

Kadastrālo vērtību bāzes universālās kadastrālās vērtības aprēķinam pārskats

Saturs

Normatīvais regulējums (tiesiskais pamatojums)	2
Vispārējā informācija	3
1. Nekustamā īpašuma tirgus	4
1.1. Statistiskie rādītāji	4
1.2. Tirgus cenu izmaiņu tendences	5
1.3. Darījumu statistika	6
2. Lauku nekustamo īpašumu grupa.....	9
2.1. Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības lauku teritorijās	9
2.2. Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības pilsētās	14
2.3. Lauksaimniecības ēku vērtību bāze	15
2.4. Lauku zemes kadastrālo vērtību izmaiņas	16
2.5. Lauksaimniecības ēku kadastrālo vērtību izmaiņas	17
3. Dzīvojamo īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas	20
3.1. Neapbūvētas apbūves zemes kadastrālo vērtību izmaiņas.....	20
3.2. Savrupmāju kadastrālo vērtību izmaiņas	23
3.3. Dzīvokļu īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas	28
3.3.1. Dzīvokļu kopsummu izmaiņas	30
3.4. Procentuālais zemes un ēku sadalījums kopējā īpašuma tirgus vērtībā savrupmāju apbūves teritorijās.....	32
4. Komercapbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas	36
4.1. Komercdarbības objektu kopsummu izmaiņas	36
4.2. Komercēku kadastrālo vērtību izmaiņas	39
5. Ražošanas īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas	42
Papildus informācija.....	47

Normatīvais regulējums (tiesiskais pamatojums)

- Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma (turpmāk - Kadastra likums) pārejas noteikumu 43.¹ punktā Valsts zemes dienestam dots uzdevums no 2025. gada 1. janvāra Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk - Kadastra informācijas sistēma) katram kadastra objektam aprēķināt un reģistrēt divas spēkā esošas kadastrālās vērtības: fiskālo kadastrālo vērtību un universālo kadastrālo vērtību.
- Kadastrālo vērtību bāze izstrādāta atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma pārejas noteikumu 43.² punktam - Ministru kabinets 2024. gadā apstiprina kadastrālo vērtību bāzi universālās kadastrālās vērtības aprēķinam.
- Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam izstrādāta atbilstoši plānotajiem Ministru kabineta 2020. gada 18. februāra noteikumu Nr. 103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" (turpmāk – Vērtēšanas noteikumi) grozījumiem, ar tajos noteiktajiem metodikas papildinājumiem.
- Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam stājas spēkā no 2025. gada 1. janvāra un nodrošina universālo kadastrālo vērtību aprēķinu, kas nepārsniedz 80 procentus no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa 2022. gada 1. jūlijā.
- Kadastrālo vērtību bāzi universālās kadastrālās vērtības aprēķinam no tās apstiprināšanas brīža piemēro atsavināšanas cenu aprēķināšanai atbilstoši Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma Pārejas noteikumiem - no Ministru kabineta noteikumu par kadastrālo vērtību bāzi 2025., 2026., 2027. un 2028. gadam apstiprināšanas brīža līdz 2024. gada 31. decembrim — atbilstoši Valsts zemes dienesta aprēķinātajai un publicētajai informācijai par zemes vienības un zemes vienības daļas prognozētajām kadastrālajām vērtībām, kas noteiktas atbilstoši nekustamo īpašumu darījumu informācijai uz 2022. gada 1. jūliju.

Vispārējā informācija

Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam (ar situāciju NĪ tirgū uz 2022.gada 1.jūliju) ir izstrādāta atbilstoši plānotajiem kadastrālās vērtēšanas metodikas papildinājumiem Vērtēšanas noteikumos. Vērtēšanas metodikā ietverto izmaiņu ieviešanas principi skaidroti kadastrālo vērtību bāzes izstrādes metodikas un teorijas aprakstos, kas publicēti VZD mājas lapā.

Šajā kadastrālo vērtību izmaiņu pārskatā ietverta informācija par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi apbūves grupas īpašumiem un lauksaimniecības zemei ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Ar izmaksu pieeju noteiktā kadastrālo vērtību bāze nedzīvojamām ēkām un inženierbūvēm ietverta “Kadastrālo vērtību bāzes izstrāde nedzīvojamo ēku un inženierbūvju vērtēšanai”, savukārt ar ienākumu pieeju noteiktā kadastrālo vērtību bāze meža zemēm ietverta “Kadastrālo vērtību bāzes izstrāde meža zemes vērtēšanai”. Kadastrālo vērtību atbilstības izvērtēšanas pamatprincipi un nosacījumi pieejami teorētiskajā aprakstā “Vērtību atbilstības novērtēšanas pamatprincipi”. Izvērstis saraksts par kadastrālo vērtību bāzes universālās kadastrālās vērtības aprēķinam pamatojošās informācijas materiāliem ir atrodams šī pārskata sadaļā Papildus informācija.

Kadastrālo vērtību bāze izstrādāta balstoties uz nekustamā īpašuma tirgus darījumiem no 2012. gada 1. janvāra līdz 2022. gada 1. jūlijam. Plašāka nekustamā īpašuma tirgus informācija no 2012. gada nepieciešama cenu līmeņu analizēšanai, vidējo cenu izmaiņu noteikšanai, laika ietekmes noteikšanai, standartplatību un standartplatību korekcijas koeficientu noteikšanai/analīzei, likumsakarību noteikšanai starp dažādām izmantošanām (apbūvēts/neapbūvēts u.c.). Savukārt lauksaimniecībā izmantojamo zemju, dzīvojamās apbūves grupai, komercdarbības un rūpnieciskās ražošanas objektu grupām bāzes vērtību noteikšanai izmantota laika skalā aktuālākā nekustamā īpašuma tirgus informācija kā cikliskajā kadastrālo vērtību bāzes izstrādē - no 2019.gada 1.janvāra līdz 2022.gada 1.jūlijam.

Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmantotā nekustamā īpašuma tirgus informācija ir koriģēta atbilstoši kadastrālo vērtību bāzes izstrādei noteiktajam atskaites punktam laikā – ir veikta laika korekcija ar šādām darbībām:

1. Ņemot vērā atlases nosacījumiem atbilstošo notikušo darījumu skaitu, laika korekcija noteikta, datus sadalot divu (lauksaimniecības zemei un dzīvokļiem) līdz trīs mēnešu (savrupmāju un individuālās apbūves zemei) periodos (atskaites periodam izmantojot divreiz garāku periodu).
2. Laika korekcijas nepieciešamība tiek pārbaudīta, izmantojot statistisko nozīmību. Cenu izmaiņas laikā tiek novērtētas, salīdzinot attiecību mediānu katrā laika periodā. Īpašumu grupām laika ietekme ir statistiski nozīmīga, jo regresijas p-vērtības ir mazākas par 0,001.
3. Kad apstiprināta laika korekcijas nepieciešamība, katrā īpašumu grupā teritoriju griezumā tiek salīdzinātas attiecību izmaiņas laikā. Laika korekcijas grupas tiek noteiktas, grupējot teritorijas ar līdzīgām tendencēm.
4. Kad noteiktas laika korekcijas grupas, katrā no tām tiek izveidots regresijas modelis, kura neatkarīgais mainīgais ir perioda kārtas numurs, bet atkarīgais mainīgais ir attiecību mediāna.
5. Laika korekcijas koeficientus aprēķina no regresijas modeļa novērtētajām vērtībām. Atskaites perioda laika korekcijas koeficienta vērtība ir 1,00.
6. Rezultātu pārbauda, aprēķinot attiecības ar laika korekciju (darījuma summu koriģējot ar laika korekcijas koeficientu) un salīdzinot attiecību mediānu stabilitāti pa laika periodiem un dažādām teritoriju grupām.

1.Nekustamā īpašuma tirgus

1.1. Statistiskie rādītāji

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

Izvērtējot tirgus darījumu informāciju no 2012.gada līdz 2022.gada 1.jūlijam (1.attēls), secināms, ka aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū, ir pieaugusi. Salīdzinot 2012.gada 1. pusgada un 2022.gada 1.pusgada tirgus darījumu skaitu (21 610 un 28 144), 2022.gadā tas ir palielinājies aptuveni par 30%.

1.attēls. Tirgus darījuma skaits no 2012.gada 1.janvāra līdz 2022.gada 1.jūlijam.



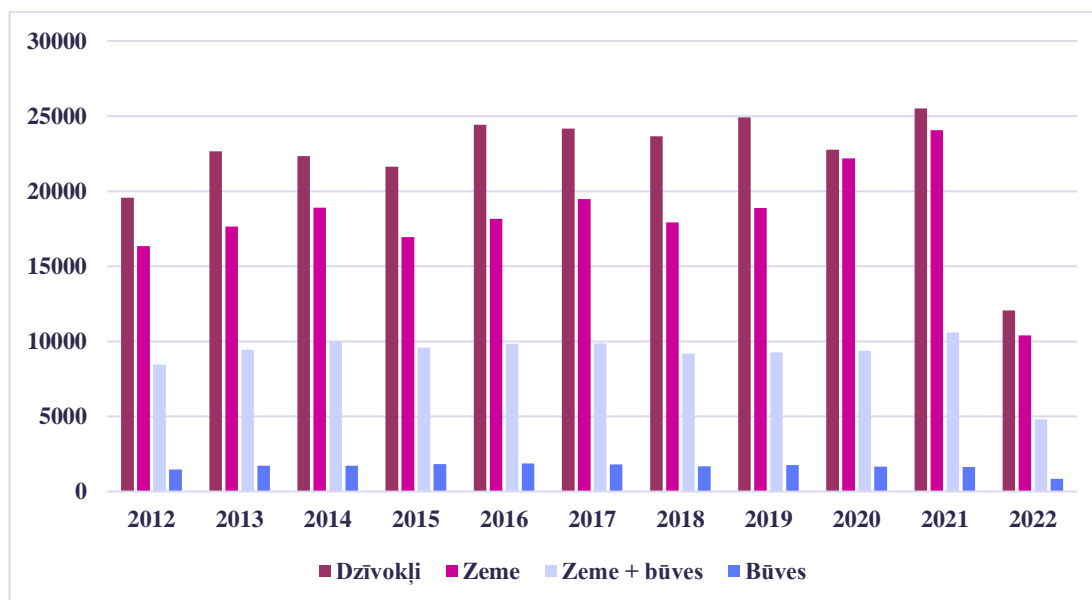
Darījuma skaita izmaiņu būtiskākie iemesli:

- Samazinājums tirgus darījumu aktivitātē bija 2015. gadā, kad darījumu skaits attiecībā pret 2014. gadu samazinājies par aptuveni 10%. Darījumu skaita izmaiņas atspoguļojas nekustamā īpašuma tirgu ietekmējoši lēmumi - stājās spēkā 2014.gadā pieņemtās izmaiņas Imigrācijas likumā par termiņuzturēšanās atļauju iegūšanas nosacījumu maiņu, kā arī tika noteikti ierobežojumi lauksaimniecības zemes iegādei. Līdz ar to kritās nerezidentu darījumu skaits, kas ietekmēja tirgus salīdzinoši zemāko aktivitāti pilsētās un noteiktie ierobežojumi lauksaimniecības zemju iegādē samazināja starpnieku darījumu skaitu, ietekmējot tirgus aktivitāti laukos.
- 2020.gada martā aizsākusies Covid-19 pandēmija radīja nelielas korekcijas nekustamo īpašumu tirgū - atsevišķos segmentos notika izmaiņas darījumu skaitā un struktūrā. Savukārt, 2021.gadā kopējais darījuma apjoms salīdzinot ar iepriekšējo gadu pieauga gandrīz par 10 %. 2021.gadā darījumu skaits bijis augstākais apskatītajā periodā.

2022. gada 1. pusgadā, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu, darījumu skaits samazinājies par 9%, bet, salīdzinot ar 2020. gada 1. pusgadu, novērots darījumu skaita pieaugums par 12%.

Darījumu sadalījums pēc darījuma objekta apskatītajā periodā nav būtiski mainījies (2.attēls), visvairāk darījumu ir notikuši ar dzīvokļiem. No 2012. līdz 2015. gadam vidēji tika reģistrēti ap 21 000 dzīvokļu darījumu gadā, no 2016. - 2022. gadam aptuveni 24000 – 25000 darījumu gadā.

2.attēls. Darījuma skaits pēc darījuma objekta sastāva no 2012.gada 1.janvāra līdz 2022.gada 1.jūlijam



Lielākās darījumu skaita izmaiņas ir bijušas ar neapbūvētu zemi. Ievērojamākais samazinājums darījumu skaitā salīdzinot ar iepriekšējo gadu bija 2015.gadā. No 2012 līdz 2019. gadam notikuši aptuveni 17 000 – 19 000 darījumu gadā. Savukārt, 2020. un 2021. gadā vērojams izteikts zemes pirkumu darījumu skaita pieaugums aptuveni no 22 000 līdz 24 000 darījumiem gadā.

2021.gadā cilvēki vairāk pieraduši un pielāgojušies Covid-19 situācijai un aktīvāk sākuši izmantot arī attālinātas apkalpošanas iespējas. Iegādājoties īpašumus daudzi ņem vērā faktu par attālinātā darba iespējām, kas arī ietekmē pircēja gala izvēli, gan īpašuma veidā, gan īpašuma novietojuma ziņā. Pircēji biežāk iegādājas savrupmājas vai neapbūvētu zemi nākotnes ieceres realizācijai. Ja sākotnēji teritoriāli priekšroka bija Rīgai un Pierīgas teritorijām, tad tagad arvien biežāk tiek izvērtēta iespēja iegādāties īpašumu arī citās Latvijas teritorijās ar “lokālu centru tuvumu”.

Kopš 2017.gada turpina pieaugt darījumu skaits ar jaunajiem dzīvokļiem Rīgā un Jūrmalā, jo aizvien vairāk ēku, kas būvētas pēc 2000.gada, tiek nodotas ekspluatācijā un parādās nekustamo īpašumu tirgū.

1.2. Tirgus cenu izmaiņu tendences

Salīdzinot ar 2012. gadu, uz 2022. gada 1. jūliju darījumu cenas pieaugušas visos nekustamā īpašuma tirgus segmentos. Straujākais cenu kāpums vērojams no 2021.gada, sasniedzot augstāko punktu 2022.gada 1.pusgadā. Cenu izmaiņu kopējā tendence apskatāma Dienesta tīmekļvietnē šeit: <https://www.vzd.gov.lv/lv/cenu-indeks-s-valsti>

Visizteiktākais cenu kāpums nekustamā īpašuma tirgū, salīdzinot ar 2012. gadu pat vairākkārtīgs, ir lauksaimniecībā izmantojamām zemēm visā valsts teritorijā. Lielākais lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu pieaugums vērojams Zemgalē un Kurzemē, kur cenas augušas attiecīgi no ~2200 EUR/ha uz ~7500 EUR/ha (Zemgalē), un no ~1000 EUR/ha uz ~5000 EUR/ha (Kurzemē). Detalizētākas cenu izmaiņas pa reģioniem un lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupām apskatāmas Dienesta tīmekļvietnē: <https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darījumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei>

Darījumi ar dzīvokļiem ir viens no aktīvākajiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem. Salīdzinot ar 2012.gadu, visā valstī vērojams dzīvokļu cenu kāpums, gan ēkās, kas būvētas pirms, gan pēc 2000.gada. Izteiktāks cenu kāpums sērījveida dzīvokļiem ir Rīgā, Jūrmalā, Valmierā, Ogrē un Jelgavā, kā arī jauno projektu ēkās Pierīgas ietekmes pilsētās un novados. Iepazīties ar datiem par dzīvokļu vidējām m² cenām Rīgā, Jūrmalā, pārējās valstspilsētās, pilsētās un lauku teritorijās var Dienesta tīmekļvietnē:

<https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darījumu-cenas-dzivokliem>

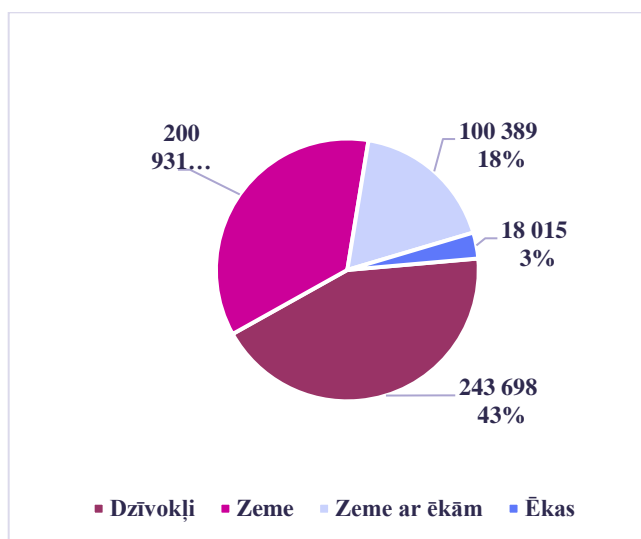
Arī savrupmāju segmentā nekustamā īpašuma tirgus cenas, salīdzinot ar 2012.gadu, ir augušas, gan ēkām, kas būvētas līdz 2000.gadam, gan jauno projektu ēkām. Teritoriju griezumos cenu pieaugums ir atšķirīgs. Kopumā straujāks nekustamā īpašuma tirgus cenu pieaugums vērojams no 2019.gada, atsevišķās teritorijās tas iezīmējās jau no 2016.gadā. Latgalē vērojams lēzenāks cenu pieaugums, kā citviet valstī. Detalizēta informācija par savrupmāju vidējām cenām atrodama Dienesta tīmekļvietnē:

<https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darījumu-cenas-savrupmajam>

1.3. Darījumu statistika

Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmantota informācija par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem no 2012. gada 1. janvāra līdz 2022. gada 1. jūlijam. Laika periodā reģistrēti vairāk kā 560 tūkstoši darījumu. Sākotnēji lielais darījumu skaits ir skaidrojams ar īpašumu reģistrācijas īpatnībām, kad pēc būtības vienam īpašumam ir reģistrēti vairāki Zemesgrāmatu nodalījumi - dzīvokļu darījumi kopā ar saistītiem zemes darījumiem, objekti pārdoti pa daļām vienai un tai pašai personai ar dažu dienu nobīdi. Vērtību bāzes izstrādē neizmanto darījumus, kas neatbilst brīva tirgus apstākļiem - notikuši radnieku starpā vai darījumi ar papildu saistībām. Tāpat netiek izmantoti darījumi ar "ekstrēmām" vērtībām vai, ja pārdotā objekta Kadastra informācijas sistēmā raksturojošie dati neatbilst reālajai situācijai dabā. Tāpēc kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmantoto darījumu skaits ir mazāks kā kopējais Zemesgrāmatā reģistrēto darījumu skaits. Sākotnējais darījumu skaita sadalījums pēc sastāva attēlots grafikā (3.attēls).

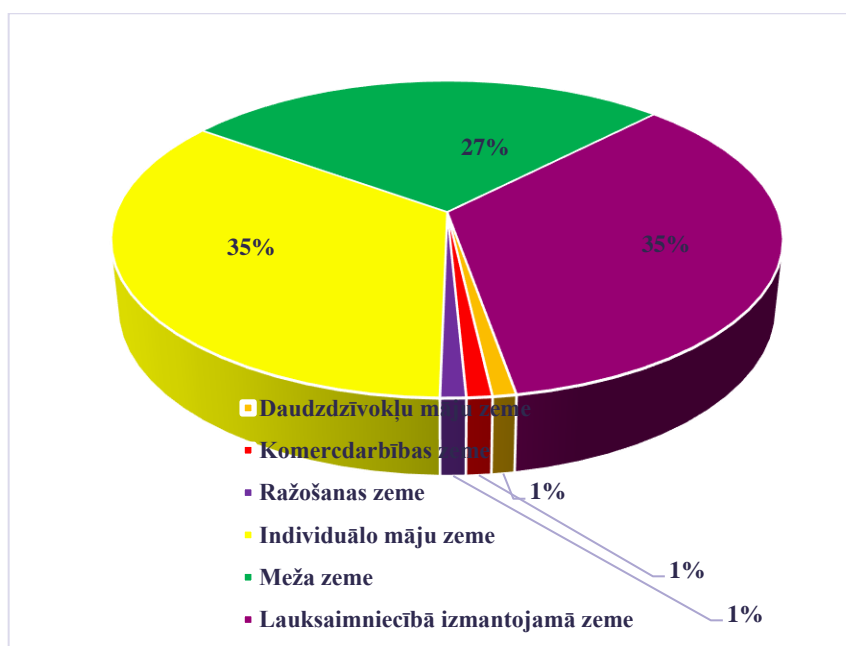
3.attēls. 2012.-2022.gada 1.jūlija darījumu skaita sadalījums pēc darījuma objekta sastāva



Kadastrālo vērtību bāzes izstrādei izmantotais tirgus darījumu periods (2012. gada 1. janvāris līdz 2022. gada 1. jūlijs) ir ļoti plašs un nodēro objektu grupu, kas reti nonāk tirgū, savstarpējo sakarību analīzei. Taču, ņemot vērā izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, senāk notikušie darījumi var neatbilst šodienas situācijai. Izstrādājot projektu būtiski bija izmantot laika korekciju, kas palīdz iegūt salīdzināmākus darījumus, ar iespēju izvērtēt citu faktoru ietekmi.

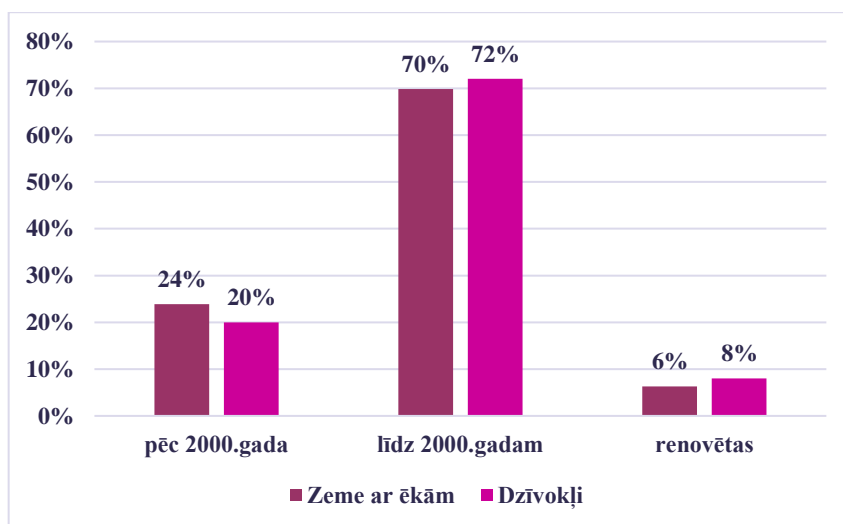
Ievērojot laika ietekmi, kadastrālo vērtību bāzes vērtību noteikšanai segmentos, kuros ir pietiekošs darījumu apjoms, izmantots nekustamā īpašuma tirgus darījumu periods no 2019. gada līdz 2022. gada 1. jūlijam. Izmantoto darījumu kopapjoms pārsniedz 70 tūkstošus.

4.attēls. NĪ darījumu ar zemi struktūra, %



Aktīvākie segmenti zemes tirgū visā pārskata periodā ir – lauksaimniecībā izmantojamās zemes, meža zemes un individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes, šo objektu īpatsvars arī NĪVK IS ir lielākais, kā arī plašākais pārklājums teritoriāli.

5.attēls. Darījumu struktūra pa vecuma grupām, %



Neatkarīgi no NĪ darījuma sastāva (zeme ar ēkām vai dzīvokļi) darījuma objektu struktūra notikušajos darījumos ir līdzīga. Tas skaidrojams ar to, ka lielākā daļa objektu valstī ir būvēta laika posmā – līdz 2000.gadam.

2. Lauku nekustamo īpašumu grupa

Lai novērtētu lauku nekustamo īpašumu grupas zemes vienības, tiek izstrādāti divi vērtību zonējumi – lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums un meža zemes zonējums. Metodikas pilnveidošanas ietvaros ieviesta iespēja lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējumā vienā administratīvi teritoriālajā vienībā veidot divas vai vairākas zonas. Atbilstoši tirgus informācijai, šajā izstrādē tāda nepieciešamība neveidojās.

Saskaņā ar Vērtēšanas noteikumu 27.punktu zonējumu vērtību zonu robežas noteiktas pa pašvaldības teritorijas robežām bez izņēmumu gadījumiem. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes zonējumos atbilstoši izmaiņām administratīvo teritoriju robežās katrā zonējumā noteiktas 592 vērtību zonas – 511 lauku teritorijām un 81 pilsētām.

2.1. Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības lauku teritorijās

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību noteikšanas pamatā izmanto pirkuma darījumus ar lauksaimniecības zemi, savukārt tās atbilstības kontrole tiek veikta caur lauksaimniecības zemju nomas datu analīzi.

Bāzes vērtību noteikšanā izmantoti darījumi ar lauksaimniecības zemi, kas veikti laika posmā no 2019. gada 1. janvāra līdz 2022. gada 1. jūlijam, kopā gandrīz 5200 darījumi. Lai darījumu cenas būtu salīdzināmas tik garā laika periodā, piemērota laika ietekmes korekcija. 2018.gada un vecāki darījumi dēļ lielās laika korekcijas ietekmes (virs 30%) bāzes izstrādē netiek izmantoti. Lauksaimniecības zemes jauno bāzes vērtību un prognozēto kadastrālo vērtību atbilstības analīzē kopumā izmantotas vairāk kā 2200 zemes nomas, kas noslēgtas no 2020. gada 1. janvāra līdz 2022. gada 1. jūlijam. Šāds periods piemērots, lai nomas dati būtu salīdzināmi ar noteiktajām bāzes vērtībām, jo nomas datiem nav piemērota laika korekcija.

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

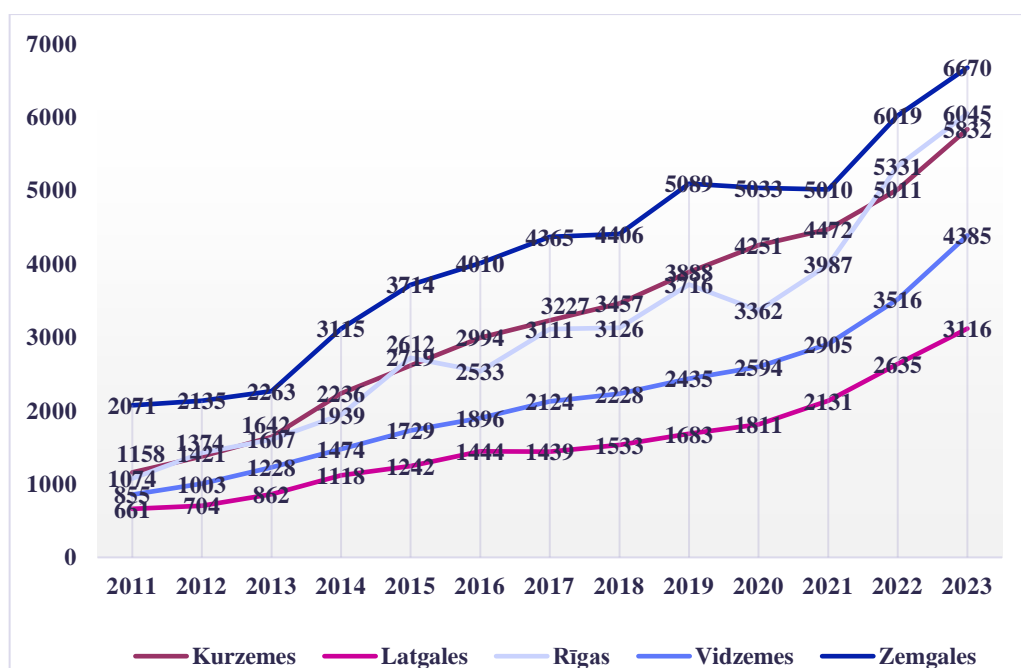
Atšķirīga pieeja ir I un II kvalitātes grupas bāzes vērtību noteikšanā. Ar šo grupu zemēm, kurās lauksaimniecības zemes īpatsvars būtu 70% vai vairāk, darījumu praktiski nav. I kvalitātes grupas bāzes vērtības tiek sabalansētas ar meža zemes zemākajām bāzes vērtībām, jo tās izmanto pārējo zemju (krūmi,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

Teritorijās, kurās pietiekošs darījumu skaits (pieci vai vairāk darījumu), vērtību līmeni nosaka no darījumiem. Tādi ir 405 pagasti, no tiem 246 ir vismaz 10 darījumu. Pagastos, kuros maz darījumu vai to nav vispār, vērtību līmeni nosaka gan pēc darījumiem, gan salīdzinot ar līdzīgām teritorijām, kurās darījumu skaits ir pietiekošs. 91 pagastos darījumu skaits ir no 1-4. Pārējos 15 pagastos, kas ir teritorijas ar zemas kvalitātes un mazu lauksaimniecības zemju īpatsvaru no kopējās platības (piemēram, Kolkas, Engures, Lapmežciema, Kalnciema, Garkalnes, Ozolnieku, Zilākalna, Kupravas, Strūžānu, Žīguru pagasti u.c.), vērtību līmenis noteikts, salīdzinot ar blakus teritorijām.

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

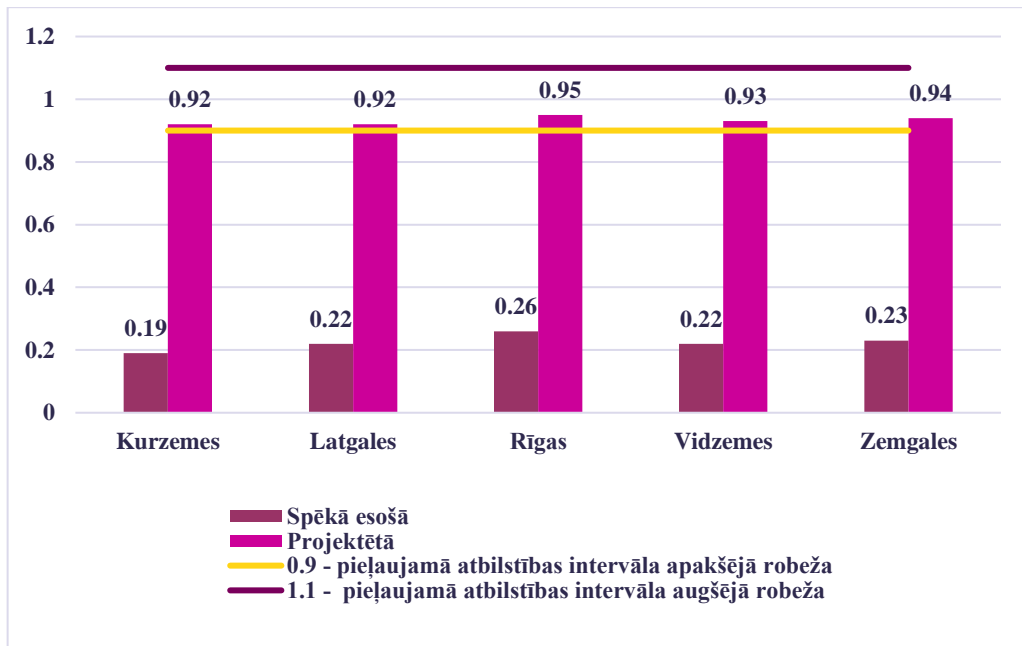
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme ir viens no visstraujāk augošajiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem. Spēkā esošā bāze izstrādāta, pamatojoties uz tirgus situāciju 2012. un 2013. gadā un tās atbilstība jau izstrādes posmā no tirgus atpalika par ~30%. Darījumu vidējo cenu pieaugumi kopš spēkā esošās bāzes izstrādes apskatāmi 6.attēlā.

6.attēls. Lauksaimniecības zemes vidējās darījumu cenas pa reģioniem (EUR/ha)



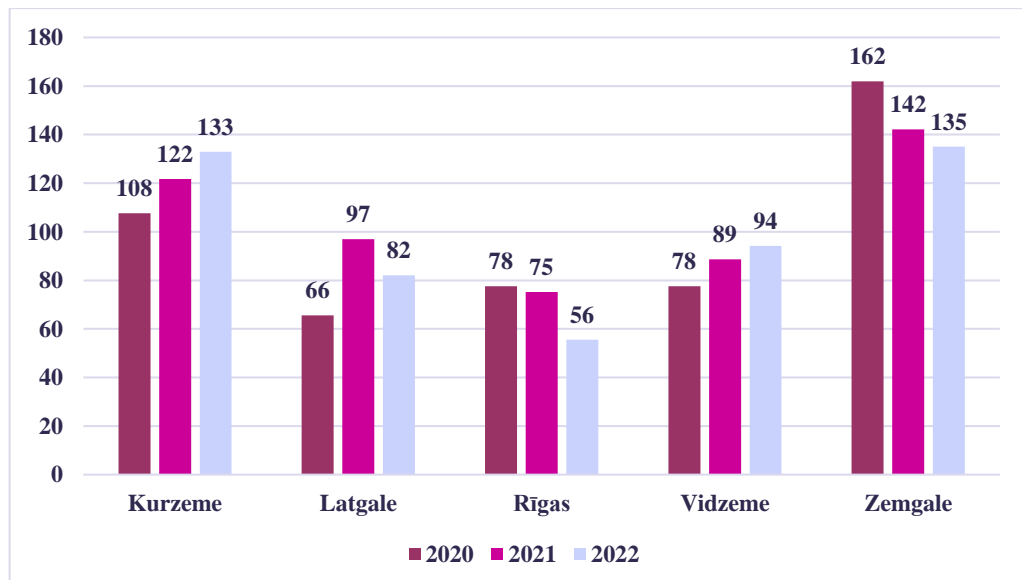
Desmit gadu laikā vērojams ļoti straujš cenu kāpums, kas atspoguļojas jaunajos bāzes rādītājos. Lauksaimniecības zemju universālā kadastrālo vērtību bāzes atbilstība tirgum vidēji valstī ir noteikta mediāna 0.93, vidējā vērtība 0.95, kas atbilst noteikumos noteiktajam intervālam no 0.9 līdz 1.1. Tuvāku atbilstību 1.0 apgrūtinā panākt gan darījumu cenu izklīde, gan atšķirības zemes kvalitatīvajā novērtējumā un atbilstības tuvināšana palielinātu risku pārvērtēt tās teritorijas, kuru bāzes izstrāde datu nepietiekamības dēļ balstīta uz blakus vai salīdzināmām teritorijām. Zemes vidējās atbilstības pa reģioniem attēlotas 7.attēlā.

7.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamo zemju kadastrālo vērtību vidējo atbilstību salīdzinājums pa reģioniem



Bāzes vērtību atbilstības pārbaudē izmantoti zemes nomas darījumi ar lauksaimniecības zemi. Kopējais nomu skaits pa reģioniem ar vidējām nomas cenām gadā analizējamā laika periodā (8.attēls).

8.attēls. Vidējās lauksaimniecības zemes nomas maksas pa reģioniem



Nomas maksas apmērs atkarīgs gan no atrašanās vietas, gan lauksaimniecības zemes kvalitātes. Dārgākās nomas maksas ir par VI un VII kvalitātes lauksaimniecības zemi Zemgales un Kurzemes reģionos. Vidējās nomas maksas pa lauksaimniecības zemes kvalitātes grupām 9.attēlā.

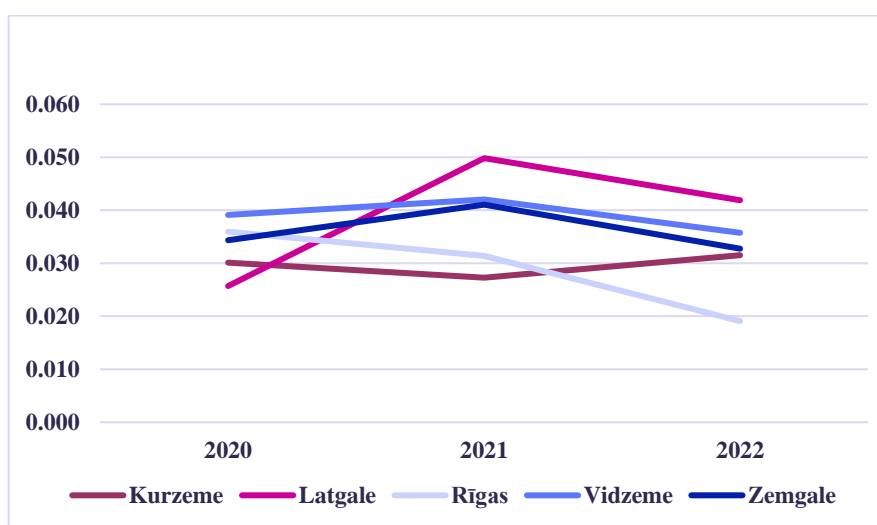
9.attēls. Nomas maksa gadā pa lauksaimniecības zemes kvalitātes grupām

Reģions	Nomu skaits	Lauksaimniecības zemes kvalitātes grupa, EUR/ha				
		III	IV	V	VI	VII
Kurzeme	423	98	100	118	146	150
Latgale	423	66	87	94		
Rīgas	68	141	62	63	79	
Vidzeme	805	71	85	89	92	
Zemgale	535	91	104	139	179	188

Lai pārbaudītu noteikto bāzes vērtību atbilstību nomas darījumiem, tiek aprēķināta nomas maksas un darījuma cenas attiecība jeb kapitalizācijas likme. Kapitalizācijas likmes aprēķinā izmantota nomas informācija par īpašumiem, ar kuriem veikti pirkuma darījumi noteiktā laika posmā.

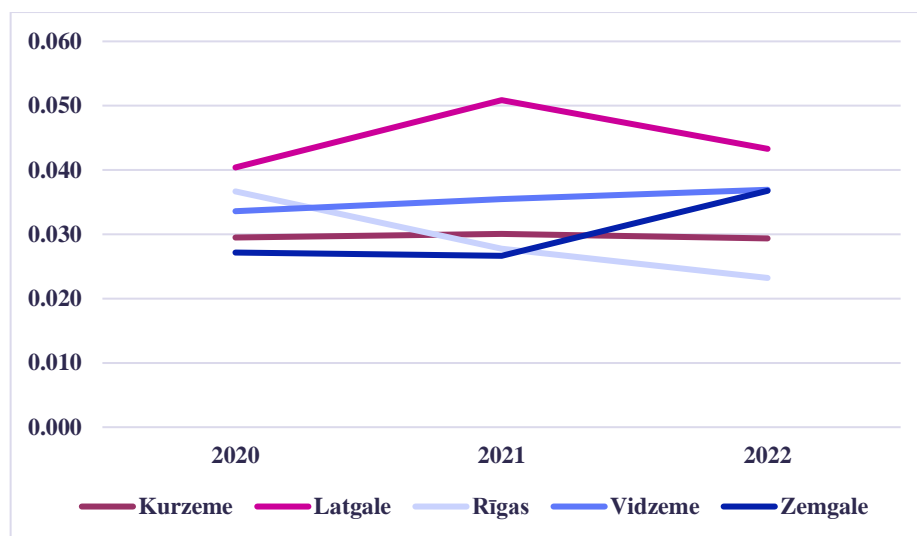
Kapitalizācijas likmes noteikšanā izmantoti 209 pirkumu darījumu dati, kas veikti analizējamā laika periodā un kuri ir iznomāti. Reģionu griezumā atšķirīgās vietas veidojas dēļ nelielā darījumu skaita analīzē – Latgalē 2020 gadā tikai divi objekti, savukārt Rīgas reģionam 2022. gadā viens objekts. Rezultātā noteikta vidējā likmes vērtība 0.0390, mediana 0.0397. Vidējās kapitalizācijas likmes pa reģioniem parādītas 10.attēlā.

10.attēls. Kapitalizācijas likme



Veikta prognozēto kadastrālo vērtību pārbaude, nomas maksu dalot ar noteikto kadastrālo vērtību. Rezultātam būtu aptuveni jāsakrīt ar iepriekš noteikto kapitalizācijas likmi. Pārbaudes rezultātā noteiktā vidējā vērtība 0.0364. Atšķirības veidojas dēļ salīdzinoši nelielās datu kopas kapitalizācijas likmes noteikšanā, bāzes izstrādē piemērotās laika korekcijas, kā arī dēļ lētāku nomas darījumu lielā īpatsvara 2020. un 2021. gados. Iegūtie atbilstības rezultāti 11.attēlā.

11.attēls. Nomas maksa pret prognozētām kadastrālām vērtībām



Zemes bāzes vērtību diapazons universālo kadastrālo vērtību aprēķinam lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupai ir no 1500 EUR/ha (20.vērtību līmeņa lauku teritorijās) līdz 7800 EUR/ha (1.vērtību līmeņa lauku teritorijās). Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības lauku teritorijās parādītas 12.attēlā.

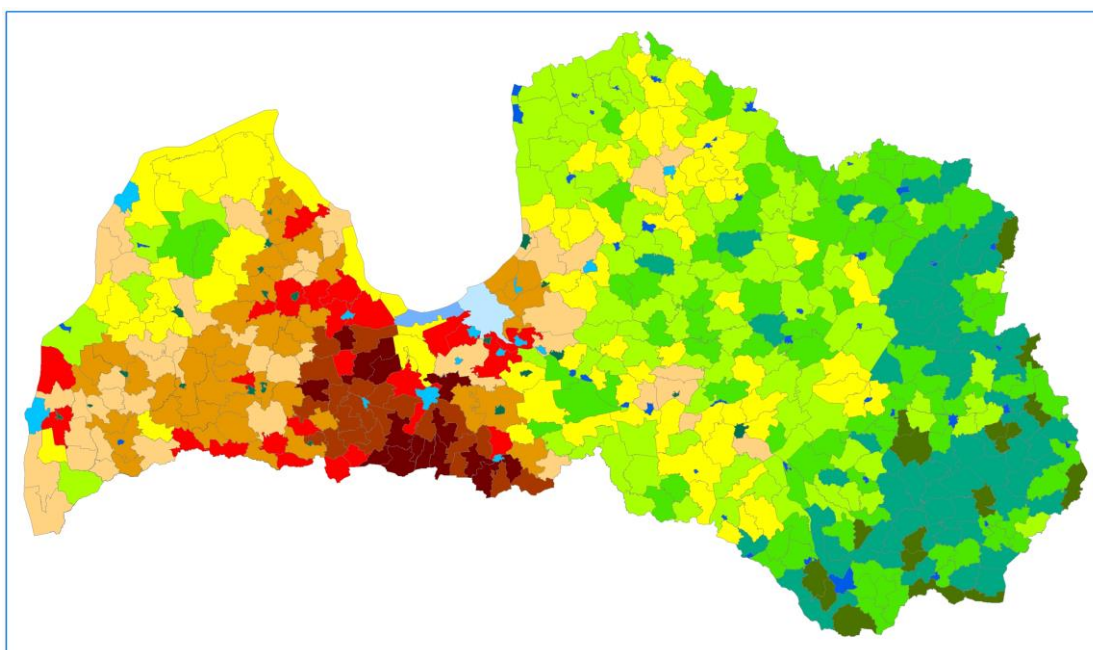
12.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības (EUR/ha) lauku teritorijās

Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības lauku teritorijās EUR/ha								
Krāsa	Vērtību līmenis	I kvalitātes grupa	II kvalitātes grupa	III kvalitātes grupa	IV kvalitātes grupa	V kvalitātes grupa	VI kvalitātes grupa	VII kvalitātes grupa
balles		< par 10	10 - 19	20 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 60	> par 60
	1	280	3000	5800	7800	8800	9800	10500
	2	270	2900	5300	7200	8200	9100	9800
	3	260	2800	4900	6600	7600	8600	9100
	4	255	2700	4600	6100	7100	8000	8500
	5	250	2600	4300	5600	6600	7500	8000
	6	245	2500	4000	5200	6200	7000	7600
	7	240	2400	3800	4900	5800	6500	7200
	8	235	2300	3600	4600	5400	6000	6800
	9	230	2200	3400	4300	5000	5600	6400
	10	225	2100	3200	4000	4600	5200	6000
	11	220	2000	3000	3700	4200	4800	5600
	12	215	1900	2800	3400	3800	4400	5200
	13	210	1800	2600	3100	3400	4000	4800

	14	205	1700	2400	2800	3100	3700	4400
	15	200	1600	2200	2500	2800	3400	4000
	16	195	1500	2000	2300	2500	3100	3600
	17	190	1400	1850	2100	2300	2800	3250
	18	185	1300	1700	1900	2100	2500	2900
	19	180	1200	1550	1700	1900	2200	2550
	20	175	1100	1400	1500	1700	1900	2200

Valsts sadalījums vērtību zonās atbilstoši lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību līmeņiem (13..attēls).

13.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes valsts pārskata karte



2.2. Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības pilsētās

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

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

un Saulkrastos un to pieguļošajos pagastos nav atbilstošu darījumu ar lauksaimniecības zemi, bāzes vērtības noteikšanas pamatā ir pieguļošo pagastu IV kvalitātes grupas bāzes vērtība.

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

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējuma pilsētu teritorijās ir noteikti 9 vērtību līmeņi. Vērtību līmeņu numerācija tiek piemērota kā turpinājums lauku teritoriju līmeņiem, sākot ar 21. Zemes bāzes vērtību diapazons lauksaimniecībā izmantojamai zemei pilsētās ir no 1.30 EUR/m² (21.vērtību līmeņa teritorijās) līdz 0.20 EUR/m² (29. vērtību līmeņa teritorijās). Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtības pilsētās parādītas 14.attēlā.

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

krāsa	Vērtību līmenis	Bāzes vērtība
	21	1.30
	22	0.90
	23	0.60
	24	0.50
	25	0.40
	26	0.35
	27	0.30
	28	0.25
	29	0.20

2.3. Lauksaimniecības ēku vērtību bāze

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

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

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

Ēku apakšgrupas „Lauksaimniecības noliktavas” pamatbāzes vērtību diapazons valstī ir no 7 EUR/m² līdz 600 EUR/m², “Kūfīm un zvērkopības ēkām” no 3.50 EUR/m² līdz 300 EUR/m². Ēku apakšgrupu bāzes vērtību noteikšanas principi parādīti (15.attēls).

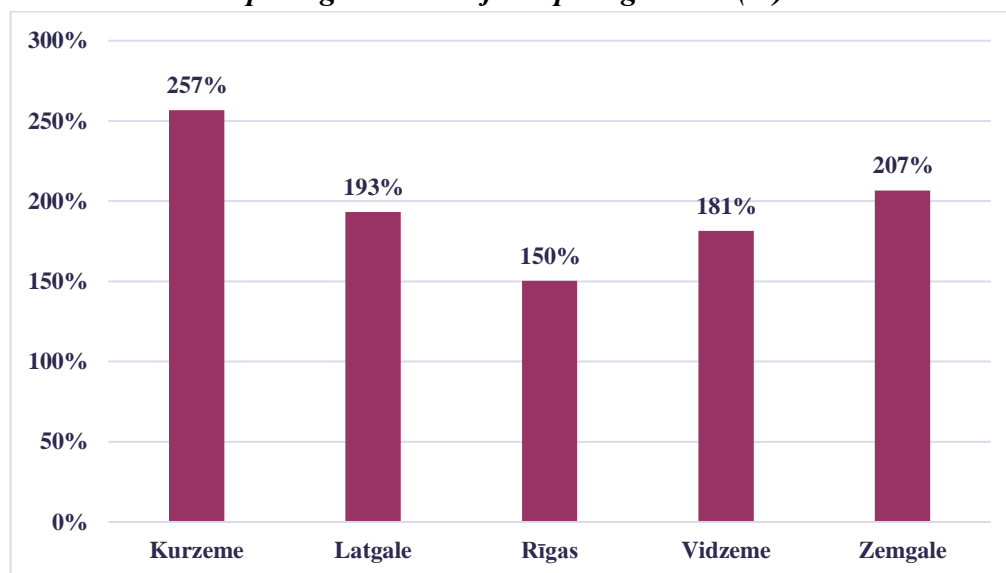
15.attēls. Lauksaimniecības ēku bāzes vērtību noteikšanas principi

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

2.4. Lauku zemes kadastrālo vērtību izmaiņas

Cenu izmaiņas visā valstī nav vienādas – tās atšķiras gan pa reģioniem, gan pa atsevišķām teritorijām. Bāzes vērtību pieaugums lauku nekustamo īpašumu grupā ir visās lauku pašvaldību teritorijās. Lauksaimniecības zemes kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums valstī ir 209%, bet ir teritorijas, kurās izmaiņas būtiski atšķiras no vidējā, jo tirgus cenu pieaugums pa teritorijām ir atšķirīgs. Zemes kopsummu izmaiņas pa reģioniem attēlotas 16.attēlā.

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



2019.-2021.gada darījumu cenas pieaugušas visā valsts teritorijā. Salīdzinājumā ar spēkā esošās bāzes vērtību izstrādes periodu lēnāks kāpums vērojams Rīgas reģionā, Latgalē, Vidzemē un Zemgalē līdzīgi, savukārt straujāks Kurzēmē.

- Mazākie lauku zemes darījumu cenu pieaugumi un līdz ar to arī izmaiņas kadastrālajās vērtībās ir Ādažu, Ķekavas, Ropažu un Ogres novados.
- Lielākie kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumi ir Kurzemes un Latgales puses novados, kuros visstraujāk kāpušas darījumu cenas. (17.attēls).

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

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, % *
Dienvidkurzemes novads	130 178 408	498 504 524	368 326 116	283%
Jēkabpils novads	76 283 702	275 915 347	199 631 645	262%
Kuldīgas novads	87 562 001	289 183 126	201 621 125	230%
Līvānu novads	16 380 976	54 233 289	37 852 313	231%
Preiļu novads	44 934 661	149 934 921	105 000 260	234%
Saldus novads	89 445 815	382 658 787	293 212 972	328%
Talsu novads	81 142 919	274 836 238	193 693 319	239%
Tukuma novads	143 649 393	487 378 872	343 729 479	239%
Valkas novads	15 931 932	51 806 287	35 874 355	225%
Valmieras novads	95 153 839	300 976 887	205 823 048	216%
Varakļānu novads	10 866 982	40 319 727	29 452 744	271%

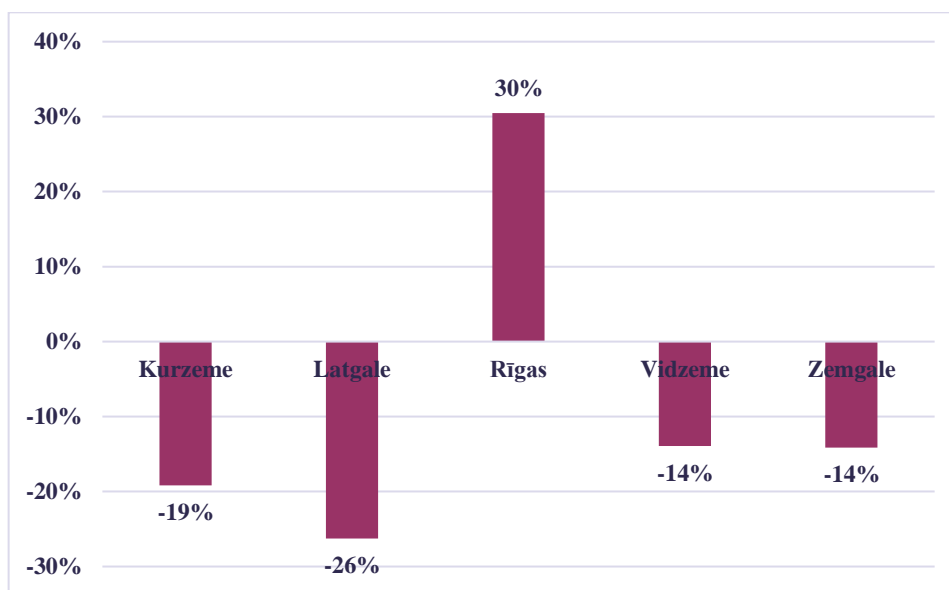
* ņemt vērā, ka pie zemām naudu vērtībām pat salīdzinoši nebūtiskas vērtību izmaiņas izsauc lielas procentuālās izmaiņas

2.5. Lauksaimniecības ēku kadastrālo vērtību izmaiņas

Lauksaimniecības ēku bāzes vērtību izmaiņas, salīdzinot ar zemes vērtību izmaiņām, ir nebūtiskas. Ir pašvaldības, kurās ēku kopsummas palielināsies, bet lielākajā daļā pašvaldību tās samazināsies. Būtiskākais kadastrālo vērtību kopsummu samazinājuma iemesls ir apjoma mērvienības maiņa no m³ uz m² lauksaimniecības produkcijas noliktavu un šķūņu vērtēšanā. Savukārt vērtību pieaugumu pamatā ir jauno ēku (būvētas pēc 2000.gada) īpatsvars, kurām vērtēšanā piemēros paaugstinošu būvniecības perioda koeficientu.

Kopumā valstī lauksaimniecības ēku kadastrālo vērtību kopsummas samazinājums attiecībā pret spēkā esošo bāzi plānojas -10% apmērā. Ēku kopsummu izmaiņas pa reģioniem attēlotas 18.attēlā.

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



Lauksaimniecības ēku kadastrālo vērtību kopsummu lielākie pieaugumi ir Rīgā un tuvajās Pierīgas teritorijās, kas skaidrojams ar pieaugošu nekustamo īpašumu cenu līmeni, kā arī jauno projektu lielo īpatsvaru. Visas pašvaldības ar lauksaimniecības ēku kadastrālo vērtību kopsummu kāpumu parādītas 19.attēlā.

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

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, % *
Rīga	1 296 681	2 142 136	845 455	65%
Ādažu novads	2 207 776	2 374 716	166 940	8%
Ķekavas novads	4 310 859	6 492 151	2 181 292	51%
Olaines novads	564 703	759 559	194 856	35%
Ropažu novads	2 444 361	3 951 382	1 507 021	62%
Salaspils novads	1 032 803	1 304 732	271 929	26%
Smiltenes novads	2 557 800	2 603 710	45 910	2%
Varakļānu novads	326 093	350 050	23 957	7%
Ventspils novads	2 476 423	2 523 745	47 322	2%

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

Lauksaimniecības ēkām būtiskākais kadastrālo vērtību kopsummu samazinājuma iemesls ir apjoma mērvienības maiņa no m³ uz m² lauksaimniecības produkcijas noliktavu un šķūņu vērtēšanā, kā arī fiziskā nolietojuma pārrēķināšana, ņemot vērā faktisko ēkas vecumu un pēdējās apsekošanas datumu. Kopsummu samazinājums ir 6 valstspilsētās un 28 novada pašvaldībās. 20. attēlā parādītas 13 pašvaldības ar lielāko lauksaimniecības ēku kadastrālo vērtību kopsummu kritumu.

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

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, % *
Daugavpils	699 839	430 074	-269 765	-39%
Jelgava	752 308	488 512	-263 796	-35%
Jūrmala	134 489	88 600	-45 889	-34%
Liepāja	812 630	301 352	-511 278	-63%
Rēzekne	298 397	170 727	-127 670	-43%
Ventspils	425 714	316 944	-108 770	-26%
Aizkraukles novads	2 989 424	2 183 618	-805 806	-27%
Augšdaugavas novads	2 883 858	2 126 516	-757 342	-26%
Dienvidkurzemes novads	7 013 424	5 088 106	-1 925 318	-27%
Gulbenes novads	2 570 629	1 938 750	-631 879	-25%
Krāslavas novads	1 759 016	1 148 222	-610 794	-35%
Kuldīgas novads	3 189 750	2 425 619	-764 131	-24%
Ludzas novads	1 283 438	805 933	-477 505	-37%

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

3. Dzīvojamo īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

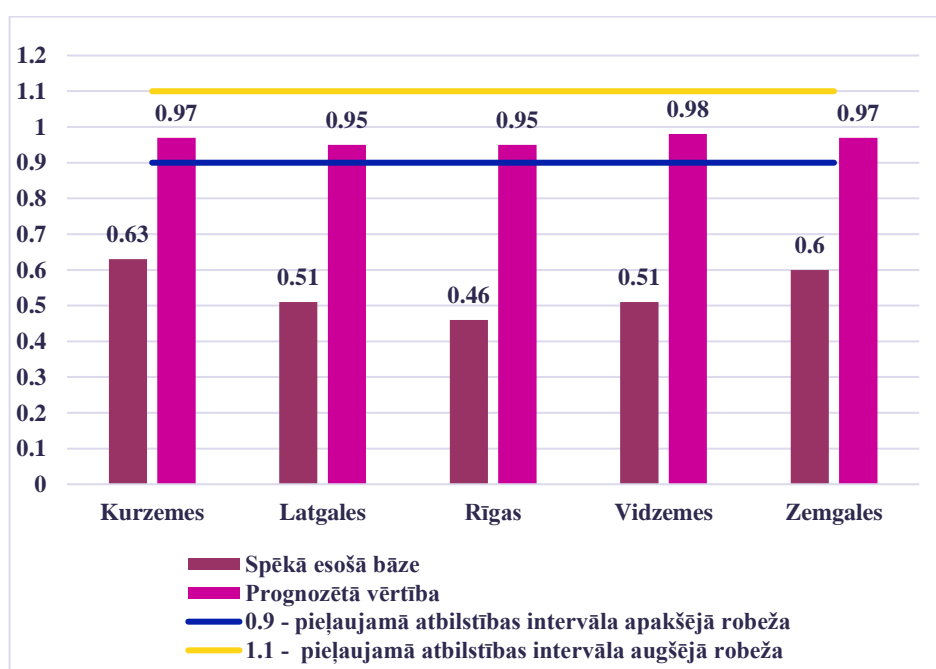
Dzīvojamās apbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņu būtiskākie iemesli:

- izmaiņas, kas saistītas ar nekustamā īpašuma tirgus cenu pieaugumu, salīdzinot ar iepriekšējo bāzes izstrādes periodu;
- izmaiņas, kas saistītas ar kadastrālo vērtību vidējo atbilstību tirgus cenām līmenim 80% apmērā noteikšanu;
- izmaiņas, kas saistītas ar jaunu zonu izveidi un zonu robežu korekciju, lai izvērtētu zemes un ēku atšķirīgos vērtību līmeņus;
- izmaiņas, kas saistītas ar būvniecības perioda izvērtēšanu un būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficientu noteikšanu vērtību zonu griezumā, lai atbilstošāk novērtētu jaunas savrupmājas un jauno projektu dzīvokļus;
- izmaiņas, kas saistītas ar vērtēšanas modeļa pilnveidošanu – detalizētāku labiekārtojumu un standarta apjoma izvērtēšanu;
- izmaiņas, kas saistītas ar apbūvētas daudzdzīvokļu māju apbūves zemes standartplatības izvērtēšanu.

3.1. Neapbūvētas apbūves zemes kadastrālo vērtību izmaiņas

Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemēm valsts līmenī ar spēkā esošo kadastrālo vērtību bāzi atbilstība ir 0.59, kas ir neatbilstoša pret nekustamā īpašuma tirgu uz 2022. gada 1.jūlija. Izstrādājot universālās kadastrālās vērtības aprēķinam vērtību bāzi, tika veikta vērtību zonu robežu korekcija un jaunu zonu izdalīšana, lai izvērtētu zemes atšķirīgos vērtību līmeņus un atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus darījumiem precizētas zemes bāzes vērtības, sasniedzot atbilstību valsts līmenī - 0.96.

21.attēls. Individuālās apbūves zemes kadastrālo vērtību vidējās atbilstība plānošanas reģionos



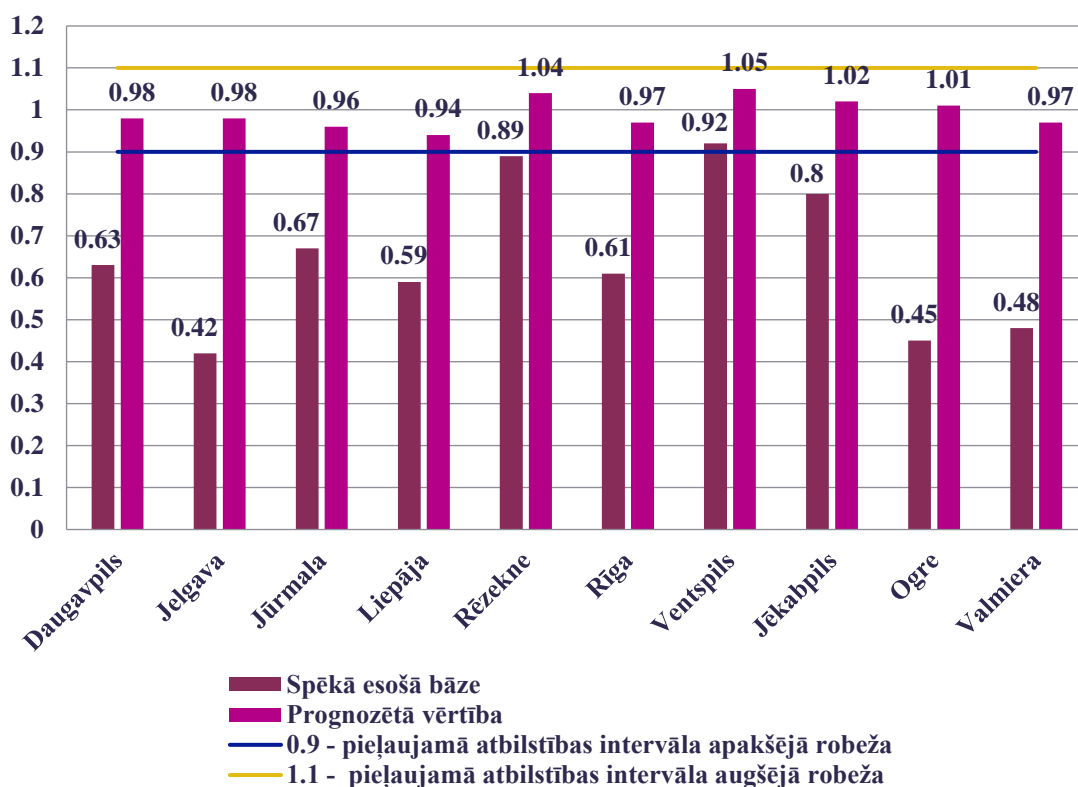
Plānošanas reģionu griezumā individuālās dzīvojamās apbūves zemes bāzes vērtības ir no 0.35 līdz 60 EUR/m², augstākās vērtības ir Rīgas reģiona Pierīgas pašvaldībās: Babītes pagasta Saliēnā - 60 EUR/m², Ādažu novadā pie Mazā Baltezera - 50 EUR/m².

Vidzemes reģionā augstākās vērtības ir Ogres novada Ikšķiles pilsētā - 32 EUR/m², Saulkrastu novadā Saulkrastos pie jūras - 23 EUR/m². Zemgales reģionā, Jelgavas novada Ozolnieku ciemā - 18 EUR/m². Kurzemes reģionā Tukuma novada piejūras teritorijā Ragaciemā, Lapmežciemā, Bigauņciemā - 24 EUR/m², savukārt, Latgales reģionā, Līksnas pagasta teritorijā pie Daugavpils pilsētas - 5.5 EUR/m². Zemākās bāzes vērtības ir novadu lauku teritorijās, kurās apbūves zeme ir mazāk pieprasīta.

Individuālās dzīvojamās apbūves zemes bāzes vērtību valstspilsētās ir no 2.00 EUR/m² līdz 1 200 EUR/m² (Vecrīga). No tipiskajām individuālās apbūves teritorijām maksimālās zemes bāzes vērtība ir Jūrmalā, Majoros (piejūras teritorija ar pirmo apbūves līniju) – 550 EUR/m², savukārt Rīgā – vēsturiskajā Mežaparkā – 110 EUR/m².

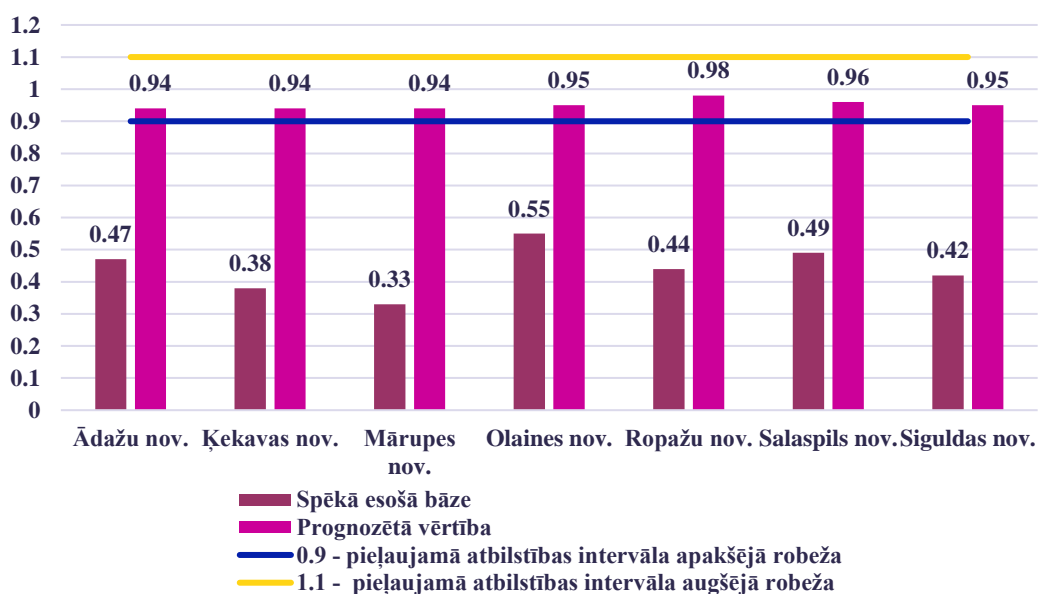
Valstspilsētās individuālās apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes atbilstības rādītāji ir robežas no 0.94 līdz 1.05. (22.attēls)

22.attēls. Individuālās apbūves zemes kadastrālo vērtību vidējās atbilstība valstspilsētās



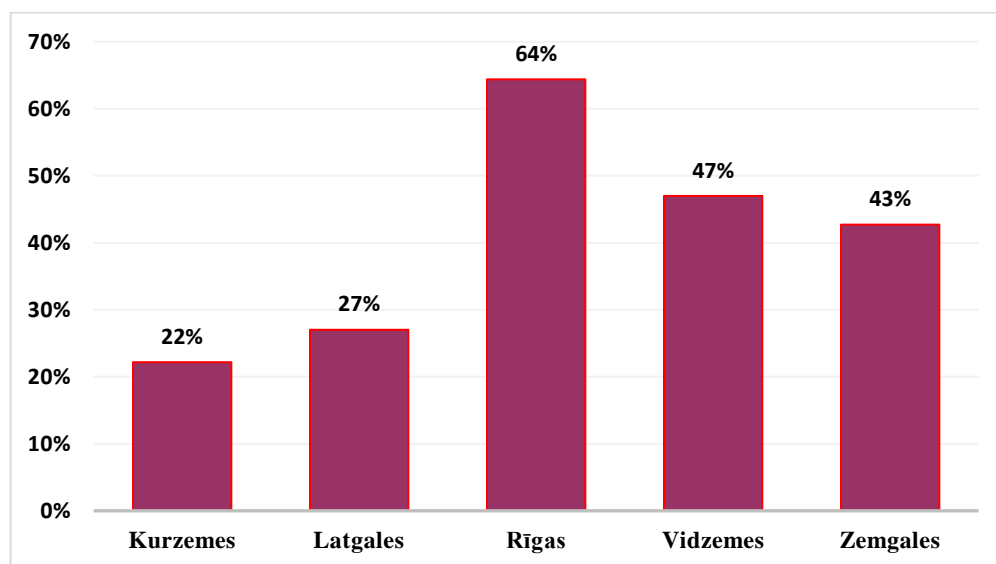
Aktīvākais individuālās apbūves zemes tirgus ar straujāko darījumu cenu kāpumu ir Pierīgas pašvaldībās. Ar spēkā esošo bāzi atbilstība ir no 0.33 līdz 0.55, ar jauno kadastrālo vērtību bāzi atbilstības rādītāji ir robežas no 0.94 līdz 0.98 (23.attēls)

23.attēls. Individuālās apbūves zemes kadastrālo vērtību atbilstība Pierīgas pašvaldībās



Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes kadastrālo vērtību kopsumma valstī, salīdzinot ar spēkā esošām vērtībām, ir pieaugusi par 56%. Lielākais kadastrālo vērtību pieaugums ir Rīgas plānošanas reģionā (24.attēls).

24.attēls. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas individuālās apbūves zemēm plānošanas reģionos, %



Pašvaldībās lielākie kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumi ir pieprasītākajās apbūves teritorijās, kā Jūrmalā, Mārupes novadā un citās Rīgas ietekmes pašvaldībās. Lauku teritorijās, kurās primārā izmantošana ir lauksaimniecība, kadastrālo vērtību izmaiņas ir saistītas ar lauksaimniecības zemes cenu pieaugumu, piemēram, Līvānu novadā bāzes vērtības individuālai apbūves zemei tālākajos pagastos ir paaugstinājušies no 0.28 EUR/m² uz 0.50 EUR/m², jo būtiski pieaudzis zemes vērtību līmeni ar lauksaimniecības (25.attēls).

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

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %*
Mārupes novads	161 441 437	344 522 173	183 080 736	113%
Jūrmala	339 326 254	689 060 431	349 734 177	103%
Siguldas novads	49 387 734	97 781 460	48 393 726	98%
Ķekavas novads	82 671 932	155 032 958	72 361 027	88%
Ogres novads	75 951 731	138 133 012	62 181 280	82%
Saldus novads	14 069 985	23 694 831	9 624 847	68%
Līvānu novads	2 347 808	3 933 224	1 585 416	68%
Preiļu novads	1 726 688	2 864 054	1 137 366	66%
Ropažu novads	135 370 960	223 111 953	87 740 992	65%

Neskatoties uz vispārējo nekustamo īpašumu cenu līmeņa kāpumu, atsevišķās valstspilsētās ir vērojami kadastrālo vērtību kopsummu samazinājumi individuālās apbūves zemei - Rēzeknē un Ventspilī kadastrālo vērtību kopsummu samazinājums ir attiecīgi 15% un 13%. Minētajās pašvaldībās individuālās apbūves zemes tirgū nav vērojams individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes cenu piegums, un kopsummu samazinājumu izsauc metodikas izmaiņas, kas saistītas ar kadastrālo vērtību noteikšanu 80% apmērā no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa.

Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes bāzes vērtību līmeņi valsts griezumā aplūkojami www.kadastrs.lv/ sadaļā VZD e-pakalpojumi tematiskās kartes.

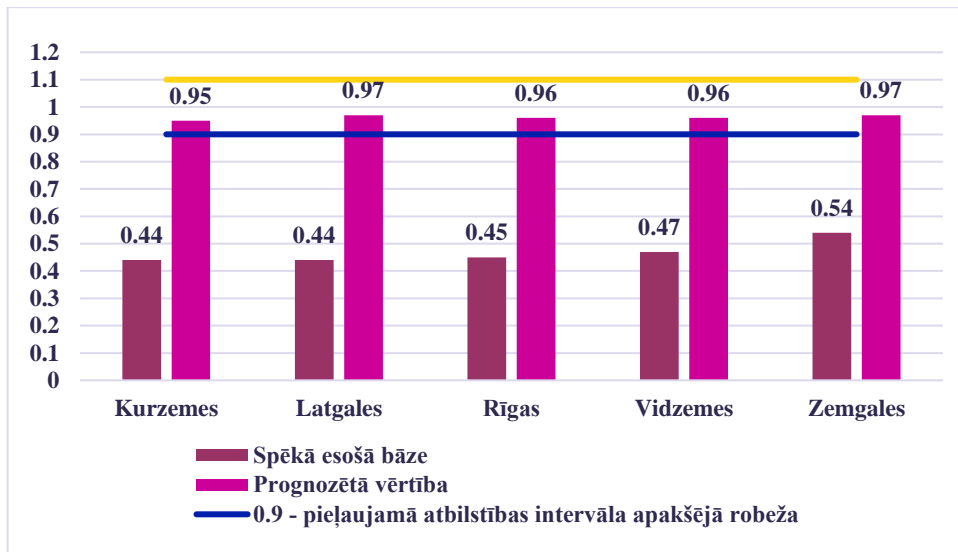
3.2. Savrupmāju kadastrālo vērtību izmaiņas

Galvenie savrupmāju kadastrālo vērtību bāzes izmaiņu iemesli:

- nekustamā īpašuma tirgus cenu pieaugums - salīdzinot ar 2012. gadu, tās ir būtiski augušas gan ēkām, kas būvētas līdz 2000. gadam, gan ēkām, kas būvētas pēc 2000.gada.
- no jauna ieviesta būvniecības perioda ietekmes izvērtēšanu, īpaši jaunām savrupmājām, kas būvētas pēc 2000.gada,
- realizēta detalizētāka labiekārtojumu ietekmes izvērtēšana, kā arī platības ietekme – ar standartapjoma ieviešana.

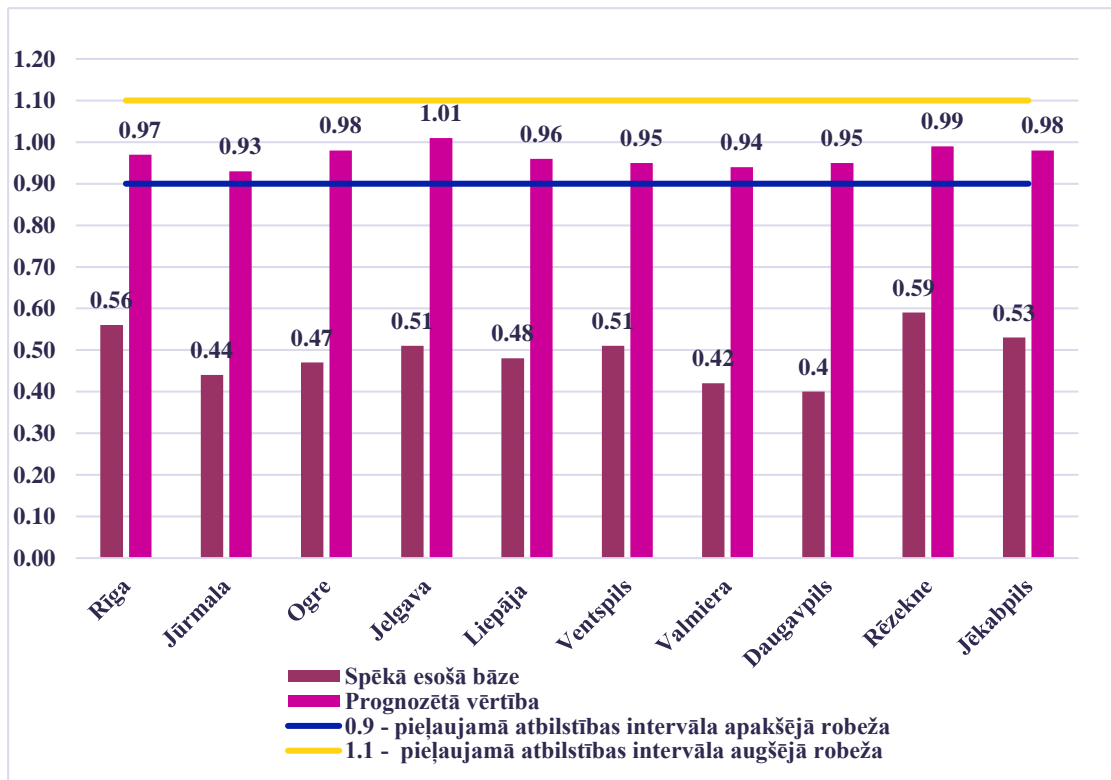
Kopumā teritoriju griezumā cenu pieaugums ir atšķirīgs, straujāks cenu pieaugums vērojams no 2019. gada, atsevišķās teritorijās tas bija konstatējams jau no 2016. gada. Latgalē vērojams lēzenāks savrupmāju cenu pieaugums.

26.attēls. Savrupmāju, kas būvētas pēc 2000.gada kadastrālo vērtību vidējās atbilstības plānošanas reģionos



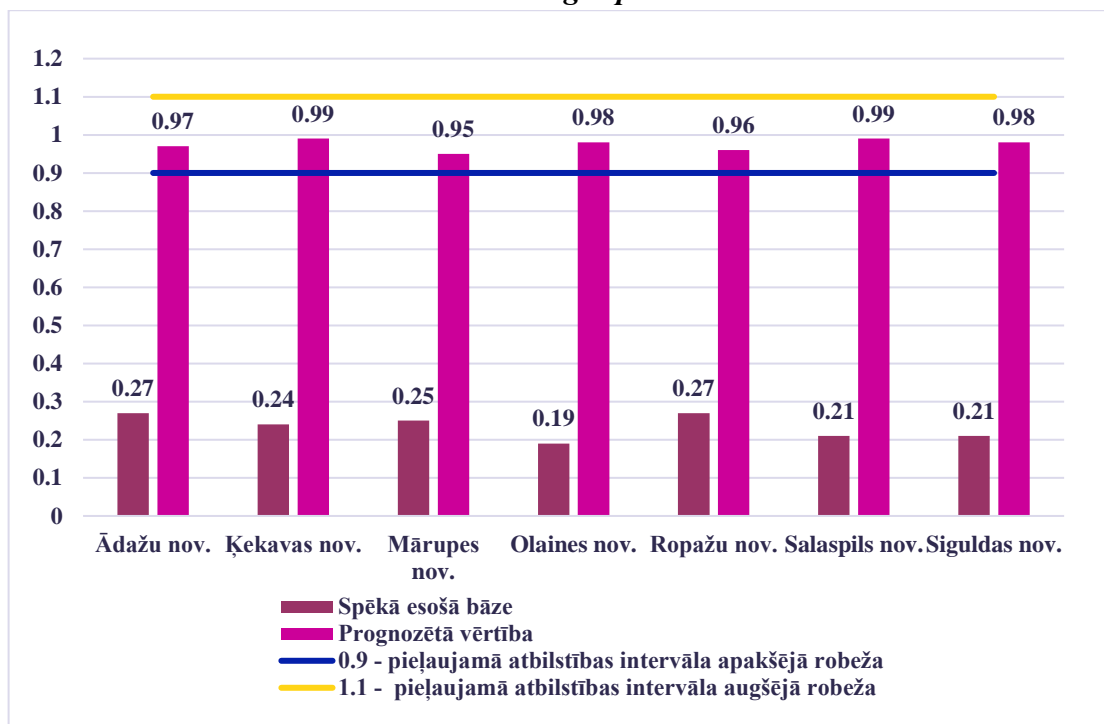
Savrupmājām bāzes vērtību diapazons valstī ir no 45 EUR/m² līdz 1800 EUR/m² (Rīgā centrā, Jūrmalā). No tipiskajām individuālās apbūves teritorijām maksimālās bāzes vērtība ir Jūrmalā, vērtību zonās “Majori - piejūras 1.līnija”, “Dzintari - piejūras 2.līnija” – 1500 EUR/m², savukārt, Rīgā – “Mežaparka rezidences” 1200 EUR/m².

27.attēls. Savrupmāju, kas būvētas līdz 2000.gadam, kadastrālo vērtību vidējās atbilstības valstspilsētās



Dzīvojamās apbūves grupā tika pilnveidota vērtēšanas metodika, ieviešot ēku iedalījumu būvniecības periodos un nosakot atšķirīgus būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficientus pa vērtību zonām, tā sasniedzot būtiski atbilstošāku kadastrālo vērtību savrupmājām, kas būvētas pēc 2000.gada (jaunākajām savrupmājām). Piemēram, 28.attēlā parādīta jauno savrupmāju kadastrālo vērtību vidējās atbilstības Pierīgas pašvaldībās.

28.attēls. Savrupmāju, kas būvētas pēc 2000.gada kadastrālo vērtību vidējās atbilstības Pierīgas pašvaldībās



Kopumā savrupmāju grupā projektētās kadastrālās vērtības, salīdzinot ar spēkā esošām, ir pieaugušas par 126%. Kadastrālo vērtību pieaugumi saistīti ar būvniecības perioda izvērtēšanu, īpaši pēc 2000.gada būvētām ēkām, kā arī nekustamā īpašuma tirgus cenu pieaugumu kopš 2013.gada.

29. attēls. Pašvaldības ar lielāko kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumu savrupmājām (bez valstspilsētām)

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %
Salaspils novads	83 615 159	259 035 432	175 420 273	210%
Olaines novads	82 781 211	256 440 725	173 659 514	210%
Ķekavas novads	206 808 584	601 391 794	394 583 210	191%
Mārupes novads	380 161 951	1 059 667 126	679 505 175	179%
Ādažu novads	227 407 018	596 471 379	369 064 361	162%
Ropažu novads	336 526 948	843 830 286	507 303 338	151%
Siguldas novads	116 534 433	291 480 094	174 945 661	150%
Jelgavas novads	83 841 018	208 778 262	124 937 244	149%
Talsu novads	60 690 265	136 797 234	76 106 969	125%
Saldus novads	40 130 851	90 077 669	49 946 818	124%

Valstspilsētās lielākie vērtību pieaugumi ir Liepājā (30.attēls). Vērtību pieaugumi ir visās pilsētas vērtību zonās, visstraujākais vērtību kāpums ir piejūras teritorijā - Piejūras slimnīcas un atpūtas parka Pērkone apkārtnē un Jūrmalas parks vērtību zonās, kā arī Ezermalas vērtību zonā.

Būtiskas savrupmāju vērtību izmaiņas Daugavpilī ir ne tikai vērtību zonās, kurās dominē jaunā apbūve, bet notikušie tirgus darījumi augstākas cenas uzrāda arī pārējā pilsētas teritorijā.

Jūrmalā saglabājas vienas no augstākajām savrupmāju cenām. Atbilstošākai īpašumu novērtēšanai, bāzes izstrādes procesā ir veikta vēl detālāka vērtību zonu sadalīšana pēc vērtību veidojošajiem faktoriem un vienlaikus arī veikta spēkā esošo vērtību zonu robežu precizēšana, kā rezultātā no jauna izdalītas vērtību zonas gar Lielupes upi Bulduros, Lielupē, Majoros, u.c., nodalīta Jūras ielas un Jomas ielas apbūve.

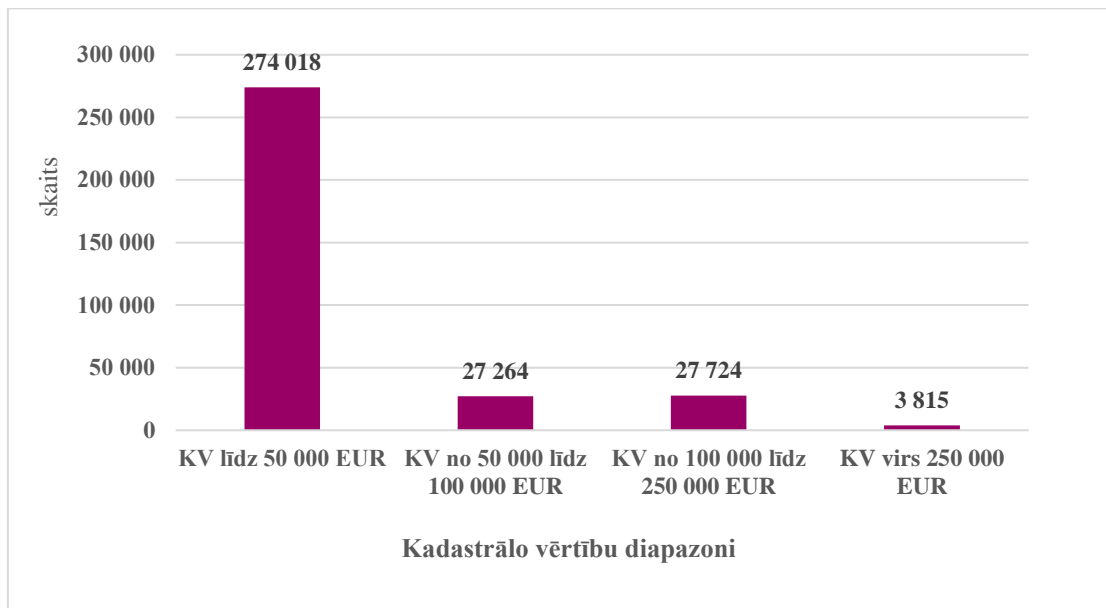
Rīgas pilsētā vērtību pieaugumi ir visās vērtību zonās. Vērtību pieaugums vairāk kā divas reizes ir teritorijās ar īpašu novietojumu – īpašumiem Ķīpsalā ar skatu uz Vecrīgu, Mežaparka rezidences, kā arī teritorijās - Juglasciems, Kaivas ielas apkārtnē, Bergi, Makšķernieku ciemats, Vecdaugava, Āgenskalns, Dzirciems, Ilģuciems, Imanta, Zolitūde, Šampēteris, Bišumuiža, Katlakalns, Beberbeķi, Daugavgrīva. Atbilstoši tirgus cenu izmaiņām, mazāks vērtību pieaugums Rīgā ir savrupmājām Purvciemā, Pļavniekos, Juglas zvēraudzētavā, Bukultos, Mangaļos.

30. attēls. Savrupmāju kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas valstspilsētās, %



Savrupmāju skaits ar kadastrālo vērtību virs 100 tūkst. eiro veido tikai 9% no visām savrupmājām.

31.attēls. Savrupmāju skaits dalījumā pa projektēto kadastrālo vērtību diapazoniem



3.3. Dzīvokļu īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

Dzīvokļu kadastrālo vērtību pieaugumam ir divi galvenie iemesli:

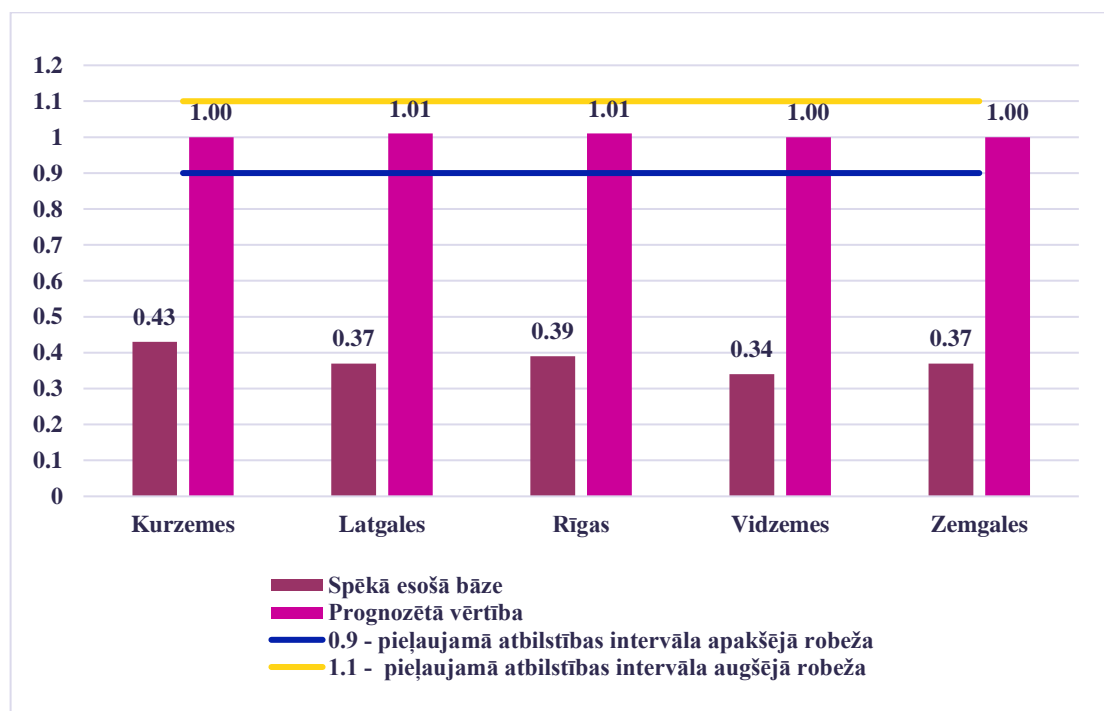
- cenu pieaugums nekustamā īpašuma tirgū gan sērijveida dzīvokļiem, gan pēc 2000.gada būvēto ēku dzīvokļu segmentā;
- dzīvokļiem ēkās, kas būvētas pēc 2000.gada, spēkā esošās kadastrālās vērtības atpalika no nekustamā īpašuma tirgus vairāk nekā pārējām ēkām, jo līdz šim nebija iespēju no Kadastra IS reģistrētās informācijas sistēmiski izdalīt šo ēku segmentu.

Daudzdzīvokļu māju apakšgrupā bāzes vērtības valstī ir attiecīgi no 30 EUR/m² (lauku teritoriju pagastos) līdz 2200 EUR/m² (Rīgas vērtību zonā “Nacionālā bibliotēka, Klīversala”). No izteiktām daudzdzīvokļu apbūves teritorijām dzīvokļiem, kas atrodas līdz 2000.gadam būvētā ēkā, maksimālās bāzes vērtība Rīgā ir vērtību zonās “Vecā Ģertrūdes baznīca, Zaļā iela, 13.vidusskola” 1700 EUR/m², “Teikā” 1300 EUR/m², “Āgenskalns, Āgenskalna priedes” - 1200 EUR/m².

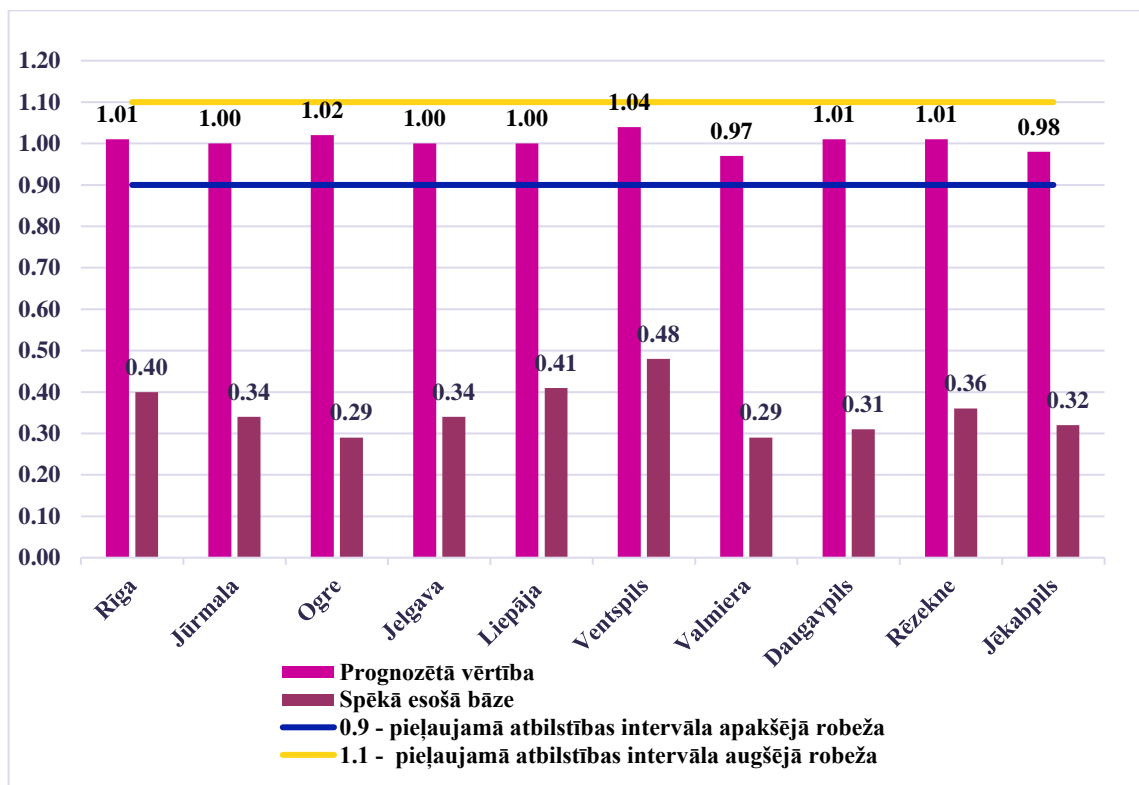
Dzīvokļu bāzes vērtību līmeņi valsts griezumā aplūkojami www.kadastrs.lv/ sadaļā VZD e-pakalpojumi tematiskās kartes.

Dzīvokļu kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma tirgus līmenim ar spēkā esošo vērtību bāzi ir neatbilstoši zema tāpēc, ka tā balstīta uz 2012., 2013. gada nekustamā īpašuma tirgus datiem. Veicot uzlabojumus kadastrālās vērtēšanas metodikā, ieviešot būvniecības perioda korekcijas koeficientu, kas jaunajiem dzīvokļiem tiek diferencēts pa vērtību zonām, detalizētāk izvērtējot labiekārtojumus ir panākta kadastrālo vērtību atbilstība noteiktajam vērtību attiecību intervālam (no 0.9-1.1).

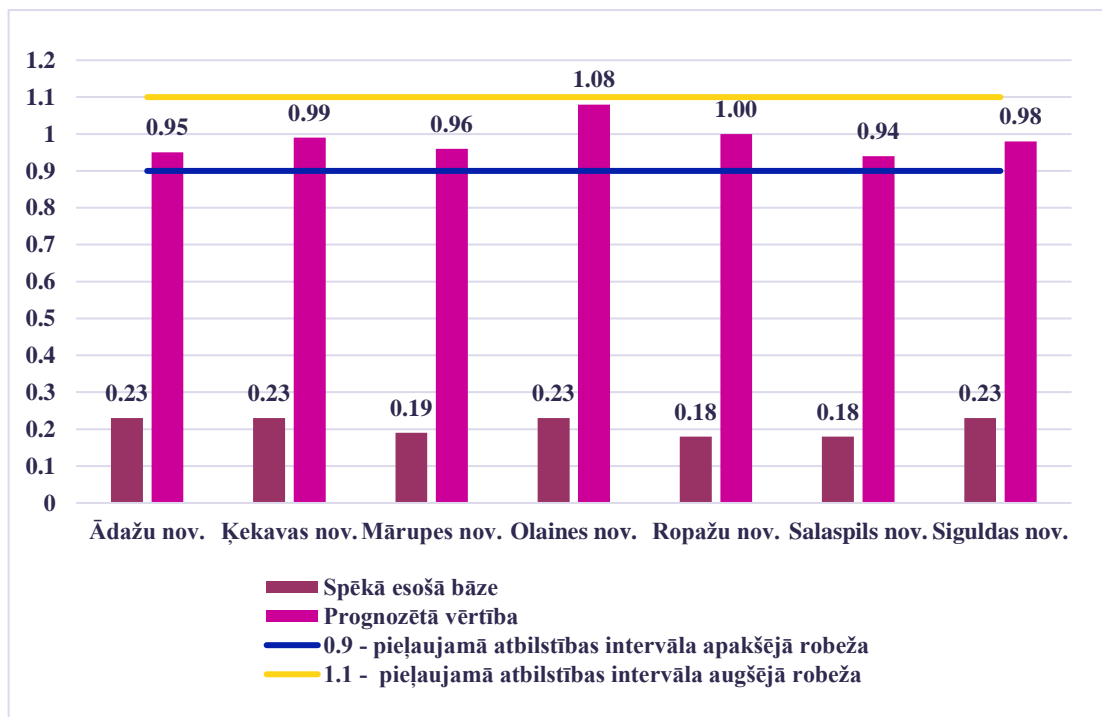
32.attēls. Sērijveida dzīvokļu kadastrālo vērtību vidējās atbilstības plānošanas reģionos



33.attēls. Sērijveida dzīvokļu kadastrālo vērtību vidējās atbilstības valstspilsētās



34.attēls. Jauno projektu dzīvokļu kadastrālo vērtību vidējās atbilstības Pierīgas pašvaldībās



3.3.1. Dzīvokļu kopsummu izmaiņas

Kopējā dzīvokļu projektēto kadastrālo vērtību kopsumma valstī, salīdzinot ar spēkā esošo, ir pieaugusi 2,3 reizes. No visiem dzīvokļiem kadastrālo vērtību pieaugums ir 728 tūkstošiem jeb 97%, savukārt, vērtību samazinājums 23 tūkstošiem jeb 3%. Detalizēti ar kopsummu izmaiņām iespējams iepazīties Dienesta tīmekļa vietnē.

Kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumi pa teritorijām ir atšķirīgi. Lielākie vērtību pieaugumi Pierīgas pašvaldībās (35.attēls), kas saistīts gan ar cenu kāpumu, gan ar būvniecības perioda izvērtēšanu, gan aktīvo jauno daudzdzīvokļu māju būvniecību.

35.attēls. Pašvaldības ar lielāko daudzdzīvokļu māju kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumu

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %
Mārupes novads	137 050 076	519 342 806	382 292 730	279%
Ropažu novads	93 554 808	316 551 047	222 996 239	238%
Ādažu novads	72 571 021	240 081 974	167 510 953	231%
Ķekavas novads	108 628 060	345 329 929	236 701 869	218%
Ogres novads	141 203 909	428 145 101	286 941 192	203%
Siguldas novads	73 148 639	218 923 814	145 775 175	199%
Salaspils novads	111 091 466	314 932 418	203 840 952	183%
Valmieras novads	117 500 668	332 817 313	215 316 645	183%
Jūrmala	363 103 810	1 025 581 047	662 477 237	182%
Cēsu novads	78 452 962	220 058 324	141 605 362	180%
Olaines novads	72 598 735	203 433 551	130 834 816	180%

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

Pašvaldība	Dzīvokļu skaits (20 un vairāk)
Rīga	3 542
Jūrmala	1 272
Mārupes novads	719
Ropažu novads	205
Ādažu novads	117
Ogres novads	115
Ķekavas novads	95
Salaspils novads	49
Siguldas novads	39
Liepāja	23

Dzīvokļu kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumi parādīti 37.attēlā. Valstspilsētu vidū lielākais kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums ir Ogres pilsētā, kas saistīts gan ar

ģeogrāfisko novietojumu attiecībā pret galvaspilsētu, gan ar samērā plašo dzīvojamo fondu un salīdzinoši lētākiem un pieejamākiem dzīvokļiem kā Rīgā. Līdzīgi faktori ietekmējuši vērtību pieaugumu arī Jelgavā un Jūrmalā, Kauguros. Valmierā dzīvokļu vērtības ir pieaugušas, jo pilsētā vērojama veiksmīga industriālā attīstība un ir laba darba vietu pieejamība. Rīgā un pārējās valstspilsētās vērtību pieaugumi pamatā saistīti ar vispārējo dzīvokļu cenu līmeņa pieaugumu.

37.attēls. Dzīvokļu kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas valstspilsētās, %

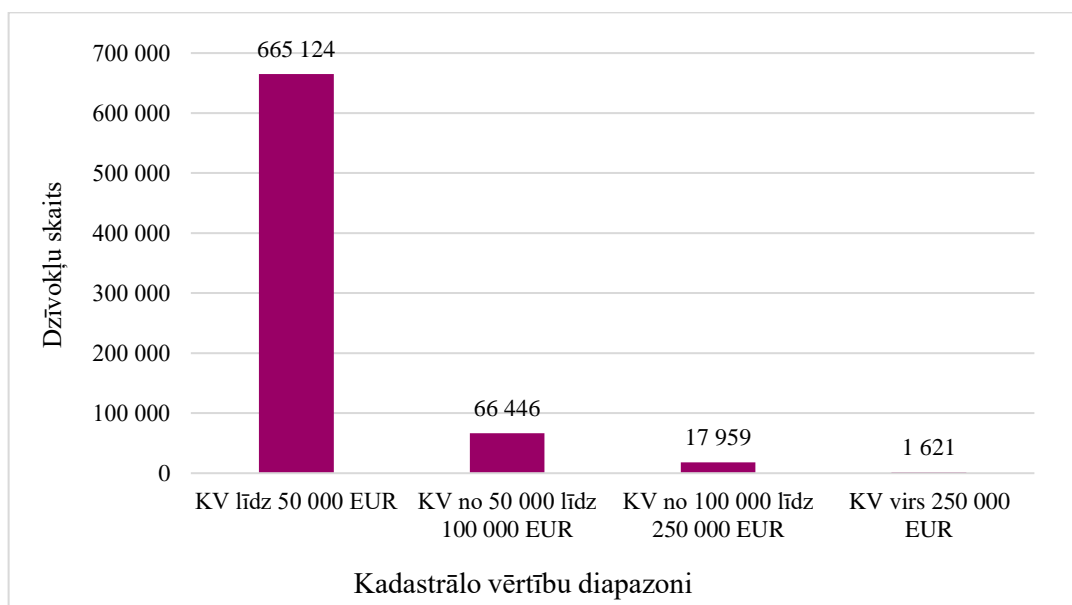


Vērtību samazinājums skar tikai 3% dzīvokļu. Samazinājumi saistīti ar vērtību aprēķina izmaiņām (detalizētāku labiekārtojuma “apkure” izvērtēšanu) vai nebūtisku dzīvokļu cenu samazinājumu (pamatā lauku teritorijās), vai nodalot mazvērtīgākas, dzīvošanai mazāk pievilcīgas teritorijas, piemēram, pilsētu nomales, ražošanas teritorijas.

Līdzīgi kā savrupmājām, arī dzīvokļiem kaut to kopsummu pieaugums procentuāli liels, tomēr lielākajā daļā “vecajiem” dzīvokļiem (ar būvniecības periodu līdz 2000.gadam) jaunās kadastrālās vērtības nepieaug vai pat samazināsies, jo dzīvojamais fonds ir samērā novecojis.

Dzīvokļu skaits ar kadastrālo vērtību virs 100 tūkst. eiro sastāda tikai 2,6% dzīvokļu (38.attēls).

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



Kadastrālo vērtību atbilstība tirgus cenām nav panākta pārbūvētām un/vai atjaunotām savrupmājām un dzīvokļiem renovētās daudzdzīvokļu mājās. Tirgus informācija šajā nekustamā īpašuma segmentā uzrāda lielākas darījumu summas, nekā par padomju laikā būvētām un uzturētām savrupmājām un dzīvokļiem. Pašlaik Kadastra IS nav reģistrēti pilnvērtīgi dati par veiktiem ēkas atjaunošanas darbiem vai energoefektivitāti, un nav sasniedzams rezultāts, lai atjaunotām dzīvojamām mājām un dzīvokļiem kadastrālā vērtība būtu iespējami atbilstošāka tirgus situācijai.

Saglabājas problemātika arī tā saucamo “ekskluzīvo” īpašumu grupā, kurai nav izdevies noteikt ekskluzivitātes parametrus un veikt vērtēšanas modeļa pilnveidošanu. Tā saucamie “ekskluzīvie” īpašumi ar papildus kvalitātes rādītājiem – piemēram, baseini individuālajās dzīvojamās mājās vai individuālās dzīvojamās mājas ar ļoti lielām platībām, kas ir plānoti ziemas dārziem vai saviesīgiem pasākumiem, bieži otrreizējā nekustamā īpašuma tirgū saskaras ar problēmām tās realizēt, tāpēc kadastrālā vērtēšanā nav nostiprināts jēdziens “ekskluzīvs” īpašums ar atšķirīgu zemes un ēku kadastrālo vērtību bāzi.

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

Vērtēšanas noteikumu 34.punkts nosaka kadastrālo vērtību bāzes pārskatā ietvert savrupmāju apbūves teritorijās izvērtēto procentuālo zemes un ēku sadalījumu kopējā īpašuma tirgus vērtībā pa teritoriju grupām. Lai novērtētu izstrādātās vērtību bāzes atbilstību nekustamā īpašuma tirgus darījumu informācijai, savrupmāju apbūves teritorijās izvērtē zemes un ēkas daļas procentuālo sadalījumu kopējā īpašuma vērtībā.

Analizēti savrupmāju darījumi par laika periodu no 2012.gada līdz 2022.gada 1.jūlijam, kas atbilst brīvā tirgus definīcijai (darījumu cena nav mākslīgi samazināta vai palielināta). Analīzē izmantoti pēc apbūves rakstura salīdzināmi darījumi: zemes kopplatība apbūves teritorijās no 500 līdz 4000 m², laukos līdz 3 ha, savrupmājas kopplatība 60 – 250 m².

Analizējot iegūtos rezultātus, konstatēts, ka valstī izteiktās savrupmāju apbūves teritorijās zemes īpatsvars darījumos ir lielāks lielajās pilsētās, savukārt mazāks pilsētu nomalēs un lauku teritorijās.

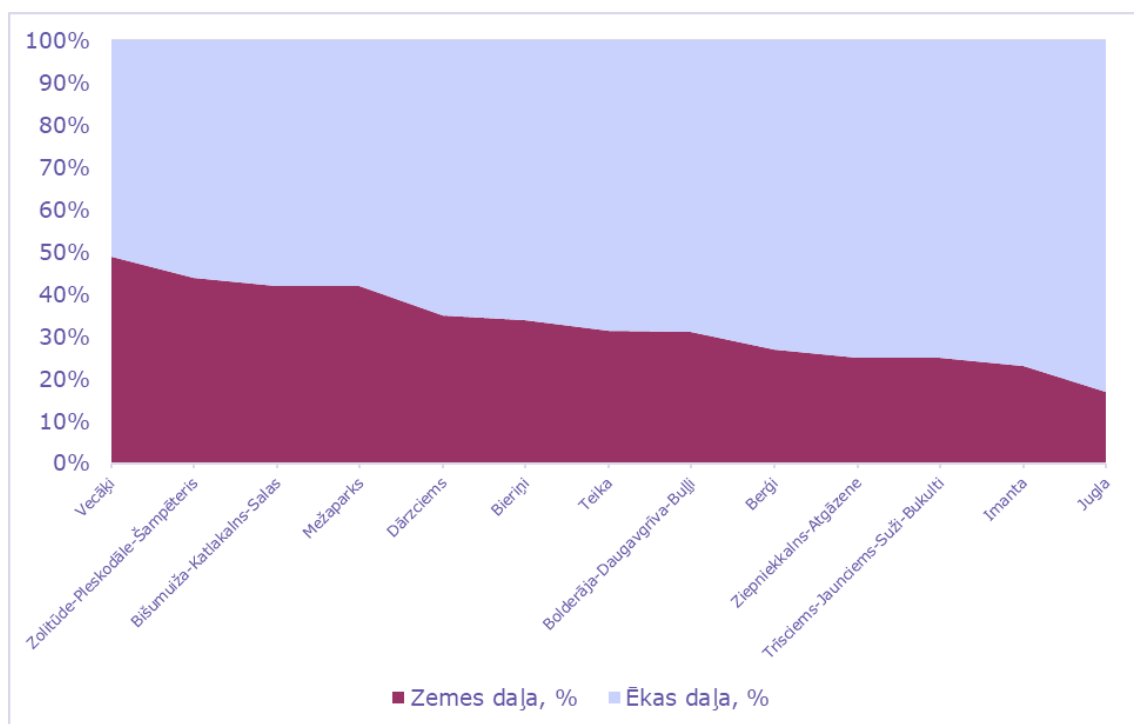
Valstī zemes īpatsvara sadalījumu īpašuma kopējā vērtībā raksturo šādi procenti:

- valstspilsētās vidēji 15-40% (15% pilsētu nomalēs, virs 40% pieprasītās teritorijās, piemēram, Rīgā Mežaparka dzīvojamā apkaimē),
- pārējās pilsētās (pilsētās ar augstāku vērtību līmeni*), Rīgas plānošanas reģiona pašvaldībās 15-30%,
- mazpilsētās (pilsētās ar zemāku vērtību līmeni*) 15-20%,
- lauku teritorijā, ciemos 10-20%,

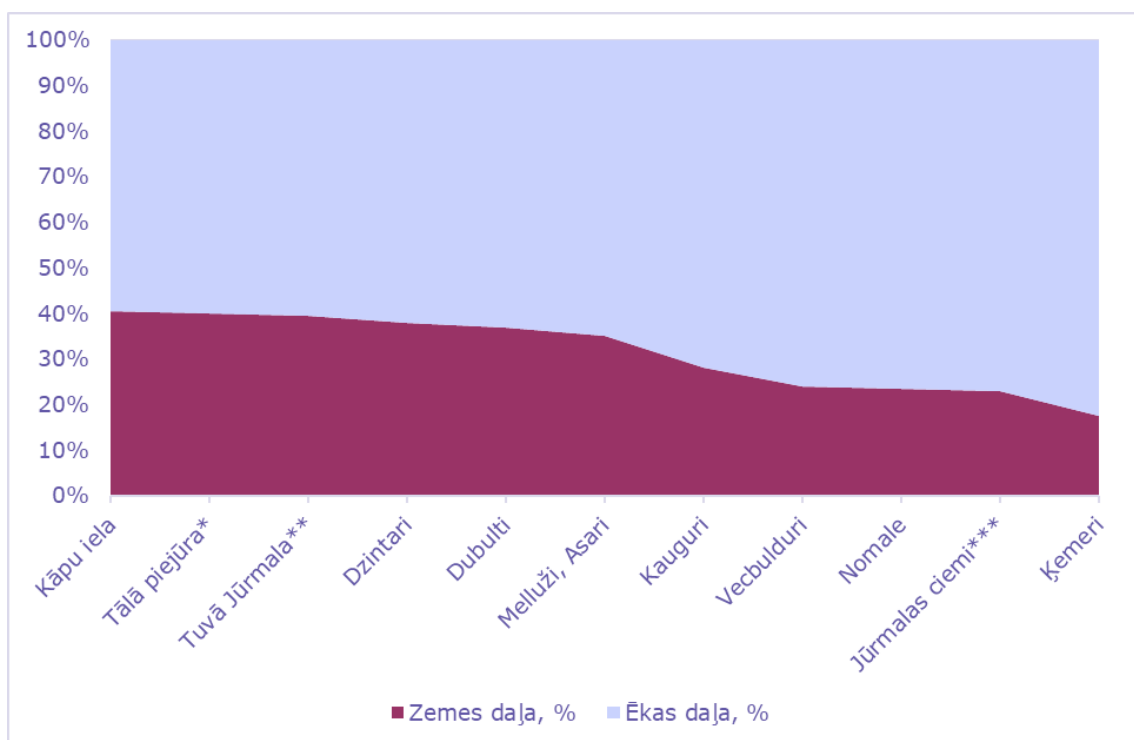
* Informācija par pilsētu dalījumu vērtību līmeņos atrodama Dienesta tīmekļvietnē: <https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darījumu-cenas-savrupmajam>

Valstī lielākie zemes daļas īpatsvari kopējā īpašuma tirgus vērtībā ir Rīgā un Jūrmalā (39. un 40.attēli) centra un pieprasītākajās vērtību zonās notikušajos savrupmāju darījumos, kas apliecina atrašanās vietas būtisko ietekmi darījumā. Kadastrālajā vērtēšanā īpašuma atrašanās vieta tiek izvērtēta caur vērtību zonu.

39.attēls. Zemes un ēku procentuālais sadalījums kopējā īpašuma tirgus vērtībā Rīgā



40.attēls. Zemes un ēku procentuālais sadalījums kopējā īpašuma tirgus vērtībā Jūrmalā

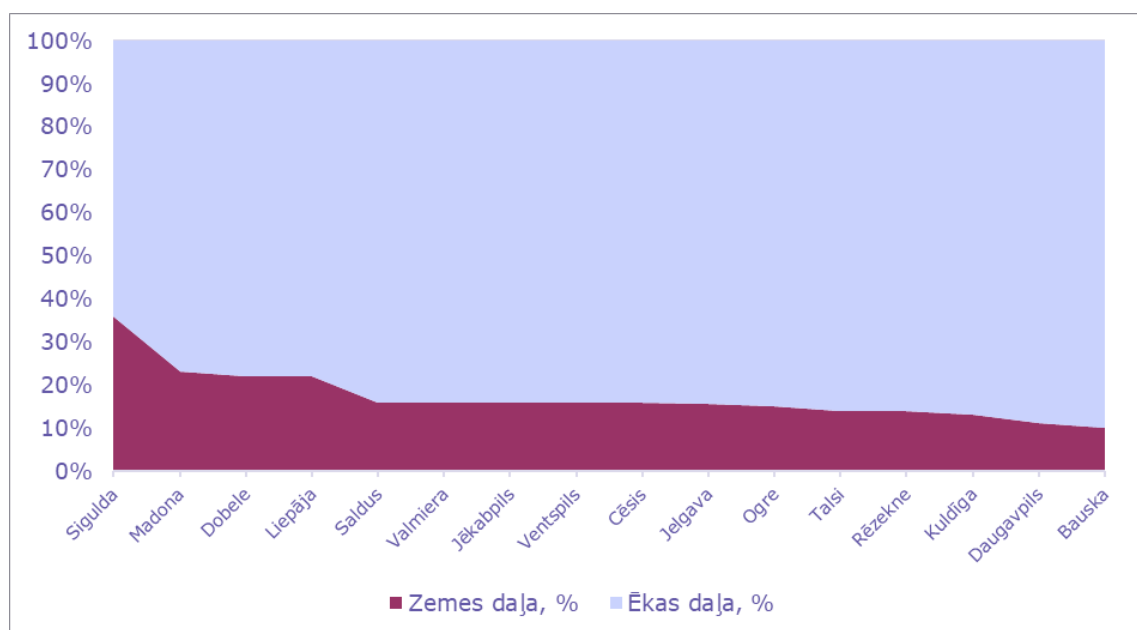


*Tālā piejūra – Vaivari, Pumpuri

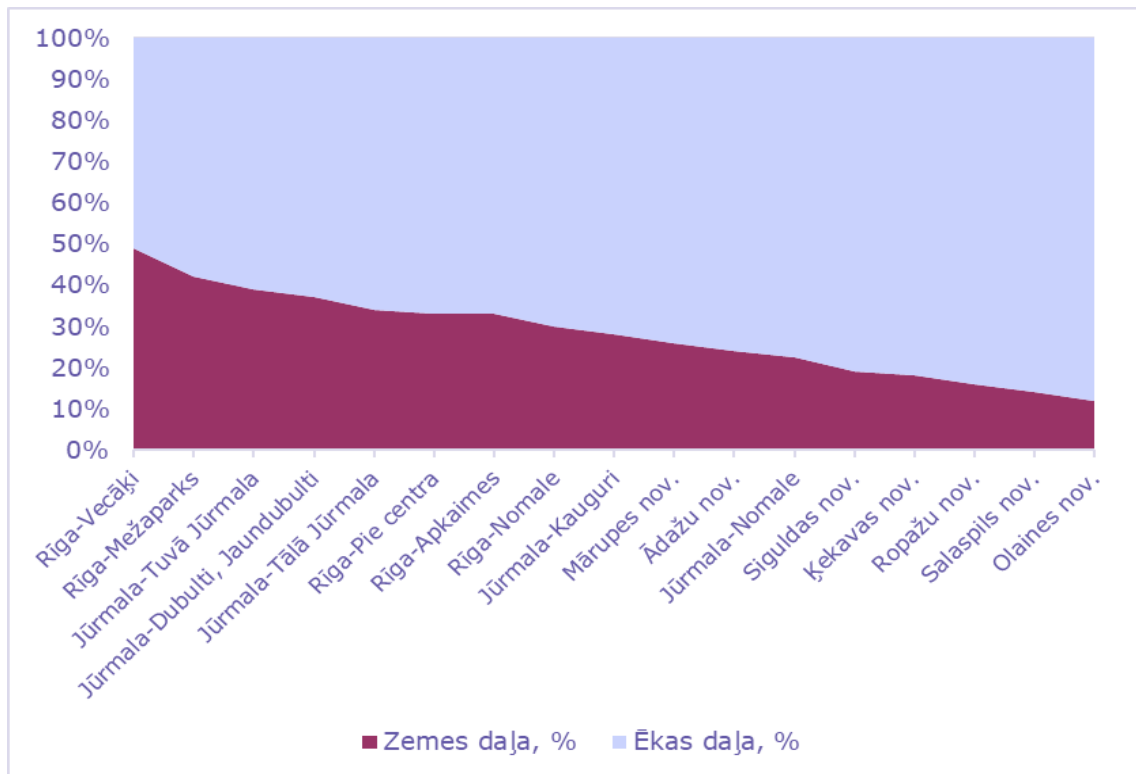
**Tuvā Jūrmala – Bulduri, Lielupe, Majori

***Jūrmalas ciemi – Priedaine, Valteri, Sloka

41.attēls. Zemes un ēku procentuālais sadalījums kopējā īpašuma tirgus vērtībā valstspilsētās (izņemot Rīgu un Jūrmalu) un pārējās pilsētās



42.attēls. Zemes un ēku procentuālais sadalījums kopējā īpašuma tirgus vērtībā Rīgas reģionā (Rīga, Jūrmala, Pierīgas pašvaldības)



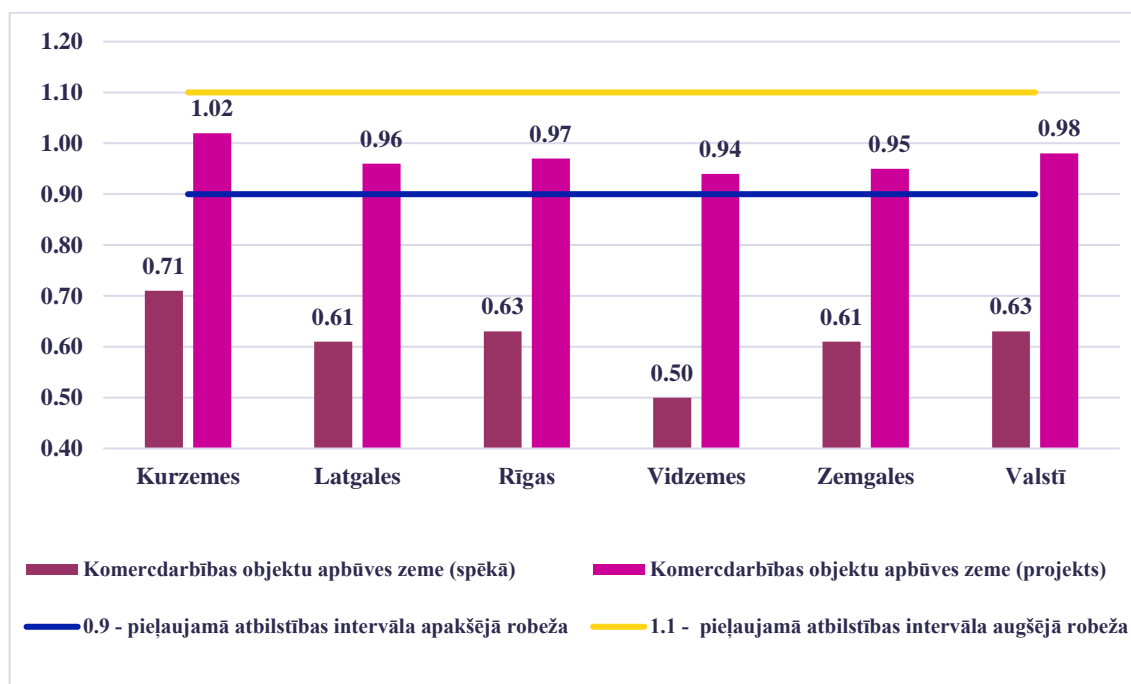
4. Komerccapbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

Komerccapbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņu iemesli nosacīti sadalīti šādās grupās:

- izmaiņas, kas saistītas ar nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņām;
- izmaiņas, kas saistītas ar jaunu zonu izveidi un zonu robežu korekciju, lai izvērtētu zemes un ēku atšķirīgos vērtību līmeņus (piemēram, piepilsētu zonas);
- izmaiņas, kas saistītas ar lauksaimniecības zemes cenu kāpumu, piemēram, sabiedriskās apbūves grupā ievērojamu procentuālo pieaugumu veido zaļo zonu vērtību pieaugums, jo dabas pamatnes vērtības ir salīdzināmas ar lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtībām;
- izmaiņas, kas saistītas ar būvniecības perioda noteikšanu, lai atbilstošāk novērtētu jaunās biroju un tirdzniecības ēkas;
- izmaiņas, kas saistītas ar fiziskā nolietojuma metodikas pārskatīšanu;
- labiekārtojumu izvērtēšanu (apkure);
- izmaiņas, kas saistītas ar platību dalījumu iekštelpās un ārtelpas (izņemot apjuntas estrādes).

Komerccapbūves apbūves zemes atbilstība nekustamā īpašuma tirgus līmenim ar spēkā esošo kadastrālo vērtību bāzi ir neatbilstoši zema, tāpēc ka tā balstīta uz 2012., 2013. gada nekustamā īpašuma tirgus datiem. Veicot nepieciešamās izmaiņas kadastrālo vērtību bāzē, tiek panākta kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma tirgus vērtību līmenim (no 0.9-1.1).

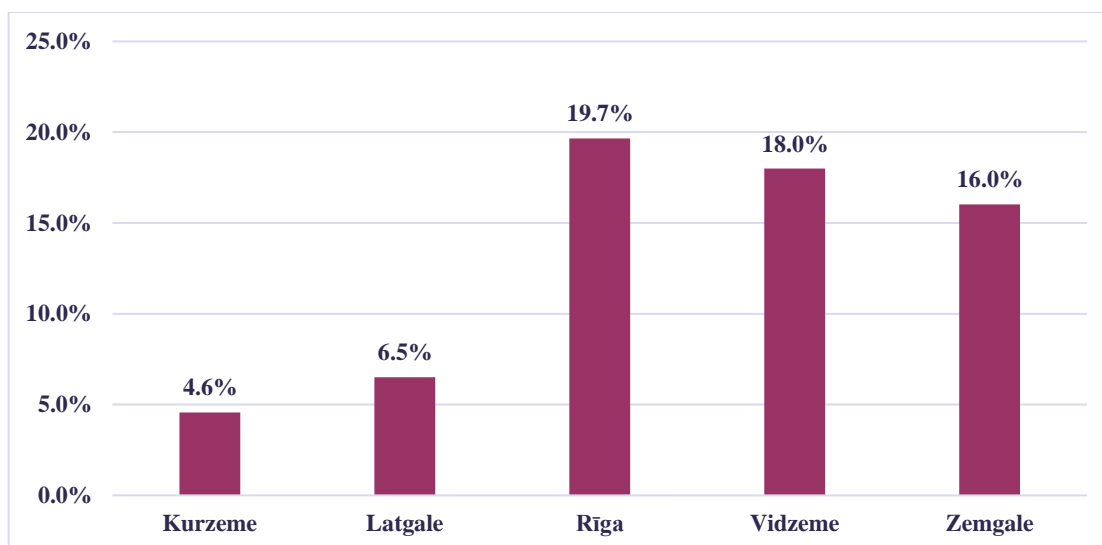
43.attēls. Komerccapbūves zemes kadastrālo vērtību vidējās atbilstības pa reģioniem



4.1. Komerccapbūves objektu kopsummu izmaiņas

Komerccapbūves objektu apbūves zemei kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums valstī ir 19%. Lielākais kadastrālo vērtību pieaugums ir Rīgas reģionā (44.attēls).

44.attēls. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas komercdarbības objektu apbūves zemēm reģionos, %



Pašvaldībās lielākie kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumi ir teritorijās ar straujāku attīstību pēdējos gados, kā arī teritorijās ar augstāku vērtību līmeni, kā Jūrmalā un Pierīgā. Citviet Latvijā liels kadastrālo vērtību pieaugums ir Ventspils, Jelgavas un Rēzeknes novados, kur viens no pieauguma iemesliem ir straujais lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu kāpums, līdz ar to pieaugumi vērojami arī citos segmentos.

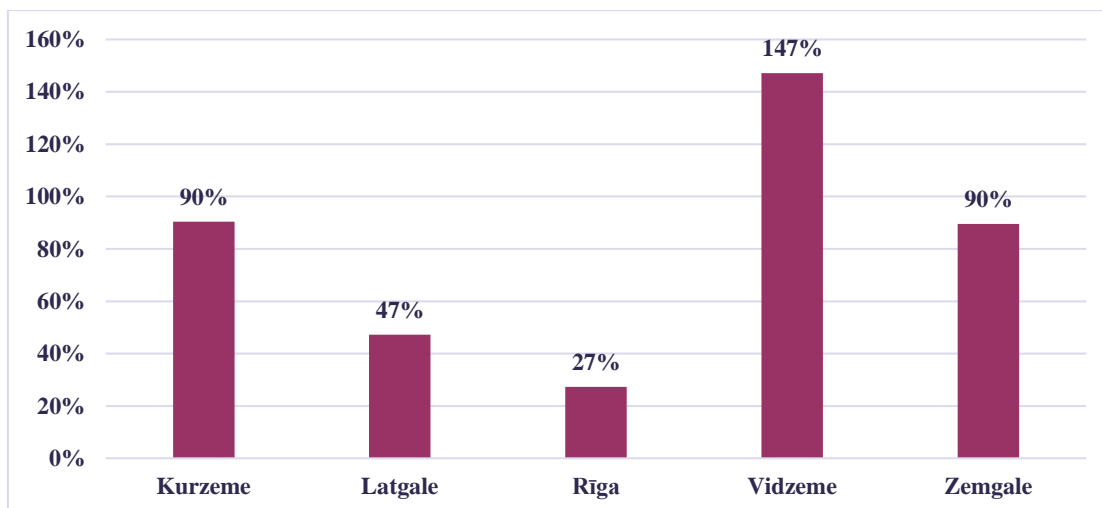
45. attēls. Pašvaldības ar lielāko kadastrālo vērtību kopsummu % pieaugumu komercdarbības objektu apbūves zemēm

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %
Jūrmala	85 609 781	190 300 814	104 691 033	122%
Olaines novads	1 670 642	2 955 108	1 284 467	77%
Ventspils novads	719 362	1 257 889	538 527	75%
Salaspils novads	3 237 044	5 197 838	1 960 794	61%
Jelgavas novads	1 932 392	3 015 928	1 083 536	56%
Ogres novads	6 647 836	10 283 807	3 635 971	55%
Rēzeknes novads	354 379	539 626	185 248	52%
Mārupes novads	33 813 708	51 196 240	17 382 532	51%
Dienvidkurzemes novads	1 702 221	2 575 725	873 503	51%
Ķekavas novads	10 351 400	15 341 518	4 990 118	48%
Siguldas novads	6 408 753	9 456 748	3 047 995	48%
Ādažu novads	5 874 841	8 603 790	2 728 949	46%

Sabiedriskās apbūves segmentā lielākie kadastrālo vērtību kopsummas pieaugumi vērojami reģionos, kur teritorijās vairāk sastopamas dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zemes, kas arī ietilpst sabiedriskās apbūves segmentā, šo zemju bāzes vērtība ir saistīta ar lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību. Līdz ar to lielās kopsummu izmaiņas

sabiedriskās apbūves segmentā pamatā ir saistītas ar straujo lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu kāpumu. Kopsummu izmaiņas reģionos parādītas 46.attēlā.

46. attēls Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas sabiedriskās apbūves un dabas pamatnes un rekreācijas zemēm reģionos, %



Lielākie kadastrālo vērtību kopsummu kāpumi veidojas novados, kuros attiecīgi ir ievērojami lauksaimniecības zemes vērtību kāpumi (47.attēls).

47. attēls. Pašvaldības ar lielāko kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumu sabiedriskās apbūves un dabas pamatnes un rekreācijas zemei

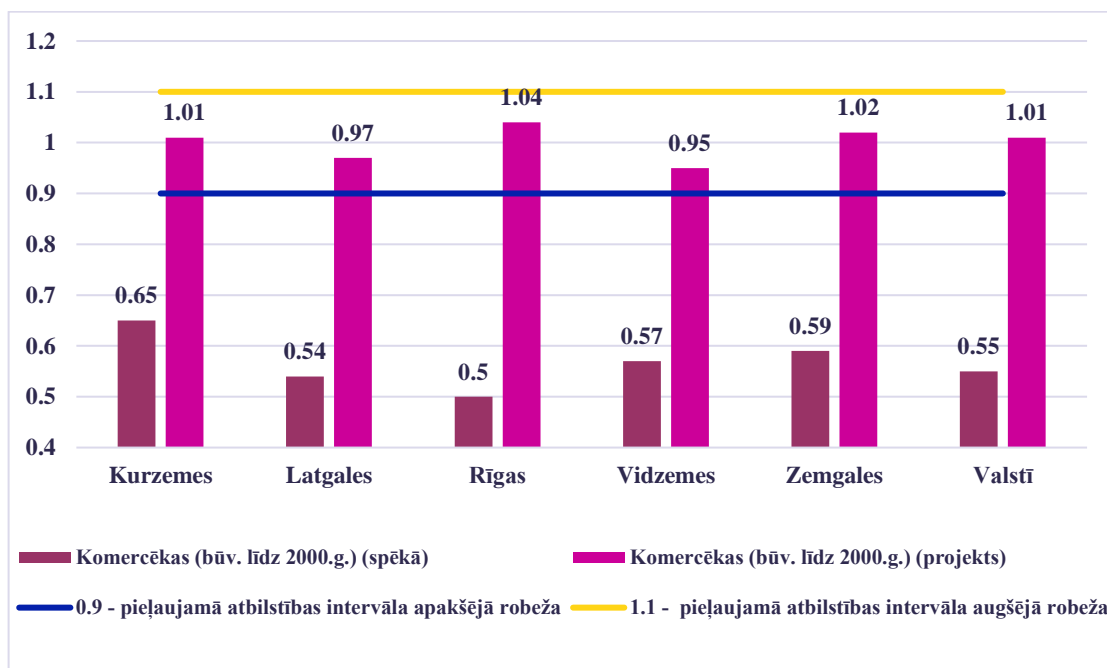
Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %
Ventspils novads	921 144	3 304 650	2 383 506	259%
Dienvidkurzemes novads	3 527 575	12 447 567	8 919 992	253%
Saulkrastu novads	7 349 231	25 471 338	18 122 107	247%
Varakļānu novads	126 542	430 136	303 595	240%
Saldus novads	1 798 409	5 711 357	3 912 948	218%
Tukuma novads	4 481 002	12 910 439	8 429 437	188%
Jelgavas novads	2 390 770	6 654 350	4 263 580	178%
Rēzeknes novads	780 719	2 075 882	1 295 163	166%
Kuldīgas novads	2 075 075	5 410 653	3 335 579	161%
Alūksnes novads	2 092 079	5 435 444	3 343 365	160%

Kadastrālo vērtību kopsummu samazinājums komercdarbības objektu apbūves zemei vērojams Krāslavas un Valkas novados attiecīgi 26% un 20%. Ir jānorāda, ka arī citos novados, kaut kopējā kadastrālo vērtību kopsumma nesamazinās, ir iespējami gadījumi, kad atsevišķiem īpašumiem vērtības samazinās zonu robežu vai bāzes rādītāju izmaiņu rezultātā vai citu iepriekšminēto iemeslu dēļ.

4.2. Komerccēku kadastrālo vērtību izmaiņas

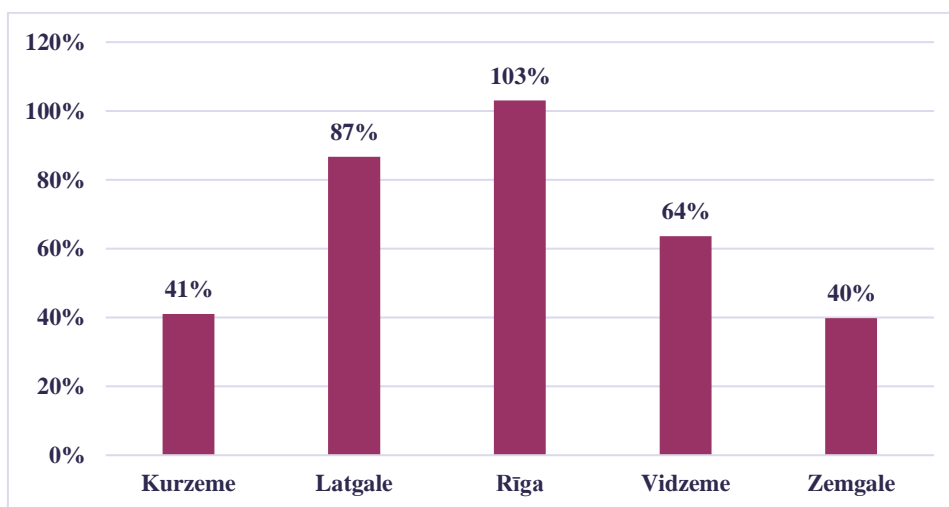
Veicot uzlabojumus kadastrālās vērtēšanas modeļos, ieviešot būvniecības perioda korekcijas koeficientu, izvērtējot platību sadalījumu un labiekārtojumus, kā arī pārskatot fiziskā nolietojuma noteikšanas metodiku, ir panākta kadastrālo vērtību atbilstība noteiktajam vērtību attiecību intervālam (no 0.9-1.1). Izmaiņas atspoguļotas 48.attēlā.

48.attēls. Komerccapbūves kadastrālo vērtību vidējās atbilstības pa reģioniem



Komerccēkām kadastrālo vērtību kopsummas valstī pieaug par 95%. Komerccēku kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas reģionos parādītas 49.attēlā.

49. attēls. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas komercēkām reģionos, %



Galvenās izmaiņas komercēku segmentā saistītas ar cenu izmaiņām tirgū un jauno ēku (būvētas pēc 2000.gada) vērtēšanu, ieviešot būvniecības perioda izvērtēšanu. Lielākais komercēku kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums ir Jūrmalā un Pierīgas novados, kur koncentrējas lielākā daļa jaunās komercapbūves kā arī atsevišķos Latgales novados, kur iepriekš vērtības ir bijušas zemas (50.attēls).

50.attēls. Pašvaldības ar lielākiem komercēku kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumiem

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņa s, %
Jūrmala	134 624 944	406 882 712	272 257 768	202%
Mārupes novads	65 784 790	186 373 431	120 588 641	183%
Ādažu novads	11 709 776	28 176 749	16 466 973	141%
Ropažu novads	40 766 617	93 680 443	52 913 826	130%
Salaspils novads	13 959 862	31 590 170	17 630 308	126%
Līvānu novads	2 387 219	5 234 953	2 847 734	119%
Olaines novads	8 765 308	18 966 418	10 201 110	116%
Jēkabpils novads	14 614 109	31 460 155	16 846 046	115%
Ķekavas novads	19 834 412	42 365 106	22 530 694	114%
Rēzeknes novads	3 381 100	7 137 794	3 756 694	111%

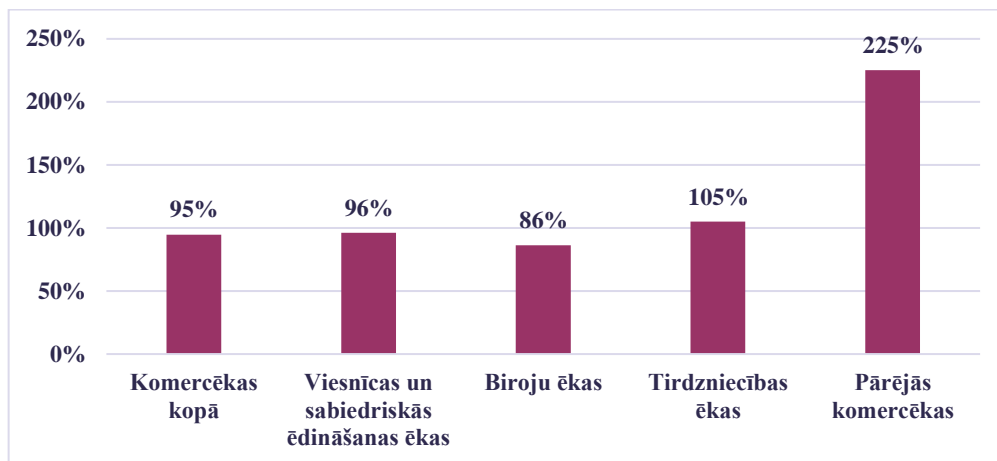
Ja jaunajām komercēkām pieaugumu pilsētās galvenokārt veido jauno tirdzniecības un biroju ēku būvniecība, tad lauku teritorijās lielāks īpatsvars ir viesmīlības sektorā – atpūtas ēku būvniecība (51.attēls).

51.attēls. Pašvaldības ar lielāko jauno komercēku (būvētas pēc 2000.gada) skaitu

Teritorijas grupa	Pašvaldība	Komercēku skaits	
		līdz 2000.g.	pēc 2000.g.
Pilsēta	Rīga	3326	748
	Jūrmala	627	209
	Ventspils	340	108
	Liepāja	438	101
	Daugavpils	562	71
Lauku teritorija	Talsu novads	428	240
	Cēsu novads	419	227
	Ventspils novads	170	189
	Dienvidkurzemes novads	464	181
	Tukuma novads	533	172

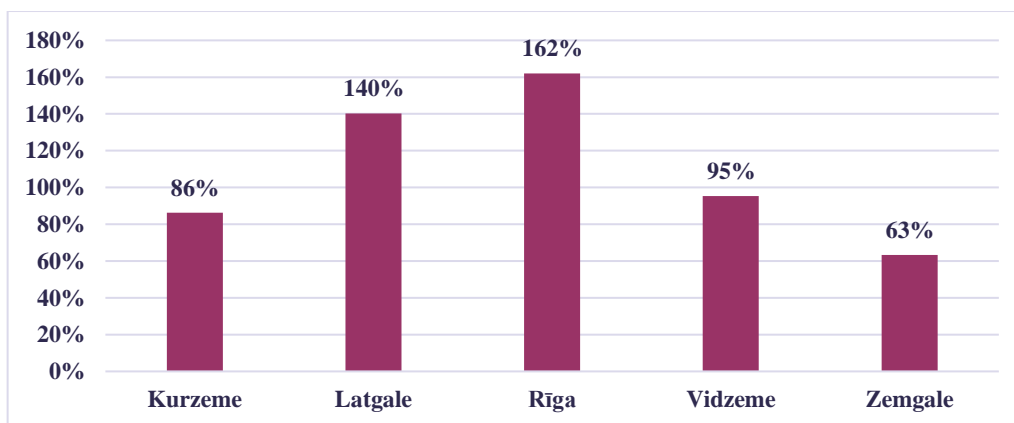
Komercēku kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumi pa ēku apakšgrupām parādīti 52.attēlā. Būtiski lielāks kopsummu pieaugums “Pārējām komercēkām”, kur iekļauta ir ēku apakšgrupai “Atpūtas ēkas ar daļēju labiekārtojumu vai bez labiekārtojuma”, kur, kā iepriekš minēts, atcelts standartapjoma korekcijas koeficients 60 zonās, kur šādu ēku, kas iepriekš atbilda vasaras sezonā izmantojamām nelielām (ar platību līdz 40 m²) kempingu tipu ēkām, nav, bet ēkas tips “Atpūtas ēkas” bieži ticis piemērots ēkām, kas pēc būtības ir savrupmājas, tādā veidā radot neatbilstošas kadastrālās vērtības.

52.attēls. Komercēku kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumi pa ēku apakšgrupām



Savukārt sabiedriskās apbūves ēkām kadastrālo vērtību kopsummā valstī pieaug par 144%. Tas skaidrojams ar komercdarbības ēku tirgus cenu pieaugumu kā arī ar būvniecības izmaksu pieaugumu, kas ir par pamatu šādu ēku vērtēšanā. Sabiedrisko ēku kadastrālo vērtību kopsummā izmaiņas reģionos parādītas 53.attēlā.

53.attēls. Kadastrālo vērtību kopsummā izmaiņas sabiedriskās apbūves ēkām reģionos, %

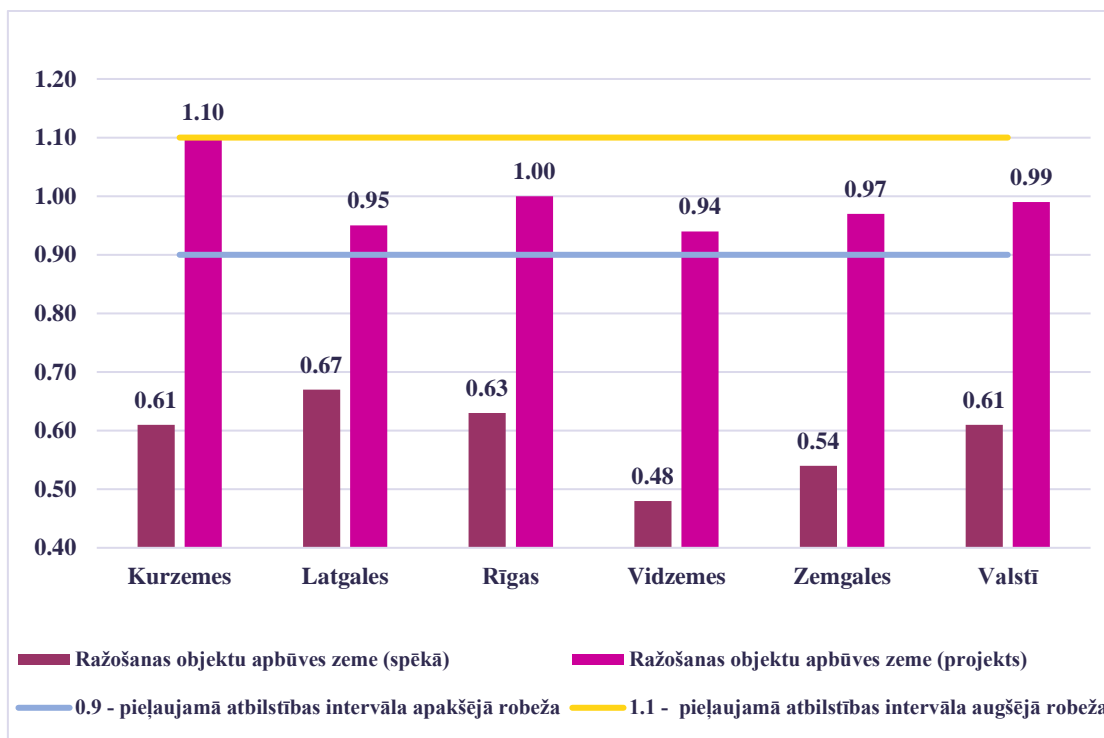


5. Ražošanas īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

Ražošanas īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņu iemesli pamatā līdzīgi kā iepriekš minēti pie dzīvojamās un komercapbūves īpašumiem. Spēkā esošo kadastrālo vērtību bāze ir balstīta uz 2012., 2013. gada nekustamā īpašuma tirgus datiem.

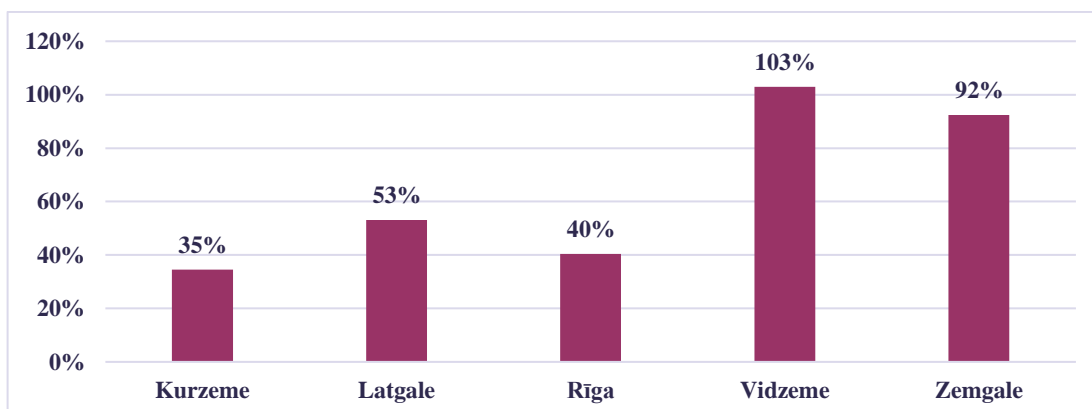
Veicot zemes bāzes vērtību korekciju, tiek panākta kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma tirgus vērtību līmenim (no 0.9-1.1). Izmaiņas atspoguļotas 54.attēlā

54.attēls. Zemes kadastrālo vērtību vidējās atbilstības pa reģioniem



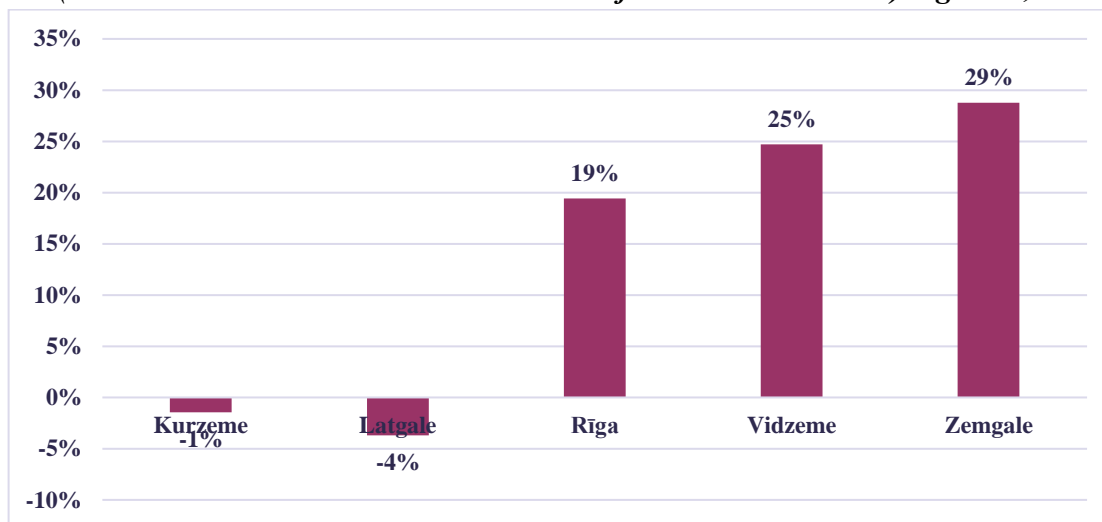
Valstī ražošanas grupas apbūves zemēm kadastrālo vērtību kopsumma pieaugusi par 49%, savukārt, pieaugumi pa reģioniem parādīti 55. attēlā.

55. attēls Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas ražošanas apbūves grupas zemēm reģionos, %



Valstī kopumā lielākie kopsummu pieaugumi vērojami ražošanas īpašumu grupā ietilpstošajām infrastruktūras (ceļu, dzelzceļu) zemēm – valstī kopumā 153%, kas saistīts ar lauksaimniecības zemes bāzes vērtību izmaiņām, savukārt, ražošanas objektu apbūves zemes lietošanas mērķiem pieaugums vērojams 16 %, minimālas izmaiņas līdz 5% Kurzemē un Latgalē un 20-30 % Rīgas, Vidzemes un Zemgales reģionos (56.attēls).

56.attēls. Zemes kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas ražošanas apbūves grupas zemēm (bez inženiertehnisko tīklu un satiksmes infrastruktūras zemēm) reģionos, %



Zemei lielākais kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums vērojams lauku pagastos, ko izsauc jau iepriekš minētais lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību kāpums (57.attēls). Vērtību paaugstināšanos ražošanas apbūves segmentā rada arī vispārējais cenu kāpums nekustamā īpašuma tirgū.

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

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %
Ventspils novads	1 424 272	2 626 638	1 202 367	84%
Dienvidkurzemes novads	3 744 080	6 516 211	2 772 132	74%
Jelgavas novads	5 637 290	9 757 699	4 120 410	73%
Madonas novads	3 207 791	5 384 078	2 176 287	68%
Saldus novads	5 057 703	8 389 734	3 332 031	66%
Saulkrastu novads	646 604	1 064 490	417 886	65%
Rēzeknes novads	1 560 549	2 477 242	916 692	59%
Siguldas novads	6 769 738	10 674 693	3 904 955	58%
Tukuma novads	6 043 614	9 467 441	3 423 827	57%
Mārupes novads	7 964 547	12 026 909	4 062 362	51%

Cenu pieaugums vērojams arī valstspilsētās. Skaitliski lielāks zonu skaits, kur pieaug ražošanas objektu apbūves zemes cenas, ir Jelgavā, Jūrmalā, Liepājā, Ogrē, Valmierā un Rīgā,

savukārt Ventspilī, Daugavpilī, Jēkabpilī un Rēzeknē cenas augušas atsevišķās vietās. Visvairāk valstspilsētu cenas mainījušās mikrorajonos un izteiktās dzīvojamās apbūves zonās, kas izskaidrojams ar cenu kāpumu šajā segmentā. Neskatoties uz vispārējo nekustamo īpašumu cenu līmeņa kāpumu atsevišķās valstspilsētās ir vērojami kadastrālo vērtību kopsummu samazinājumi ražošanas apbūves zemei.

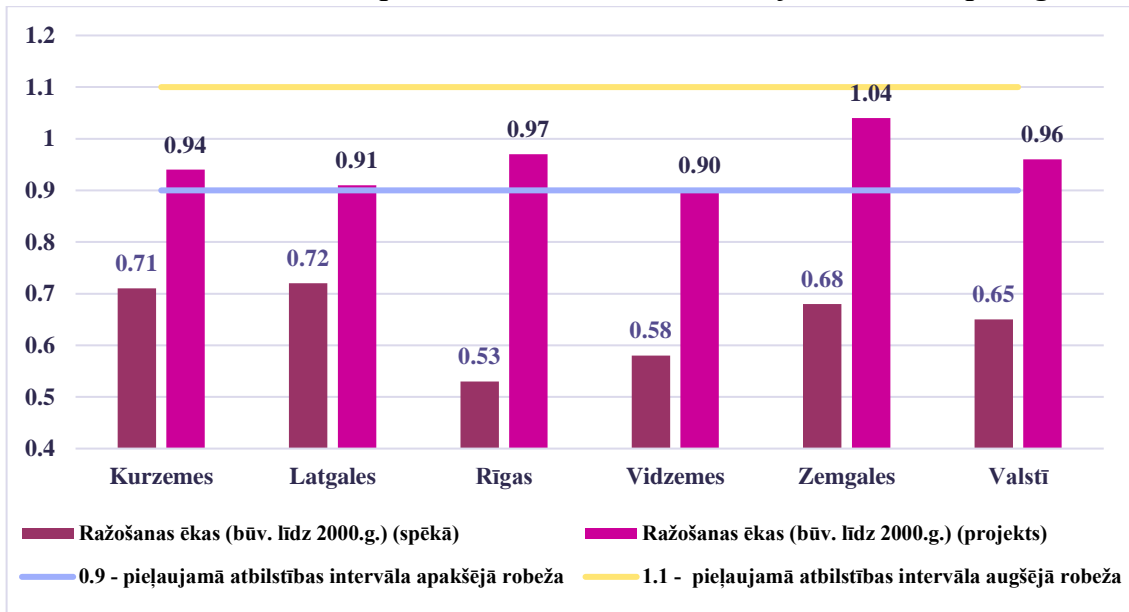
Valstspilsētu kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas zemei parādītas 58.attēlā.

58. attēls. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas ražošanas apbūves grupas zemēm valstspilsētās, %

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %
Jelgava	14 209 779	18 022 655	3 812 876	27%
Rēzekne	6 087 225	7 431 344	1 344 120	22%
Ogre	3 537 399	4 187 809	650 410	18%
Rīga	282 056 762	332 470 039	50 413 277	18%
Jēkabpils	5 002 346	5 362 163	359 817	7%
Valmiera	6 530 405	6 117 951	-412 454	-6%
Jūrmala	6 964 958	6 225 067	-739 892	-11%
Liepāja	46 099 884	37 633 226	-8 466 659	-18%
Ventspils	22 189 364	16 447 673	-5 741 691	-26%
Daugavpils	15 894 396	11 768 410	-4 125 986	-26%

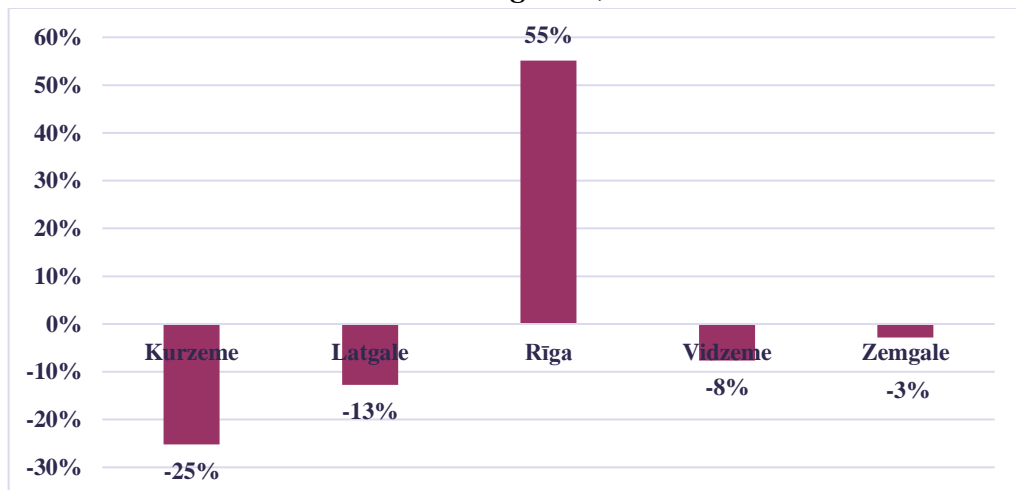
Papildus bāzes vērtību korekcijai, veicot uzlabojumus kadastrālās vērtēšanas modeļos, ir panākta kadastrālo vērtību atbilstība noteiktajam vērtību attiecību intervālam arī apbūvētas ražošanas zemes (ražošanas ēku) segmentā. Atbilstības izmaiņas atspoguļotas 59.attēlā.

59.attēls. Ražošanas apbūves kadastrālo vērtību vidējās atbilstības pa reģioniem



Ražošanas ēkām kadastrālo vērtību kopsumma valstī pieaugusi par 26%, kur lielākās izmaiņas ir Rīgas reģionā (60.attēls), kas galvenokārt saistītas ar būvniecības perioda korekcijas koeficienta ieviešanu ēkām, kas būvētās pēc 2000.gada. Izmaiņas pa valstspilsētām parādītas 61. attēlā.

60.attēls. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas ražošanas ēkām reģionos, %



61.attēls. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas ražošanas grupas ēkām valstspilsētās, %

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %
Rīga	691 366 916	1 157 264 235	465 897 319	67%
Jēkabpils	13 774 700	16 594 938	2 820 238	20%
Jelgava	44 068 796	45 557 273	1 488 477	3%
Valmiera	20 950 212	21 055 078	104 866	1%
Rēzekne	14 901 418	14 330 787	-570 631	-4%
Jūrmala	15 697 807	14 333 233	-1 364 574	-9%
Ogre	15 901 526	13 546 798	-2 354 728	-15%
Daugavpils	55 482 725	46 676 426	-8 806 299	-16%
Liepāja	107 283 330	72 033 653	-35 249 677	-33%
Ventspils	128 538 648	86 235 514	-42 303 134	-33%

Ražošanas ēkām lielākie kopsummu pieaugumi ir Rīgā un tuvajās Pierīgas teritorijās, kurās ir lielāks jauno ēku īpatsvars, kā arī straujāk augušas nekustamo īpašumu cenas (62.attēls).

62.attēls. Pašvaldības ar lielākiem ražošanas ēku (izņemot noliktavas un citas ražošanas palīgēkas) kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumiem

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņas, %
Rīga	235 962 067	497 117 274	261 155 207	111%
Ropažu novads	21 331 694	43 711 805	22 380 111	105%
Mārupes novads	19 077 010	38 162 670	19 085 660	100%
Salaspils novads	7 604 297	13 245 162	5 640 865	74%

Ražošanas ēku kadastrālo vērtību kopsummu samazinājumi ir 16 pašvaldībās (63. attēls), bet 2 pašvaldībās – nemainās. Kopsummu samazinājumus izsauc:

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

63.attēls. Pašvaldības ar lielākiem ražošanas ēku (izņemot noliktavas un citas ražošanas palīgēkas) kadastrālo vērtību kopsummu samazinājumiem

Pašvaldība	Spēkā, EUR	Projekts, EUR	Izmaiņas, EUR	Izmaiņa s, %
Liepāja	43 902 859	34 161 293	-9 741 566	-22%
Augšdaugavas novads	2 424 450	1 893 430	-531 020	-22%
Valkas novads	1 542 399	1 277 745	-264 654	-17%
Ogres novads	14 267 968	12 088 378	-2 179 590	-15%
Jelgavas novads	7 789 506	6 613 490	-1 176 016	-15%
Jūrmala	4 971 933	4 273 544	-698 389	-14%
Siguldas novads	7 433 726	6 513 174	-920 552	-12%
Daugavpils	29 693 699	26 469 082	-3 224 617	-11%

Papildus informācija

Tīmekļvietnē www.vzd.gov.lv publicēts:

- pārskats par kadastrālo vērtību bāzes izstrādi, tai skaitā meža zemei, apbūves zemei un nedzīvojamām ēkām;
- kadastrālās vērtības atbilstības novērtējuma apraksts un datu kopas;
- kadastrālo vērtību kopsummas 1. un 2. līmeņa administratīvo teritoriju un nekustamā īpašuma grupu griezumā un to izmaiņas.

Portālā www.kadastrs.lv publicēts:

- universālās kadastrālās vērtības visiem kadastra objektiem;
- izstrādātā kadastrālo vērtību bāze – vērtību zonējumi universālās vērtības aprēķinam, bāzes vērtības, zemes standartplatības, ēku standartapjomi un korekcijas koeficienti, būvniecības perioda korekcijas koeficienti;
- informācija par kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmantotajiem nekustamā īpašuma darījumiem (zemes, zemes un ēkas, dzīvokļa darījumi);
- kadastrālo vērtību bāzes pamatojums pa vērtību zonām (zonā esošā infrastruktūra, primārā izmantošana, kadastra objektu statistika, darījumu skaits, darījumu summas diapazons);
- bāzes vērtību pārskata kartes (individuālā apbūves zeme, daudzdzīvokļu apbūves zeme, lauksaimniecībā izmantojamā zeme, savrupmājas, daudzdzīvokļu mājas, komercēkas, ražošanas ēkas);
- pārskata kartes par viena kvadrātmetra universālo kadastrālo vērtību un galvenajiem objekta vērtību ietekmējošiem rādītājiem – zemes vienībai, ēkai un nekustamajam īpašumam, kas sastāv no vienas apbūvētas zemes vienības, uz kuras atrodas nekustamajā īpašumā ietilpstošās ēkas.

Nekustamā īpašuma vērtēšanas departaments

01.10.2024