



Valsts zemes dienests

STANDARTA APJOMA IZVĒRTĒJUMS SAVRUPMĀJĀM KADASTRĀLAJĀ VĒRTĒŠANĀ

VZD 2024

Saturs

| | |
|--|----|
| 1. Ievads | 3 |
| 2. Analizējamā datu kopa, statistika | 3 |
| 3. Analīzes gaita | 4 |
| 4. Secinājumi | 10 |

1. Ievads

Veicot darījumu analīzi, kā arī izanalizējot sabiedrības līdzdalības ietvaros saņemtos iesniegumus, konstatēts, ka ir objektu loks, kuriem projektētās kadastrālās vērtības noteiktas neatbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai. Daļā izanalizēto gadījumu neatbilstības iemeslu veidoja konkrētajam objektam situācijai apvidū neatbilstoši reģistrētie dati, bet tika apzināts arī objektu loks, kur atbilstību iespējams uzlabot ar kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveidojumiem.

Pēc bāzes vērtību projekta, kas tika izstrādāts atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus situācijai uz 2019. gada 1. jūliju, publicēšanas konstatētas kadastrālo vērtību neatbilstības lielas platības savrupmājām. Kadastrālās vērtēšanas modeļu pilnveidošanai, veikta izpēte par savrupmāju standarta apjoma noteikšanu.

2. Analizējamā datu kopa, statistika

Izpētes sagatavošanā izmantota Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra IS), reģistrētā informācija uz 2022.gada 30.martu, ēkām ar tipiem 11100102 “Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m²” un 11100103 “Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra–koka ārsienām”, kurām reģistrēta platība (Tabula Nr.1).

Tabula Nr.1. Ēku skaita sadalījums pa reģioniem un platību grupām

| Plānošanas reģions | <150 | 151-250 | 251-500 | 501-1000 | >1000 |
|--------------------|--------|---------|---------|----------|-------|
| Kurzemes | 30955 | 8896 | 2572 | 199 | 21 |
| Latgales | 49464 | 4275 | 1403 | 71 | 7 |
| Rīga 1* | 16159 | 9268 | 6239 | 693 | 60 |
| Rīga 2** | 15839 | 8023 | 4401 | 386 | 24 |
| Vidzemes | 43156 | 12530 | 4247 | 278 | 14 |
| Zemgales | 27649 | 7189 | 2236 | 113 | 4 |
| Kopā valstī | 183222 | 50181 | 21098 | 1740 | 130 |

*Rīga_1 – Pierīgas teritorijas – Ķekavas novada Ķekavas un Baložu pilsētas, Ķekavas pagasts, Ropažu novada Garkalnes pagasts un Stopiņu pagasts, Ādažu un Mārupes novadi.

**Rīga_2 – Pierīgas teritorijas – Ķekavas novada Baldones pilsēta, Baldones pagasts un Daugmales pagasts, Ropažu novada Vangažu pilsēta un Ropažu pagasts, Olaines, Salaspils un Siguldas novadi.

Pētījumam tika atlasīti darījumi ar apbūvētu zemi un ēkām ar tipiem 11100102 un 11100103, kas notikuši periodā 01.01.2019.–01.07.2022. un atbilst vērtēšanas standartos noteiktai tirgus vērtības definīcijai. Papildus izmantotie datu atlases kritēriji ir ēku tipu 11100102 un 11100103 īpatsvars darījumā virs 60%, lai samazinātu zemes, palīgēku vai citu ēku ietekmi uz pētījuma rezultātu, un to domājamo daļu saucējs nav lielāks par desmitdaļu, lai analizē iekļautu darījumus, kas veikti domājamo daļu veidā.

Pētījumā netika izmantoti darījumi ar zemi un ēkām ar tipu 11100101 “Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m² (ieskaitot)”, jo tipam ir atsevišķa apakšgrupa un pastāv iespēja noteikt atšķirīgas bāzes vērtības pa vērtību zonām. Netika izmantoti arī darījumi ar ēku tipu 11210101 “Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas”, jo ēkām reģistrēto kopplatību ne vienmēr var attiecināt uz vienu īpašumu.

3. Analīzes gaita

Kopumā tika izmantoti dati no ~ 8000 darījumiem. Darījumu dati tika sadalīti 12 platību grupās, par pamatu ņemot ēku kopplatību, apskatīti plānošanas reģionu griezumā, kopumā pa valsti un analizēti balstoties uz kadastrālo vērtību atbilstības novērtējumu (Ratio)¹.

Veicot analīzi secināts, ka darījumi ar ēkām no 5. būvniecības perioda (ēkas, kas būvētas laika periodā no 2001. līdz 2014. gadam) un 6. būvniecības perioda (ēkas, kas būvētas no 2015. gada) šobrīd nevar tikt analizēti kopā ar pārējo būvniecības periodu darījumiem, jo kadastrālo vērtību atbilstības novērtējums (Ratio) rāda, ka liela daļa no tiem ir ne tikai pārvērtēti, bet arī nenovērtēti. Kā iemesls tam varētu būt 5. vai 6. ēkas būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficienti, kuri pētījuma izstrādes brīdī noteikti vienādi uz valsti (Tabula Nr.2).

Tabula Nr.2. Ratio atbilstība ēku platības grupām 5. un 6. būvniecības perioda ēkām

| Plānošanas reģions | <51 | 51-100 | 101-150 | 151-200 | 201-250 | 251-300 | 301-350 | 351-400 | 401-500 | 501-600 | 601-800 | >800 | Ratio | skaits |
|--------------------|------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|-------|--------|
| Kurzemes | 0.58 | 0.69 | 0.67 | 0.67 | 0.93 | 0.88 | 0.79 | 1.04 | 0.71 | 1 | 0.55 | 3.06 | 0.78 | 177 |
| Latgales | 1.07 | 0.95 | 0.83 | 0.81 | 0.82 | 0.88 | 0.85 | | 0.79 | | | 2.13 | 0.91 | 78 |
| Rīgas_1 | 0.72 | 0.83 | 0.78 | 0.91 | 0.97 | 1.06 | 1.05 | 1.07 | 1.11 | 0.94 | 1.32 | 0.81 | 0.96 | 696 |
| Rīgas_2 | 0.73 | 0.66 | 0.83 | 0.9 | 0.98 | 1.03 | 1.1 | 1.26 | 1.32 | 1.42 | 1.38 | | 0.94 | 800 |
| Vidzemes | 0.7 | 0.65 | 0.57 | 0.68 | 0.75 | 0.67 | 0.93 | 0.84 | 1.47 | 0.48 | 1.61 | | 0.72 | 290 |
| Zemgales | 0.56 | 0.45 | 0.55 | 0.72 | 0.78 | 0.65 | 1.12 | 0.84 | 1.42 | | | | 0.68 | 203 |
| Kopā valstī | 0.75 | 0.7 | 0.74 | 0.84 | 0.92 | 0.96 | 1.04 | 1.08 | 1.2 | 1.05 | 1.29 | 1.96 | 0.88 | 2244 |

Turpmākajā analizē tika izmantoti tikai darījumi ar 1. līdz 4. būvniecības perioda ēkām (Tabula Nr.3). Šo būvniecības periodu īpašumiem kadastrālo vērtību atbilstības novērtējums (Ratio) bija savstarpēji līdzīgs.

Tabula Nr.3. Ratio atbilstība ēku platības grupām 1.-4. būvniecības perioda ēkām

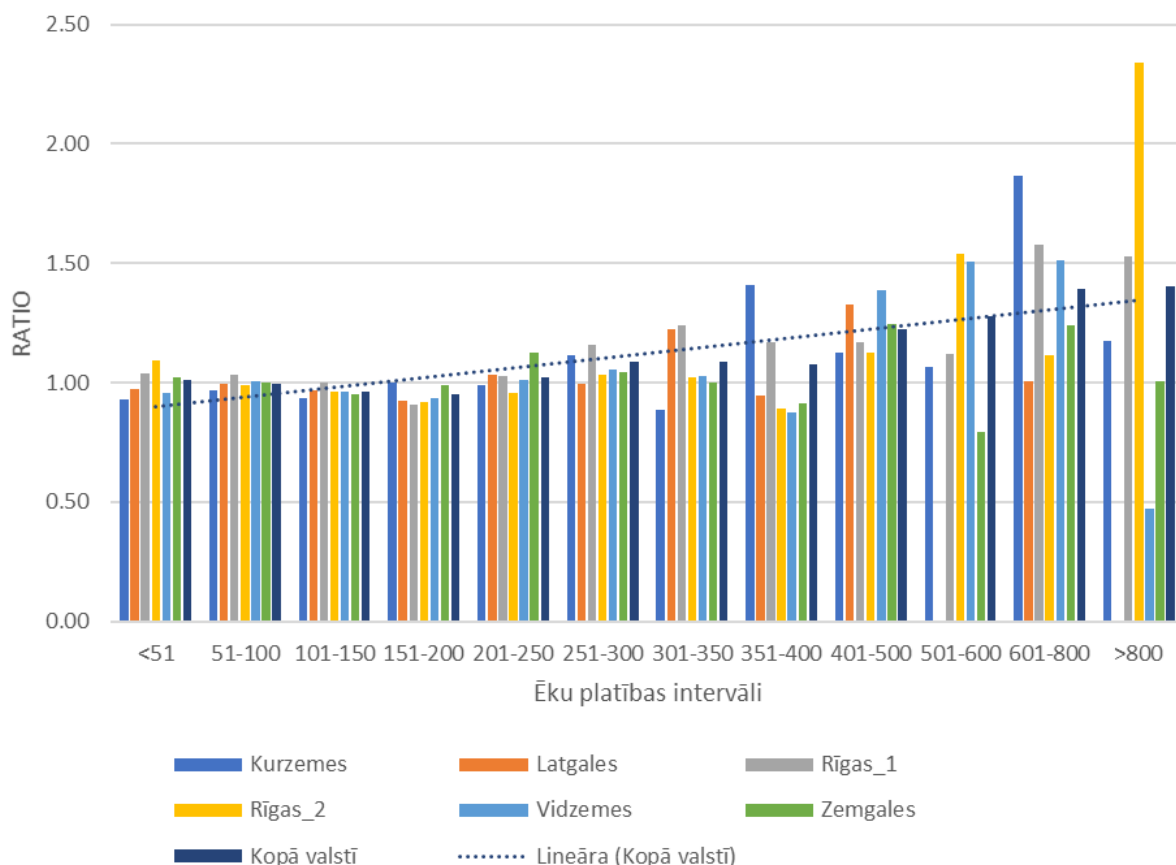
| Plānošanas reģions | <51 | 51-100 | 101-150 | 151-200 | 201-250 | 251-300 | 301-350 | 351-400 | 401-500 | 501-600 | 601-800 | >800 | Ratio | skaits |
|--------------------|------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|-------|--------|
| Kurzemes | 0.93 | 0.97 | 0.94 | 1.00 | 0.99 | 1.11 | 0.88 | 1.41 | 1.13 | 1.07 | 1.87 | 1.18 | 0.97 | 1000 |
| Latgales | 0.97 | 1.00 | 0.97 | 0.92 | 1.03 | 0.99 | 1.23 | 0.95 | 1.33 | | 1.00 | | 0.99 | 807 |
| Rīgas_1 | 1.04 | 1.03 | 1.00 | 0.91 | 1.03 | 1.16 | 1.24 | 1.17 | 1.17 | 1.12 | 1.58 | 1.53 | 1.04 | 794 |
| Rīgas_2 | 1.10 | 0.99 | 0.96 | 0.92 | 0.96 | 1.03 | 1.02 | 0.89 | 1.13 | 1.54 | 1.11 | 2.34 | 1.00 | 736 |
| Vidzemes | 0.95 | 1.01 | 0.96 | 0.93 | 1.01 | 1.06 | 1.03 | 0.87 | 1.39 | 1.51 | 1.51 | 0.47 | 0.99 | 1144 |
| Zemgales | 1.02 | 1.00 | 0.95 | 0.99 | 1.12 | 1.04 | 1.00 | 0.92 | 1.25 | 0.79 | 1.24 | 1.00 | 1.00 | 899 |
| Kopā valstī | 1.01 | 1.00 | 0.96 | 0.95 | 1.02 | 1.09 | 1.09 | 1.07 | 1.22 | 1.28 | 1.39 | 1.40 | 1.00 | 5380 |

Analīze tika veikta vairākos griezumos, gan teritoriāli, gan arī ņemot vērā vērtību līmeni. Kopumā valstī vērojama tendence, jo lielāks objekts, jo kadastrālā vērtība augstāka nekā šāda objekta

¹ Ratio ir kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenu attiecība. Šī attiecība parāda kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim. Ja attiecība ir mazāka par 1 norāda, ka kadastrālās vērtības ir zemākas par tirgus cenām, savukārt, ja attiecība ir lielāka par 1, tad īpašumi ir pārvērtēti. Kadastrālās vērtības ir atbilstošas nekustamā īpašuma tirgus cenām, ja Ratio ir robežās no 0.9 – 1.1.

darījuma cena. Ēkas platība, pie kuras parādās izmaiņas objektu novērtējumā ir 250-300 m². Ēkām ar mazām platībām neiezīmējas tendence, ka tās būtu novērtētas neatbilstoši (Attēls Nr.1).

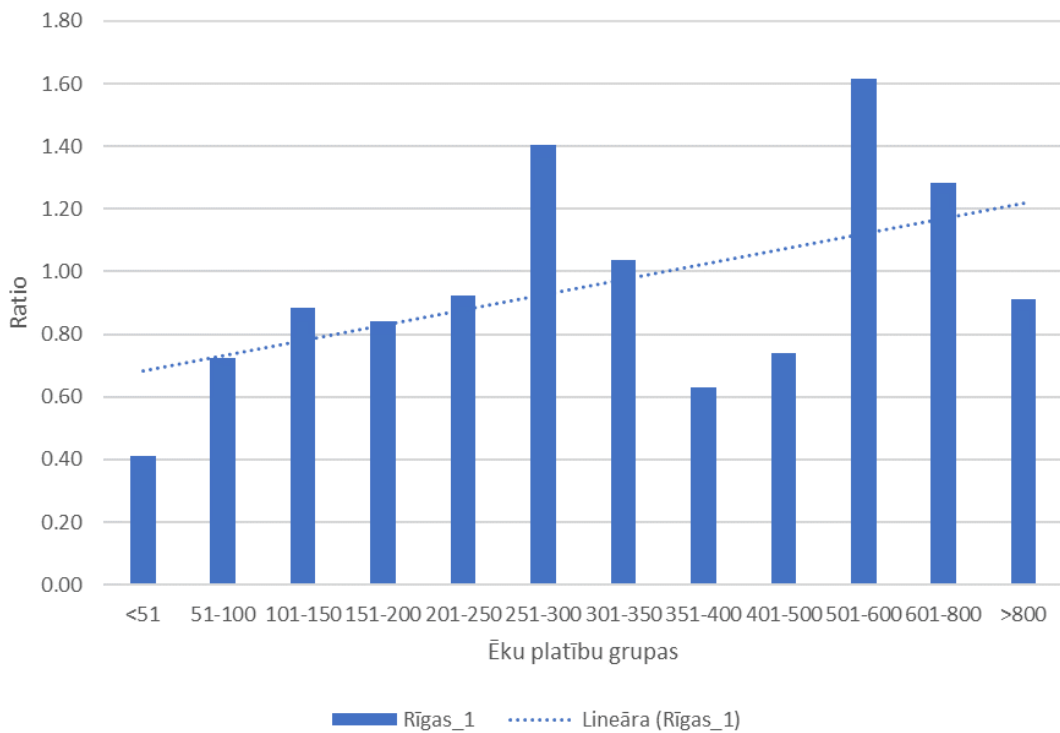
Attēls Nr.1. Ratio atbilstība atkarībā no ēku platības



Lai kadastrālo vērtību noteiktu atbilstoši darījumu cenām, šo situāciju būtu jārisina ieviešot standarta apjomu lielajām savrupmājām. Tomēr, veicot analīzi atsevišķu teritoriju un vērtību līmeņu griezumā, situācija nav viennozīmīga.

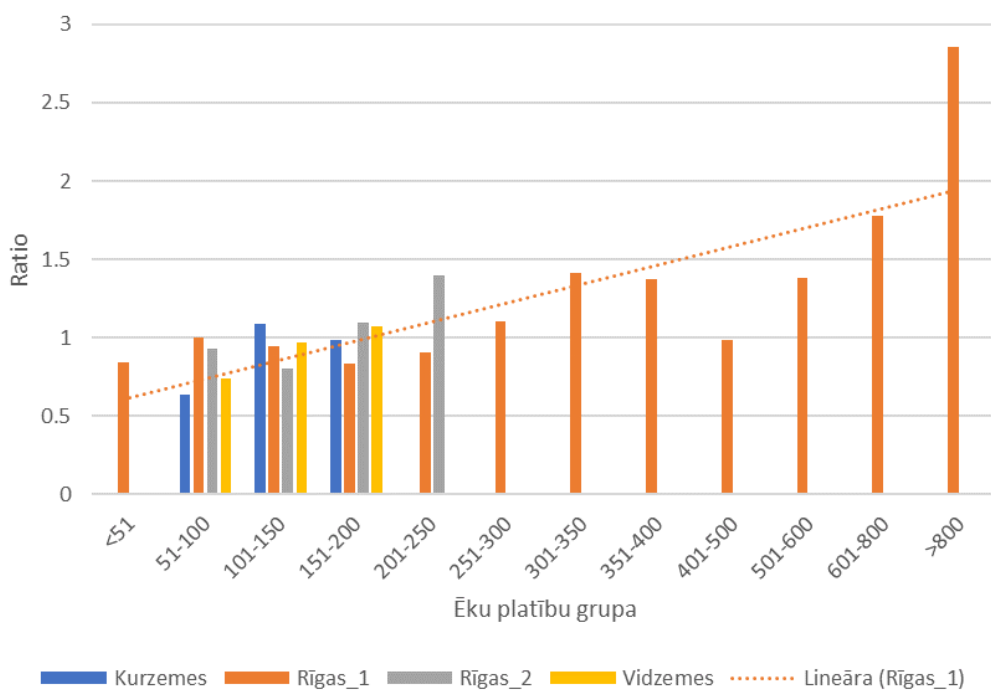
Dārgajās teritorijās, kurās savrupmāju bāzes vērtība noteikta augstāka par 1000 EUR, vairākās ēku platību grupās lieli objekti, Rīgā (2), Jūrmalā (44), nav atbilstoši novērtēti, līdz ar to, ieviešot standarta apjomu un piemērojot apjoma korekcijas koeficientu, situācija tikai pasliktinātos (Attēls Nr.2).

Attēls Nr.2. Ratio atbilstība pa platību grupām ēkām ar bāzes vērtību no 1001–1700 EUR



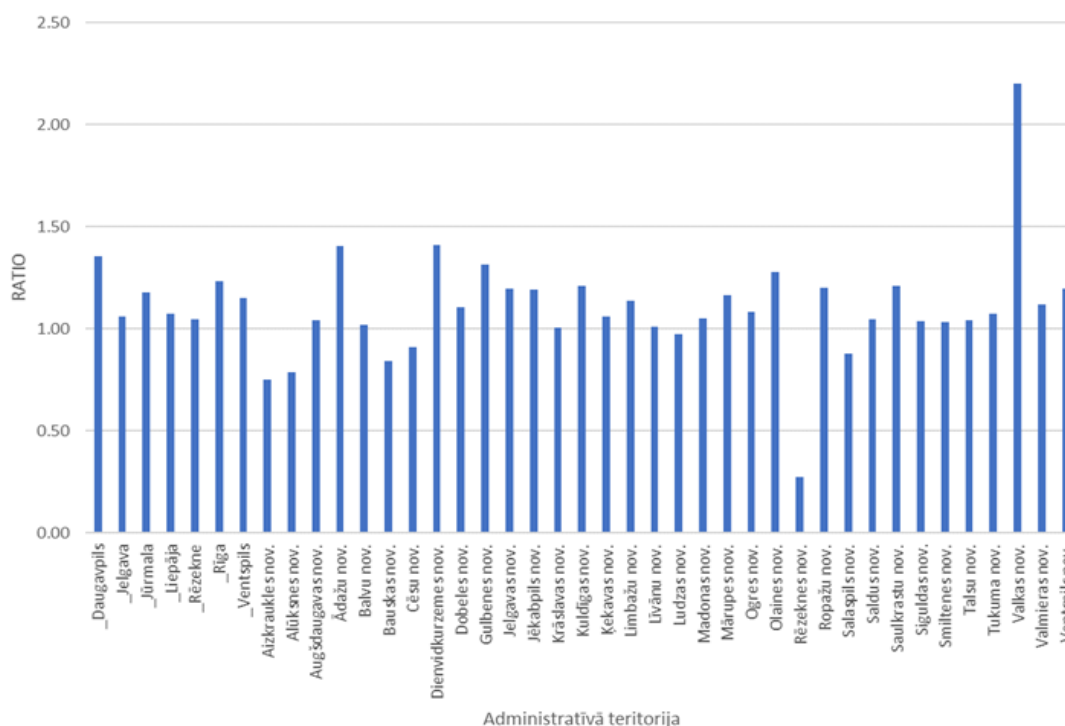
Savukārt, teritorijās ar zemāku bāzes vērtību līmeni (701–1000 EUR), pārsvarā Rīgā un Pierīgā, standarta apjoma noteikšana un apjoma korekcijas koeficienta piemērošana būtu nepieciešama (Attēls Nr.3).

Attēls Nr.3. Ratio atbilstība pa platību grupām ēkām ar bāzes vērtību no 701–1000 EUR



Analizējot darījumus novadu griezumā secināts, ka standarta apjoma robežšķirtne iezīmējas atšķirīga. Vairumā gadījumu, tā ir no platības virs 250 m² (Attēls Nr.4), bet atsevišķos novados robežšķirtne parādās jau sākot no platības 200 m² vai 300 m². Situācija būtu jāvērtē atsevišķi katrā vērtību zonā, ņemot vērā gan tipiskāko vērtējamo objektu zonā, gan tā saucamo “ekskluzīvo” objektu esamību vai neesamību. To varētu apgrūtināt nelielais darījumu skaits ar lielām savrupmājām dalījumā pa vērtību zonām.

Attēls Nr.4. Savrupmāju virs 250 m² Ratio atbilstība pa administratīvajām teritorijām



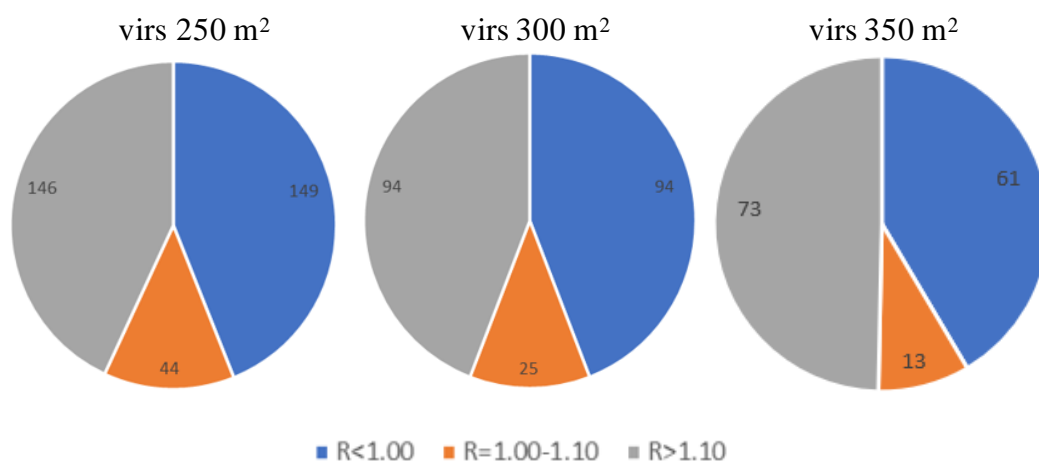
Lai noteiktu standarta apjoma robežšķirtni, tika modelēti vairāki varianti (Tabula Nr.4).

Tabula Nr.4. Standarta apjoma robežšķirtne

| Ēkas platība | līdz 250 | | virs 250 | | līdz 300 | | virs 300 | | virs 350 | |
|--------------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|
| | RATIO | Skaits | RATIO | Skaits | RATIO | Skaits | RATIO | Skaits | RATIO | Skaits |
| Kurzemes | 0.96 | 957 | 1.15 | 43 | 0.97 | 974 | 1.17 | 26 | 1.26 | 20 |
| Latgales | 0.99 | 785 | 1.09 | 22 | 0.99 | 793 | 1.15 | 14 | 1.10 | 8 |
| Rīgas_1 | 1.00 | 679 | 1.22 | 115 | 1.01 | 722 | 1.26 | 72 | 1.26 | 54 |
| Rīgas_2 | 1.00 | 688 | 1.12 | 48 | 1.00 | 702 | 1.15 | 34 | 1.20 | 25 |
| Vidzemes | 0.98 | 1067 | 1.11 | 77 | 0.98 | 1097 | 1.14 | 47 | 1.23 | 27 |
| Zemgales | 1.00 | 865 | 1.05 | 34 | 1.00 | 879 | 1.06 | 20 | 1.09 | 13 |
| Kopā valstī | 0.99 | 5041 | 1.15 | 339 | 0.99 | 5167 | 1.18 | 213 | 1.22 | 147 |

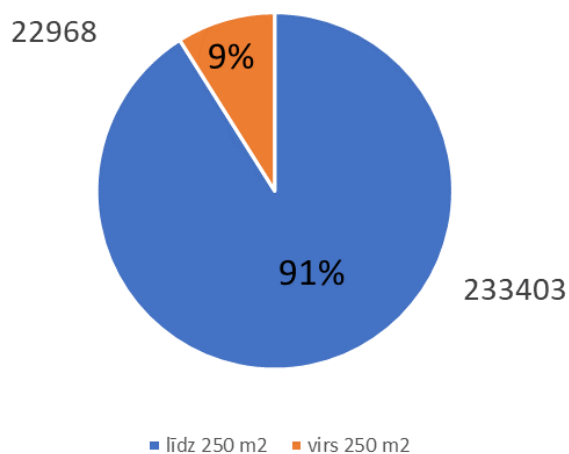
No tabulas datiem redzams, ka īpatsvars darījumiem ar lielām savrupmājām katrā platību grupā ir neliels, ~ 5% no kopējās darījumu datu kopas, kas rada situāciju, ka katram darījumam ir liela ietekme uz datu kopu. Turklāt, lielo savrupmāju darījumu Ratio ir liela izkliede. Darījumu skaita sadalījums pēc Ratio intervāla lielām savrupmājām atspoguļots Attēlā Nr.5.

Attēls Nr.5. Darījumu skaits pēc Ratio intervāla lielām savrupmājām ar platību



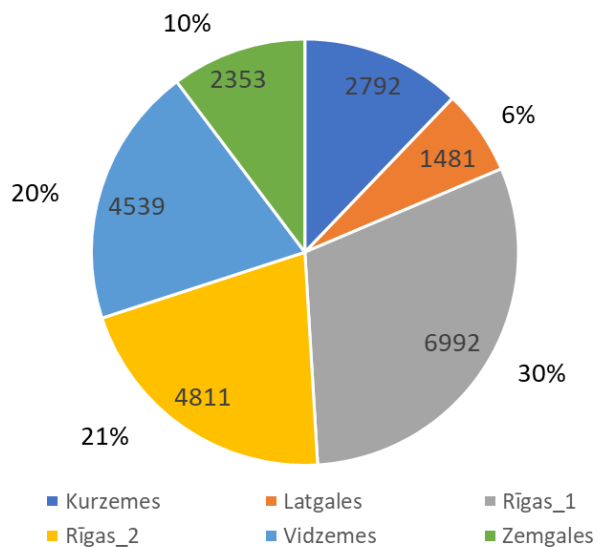
Kadastra IS reģistrēto ēku ar tipiem 11100102 un 11100103 skaits sadalījumā pa platību grupām, pieņemot standarta apjomu 250 m², atspoguļots Attēlā Nr.6.

Attēls Nr.6. Kadastra IS reģistrēto ēku sadalījums pa platību grupām



Lielo savrupmāju (virs 250 m²) skaita sadalījums pa plānošanas reģioniem atspoguļots Attēlā Nr.7. 51% lielo savrupmāju atrodas Rīgas reģionā, no tiem 30% atrodas aktīvajā Pierīgā.

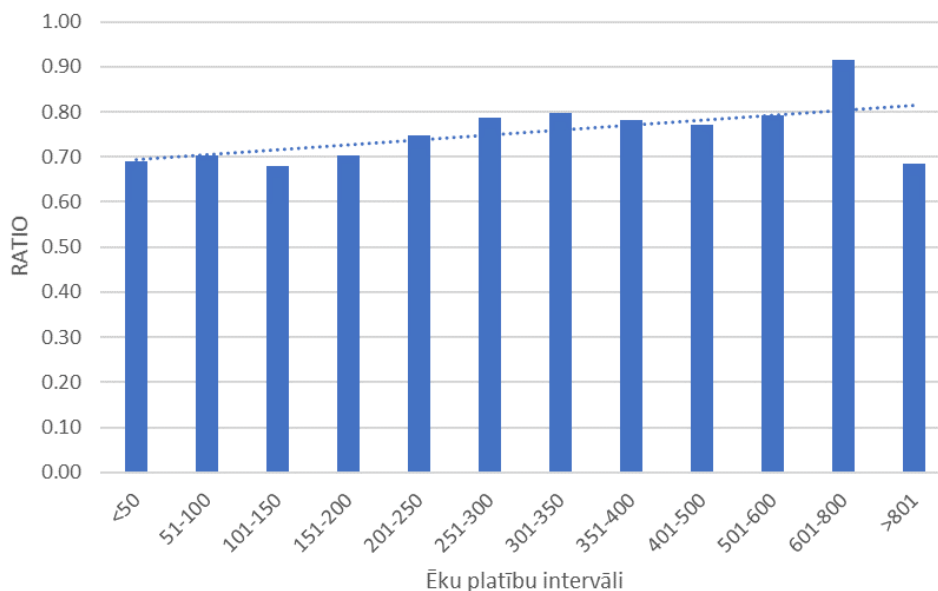
Attēls Nr.7. Savrupmāju, ar platību virs 250 m², skaita sadalījums pa plānošanas reģioniem



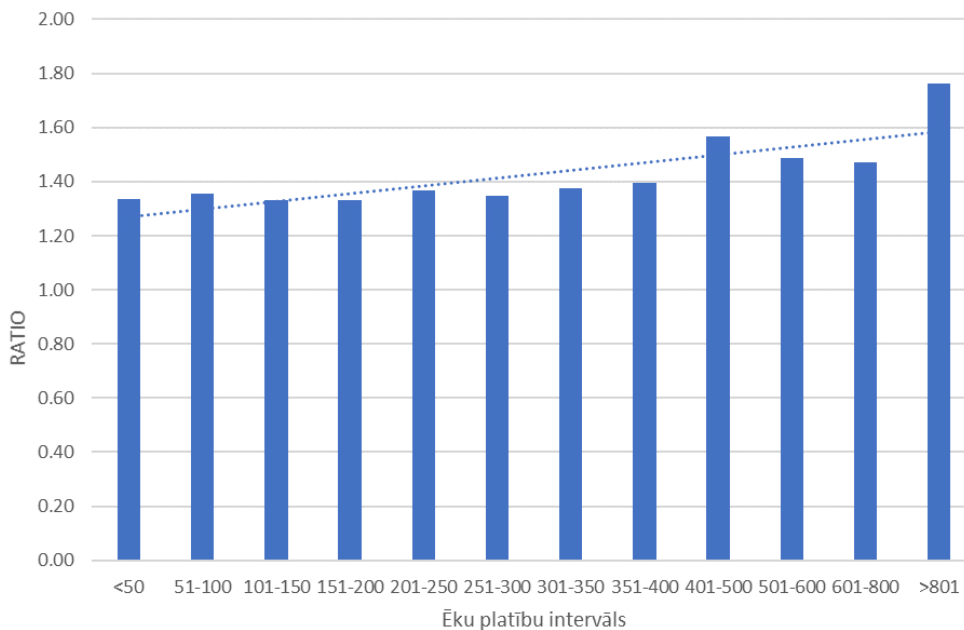
Lai novērstu datu izkliedes ietekmi uz iegūstamo rezultātu, analizējamā datu kopa tika sadalīta divās daļās (Ratio<1 un Ratio>1) un analīze veikta atkārtoti (Attēls Nr.8 un Attēls Nr.9). Abas datu kopas atspoguļo iepriekš noteikto tendenci – jo lielāks objekts, jo atbilstība tirgus situācijai ir zemāka, bet atšķirība starp objektu novērtējumu dažādās ēku platību grupās ir neliela, ~ 10% apmērā. Turklāt, jāņem vērā, ka platību grupās virs 600 m² datu skaits ir neliels – datu kopā Ratio<1 katrā grupā 3 darījumi, datu kopā Ratio>1 grupā virs 800 m² – 6 darījumi.

Datu kopā Ratio<1 Ratio pieaugums vērojams pie ēku platību grupas 250-300m², savukārt, datu kopā Ratio<1 šāda tendence parādās tikai pie ēku platību grupas 400-500 m², kas vēlreiz apliecina, ka standarta apjoms var būt atšķirīgs pa vērtību zonām.

Attēls Nr.8. Ratio atbilstība pa ēku platību grupām (Ratio < 1)



Attēls Nr.9. Ratio atbilstība pa ēku platību grupām (Ratio > 1)



4. Secinājumi

- 1) Savrupmājas ar mazu platību tiek novērtētas atbilstoši.
- 2) Darījumu skaits ar lielām savrupmājām ir neliels, ~ 5% no darījumu kopas.
- 3) Valstī kopumā vērojama tendence - palielinoties savrupmājas platībai, noteiktā kadastrālā vērtība ir augstāka nekā darījuma cena.
- 4) Standarta apjoms valsts griezumā iezīmējas pie platības 250-300 m², bet situācija pa plānošanas reģioniem ir atšķirīga, tāpēc būtu nepieciešama diferenciacija pa vērtību zonām.

Iezīmējas problēma, ka ieviešot standarta apjomu, nehomogēnās apbūves vērtību zonās vērtība tiktu samazināta arī tā saucamiem “ekskluzīviem” objektiem.