

# Kadastrālo vērtību bāzes izstrāde zemēm

(universālo kadastrālo vērtību aprēķināšanai)

## Saturs

|   |    |
|---|----|
| Ievads .....  | 1  |
| Bāzes vērtību noteikšanas metodikas kopsavilkums .....                    | 2  |
| 1. Bāzes vērtību noteikšanas metodika dažādu lietošanas mērķu zemēm ..... | 7  |
| 1.1. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa.....                      | 7  |
| 1.2. Komercedarbības un sabiedriskās apbūves grupa.....                   | 9  |
| 1.3. Ražošanas apbūves nekustamo īpašumu grupa .....                      | 14 |
| 1.4. Lauku nekustamo īpašumu grupa.....                                   | 20 |
| 1.5. Apgūtas un neapgūtas apbūves zemes likumsakarības .....              | 22 |

## Ievads

Kadastrālo vērtību bāzi izstrādā atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus situācijai noteiktā laikposmā, izvērtējot nekustamā īpašuma tirgus darījumus, cenu līmeņus, izmaiņu tendences pa īpašumu grupām un teritorijām. Vērtību bāze ir viena kvadrātmetra vērtība, kas noteikta atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus darījumiem nekustamā īpašuma grupai attiecīgajā vērtību zonā.

Zemes vērtību bāzes izstrādē izmanto valstī atzītās, Latvijas Standartā LVS 401:2013 “Īpašumu vērtēšana” noteiktās nekustamā īpašuma vērtēšanas pieejas - tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeju (apbūves un lauku zemēm) un ienākumu pieeju (meža zemēm).

Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieejas pamatā ir zemes pirkumu darījumu analīze. Tirgus pieeja tiek izmantota, nosakot bāzes vērtības tām zemēm, par kuru cenām ir pieejama informācija – pamatā tās ir lauksamniecības zemes un atsevišķu nekustamā īpašuma lietošanas mērķu (turpmāk – lietošanas mērķis) dzīvojamās, komercobjektu un ražošanas objektu apbūves zemes.

Zemei ar nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem, kuri reti nonāk nekustamā īpašuma tirgū un nav pietiekošs nekustamā īpašuma tirgus darījumu skaits, bāzes vērtību nosaka, ievērojot vērtību attiecību ar lietošanas mērķiem, kam ir nekustamā īpašuma tirgus informācija.

Šajā aprakstā sniegts pārskats par zemes kadastrālo vērtību bāzes noteikšanas principiem un likumsakarībām starp bāzes vērtībām zemei ar dažādiem lietošanas mērķiem. Aprakstīta metodika, izmantotā informācija – aprēķini, pieņēmumi, pamatojumi.

Aprakstā lietoti nekustamā īpašuma lietošanas mērķu kodi un nosaukumi saskaņā ar 2006.gada 20.jūnija MK noteikumiem nr. 496 “Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”.

## Bāzes vērtību noteikšanas metodikas kopsavilkums

Zemei bāzes vērtības nosaka katram lietošanas mērķim. Ņemot vērā pieejamo pirkumu darījumu informāciju, bāzes vērtības vispirms tiek noteiktas zemēm ar tādiem lietošanas mērķiem, ar kuriem notiek nekustamā īpašuma tirgus darījumi – individuālo dzīvojamo māju, komercobjektu, rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūves un lauksaimniecības zeme. Bāzes vērtības tiek noteiktas vērtību zonās, kurās ir pietiekošs darījumu skaits (pieci un vairāk). Vērtību zonās, kurās darījumu skaits ir mazāks par pieci, bāzes vērtības nosaka salīdzinot ar citām, pēc apbūves rakstura, novietojuma, izmantošanas, infrastruktūras nodrošinājuma līdzīgām vērtību zonām, kurās tirgus darījumu skaits ir pietiekošs.

Visi reģistrētie darījumi netiek izmantoti vērtību bāzes izstrādē. Izstrādē neizmanto darījumus, kas neatbilst brīva tirgus apstākļiem, piemēram - notikuši radnieku starpā, darījumi ar papildu saistībām vai Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie pārdotā objekta dati neatbilst reālajai situācijai dabā. Tāpat netiek izmantoti darījumi ar “ekstrēmām” vērtībām vai parametriem - objekts ir ar izteikti mazu vai nesamērīgi lielu platību. Diezgan ievērojamu apjomu no kopējā darījumu skaita veido darījumi, kur objekts pārdots pa daļām – faktiski tāds darījums tiek uzskatīts par vienu nevis diviem darījumiem. Līdz ar to, faktiskais darījumu skaits, kas raksturo noteiktas grupas īpašumu cenas ir mazāks.

Apbūves zemei bāzes vērtību nosaka attiecīgā lietošanas mērķa standartplatībai eiro par kvadrātmetru katrā vērtību zonā. Standartplatība ir platība, kas noteikta konkrētam lietošanas mērķim kā robeža, kuru pārsniedzot sāk samazināties zemes kvadrātmetra cena. Ja zemes vienība ir lielāka nekā noteiktā standartplatība, tās kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro zemes vērtību samazinošu standartplatības korekcijas koeficientu.

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.

Lai noteiktu bāzes vērtības zemes lietošanas mērķiem, ar kuriem darījumu skaits nekustamā īpašuma tirgū ir pārāk mazs vai ar kuriem darījumu nav, tiek analizētas savstarpējās attiecības starp dažādas izmantošanas zemēm – likumsakarības starp individuālo dzīvojamo māju, daudzstāvu daudzdzīvokļu māju zemes, komercdarbības un sabiedriskās apbūves zemes, ražošanas un lauku zemes cenām.

Uzsākot vērtību bāzes izstrādi, veikta spēkā esošo likumsakarību pārbaude balstoties uz bāzes izstrādes periodā notikušajiem tirgus darījumiem. Izvērtētas lietošanas mērķu savstarpējās sakarības, zemes standartplatības un standartplatības korekcijas koeficienta atbilstība. Standartplatību un standartplatības korekcijas koeficientus nosaka vienādus visā valstī (izņemot atsevišķus gadījumus), analizējot nekustamā īpašuma tirgus darījumus valsts līmenī.

**Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes grupā** ietvertas 265 000 zemes vienības, kurās ir reģistrēts lietošanas mērķis no konkrētās grupas. Apgūtas zemes vienības vidējā platība pilsētās ir 1500 m<sup>2</sup>, laukos 1600 m<sup>2</sup>, bet neapgūtai zemei pilsētās 3500 m<sup>2</sup>, laukos 3200 m<sup>2</sup>. Bāzes vērtību individuālo dzīvojamo māju apbūves zemei nosaka no nekustamā īpašuma tirgus darījumiem.

Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemei ir noteikta standartplatība 1500 m<sup>2</sup>. Lielāka standartplatība noteikta atsevišķās piejūras teritorijās - 2000 m<sup>2</sup>. Zemes vienības platībai, kas pārsniedz standartplatību, piemērojamie standartplatību korekcijas koeficienti valstī ir diapazonā 0.6 – 0.8.

**Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes grupā** ietvertas 36 400 zemes vienības, no kurām 90% veido mazstāvu un 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zemes.

Nekustamā īpašuma tirgus darījumu skaits ar daudzdzīvokļu māju apbūves zemi katrā zonā atsevišķi nav pietiekams, tāpēc bāzes vērtības noteikšanai, papildus izvērtētas individuālo dzīvojamo māju zemes un daudzdzīvokļu māju zemes cenu savstarpējās likumsakarības, kā arī likumsakarības starp daudzdzīvokļu māju zemes cenām ar dažādu stāvu māju apbūvi.

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

- Neapbūvētai un neapgūtai zemei (uz zemes nav daudzdzīvokļu māju apbūves) standartplatība ir vienāda ar attiecīgās vērtību zonas lietošanas mērķa “Komercdarbības 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 apbūves intensitāti. Apbūves intensitātes ietekmes koeficients mainās atkarībā no ēku virszemes stāvu skaita – jo vairāk stāvu, jo mazāks koeficients.

**Komercdarbības un sabiedriskās apbūves īpašumu grupā** ietvertas ~ 44 000 zemes vienību, no kurām 30% ir komercdarbības zemes, 37% sabiedriskas nozīmes apbūves zemes, bet 33% dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zemes. Apgūtas komercdarbības zemes vienības vidējā platība pilsētās ir 3000 m<sup>2</sup>, lauku teritorijās 5600 m<sup>2</sup>, savukārt neapgūtai zemei pilsētās 10 000 m<sup>2</sup>, lauku teritorijās 9000 m<sup>2</sup>.

Bāzes vērtību komercdarbības apbūves zemei nosaka no nekustamā īpašuma tirgus darījumiem. Lai noteiktu bāzes vērtības zonās, kur nav tirgus darījumu vai to skaits nav pietiekams, veikta analīze par vērtību savstarpējām attiecībām starp individuālo dzīvojamo māju apbūves un komercdarbības apbūves zemēm, kā rezultātā secināts:

- Teritorijās ar augstu apbūves intensitāti, piemēram, jaukta centra teritorijās, kā arī izteiktās komercobjektu apbūves zonās, un zonās, kur komercobjektu apbūve mijās ar ražošanas objektu apbūvi, zemes vērtība pārsniedz individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes vērtību par 15-30%.
- Teritorijās ar dominējošu individuālo dzīvojamo māju apbūvi komercobjektu apbūves zemes vērtība ir līdzīga individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes vērtību līmenim.

Pēc pašvaldību teritorijas plānojumos noteiktās zemes izmantošanas sabiedriskas nozīmes un komercdarbības nozīmes zemes ietilpst publiskās apbūves zemes grupā. Pieejamā nekustamā īpašuma tirgus informācija parāda, ka zemes vērtība sabiedriskas nozīmes apbūves zemēm korelē ar komercobjektu apbūves zemes vērtību.

Nekustamā īpašuma tirgus darījumu skaits ar sabiedriskas nozīmes apbūves zemēm nav pietiekams, lai noteiktu un pamatotu bāzes vērtības katrā vērtību zonā. Tāpēc veikta tirgus darījumu ar komercobjektu apbūves zemēm un sabiedriskas nozīmes apbūves zemēm analīze valsts griezumā. Secināts, ka sabiedriskas nozīmes apbūves zemes (izņemot ārzemju diplomātisko dienestu un starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūves zemi) vērtība ir zemāka kā komercobjektu apbūves zemes vērtība, bet samazinājums atkarīgs no komercobjektu apbūves zemes vērtību līmeņa.

Uz pieņēmumu pamata ārzemju diplomātisko dienestu un starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūves zemes vērtība pielīdzināta komercdarbības objektu apbūves zemes vērtībai, jo pēc izmantošanas rakstura tās ir līdzvērtīgas.

Kapsētu teritorijām un zemei ar lietošanas mērķiem no grupas „Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme” bāzes vērtību pilsētās nosaka vienādu ar lauksaimniecības zemes bāzes vērtību, laukos – ar lauksaimniecības zemes IV kvalitātes grupas bāzes vērtību.

Lietošanas mērķu grupai komercdarbības objektu apbūves zeme un lietošanas mērķim “Ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve” zemes standartplatība valstī noteikta 5000 m<sup>2</sup>. Platībai, kas pārsniedz standartplatību tiek piemērots vērtību samazinošs koeficients 0.70 - 0.80.

Lietošanas mērķu grupai „Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme”, izņemot lietošanas mērķi “Ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve” zemes standartplatība valstī noteikta 10000 m<sup>2</sup>. Virsstandarta platības korekcijas koeficienti noteikti, lai nodrošinātu, ka pilsētās virsstandarta platības vērtība nebūtu zemāka par dabas pamatnes zemes vērtību, bet lauku teritorijās par lauksaimniecības zemes IV kvalitātes vērtību.

Izņēmums ir lietošanas mērķis „Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve”, kuram, tāpat kā lietošanas mērķu grupai „Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme”, standartplatību nepiemēro, jo vērtība ir pielīdzināta lauksaimniecības zemes vērtībai.

**Rūpniecības apbūves īpašumu grupā** ietvertas ~117 000 zemes vienības, no kurām lielākā daļa ir satiksmes infrastruktūras objektu zeme, piemēram, ceļi, dzelzceļi ~ 71 000 zemes vienību.

Vidējā apgūtas ražošanas objektu zemes platība pilsētās ~ 10 000 m<sup>2</sup>, laukos 1.6 ha, neapgūtai zemei pilsētās 19 000 m<sup>2</sup>, laukos 2,5 ha.

Bāzes vērtību ražošanas uzņēmumu apbūves zemei nosaka no tirgus darījumiem. Vērtību zonās, kur galvenā izmantošana nav ražošanas objektu apbūve, un darījumu skaits ir neliels, analizēta dažādu izmantošanu - dzīvojamās apbūves un ražošanas uzņēmumu apbūves zemes vērtību savstarpējās attiecības. Secināts, ka ražošanas uzņēmumu apbūves zemes vērtība zonās, kur ražošana nav galvenā izmantošana, ir ievērojami zemāka nekā dzīvojamās apbūves zemes vērtība – līdz pat 40%. Jo lielāki ražošanas apbūves zemes gabali dominē zonā, jo attiecība starp ražošanas apbūves un individuālās apbūves zemes vērtību ir mazāka, savukārt zonās, kur dažādas izmantošanas apbūves platības pārsvarā vienādas, ražošanas apbūves zemes vērtība ir vienāda ar individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes vērtību. Attiecības atšķiras arī pa reģioniem, administratīvajām teritorijām un vērtību līmeņiem.

Tirgus darījumu analīze parāda, ka ražošanas uzņēmumu apbūves un noliktavu apbūves un transporta līdzekļu garāžu apbūves zemes vidējās cenas nekustamā īpašumu tirgū ir līdzīgas, tāpēc bāzes vērtība šiem mērķiem noteikta vienāda.

Lauku teritorijās atsevišķi nodalītu atklātu autostāvvietu zemes cenas korelē ar neapgūtu ražošanas objektu apbūves zemes cenu un tām piemēro neapgūtas ražošanas uzņēmumu apbūves zemes bāzes vērtību. Savukārt, pilsētās atsevišķi nodalītu atklātu autostāvvietu zemes cena pārsniedz ražošanas uzņēmumu apbūves zemes cenu un blīvi apbūvētās teritorijās tā korelē ar komercdarbības objektu apbūves zemes cenu, tāpēc bāzes vērtība atklāto autostāvvietu zemēm noteikta kā komercdarbības objektu apbūves zemes virsstandarta platības vērtība, bet ne zemāka par ražošanas uzņēmumu zemes vērtību.

Daudzstāvu autostāvvietu zeme nav raksturīgs nekustamā īpašuma tirgus objekts, bet šādu objektu atrašanās vieta un izmantošanas raksturs ir līdzvērtīgs atklātu autostāvvietu apbūves zemei, tāpēc bāzes vērtības šiem lietošanas mērķiem noteiktas vienādas.

Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūves zemes bāzes vērtība pielīdzināma divkārsīai lauksaimniecībā izmantojamās zemes III kvalitātes grupas bāzes vērtībai, nepārsniedzot ražošanas objektu apbūves zemes bāzes vērtību konkrētajā teritorijā. Uz pieņēmumu pamata zivsaimniecību un zivjaudzētavu apbūves zemes vērtība pielīdzināta lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūves zemes vērtībai, jo pēc izmantošanas rakstura tās ir līdzvērtīgas. Līdz ar to, bāzes vērtību zivsaimniecību un zivjaudzētavu apbūves zemes

lietošanas mērķim nosaka vienādu ar lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūves zemes bāzes vērtību.

Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas pirms ieguves uzsākšanas ir līdzvērtīgas teritorijai, kas nav paredzēta apbūvei un pēc vērtības atbilst lauksaimniecības zemes vērtībai. Bāzes vērtība lietošanas mērķim pilsētās noteikta kā lauksaimniecības zemei, laukos kā III kvalitātes grupas lauksaimniecībā izmantojamai zemei.

Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu un dzelzceļa staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūves zeme saistīta ar ražošanas, pārstrādes, šķirošanas, pārkraušanas, uzglabāšanas un transporta ēku darbību, tāpēc bāzes vērtības šiem mērķiem noteiktas kā ražošanas uzņēmumu apbūves zemei.

Izteiktās ostu teritoriju vērtību zonās, kur ostas darbība saistīta ar pārkrauto kravu uzglabāšanu (noliktavu apbūvi) un ražošanas objektu darbību, bāzes vērtība noteikta kā ražošanas uzņēmumu apbūves zemei. Neattīstītās ostu teritorijās (bez infrastruktūras) bāzes vērtība noteikta kā puse no ražošanas uzņēmumu apbūves zemes vērtības. Mazajām ostām un pārējā valsts teritorijā ostu apbūves zemes bāzes vērtība vienāda ar attiecīgās zonas ražošanas uzņēmumu apbūves zemes virsstandarta platības zemes vērtību.

Satiksmes infrastruktūras zemei un zemei zem inženierkomunikācijām vērtība tiek noteikta neiekļaujot pašu inženierbūvju vērtību, tām vērtība tiek noteikta atsevišķi. Inženierbūves (ceļš, dzelzceļš, maģistrālās elektropārvades līnijas u.c.) dabā atrodas uz dažādas kvalitātes lauksaimniecības zemes, taču, lai zemi pielāgotu lauksaimnieciskai darbībai, būtu jāveic būtiski rekultivācijas darbi. Bāzes vērtība pilsētās noteikta kā lauksaimniecības zemei, laukos - III kvalitātes grupas lauksaimniecībā izmantojamai zemei.

Pamatojoties uz tirgus darījumu cenu un zemes platību likumsakarībām, ražošanas apbūves zemei valstī noteiktas standartplatības 3000 m<sup>2</sup> un 5000 m<sup>2</sup>. 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, standartplatība ir 3000 m<sup>2</sup>, pārējā teritorijā 5000 m<sup>2</sup>. Platībai, kas pārsniedz standartplatību piemēro vērtību samazinošu koeficientu 0.2 – 0.85 atkarībā no bāzes vērtību līmeņa.

Minēto standartplatību un koeficientus piemēro ražošanas objektu apbūves grupas lietošanas mērķiem: “Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve”, “Noliktavu apbūve”, “Transporta līdzekļu garāžu apbūve” un “Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme”.

Atšķirīgi standartplatības korekcijas koeficienti (no 0.01 līdz 0.8) 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 m<sup>2</sup>. Standartplatība šim lietošanas mērķim noteikta tāda pati kā pārējiem ražošanas apbūves grupas lietošanas mērķiem konkrētajā teritorijā.

**Lauku nekustamo īpašumu grupā** ietvertas 600 000 zemes vienību, kurām noteikts viens vai vairāki lauku grupas zemes lietošanas mērķi.

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

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.

Atšķirīga pieeja ir I kvalitātes grupas bāzes vērtību noteikšanā. I kvalitātes grupas bāzes vērtības tiek sabalansētas ar meža zemes zemākajām bāzes vērtībām, ņemot vērā arī to, ka tās izmanto pārējo zemju (krūmi, purvi u.c.) vērtības aprēķinā.

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", pamatojoties uz darījumiem ar lauksaimniecības un ūdens objektu zemi pilsētā un darījumiem ar lauksaimniecības un ūdens objektu zemi ar platību līdz 3ha pieguļošajos pagastos.

Tabulā apkopoti bāzes vērtību noteikšanas principi visiem nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem.

| Lietošanas mērķis (saīsināts nosaukums)                             | Bāzes vērtības noteikšanas princips   |
|---|---|
| <b>Dzīvojamās apbūves grupa</b>                                     |   |
| Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme                             | Pēc nekustamā īpašuma tirgus darījumiem   |
| Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (Mazstāvu)          | Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme   |
| 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju zeme                                   | Vienāda vai 15% augstāka nekā individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes vērtība                  |
| 6-16 stāvu māju apbūves zemes                                       | 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju zeme   |
| 17 un vairāk stāvu māju apbūves zeme                                |   |
| <b>Komercdarbības un sabiedriskās apbūves grupa</b>                 |   |
| Komercdarbības zeme   | Pēc nekustamā īpašuma tirgus darījumiem   |
| Sabiedriskas nozīmes objektu zeme, izņemot kapsētas un vēstniecības | Komercdarbības objektu apbūves zemes vērtība x 0.80 vai 0.6 (atkarībā no vērtību līmeņa)        |
| Vēstniecības  | Komercdarbības objektu apbūves zemes vērtība  |
| Dabas pamatnes  | Lauksaimniecības zemes vērtība  |
| Sakņu dārzi   |   |
| Sporta un atpūtas teritorijas                                       |   |
| Kapsētas  |   |
|   |   |
| <b>Ražošanas apbūves grupa</b>                                      |   |
| Ražošanas zeme  | Pēc nekustamā īpašuma tirgus darījumiem   |
| Noliktavu apbūve  | Ražošanas zemes vērtība   |
| Atkritumu apsaimniekošana   |   |
| Transporta līdzekļu garāžu apbūve                                   |   |
| Dzelzceļa staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūve     |   |
| Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve                          | Ražošanas zemes vērtība vai ražošanas zemes vērtība x 0.50                                      |
| Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas                         | Komercdarbības apbūves zemes virsstandarta vērtība vai neapgūta ražošanas apbūves zemes vērtība |
| Daudzstāvu autostāvvietu apbūve                                     |   |
| Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve                           | Lauksaimniecības zemes vērtība  |
| Zivsaimniecību un zivjaudzētavu apbūve                              |   |
| Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas                                |   |
| Satiksmes infrastruktūra  |   |
| Zeme zem inženierkomunikācijām                                      |   |
| <b>Lauku grupa</b>  |   |
| Ūdenssaimniecība  | Lauksaimniecības zemes vērtība  |
| Neapgūta apbūves zeme   |   |

## 1. Bāzes vērtību noteikšanas metodika dažādu lietošanas mērķu zemēm

Nekustamā īpašuma tirgus ar neapbūvētu daudzdzīvokļu māju, publisko un ražošanas grupas objektu apbūves zemi valstī ir relatīvi mazs, fragmentēts, un tas nav pietiekošs, lai varētu veikt bāzes vērtību noteikšanu pa vērtību zonām tikai ar salīdzināmo darījumu pieeju. Lai iegūtu savstarpēji salīdzināmas vērtības visā valstī, papildus tiek izvērtētas dažādu lietošanas mērķu zemes cenu savstarpējās attiecības.

Sākotnēji tiek identificētas un izvērtētas teritorijas, kurās vienlaikus ir notikuši darījumi ar atšķirīgiem lietošanas mērķiem. Tādējādi ar novietojuma analīzi tiek iegūts notikušo darījumu teritoriālā griezuma raksturojums - pa teritorijām, teritoriju grupām (valstspilsētas/pilsētas/ciemi/lauki), to telpiskās struktūras (centrs/lokāls centrs/nomales utt.), kā arī zemes izmantošanas pēc teritorijas plānojuma (savrupmājas, ražošanas teritorija utt.).

Cenu attiecības tiek noteiktas, gan vienas lietošanas mērķu grupas griezumā (piemēram, starp sabiedriskas objektu grupas mērķiem), gan starp atšķirīgām lietošanas mērķu grupām (piemēram, individuālo dzīvojamo māju zeme un ražošanas objektu zeme). Tā rezultātā tiek iegūtas uz nekustamā īpašuma tirgus informācijas pamata esošās likumsakarības valstī - gan starp konkrētajiem lietošanas mērķiem, gan starp lietošanas mērķu grupām.

Nosakot bāzes vērtības pa vērtību zonām tiek pieņemts, ka vērtību zonās, kurās darījumu skaits ir mazs vai to nav vispār, izpildās kopējās valstī konstatētās cenu attiecību sakarības.

### 1.1. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa

Lietošanas mērķu grupā “Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme” ietilpst četri apgūtas daudzdzīvokļu māju zemes lietošanas mērķi. Daudzdzīvokļu māju apbūves zemei bāzes vērtības nosaka katram lietošanas mērķim, ievērojot likumsakarības.

Vērtību likumsakarību noteikšanai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei izmantoti nekustamā īpašuma tirgus darījumi par laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2021.gada 31.decembrim. Darījumu skaits sadalījumā pēc lietošanas mērķa attēlots 1.tabulā.

*1.tabula. Dzīvojamās apbūves zemes darījumu skaits*

| Lietošanas mērķis                       | Kopējais reģistrēto darījumu skaits | Analīzei izmantoto darījumu skaits |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme | 12635                               | 497                                |
| Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve      | 172                                 | 31                                 |
| 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve     | 196                                 | 32                                 |
| Kopā                                    | 13 003                              | 563                                |

Kopējais lielais reģistrēto darījumu skaits skaidrojams ar darījumu reģistrācijas īpatnībām, kad pārkot/pārdodot pēc būtības vienu īpašumu notiek vairāki savstarpēji saistīti darījumi - atsevišķi ar zemi un atsevišķi ar dzīvokli (dalīti īpašumi). Šādi darījumi atsevišķi nav analizējami, jo galvenais darījuma objekts ir dzīvoklis, bet zemes domājamās daļas pirktas kā funkcionāli saistītā infrastruktūra.

Analīzē tika izmantoti darījumi ar individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi, mazstāvu un 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zemi, kas reģistrēti vienā vērtību zonā vai savstarpēji salīdzināmās vērtību zonās. Līdz ar to analīzei izmantojamo darījumu skaits ir būtiski mazāks, kā kopējais reģistrētais darījumu skaits pa lietošanas mērķiem.

Analīzei nekustamā īpašuma tirgus darījumi grupēti teritoriālā dalījumā - valstspilsētas, pilsētas, lauku teritorijas, pēc vērtību līmeņa salīdzināmās vērtību zonās, attiecinot mazstāvu un 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zemes viena kvadrātmetra vidējo cenu pret individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes viena kvadrātmetra vidējo cenu.

Valstspilsētās, kā arī pārējās pilsētās un lauku teritorijās tirgū nonākušie darījumi uzrāda, ka mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zeme ir līdzīgā cenu līmenī ar individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes vērtību (2.tabula).

*2.tabula. Mazstāvu apbūves zemes cenas attiecība pret individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes cenu*

| Apdzīvotas vietas statuss   | IND* darījumu skaits | Mazstāvu apbūves zemes darījumu skaits | Mazstāvu / IND* kvadrātmetra cenu attiecību amplitūda | Mazstāvu / IND* kvadrātmetra vidējo cenu attiecība |
|-----------------------------|----------------------|--|---|--|
| Valstspilsēta               | 113                  | 25                                     | 0.79 – 1.33   | <b>0.97</b>  |
| Pilsētas, lauku teritorijas | 84                   | 6                                      | 0.74 – 1.13   | <b>0.97</b>  |

\* IND - Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme

Daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zeme tiek intensīvāk izmantota nekā individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme. Līdz ar to daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zeme nekustamā īpašuma tirgū ir dārgāka. To pierāda arī nekustamā īpašuma tirgus informācija.

Analīzes rezultātā konstatētas likumsakarības starp apbūves blīvumu, intensitāti un daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zemes vērtību līmeni – blīvi apbūvētās teritorijās ar dominējošu daudzstāvu apbūvi, daudzdzīvokļu māju apbūves zemes vērtību līmenis ir augstāks par individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes līmeni.

NĪ tirgū nonākušie darījumi uzrāda, ka blīvi apbūvētās teritorijās (piemēram, Rīgā, Jūrmalā, citās valstspilsētās, kā arī Pierīgas pilsētu un pagastu vērtību zonās ar dominējošu daudzstāvu dzīvojamo apbūvi) 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zeme ir vidēji par ~ 15% dārgāka par individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi.

Pārējās pilsētās nav reģistrēts pietiekams darījumu skaits, lai noteiktu 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zemes savstarpējās likumsakarības un korelāciju ar individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes vērtību, bet notikušie darījumi uzrāda, ka 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zeme, līdzīgi kā valstspilsētās, ir dārgāka par individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi.

Mazpilsētās un lauku teritorijās ir zemāka apbūves intensitāte un daudzdzīvokļu māju apbūves zeme ir maz pieprasīta, 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zemes vērtība tiek pielīdzināta individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes vērtībai (3.tabula).



**3.tabula. 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zemes cenas attiecība pret individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes cenu**

| Apdzīvotas vietas statuss      | IND* darījumu skaits | 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zemes darījumu skaits | 3-5 stāvu / IND* kvadrātmetra cenu attiecību amplitūda | 3-5 stāvu / IND* kvadrātmetra vidējo cenu attiecība |
|--------------------------------|----------------------|--|--|---|
| Valstspilsēta                  | 142                  | 24   | 1.06 – 1.26  | <b>1.16</b>   |
| Mazpilsētas, lauku teritorijas | 120                  | 4  | 0.81 – 0.99  | <b>0.96</b>   |

\* IND - Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme

Ar daudzdzīvokļu māju 6-16 stāvu un 17 un vairāk stāvu apbūves zemēm arī garākā laika periodā (2012. – 2021.gads) darījumu skaits ir nepietiekošs. Minētajā laika periodā reģistrēti ~ 160 izmantojami darījumi ar daudzdzīvokļu māju apbūves zemi, no kuriem vairāk kā 90% darījumi ir ar 3-5 stāvu daudzdzīvokļu māju zemi. Analīzei izmantojami 12 darījumi ar 6-16 stāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zemi, no kuriem 10 notikuši Rīgā, 2 Jelgavā, kas nav pietiekams datu apjoms likumsakarību noteikšanai valsts mērogā.

Ar vairāk kā 17 stāvu māju zemi kopumā reģistrēti 325 darījumi. Darījumi reģistrēti tikai divās adresēs (Anniņmuižas bulvārī 38, Rīgā un Gustava Zemgala gatvē 78, Rīgā), darījumi veikti domājamo daļu veidā, kad kopā ar zemes domājamām daļām pārdots arī dzīvokļa īpašums (darījums ar dalītu īpašumu), līdz ar to, atbilstība tirgus cenu līmenim jāvērtē kopējai darījuma summai.

Lai salīdzinātu daudzstāvu māju ar atšķirīgu stāvu skaitu zemes vērtības, tika veikta kopējās darījuma summas (dzīvokļu īpašumi kopā ar zemes domājamām daļām) un projektētās īpašuma vērtības atbilstības pārbaude, kas parādīja, ka dzīvokļu īpašumi (kopā ar zemes domājamām daļām) ir novērtēti atbilstoši un neuzrāda būtiskas atšķirības atkarībā no zemei noteiktā lietošanas mērķa. Līdz ar to, secināts, ka daudzdzīvokļu māju apbūves zemei, neatkarīgi no māju stāvu skaita, zemes vērtība ir savstarpēji līdzīga.

## **1.2. Komerccarbības un sabiedriskās apbūves grupa**

Komerccarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā ietilpst 14 lietošanas mērķi, no tiem 13 lietošanas mērķiem bāzes vērtības zemei tiek noteiktas pēc lietošanas mērķu savstarpējām likumsakarībām un pieņēmumiem, kas balstīti uz nekustamā īpašuma tirgus darījumiem un objektu grupu raksturojošiem kadastra datiem. Četriem lietošanas mērķiem bāzes vērtības saistītas ar lauksaimniecības zemes bāzes vērtībām konkrētajā apvidū, savukārt, 9 lietošanas mērķiem tās korelē ar komerccarbības objektu apbūves zemes vērtību.

Komerccarbības objektu apbūves zemei bāzes vērtības nosaka no nekustamā īpašuma tirgus darījumiem. Tā kā darījumi ar komerccarbības objektu apbūves zemi ir salīdzinoši nelielā apjomā un teritoriāli tie nenoklāj visu valsts teritoriju, tad vērtību zonās, kurās ir nepietiekams darījumu skaits ar komerccarbības zemi, vērtība nosakāma, izvērtējot tās attiecību pret individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi, jo šajā tirgus segmentā ir vislielākais darījumu skaits ar visplašāko teritoriālo pārklājumu.

Tā kā komerccarbības objektu apbūves zemes viscaur neuzrāda vienādu vērtību attiecību pret individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi un tās vērtība ir atkarīga no labākās un efektīvākās izmantošanas, tad vērtību zonas tika grupētas pēc teritorijā dominējošās apbūves.

Analizējot minētās attiecības, tiek secināts, ka:

- Teritorijās ar dominējošu individuālo dzīvojamo māju apbūvi, komercdarbības apbūves objektu bāzes vērtība nosakāma līdzīga kā individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes bāzes vērtība;
- Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijās komercdarbības objektu apbūves zemes vērtība pielīdzināma daudzdzīvokļu apbūves zemes vērtībai;
- Jaukta centra apbūves teritorijās komercdarbības objektu apbūves zemes vērtība nosakāma caurmērā vismaz 15-30% augstāka kā individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes vērtība;
- Ražošanas apbūves teritorijās, kur komercdarbības objekti atrodas pamīšus ar rūpnieciskās ražošanas un noliktavu apbūves objektiem, komercdarbības objektu apbūves zemes vērtība nosakāma augstāka kā individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes vērtība, bet salīdzināma ar rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zemes bāzes vērtību.

Sabiedriskas nozīmes objektu zemes bāzes vērtību iegūšanai analizētas, gan sabiedriskās un komercdarbības zemes vērtību savstarpējās likumsakarības, gan dažādu sabiedriskās apbūves lietošanas mērķu vērtību saistība.

Sākotnēji likumsakarību noteikšanai izmantoti 750 nekustamā īpašuma tirgus darījumi. Darījumiem laika korekcija netiek piemērota. Izmantoto darījumu skaits lietošanas mērķu un reģionu griezumā apkopots 4.tabulā.

*4.tabula. Darījumu skaits dalījumā pa lietošanas mērķiem un reģioniem*

| Reģioni         | Lietošanas mērķa kods |     |     |     |     |      | Darījumu skaits | Īpatsvars, % |
|-----------------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|------|-----------------|--------------|
|                 | 801                   | 901 | 902 | 903 | 905 | 908  |                 |              |
| Kurzemes        | 84                    | 4   | 4   | 2   | 4   | 22   | 120             | 16           |
| Latgales        | 56                    | 2   | 3   | 4   | -   | 19   | 84              | 11.2         |
| Rīgas           | 276                   | 15  | 7   | 3   | -   | 81   | 382             | 50.9         |
| Vidzemes        | 77                    | 1   | -   | 2   | -   | 15   | 95              | 12.7         |
| Zemgales        | 49                    | 1   | 1   | 3   | 1   | 14   | 69              | 9.2          |
| Darījumu skaits | 542                   | 23  | 15  | 14  | 5   | 151  | 750             | -            |
| Īpatsvars, %    | 72.3                  | 3.1 | 2   | 1.9 | 0.7 | 20.1 | -               | 100%         |

Tā kā darījumu skaits ar sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemi reģionu griezumā ir neliels, kā arī to vērtību līmeņi ir atšķirīgi, tad likumsakarību noteikšanai darījumi apskatīti valstī kopumā.

Analizējot darījumus valsts griezumā, tie tika sadalīti 14 vērtību līmeņos, atkarībā no komercdarbības objektu apbūves zemes bāzes vērtības lieluma. Vērtību līmeņa grupēšanai izmantotas komercdarbības objektu apbūves zemes projektētās bāzes vērtības uz 2019.gada 1.jūliju. Katrā vērtību līmenī atsevišķi tika analizētas dažādu lietošanas mērķu sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes un komercdarbības objektu apbūves zemes darījumu viena kvadrātmetra vidējo cenu attiecības. Analīzē izmantoti tirgus darījumu dati no vērtību zonām, kur darījumi notikuši gan ar sabiedriskas nozīmes objektu apbūves, gan komercdarbības objektu apbūves zemi.

Valstī caurmērā tirgū nonākušie darījumi apliecina, ka sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes ar dažādiem lietošanas mērķiem uzrāda līdzīgu vērtību attiecību pret komercdarbības objektu apbūves zemi. Arī analizējot atsevišķi darījumu datus valstspilsētās un pārējā valsts teritorijā, secināts, ka neatkarīgi no zemei noteiktā sabiedriskās apbūves grupas lietošanas mērķa, tie uzrāda līdzīgu vērtību attiecību ar komercdarbības objektu apbūves zemes vērtību. Līdz ar to tālākā likumsakarību

noteikšanas gaitā starp komercdarbības un sabiedriskās apbūves zemēm, tirgus darījumi ar dažādiem sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes lietošanas mērķiem apvienoti vienā grupā.

Katrā no 14 vērtību līmeņiem tika noteikta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes viena kvadrātmetra vērtības attiecība pret komercdarbības objektu apbūves zemes viena kvadrātmetra vērtību. Dalījums pa vērtību līmeņiem apkopots 5.tabulā.

**5.tabula.Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes un komercdarbības objektu apbūves zemes cenu attiecība valstī vērtību līmeņu griezumā**

| Bāzes vērtību līmeņi | Bāzes vērtības EUR/m <sup>2</sup> Komerccdarbības zemei | SAB*/KOM* | Darījumu skaits SAB* | Darījumu skaits KOM* | Izmantojamā attiecība |
|----------------------|---|-----------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 1                    | 0.35-0.50   | 0.82      | 2                    | 1                    | 0.8                   |
| 2                    | 0.60-1.00   | 0.75      | 4                    | 12                   |                       |
| 3                    | 1.10-1.50   | 0.45      | 2                    | 11                   |                       |
| 4                    | 1.60-2.00   | 0.92      | 2                    | 3                    |                       |
| 5                    | 2.10-3.00   | 0.84      | 2                    | 17                   |                       |
| 6                    | 3.20-4.50   | 0.73      | 3                    | 23                   |                       |
| 7                    | 4.80-6.00   | 0.45      | 4                    | 24                   |                       |
| 8                    | 6.50-8.50   | 1.18      | 9                    | 17                   |                       |
| 9                    | 10.00-15.00   | 0.89      | 15                   | 29                   |                       |
| 10                   | 16.00-20.00   | 0.46      | 11                   | 16                   | 0.6                   |
| 11                   | 21.00-30.00   | 0.56      | 10                   | 20                   |                       |
| 12                   | 32.00-50.00   | 0.53      | 17                   | 51                   |                       |
| 13                   | 52.00-90.00   | 0.89      | 5                    | 16                   |                       |
| 14                   | 100.00-200.00   | 1.49      | 3                    | 14                   |                       |

\* KOM -komercdarbības objektu apbūves zeme

\* SAB - sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme

Analizējot minētās vērtību attiecības, secināts, ka vērtību intervālā no 0.35 EUR/m<sup>2</sup> līdz pat 15.00 EUR/m<sup>2</sup> sabiedriskas nozīmes zemes kvadrātmetra cenas attiecība pret komercdarbības apbūves zemi ir ~0.8, savukārt teritorijās ar vērtību līmeni virs 16.00 EUR/m<sup>2</sup> šī vērtību attiecība ir ~0.6.

Lietošanas mērķu grupas "Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme" lietošanas mērķi pamatā noteikti dažāda rakstura dabas pamatņu zemei (parki, skvēri, zooloģiskie un botāniskie dārzi, sportam un atpūtai aprīkotas teritorijas, kempingi un sakņu dārzi), kurās pastāvīgi tiek veikta teritorijas uzlabošanas un uzturēšanas pasākumi. Tāpat šie lietošanas mērķi tiek noteikti arī teritorijām, kuru uzturēšana neprasa pastāvīgi ieguldīt līdzekļus (upju palienas, meldru teritorijas u.tml.). Abām teritoriju grupām kadastrālās vērtēšanas vajadzībām tiek piemērots vienots vērtēšanas princips.

Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme nav uzskatāma par tipisku darījuma objektu. Atsevišķie darījumi, kas tiek veikti ar šīs grupas objektiem, pārsvarā saistīti ar citu zemes izmantošanas veidu nākotnē.

Teritorijas bez atļautas apbūves un uzlabojumiem ir līdzvērtīgas apkārtējās teritorijas lauksaimniecības zemei, tāpēc, dabas pamatņu bāzes rādītāju izstrādē, veikta darījumu cenu likumsakarību pārbaude starp šīm divām lietošanas mērķu grupām.

Pilsētu teritorijās lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību nosaka pamatojoties uz darījumiem ar lauksaimniecības un ūdens objektu zemi pilsētā un darījumiem ar lauksaimniecības zemi, kas mazāka par 3 ha, pilsētai pieguļošajos pagastos.

Lauku teritorijās lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību nosaka pamatojoties uz darījumiem ar lauksaimniecības zemi, kas lielāka par 3 ha. Atbilstoši šiem kritērijiem, veikta lauksaimniecības zemes datu kopu atlase un darījumu ar lauksaimniecības zemi un dabas pamatņu zemi analīze.

Projektēto kadastrālo vērtību un darījumu cenu vidējo vērtību attiecību (Ratio) analīze parāda, ka valstī kopumā tā ir ļoti līdzīga gan lauku grupas zemēm pilsētās, gan lauksaimniecības zemju platībām līdz 3 ha pilsētām pieguļošajos pagastos, gan dabas pamatņu un rekreācijas nozīmes zemes grupas zemēm pilsētu un lauku teritorijās, gan lauksaimniecībā izmantojamās dažādas kvalitātes grupas zemēm. Dabas pamatnes pilsētu teritorijās tiek pirktas ar nedaudz straujāku cenu kāpumu nekā pieejamās lauksaimniecības zemju platības pilsētās, bet tas pamatā saistīts ar šo platību nākotnes izmantošanu apbūves vajadzībām. (6.tabula).

**6.tabula. Darījumu skaits un projektēto kadastrālo vērtību un darījumu cenu vidējo vērtību attiecība**

| Datu atlases grupa                   | Darījumu skaits | Vidējā vērtības attiecība (Ratio) |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Dabas pamatnes (pilsētas)            | 37              | 0.67                              |
| Dabas pamatnes (lauku teritorija)    | 22              | 0.71                              |
| LIZ* pilsētās                        | 60              | 0.81                              |
| LIZ* piepilsētu pagastos (līdz 3 ha) | 1194            | 0.76                              |
| LIZ* lauku teritorijās (virs 3 ha)   | 5077            | 0.79                              |
| t.sk. pa kvalitātes grupām:          |                 |                                   |
| III kvalitātes grupa                 | 599             | 0.66                              |
| IV kvalitātes grupa                  | 2045            | 0.76                              |
| V kvalitātes grupa                   | 1887            | 0.84                              |

\* LIZ – Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

Pilsētu lauksaimniecības zemes bāzes vērtību noteikšanai izmantoto datu kopas reģionu griezumā kopumā uzrāda līdzīgas tendences (7.tabula). Darījumi ar IV kvalitātes grupas lauksaimniecības zemi pilsētām pieguļošajos pagastos korelē ar mazo platību darījumiem šajās pašās teritorijās. Izņēmums ir Rīgas reģions, kurā lauksaimniecības zemju ar platību līdz 3 ha projektēto kadastrālo vērtību un darījumu cenu vidējo vērtību attiecība korelē ar pilsētu lauksaimniecības un ūdens objektu zemju projektēto kadastrālo vērtību un darījumu cenu vidējo vērtību attiecību, bet lielās lauksaimniecības zemes platības pilsētām pieguļošos pagastos pērk lētāk.

**7.tabula. Darījumu skaits un vērtību attiecības teritoriju griezumā**

| Teritorija | Darījumi ar lauksaimniecības zemi piepilsētu pagastos |       |                              |       | Darījumi pilsētās         |       |                |       |
|------------|---|-------|------------------------------|-------|---------------------------|-------|----------------|-------|
|            | līdz 3ha  |       | IV kvalitātes LIZ* virs 3 ha |       | LIZ* + Ūdens objektu zeme |       | Dabas pamatnes |       |
|            | Skaits  | Ratio | Skaits                       | Ratio | Skaits                    | Ratio | Skaits         | Ratio |
| Kurzeme    | 261   | 0.80  | 135                          | 0.77  | 18                        | 0.80  | 6              | 0.66  |
| Latgale    | 249   | 0.69  | 176                          | 0.72  | 7                         | 0.83  | 3              | 0.94  |
| Rīga       | 127   | 0.58  | 71                           | 0.80  | 2                         | 0.61  | 9              | 0.73  |

|         |     |      |     |      |    |      |   |      |
|---------|-----|------|-----|------|----|------|---|------|
| Sēlija  | 107 | 0.76 | 70  | 0.75 | 5  | 0.87 | 6 | 0.53 |
| Vidzeme | 232 | 0.80 | 206 | 0.78 | 15 | 0.87 | 6 | 0.61 |
| Zemgale | 218 | 0.91 | 24  | 0.75 | 13 | 0.78 | 7 | 0.78 |

\* LIZ – Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

Darījumu cenu analīze atsevišķi pilsētu griezumā nav iespējama darījumu nepietiekamības dēļ. Tādēļ, lai vērtību likumsakarības starp lauksaimniecības zemi un dabas pamatnes zemēm noteiktu un pamatotu dažāda vērtību līmeņa teritorijās, turpmākai analīzei pilsētas sadalītas trīs atsevišķās grupās (8.tabula).

*8.tabula. Darījumu skaits un vērtību attiecības pa pilsētu grupām*

| Pilsētu grupa   | Darījumi piepilsētu pagastos |       |                              |       | Darījumi pilsētās         |       |                |       |
|-----------------|------------------------------|-------|------------------------------|-------|---------------------------|-------|----------------|-------|
|                 | LIZ* līdz 3ha                |       | IV kvalitātes LIZ* virs 3 ha |       | LIZ* + Ūdens objektu zeme |       | Dabas pamatnes |       |
|                 | Skaitis                      | Ratio | Skaitis                      | Ratio | Skaitis                   | Ratio | Skaitis        | Ratio |
| Valsts pilsētas | 313                          | 0.69  | 121                          | 0.75  | 3                         | 0.51  | 15             | 0.70  |
| Novadu centri   | 413                          | 0.80  | 303                          | 0.78  | 8                         | 0.74  | 4              | 0.79  |
| Mazpilsētas     | 468                          | 0.78  | 258                          | 0.75  | 49                        | 0.84  | 17             | 0.60  |

\* LIZ – Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

Valsts pilsētās analizējamā laika periodā veikto darījumu ar dabas pamatnēm cenas korelē ar darījumiem piepilsētu pagastos, atšķirīga attiecība ir darījumiem ar lauksaimniecības un ūdens objektu zemi pilsētas teritorijā, bet šai grupā ir mazs darījumu skaits.

Novadu centru pilsētās maz darījumu ar dabas pamatnēm, bet to cenas korelē ar visu veidu lauksaimniecības zemju grupām.

Mazpilsētās dabas pamatnes pirkta dārgāk kā lauksaimniecības zemes. Bet jāņem vērā, ka visi dabas pamatņu darījumi mazpilsētās veikti Kurzemes, Sēlijas un Vidzemes reģionos, savukārt lauksaimniecības zemju darījumos iekļauti darījumi visā valstī, tai skaitā arī Latgales reģionā veiktie.

Dažādos griezumos un valstī kopumā veikto datu analīžu rezultāti uzrāda, ka tirgū nonākušo dabas pamatņu zemes darījumu cenas korelē ar lauksaimniecībā izmantojamās zemes darījumu cenām.

Zemes lietošanas mērķiem no grupas “Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme” - bāzes vērtības **pilsētās** nosakāmas vienā līmenī ar lauksaimniecības zemes bāzes vērtību attiecīgajā pilsētā.

Lauku teritorijās darījumu datu kopa ar dabas pamatņu un rekreācijas nozīmes zemes grupas zemēm ir neliela, jo šo lietošanas mērķu piemērošana pārsvarā tiek aizstāta ar kādu no lauku grupas zemes lietošanas mērķiem.

Projektēto kadastrālo vērtību un darījumu cenu vidējās vērtību attiecības ar dabas pamatņu zemēm lauku teritorijās un ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm valstī kopumā, kā arī dalījumā pa kvalitātes grupām, apskatāma iepriekš attēlotajā 6.tabulā. Projektēto kadastrālo vērtību un darījumu cenu attiecība šajās grupās ir līdzīga.

Reģionu griezumā dabas pamatņu vidējās vērtību attiecības salīdzinātas ar lauksaimniecības zemes IV kvalitātes grupas zemju darījumu vidējām vērtību attiecībām (9.tabula).

*9.tabula. Darījumu skaits un vērtību attiecības lauku teritorijās*

| Teritorija | Darījumi ar LIZ*<br>IV kvalitātes<br>grupu |       | Darījumi ar Dabas<br>pamatnēm |       |
|------------|--|-------|-------------------------------|-------|
|            | Skaits                                     | Ratio | Skaits                        | Ratio |
| Kurzeme    | 387  | 0.73  | 7                             | 0.93  |
| Latgale    | 565  | 0.74  | 2                             | 0.74  |
| Rīgas      | 125  | 0.79  | 6                             | 0.56  |
| Sēlija     | 234  | 0.77  | 1                             | 0.52  |
| Vidzeme    | 617  | 0.80  | 3                             | 0.61  |
| Zemgale    | 117  | 0.78  | 3                             | 0.60  |
| Kopā       | 2045                                       | 0.76  | 22                            | 0.71  |

\* LIZ – Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

Dabas pamatņu vidējo vērtību attiecībās vērojama liela izkliede. Vērtību atšķirības veidojās dēļ mazā darījumu apjoma, kur viens atsevišķs darījums katrā no teritorijām ietekmē rezultātu, tomēr kopējā attiecība starp darījumiem ar Dabas pamatnēm un Lauksaimniecības IV kvalitātes zemēm uzrāda saistību.

Zemes lietošanas mērķiem no grupas “Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme” bāzes vērtība **lauku teritorijās** nosakāma vienā līmenī ar attiecīgās teritorijas IV kvalitātes grupas lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību.

### 1.3. Ražošanas apbūves nekustamo īpašumu grupa

Ražošanas apbūves nekustamo īpašumu grupā ietilpst 16 lietošanas mērķi, 15 no tiem bāzes vērtības zemei tiek noteiktas pēc lietošanas mērķu savstarpējām likumsakarībām un pieņēmumiem, kas balstīti uz nekustamā īpašuma tirgus darījumiem un objektu grupu raksturojošiem kadastra datiem. Septiņiem lietošanas mērķiem bāzes vērtības saistītas ar lauksaimniecības zemes bāzes vērtībām konkrētajā apvidū, savukārt, 8 lietošanas mērķiem tās korelē ar rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūves zemes vērtību.

Ražošanas objektu apbūves zemes bāzes vērtības nosaka pēc nekustamā īpašuma tirgus darījumiem. Tomēr ne visās zonās ir reģistrēti tirgus darījumi, tāpēc bāzes vērtību noteikšanai veikta analīze par vērtību savstarpējām attiecībām starp dažādas izmantošanas zemēm – šīs analīzes ietvaros savstarpējās likumsakarības tiek pētītas starp individuālo dzīvojamo māju apbūves un ražošanas izmantošanas zemēm.

Analizējamā datu kopa - nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē reģistrētā pirkumu darījumu informācija (2017. – 2021.gads (darījumu periods izvēlēts īsāks nekā veiktajā analīzē starp ražošanas grupas lietošanas mērķiem, jo individuālo dzīvojamo māju apbūves zemei ir atšķirīga laika ietekmes korekcija no ražošanas apbūves zemēm)) ar neapbūvētu zemi, kur nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve, ražošanas uzņēmumu apbūve un noliktavu apbūve. Papildus izvērtēts vai noteiktais lietošanas mērķis nav pretrunā ar faktisko izmantošanu, ja neatbilst – darījums netika izmantots.

Analizējamās teritorijas - zonas sadalītas divās grupās:

- zonas dominējošā izmantošana nav ražošana (pēc teritorijas plānojuma nav ražošana vai tehniskā apbūve, ostas teritorija vai speciālā ekonomiskā zona);
- zonas dominējošā izmantošana – ražošanas apbūve.

Analīze veikta ar divām pieejām:



- Noteikta vērtību attiecība vienas vērtību zonas ietvaros starp ražošanas un individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes darījumiem un tad veikta attiecību analīze pa reģioniem, apdzīvoto vietu statusiem, zemes vērtību līmeņiem (datu kopa mazāka ~ 1000 darījumi, bet attiecība precīzāka) (10.tabula);
- Grupēti darījumi pa reģioniem, apdzīvoto vietu statusiem un dzīvojamās apbūves zemes vērtību līmeņiem un noteiktas vērtību vidējās attiecības (datu kopa lielāka ~ 2300 darījumu, analīzē piedalās arī zonas, kurās atskaites laika periodā ir tikai viena veida zemes izmantošanas darījumi, bet lielāka izkliedes/datu struktūras ietekme) (11.tabula).

*10.tabula. Vidējās attiecības pa reģioniem un apdzīvoto vietu statusiem, izmantojot noteikto attiecību vienas zonas ietvaros*

| Teritorija                       | Darījumu skaits | Attiecība IND/RAŽ |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Rīga, Pierīga</b>             | <b>315</b>      | <b>0.5</b>        |
| Ciems                            | 93              | 0.3               |
| Mazpilsēta                       | 104             | 0.4               |
| Pilsēta                          | 2               | 0.6               |
| Valstspilsēta                    | 116             | 0.6               |
| <b>Vidzeme, Kurzeme, Zemgale</b> | <b>484</b>      | <b>0.6</b>        |
| Ciems                            | 135             | 0.5               |
| Mazpilsēta                       | 53              | 0.6               |
| Pagasts (lauki)                  | 27              | 0.4               |
| Pilsēta                          | 73              | 0.8               |
| Valstspilsēta                    | 196             | 0.6               |
| <b>Latgale</b>                   | <b>164</b>      | <b>0.7</b>        |
| Ciems                            | 23              | 0.6               |
| Mazpilsēta                       | 5               | 0.8               |
| Pagasts (lauki)                  | 47              | 0.8               |
| Pilsēta                          | 48              | 0.5               |
| Valstspilsēta                    | 41              | 0.9               |
| Kopā                             | <b>963</b>      | <b>0.57</b>       |

\*IND - Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme

\*RAŽ – ražošanas objektu apbūves zeme

*11.tabula. Vidējās attiecības pa reģioniem un dzīvojamās apbūves zemes vērtību līmeņiem*

| Teritorija                       | Zemes vērtību līmenis EUR/m <sup>2</sup> | Dzīvojamās apbūves zeme |                                | Ražošanas apbūves zeme |                                | Attiecība RAŽ/IND |
|----------------------------------|--|-------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------|
|                                  |  | Darījumu skaits         | Vidējā cena EUR/m <sup>2</sup> | Darījumu skaits        | Vidējā cena EUR/m <sup>2</sup> |                   |
| <b>Rīga, Pierīga</b>             |  | 752                     | 27.01                          | 41                     | 24.21                          | 0.90              |
|                                  | 2.01-4.00                                | 50                      | 5.24                           | 2                      | 1.89                           | 0.36              |
|                                  | 4.01-9.00                                | 40                      | 8.89                           | 5                      | 5.99                           | 0.67              |
|                                  | 9.01-20.00                               | 218                     | 15.86                          | 11                     | 10.54                          | 0.66              |
|                                  | 21-40                                    | 405                     | 32.79                          | 14                     | 20.44                          | 0.62              |
|                                  | virš 40                                  | 39                      | 75.77                          | 9                      | 61.86                          | 0.82              |
| <b>Vidzeme, Kurzeme, Zemgale</b> |  | 1341                    | 5.96                           | 122                    | 3.20                           | 0.54              |

|                |            |             |              |            |             |             |
|----------------|------------|-------------|--------------|------------|-------------|-------------|
|                | <0.8       | 24          | 0.92         | 9          | 0.53        | 0.58        |
|                | 0.8-2.00   | 168         | 1.85         | 40         | 1.12        | 0.60        |
|                | 2.01-4.00  | 410         | 3.78         | 33         | 3.00        | 0.79        |
|                | 4.01-9.00  | 599         | 6.72         | 30         | 5.03        | 0.75        |
|                | 9.01-20.00 | 140         | 14.90        | 10         | 9.09        | 0.61        |
| <b>Latgale</b> |            | 241         | 3.19         | 36         | 2.00        | 0.63        |
|                | <0.8       | 18          | 0.86         | 4          | 0.57        | 0.67        |
|                | 0.8-2.00   | 114         | 1.92         | 22         | 1.15        | 0.60        |
|                | 2.01-4.00  | 66          | 3.69         | 4          | 2.91        | 0.79        |
|                | 4.01-9.00  | 39          | 5.66         | 6          | 5.45        | 0.96        |
|                | 9.01-20.00 | 4           | 17.91        |            |             | 0.00        |
| <b>Kopā</b>    |            | <b>2334</b> | <b>12.46</b> | <b>199</b> | <b>7.31</b> | <b>0.59</b> |

\*IND - Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme

\*RAŽ – ražošanas objektu apbūves zeme

Papildus veikta pārbaude par darījuma objekta platības ietekmi uz zemes vērtību atkarībā no izmantošanas. Pārbaudot ražošanas objektu apbūves un individuālo dzīvojamo māju zemes vērtību attiecības kontekstā ar platību ietekmi (analīze veikta tikai ar darījumiem ar platību līdz 5000m<sup>2</sup> – standartplatības ietvars), tās uzrāda tendenci, ka ražošanas objektu apbūves zemes viena kvadrātmetra vērtība ir zemāka nekā individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes viena kvadrātmetra vērtība – valstī vidēji ~ 25% (12.tabula).

**12.tabula. Ražošanas objektu apbūves un individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes vidējo vērtību attiecības pa reģioniem vērtību līmeņiem**

| Teritorija                | Zemes vērtību līmenis EUR/m <sup>2</sup> | Individuālo dzīvojamo māju zeme |                                |                               | Ražošanas apbūves zeme |                                |                               | Vidējo cenu attiecība RAŽ*/IND* | Vidējo platību attiecība RAŽ*/IND* |
|---------------------------|--|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|
|                           |  | Darījumu skaits                 | vidējā cena EUR/m <sup>2</sup> | Vidējā platība m <sup>2</sup> | Darījumu skaits        | vidējā cena EUR/m <sup>2</sup> | Vidējā platība m <sup>2</sup> |                                 |                                    |
| Rīga, Pierīga             | 9.01-20.00                               | 217                             | 15.86                          | 1 418                         | 9                      | 9.87                           | 2 307                         | 0.62                            | 1.6                                |
|                           | 21-40                                    | 405                             | 32.79                          | 1 357                         | 7                      | 19.27                          | 1 993                         | 0.59                            | 1.5                                |
|                           | virš 40                                  | 39                              | 75.77                          | 962                           | 9                      | 61.86                          | 1 115                         | 0.82                            | 1.2                                |
| Vidzeme, Kurzeme, Zemgale | 0.8-2.00                                 | 160                             | 1.89                           | 1 661                         | 12                     | 1.32                           | 2 956                         | 0.70                            | 1.8                                |
|                           | 2.01-4.00                                | 394                             | 3.86                           | 1 976                         | 9                      | 3.73                           | 3 133                         | 0.97                            | 1.6                                |
|                           | 4.01-9.00                                | 584                             | 6.79                           | 1 466                         | 21                     | 4.94                           | 2 542                         | 0.73                            | 1.7                                |
|                           | 9.01-20.00                               | 140                             | 14.90                          | 1 336                         | 8                      | 10.26                          | 1 676                         | 0.69                            | 1.3                                |
| Latgale                   | 0.8-2.00                                 | 112                             | 1.92                           | 1 081                         | 7                      | 1.36                           | 1 616                         | 0.71                            | 1.5                                |
|                           | 4.01-9.00                                | 38                              | 5.68                           | 743                           | 6                      | 5.45                           | 1 414                         | 0.96                            | 1.9                                |
| <b>Kopā</b>               |  | <b>2089</b>                     | <b>17.70</b>                   | <b>1 333</b>                  | <b>88</b>              | <b>13.10</b>                   | <b>2 084</b>                  | <b>0.74</b>                     | <b>1.6</b>                         |

\*IND - Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme

\*RAŽ – ražošanas objektu apbūves zeme

Tādējādi secināts, ka ražošanas objektu apbūves zemes vērtība vērtību zonās, kur ražošana nav galvenā izmantošana, ir ievērojami zemāka nekā individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes vērtība - valstī vidēji par ~ 40% (papildus ņemtas vērā arī zemesgabalu ar



atšķirīgu izmantošanu platību atšķirības). Vērtību attiecības var atšķirties pa reģioniem, apdzīvoto vietu statusiem, vērtību līmeņiem.

To, ka ražošanas objektu apbūves zemes vienas vienības cena ir zemāka, uzrāda analīze abos griezumos, gan sākotnēji aprēķinot attiecību vienas zonas ietvaros (10.tabula), gan vispirms grupējot teritorijas un tad rēķinot vidējos rādītājus (11.tabula).

Savukārt, teritorijās – zonās, kur ražošanas funkcija ir galvenā zemes izmantošana, ražošanas objektu apbūves zemes vērtība ir augstāka nekā individuālo dzīvojamo māju zemes vērtība - līdz pat 2,5 reizēm (13.tabula). Vērtību zonās, kur dominē ražošanas funkcija, datu kopa analīzei ir neliela, jo atlases nosacījumi paredz, ka zonā reģistrēts arī kāds individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes darījums un tādu gadījumu ir ļoti maz.

*13.tabula. Vidējās attiecības pa reģioniem un individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes vērtību līmeņiem, teritorijās, kur ražošanas izmantošana ir dominējošā/labākā izmantošana*

| Teritorija                       | Zemes vērtību līmenis EUR/m <sup>2</sup> | Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme |                                | Ražošanas objektu apbūves zeme |                                | Attiecība RAŽ/ IND |
|----------------------------------|--|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|
|                                  |  | Darījumu skaits                         | Vidējā cena EUR/m <sup>2</sup> | Darījumu skaits                | Vidējā cena EUR/m <sup>2</sup> |                    |
| <b>Rīga, Pierīga</b>             |  | 15                                      | 23.54                          | 28                             | 49.00                          | 2.08               |
|                                  | 4.01-9.00                                |   |                                | 3                              | 15.44                          |                    |
|                                  | 9.01-20.00                               | 14                                      | 23.60                          | 11                             | 17.01                          | 0.72               |
|                                  | 21-40                                    | 1                                       | 22.64                          | 8                              | 36.07                          | 1.59               |
|                                  | virs 40                                  |   |                                | 6                              | 141.69                         |                    |
| <b>Vidzeme, Kurzeme, Zemgale</b> |  | 10                                      | 3.32                           | 81                             | 6.19                           | 1.86               |
|                                  | 0.8-2.00                                 | 4                                       | 1.38                           | 27                             | 2.90                           | 2.09               |
|                                  | 2.01-4.00                                | 5                                       | 4.86                           | 17                             | 6.36                           | 1.31               |
|                                  | 4.01-9.00                                | 1                                       | 3.39                           | 34                             | 8.25                           | 2.43               |
|                                  | 9.01-20.00                               |   |                                | 3                              | 11.42                          |                    |
| <b>Latgale</b>                   |  | 3                                       | 2.98                           | 27                             | 3.87                           | 1.30               |
|                                  | 0.8-2.00                                 | 1                                       | 1.58                           | 6                              | 2.13                           | 1.34               |
|                                  | 2.01-4.00                                | 2                                       | 3.68                           | 20                             | 3.91                           | 1.06               |
|                                  | 4.01-9.00                                |   |                                | 1                              | 13.33                          |                    |
|                                  | Kopā                                     | 28                                      | 14.11                          | 136                            | 14.54                          | 1.03               |

\*IND - Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme

\*RAŽ – ražošanas objektu apbūves zeme

Lai noteiktu bāzes vērtības ražošanas apbūves grupas pārējo lietošanas mērķu zemēm, analizētas gan lauksaimniecības zemes vērtību un ražošanas objektu zemes savstarpējās likumsakarības, gan ražošanas apbūves grupas zemes ar dažādiem lietošanas mērķiem savstarpējā vērtību saistība.

Darījumu skaits ar ražošanas objektiem nekustamā īpašuma tirgū ir neliels, tāpēc, lai paplašinātu analizējamo datu kopu, darījumu periods izvēlēts garāks (no 2012.-2021.gadam) nekā bāzes izstrādes periods. Tā kā ražošanas objektu apbūves zemes cenu svārstības nekustamā īpašumu tirgū ir nelielas, darījumiem laika korekcija netika veikta.

Tomēr, savstarpējo vērtību likumsakarību noteikšanai, arī garākā laika periodā ne visiem lietošanas mērķiem reģistrēts pietiekams darījumu skaits. Darījumu skaits ar zemi sadalījumā pēc lietošanas mērķa attēlots 14. tabulā.

**14.tabula. Ražošanas objektu apbūves zemes darījumu skaits**

| Lietošanas mērķis   | Darījumu skaits |
|---|-----------------|
| Neapgūta ražošanas zeme   | 216             |
| Ražošanas objektu apbūves zeme                                  | 1996            |
| Noliktavu apbūve  | 169             |
| Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve                       | 437             |
| Zivsaimniecību un zivjaudzētavu apbūve                          | 12              |
| Atkritumu apsaimniekošana                                       | 13              |
| Dzelzceļa staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūve | 17              |
| Transporta līdzekļu garāžu apbūve                               | 4591            |
| Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas                     | 282             |
| Daudzstāvu autostāvvietu apbūve                                 | 9               |
| Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve                      | 4               |

Līdz ar to, turpmākā analizē iekļauti tikai tie darījumi, kur pēc darījumu apstrādes, ar attiecīgo lietošanas mērķi noticis analīzei pietiekošs darījumu skaits.

Analizēto nekustamā īpašuma tirgus darījumu sadalījums pa reģioniem attēlots 15. tabulā.

**15.tabula. Darījumu skaits pa reģioniem**

| Lietošanas mērķis                           | Kurzemes | Latgales | Rīgas | Vidzemes | Zemgales | Kopā |
|---|----------|----------|-------|----------|----------|------|
| Ražošanas zeme                              | 74       | 91       | 146   | 65       | 68       | 444  |
| Noliktavu apbūve                            | 11       | 5        | 13    | 3        | 5        | 37   |
| Transporta līdzekļu garāžu apbūve           | 22       | 46       | 32    | 18       | 9        | 127  |
| Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas | 7        | 6        | 42    | 2        | 5        | 62   |

Reģionu griezumā atsevišķiem lietošanas mērķiem ir mazs darījumu skaits, tāpēc dati salīdzināti valsts griezumā - kopā analizētas līdzvērtīgas teritorijas Kurzemes, Zemgales, Vidzemes un Latgales reģionos. Rīgas reģionā cenas ir augstākas, nekā pārējā valsts teritorijā, tāpēc Rīgas reģions analizēts atsevišķi, gan lauku, gan pilsētu griezumā. Lauku apvidos ražošanas teritoriju, kas izvietotas tuvu pilsētām, svarīgām transporta maģistrālēm un lielākos ciema centros, vērtība ir augstāka kā pārējām ražošanas teritorijām lauku apvidos, kur ražošanas objektu zemes vērtība ir tuvu lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtībai.

Darījumu cenu analīzes rezultātā konstatēta saistība starp ražošanas uzņēmumu apbūves un noliktavu apbūves zemes vērtību gan pilsētu, gan lauku teritorijās (16.tabula). Datu analīze parāda, ka ražošanas uzņēmumu apbūves un noliktavu apbūves zemes vidējās cenas nekustamā īpašumu tirgū ir līdzvērtīgas un bāzes vērtība šiem mērķiem nosakāma vienāda.

16. tabula. Vidējās darījumu cenas (EUR/m<sup>2</sup>) pa lietošanas mērķiem un teritoriju grupām

| Teritoriju grupa                      | Ražošanas zeme | Noliktavu apbūve | Transporta līdzekļu garāžu apbūve | Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas | Neapgūta ražošanas zeme |
|---------------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------------|---|-------------------------|
| Lauku teritorijas (bez Rīgas reģiona) | 1.72           | 1.62             | -                                 | -   | -                       |
| Lauku teritorijas (Valsts)            | 3.98           | 3.85             | 3.48                              | -   | -                       |
| Lauku teritorijas (Rīgas reģions)     | 8.28           | 9.08             | -                                 | 2.94  | 3.3                     |
| Pilsētas (bez Rīgas reģiona)          | 6.13           | 6.54             | 6.86                              | 10.53                                       | -                       |
| Pilsētas (Rīgas reģions)              | 63.21          | -                | 59.83                             | 127.64                                      | -                       |

Transporta līdzekļu garāžu apbūves zeme lauku teritorijās kā darījumu objekts sastopama reti, tāpēc tās cenu attiecība pret ražošanas uzņēmumu un noliktavu apbūves zemes cenām analizēta kopumā pa valsti un uzrāda saistību starp šo lietošanas mērķu zemes cenām. Arī pilsētās cenas transporta līdzekļu garāžu apbūves zemei ir tuvas ražošanas uzņēmumu un noliktavu apbūves zemēm.

Tāpat lauku teritorijās nav pieprasīta arī atsevišķi nodalītu atklātu autostāvvietu apbūves zeme. Pieprasījums vērojams tikai Rīgas reģiona lauku teritorijā, kur šādu zemesgabalu cena nesasniedz ražošanas uzņēmumu apbūves zemes cenas. Darījumu cenu analīzes gaitā secināts, ka lauku teritorijās atsevišķi nodalītu atklātu autostāvvietu zemes cenas korelē ar neapgūtu ražošanas objektu apbūves zemes cenu (16.tabula) un tām piemēro neapgūtas ražošanas uzņēmumu apbūves zemes bāzes vērtību.

Savukārt, pilsētās atsevišķi nodalītu atklātu autostāvvietu zemes cena pārsniedz ražošanas uzņēmumu apbūves zemes cenu un blīvi apbūvētās teritorijās tā korelē ar komercdarbības objektu apbūves zemes cenu.

Analizējot detalizēti katru no nekustamā īpašuma tirgus darījumiem ar atklātām autostāvvietām, tika konstatēts, ka vairumā gadījumu darījumi notikuši ar zemes vienībām pie tirdzniecības vai darījumu centriem, ar nolūku paplašināt autostāvvietas. Teorētiski palielinās komercdarbības objekta platība, kas pārsvarā pārsniedz komercdarbības zemei noteikto standartplatību, tāpēc bāzes vērtību noteikšanai atklāto autostāvvietu zemēm piemēro komercdarbības virsstandarta platības bāzes vērtību, bet ne zemāku par ražošanas uzņēmumu zemes vērtību.

Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumi un zivsaimniecību un zivjaudzētavu uzņēmumi pārsvarā izvietoti lauku apvidū, kur teritorija nav blīvi apbūvēta. Uzņēmumu apbūves zeme aizņem lielas platības, kas netiek tik intensīvi izmantotas kā ražošanas uzņēmumu apbūves zeme, tāpēc šiem lietošanas mērķiem sakarības nekustamā īpašuma tirgū analizētas salīdzinot ar lauksaimniecības zemes darījumiem.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas tirgū bāzes izstrādes periodā ir augušas. Tāpēc likumsakarību noteikšanai izmantoti lauksaimniecības zemes darījumi, kam piemērota laika korekcija, kas nepārsniedz 30%. Savukārt, darījumiem ar lietošanas mērķi - lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve, laika korekcija netiek veikta, jo cenu izmaiņas nav tik straujas kā lauksaimniecībā izmantojamām zemēm.

Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūves zemes analizētas plašākā teritorijā – reģionu griezumā. Vidējās lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūves zemes cenas dalījumā pa reģioniem apkopotas tabulā (17.tabula).

*17.tabula. Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūves zemes cenas reģionos*

| Reģions  | EUR/m <sup>2</sup> |
|----------|--------------------|
| Kurzemes | 0.67               |
| Latgales | 0.31               |
| Rīgas    | 0.60               |
| Vidzemes | 0.54               |
| Zemgales | 0.68               |

Turpmācai darījumu cenu analīzei reģioni, kur darījumu cenas līdzīgas, tika apvienoti, izņemot Latgales reģionu, kur darījumu cenas ir zemākas kā pārējos reģionos.

Salīdzinot lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūves zemes vidējās cenas ar lauksaimniecībā izmantojamās zemes vidējām cenām pa kvalitātes grupām (18.tabula), secināts, lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūves zemes bāzes vērtība pielīdzināma divkārtīgai lauksaimniecībā izmantojamās zemes III kvalitātes grupas bāzes vērtībai, nepārsniedzot ražošanas objektu apbūves zemes bāzes vērtību konkrētajā teritorijā.

*18.tabula. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūves zemes vidējo cenu salīdzinājums*

| Kvalitātes grupa vai lietošanas mērķa kods | Kurzemes, Rīgas, Vidzemes, Zemgales reģioni | Latgales reģions              |
|--|---|-------------------------------|
|  | Zemes cena EUR/m <sup>2</sup>               | Zemes cena EUR/m <sup>2</sup> |
| I  | 0.18  | -                             |
| II   | 0.29  | 0.19                          |
| III  | <b>0.31</b>                                 | <b>0.18</b>                   |
| IV   | 0.34  | 0.20                          |
| V  | 0.43  | 0.23                          |
| VI   | 0.66  | 0.29                          |
| VII  | 0.86  | 0.29                          |
| 1003                                       | <b>0.65</b>                                 | <b>0.31</b>                   |

#### **1.4. Lauku nekustamo īpašumu grupa**

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību noteikšanā piemērota nekustamā īpašuma vērtēšanas standartos noteiktā tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieeja. Salīdzināmo darījumu pieeja balstīta uz savstarpēji salīdzināmu, pēc iespējas nesenu veiktu zemes pirkumu darījumu analīzi, ienākumu pieeja - uz informāciju par zemes nomas maksām, nosakot kapitalizācijas likmi.

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) vismaz 3 ha;

- Lauksaimniecības zemes platība no kopplatības vismaz 70%;
- Krūmi, purvi, ūdeņi, zeme zem ceļiem, zeme zem ēkām, pārējās zemes platība mazāk kā 20%;
- Meža zemes platība mazāk kā 20%;
- Lauksaimniecības zemes vidējais kvalitatīvais novērtējums īpašumā vismaz 20 ballēs.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, ņemot vērā zemes kvalitātes novērtējumu ballēs, iedala septiņās kvalitātes grupās.

Lai noteiktu zemes vērtību zem zivju dīķiem un pagalmiem, aprēķinā piemēro attiecīgās vērtību zonas lauksaimniecībā izmantojamās zemes III kvalitātes grupai noteikto bāzes vērtību dīķiem un IV kvalitātes grupai noteikto bāzes vērtību platībai zem pagalmiem. 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*. Ja uz zemes vienības ir dzīvojamā māja, tad zeme 1000 m<sup>2</sup> platībā tiek vērtēta kā apbūves zeme, piemērojot individuālās apbūves zemes bāzes vērtību.

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.

Vērtību līmeņa noteikšanu veic, analizējot darījumu cenas pa kvalitātes grupām, nepieciešamības gadījumos ņemot vērā arī darījumu veikšanas gadus.

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 3 ha.

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

Meža zemes vērtību nosaka, izmantojot ieņēmumu kapitalizācijas metodi, analizējot kokmateriālu iepirkumu cenas, mežizstrādes un meža apsaimniekošanas izmaksas.

Tīrā ienākuma aprēķinam izmanto Centrālā statistikas pārvaldes apkopoto informāciju par apaļo kokmateriālu vidējām cenām sadalījumā pa koku sugām un kokmateriālu sortimentiem noteiktā laika periodā, kā arī par vidējiem izstrādes izdevumiem galvenajai cirtei un par meža atjaunošanas, kopšanas izdevumiem.

Atbilstoši vērtēšanas noteikumu prasībām, zemes kadastrālajā vērtībā netiek iekļauta mežaudzes vērtība, attiecīgi meža zemes bāzes vērtības tiek noteiktas tikai meža zemei.

Meža zemes galvenie vērtību ietekmējošos faktori ir meža zemes kvalitāte – dabiskie apstākļi, kas nosaka cik un kādas kvalitātes koksnes ražu iespējams izaudzēt. Vērtēšanas vajadzībām mežus, ievērojot to meža augšanas apstākļu tipus, iedala četrās kvalitātes grupās.

Informāciju par katras zemes vienības meža zemes platību, kvalitāti un ciršanas ierobežojumiem sniedz Valsts meža dienests.

Lai izvērtētu vienādas kvalitātes meža zemes vērtību atšķirības teritoriāli, tiek analizēta pieejamā nekustamo īpašumu darījumu informācija teritoriālā griezumā - izvērtēta meža platību pārdošanas darījumu cenu atšķirības pa teritorijām, meža biržas izsoļu cenas

pa reģioniem kā arī lauksaimniecībā izmantojamās zemes pirmās kvalitātes grupas zemes vērtību līmeņu atšķirības pa teritorijām. Papildus analizēts arī valsts teritoriālais sadalījums, ko izmanto mežaudzes novērtēšanas procesā.

Pilsētas teritorijā vērtību zonā nosaka vienu meža zemes bāzes vērtību EUR par kvadrātmetru (neizvērtējot meža zemes kvalitātes grupas) visiem lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas "Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu". Bāzes vērtību nosaka, ņemot vērā augstāko meža zemes bāzes vērtību pašvaldības teritorijās, kas robežojas ar attiecīgo pilsētu, kā arī lietošanas mērķu grupas "Lauksaimniecības zeme" zemes bāzes vērtību pilsētā.

Pilsētu teritorijās meži tikai ļoti retos gadījumos ir interpretējami kā saimnieciskās darbības meži, pārsvarā tie ir salīdzināmi ar zemes izmantošanu – "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".

### 1.5. Apgūtas un neapgūtas apbūves zemes likumsakarības

Apgūtā apbūves zeme ir neapbūvēta apbūves zeme, kurai ir izbūvēta infrastruktūra – vismaz piebraucamais ceļš un elektrības pieslēguma iespēja bez papildu elektrolīnijas vai transformatora apakšstacijas izbūves.

Neapgūta apbūves zeme ir zeme, kurai nav izbūvēta infrastruktūra – piebraucamais ceļš un elektrības pieslēguma iespējas bez papildu elektrolīnijas vai transformatora apakšstacijas izbūves.

No visām apbūves zemes nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupām, piecām grupām ir noteikts neapgūtas apbūves zemes lietošanas mērķis (19. tabula).

*19. tabula. Neapgūtas apbūves zemes lietošanas mērķu grupas, lietošanas mērķa kodi*

| Apbūves zeme  |      |  |
|---|------|--|
| Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa grupas nosaukums | kods | Nosaukums  |
| Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme             | 600  | Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme   |
| Daudzdzīvokļu māju apbūves zeme                     | 700  | Neapgūta daudzdzīvokļu māju apbūves zeme           |
| Komercdarbības objektu apbūves zeme                 | 800  | Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme       |
| Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme           | 900  | Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme |
| Ražošanas objektu apbūves zeme                      | 1000 | Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme            |

Neapgūtai apbūves zemei bāzes vērtību nosaka, analizējot neapgūtas un apgūtas apbūves zemes cenu atšķirības no darījumiem 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).

Dzīvojamo māju apbūves zemes grupai likumsakarību noteikšanai izmantoti nekustamā īpašuma tirgus darījumi par laika periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2021.gada 31.decembrim un laika korekcijas koeficients robežās no 0.7 – 1.35, pārējām īpašuma grupām darījumu periods ir no 2017.gada 1.janvāra līdz 2021.gada 31.decembrim un nav piemērots laika korekcijas koeficients. Analīzei nekustamā īpašuma tirgus darījumi grupēti teritoriālā dalījumā - pilsētas, lauku teritorijas, vērtību zonas pēc vērtību amplitūdas.

**Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes grupā** no 1949 vērtību zonām (projekts ar atskaites punktu uz 2019.gada 1.jūliju) 1047 vērtību zonās ir darījumi ar apgūtu

individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi, 371 vērtību zonā ar neapgūtu individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi. Pētījumā tika analizētas 253 vērtību zonas, kur reģistrēti darījumi gan ar apgūtu, gan ar neapgūtu apbūves zemi, 4632 darījumi ar individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi un 1468 darījumi ar neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi.

Pilsētu teritorijās izpētes rezultātā iegūtās apgūtas un neapgūtas individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes likumsakarības attēlotas 20.tabulā.

**20. tabula. Apgūtas un neapgūtas individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes likumsakarības pilsētās**

| Izpētes rezultāti                       |                     |                 |      |                                   | Noteiktās likumsakarības |   |
|---|---------------------|-----------------|------|-----------------------------------|--------------------------|---|
| Vērtību (EUR/m <sup>2</sup> ) amplitūda | Vērtību zonu skaits | Darījumu skaits |      | Darījumu cenu attiecība 0600/0601 | Korekc. koef.            | Bāzes vērtību (EUR/m <sup>2</sup> ) amplitūda |
|   |                     | 0600            | 0601 |                                   |                          |   |
| Virš 200                                | 1                   | 1               | 8    | 0.91                              | 0.9                      | Virš 70 (ieskaitot)                           |
| 70-199                                  | 3                   | 5               | 25   | 0.87                              |                          |   |
| 35-69                                   | 13                  | 51              | 242  | 0.84                              | 0.8                      | 35-69   |
| 20-34                                   | 16                  | 53              | 392  | 0.69                              | 0.7                      | 20-34   |
| 10-19                                   | 21                  | 166             | 482  | 0.62                              | 0.6                      | Zem 20 (neieskaitot)                          |
| 5.20-9                                  | 18                  | 76              | 390  | 0.56                              |                          |   |
| 2.50-5.0                                | 17                  | 71              | 186  | 0.58                              |                          |   |
| Zem 2.50                                | 12                  | 22              | 67   | 0.62                              |                          |   |

Analīzes rezultātā konstatētas likumsakarības starp apbūves blīvumu, vērtību līmeni un neapgūtas zemes korekcijas koeficientu – jo augstāks apbūves blīvums un vērtību līmenis, jo augstāks neapgūtas zemes vērtību korekcijas koeficients. Atklātās likumsakarības norāda, ka blīvi apbūvētās teritorijās (piemēram, Rīga, Jūrmala, Liepāja) neapgūtas zemes vērtība caurmērā ir par 10%-20% zemāka kā apgūtas zemes vērtība. Tas skaidrojams ar to, ka blīvi apbūvētās teritorijās ar augstu vērtību līmeni 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 neapgūtas apbūves zemes vērtību līmenis attiecībā pret apgūtas apbūves zemes vērtību pilsētās ir ar 30-40% samazinājumu.

Lauku teritorijās izpētes rezultātā iegūtās apgūtas un neapgūtas individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes likumsakarības attēlotas 21. tabulā.

**21. tabula. Apgūtas un neapgūtas individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes likumsakarības lauku teritorijās**

| Izpētes rezultāti                       |                     |                 |      |                                   | Noteiktās likumsakarības |   |
|---|---------------------|-----------------|------|-----------------------------------|--------------------------|---|
| Vērtību (EUR/m <sup>2</sup> ) amplitūda | Vērtību zonu skaits | Darījumu skaits |      | Darījumu cenu attiecība 0600/0601 | Korekc. koef.            | Bāzes vērtību (EUR/m <sup>2</sup> ) amplitūda |
|   |                     | 0600            | 0601 |                                   |                          |   |
| 35-69                                   | 8                   | 87              | 229  | 0.58                              | 0.6                      |   |



|            |    |     |     |      |     |                         |
|------------|----|-----|-----|------|-----|-------------------------|
| 20-34      | 15 | 222 | 366 | 0.58 |     | Virš 10<br>(ieskaitot)  |
| 10-19      | 33 | 226 | 612 | 0.57 |     |                         |
| 5.20-9     | 33 | 189 | 520 | 0.5  | 0.5 | Zem 10<br>(neieskaitot) |
| 2.50 – 5.0 | 39 | 214 | 855 | 0.45 |     |                         |
| Zem 2.50   | 24 | 85  | 258 | 0.53 |     |                         |

Lauku teritorijās neapgūtas zemes vērtība ir par 40-50% zemāka kā apgūtas zemes vērtība. Pieprasītākajās lauku apbūves teritorijās, konstatēts, ka jauni apbūves gabali tiek pārdoti pēc detālā plānojuma izstrādes un tiem jābūt ar inženiertehnisko tīklu realizāciju.

Lauku teritorijās lētākajā grupā (lauku teritorijās vērtību zonās ar zemes bāzes vērtību zem 10 EUR/m<sup>2</sup>) lietošanas mērķim ar kodu 0600 bāzes vērtības noteikšanai piemēro korekciju, lai nodrošinātu, ka lauku teritorijās neapgūta apbūves zeme nav lētāka par lauksaimniecības zemi. Pēc būtības neapgūtas apbūves zemes cena laukos ir līdzvērtīga labas lauksaimniecības zemes cenai.

**Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes grupā**, ievērojot likumsakarību, ka lietošanas mērķu ar kodu 0601 ar 0701 bāzes vērtības ir vienādas, tad arī lietošanas mērķu ar kodu 0600 ar 0700 bāzes vērtības ir vienādas.

**Komercedarbības objektu apbūves zemes grupā** reģistrēti 387 darījumi ar apgūtu komercedarbības objektu apbūve zemi un 61 darījums ar neapgūtu komercedarbības objektu apbūve zemi. Pētījumā tika analizētas 20 vērtību zonas (reģistrēti darījumi gan ar apgūtu, gan ar neapgūtu apbūves zemi) 63 zemes darījumi ar kodu 0801 un 25 darījumi ar kodu 0800.

Komercedarbības objektu apgūtas un neapgūtas apbūves zemes cenu attiecības tika salīdzinātas ar individuālo dzīvojamo māju apgūtas un neapgūtas apbūves zemes likumsakarībām (22.tabula).

*22 .tabula. Apgūtas un neapgūtas komercedarbības objektu apbūves zemes likumsakarības.*

| Teritorija          | Vērtību (EUR/m <sup>2</sup> )<br>amplitūda | Jaunais<br>korekc.<br>koef.<br><b>0600</b> | Darījumu skaits |             | Darījumu<br>cenu<br>attiecība<br><b>0800/0801</b> | Jaunais<br>korekc.<br>koef.<br><b>0800</b> |
|---------------------|--|--|-----------------|-------------|---|--|
|                     |  |  | <b>0800</b>     | <b>0801</b> |   |  |
| Pilsēta             | Virš 70 (ieskaitot)                        | 0.9  | 1               | 2           | 0.86  | <b>0.9</b>                                 |
|                     | 35 – 69                                    | 0.8  | 4               | 15          | 0.77  | <b>0.8</b>                                 |
|                     | 20 – 34                                    | 0.7  | 1               | 13          | 0.5   | <b>0.7</b>                                 |
|                     | Zem 20                                     | 0.6  | 6               | 22          | 0.59  | <b>0.6</b>                                 |
| Lauku<br>teritorija | Virš 10 (ieskaitot)                        | 0.6  | 8               | 4           | 0.56  | <b>0.6</b>                                 |
|                     | Zem 10 (neieskaitot)                       | 0.5  | 5               | 7           | 0.48  | <b>0.5</b>                                 |

Izpētes rezultātā konstatēts, ka komercedarbības objektu neapgūtas un apgūtas apbūves zemes darījumu cenu attiecības uzrāda līdzīgas likumsakarības ar individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi.

**Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes grupā** reģistrēti 82 darījumi ar apgūtu sabiedriskās nozīmes apbūves zemi un 16 darījumi ar neapgūtu sabiedriskās nozīmes apbūves zemi (kods 0900). Tikai piecās vērtību zonās ir pētījuma nosacījumiem atbilstoši dati (gan apgūta, gan neapgūta sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme vienā vērtību zonā) un darījumu cenu attiecības ir no 0.34 līdz 0.81.

Ievērojot likumsakarību, ka sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes uzrāda līdzīgu vērtību attiecību pret komercedarbības objektu apbūves zemi, tad neapgūtas



sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes vērtības noteikšanai tiek piemērota komercdarbības objektu neapgūtas un apgūtas apbūves zemes sakarības.

**Ražošanas objektu apbūves zemes grupā** reģistrēti 291 darījums ar lietošanas mērķa kodu 1001; 1002 un 51 darījums ar lietošanas mērķi ar kodu 1000. Analīzē tika salīdzināti dati vienpadsmit vērtību zonās - 46 zemes darījumi ar kodu 1001 vai 1002 un 24 darījums ar kodu 1000. Ražošanas objektu apbūves apgūtas un neapgūtas apbūves zemes cenu attiecības tika salīdzinātas ar individuālo dzīvojamo māju apgūtas un neapgūtas apbūves zemes likumsakarībām (23. tabula).

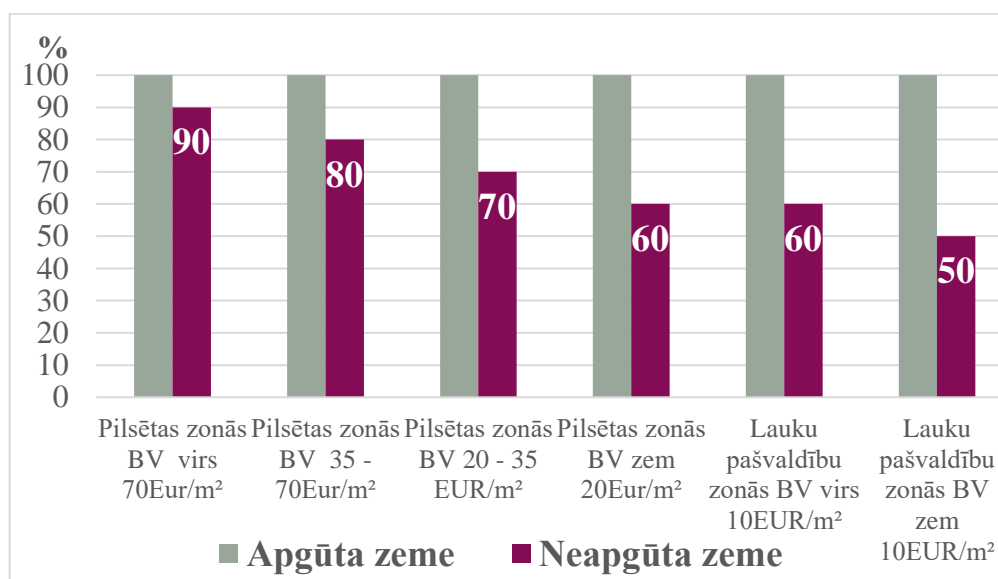
*23. tabula. Apgūtas un neapgūtas ražošanas objektu apbūves zemes likumsakarības.*

| Teritorija          | Vērtību (EUR/m <sup>2</sup> )<br>amplitūda | Jaunais<br>korekc.<br>koef.<br><b>0600</b> | Darījumu skaits |                       | Darījumu<br>cenu attiecība<br><b>1000/1001;<br/>1002</b> | Jaunais<br>korekc.<br>koef.<br><b>1000</b> |
|---------------------|--|--|-----------------|-----------------------|--|--|
|                     |  |  | <b>1000</b>     | <b>1001;<br/>1002</b> |  |  |
| Pilsēta             | Virs 70 (ieskaitot)                        | 0.9  | nav             | nav                   | nav  | <b>0.9</b>                                 |
|                     | 35 – 69                                    | 0.8  | 5               | 9                     | 0.83   | <b>0.8</b>                                 |
|                     | 20 – 34                                    | 0.7  | nav             | nav                   | nav  | <b>0.7</b>                                 |
|                     | Zem 20                                     | 0.6  | 9               | 22                    | 0.59   | <b>0.6</b>                                 |
| Lauku<br>teritorija | Virs 10 (ieskaitot)                        | 0.6  | 2               | 2                     | 0.63   | <b>0.6</b>                                 |
|                     | Zem 10 (neieskaitot)                       | 0.5  | 8               | 13                    | 0.48   | <b>0.5</b>                                 |

Līdzīgi kā komercdarbības objektu apbūves zemes grupā, arī ražošanas objektu neapgūtas un apgūtas apbūves zemes darījumu cenu attiecības uzrāda līdzīgas likumsakarības ar individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi.

Analīzes rezultātā konstatēts, ka pilsētu teritorijās neapgūtas apbūves zemes vērtība caurmērā ir par 10% līdz 40% 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. Lauku teritorijās elektrības un pievedceļa ierīkošanas izmaksas ir relatīvi augstākas attiecībā pret zemes iegādes vērtību, kā rezultātā atšķirība starp apgūtas un neapgūtas zemes vērtību palielinās. Likumsakarības uzrāda, ka bāzes vērtības lauku pašvaldībās ir ar 40–50% samazinājumu (1.attēls).

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



Valstī zemākās apbūves zemes cenas ir pierobežas pagastos un teritorijās, kas atrodas nomaļus no ekonomiski aktīvajiem centriem ar zemu apbūves zemju pieprasījumu un piedāvājumu. Tādējādi, 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.

Nekustamā īpašuma vērtēšanas departaments

01.10.2024