Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana
Piemērs: zemes bāzes rādītāju noteikšana apbūves vērtību zonā "Imanta, Anniņmuiža" (Nr. 3-0001000-124)

Tekstā lietotie saīsinājumi:
NĪ – nekustamais īpašums;
KV – kadastrālā vērtība;
NILM – nekustamā īpašuma lietošanas mērķis;
BV – bāzes vērtība.

Vērtību zonas raksturojums

Pirms bāzes rādītāju noteikšanas veic spēkā esošā vērtību zonējuma izvērtēšanu saistībā ar noritošajiem procesiem NĪ tirgū un teritorijas attīstību. Izvērtējot notikušo darījumu vērtību līmeņus plašākā teritorijā, veic pārbaudi, vai vērtību zonā nav mainījušies vērtību veidojošie faktori, teritorijas attīstība, apbūves raksturs, kas izraisa atšķirības NĪ tirgus vērtību līmenī. Tāpat vienlaikus pieņem lēmumu par zonu robežas izmaiņu nepieciešamību.

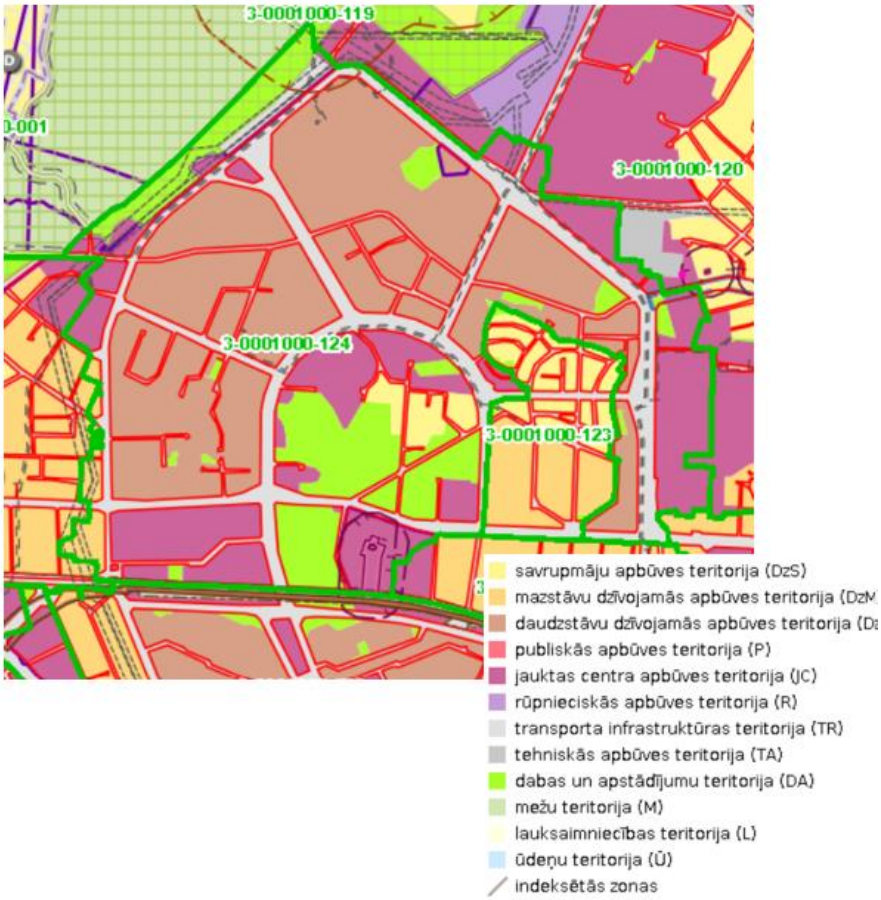
Vērtību zonējuma izvērtēšanai izmantojamā informācija:

- teritorijas plānojums;
- NĪ tirgus informācija (t.sk. NĪ tirgus piedāvājumi);
- Kadastra informācijas sistēmas statistika;
- Kadastrs.lv publicētās tematiskās kartes;
- pašvaldības papildus sniegtā informācija;
- teritorijas apsekošana apvidū.

1.attēls. Vērtību zona "Imanta, Anniņmuiža", numurs 3-0001000-124

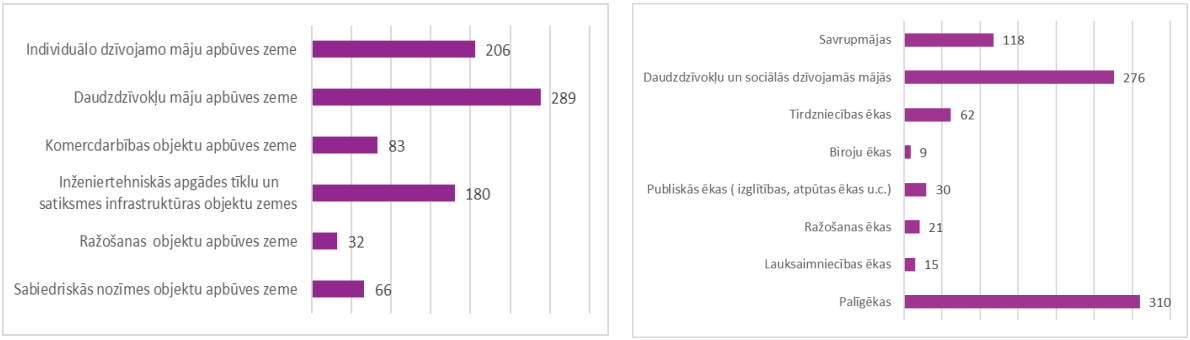
Teritorija *Imanta, Anniņmuiža* ir dzīvojamās apbūves vērtību zona (1.attēls), kur teritorijas plānojumā dominē dzīvojamā apbūve, pārsvarā daudzdzīvokļu daudzstāvu māju apbūve (2.attēls). Vairāk kā 40% ir 6 un vairāk stāvu daudzdzīvokļu apbūve. Komercdarbības un sabiedriskās apbūves objektu apbūve pārsvarā nodrošina vietējo iedzīvotāju vajadzības - tirdzniecības objekti, ārstniecības, izglītības iestādes, tirgus un citi sociālo pakalpojumu objekti.

Ražošanas objektu apbūve nav tipiska ~ 10%, tai skaitā auto mazgātavas, noliktavas. Lielākie ražošanas objekti atrodas bijušās Radiotehnikas rūpnīcas teritorijā.



2.attēls. Rīgas teritorijas plānojuma fragments

Līdzīgi kā teritorijas plānojumā arī kadastra informācijas sistēmā reģistrētie dati norāda, ka vērtību zonā dominē dzīvojamo māju apbūve (3.attēls).



3.attēls. Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto zemes vienību un ēku skaits

Kompleksi izvērtējot teritoriju raksturojošos rādītājus, ir redzams, ka teritorija iezīmējas kā viens no nozīmīgākajiem Rīgas apkaimes centriem ar skaidri identificējamu un raksturojamu NĪ tirgu, kā arī atšķirīgu apbūves raksturu/struktūru.

Kadastrālo vērtību bāzes rādītāji

Zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītājus nosaka katrā vērtību zonā pa NĪ grupām visiem NĪ lietošanas mērķiem. Uzsākot kadastrālo vērtību bāzes izstrādi tiek aktualizēti arī vērtību zonējumi. Zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāji ir:

- bāzes vērtība;
- standartplatība;
- korekcijas koeficienti.

Bāzes vērtību nosaka no KV bāzei izmantojamiem darījumiem, kas veikti noteiktā laika periodā konkrētā vērtību zonā. Taču jāņem vērā - bāzes vērtība nav tas pats, kas īpašuma 1m^2 cena NĪ tirgū. Bāzes vērtība ir uz NĪ tirgus informāciju balstīts rādītājs KV aprēķina formulā, kas, komplektā ar citiem vērtību ietekmējošajiem rādītājiem (korekcija par apgrūtinājumu un standartplatību), tiek piemēroti, lai aprēķinātu KV, kas atbilst NĪ tirgus vērtību līmenim konkrētajā teritorijā un laikā.

- Vispirms zemes bāzes vērtības tiek noteiktas vērtību zonās, kurās ir pieejama pirkumu darījumu informācija un ir pietiekošs bāzei izmantojamo darījumu skaits (5 un vairāk). Vērtību zonas, kur bāzes vērtība noteikta pēc nekustamā īpašuma tirgus informācijas, izmanto kā atbalsta zonas.
- Vērtību zonās, kurās darījumu skaits ir mazs vai darījumu nav, bāzes vērtības nosaka, salīdzinot ar citām, pēc dominējošās apbūves un vērtību ietekmējošiem faktoriem līdzīgām zonām, kurās ir NĪ tirgus darījumi. Vērtību zonās, kur NĪ tirgus darījumu skaits attiecīgajā NĪ grupas segmentā ir pietiekošs, bet tirgū nonākuši atšķirīgi NĪ objekti ar atšķirīgām darījuma 1m^2 cenām, papildus veic vērtību zonu salīdzināšanu.
- Vērtību zonās, kur NĪ tirgus darījumu skaits ir mazs vai darījumu nav, vai bāzes vērtība jānosaka NĪ objektiem, kas nenonāk vai reti nonāk NĪ tirgū, vērtības nosaka pamatojoties uz valstī noteiktām savstarpējām NĪ tirgus likumsakarībām, kas noteiktas balstoties uz NĪ tirgus tendencēm valstī atskaites periodā un vēsturiski noteiktā laika periodā.

Bāzes vērtību skaitlisko lielumu nosaka pēc pieņemtiem, vienotiem principiem, ievērojot noteiktus skaitļu intervālus – bāzes vērtību soļus, lai mazinātu vērtību sadrumstalotību un nodrošinātu līdzīgu bāzes vērtību procentuālo pieaugumu starp vērtību līmeņiem. Bāzes vērtību lielumi ievērojot "soļus" tiek noteikti visiem NĪ grupu objektiem.

Standartplatība ir konkrēta zemes vienības platība, kas noteikta kā robeža, kuru pārsniedzot, NĪ tirgū objekta 1m^2 vērtība sāk samazināties.

Korekcijas koeficients ir vērtību samazinošs koeficients, ko nosaka pēc NĪ tirgus un pielieto KV aprēķinā platībai, kas pārsniedz standartplatību, lai novērtētu vērtību kritumu lielākām platībām.

BV noteikšanas pamatojuma veidi

NĪ darījumu cena - vērtību zonā ir pietiekams NĪ tirgus darījumu skaits (vismaz 5) ar attiecīgajā NĪ grupas segmenta objektiem (piemēram, NĪLM 0601 bāzes vērtību nosaka, izmantojot tipiskos tirgus darījumus ar NĪLM 0601 utml).

NĪ darījumu cena un salīdzināšana:

- vērtību zonās, kurās NĪ tirgus darījumu skaits attiecīgajā NĪ grupas segmentā ir mazāks par 5, bāzes vērtības nosaka no salīdzināmām vērtību zonām.

- vērtību zonās, kur NĪ tirgus darījumu skaits attiecīgajā NĪ grupas segmentā ir pietiekošs, bet tirgū nonākuši atšķirīgi NĪ objekti ar atšķirīgām darījuma 1m2 cenām (cenas ar lielu izkliedi, Dispersijas koeficients COD ir lielāks par 30%) papildus veic vērtību zonu salīdzināšanu.

Salīdzināšana - vērtību zonā, kurā nav NĪ tirgus darījumu attiecīgajā NĪ grupas segmentā, bāzes vērtības nosaka no salīdzināmām vērtību zonām vai cita NĪ grupas NĪ tirgus un bāzes rādītājiem.

Likumsakarības (valstiskās) - vērtību zonā, kur nav NĪ tirgus darījumu attiecīgajā NĪ grupas segmentā (NĪ objekti, kas nenonāk vai reti nonāk NĪ tirgū), bāzes vērtības nosaka pamatojoties uz valstī noteiktām savstarpējām NĪ tirgus likumsakarībām, kas noteiktas balstoties uz NĪ tirgus tendencēm valstī atskaites periodā un vēsturiski noteiktā laika periodā.

Zemes bāzes vērtības noteikšana

Veicot bāzes vērtību izstrādi neapbūvētai apbūves zemei, sākotnēji ir jākonstatē, kāds ir apbūvei paredzētās zemes vērtību līmenis. Tā noteikšanai tiek analizēti noteiktajā laika periodā notikušie NĪ darījumi – primāri darījumi ar neapbūvētu zemi, vienlaikus veicot papildus kontroli darījumiem ar apbūvētu zemi.

Visi no Zemesgrāmatas saņemtie darījumi, pirms to izmantošanas BV noteikšanai, tiek izvērtēti pa datu kopām, ievērojot vērtību vienotību datu kopā un atlasot brīvā tirgus nosacījumiem atbilstošus darījumus. Tiek izslēgti, piemēram, darījumi starp radiniekiem, ekstrēmas darījumu summas, valsts un pašvaldību darījumi u.tml.

Tā kā vērtību zonā dominē izteikta dzīvojamā apbūve, tad lielākais neapbūvētas zemes darījumu apjoms ir ar dzīvojamās apbūves zemi – individuālās un daudzdzīvokļu māju apbūves zemi. Tomēr jāņem vērā, ka lielākā daļa no vērtību zonas ir apbūvētas teritorijas, līdz ar to neapbūvētu zemes darījumu skaits nevar būt liels. Tādēļ ir jārespektē plašāks grupas griezums – visu veidu neapbūvētas apbūves zemes. Tas nozīmē, ka vērtību līmeņu noteikšanā papildus var ņemt vērā arī citām izmantošanām paredzētās neapbūvētas apbūves zemes.

Vērtību bāzes izstrādes periodā no 2019.gada 1. janvāra līdz 2022.gada 1. jūlijam reģistrēti 9 NĪ pirkuma darījumi ar neapbūvētu apbūves zemi, kas izmantojami zemes BV noteikšanai (1.tabula).

1.tabula

KV bāzei izmantojamie NĪ tirgus darījumi ar neapbūvētu zemi zonā Imanta, Anniņmuiža

ZV kad. apz.	Adrese	Darījuma gads	Darījuma summa, EUR	NĪ lietošanas mērķi	Zemes kopplatība, m^2	Zemes $1m^2$ cena, EUR/m^2
1000930318	Dumbrāja iela 15	2019	40 000	0600	1 412	28,33
1000930188	Dumbrāja iela 17	2019	50 000	0600	1 417	35,29
1000930330	Dumbrāja iela 9	2020	73 000	0600	1 282	56,94
1000930566	Dumbrāja iela 10	2020	29 000	0600	602	48,17
1000930565	Dumbrāja iela 8A	2021	28 000	0600	600	46,67
1000930188	Dumbrāja iela 17	2021	65 000	0600	1 417	45,87
1001170012	Slokas iela 150B	2020	29 310	0700	977	30,00
1000822119	Jūrmalas gatve 110A	2022	72 500	0700	2 839	25,54
1000820247	Nav norādīta	2019	75 000	1105	3 628	41,35

Dzīvojamās apbūves zemes KV bāzes rādītāju noteikšana

Zemes BV noteikšana individuālo dzīvojamo māju zemei (kods 0601)

Vērtību zonā ir jānovērtē 195 zemes vienības ar NĪ lietošanas mērķi individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0601), kas novietotas izklaidus starp DDZ mājām. Vidējā zemes vienības platība 1000 m^2.

Kā redzams 1. tabulā, ir notikuši 6 darījumi ar neapgūtu individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi (kods 0600). Veicot datu analīzi pēc cenas un situācijas dabā tika konstatēts, ka šie darījumi atbilst apgūtai individuālo dzīvojamo māju apbūves zemei (zemes gabaliem ir piebraucamais ceļš un elektrības pievads), un tāpēc tie tiek izmantoti individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes (kods 0601) BV noteikšanai. Zemes gabals Dumbrāju ielā 17 NĪ tirgū nonācis atkārtoti - 2019. gadā un 2021. gadā. Lai samazinātu tā ietekmi uz vērtību zonu, bāzes izstrādei tiek izmantots pēc darījuma datuma jaunākais darījums.

BV pēc 5 NĪ tirgus darījumu vidējās 1m^2 cenas bāzei, ievērojot "soli" atbilstu 45 EUR/m^2. BV papildus tiek pārbaudīta arī darījumos ar dzīvokļiem un apbūvētu zemi. Zonā ir reģistrēts ievērojams skaits dalīto īpašumu (zem daudzstāvu daudzdzīvokļu mājām) un, lai nepārvērtētu daudzdzīvokļu māju apbūves zemi*, BV zemei ar NĪ lietošanas mērķi 0601 ir noteikta **40 EUR/m^2**.

Vērtību zonā notikušie darījumi ar individuālo māju apbūves zemi atrodas uz vienas ielas, lai nepārvērtētu vienas vietas ietekmi uz visu zonu, tiek analizēti darījumi ar citiem NĪ lietošanas mērķiem, un vērtību zona pēc vērtību veidojošiem faktoriem tiek salīdzināta ar 4 salīdzināmajām zonām (2. tabulu un 4.attēls).

2.tabula

Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemei salīdzināmās zonas

Zonas numurs	3-0001000-124	3-0001000-123	3-0001000-125	3-0001000-129
Zonas nosaukums	**Imanta, Anniņmuiža**	**Imantas iela, Bebru iela, Vecumnieku iela**	**Imanta pie Babītes novada**	**Zolitūde**
NĪ lietošanas mērķis (kods 0601) zv skaits	195	240	432	84
BV (kods 0601), EUR/m²	**40**	**40**	**32**	**40**
Tipisko darījumu skaits (kods 0601)	5	2	8	1
Minimālā cena (kods 0601), EUR/m²	28.33	28.53	19.55	28.44
Maksimālā cena (kods 0601), EUR/m²	56.94	34.65	51.63	28.44
Vidējā, mediāna cena bāzei (kods 0601), EUR/m²	46.67	31.59	30.99	28.44
BV noteikšanas pamatojums	NĪ tirgus un salīdzināšana	NĪ tirgus un salīdzināšana	NĪ tirgus	NĪ tirgus un salīdzināšana

Sociālās infrastruktūras objekti (veikali, skolas, bērnudārzi u.c.) vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža*, tāpat kā vērtību zonās *Zolitūde un Imantas iela, Bebru iela, Vecumnieku iela* ir ērti pieejami un atrodas tiešā tuvumā. Arī bāzes vērtības ar individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi (kods 0601) noteiktas **40 EUR/m^2**, savukārt, vērtību zonā *Imanta pie Babītes novada* ir

---

* *Analizējot NĪ tirgus darījumus valstī kopumā ir noteikta likumsakarība - daudzdzīvokļu māju apbūves zeme (0702, 0703, 0704) ir vismaz par 15% augstāka vērtība kā individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (0601).*

ar mežu un dzelzceļu norobežota teritorija, kur infrastruktūra galvenokārt pieejama tikai Kurzemes prospekta otrā pusē, BV pēc NĪ tirgus pirkuma darījumiem noteikta 32 EUR/m^2.

4.attēls. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemei salīdzināmo zonu novietojums

Zemes BV noteikšana neapgūtai dzīvojamās apbūves zemei (kods 0600, 0700)

Tā kā darījumu apjoms ar neapgūtu zemi šajā vērtību zonā nav pietiekoši liels, tad BV neapgūtai zemei nosaka analizējot plašāku darījumu kopu valsts griezumā (atsevišķs analītisks pētījums). Darījumu analīzes rezultātā tika konstatēta likumsakarība – jo augstāks apbūves blīvums un vērtību līmenis, jo augstāks neapgūtās zemes vērtību korekcijas koeficients. 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. *Imantas, Anniņmuižas* vērtību zonā BV:

- neapgūtai individuālo māju apbūves zemei (kods 0600) - **32 EUR/m^2 ,**
- neapgūtai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves zemei (kods 0700) - **32 EUR/m^2.**

Standartplatība un korekcijas koeficients

Ne vērtību zonu, ne pašvaldības griezumā darījumu apjoms nav pietiekoši plašs un ar pietiekošu pārklājumu standartplatību noteikšanai, tādēļ individuālo māju apbūves zemei tā noteikta, analizējot zemes vienības platības un 1m^2 cenu attiecību NĪ tirgū nonākušajiem darījumiem visā valsts griezumā. Kopējā valsts analīze (atsevišķs analītisks pētījums) uzrāda tirgus darījumu cenu kritumu pilsētās sākot no zemes platības - **1500m^2**, kas piemērots arī šajā *Imantas, Anniņmuižas* vērtību zonā.

Tāpat kā standartplatības noteikšanai, tā arī samazinošā koeficienta lieluma noteikšanai tiek veikta kopējā valsts analīze (atsevišķs analītisks pētījums), kas parāda, ka valstspilsētās zemes platībām, kas pārsniedz 1500m^2, 1m^2 cena caurmērā ir zemāka par 40%. Standartplatības korekcijas koeficients apbūves zemei vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža* ir noteikts - **0.6.**

Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes BV noteikšana

Vērtību zonā dominē 5 stāvu Lietuviešu projektu un 9 stāvu 467.sērijas apbūve, kā arī Radiotehnikas specprojekti - 10 un vairāk stāvu mājas. Daudzdzīvokļu mājas pārsvarā celtas līdz 1990. gadam.

Bāzes vērtību noteikšanai daudzdzīvokļu māju apbūves zemēm tiek analizēts NĪ tirgus visā valsts griezumā. Dzīvojamās apbūves grupas ietvaros tiek noteiktas NĪ tirgū pastāvošās likumsakarības (valstiskās) starp biežāk NĪ tirgū sastopamajām individuālo dzīvojamo māju apbūves zemēm un retāk NĪ tirgū nonākušajām daudzdzīvokļu māju apbūves zemēm. Vienstāvu un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves zemei (kods 0701) BV noteikta tāda pati kā individuālo dzīvojamo māju apbūves zemei (kods 0601), jo NĪ tirgus analīze kopumā pa valsti neuzrāda cenu atšķirības. Savukārt, zemei ar NĪ lietošanas mērķiem - kods 0702, 0703, 0704 (3. tabula) BV noteikta atbilstoši individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves zemes vērtību attiecību analīzei valsts griezumā. Konkrētajā zonā, ņemot vērā , ka aptuveni 40% no apbūves ir sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve, koeficients noteikts - **1.25** (3.tabula)

3.tabula

Dzīvojamās apbūves zemes KV bāzes rādītāju noteikšana

NĪ lietošanas mērķis	NĪ lietošanas mērķa kods	BV noteikšanas pamatojums	TD tipiskie skaits	Valstiskās likumsakarības formula	Bāzes vērtība EUR/m²	Standartplatība (m2), korekcijas koeficients
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	NĪ darījumu cena	**6**	-	**40**	**1500; 0,6**
Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme	0600	Valstiskās likumsakarības	-	**0601*0.8** (40*0.8=32)	**32**	**1500; 0,6**
Neapgūta daudzdzīvokļu māju apbūves zeme	0700	Valstiskās likumsakarības	2	**0701*0.8** (40*0.8=32)	**32**	**5000; 0,6**
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	Valstiskās likumsakarības	-	**0601=0701**	**40**	**Neapbūvētai 5000; 0,6 Apbūvētai – apbūves intensitātes ietekmes koeficients**
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	Valstiskās likumsakarības	-	**40*1.25=50**	**50**	
Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0703					
Septiņpadsmit un vairāk stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0704					

Standartplatība un korekcijas koeficients

Neapgūtai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei (kods 0700) standartplatība noteikta, analizējot zemes vienības platības un NĪ tirgus darījumu 1m^2 cenu attiecību valsts griezumā. Analīze valstspilsētu griezumā uzrāda NĪ tirgus darījumu cenu kritumu zemes platībai, kas pārsniedz 5000 m^2.

Standartplatību un platības korekcijas koeficientu aprēķina apbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei (kods 0701; 0702; 0703; 0704), ja uz tās atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas grafiskajai daļai reģistrēta daudzdzīvokļu ēka un apbūves laukuma daļa nav mazāka par 50 m^2. Standartplatība ir atkarīga no apbūves intensitātes un to aprēķina katrai konkrētai zemes vienībai atkarībā no ēku lieluma un izvietojuma zemes vienībā.

Komercdarbības objektu apbūves zemes KV bāzes rādītāju noteikšana

Komercdarbības objektu apbūves zemes BV noteikšana (kods 0801)

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža* atrodas 79 zemes vienības ar NĪ lietošanas mērķi komercdarbības objektu apbūves zeme (kods 0801), vidējā platība 2418 m^2, dominē pārsvarā tirdzniecības un pakalpojumu objekti.

Tā kā vērtību zonā nav reģistrēti NĪ tirgus darījumi ar NĪ lietošanas mērķi komercdarbības apbūves zeme (kods 0801), BV noteikšanai izmantota valsts griezumā, analīzes ceļā iegūta, savstarpējā attiecība starp dzīvojamo māju apbūves zemi (gan individuālo, gan daudzdzīvokļu apbūves zeme) un komercdarbības apbūves zemi (atsevišķs analīzes pētījums).

Attiecības tiek izvērtētas vērtību zonās, kur NĪ darījumu skaits pietiekams. Vērtību attiecības pa zonām neuzrādīja vienādu vērtību attiecību, tāpēc papildus vērtību zonas tika grupētas valsts griezumā pēc teritorijas dominējošās apbūves. Vērtību zonas *Imanta, Anniņmuiža* izmantošana vairāk atbilst jaukta centra apbūves teritorijai. Analīze uzrāda, ka šādās, pēc izmantošanas jaukta centra zonās, attiecība starp komercdarbības un dzīvojamās apbūves zemes NĪ tirgus darījumiem ir 1.30. Bāzes vērtība, ievērojot šo attiecību un BV noteikšanas "soli", komercdarbības objektu apbūves zemei noteikta **50 EUR/m^2**.

Papildus noteiktā BV pārbaudīta ar salīdzināmajām zonām (4.tabula). Vērtību zonā *Zolitūde*, kur dominē daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve, BV ir noteiktas vienādas. Savukārt, vērtību zonā *Imantas, Bebru, Vecumnieku iela*, kur dominē individuālo dzīvojamo māju apbūve ar mazāku zemes izmantošanas intensitāti, BV (kods 0801) noteikta proporcionāli zemāka (5.attēls).

5.attēls. Komercdarbības objektu salīdzināmo zonu novietojums

4.tabula

Komercdarbības objektu apbūves zemes salīdzināmās vērtību zonas

Zonas Nr.	Zonas nosaukums	Izmantošana **	BV NĪ lietošanas mērķim kods 0601	BV NĪ lietošanas mērķim kods 0702;0703;0704, (EUR, m²)	BV NĪ lietošanas mērķim kods 0801, (EUR, m²)
3-0001000-124	Imanta, Anniņmuiža	DDZ_SAV_KOM_ RAŽ	40	50	50
3-0001000-129	Zolitūde	DDZ	40	50	50
3-0001000-123	Imantas iela, Bebru iela, Vecumnieku iela	SAV	40	45	45

Standartplatība un korekcijas koeficients

Standartplatība noteikta, analizējot zemes vienības platības un NĪ tirgus darījumu 1m^2 cenu attiecību valsts griezumā. Analīze valstspilsētu griezumā uzrāda NĪ tirgus darījumu cenu kritumu zemes platībai, kas pārsniedz **5000 m^2**.

Korekcijas koeficients modelēts un noteikts **0.7**, izmantojot valstī notikušos NĪ tirgus darījumus ar zemes vienībām, kuru platība pārsniedz 5000 m^2, panākot kadastrālās vērtības un NĪ darījumu summas atbilstību (RATIO) robežās no 0.9 – 1.10 (5.tabula).

5.tabula

Komercdarbības un sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zemes KV bāzes rādītāju noteikšana

NĪ lietošanas mērķi	NĪ lietošanas mērķa kods	BV noteikšanas pamatojums	Likumsakarības formula	Bāzes vērtība, EUR/m²	Standartplatība (m2), korekcijas koeficients
1	2	3	4	5	6
Komercdarbības objektu apbūve	0801	Valstiskās likumsakarības un salīdzināšana	0601*1.3=0702	**50**	**5000; 0,7**
Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme	0800	Valstiskās likumsakarības	0801*0.8 (50*0.8=40)	**40**	**5000; 0,7**
Ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve	0904	Valstiskās likumsakarības	0801=0904	**50**	**5000; 0,7**
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	0901	Valstiskās likumsakarības	0801*0.6	**30**	**10000; 0,05**
Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve	0902				

** KOM - komercdarbības objektu apbūve, RAŽ – ražošanas objektu apbūve, DDZ – daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, SAV – individuālo māju apbūve.

5.tabulas turpinājums

1	2	3	4	5	6
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	0903	Valstiskās likumsakarības	0801*0.6	**30**	**10000; 0,05**
Reliģisko organizāciju ēku apbūve	0905				
Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve	0906				
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908				
Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve	0907	Valstiskās likumsakarības	0907=0501	**1.3**	**-**
Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme	0900	Valstiskās likumsakarības	0901*0.7 30*0.7=21	**21**	**10000; 0,07**

Nekustamā īpašuma tirgus darījumu skaits ar sabiedriskas nozīmes apbūves zemēm nav pietiekošs, 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.

Ražošanas objektu apbūves zemes KV bāzes rādītāju noteikšana

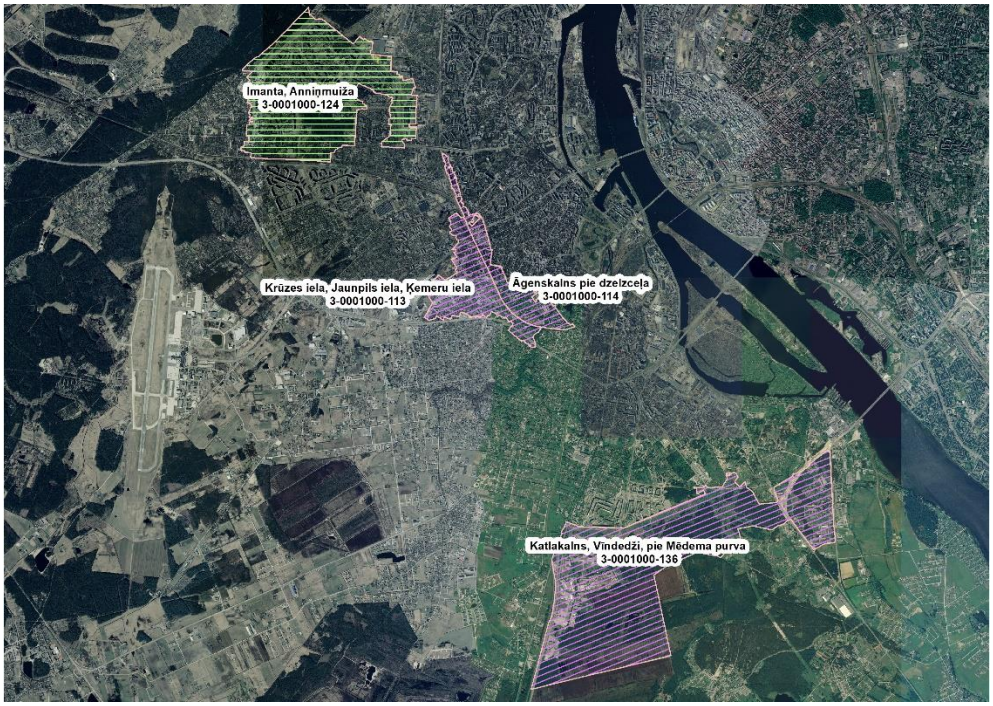
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu un noliktavu apbūves zemes BV noteikšana (kods 1001; 1002)

Vērtību zonā ar NĪ lietošanas mērķi rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu un noliktavu apbūves zemi (kods 1001;1002) Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēta 31 zemes vienība, to platība pārsvarā ir līdz 1500 m^2. Vērtību zonā ir objekti, kuru zemes platība pārsniedz 10000 m^2, atrodas bijušās Radiotehnikas rūpnīcas teritorijā.

Darījumi ar ražošanas uzņēmumu apbūves zemi vērtību zonā nav reģistrēti, BV nosaka no valstī noteiktām likumsakarībām starp dzīvojamās apbūves un ražošanas uzņēmumu apbūves zemes savstarpējām vērtību attiecībām NĪ tirgū. Ražošanas objektu apbūves zemes vērtība zonās, kur ražošana nav galvenā izmantošana, caurmērā ir līdz 40% zemāka nekā dzīvojamās apbūves zemes vērtība. Jo lielāki ražošanas apbūves zemes gabali dominē zonā, jo attiecība starp ražošanas apbūves un individuālās apbūves zemes vērtību ir mazāka.

Salīdzināmā zonā *Katlakalns, Vīndedži, pie Mēdema purva,* kur galvenā izmantošana ir ražošanas objektu apbūve (RAŽ), reģistrēti 4 darījumi ar RAŽ zemi, kuru vidējā cena ir 21,26

EUR/ m^2 , un KV un NĪ tirgus darījumu summas attiecība (RATIO) 0,93, BV noteikta 22 EUR/m^2 (6.attēls).



6. attēls. Ražošanas objektu salīdzināmo zonu novietojums

Vērtību zonā *Krūzes iela, Jaunpils iela, Ķemeru iela,* kas pēc izmantošanas ir līdzīga vērtību zonai *Imanta, Anniņmuiža*, BV ražošanas objektu apbūves zemei noteikta **20 EUR/m^2** (6.tabula).

6.tabula

Ražošanas objektu zemes salīdzināmās vērtību zonas

Salīdzināmās Zonas nr.	**Vērtību zonas nosaukums**	**Izmantošana****	**Darījumu skaits**	**Vidējā cena, EUR/m^2**	**BV NĪ lietošanas mērķim kods 1001, EUR/m^2**	**BV NĪ lietošanas mērķim kods 0601, EUR/m^2**
3-0001000-124	Imanta, Anniņmuiža	SAV_DDZ_RAŽ	-	-	20	40
3-0001000-113	Krūzes iela, Jaunpils iela un Ķemeru iela	SAV_DDZ_RAŽ	-	-	20	30
3-0001000-114	Āgenskalns pie dzelzceļa	SAV_DDZ_RAŽ	-	-	25	35
3-0001000-136	Katlakalns, Vīndedži, pie Mēdema purva	RAŽ	4	21.26	22	30

Bāzes vērtība ražošanas objektu apbūves zemei noteikta, izmantojot valstī noteikto likumsakarību, starp NĪ lietošanas mērķi ar kodu 1001 un NĪ lietošanas mērķi ar kodu 0601 NĪ tirgū un vērtību līmeni salīdzināmajās zonās. Tā kā vērtību zonā ir reģistrētas zemes vienības ar NĪ lietošanas mērķi kods 1001, kam platība pārsniedz 3000 m^2 (~ 20% zemes vienību), tad, lai nepārvērtētu lielās zemes vienības, salīdzinot ar tipisko RAŽ vērtību zonu *Katlakalns, Vīndedži, pie Mēdema purva*, BV ir noteikta zemāka - **20 EUR/m^2.**

Standartplatības un korekcijas koeficients

Valstspilsētu griezumā NĪ tirgus darījumu analīze uzrāda darījumu 1 m^2 zemes cenu kritumu no 3000 m^2, kas apliecina, ka standartplatība ir 3000 m^2. Korekcijas koeficients modelēts un noteikts 0.35, izmantojot valstī notikušos NĪ tirgus darījumus ar zemes vienībām, kuru platība pārsniedz 3000 m^2, panākot kadastrālās vērtības un NĪ darījumu summas atbilstību (RATIO) robežās no 0.9 – 1.10 (7.tabula).

7.tabula

Ražošanas objektu apbūves zemes KV bāzes rādītāju noteikšana

NĪ lietošanas mērķi	NĪ lietošanas mērķa kods	BV noteikšanas pamatojums	Likumsakarības formula (NĪ lietošanas mērķi kods, koeficients)	Bāzes vērtība EUR/m²	Standartplatība (m2), korekcijas koeficients
1	2	3	4	5	6
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	Valstiskās likumsakarības un salīdzināšana	0601*0.6	**20**	**3000; 0,35**
Noliktavu apbūve	1002	Valstiskās likumsakarības	1002=1001	**20**	**3000; 0,35**
Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve	1003	Valstiskās likumsakarības	0101*2	**2.6**	–
Zivsaimniecību un zivjaudzētavu apbūve	1004				
Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve	1005	Valstiskās likumsakarības	1005=1001	**20**	**3000; 0.07**
Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme	1000	Valstiskās likumsakarības	1000=1001*0.6	**14**	**3000; 0,35**
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	Valstiskās likumsakarības	1101=0101 1102=0101	**1.3**	–
Lidlauku apbūve	1102				
Dzelzceļa staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūve	1103	Valstiskās likumsakarības	1103=1001 1104=1001	**20**	–
Transporta līdzekļu garāžu apbūve	1104				**3000; 0,35**
Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas	1105	Valstiskās likumsakarības	0801*0,7	**35**	–
Daudzstāvu autostāvvietu apbūve	1106				
Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve	1107	Valstiskās likumsakarības	1001*0.35	**7**	–

7.tabulas turpinājums

1	2	3	4	5	6
Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	1201	Valstiskās likumsakarības	1201=0101 1202=0101	**1.3**	–
Upju un kanālu, ūdens uzkrāšanas, ūdens regulēšanas un krastu nostiprināšanas būvju apbūve	1202				

Zemes bāzes vērtību noteikšana zemei, kur apbūve nav primārā izmantošana

Imantas, Anniņmuižas vērtību zonā bāzes vērtības zemei, kur apbūve nav primārā izmantošana, noteikta atbilstoši valstī noteiktajām likumsakarībām starp zemes ar dažādiem NĪ lietošanas mērķiem vērtību attiecībām (8. tabula).

8.tabula

Zemes, kur apbūve nav primārā izmantošana, bāzes vērtības

NĪ lietošanas mērķi	NĪ lietošanas mērķu kods	Bāzes vērtības noteikšanas princips	Bāzes vērtība EUR/m²
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	Pēc nekustamā īpašuma tirgus darījumiem pilsētā un pieguļošo pagastu darījumiem ar lauksaimniecības zemi, kas mazāka par trim hektāriem.	**1.3**
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	0201	Pēc pieguļošo pagastu augstākās meža zemes bāzes vērtības un par 30-50% zemāka vērtība kā lauksaimniecības zemei.	**0.6**
Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu	0202		
Publiskie ūdeņi	0301	Kā zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101)	**1.3**
Fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas	0302		
Dīķsaimniecība	0303		
Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas	0401		
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501		
Pagaidu atļautā zemes izmantošana sakņu dārziem	0502		
Sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorijas	0503		

Zemes KV bāzes rādītāju pārbaude

Lai novērtētu, vai noteiktie BV rādītāji nodrošina KV atbilstību NĪ tirgus cenu līmenim, tiek aprēķināta objektu projektētā KV. Tad tiek aprēķināta projektēto KV un darījumu summu attiecība (RATIO). Vienlaikus tiek pārbaudīta projektēto NĪ KV atbilstība zemes un ēku darījumu summām.

Pārskata periodā reģistrēti 9 darījumi ar savrupmājām, no tiem 7 darījumi ar savrupmājām, kas celtas līdz 2000. gadam, RATIO 0.94. 2 darījumi ar savrupmājām, kas celtas pēc 2000. gada, RATIO 0.97. Ar dzīvokļiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kas celtas līdz 2000. gadam, notikuši 1309 darījumi, RATIO 1.04, un ar dzīvokļiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kas celtas pēc 2000. gada, notikuši 667 darījumi, RATIO 0.99.

Ņemot vērā , ka RATIO ir robežās no 0.9 – 1.1, tad noteiktie KV bāzes rādītāji nodrošina objekta projektēto KV atbilstību NĪ tirgus cenu līmenim.

Nekustamā īpašuma vērtēšanas departaments
01.10.2024