgrupai “Atpūtas ēkas ar daļēju labiekārtojumu vai bez labiekārtojuma” ēku standartapjomi un vērtību samazinošie korekcijas koeficienti platības daļai, kas pārsniedz

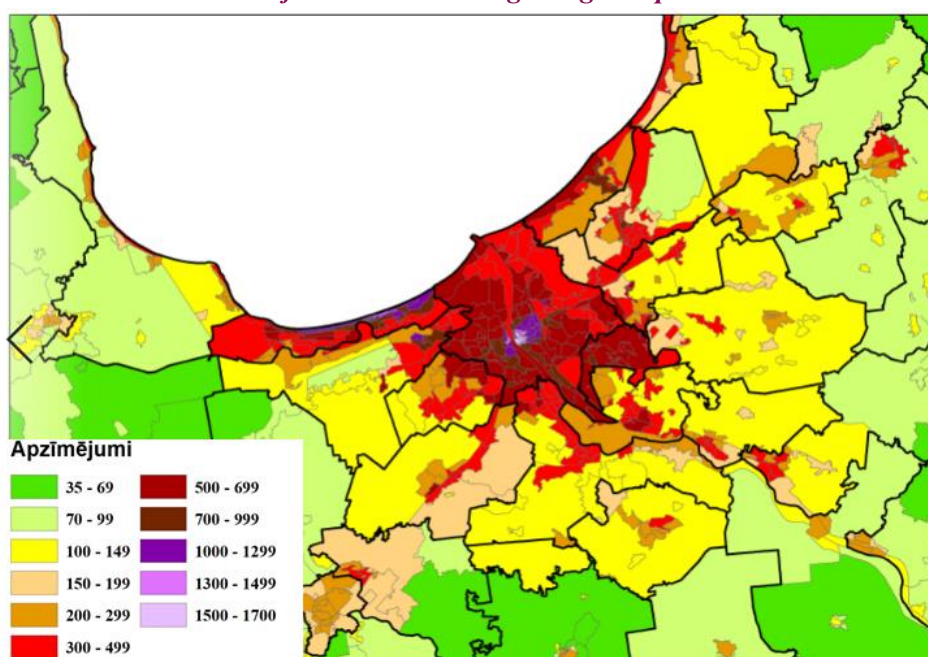
standartapjomu, netiek vairs piemēroti 60 vērtību zonās, jo tajās šādu ēku, kas iepriekš atbilda vasaras sezonā izmantojamām nelielām (ar platību līdz 40 m²) kempingu tipu ēkām, nav. Turklāt ēkas tips "Atpūtas ēkas" bieži ticis piemērots ēkām, kas pēc būtības ir savrupmājas, tādā veidā radot neatbilstošas kadastrālās vērtības.

Ēku apakšgrupas „Biroju ēkas” bāzes vērtību diapazons valstī ir no 35 EUR/m² līdz 1700 EUR/m² (Vecrīga). 45.attēlā parādīts valsts, savukārt, 46.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem biroja bāzes vērtību līmeņiem.

45.attēls. Biroju bāzes vērtību valsts pārskata karte



46.attēls. Biroju bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Pārējām ēku apakšgrupām bāzes vērtības noteiktas piemērojot savstarpējās vērtību sakarības, kas noteiktas ievērojot dažādo ēku būvniecības izmaksu attiecības, būvniecības

izmaksu un ēku grupas ēkas vidējā valsts cenu līmeņa attiecības, kā arī analizējot pieejamo nekustamā īpašuma tirgus informāciju. Komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku bāzes vērtību noteikšanas principi parādīti 47.attēlā.

47.attēls. Komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku bāzes vērtību noteikšanas principi

Ēku apakšgrupa	Bāzes vērtības noteikšanas princips
Biroju ēkas	Pēc tirgus darījumiem
Tirdzniecības ēkas	
Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas	Biroju ēku vērtība
Atpūtas ēkas ar daļēju labiekārtojumu vai bez labiekārtojuma	Biroju ēku vērtība x 0.8
Izklaides ēkas	
Medicīnas ēkas	Biroju ēku vērtība x 0.4
Staciju un sakaru ēkas	Medicīnas ēku vērtība
Apjuntas estrādes	Medicīnas ēku vērtība x 0.15
Muzeji un bibliotēkas	Medicīnas ēku vērtība x 0.9
Izglītības ēkas	Medicīnas ēku vērtība x 1.1
Sporta ēkas	Medicīnas ēku vērtība x 0.8
Kulta ēkas	Medicīnas ēku vērtība x 1.4
Aizsardzības un drošības iestāžu ēkas	Medicīnas ēku vērtība x 0.7
Kultūrvēsturiskie objekti	Bāzes vērtība "0". Minētie objekti ir ēku drupas.

4.4. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa

4.4.1. Īpašumu grupas raksturojums












Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst ražošanas objektu apbūves zemes, satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zemes, inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zemes un derīgo izrakteņu ieguves teritorijas lietošanas mērķu grupas 16 lietošanas mērķi, kuriem nosakāmas zemes bāzes vērtības:

- Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;
- Noliktavu apbūve;
- Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve;
- Zivsaimniecību un zivjaudzētavu apbūve;
- Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve;
- Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme;
- Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas;
- Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā;
- Lidlauku apbūve;
- Dzelzceļa staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūve;
- Transporta līdzekļu garāžu apbūve;
- Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas;
- Daudzstāvu autostāvvietu apbūve;
- Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve;
- Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve;
- Upju un kanālu, ūdens uzkrāšanas, ūdens regulēšanas un krastu nostiprināšanas būvju apbūve.

Rūpniecības apbūves īpašumu grupā ietvertas 100 000 zemes vienības, no kurām lielākā daļa satiksmes infrastruktūras objektu zeme, piemēram ceļi, dzelzceļi – 72 000 zemes vienību. Vidējā ražošanas objektu zemes platība pilsētās 10 000 m², laukos 1,6 ha, neapgūtai zemei pilsētās 17 000 m², laukos 2,1 ha (1.pielikums).

Attiecībā uz ēkām “Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas” grupa aptver 63 000 ēku un tās iedalītas 11 apakšgrupās, kurām nosakāmas bāzes vērtības. Lielāko ēku īpatsvaru veido ražošanas ēkas un noliktavas (48.attēls).

48.attēls. Ražošanas ēku skaits ēku apakšgrupās

Ēku apakšgrupa	Gaisa un dzelzceļa satiksmes apkopes ēkas ¹⁸	Kuģu ceļu bākas	Garāžas ¹⁹
Ēku grupa “Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas”			
Ēku skaits	1 000	30	12 000
Ēku apakšgrupa	Ražošanas ēkas ²⁰	Elektroenerģijas ēkas ²¹	Ūdens attīrīšanas ēkas
Ēku grupa “Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas”			
Ēku skaits	16 300	4 100	650
Ēku apakšgrupa	Inženiertehniskās infrastruktūras ēkas ²²	Noliktavas ²³	Rezervuāri, tvertnes, bunkuri ²⁴
Ēku grupa “Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas”			
Ēku skaits	12 000	14 400	1 730
Ēku apakšgrupa	Silosveida, bunkurveida noliktavas	Ūdens rezervuāri	
Ēku grupa “Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas”			
Ēku skaits	670	470	

¹⁸ Apakšgrupā ietilpst: Līdmašīnu tehniskās apkopes, lidostu saimniecības ēkas; Dzelzceļa transporta apkopes ēkas

¹⁹ Apakšgrupā ietilpst: Smagās tehnikas garāžas; Vieglo automobiļu daudzstāvu un pazemes autostāvvietas; Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām

²⁰ Apakšgrupā ietilpst: Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot); Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m;

²¹ Apakšgrupā ietilpst: Katlumājas; Elektroenerģijas apgādes ēkas, izņemot transformatoru apakšstaciju ēkas

²² Apakšgrupā ietilpst: Sūkņu un kompresoru staciju ēkas; Ūdens attīrīšanas, filtrēšanas un nostādināšanas staciju ēkas; Gāzes regulēšanas stacijas; Gāzes mērīšanas stacijas; Gāzes savākšanas punkti

²³ Apakšgrupā ietilpst: Saldētavu ēkas, izņemot lauksaimniecības noliktavas un saldētavas; Noliktavas

²⁴ Apakšgrupā ietilpst: Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo a būvtilpumu no 5 000 līdz 50 000 m³ (ieskaitot) tkrītumu rezervuāri un tvertnes ar būvtilpumu līdz 1 000 m³ (ieskaitot); ar būvtilpumu no 1 000 līdz 5 000 m³ (ieskaitot); ar būvtilpumu, lielāku par 5 000 m³; Sasšķidrīnātas gāzes spiedvertnes

4.4.2. Zemes vērtību bāze

Lietošanas mērķa „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve” (kods 1001) bāzes vērtības

Ņemot vērā pieejamo pirkumu darījumu informāciju, vispirms bāzes vērtības lietošanas mērķim „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve” (turpmāk – ražošanas apbūves zeme) tiek noteiktas vērtību zonās, kurās ir pietiekošs darījumu skaits (pieci un vairāk). Vērtību zonās, kurās darījumu skaits ir mazāks par pieci vai darījumu nav, apbūves zemes bāzes vērtības nosaka, salīdzinot ar citām pēc vērtību līmeņa līdzīgām zonām pēc dominējošās apbūves, ņemot vērā vērtību ietekmējošos faktorus (novietojums, infrastruktūra-ceļš, dzelzceļš, pievedceļi, citi – osta, SEZ teritorija utml.), tā iegūstot ražošanas apbūves zemes bāzes vērtības visās vērtību zonās.

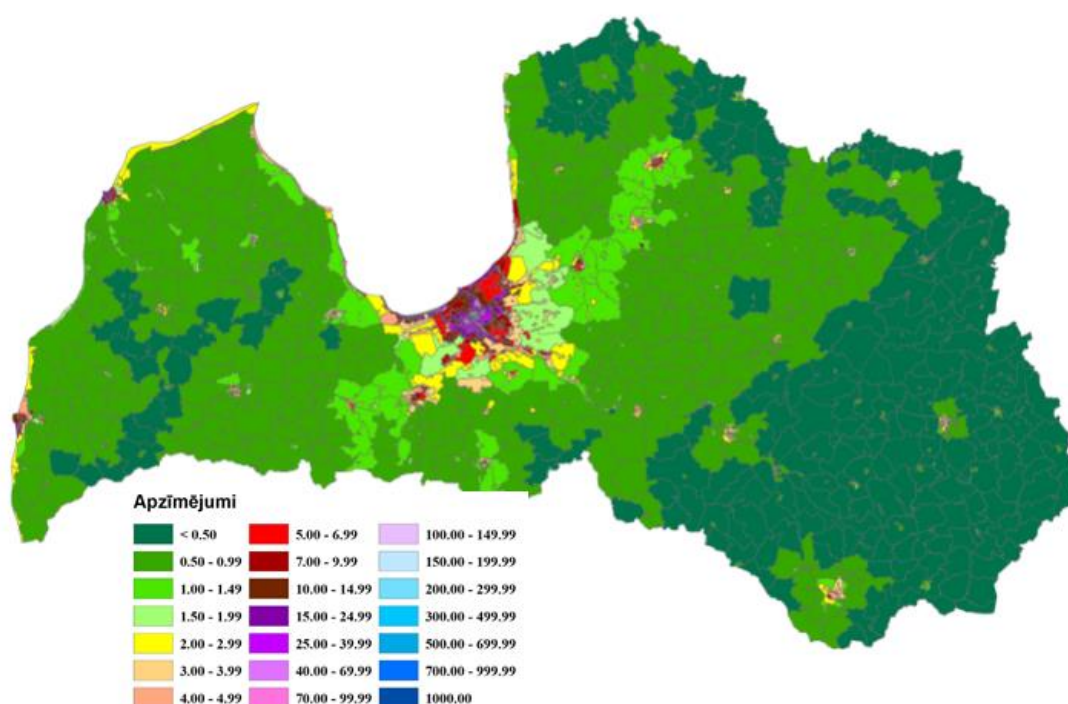
Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.30 EUR/m² līdz 1000 EUR/m² (Vecrīga). 49.attēls parāda minimālo un maksimālo vērtību salīdzinājumu Rīgā, Jūrmalā un pārējā valsts teritorijā.

49.attēls. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību diapazoni valstī

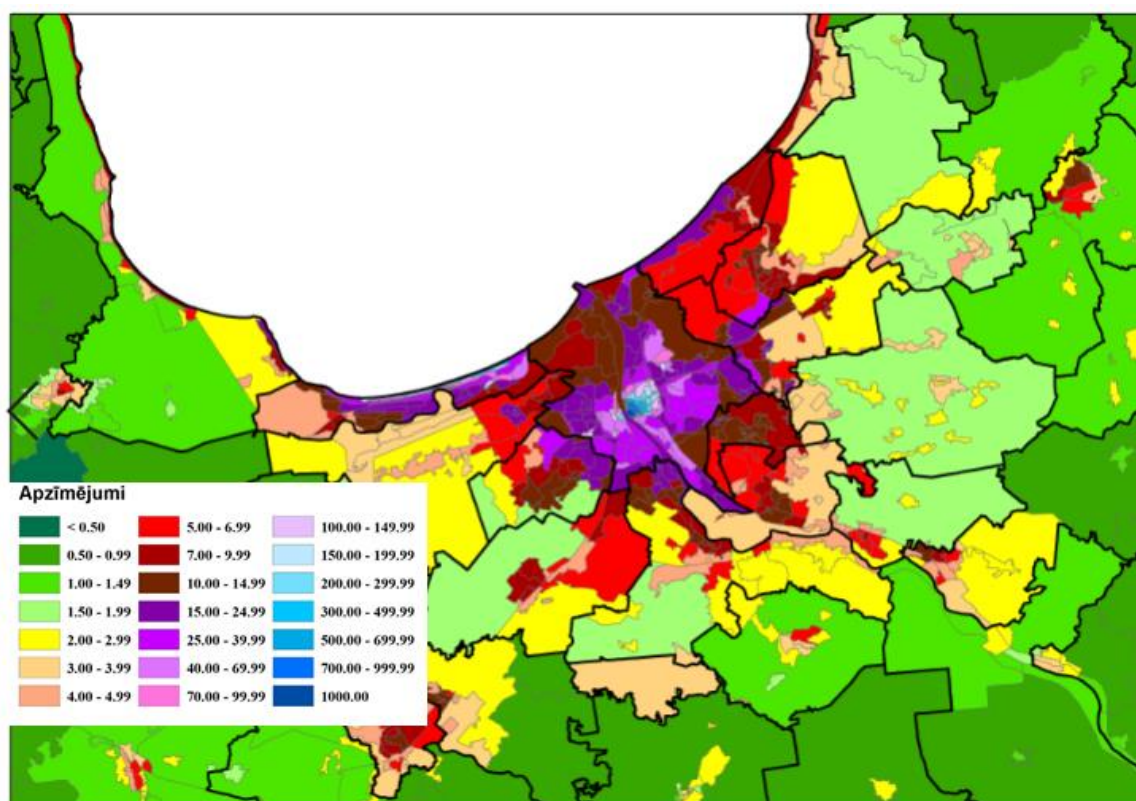
Teritorija	Minimālā bāzes vērtība EUR/m ²	Maksimālā bāzes vērtība EUR/m ²
Rīga	7	1000
Jūrmala	4	550
Pārējā valsts teritorija	0.30	30

50.attēls parāda valsts sadalījumu, savukārt, 51.attēls Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošiem ražošanas objektu zemes bāzes vērtību līmeņiem.

50.attēls. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



51.attēls. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Pamatojoties uz tirgus darījumu cenas un zemes platību likumsakarībām, ražošanas apbūves zemei valstī noteiktas standartplatības 3000 un 5000 m². Lielajās pilsētās – Rīgā, Jūrmalā, Liepājā, Daugavpilī, Jelgavā, Ventspilī, kurās zeme tiek intensīvi izmantota un teritorijas plānojums paredz nelielu platību, kas zemes gabalā jāatstāj kā brīva un neapbūvēta, ir standartplatība 3000 m², pārējā teritorijā 5000 m². Platībai, kas pārsniedz standartplatību tiek piemērots vērtību samazinošs koeficients. Lai iegūtu tirgus darījumiem atbilstošas kadastrālās vērtības, secināts, ka pie lielākām bāzes vērtībām, nepieciešami mazāki virstandarta platību korekcijas koeficienti (52.attēls).

52.attēls. Ražošanas objektu zemes standartplatības korekcijas koeficients pie dažādām bāzes vērtībām

Bāzes vērtību diapazons, EUR/m ²	Standartplatība	
	3000 m ²	5000 m ²
0.30 - 0.50	-	0.85
0.55 - 0.65	-	0.80
0.70 - 0.75	-	0.70
0.80 - 0.85	-	0.65
0.90 - 1.00	-	0.60
1.10 - 2.00	0.60	0.50
2.10 - 3.00	0.55	0.45
3.10 - 4.20	0.50	0.43
4.50 - 7.00	0.45	0.40
7.50 - 9.00	0.43	0.38
9.50 - 11.00	0.40	0.35

11.50 - 15.00	0.38	0.32
15.50 - 20	0.35	0.30
21- 52	0.32	0.25
55 - 100	0.30	-
110 - 200	0.25	-
210 - 500	0.20	-
virš 500	0.20	-

Standartplatības noteikta lietošanas mērķiem: “Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme”, “Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve”, “Noliktavu apbūve”, “Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve”, “Transporta līdzekļu garāžu apbūve” un “Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas”.

Atšķirīgi standartplatības korekcijas koeficienti (no 0.01 līdz 0.9) noteikti lietošanas mērķim "Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve", virsstandarta platības vērtību nosakot līdzvērtīgu lauksaimniecības zemes vērtībai, jo atkritumu apsaimniekošanas poligonos mēdz būt ļoti lielas zemes platības (piemēram, Getliņu poligonā zemes vienības platība ir 86 ha). Valstī vairāk kā 60% zemes vienību ar šo lietošanas mērķi platība ir lielāka par 10 000 m².

Ražošanas objektu apbūves zemes bāzes vērtību noteikšanas principi parādīti 53.attēlā.

53.attēls. Ražošanas objektu apbūves zemes bāzes vērtību noteikšanas principi

Lietošanas mērķis (kods)	Bāzes vērtības noteikšanas princips	
Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas (0401)	Lauksaimniecības zemes vērtība	Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas pirms ieguves uzsākšanas ir līdzvērtīgas apkārtējai teritorijai, kas nav paredzēta apbūvei un tās pēc vērtības atbilst lauksaimniecības zemes vērtībai. Bāzes vērtība pilsētās noteikta kā lauksaimniecības zemei, laukos - IV kvalitātes grupas lauksaimniecībā izmantojamai zemei.
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (1001)	Pēc tirgus darījumiem	
Noliktavu apbūve (1002)	Ražošanas zemes vērtība	Minētie lietošanas mērķi pamatā saistīti ar ražošanas, pārstrādes, šķirošanas, pārkraušanas, uzglabāšanas ēku darbību, tāpēc bāzes vērtības noteiktas kā ražošanas uzņēmumu apbūves zemei.
Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve (1005)		
Dzelzceļa staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūve (1103)		
Transporta līdzekļu garāžu apbūve (1104)		
Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas (1105)		
Daudzstāvu autostāvvietu apbūve (1106)		
Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve (1107)	Ražošanas zemes vērtība vai ražošanas zemes vērtība x 0.50	Izteiktajās ostu teritoriju vērtību zonās, kur ostas darbība saistīta ar pārkrauto kravu uzglabāšanu (noliktavu apbūvi) un ražošanas objektu darbību, bāzes vērtība noteikta kā ražošanas objektu apbūves zemei. Neattīstītās ostu teritorijās (bez infrastruktūras) bāzes vērtība noteikta puse no ražošanas objektu apbūves zemes vērtības. Mazajām ostām un pārējā valsts teritorijā ostu apbūves zemes vērtība pielīdzināta ražošanas apbūves zemes virsstandarta platības zemes vērtībai.
Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve (1003)	Derīgo izrakteņu zemes vērtība x 2, bet ne lielāka par ražošanas zemes vērtību	Lietošanas mērķi pārsvarā izvietoti lauku apvidū, kur teritorija nav blīvi apbūvēta. Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumiem nepieciešamas lielas platības, kas netiek tik intensīvi izmantotas kā zeme ražošanai, līdz ar to zemes cena ir tuvāka lauksaimniecības zemes vērtībai nevis ražošanas zemes vērtībai.
Zivsaimniecību un zivjaudzētavu apbūve (1004)	Lauksaimniecības uzņēmumu (1003) zemes vērtība	

Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā (1101)	Lauksaimniecības zemes vērtība	Zemes kadastrālā vērtība tiek aprēķināta zemei zem inženierbūvēm neiekļaujot to vērtību. Inženierbūvēm (ceļš, lidlauku ceļš, dzelzceļš, maģistrālās elektropārvades līnijas un citas) tiek noteikta sava vērtība. Šādi objekti dabā atrodas uz dažādas kvalitātes lauksaimniecības zemes, taču lai zemi pielāgotu lauksaimnieciskai darbībai, jāveic būtiski rekultivācijas darbi. Tāpēc bāzes vērtība pilsētās noteikta kā lauksaimniecības zemei, laukos - zemākas kvalitātes grupas (III) lauksaimniecībā izmantojamai zemei.
Lidlauku apbūve (1102)	Infrastruktūras zemes vērtība	
Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (1201)		
Upju un kanālu, ūdens uzkrāšanas, ūdens regulēšanas un krastu nostiprināšanas būvju apbūve (1202)		

Lietošanas mērķim “**Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme**” līdzīgi kā dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas šāda rakstura lietošanas mērķim, zemes bāzes vērtība noteikta, vadoties no lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupas bāzes vērtības, 10 – 70% apmērā attiecībā pret apgūta lietošanas mērķa zemes bāzes vērtību.

4.4.3. Ēku vērtību bāze

Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēku grupā ēkas bāzes vērtību nosaka kā viena apjoma vienības vērtību, attiecinātu uz ēkas iekštelpu platību ēkai bez apgrūtinājumiem. No nekustamā īpašuma tirgus darījumiem bāzes vērtību nosaka ēku apakšgrupai “Ražošanas ēkas”. Vērtību zonās, kurās nav pietiekošs izmantojamo darījumu skaits, bāzes vērtības tiek noteiktas salīdzinot ar citām vērtību zonām, kurās ir reģistrēti darījumi, ņemot vērā ražošanas objektu vērtību ietekmējošos faktorus, tā iegūstot bāzes vērtības ražošanas ēkām visās vērtību zonās. Nosakot ražošanas ēku bāzes vērtības, ņem vērā arī ēkas būvniecība periodu.

Galvenie ražošanas ēku vērtību ietekmējošie faktori ir:

- ēkas atrašanās vieta - ostas teritorija, biznesa parki, speciālā ekonomiskā zona utml.
- ir pievedceļi (maģistrālās ielas, ceļi), t.sk. arī dzelzceļa pievedceļi;
- zonā ir pieejamas brīvas teritorijas attīstībai.

Analizējot notikušos darījumus ar ražošanas ēkām, konstatēts, ka ražošanas ēku vērtības ir salīdzināmas daudz plašākā teritorijā, un tās nemainās tik strauji kā piemēram, savrupmājām vai komercobjektiem. Līdz ar to valsts teritoriju var iedalīt vairākās pēc novietojuma un teritorijas statusa līdzīgās vērtību līmeņu grupās – lauki, piepilsētas, ciemi, pilsētas utml. Zemākie ražošanas ēku vērtību līmeņi ir lauku teritorijās no 10 – 20 Eur/m², piepilsētu un ciemu teritorijās 25 – 40 Eur/m², savukārt, mazpilsētās no 15 – 40 Eur/m², bet reģionālajās pilsētās no 25 – 60 Eur/m². Nacionālās nozīmes pilsētās ražošanas ēku vērtības ir no 40 – 90 Eur/m². Tuvāk galvaspilsētai, palielinoties Rīgas ietekmei, ražošanas ēku vērtību diapazons kļūst plašāks – no 40 Eur/m² tālākajos Pierīgas novados līdz 100 Eur/m² Pierīgas pilsētās. Tuvajos Pierīgas novados – Stopiņu, Mārupes, Ķekavas, Babītes, Salaspils, kur ir labi attīstīta infrastruktūra, pieejamas visas komunikācijas, pievedceļi un dominē liels jauno ražošanas objektu un noliktavu īpatsvars, ražošanas ēku vērtība sasniedz 200 Eur/m².

Atbilstoši pieejamai tirgus informācijai (notikušie darījumi, nekustamā īpašuma tirgus pārskati par industriālo objektu tirgu) par ražošanas objektu tirgu Rīgā:

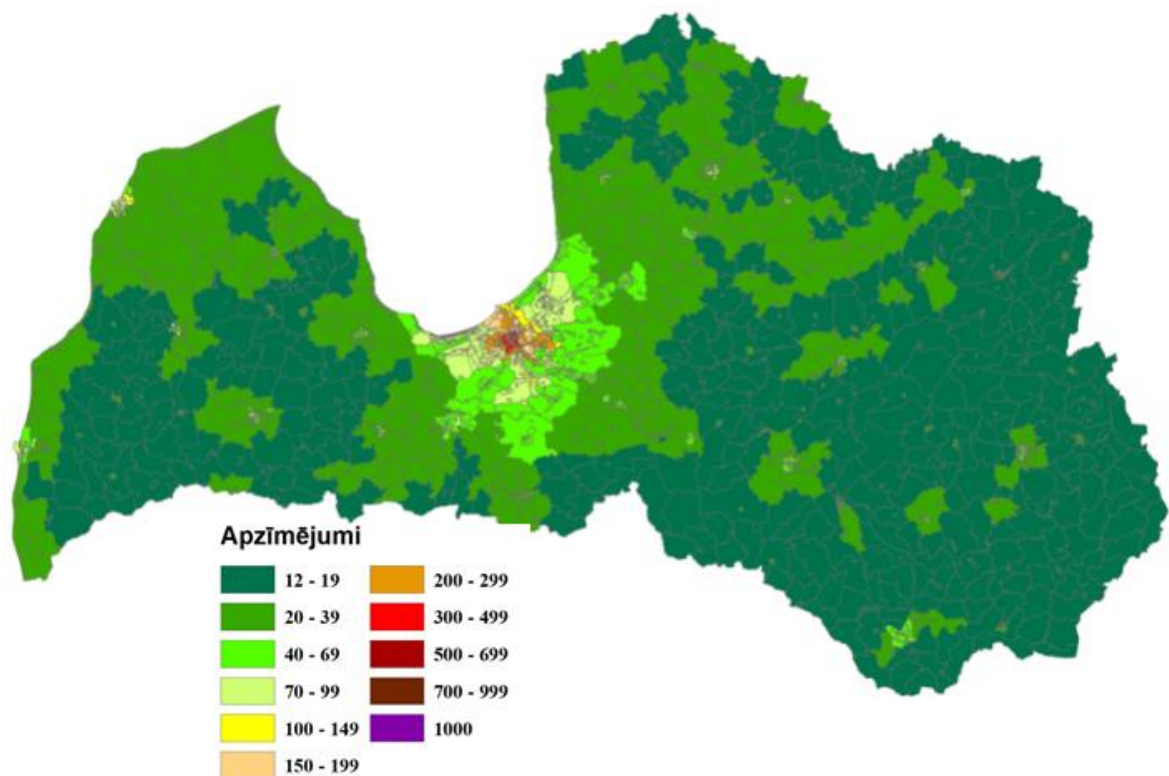
- izteiktajās ražošanas zonās, piemēram, Šķīrotava, Brasas dzelzceļa loks, Rumbula u.c., kurās plānošanas dokumenti atļauj un paredz rūpniecisko ražošanu, ir pieejamas brīvās platības, kā arī pastāv attīstības iespējas, tipiskās ražošanas ēkas ir cenu amplitūdā 180-220 Eur/m²;
- Izteiktos dzīvojamajos masīvos (piem., Imanta, Zolitūde, Purvciems, Dārziems), kur platības rūpnieciskās ražošanas attīstībai ir ierobežotas un objektiem ir raksturīgas mazākas platības, kā arī tās ir pielāgotas dažādām izmantošanas vajadzībām, tostarp

pakalpojumu sniegšanai, auto mazgātavām, lokālām darbnīcām, vērtība ražošanas ēkām ir 250 Eur/m²;

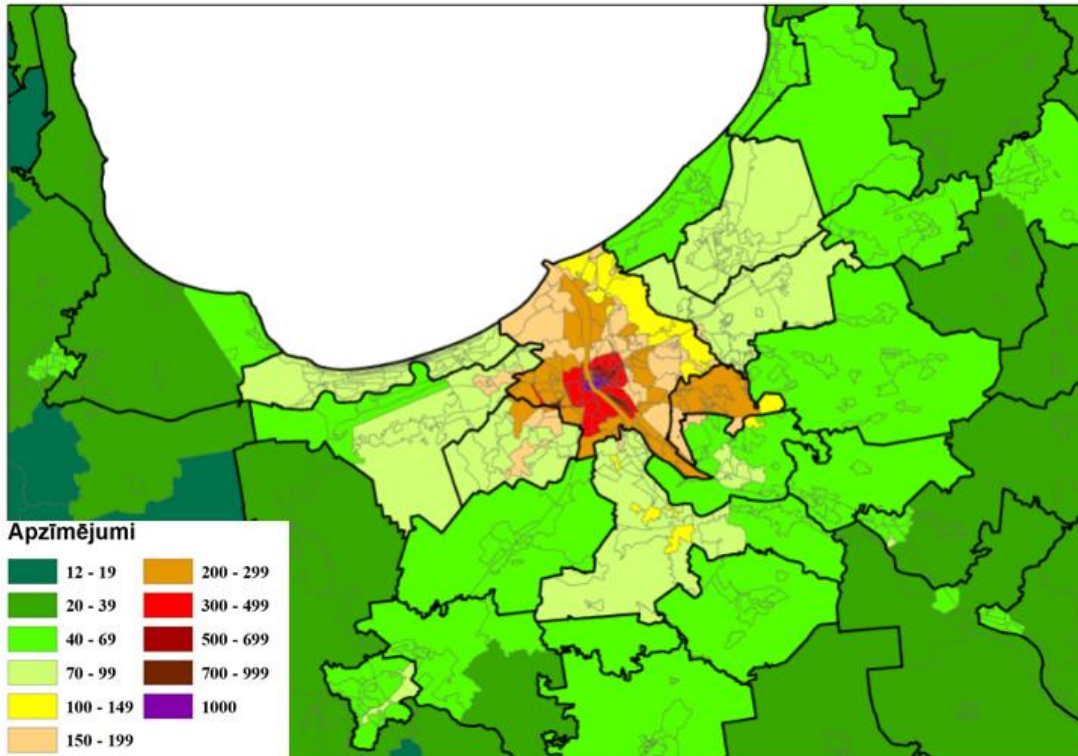
- Pilsētas tuvajā centrā un Vecrīgas apbūvē, kur galvenā teritorijas izmantošana ir jaukta publisko objektu, dzīvojamās un komercijas apbūve, kur nav tipisku ražošanas ēku, vērtība tiek tuvināta komercdarbības un publisko ēku vērtībām – no 500 līdz 1000 Eur/m²;
- pilsētas nomalēs (Bolderāja, Mangaļsala, Trīsciems, Juglas p/f apkārtnē u.c.), kur ir nepieciešami infrastruktūras uzlabojumi, teritorijās ir liels brīvo ražošanas objektu īpatsvars, ražošanas ēku vērtība ir 100-150 Eur/m².

Ēku apakšgrupas “Ražošanas ēkas” bāzes vērtību diapazons valstī ir no 12 EUR/m² līdz 1000 EUR/m² (Vecrīga). 54.attēls atspoguļo valsts, savukārt, 55.attēls Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošām ēku apakšgrupas “Ražošanas ēkas” bāzes vērtībām.

54.attēls. Ražošanas ēku bāzes vērtību valsts pārskata karte



55.attēls. Ražošanas ēku bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Lai liela apjoma ēkām kadastrālās vērtības būtu atbilstošas nekustamā īpašuma tirgus vērtībām, astoņu ēku apakšgrupu ēkām noteikti standartapjomi ar atbilstošiem korekcijas koeficientiem (56.attēls).

Ēkas standartapjomu nosaka, ja ēku apakšgrupā sastopamas ēkas ar ļoti atšķirīgām platībām (vairākkārt pārsniedz attiecīgās apakšgrupas vidējos platību rādītājus), kā arī, ja tirgus informācija norāda, ka palielinoties ēkas apjomam vienas vienības vidējā cena samazinās.

Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēku grupā vienā apakšgrupā esošo ēku platības ir ļoti atšķirīgas. Vislielākā ražošanas ēka ar kopējo platību virs 13 ha – atrodas Liepājā “Lauma Fabrics”. Ražošanas ēku grupā nekustamā īpašuma pirkuma darījumi uzrāda izteiktāku tendenci nekā komercēkām, ka pie lieliem apjomiem vienas vienības vērtība ir ievērojami zemāka. Piemēram Rīgā, Krasta ielā pie salīdzināmiem darījumiem, darījumā ar ēkas platību 140 m², vienas vienības cena ir 320 Eur/m², bet ar platību 5600 m² cena ir 130 Eur/m². Ievērojot ēku vidējo platību lielumus un tirgus darījumu uzrādītās tendences, ražošanas grupas ēkām noteikts standartapjoms – pārsvarā tas ir 3000 m², bet elektroenerģijas ēkām (tai skaitā katlumājām), kur vidējās platības ir salīdzinoši nelielas – 1000 m². Kopējais ēku skaits, kas pārsniedz standartapjomu 3000 m² un 1000 m² ir ~ 4 – 5% no attiecīgo grupu ēkām.

Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēku grupā ir četras ēku apakšgrupas, kas tiek vērtētas līdzīgi kā inženierbūves, jo pēc būtības ir tuvākas inženierbūvēm – tās ir apakšgrupas “Inženiertehniskās infrastruktūras ēkas” (transformatori, sūkņu un kompresoru stacijas, gāzes savākšanas punkti), “Rezervuāri, tvertnes, bunkuri” (naftas produktu, ķīmisko vielu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri), “Silosveida, bunkurveida noliktavas” un “Ūdens rezervuāri” un pārsvarā to vērtēšanas mērvienība ir būvtilpums izteikts m³. Lai samērīgi novērtētu mazos objektus un liela apjoma objektus, kur apjomi var atšķirties 50 un 100 reizes, standartapjomam ir ļoti būtiska nozīme. Pats standartapjoms tiek noteikts tuvu visbiežāk sastopamā objekta platībai, bet apjoma korekcijas koeficients modelējot vērtības pie dažādiem apjomiem un salīdzinot lielo apjomu objektu vērtības ar citām ražošanas grupas ēkām, kur vērtības tiek pārbaudītas ar pirkuma darījumiem.

56.attēls. Ražošanas, sakaru, garāžu, un noliktavu ēku standartapjomi un standartapjoma korekcijas koeficienti

Ēku grupa	Ēku apakšgrupa	Standartapjoms	Apjoma korekcijas koeficients
Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas	Ražošanas ēkas	3000 m ²	0.6
	Gaisa un dzelzeļa satiksmes apkopes ēkas	3000 m ²	0.6
	Garāžas	3000 m ²	0.6
	Elektroenerģijas ēkas	1000 m ²	0.8
	Inženiertehniskās infrastruktūras ēkas	20 m ²	0.15
	Rezervuāri, tvertnes, bunkuri	1000 m ³	0.3
	Silosveida, bunkurveida noliktavas	100 m ³	0.3
	Ūdens rezervuāri	100 m ³	0.3

Pārējām ēku apakšgrupām bāzes vērtības noteiktas analizējot savstarpējās sakarības, kas noteiktas ievērojot dažādo ēku apakšgrupu būvniecības izmaksas, būvniecības izmaksu un ēku apakšgrupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības, kā arī analizējot pieejamo nekustamā īpašuma tirgus informāciju. Rūpnieciskās ražošanas apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku bāzes vērtību noteikšanas principi parādīti 57.attēlā.

57.attēls. Rūpnieciskās ražošanas apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku bāzes vērtību noteikšanas principi

Ēku apakšgrupa	Bāzes vērtības mērvienība	Bāzes vērtības noteikšanas princips	
Ražošanas ēkas	m ²	Pēc tirgus darījumiem	
Gaisa un dzelzeļa satiksmes apkopes ēkas	m ²	Ražošanas ēku vērtība x 0.85	Bāzes vērtību noteikšanai izmantota būvniecības izmaksu attiecība starp ražošanas ēkām un attiecīgajām ēku apakšgrupas ēkām.
Garāžas	m ²	Ražošanas ēku vērtība x 0.80	
Noliktavas	m ²	Ražošanas ēku vērtība x 0.95	
Ūdens attīrīšanas ēkas	m ²	Ražošanas ēku vērtība	
Elektroenerģijas ēkas	m ²	Ražošanas ēku vērtība	
Kuģu ceļu bākas	m ³	būvizmaksas	Bāzes vērtību noteikšanai par pamatu izmantotas ēku būvizmaksas un analizētas būvizmaksu un tirgus cenu attiecības.
Inženiertehniskās infrastruktūras ēkas	m ²		
Rezervuāri, tvertnes, bunkuri	m ³		
Ūdens rezervuāri	m ³		
Silosveida, bunkurveida noliktavas	m ³		

4.5. Lauku nekustamo īpašumu grupa

4.5.1. Īpašumu grupas raksturojums

Lauku nekustamo īpašumu grupai atbilst 6 lietošanas mērķi no lietošanas mērķu grupām „Lauksaimniecības zeme”, „Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu” un „Ūdens objektu zeme”.

Lauku nekustamo īpašumu grupā ietvertas 590 000 zemes vienību, kurām noteikts viens vai vairāki lauku grupas zemes lietošanas mērķi (1.pielikums).

Lauksaimniecības ēku grupa aptver 820 000 ēku un tās iedalītas 6 apakšgrupās, kurām nosakāmas bāzes vērtības. Lielāko ēku īpatsvaru veido Kūtis un zvērkopības ēkas (58.attēls).

58.attēls. Lauksaimniecības ēku skaits apakšgrupās

Ēku apakšgrupa	Lauksaimniecības noliktavas	Kūtis un zvērkopības ēkas	Šķūņi, nojumes
Ēku grupa "Lauksaimniecības ēkas"			
Ēku skaits	10 800	57 500	8 500
Ēku apakšgrupa	Siltumnīcas	Garāžas	Kūtsmēslu un vircas krātuves
Ēku grupa "Lauksaimniecības ēkas"			
Ēku skaits	3 350	1 600	240

Lai novērtētu lauku nekustamo īpašumu grupas zemes vienības, tiek izstrādāti divi vērtību zonējumi – lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums un meža zemes zonējums.

Saskaņā ar Vērtēšanas noteikumu 27.punktu, zonējumu vērtību zonu robežas noteiktas pa pašvaldības teritorijas robežām bez izņēmumu gadījumiem. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējumā, atbilstoši izmaiņām administratīvo teritoriju robežās, noteiktas 587 vērtību zonas.

Kadastrālo vērtību bāzes noteikšana meža zemei aprakstīta atsevišķā pārskatā "Kadastrālo vērtību bāzes izstrāde meža zemes vērtēšanai".

4.5.2. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību bāze

Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības lauku teritorijās

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību noteikšanā piemērota nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktā tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieeja. Salīdzināmo darījumu pieeja balstīta uz zemes pirkumu darījumu analīzi, ienākumu pieeja - uz informāciju par zemes nomām.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības noteiktas konkrētas kvalitātes grupas lauksaimniecības zemei, tāpēc izmantoti darījumi, kas maksimāli tuvu raksturo vērtējamo objektu pēc šādiem kritērijiem:

- zemes vienība atrodas lauku teritorijā;
- Zemei noteikts lauku grupas zemes lietošanas mērķis;
- Tirgus datu analīzē darījums atzīts par raksturīgu;
- lauksaimniecības zemes platība īpašumā (neņemot vērā domājamās daļas) > vai =3 ha;
- lauksaimniecības zemes platība no kopplatības > vai =70%;
- Krūmi, purvi, ūdeņi, zeme zem ceļiem, zeme zem ēkām, pārējās zemes platība <20%;

- Meža zemes platība <20%;
- lauksaimniecības zemes vidējais kvalitatīvais novērtējums īpašumā >vai =20 balles.

Pēc minētajiem kritērijiem bāzes vērtību noteikšanai izmantoti laika posmā no 2016. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 1. jūlijam gandrīz 5400 lauksaimniecības zemes darījumi. Lai darījumu cenas būtu salīdzināmas tik garā laika periodā, tām piemērota laika ietekmes korekcija, lai izvērtētu tirgus cenu pieauguma tempu. Lauksaimniecības zemes nomas maksu analīzē izmantotas ~370 nomas.

Papildus tirgus darījumiem un zemes nomām tiek analizēta piedāvājumu informācija portālā www.ss.com. Tā tiek izmantota kā palīglīdzeklis tirgus aktivitātes vispārējai novērtēšanai. Vairums gadījumos darījumu dalībnieki viens otru atrod bez sludinājumu starpniecības, taču publiskajos piedāvājumos reti tiek norādīts kadastra numurs vai cita informācija, kas ļautu identificēt konkrēto objektu un spriestu par zemes kvalitāti un piedāvātās cenas līmeni.

Lai atbilstoši tirgus cenām noteiktu lauksaimniecības zemes bāzes vērtības, lauku teritorijas apvienotas vērtību līmeņu grupās. Vienai lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību līmeņa grupai atbilst lauku teritorijas ar līdzīgu lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupas cenu līmeni. Teritorijās, kurās zemes kvalitāte ir augstāka, vadās pēc V un VI kvalitātes grupas cenu līmeņiem.

Spēkā esošajā lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējumā lauku teritorijās ir noteikti 18 vērtību līmeņi. Starp vērtību līmeņiem veidojas lielas vērtību atšķirības, jo, pieaugot darījumu cenām, intervāls starp lētākajām un dārgākajām teritorijām ir palielinājies. Lai nodrošinātu vienmērīgāku vērtību pāreju starp līmeņiem, lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējumā lauku teritorijās ir noteikti 20 vērtību līmeņi. Ņemot vērā Slovēnijas masveida vērtēšanas sistēmas pieredzi, vērtību atšķirības starp lauksaimniecības zemes kvalitātes grupām veidotas tā, lai starp zemākas kvalitātes grupām vērtības atšķiras 15-20%, savukārt starp augstākas kvalitātes grupām 10-15%.

Atšķirīga pieceja ir I un II kvalitātes grupas bāzes vērtību noteikšanā. Ar šo grupu zemēm, kurās lauksaimniecības zemes īpatsvars būtu 70% vai vairāk, darījumu praktiski nav. I kvalitātes grupas bāzes vērtības tiek sabalansētas ar meža zemes zemākajām bāzes vērtībām, jo tās izmanto pārējo zemju (krūmi, purvi u.c.) vērtības aprēķinā. II kvalitātes grupā pamatā ietilpst mazauglīgas pļavas un ganības un to izmantošana lauksaimnieciskajā ražošanā ir nerentabla.

Teritorijās, kurās pietiekošs darījumu skaits (pieci vai vairāk darījumu), vērtību līmeni nosaka no darījumiem. Tādi ir 398 pagasti, no tiem 236 ir vismaz 10 darījumu. Pagastos, kuros maz darījumu vai to nav vispār, vērtību līmeni nosaka gan pēc darījumiem, gan salīdzinot ar līdzīgām teritorijām, kurās darījumu skaits ir pietiekošs. 96 pagastos darījumu skaits ir no 1-4. Pārējos 17 pagastos, kas ir teritorijas ar zemas kvalitātes un mazu lauksaimniecības zemju īpatsvaru no kopējās platības (piemēram, Kolkas, Engures, Lapmežciema, Kalnciema, Zilākalna, Kupravas, Strūžānu, Nagļu, Žīguru pagasti u.c.), vērtību līmenis noteikts salīdzinot ar blakus teritorijām.

Vērtību līmeņa noteikšanu veic, analizējot darījumu cenas pa kvalitātes grupām, nepieciešamības gadījumos ņemot vērā arī darījumu veikšanas gadus. Darījumu cenas pa kvalitātes grupām vienas pašvaldības darījumu ietvaros reti kad atbilst noteiktajai bāzes vērtību tabulai. Ir gadījumi, kad cenu līmenis pa kvalitātes grupām ir ļoti līdzīgs vai dažreiz nevērtīgākas zemes tiek pirktas par dārgāku cenu, nekā vērtīgās zemes. Šajos gadījumos vērtību līmeni nosaka no jaunākajiem darījumiem un to kvalitātes grupu darījumiem, kuri ir pārsvarā. Katrai pašvaldībai piemēro atbilstošāko vērtību līmeni.

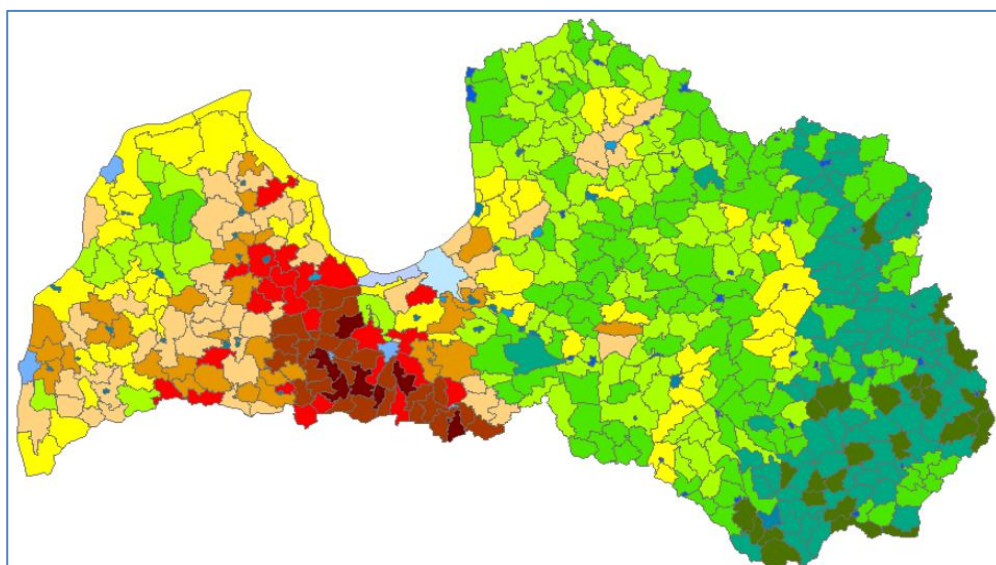
Zemes bāzes vērtību diapazons lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupai ir no 1000 EUR/ha (20.vērtību līmeņa lauku teritorijās) līdz 5500 EUR/ha (1.vērtību līmeņa lauku teritorijās). Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības lauku teritorijās parādītas 59.attēlā.

59.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības (EUR/ha) lauku teritorijās

Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības lauku teritorijās EUR/ha								
Krāsa	Vērtību līmenis	I kvalitātes grupa	II kvalitātes grupa	III kvalitātes grupa	IV kvalitātes grupa	V kvalitātes grupa	VI kvalitātes grupa	VII kvalitātes grupa
balles		< par 10	10 - 19	20 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 60	> par 60
	20	115	700	900	1000	1200	1400	1600
	19	120	800	1000	1200	1450	1650	1900
	18	125	900	1100	1400	1700	1900	2200
	17	130	1000	1200	1600	1950	2200	2500
	16	135	1100	1350	1800	2200	2500	2800
	15	140	1200	1500	2000	2450	2800	3100
	14	145	1300	1650	2200	2700	3100	3450
	13	150	1400	1800	2400	2950	3400	3800
	12	155	1500	1950	2600	3200	3700	4150
	11	160	1600	2100	2800	3450	4000	4500
	10	165	1700	2250	3000	3700	4300	4850
	9	170	1800	2400	3200	3950	4600	5200
	8	175	1900	2550	3400	4200	4900	5600
	7	180	2000	2700	3600	4450	5300	6000
	6	185	2100	2850	3800	4800	5700	6500
	5	190	2200	3000	4100	5150	6100	7000
	4	195	2300	3200	4450	5500	6500	7500
	3	200	2400	3400	4800	5900	7000	8000
	2	205	2500	3650	5150	6300	7500	8500
	1	210	2600	3900	5500	6800	8000	9000

60.attēlā parādīts valsts sadalījums vērtību zonās atbilstoši lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību līmeņiem.

60.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes valsts pārskata karte



Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības pilsētās

Atbilstoši Vērtēšanas noteikumiem pilsētas teritorijā nosaka vienu lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību (neizvērtējot zemes kvalitātes grupas) visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme" un "Ūdens objektu zeme" (turpmāk – lauksaimniecības zeme), pamatojoties uz darījumiem ar lauksaimniecības un ūdens objektu zemi, kas veikti pilsētā un pieguļošajos pagastos ar platību līdz 3ha.

Lauksaimniecības zemes bāzes vērtību noteikšanai pilsētās kopā izmantoti gandrīz 1050 darījumi, tai skaitā ~980 darījumi pieguļošajos pagastos un ~70 darījumi pilsētu teritorijās. Pietiekams darījumu skaits ir 52 pilsētās, kurās vērtību līmenis noteikts atbilstoši darījumu cenām, sabalansējot ar apbūves grupas neapgūto teritoriju vērtībām attiecīgajā pilsētā. Vēl 21 pilsētā darījumu skaits ir no 1-4. Šajās teritorijās vērtību līmenis tika noteikts, vadoties gan no tirgus datiem, gan salīdzinot ar līdzīgām pilsētām teritorijām. Trīs pilsētās – Olainē, Mazsalacā un Saulkrastos un to pieguļošajos pagastos nav atbilstošu darījumu ar lauksaimniecības zemi, bāzes vērtības noteikšanas pamatā ir pieguļošo pagastu IV kvalitātes grupas bāzes vērtība.

Lai lauksaimniecības zemes bāzes vērtība nenonāktu pretrunā ar neapgūtas apbūves zemju vidējām vērtībām attiecīgajā pilsētā un būtu salīdzināma attiecīgajā pilsētu grupā, noteiktās bāzes vērtības koriģē kontekstā ar lietošanas mērķu grupas "Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" zemāko zemes virsstandarta platības vērtību pilsētā.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējumā pilsētu teritorijās ir noteikti 9 vērtību līmeņi. Vērtību līmeņu numerācija tiek piemērota kā turpinājums lauku teritoriju līmeņiem, sākot ar 21. Zemes bāzes vērtību diapazons lauksaimniecībā izmantojamai zemei pilsētās ir no 1.20 EUR/m² (21.vērtību līmeņa teritorijās) līdz 0.15 EUR/m² (29. vērtību līmeņa teritorijās). Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtības pilsētās parādītas 61.attēlā.

61.attēls. Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtības (EUR/m²) pilsētās

Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības pilsētās, EUR/m ²		
krāsa	Vērtību līmenis	Bāzes vērtība
	29	0.15
	28	0.20
	27	0.25
	26	0.30
	25	0.35
	24	0.40
	23	0.50
	22	0.70
	21	1.20

4.5.3. Lauksaimniecības ēku vērtību bāze

Lauku nekustamo īpašumu ēku grupu bāzes vērtības turpmāk tiek piesaistītas apbūves zonējumam. Tas dos iespēju noteikt atšķirīgu un tai pat laikā atbilstošāku bāzes vērtību objektiem, kas atrodas katras konkrētas pašvaldības vērtīgākajās zonās.

Lauksaimniecības ēku apakšgrupu bāzes vērtību savstarpējās sakarības noteiktas, ievērojot atšķirīgo ēku tipu būvniecības izmaksas, būvniecības izmaksu un ēku tipu grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības, kā arī analizējot pieejamo nekustamā īpašuma tirgus informāciju.

Lauksaimniecības ēku bāzes vērtību nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību attiecināmu uz iekštelpu platību kā ēkai bez nolietojuma un bez apgrūtinājumiem. Izņēmums ir Kūtsmēslu un vircas krātuves, kur bāzes vērtība tiek piemērota uz tilpuma kubikmetru. Turpmāk ēkām, kuras būvētas no 1991. līdz 2000. gadam, ja ēkas nolietojums ir līdz 12%, tiek piemērots vērtību paaugstinošs koeficients 1.10, savukārt ēkām, kas būvētas pēc 2000. gada pie šāda nolietojuma piemēro koeficientu 1.30 un līdz 32% nolietojumam - 1.10.

Ēku apakšgrupas „Lauksaimniecības noliktavas” pamatbāzes vērtību diapazons valstī ir no 7 EUR/m² līdz 600 EUR/m², “Kūtīm un zvērkopības ēkām” no 3.50 EUR/m² līdz 300 EUR/m². Ēku apakšgrupu bāzes vērtību noteikšanas principi parādīti (62.attēls).

62.attēls. Lauksaimniecības ēku bāzes vērtību noteikšanas principi

Ēku grupa/apakšgrupa	Bāzes vērtības noteikšanas princips	
Kūtis un zvērkopības ēkas	0,3 no Ražošanas ēkām	Bāzes vērtību noteikšanai izmantota būvniecības izmaksu attiecība starp ražošanas ēkām un kūtīm.
Lauksaimniecības noliktavas	Kūtis un zvērkopības ēkas x 2,0	Bāzes vērtību noteikšanai izmantota būvniecības izmaksu attiecība starp kūtīm un attiecīgajās ēku apakšgrupas ēkām.
Šķūņi, nojumes	Kūtis un zvērkopības ēkas x 0,6	
Siltumnīcas	Kūtis un zvērkopības ēkas x 0,7	
Garāžas	Kūtis un zvērkopības ēkas x 0,7	
Kūtsmēslu un vircas krātuves	Kūtis un zvērkopības ēkas x 0,5	

5. Kadastrālo vērtību izmaiņas

5.1. Kadastrālo vērtību izmaiņu būtiskākie iemesli

Spēkā esošās kadastrālās vērtības noteiktas pēc nekustamo īpašumu tirgus situācijas uz 2012.-2013.gadu. Projektētās kadastrālās vērtības noteiktas pēc tirgus darījumu informācijas uz 2019.gada 1.jūliju. Būtiskākie iemesli kadastrālo vērtību izmaiņām:

- ~20% vērtību pieaugums visās nekustamo īpašumu grupās saistāms ar kadastrālo vērtību noteikšanu 100% apmērā tirgus darījumu informācijai. Atbilstoši grozījumiem Kadastra likumā no 2017.gada ir atcelta norma par kadastrālo vērtību vidējo atbilstību tirgus darījumu cenām 85% apmērā, kas nozīmē, ka turpmāk kadastrālo vērtību bāze nosakāma atbilstoši situācijai tirgū konkrētā laika periodā, šajā gadījumā uz 2019.gada 1.jūliju. Spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstība vidēji valstī ir ap 85%;
- Nekustamo īpašumu tirgus izmaiņas, izteikti lauksaimniecības zemei, sērijveida dzīvokļiem un jaunajiem objektiem, kas iepriekš bija nenovērtēti;
- Lauksaimniecības zemes kāpums, kas izraisījis vērtību pieaugumu visiem tiem objektiem, kuriem vērtību salīdzina un nosaka no lauksaimniecības zemes vērtības - zemā vērtību līmeņa apbūves zeme, komunikāciju zeme, satiksmes infrastruktūras zeme u.c.;
- Izmaiņas vērtēšanas metodikā. Pilnveidojumi vērtēšanas modeļos kā piemēram, būvniecības periods ēkām, apgrūtinājumu izvērtējuma maiņa zemei un ēkām,

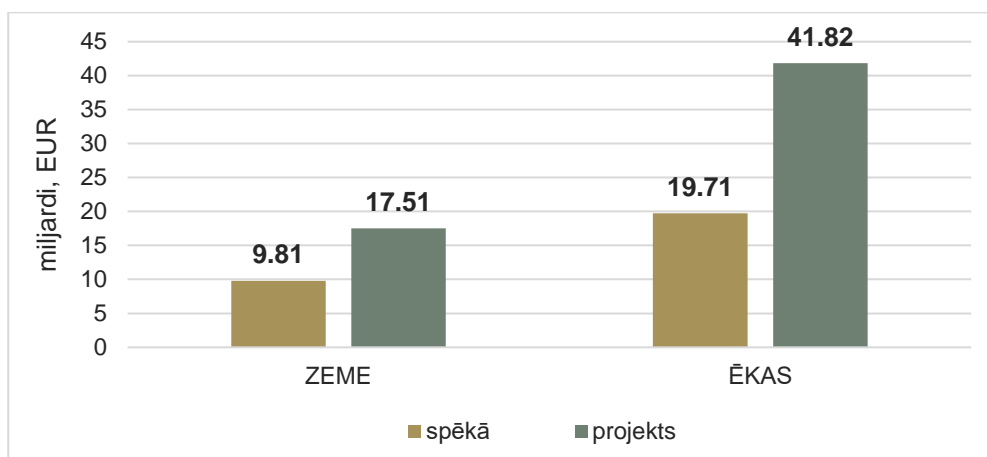
standartplatības noteikšana daudzdzīvokļu māju zemei u.c. arī izraisa izmaiņas zemes un ēku kadastrālajās vērtībās;

- Būvju nolietojuma metodikas izmaiņas, kas turpmāk paredz automatizētu nolietojuma amortizāciju katru gadu ēkām un inženierbūvēm.

5.2. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence

Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas aprēķinātas pēc Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto kadastra objektu raksturojošo datu stāvokļa uz 2020.gada 17.jūniju. Kopsummu izmaiņu tendence apkopota pa nekustamo īpašumu grupām atsevišķi zemei un ēkām (63.attēls).

63.attēls. ZEMES un ĒKU kadastrālo vērtību kopsummu (EUR, miljardi) izmaiņas valstī



64.attēls. ZEMES un ĒKU kadastrālo vērtību kopsummu (EUR) izmaiņas teritoriāli

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētas	5 206 168 543	7 147 819 566	38%	14 173 272 340	30 923 474 228	118%
Novados	4 583 209 322	10 360 360 826	126%	5 532 429 273	10 927 144 506	97%
Valstī	9 789 377 865	17 508 180 392	79%	19 705 701 613	41 850 618 734	112%

65.attēls. ZEMES kadastrālo vērtību kopsummu (EUR) izmaiņas pa īpašumu grupām

Īpašumu grupa	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	2 235 040 700	3 558 717 549	59%
Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme	1 459 641 317	1 857 957 236	27%
Kommercdarbības objektu apbūves zeme	1 258 504 272	1 605 765 117	28%
Sabiedriskas nozīmes apbūves zeme un Dabas pamatnes un rekreācijas zeme	735 541 456	951 197 330	29%
Ražošanas objektu, Satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zemes, Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas un Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zemes	947 290 341	1 391 544 340	47%
Lauksaimniecības zeme, Mežsaimniecības zeme un Ūdens objektu zeme	2 868 416 763	7 664 501 213	167%
Publisko ūdeņu zeme un Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	284 943 016	478 497 606	68%
Valstī	9 789 377 865	17 508 180 392	79%

66.attēls. ĒKU kadastrālo vērtību kopsummu (EUR) izmaiņas pa īpašumu grupām

Īpašumu grupa	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Individuālās dzīvojamās mājas	4 121 901 310	7 986 989 244	94%
Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas	9748 848 489	22 040 887 010	126%
Palīgēkas	372 170 127	961 948 835	158%
Komercēkas	2 982 032 517	6 576 913 529	121%
Sabiedriskās ēkas	819 103 552	1 860 128 207	127%
Ražošanas ēkas	1 544 247 446	2 313 477 246	50%
Lauksaimniecībā izmantojamās ēkas	117 398 172	110 274 663	-6%
Valstī	19 705 701 613	41 850 618 734	112%

Spēkā esošās un projektētās kadastrālo vērtību kopsummas, to izmaiņas pa novadiem un administratīvi teritoriālajām vienībām dažādos griezumos (zemes lietošanas mērķiem, ēku grupām) ir pieejamas tīmekļa vietnē [www.kadastralavertiba.lv](http://kadastralavertiba.lv), sadaļā “Kadastrālo vērtību bāze 2022.-2025.gadam”²⁵.

²⁵ <http://kadastralavertiba.lv/kadastralo-vertibu-bazes-2022-2025-projekta-publiskosana/>

5.3. Dzīvojamo īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

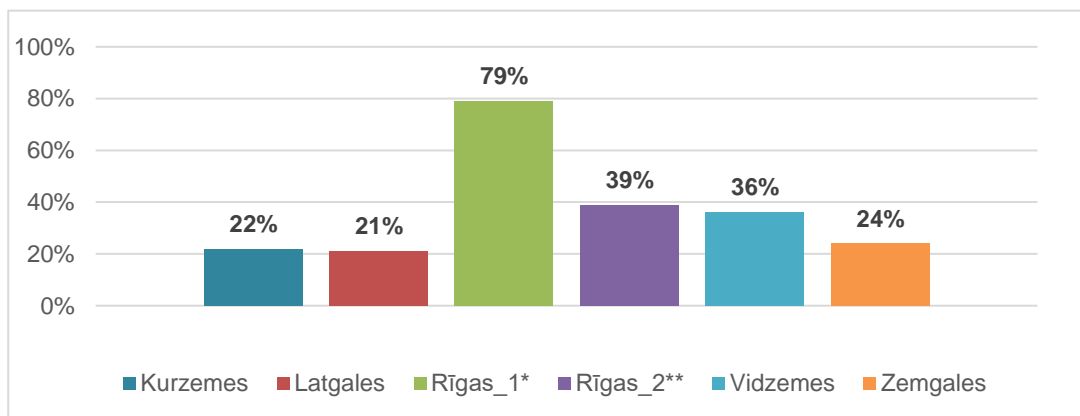
Dzīvojamās apbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņu iemesli nosacīti sadalīti šādās grupās:

- izmaiņas, kas saistītas ar kadastrālo vērtību atbilstības tirgus cenām līmeņa maiņa no 85% uz 100%;
- izmaiņas, kas saistītas ar nekustamā īpašuma tirgus cenu kāpumu vai kritumu;
- izmaiņas, kas saistītas ar jaunu zonu izveidi un zonu robežu korekciju, lai izvērtētu zemes un ēku atšķirīgos vērtību līmeņus;
- izmaiņas, kas saistītas ar būvniecības perioda noteikšanu, lai atbilstošāk novērtētu jaunas savrupmājas un daudzfunkcionālās ēkas;
- izmaiņas, kas saistītas ar vērtēšanas modeļa pilnveidošanu – detalizētāku labiekārtojumu izvērtēšanu;
- izmaiņas, kas saistītas ar apbūvētas daudzdzīvokļu māju apbūves zemes standartplatības izvērtēšanu.

5.3.1. Individuālās apbūves īpašumi

Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes kadastrālās vērtības valstī, salīdzinot ar spēkā esošām vērtībām, ir pieaugušas par 59%. No 259 tūkst. zemes vienību kadastrālo vērtību pieaugums ir 94%, samazinājums 15 tūkst. jeb 5%. Lielākais kadastrālo vērtību pieaugums ir Rīgas plānošanas reģionā un aktīvajā Pierīgas teritorijā (67.attēls).

67. attēls *Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas individuālās apbūves zemēm plānošanas reģionos, (%)*



*Rīga, Jūrmala un Ādažu, Babītes, Carnikavas, Garkalnes, Mārupes, Stopiņu novadi

**Alojas, Baldones, Engures, Ikšķiles, Inčukalna, Jaunpils, Kandavas, Krimuldas, Ķekavas, Ķeguma, Lielvārdes, Limbažu, Mālpils, Ogres, Olaines, Ropažu, Salacgrīvas, Salaspils, Saulkrastu, Sējas, Siguldas, Tukuma novadi.

Pašvaldībās lielākie pieaugumi ir pieprasītākajās apbūves teritorijās, kā Jūrmalā un Babītes novadā. Amatas novadā ievērojamo vērtību pieaugumu rada ekskluzīvais Amatsciems. Lauku teritorijās, kurās primārā izmantošana ir lauksaimniecība, kadastrālo vērtību izmaiņas ir saistītas ar lauksaimniecības zemes cenu pieaugumu, piemēram, Jēkabpils novadā bāzes vērtības individuālai apbūves zemei tālākajos pagastos ir koriģēta no 0.28 EUR/m² uz 0.50 EUR/m², lai būtu salīdzināma ar lauksaimniecības zemes vērtību līmeni (68.attēls).

**68. attēls. Pašvaldības ar lielāko kadastrālo vērtību kopsummu % pieaugumu
individuālās apbūves zemēm**

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %*
Amatas novads	3 533 025	11 788 829	8 255 804	234%
Jūrmala	339 596 665	865 391 371	525 794 706	155%
Babītes novads	50 969 763	108 783 523	57 813 760	113%
Jēkabpils novads	447 146	899 293	452 147	101%
Mārupes novads	92 594 714	171 703 787	79 109 073	85%
Stopiņu novads	36 712 996	67 005 045	30 292 049	83%
Vārkavas novads	28 459	51 603	23 145	81%
Saldus novads	11 495 131	20 013 713	8 518 582	74%
Salas novads	267 986	458 360	190 373	71%
Carnikavas novads	59 383 605	100 858 677	41 475 072	70%

* ņemt vērā, ka pie zemām naudu vērtībām pat salīdzinoši nebūtiskas vērtību izmaiņas izsauc lielas procentuālās izmaiņas

Savrupmāju grupā projektētās kadastrālās vērtības, salīdzinot ar spēkā esošām, ir pieaugušas par 94%. No 325 tūkst. savrupmāju kadastrālo vērtību pieaugums ir 67%, samazinājums 107 tūkst. jeb 33% savrupmāju. Kadastrālo vērtību pieaugumi saistīti ar būvniecības perioda izvērtēšanu, īpaši pēc 2001.gada būvētām ēkām, un nekustamā īpašuma tirgus cenu pieaugumu pēc 2013.gada (70.attēls). Visvairāk jauno savrupmāju ir Rīgā un Pierīgas pašvaldībās (69.attēls).

69. attēls. Pašvaldības ar lielāko jauno savrupmāju (būvētas pēc 2001.gada) skaitu

Pašvaldība	Jauno savrupmāju skaits
Rīga	2 596
Ķekavas novads	2 161
Mārupes novads	2 134
Jūrmala	1 762
Babītes novads	1 693
Garkalnes novads	1 675
Stopiņu novads	1 585
Olaines novads	1 235
Salaspils novads	1 219
Ikšķiles novads	996
Ādažu novads	968
Jelgava	875
Carnikavas novads	779
Ogres novads	691
Siguldas novads	642
Daugavpils	577
Ozolnieku novads	541

70. attēls. Pašvaldības ar lielāko kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumu savrupmājām

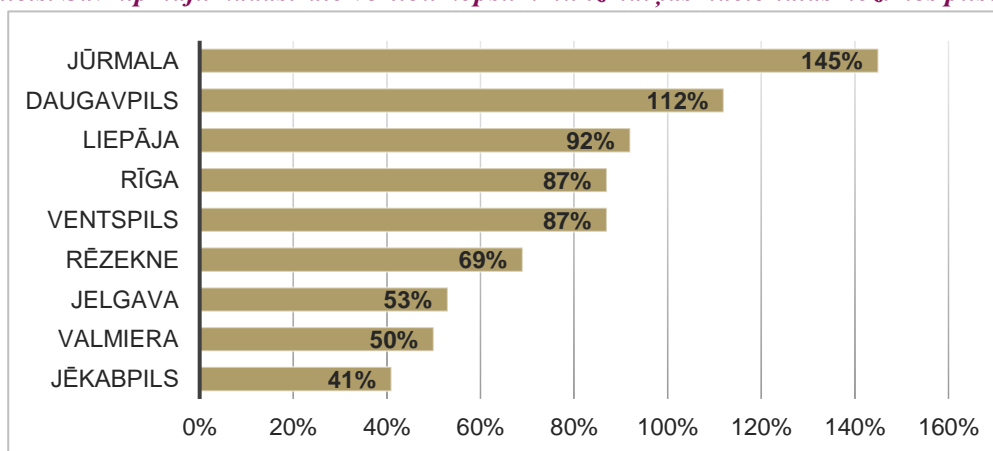
Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %
Babītes novads	134 348 535	384 979 917	250 631 382	187%
Stopiņu novads	96 379 249	274 124 296	177 745 047	184%
Amatas novads	13 277 256	34 736 356	21 459 100	162%
Salaspils novads	70 038 420	181 838 300	111 799 880	160%
Baldones novads	19 457 448	49 992 178	30 534 730	157%
Mārupes novads	188 713 374	481 496 843	292 783 469	155%
Jūrmala	416 999 463	1 022 641 333	605 641 870	145%
Garkalnes novads	176 895 415	420 661 838	243 766 423	138%
Ķekavas novads	156 393 692	364 676 128	208 282 436	133%
Olaines novads	73 372 021	168 987 145	95 615 124	130%
Ādažu novads	83 581 122	182 973 627	99 392 505	119%

Nacionālās nozīmes pilsētās lielākie vērtību pieaugumi ir Jūrmalā (71.attēls). Bāzes izstrādes procesā ir veikta vēl sīkāka vērtību zonu sadalīšana pēc vērtību veidojošajiem faktoriem un vienlaikus arī veikta spēkā esošo vērtību zonu robežu precizēšana, kā rezultātā no jauna izdalītas vērtību zonas gar Lielupes upi Bulduros, Lielupē, Majoros u.c., nodalīta Jūras ielas un Jomas ielas apbūve.

Rīgas pilsētā vērtību pieaugumi savrupmājām vidēji 50-60% ir vērtību zonās, kurās veidojusies jauna apbūve - Aplokciems; Mangaļsala, Veiksmes ielas apkārtnē; Arāju ielas apkārtnē; Rudzu ielas apkārtnē; Juglasciems, kā arī teritorijās ar īpašu novietojumu – īpašumi Ķīpsalā ar skatu uz Vecrīgu, Mežaparka rezidences. Atbilstoši tirgus cenu izmaiņām vērtību pieaugums 15 - 50% pārejās Rīgas pilsētas savrupmāju teritorijās - Dārzciems, Teika, Vecāķi, Bergi, Buļļi, Imanta, Mārupe, Ozolaine, Beberbeķi, Juglas papīrfabrika, Āgenskalns, Mārupe, Zaslauks, Bišumuiža, Buļļu sala.

Būtiskas savrupmāju vērtību izmaiņas Daugavpilī ir ne tikai vērtību zonās, kurās dominē jaunā apbūve, bet notikušie tirgus darījumi augstākas cenas uzrāda arī pārejā pilsētas teritorijā. Vērtību pieaugumi Liepājā ir vērtību zonās ar jauno apbūvi - Ezerkrastā, Ezermalā, Ventspilī - Zvaigžņu ielas apkārtņē, Tērauda, Sārnaties, Pasiekstes ielu apkārtnē.

71. attēls. Savrupmāju kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas nacionālās nozīmes pilsētās, %

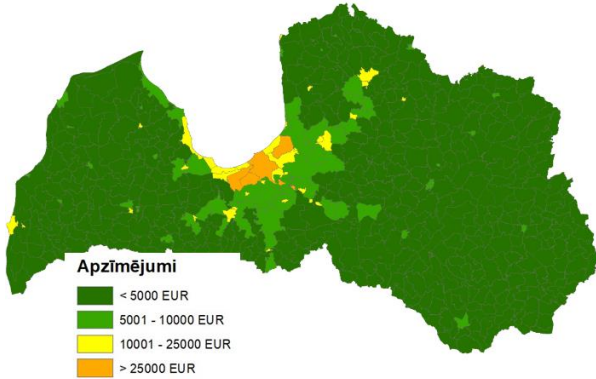


Kaut kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums procentos ir liels, tomēr valstī lielākajā daļā savrupmāju kadastrālās vērtības praktiski nemainīsies, jo dzīvojamais fonds ir novecojis un

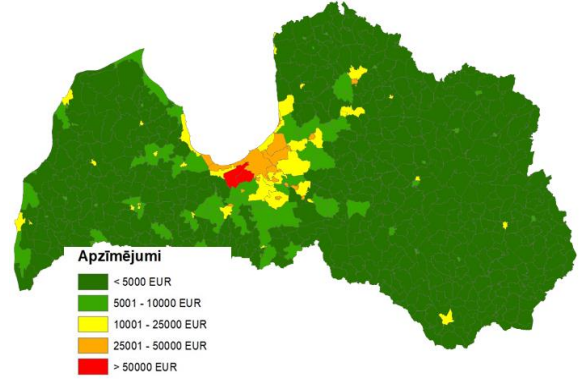
veikta ēku nolietojuma amortizācija. Teritoriālajās vienībās (pilsētās, pagastos) visbiežāk sastopamo “vecu” un jauno savrupmāju spēkā esošās kadastrālās vērtības un projektētās kadastrālās vērtības parādītas 72.attēlā un 73. attēlā.

72.attēls. Teritoriālā vienībā visbiežāk sastopamo “vecu” savrupmāju esošās un projektētās kadastrālās vērtības

Savrupmājas “vecas” – kadastrālās vērtības spēkā

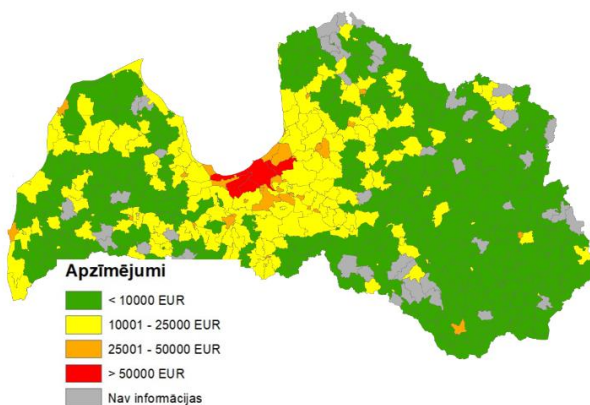


Savrupmājas “vecas” – kadastrālās vērtības projekts

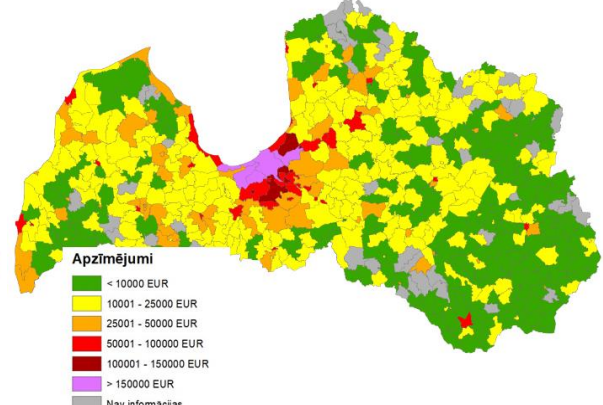


73.attēls. Teritoriālā vienībā visbiežāk sastopamo “jauno” savrupmāju esošās un projektētās kadastrālās vērtības

Savrupmājas “jaunas” – kadastrālās vērtības spēkā

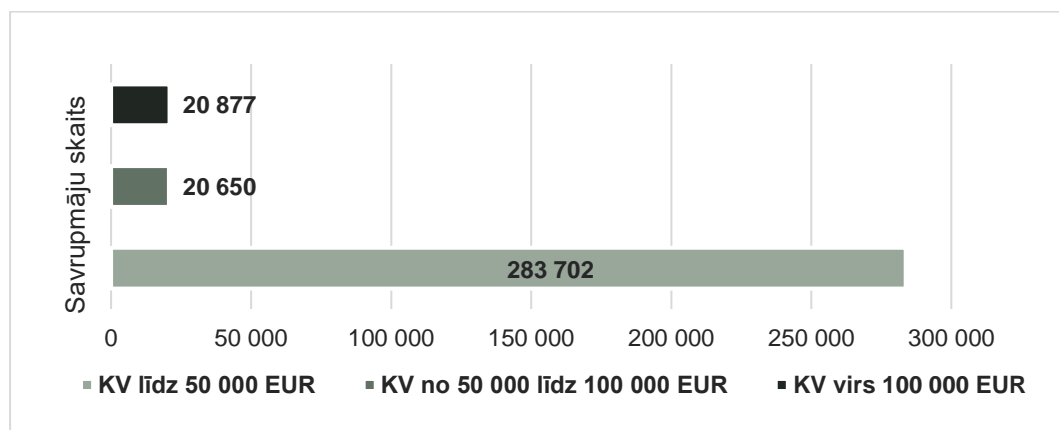


Savrupmājas “jaunas” – kadastrālās vērtības projekts



Savrupmāju skaits ar kadastrālo vērtību virs 100 tūkst. eiro ir tikai 6% savrupmāju (74.attēls).

74. attēls. Savrupmāju skaits pa kadastrālo vērtību (KV) diapazoniem



5.3.2. Dzīvokļu īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

Kopējā dzīvokļu projektēto kadastrālo vērtību kopsумma valstī, salīdzinot ar spēkā esošo, ir pieaugusi 2,3 reizes. No visiem dzīvokļiem kadastrālo vērtību pieaugums ir 690 tūkstošiem jeb 93%, savukārt, vērtību samazinājums 50 tūkstošiem jeb 7%.

Dzīvokļu kadastrālo vērtību pieaugumam ir divi galvenie iemesli:

- cenu pieaugums NĪ tirgū;
- jaunajām ēkām spēkā esošās kadastrālās vērtības atpalika no NĪ tirgus vairāk nekā pārējām ēkām.

Kadastrālo vērtību pieaugumi pa teritorijām ir atšķirīgi. Lielākie vērtību pieaugumi Pierīgas pašvaldībās (75.attēls), kas saistīts gan ar cenu kāpumu, gan ar būvniecības perioda izvērtēšanu, gan aktīvo jauno daudzdzīvokļu māju būvniecību.

75.attēls. Pašvaldības ar lielāko dzīvokļu kadastrālo vērtību kopsумmu pieaugumu

Pašvaldība	Dzīvokļu kadastrālo vērtību kopsумmas			
	Spēkā esošās kadastrālās vērtības uz 2020.gadu	Projektētās kadastrālās vērtības uz 2022.gadu	Kopsумmu izmaiņas, EUR	Kopsумmu izmaiņas, %
Mārupes novads	80 219 745	273 674 559	193 454 814	241%
Baldones novads	5 646 343	19 043 364	13 397 021	237%
Garkalnes novads	13 617 383	43 817 939	30 200 556	222%
Olaines novads	12 023 433	38 430 198	26 406 765	220%
Ķekavas novads	44 628 762	141 947 226	97 318 464	218%
Babītes novads	25 296 018	80 085 521	54 789 503	217%
Ropažu novads	14 799 978	46 716 923	31 916 945	216%
Stopiņu novads	33 990 827	104 894 057	70 903 230	209%
Ikšķiles novads	11 497 467	35 584 235	24 086 768	209%
Ādažu novads	43 947 235	134 299 557	90 352 322	206%

Kadastra informācijas sistēmā reģistrēti 39,4 tūkstoši daudzdzīvokļu māju, no kurām 3% jeb 1400 ir jaunās daudzdzīvokļu mājas - būvētas pēc 2001.gada (76.attēls). Kopējais dzīvojamu telpu grupu skaits (dzīvokļu) valstī ir 740 tūkst., no kurām 42 tūkst. jeb 5,7% atrodas jaunās mājās. Vislielākais dzīvokļu īpašumu skaits ir Rīgā - 323 tūkstoši (44% no kopējā dzīvokļu skaita Latvijā).

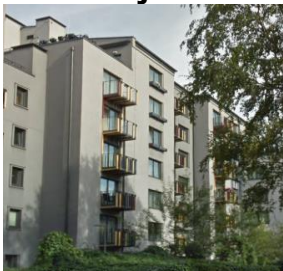
76.attēls. Pašvaldības ar lielāko jauno daudzdzīvokļu māju (būvētas pēc 2001.gada) skaitu

Pašvaldība	Jauno daudzdzīvokļu māju skaits
Rīga	662
Mārupes novads	130
Jūrmala	104
Salaspils novads	64
Ķekavas novads	56
Garkalnes novads	41
Stopiņu novads	31
Siguldas novads	28

Babītes novads	28
Ikšķiles novads	21
Ādažu novads	16
Carnikavas novads	15

Piemēri ar dzīvokļiem jauno projektu ēkās parādīti 77.attēlā.

77.attēls. Piemēri – dzīvokļi jauno projektu mājās

	Rīga, Antonijas iela 	Rīga, Ķīpsalas iela 	Jūrmala, Jasminu iela 
Platība, m ²	112.8	91.2	70.9
Istabu skaits	3	2	3
KV spēkā EUR	97 000	47 000	28 000
KV projekts EUR	291 000	175 000	159 000
Darījuma cena, EUR	285 000	178 000	160 000

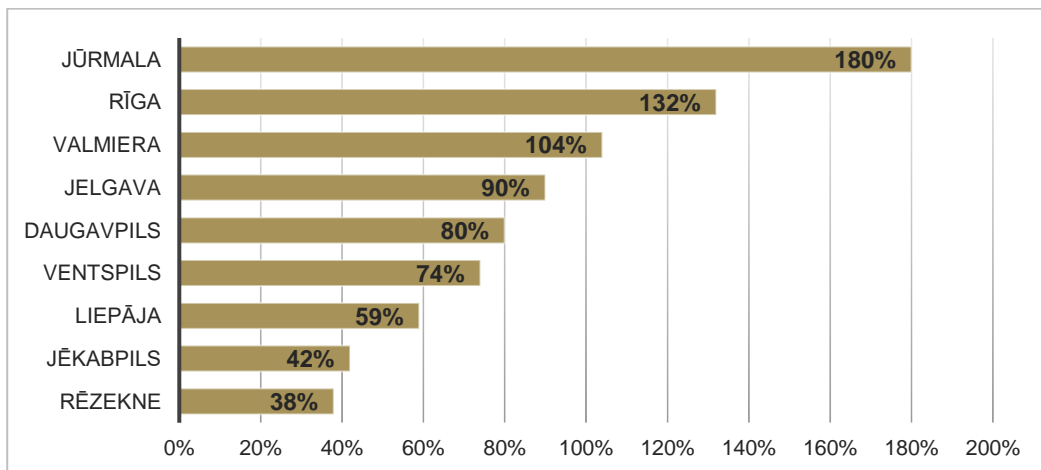
Pašvaldības, kam dzīvokļu vērtību pieaugums ir virs 100 000 EUR parādītas 78.attēlā.

78.attēls. Pašvaldības ar dzīvokļu vērtību pieaugumu virs 100 000 EUR

Pašvaldība	Dzīvokļu skaits (20 un vairāk)
Rīga	5070
Jūrmala	1212
Mārupes novads	297
Ķekavas novads	102
Garkalnes novads	81
Babītes novads	79
Ādažu novads	76
Salaspils novads	47
Carnikavas novads	36
Siguldas novads	24
Stopiņu novads	23

Nacionālās nozīmes pilsētās lielākais kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums ir Jūrmalā un Rīgā (79.attēls). Valmierā tās ir pieaugušas jo pilsētā vērojama veiksmīga industriālā attīstība un ir laba darba vietu pieejamība, kas veicināja pieprasījuma pieaugumu pēc dzīvokļiem. Jelgavā un Daugavpilī vērtību pieaugumi saistīti ar vispārējo dzīvokļu cenu līmeņa pieaugumu.

79.attēls. Dzīvokļu kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas nacionālās nozīmes pilsētās, %

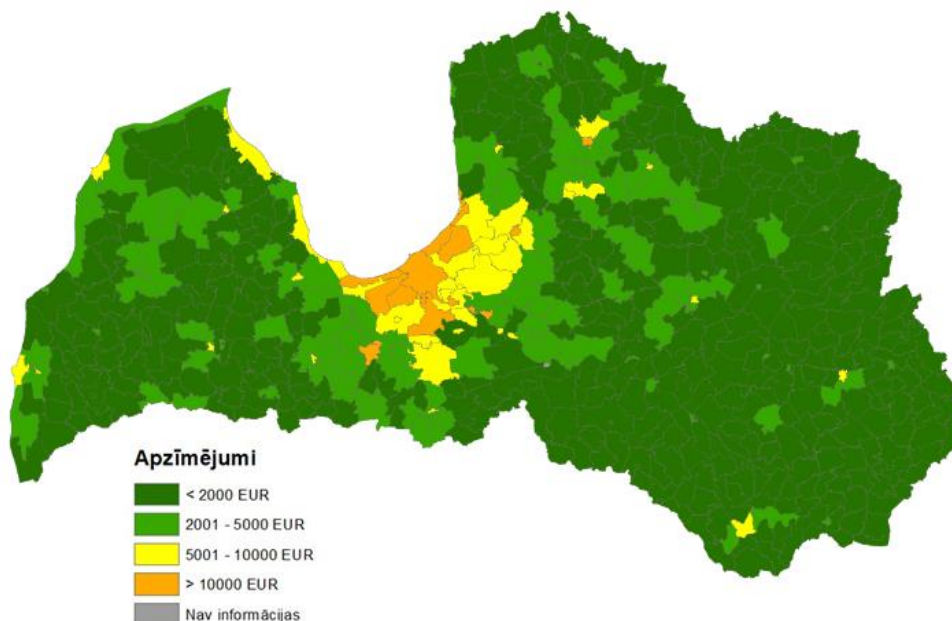


Vērtību samazinājums skar tikai 7% dzīvokļu, no tiem 60% kadastrālās vērtības samazinās 5% robežās. Samazinājumi saistīti ar vērtību aprēķina izmaiņām (detalizētāku labiekārtojuma apkures izvērtēšanu) vai nebūtisku dzīvokļu cenu samazinājumu (pamatā lauku teritorijās), vai nodalot mazvērtīgākas, dzīvošanai mazāk pievilcīgas teritorijas, piemēram, pilsētu nomales, ražošanas teritorijas.

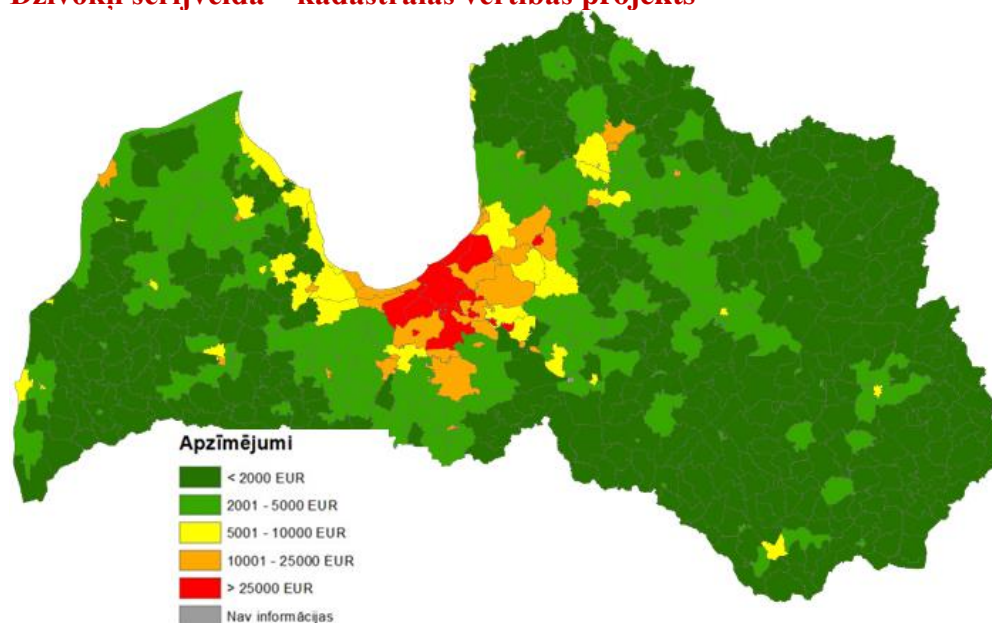
Līdzīgi kā ar savrupmājām, arī dzīvokļiem kaut to kopsummu pieaugums procentuāli liels, tomēr lielākajā daļā “vecajiem” dzīvokļiem (ar būvniecības periodu līdz 2000.gadam) jaunās kadastrālās vērtības nepieaug vai pat samazināsies, jo dzīvojamais fonds ir novecojis un veikta ēku nolietojuma amortizācija. Teritoriālajās vienībās (pilsētās, pagastos) visbiežāk sastopamā dzīvokļa spēkā esošās kadastrālās vērtības un projektētās kadastrālās vērtības parādītas 80.attēlā.

80.attēls. Teritoriālā vienībā visbiežāk sastopamā dzīvokļa esošās un projektētās kadastrālās vērtības

Dzīvokļi sērijveida – kadastrālās vērtības spēkā

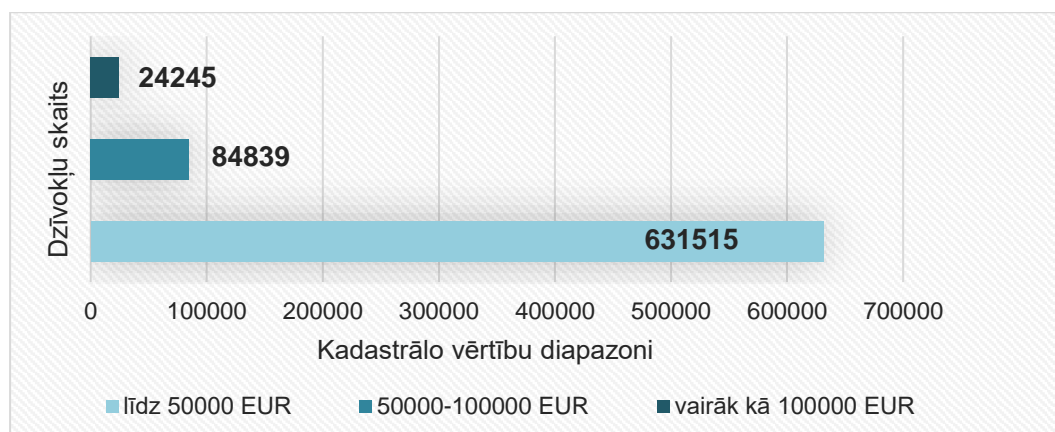


Dzīvokli sērijveida – kadastrālās vērtības projekts



Dzīvokļu skaits ar kadastrālo vērtību virs 100 tūkst. eiro sastāda tikai 3% dzīvokļu (81.attēls).

81.attēls. Dzīvokļu skaits dalījumā pa projektēto kadastrālo vērtību diapazoniem



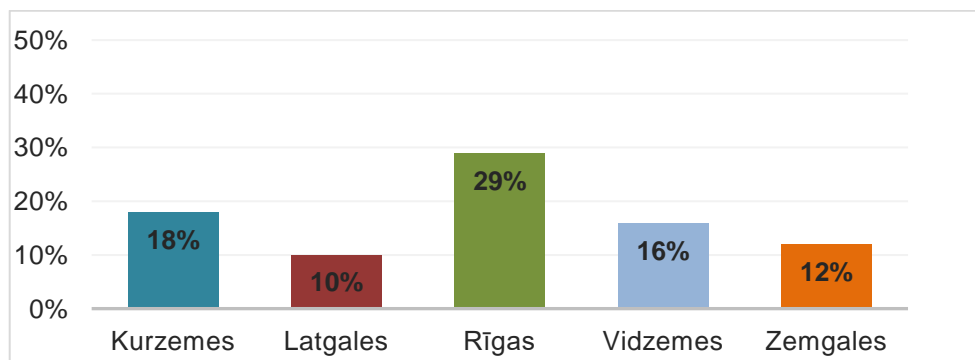
5.4. Komerccapbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

Komerccapbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņu iemesli nosacīti sadalīti šādās grupās:

- izmaiņas, kas saistītas ar kadastrālo vērtību atbilstības tirgus cenām līmeņa maiņa no 85% uz 100%;
- izmaiņas, kas saistītas ar nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņām;
- izmaiņas, kas saistītas ar jaunu zonu izveidi un zonu robežu korekciju, lai izvērtētu zemes un ēku atšķirīgos vērtību līmeņus (piemēram, piepilsētu zonas);
- izmaiņas, kas saistītas ar būvniecības perioda noteikšanu, lai atbilstošāk novērtētu jaunās biroju un tirdzniecības ēkas;
- izmaiņas, kas saistītas ar lauksaimniecības zemes cenu kāpumu, piemēram, sabiedriskās apbūves grupā ievērojamu procentuālo pieaugumu veido zaļo zonu vērtību pieaugums, jo dabas pamatnes vērtības ir salīdzināmas ar lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtībām.

Komercedarbības apbūves zemei kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums valstī ir 28%. No 20 tūkst. zemes vienību kadastrālo vērtību pieaugums ir 67%, samazinājums 6.5 tūkst. jeb 33%. Lielākais kadastrālo vērtību pieaugums ir Rīgas reģionā (82.attēls).

82.attēls. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas komercedarbības apbūves zemēm plānošanas reģionos (%)



Pašvaldībās lielākie kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumi ir teritorijās ar straujāku attīstību pēdējos gados, kā arī teritorijās ar augstāku vērtību līmeni, kā Jūrmalā un Pierīgā. Citviet Latvijā kadastrālo vērtību pieaugumi ir arī lielajās pilsētās - Liepājā, Ventspilī un Valmierā (83.attēls).

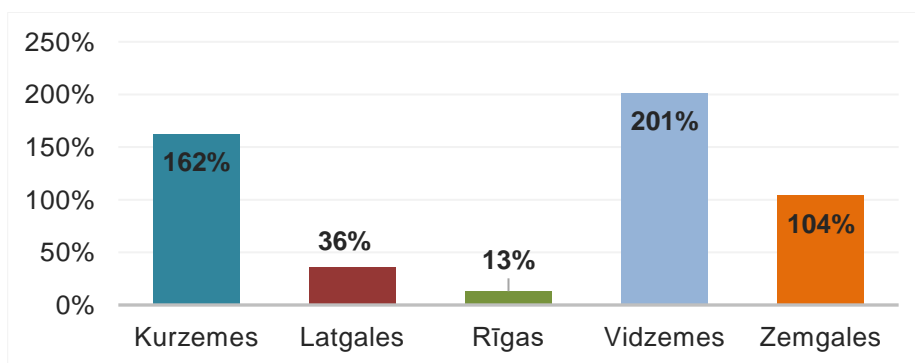
83. attēls. Pašvaldības ar lielāko kadastrālo vērtību kopsummu % pieaugumu komercedarbības apbūves zemēm

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %*
Rīga	994 701 705	1 180 979 959	186 278 254	19%
Jūrmala	64 967 110	171 988 373	107 021 263	165%
Babītes novads	5 428 773	17 404 363	11 975 590	221%
Mārupes novads	25 630 883	33 237 684	7 606 801	30%
Ķekavas novads	9 570 476	14 153 431	4 582 955	48%
Liepāja	18 202 524	22 294 077	4 091 553	22%
Stopiņu novads	5 843 758	9 911 452	4 067 694	70%
Ādažu novads	3 888 302	6 002 604	2 114 302	54%
Valmiera	7 382 233	9 203 819	1 821 586	25%
Ventspils	19 168 927	20 709 224	1 540 297	8%

* ņemt vērā, ka pie zemām naudu vērtībām pat salīdzinoši nebūtiskas vērtību izmaiņas izsauc lielas procentuālās izmaiņas

Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zemei kadastrālo vērtību kopsummas pieaugums ir tieši saistīts ar lauksaimniecības zemes tirgus izmaiņām, jo dabas pamatnes zemei vērtība pielīdzināta lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtībai. Kopsummu izmaiņas plānošanas reģionos parādītas 84.attēlā.

84. attēls Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas dabas pamatnes un rekreācijas zemēm plānošanas reģionos, %



Lielākie kadastrālo vērtību kopsummu kāpumi veidojas novados, kuros ir plašas atpūtai un rekreācijai piemērotas teritorijas, kā arī ievērojami lauksaimniecības zemes vērtību kāpumi (85.attēls).

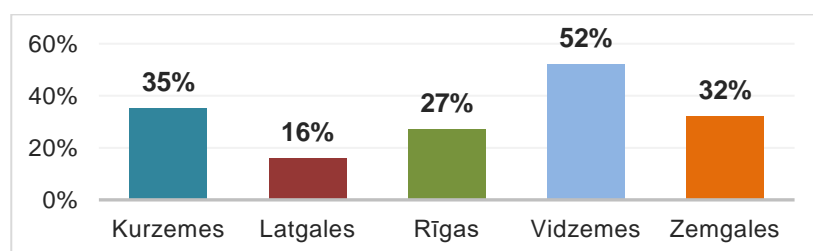
85. attēls. Pašvaldības ar lielāko kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumu dabas pamatnes un rekreācijas zemei

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, % *
Tukuma novads	650 358	2 701 294	2 050 936	315%
Saldus novads	455 694	2 031 943	1 576 249	346%
Ilūkstes novads	642 023	1 820 913	1 178 890	184%
Kuldīgas novads	575 515	1 713 360	1 137 845	198%
Jelgavas novads	380 315	1 446 165	1 065 850	280%
Aizputes novads	297 466	1 358 382	1 060 916	357%
Ventspils novads	360 357	1 395 047	1 034 690	287%
Nīcas novads	269 109	1 294 106	1 024 997	381%
Siguldas novads	464 520	1 482 068	1 017 548	219%
Grobiņas novads	233 609	1 221 496	987 887	423%

* ņemt vērā, ka pie zemām naudu vērtībām pat salīdzinoši nebūtiskas vērtību izmaiņas izsauc lielas procentuālās izmaiņas

Arī sabiedriskās apbūves zemei kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas saistītas ar lauksaimniecības zemes cenu kāpumu, jo šīs grupas lietošanas mērķu virsstandarta platības vērtība pilsētās piesaistīta dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zemes lietošanas mērķu grupas bāzes vērtībai, bet lauku teritorijās lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtībai. Kopsummu izmaiņas plānošanas reģionos parādītas 86.attēlā un 87.attēlā parādītas pašvaldības ar lielāko kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumu sabiedriskas nozīmes apbūves zemei.

86.attēls. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas sabiedriskās apbūves zemēm plānošanas reģionos, %



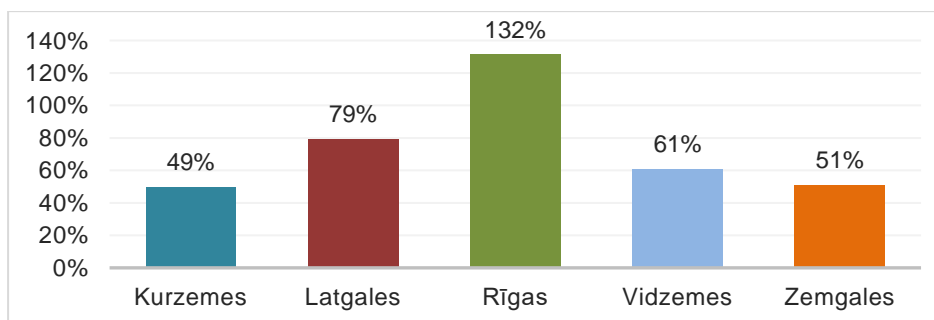
87.attēls. Pašvaldības ar lielāko kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumu sabiedriskas nozīmes apbūves zemei

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, % *
Jūrmala	41 330 724	111 409 687	70 078 963	170%
Rīga	471 923 465	509 949 044	38 025 579	8%
Ādažu novads	11 800 863	28 222 645	16 421 782	139%
Sējas novads	5 262 515	17 927 880	12 665 365	241%
Babītes novads	1 164 281	3 316 478	2 152 197	185%
Alūksnes novads	1 796 173	3 844 941	2 048 768	114%
Mārupes novads	3 841 492	5 762 057	1 920 565	50%
Liepāja	11 193 754	12 763 636	1 569 882	14%
Saldus novads	1 225 518	2 784 010	1 558 492	127%
Ķekavas novads	3 515 260	4 999 628	1 484 368	42%

* ņemt vērā, ka pie zemām naudu vērtībām pat salīdzinoši nebūtiskas vērtību izmaiņas izsauc lielas procentuālās izmaiņas

Komercēkām kadastrālo vērtību kopsummas valstī pieaug par 121%. Komercēku kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas plānošanas reģionos parādītas 88.attēlā.

88. attēls. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas komercēkām plānošanas reģionos, %



Galvenās izmaiņas saistītas ar cenu izmaiņām tirgū un jauno ēku (pēc 2001.gada) vērtēšanu. Lielākais komercēku kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums ir Rīgā un Pierīgas pašvaldībās, kur koncentrējas lielākā daļa jaunās komercapbūves (89.attēls).

89.attēls. Pašvaldības ar lielākiem ēku kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumiem

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, % *
Rīga	2 177 726 770	4 859 231 173	2 681 504 403	123%
Jūrmala	126 792 314	470 233 843	343 441 529	271%
Mārupes novads	38 815 458	104 859 729	66 044 271	170%
Daugavpils	57 791 422	94 812 853	37 021 431	64%
Stopiņu novads	19 987 672	53 220 121	33 232 449	166%
Babītes novads	11 669 310	44 513 610	32 844 300	281%
Ķekavas novads	17 672 246	41 805 907	24 133 661	137%
Ventspils	36 477 168	60 406 247	23 929 079	66%
Salaspils novads	15 027 319	37 247 842	22 220 523	148%
Ogres novads	21 859 700	43 921 956	22 062 256	101%

* ņemt vērā, ka pie zemām naudu vērtībām pat salīdzinoši nebūtiskas vērtību izmaiņas izsauc lielas procentuālās izmaiņas

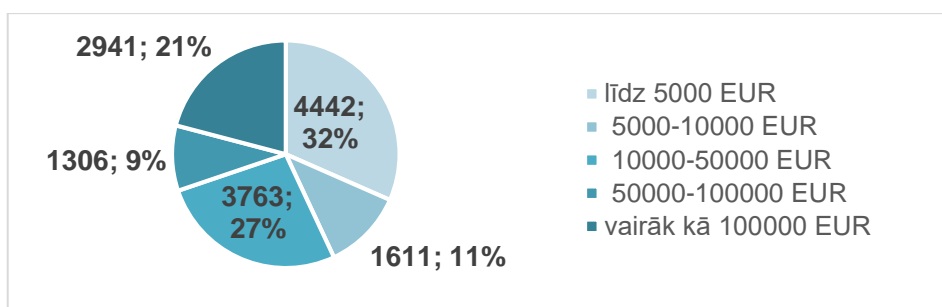
Ja jaunajām komercēkām pieaugumu pilsētās galvenokārt veido jauno tirdzniecības un biroju ēku būvniecība, tad lauku teritorijās lielāks īpatsvars ir viesmīlības sektorā– atpūtas ēku būvniecība (90.attēls).

90.attēls. Pašvaldības ar lielāko jauno komercēku (būvētas no 2001.gada) skaitu

Teritorijas grupa	Pašvaldība	Komerccēku skaits	
		Pirms 2001.g.	No 2001.g.
Pilsēta	Rīga	4 077	677
	Jūrmala	684	150
	Ventspils	362	92
	Liepāja	459	88
	Daugavpils	570	65
Lauku teritorija	Ventspils novads	175	166
	Talsu novads	320	95
	Mārupes novads	86	81
	Tukuma novads	277	77
	Limbažu novads	186	70

Biroju un tirdzniecības ēku sadalījums pēc kadastrālo vērtību pieauguma grupām parādīts 91.attēlā.

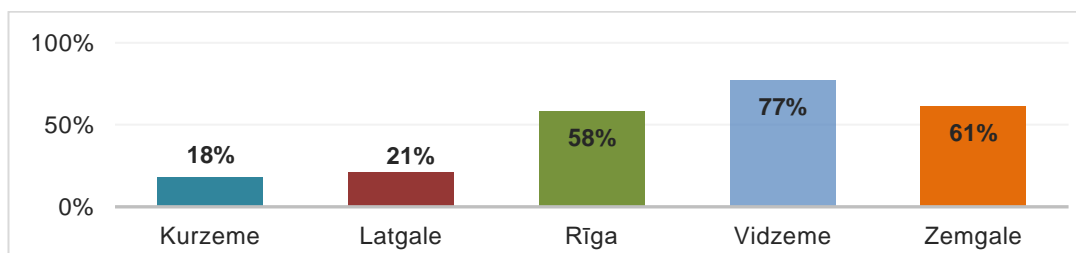
91.attēls. Biroju un tirdzniecības ēku skaits pa kadastrālo vērtību pieauguma diapazoniem



5.5. Ražošanas īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

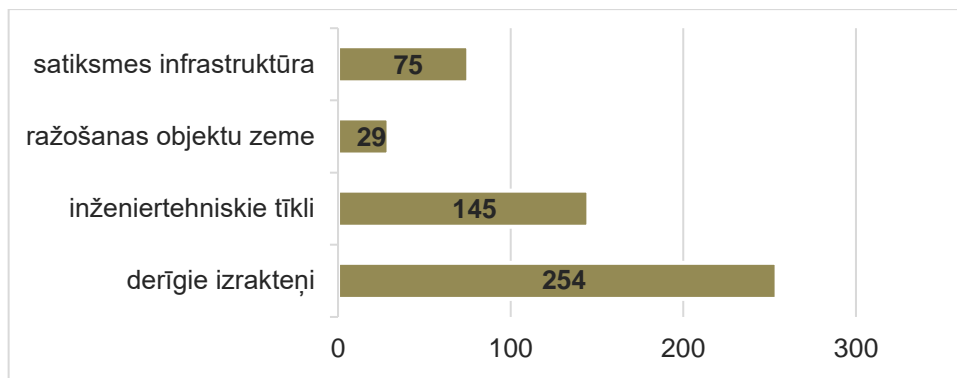
Ražošanas īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņu iemesli pamatā līdzīgi kā iepriekš minēti pie dzīvojamās un komercapbūves īpašumiem. Valstī ražošanas apbūves zemēm kadastrālo vērtību kopsumma pieaugusi par 47%, savukārt, pieaugumi pa plānošanas reģioniem parādīti 92.attēlā.

92. attēls Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas ražošanas apbūves zemēm plānošanas reģionos, %



Ražošanas īpašumu grupā ietilpstošajām derīgo izrakteņu ieguves vietu, inženiertehnisko tīklu apbūves zemēm, kā arī satiksmes infrastruktūras (ceļu, dzelzceļu) zemēm vērtību kopsummu pieaugumi vēl lielāki, jo tie saistīti ar lauksaimniecības zemes bāzes vērtību izmaiņām (93.attēls).

93.attēls. Zemes kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas pa lietošanas mērķu grupām, %



Zemei lielākais kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums vērojams lauku pagastos, ko izsauc jau iepriekš minētais lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību kāpums (94.attēls).

94.attēls. Pašvaldības ar lielākiem ražošanas apbūves zemes kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumiem

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, % *
Kandavas novads	587 483	2 209 647	1 622 164	276%
Durbes novads	277 327	1 040 109	762 783	275%
Rucavas novads	341 777	1 242 335	900 558	263%
Aizputes novads	1 339 805	4 611 507	3 271 702	244%
Aknīstes novads	682 068	2 313 487	1 631 419	239%
Lubānas novads	852 089	2 837 020	1 984 931	233%
Strenču novads	1 050 099	3 240 483	2 190 384	209%
Dundagas novads	402 103	1 217 819	815 716	203%
Saldus novads	4 709 616	13 551 798	8 842 182	188%
Pārgaujas novads	807 460	2 313 647	1 506 187	187%

* ņemt vērā, ka pie zemām naudu vērtībām pat salīdzinoši nebūtiskas vērtību izmaiņas izsauc lielas procentuālās izmaiņas

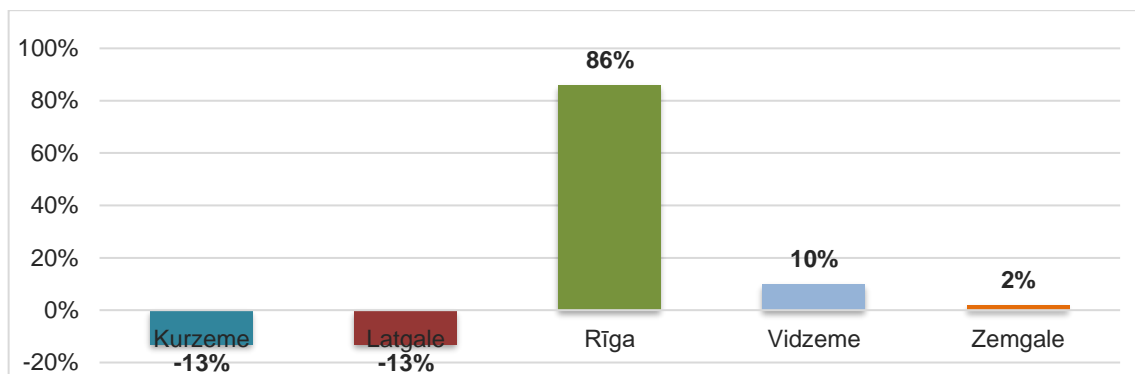
Nacionālo pilsētu kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas zemei parādītas 95.attēlā.

95. attēls Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas ražošanas apbūves zemēm nacionālās nozīmes pilsētās, %

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %
Daugavpils	18 993 415	15 679 396	-3 314 018	-17%
Jēkabpils	5 903 255	6 727 094	823 840	14%
Jelgava	18 458 071	23 249 208	4 791 137	26%
Jūrmala	10 579 384	12 854 721	2 275 337	22%
Liepāja	148 729 857	147 128 509	-1 601 348	-1%
Rēzekne	6 282 170	7 172 425	890 254	14%
Rīga	455 619 673	712 855 937	257 236 264	56%
Valmiera	7 517 701	8 311 467	793 766	11%
Ventspils	61 578 377	69 894 885	8 316 508	14%

Kadastrālo vērtību kopsummu samazinājumi ražošanas apbūves zemei ir trijās pašvaldībās - Liepājā un Daugavpilī samazinājums skaidrojams ar nekustamā īpašuma tirgus cenu samazinājumu, savukārt, Preiļu novadā samazinājumu rada Preiļu pilsētā izdalītās vērtības zonas pilsētas nomalē, kurās atbilstoši tirgus cenu līmenim samazinātas bāzes vērtības un samazināts arī standartplatības korekcijas koeficients, kas būtiski ietekmē kadastrālo vērtību lielajiem zemes gabaliem. Ražošanas ēkām kadastrālo vērtību kopsumma valstī pieaugusi par 50%, kur lielākās izmaiņas ir Rīgas reģionā (96.attēls). Izmaiņas pa nacionālās nozīmes pilsētām parādītas 97. attēlā.

96.attēls. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas ražošanas ēkām plānošanas reģionos, %



97.attēls. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas ražošanas ēkām nacionālās nozīmes pilsētās, %

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %
Daugavpils	59 247 239	44 148 840	-15 098 399	-25%
Jēkabpils	12 428 015	13 183 477	755 462	6%
Jelgava	44 003 978	45 285 839	1 281 861	3%
Jūrmala	15 934 925	16 131 705	196 780	1%
Liepāja	99 027 449	79 664 410	-19 363 039	-20%
Rēzekne	14 739 975	15 908 837	1 168 862	8%
Rīga	654 072 536	1 361 007 235	706 934 699	108%
Valmiera	21 851 791	26 716 360	4 864 569	22%
Ventspils	127 683 063	104 208 819	-23 474 244	-18%

Ražošanas ēkām kopsummu pieaugumi (virs 60%) ir Rīgā un tuvajās Pierīgas teritorijās, kurās ir lielāks jauno ēku īpatsvars, kā arī pieaugušas nekustamo īpašumu cenas šajās teritorijās (98.attēls).

98.attēls. Pašvaldības ar lielākiem ēku kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumiem

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %
Stopiņu novads	29 086 698	69 479 751	40 393 053	139%
Rīga	654 072 536	1 361 007 235	706 934 699	108%
Babītes novads	9 904 592	19 229 885	9 325 293	94%
Mārupes novads	34 520 991	64 462 675	29 941 684	87%
Salaspils novads	24 271 799	40 218 937	15 947 138	66%

Pārējās pašvaldībās ražošanas ēku kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumi ir ievērojami mazāki – līdz 20% 58 pašvaldībās, no 20-40% - 9 pašvaldībās.

Ražošanas ēku kadastrālo vērtību kopsummu samazinājumi ir 45 pašvaldībās (99. attēls), bet 2 pašvaldībās – nemainās. Kopsummu samazinājumus izsauc:

- Apjoma mērvienības maiņa no m³ uz m² noliktavu vērtēšanā, kas rada vērtību samazinājumu vecajām noliktavām;
- Fiziskā nolietojuma pārskatīšana;
- Standartapjoma korekcijas koeficienta samazināšana, kas rada pēc apjoma lielo objektu vērtību samazinājumu.

99.attēls. Pašvaldības ar lielākiem ēku kadastrālo vērtību kopsummu samazinājumiem

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, % *
Krāslavas novads	9 752 758	7 115 407	-2 637 351	-27%
Daugavpils	59 247 239	44 148 840	-15 098 399	-25%
Alsungas novads	324 450	253 395	-71 055	-22%
Liepāja	99 027 449	79 664 410	-19 363 039	-20%
Ventspils	127 683 063	104 208 819	-23 474 244	-18%
Inčukalna novads	8 811 931	7 312 634	-1 499 297	-17%
Daugavpils novads	6 542 479	5 514 404	-1 028 075	-16%
Ozolnieku novads	8 702 787	7 389 241	-1 313 546	-15%
Grobiņas novads	4 741 762	4 074 208	-667 554	-14%
Iecavas novads	5 471 648	4 781 940	-689 708	-13%

* ņemt vērā, ka pie zemām naudu vērtībām pat salīdzinoši nebūtiskas vērtību izmaiņas izsauc lielas procentuālās izmaiņas

Inženierbūvēm kadastrālo vērtību kopsummas samazinās visās pašvaldībās, ko izsauc automatizētais nolietojuma pārrēķins, kas pārsvarā gadījumu manāmi palielina ēkas nolietojumu un attiecīgi samazina kadastrālo vērtību, jo inženierbūvēm nolietojumu rēķina tikai ievērojot to normatīvo kalpošanas ilgumu.

Valstī kopējais inženierbūvju kadastrālo vērtību kopsummu samazinājums ir 24% (100.attēls).

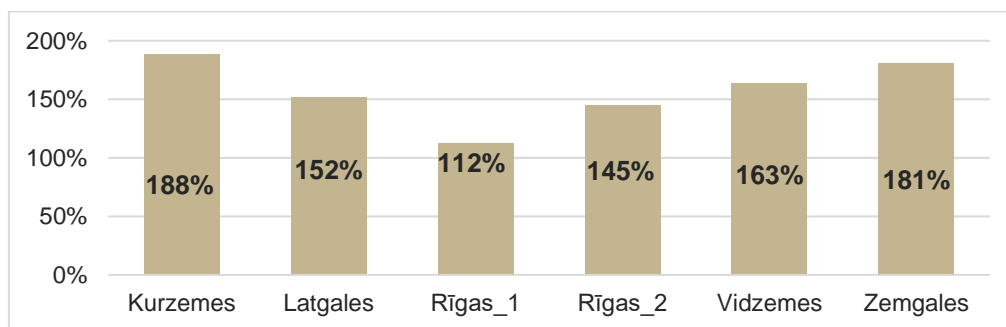
100. attēls. Inženierbūvju kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas valstī

Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %
1 502 803 040	1 149 317 551	-353 485 489	-24%

5.6. Lauku zemes kadastrālo vērtību izmaiņas

Cenu izmaiņas visā valstī nav vienādas – tās atšķiras gan pa reģioniem, gan pa atsevišķām teritorijām. Bāzes vērtību pieaugums lauku nekustamo īpašumu grupā ir visās lauku pašvaldību teritorijās. Lauksaimniecības zemes kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums valstī ir 167,2%, bet ir teritorijas, kurās izmaiņas būtiski atšķiras no vidējā, jo tirgus cenu pieaugums pa teritorijām ir atšķirīgs. Kopsummu izmaiņas pa reģioniem attēlotas 101.attēlā.

101.attēls. Lauku nekustamo īpašumu grupas zemes kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumu sadalījums pa reģioniem (%)



2016.-2019.gada darījumu cenas pieaugušas visā valsts teritorijā, lēnāks kāpums vērojams Rīgas reģionā, Latgalē un arī Vidzemē, savukārt straujāks Kurzemē un Zemgalē. Vismazākie lauku zemes darījumu cenu pieaugumi un līdz ar to arī izmaiņas kadastrālajās vērtībās ir Rīgas-1 reģionā, kurā ietilpst Ādažu, Babītes, Carnikavas, Garkalnes, Ķekavas, Mārupes un Stopiņu novadi.

Lielākie kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumi ir novados, kuros straujāk kāpušas darījumu cenas un reizē pēc platības ir vieni no lielākajiem valstī (102.attēls).

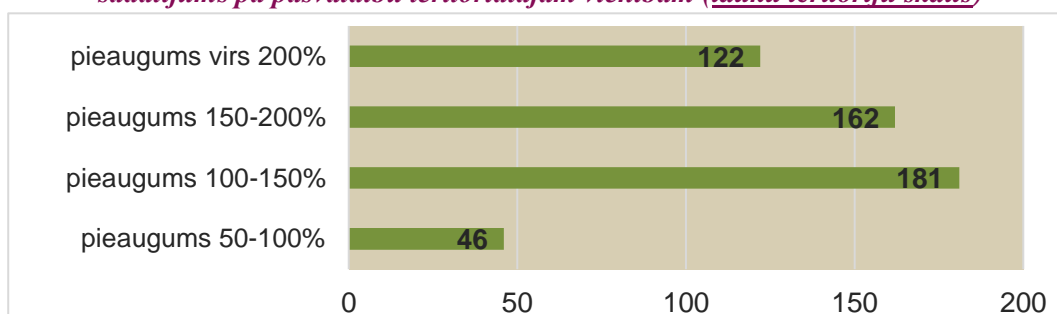
102.attēls. Pašvaldības ar lielākiem lauksaimniecības zemes kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumiem

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, % *
Bauskas novads	110 363 049	315 311 922	204 948 874	186%
Dobeles novads	109 990 669	331 625 067	221 634 398	202%
Gulbenes novads	68 532 941	178 853 724	110 320 783	161%
Jelgavas novads	178 372 093	512 692 945	334 320 852	187%
Kuldīgas novads	83 551 977	203 826 661	120 274 684	144%
Madonas novads	76 756 470	210 467 945	133 711 474	174%
Rēzeknes novads	80 899 256	201 881 615	120 982 360	150%
Saldus novads	89 038 935	324 078 932	235 039 997	264%
Talsu novads	88 696 194	254 900 085	166 203 891	187%
Tukuma novads	94 264 844	279 281 416	185 016 572	196%

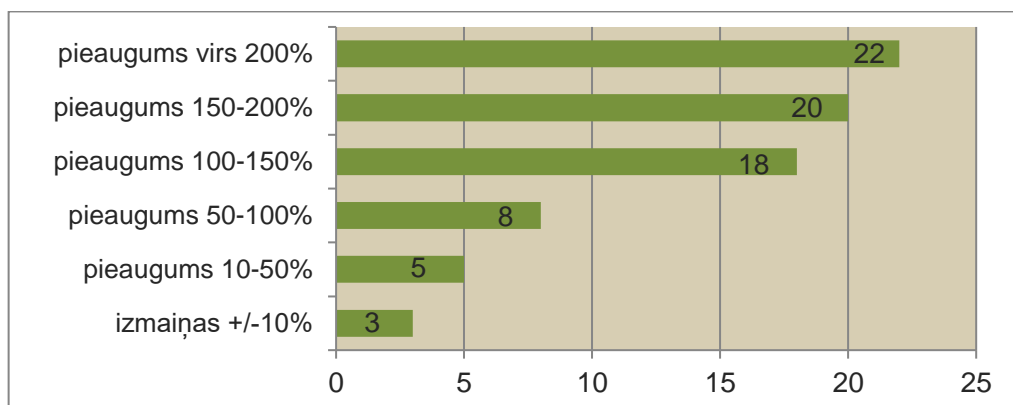
* ņemt vērā, ka pie zemām naudu vērtībām pat salīdzinoši nebūtiskas vērtību izmaiņas izsauc lielas procentuālās izmaiņas

Lauku teritoriju un pilsētu griezumā lauku grupas zemes vērtību pieaugums vairāk kā par 200% ir 22 pilsētās un 122 pagastos. Lauku īpašumu grupas zemes kadastrālo vērtību kopsummu pieauguma skaitliskais sadalījums lauku teritorijās parādīts 103.attēlā un pilsētās 104.attēlā.

103.attēls. Lauku nekustamo īpašumu grupas zemes kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumu sadalījums pa pašvaldību teritoriālajām vienībām (lauku teritoriju skaits)



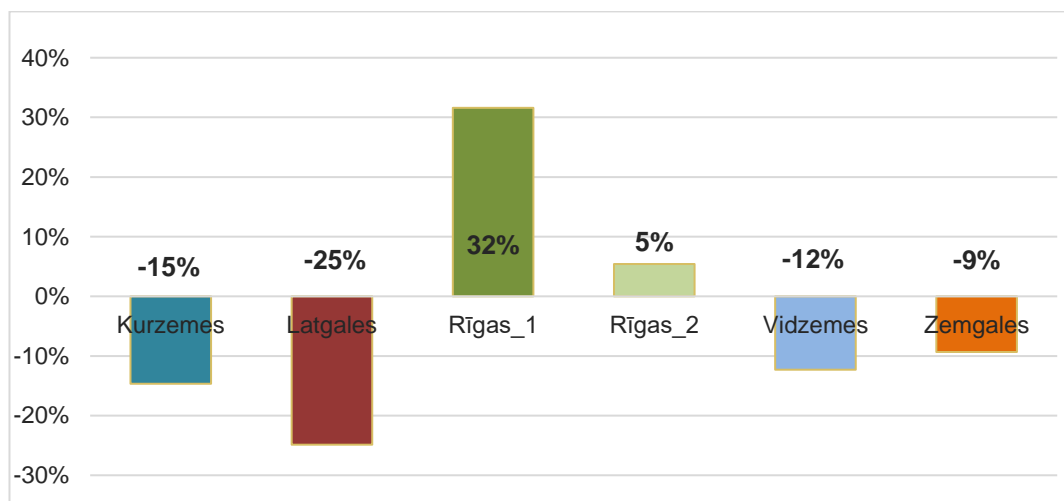
104.attēls. Lauku nekustamo īpašumu grupas zemes kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumu sadalījums pa pašvaldību teritoriālajām vienībām (pilsētu skaits)



Trīs pilsētās ir zemes kopsummu samazinājums (Daugavpils, Jelgava, Liepāja) un vienā praktiski bez izmaiņām (Jūrmala). Kopsummu samazinājums vai minimāls pieaugums saistīts ar izmaiņām noteikumos attiecībā uz meža zemes vērtēšanu, jo turpmāk arī pilsētās izvērtēs meža ciršanas aizliegumu, ja tāda informācija saņemta no Valsts meža dienesta.

Lauksaimniecības ēku bāzes vērtību izmaiņas, salīdzinot ar zemes vērtību izmaiņām, ir nebūtiskas. Ir pašvaldības, kurās ēku kopsummas palielināsies, bet lielākajā daļā pašvaldību tās samazināsies. Valstī kopumā lauksaimniecības ēku kopsummās ir samazinājums par 6,07% (105.attēls).

105.attēls. Lauku nekustamo īpašumu grupas ēku kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas pa reģioniem (%)



Lauksaimniecības ēku kadastrālo vērtību kopsummu lielākie pieaugumi ir Rīgā un tuvajās Pierīgas teritorijās, kas skaidrojams ar pieaugošu nekustamo īpašumu cenu līmeni. Otrs būtiskais faktors ir jauno ēku (būvētas pēc 2001.gada) īpatsvars, kurām vērtēšanā piemēros paaugstinošu būvniecības perioda koeficients. Pašvaldības ar lielāko lauksaimniecības ēku kadastrālo vērtību kopsummu kāpumu parādītas 106.attēlā. Stopiņu novadā summējās abi iepriekš minētie faktori, jo jauno ēku īpatsvars novadā lauksaimniecības ēku grupā sastāda 20%, savukārt Iecavas novadā jauno ēku īpatsvars sastāda 35%.

106.attēls. Pašvaldības ar lielākiem ēku kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumiem

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, % *
Rīga	1 466 852	2 432 000	965 148	66%
Baldones novads	571 996	724 320	152 324	27%
Iecavas novads	2 410 459	3 772 106	1 361 647	56%
Ķekavas novads	3 810 631	6 682 247	2 871 616	75%
Mārupes novads	3 838 517	4 145 589	307 072	8%
Ropažu novads	1 243 456	1 536 249	292 793	24%
Salaspils novads	1 036 946	1 398 035	361 089	35%
Smiltenes novads	1 561 689	1 717 411	155 722	10%
Stopiņu novads	1 075 021	2 573 634	1 498 613	139%
Ventspils novads	2 296 182	2 460 513	164 331	7%

* ņemt vērā, ka pie zemām naudu vērtībām pat salīdzinoši nebūtiskas vērtību izmaiņas izsauc lielas procentuālās izmaiņas

Lauksaimniecības ēkām būtiskākais kadastrālo vērtību kopsummu samazinājuma iemesls ir apjoma mērvienības maiņa no m³ uz m² lauksaimniecības produkcijas noliktavu un šķūņu vērtēšanā, kā arī fiziskā nolietojuma pārrēķināšana, ņemot vērā faktisko ēkas vecumu un pēdējās apsekošanas datumu. Kopsummu samazinājums ir 7 nacionālās nozīmes pilsētās un 91 novada pašvaldībā. 107. attēlā parādītas 10 pašvaldības ar lielāko lauksaimniecības ēku kadastrālo vērtību kopsummu kritumu.

107.attēls. Pašvaldības ar lielākiem ēku kadastrālo vērtību kopsummu samazinājumiem

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, % *
Daugavpils	787 569	395 605	-391 964	-50%
Liepāja	817 409	327 189	-490 220	-60%
Bauskas novads	3 892 899	3 241 344	-651 555	-17%
Daugavpils novads	2 200 802	1 791 965	-408 837	-19%
Dobeles novads	3 634 509	3 121 238	-513 271	-14%
Gulbenes novads	2 428 534	1 910 893	-517 641	-21%
Jelgavas novads	5 411 886	4 606 646	-805 240	-15%
Limbažu novads	1 925 103	1 483 332	-441 771	-23%
Priekules novads	1 034 762	597 095	-437 667	-42%
Talsu novads	3 362 304	2 816 217	-546 087	-16%

* ņemt vērā, ka pie zemām naudu vērtībām pat salīdzinoši nebūtiskas vērtību izmaiņas izsauc lielas procentuālās izmaiņas

6. Projektēto kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai

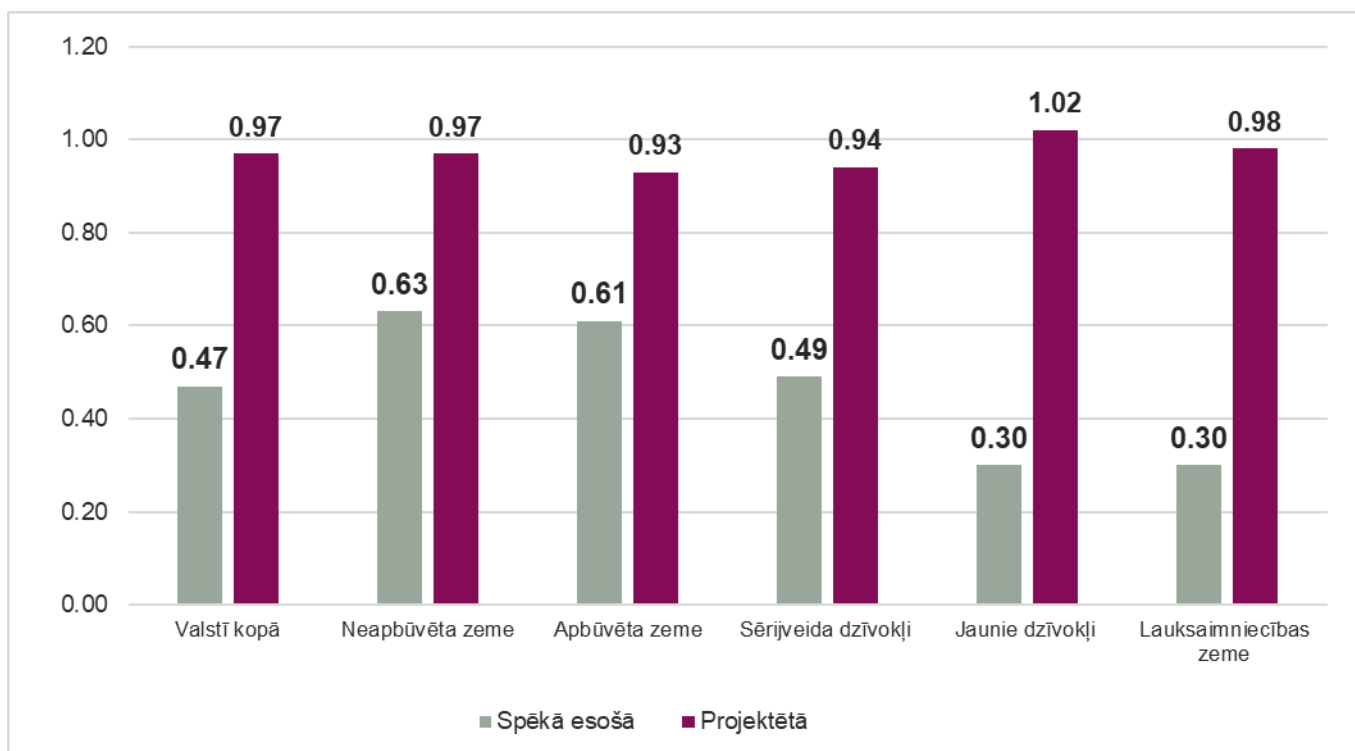
Vērtēšanas noteikumi nosaka, ka kadastrālo vērtību bāzes atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim pārbauda, aprēķinot un analizējot projektētās kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mērus. Kadastrālo vērtību bāze ir atbilstoša, ja kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenas attiecību centrālās tendences mēri ir robežās no 0,9 līdz 1,1. Ja vērtību attiecība lielāka par 1.00 – kadastrālā vērtība augstāka par darījuma summu, ja zemāka par 1.00 – kadastrālā vērtība zemāka par darījuma summu.

Pārbaudi veic dažādos griezumos - sadalījumā pa valsti, pašvaldību teritorijām, lietošanas mērķu grupām, ēku grupām un pa vērtību zonām, ja noteiktajā dalījumā nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits attiecīgajā laikposmā ir vismaz 20 darījumi.

Lai novērtētu kadastrālo vērtību bāzes izstrādes rezultātus, veikts kadastrālo vērtību aprēķins visiem objektiem ar jauno kadastrālo vērtību bāzi. Projektēto kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgum izvērtē, analizējot darījuma objekta projektētās kadastrālās vērtības dalījumu ar attiecīgā objekta darījuma summu (vērtību attiecība) rezultātus.

Vidējā vērtību attiecība valstī ar jauno kadastrālo vērtību bāzi (pēc NĪ tirgus situācijas uz 2019.gada 1.jūliju) ir 0.97. Vērtību attiecību salīdzinājums starp īpašumu grupām valstī parādīts 108. attēlā.

108.attēls. Vidējā projektēto kadastrālo vērtību atbilstība valstī pa īpašumu grupām



Vērtību attiecības sērījveida dzīvokļiem Rīgas apkaimēs, salīdzinot ar SIA "ARCO REAL ESTATE" cenām²⁶ parādītas 109.attēlā.

²⁶ https://www.arcoreal.lv/files/serijveida_dzivoklu_tirgus_parskats_arco_real_estate_06.2019.pdf

109.attēls. Dzīvokļu 1 m² vērtību salīdzinājums RĪGAS apkaimēs

Apkaime	KV spēkā EUR/m²	Jaunā KV EUR/m²	ARCO, EUR/m²	Jaunā KV / ARCO
Teika	374	900	965	0.93
Zolitūde	406	855	885	0.97
Pļavnieki	352	807	862	0.94
Imanta	384	800	855	0.94
Purvciems	363	800	877	0.91
Mežciems	363	792	849	0.93
Āgenskalns	347	769	896	0.86
Ziepniekkalns	363	765	855	0.89
Iļģuciems	333	720	791	0.91
Jugla	333	720	808	0.89
Ķengarags	302	665	762	0.87
Vecmīlgrāvis	288	638	650	0.98
Bolderāja	288	520	582	0.89

Projektēto kadastrālo vērtību atbilstības detalizētāka analīze dažādos griezumos pieejama pārskatā “Kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma tirgum”²⁷.

²⁷ http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2020/07/KV_atbilstiba_apraksts.pdf

7. Pielikums

1.pielikums. Zemes vienību skaits un platību sadalījums Kadastra IS uz 2020.gada 1.janvāri

Lietošanas mērķa kods ²⁸	Pilsētās		Laukos		Kopā
	Zemes vienību skaits	Zemes vienības vidējā platība, m ²	Zemes vienību skaits	Zemes vienības vidējā platība, m ²	Zemes vienību skaits
Dzīvojamās apbūves īpašumu grupa					
0600	2 841	4109	6 066	3075	8 907
0601	126 519	1462	131 772	2698	257 777
0700	833	5676	58	7590	891
0701	12 293	1669	5406	4258	17 699
0702	12 558	2522	4724	4269	17 292
0703	2661	2788	8	5307	2669
0704	22	5108			22
Komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa					
0800	154	7509	121	10000	275
0801	7584	3013	3070	5752	10654
0900	168	5304	59	6389	227
0901	1639	7856	1039	22312	2678
0902	603	8255	295	11087	898
0903	561	3985	847	9902	1408
0904	25	4255	2	4174	27
0905	393	4124	485	13640	878
0906	295	14266	653	247821	948
0907	294	31331	2845	12287	3139
0908	2300	9755	2231	12411	4531
0501	6787	18774	2707	30556	9494
0502	919	10515	298	17918	1217
0503	72	18543	327	28483	399
Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa					
1000	151	17370	172	21786	323
1001	7040	9603	3546	15833	10586
1002	620	7474	443	8550	1063
1003	69	11394	4110	10886	4179
1004	4	3204	71	43582	75
1005	49	16205	308	35526	357
1101	19752	5850	44126	20419	63878
1102	18	125300	45	161605	63
1103	151	28746	50	56547	201

²⁸ Lietošanas mērķu kodu atšifrējumi noteikti Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumu Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" 1.pielikumā

1104	4476	1121	2424	1025	6900
1105	566	2468	158	3755	724
1106	16	2496	8	3037	24
1107	224	63792	13	57960	237
1201	2091	3919	7905	7521	9996
1202	151	6900	343	36098	494
0401	3	66664	1112	193805	1115
Lauku nekustamo īpašumu grupa					
Lietošanas mērķa kods ²⁹	Pilsētās		Laukos		Kopā
	Zemes vienību skaits	Zemes vienības vidējā platība, ha	Zemes vienību skaits	Zemes vienības vidējā platība, ha	Zemes vienību skaits
101	4000	1,8	510000	7,3	514000
201	1400	9,0	68900	32,0	70300
202	80	23,7	760	96,0	840
301	470	63,4	1500	114,0	1970
302	550	1,5	2700	9,8	3250
303	10	0,3	250	16,7	260

²⁹ Lietošanas mērķu kodu atšifrējumi noteikti Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumu Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība" 1.pielikumā