

Kadastrālo vērtību bāzes izstrāde nedzīvojamo ēku un inženierbūvju vērtēšanai

Saturs

Ievads.....	1
1. Nedzīvojamo ēku grupas raksturojums, darījumu informācija	2
2. Vērtēšanas pieejas vērtību bāzes izstrādē	3
3. Informācija par būvniecības izmaksām	5
3.1. Būvniecības izmaksas no BIS	5
3.2. Indeksētās būvniecības izmaksas ēkām	6
3.3. Būvniecības izmaksas inženierbūvēm	9
4. Būvniecības izmaksu un nekustamo īpašumu darījuma cenu attiecība	12
5. Pamatprincipi nedzīvojamo ēku vērtību bāzes izstrādei	14
5.1. Būvniecības izmaksu izmantošana ēku vērtību bāzes izstrādē	14
5.2. Būvniecības izmaksu sakarības nedzīvojamām ēkām	14
6. Būvniecības izmaksu izmantošana inženierbūvju vērtību bāzes izstrādē	15
Izmantotā literatūra	16

Ievads

Valsts zemes dienests (turpmāk – Dienests) veic nekustamo īpašumu kadastrālo vērtēšanu Latvijas Republikā. Kadastrālās vērtēšanas pamatprincipi noteikti Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā (turpmāk – Kadastra likums). Kadastrālās vērtēšanas kārtību (metodiku) nosaka Ministru kabineta 2020. gada 18. februāra noteikumi Nr. 103 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (turpmāk – Vērtēšanas noteikumi).

Kadastrālo vērtību bāzi, kas paredzēta universālās kadastrālās vērtības aprēķinam no 2025. gada, Kadastra likuma pārejas noteikumu 43.² punkts nosaka izstrādāt nepārsniedzot 80 procentus no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa 2022. gada 1. jūlijā un apstiprināt 2024.gadā. Vērtību bāzes izstrādei tiek analizēti nekustamā īpašuma (turpmāk – NĪ) darījumi par laika periodu no 2019. gada līdz 2022. gada 1. pusgamam. Nedzīvojamo ēku grupā pirkumu darījumi, kas apliecina īpašumu vērtību ir tikai atsevišķām ēku apakšgrupām (Vērtēšanas noteikumu 1. pielikums). Tāpēc vērtību bāzes izstrādē nepieciešams izmantot arī vērtēšanas pieeju, kas balstās uz būvniecības izmaksu informāciju.

Šajā aprakstā ir sniegts skaidrojums par kadastrālo vērtību bāzes izstrādes procesu nedzīvojamām ēkām un inženierbūvēm – objektiem, ar kuriem praktiski nenotiek darījumi. Aprakstīta metodika, kā tiek iegūta informācija par būvniecības izmaksām un kā tā tiek izmantota vērtību bāzes izstrādē.

1. Nedzīvojamo ēku grupas raksturojums, darījumu informācija

Nedzīvojamās ēkas, ievērojot to izmantošanu, iedala četrās ēku grupās:

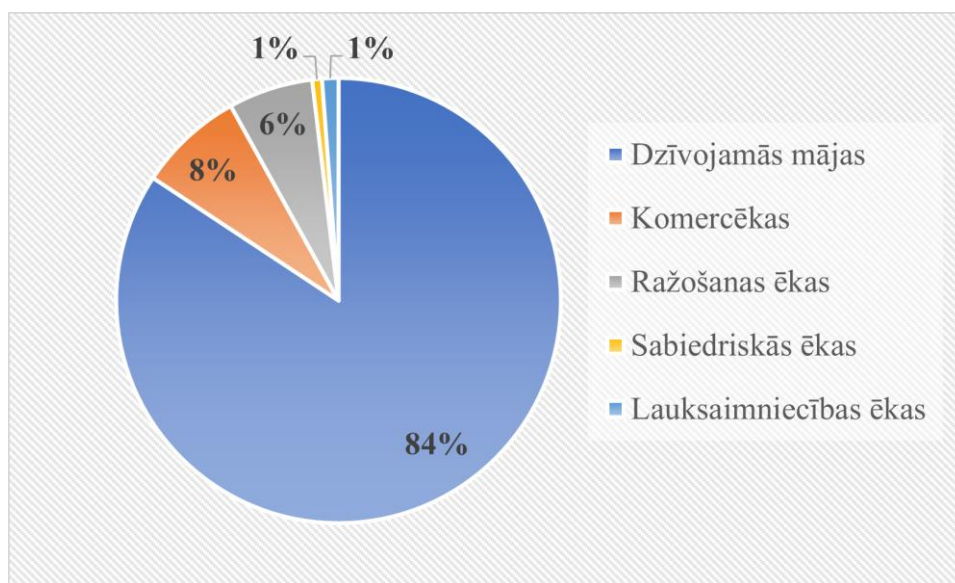
- Komerccēkas un publiskās ēkas – 32 000, t.sk., komercēkas – 21 000, publiskās ēkas – 11 000;
- Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas – 64 000;
- Lauksaimniecības ēkas – 82 000;
- Palīgēkas (dzīvojamo un nedzīvojamo ēku) – 830 000.

Ēku grupas detalizētāk iedala apakšgrupās. Ēkas bāzes vērtība nosakāma katrai apakšgrupai. Kopējais apakšgrupu skaits – 31, tai skaitā – Komerccēkas un publiskās – 13, Ražošanas – 10; Lauksaimniecības – 6; Palīgēkas – 2.

Inženierbūves atbilstoši būvju klasifikācijai iedala četrās nodaļās - Transporta būves – 21 200, Cauruļvadi, sakaru un elektropārvades līnijas – 9 200, Kompleksās būves rūpnieciskās ražošanas uzņēmumos – 400 un Citas inženierbūves – 6 200. Katra nodaļa detalizētāk tiek iedalīta līdz inženierbūves tipam, kam tiek noteikta bāzes vērtība.

Analizējot darījumu informāciju, var secināt, ka periodā no 2017. gada līdz 2022. gada 1. jūlijam aptuveni 84% darījumu veikti ar dzīvojamām mājām un tikai 16% ar visām nedzīvojamām ēkām kopumā (skat. 1. attēlu).

1. attēls. Darījumu sadalījums pa ēku grupām, %



No NĪ tirgus darījumiem, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju bāzes vērtību nosaka tikai 4 ēku apakšgrupām: Biroju ēkas, Tirdzniecības ēkas, Ražošanas ēkas un Noliktavas. Lai arī kopējais darījumu īpatsvars ar šiem objektiem nav liels, tie ir atzīstami par tipiskiem NĪ tirgus objektiem.

Publiskās ēkas, Lauksaimniecības ēkas, kā arī specifiskas izmantošanas Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu grupas ēkas (piem. Elektroenerģijas ēkas, Ūdens attīrīšanas ēkas, Inženiertehniskās infrastruktūras ēkas) tirgū nonāk reti. Pārsvarā šādas ēkas ir projektētas un celtas noteiktai funkcijai, specifiskai lietošanai. Nepieciešamības gadījumā pašvaldības vai uzņēmēji izvēlas paši celt mūsdienu standartiem atbilstošas ēkas, jo katram ir savas individuālās prasības, savukārt, “padomju laiku” celtnes, kas ir morāli un fiziski novecojušas, ir grūti pielāgojamas alternatīvai izmantošanai.

Nedzīvojamo ēku grupā ir liels palīgēku īpatsvars, tomēr tās reti nonāk tirgū kā patstāvīgi īpašumi, bet kalpo kā funkcionāli saistītais objekts citiem īpašumiem. No palīgēkām kā atsevišķs objekts NĪ tirgū faktiski sastopamas tikai individuālās garāžas.

Ēku tiptiem, kuri nav tipiski NĪ tirgus objekti, bāzes vērtību nosaka, izmantojot izmaksu pieeju, piemērojot savstarpējās vērtību sakarības, kas noteiktas ievērojot dažādo ēku būvniecības izmaksu attiecības, būvniecības izmaksu un ēku grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības.

2. Vērtēšanas pieejas vērtību bāzes izstrādē

Nedzīvojamo ēku vērtību bāzes izstrādē izmanto valstī atzītās, Latvijas Standartā LVS 401:2013 “Īpašumu vērtēšana”, noteiktās NĪ vērtēšanas pieejas – tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, ienākumu pieeju un izmaksu pieeju.

Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieejas pamatā ir NĪ pirkumu darījumu informācija. Pieejas ietvaros vērtība tiek noteikta, statistiski analizējot līdzīgu, pēc iespējas nesenu notikušu, NĪ pirkumu darījumu cenas vērtējamam īpašumam salīdzināmā teritorijā. Pieeja balstās uz NĪ pirkumu darījumu cenām un kā pamatmetode ir izmantota, nosakot bāzes vērtības ēku apakšgrupām, par kuru cenām ir pieejama informācija – pamatā tās ir biroju, tirdzniecības, ražošanas un noliktavu ēkas. Pārējās ēku apakšgrupās NĪ darījumu ir pārāk maz, lai ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju pamatotu vērtību bāzi plašākā teritorijā – taču tā tiek izmantota, lai pārbaudītu ar izmaksu pieeju noteiktās bāzes vērtības.

Ienākumu pieejas pamatā ir informācija par NĪ nomas maksām un nomas tirgu (piemēram, brīvo nomas platību īpatsvars). Pielietojot ienākumu pieeju, tiek iegūts rezultāts, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija pašreizējā kapitāla vērtībā. Ieņēmumu plūsmas pamatā ir objekta izmantošanas rezultātā sagaidāmā peļņa. Ienākumu pieejas ietvaros tiek izmantota ienākumu tiešās kapitalizācijas metode, ar kuru viena perioda ieņēmumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša kapitalizācijas likme. Izmantojot kapitalizācijas likmi, ienākumi no nekustamā īpašuma tiek pārvērsti kapitāla vērtībā (gada ienākumu daļa ar kapitalizācijas likmi). Kapitalizācijas likmi (bruto nomas multiplikators – viena gada nomas bruto ienākumu un pārdošanas cenas attiecība) iegūst analizējot pirkuma/pārdevuma gadījumus – izdalot faktisko vai potenciālo nomas ienākumu bruto lielumu ar nekustamā īpašuma pārdevuma cenu. Kapitalizācijas likmi var noteikt arī teorētiski analizējot esošās banku likmes un visu iespējamo risku ietekmi.

Ņemot vērā, ka Latvijā nav datu bāzes ar uzkrātu nomas maksu informāciju, ienākumu pieejas lietošana masveida vērtēšanā ir ierobežota. Dienests uz attiecīgās vērtību bāzes izstrādes brīdi apkopo sludinājumu portālos publiski pieejamo nomas maksu piedāvājuma informāciju, bet ievērojot, ka tie ir tikai piedāvājumi, šī informācija nevar kalpot par pamatu bāzes vērtību noteikšanai. Pieejamā nomas maksu informācija un attiecīgi tiešās kapitalizācijas metode ēku vērtēšanā tiek izmantota, lai pārbaudītu uz izmaksu pieeju un tirgus pieeju balstīto vērtību bāzes rezultātu.

Izmaksu pieejas pamatā ir informācija par būvniecības izmaksām un vērtējamā objekta nolietojumu. Izmaksu pieeju izmanto gadījumos, kad nav informācijas par pirkumu darījumu cenām. Ar izmaksu pieeju tiek iegūta vērtība, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par objektu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības objekta iegādes vai izveides izmaksām. Lai novērtētu objektu, ir jāaprēķina objekta aizvietošanas izmaksas un tad nepieciešams tās koriģēt atbilstoši vērtējamā objekta fiziskajam, funkcionālajam un ārējam (ekonomiskajam) nolietojumam (objekta atlikusī aizvietošanas vērtība). Atlikusī aizvietošanas vērtība atspoguļo konkrēta objekta fizisko, funkcionālo un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu. Aizvietošanas izmaksas nosaka izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvniecības izmaksas (ietverot gan projektēšanas, gan

celtniecības izmaksas, gan arī būvnieka peļņu) un ņemot vērā vērtības zudumus jeb nolietojumus:

1) fiziskais nolietojums – vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem, tehnoloģijas u.t.t.;

2) funkcionālais nolietojums – vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojums, platības, apjoms, konstruktīvais risinājums, inženierkomunikācijas, neatbilstība sanitāro normu un ES direktīvu prasībām);

3) ārējais (ekonomiskais) nolietojums – vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā – ar pašu vērtējamo objektu nesaistītu apstākļu vai izmaiņu rezultātā – šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura.

Ņemot vērā to, ka masveida vērtēšanā vienlaicīgi jāizstrādā vērtību bāze pilnīgi visiem objektiem un bāzes vērtības jānosaka arī tādās zonās, kur attiecīgo apakšgrupu ēku nemaz nav, tad tiek kombinētas un vienlaicīgi izmantotas gan izmaksu, gan tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas. Vispirms tiek noteiktas bāzes vērtības ēku apakšgrupām, kuriem ir pieejama pirkumu darījumu informācija – vispirms vērtību zonās ar darījumiem, pēc tam salīdzinot vērtību ietekmējošos faktoros pārējās zonās.

Ēku apakšgrupām, kurās ir pirkuma darījumi, primāri izmanto tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, savukārt, izmaksu pieeju izmanto pārbaudei. Ēku apakšgrupās, kur darījumu ir ļoti maz – pamatā izmanto izmaksu pieeju un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju – pārbaudei.

Izmaksu pieeju masveida vērtēšanā izmantoto nevis konkrēta objekta vērtības noteikšanai, bet, lai noteiktu ēku apakšgrupai piemērojamo bāzes vērtību pa vērtību zonām. Konkrēta objekta vērtības aprēķinā bāzes vērtība tiks piemērota atkarībā no objektam reģistrētā ēkas tipa un atrašanās noteiktā vērtību zonā. Nedzīvojamo ēku kadastrālās vērtības aprēķina formula nosaka, ka ēkas fiziskais nolietojums un funkcionālais nolietojums tiks izvērtēti katram konkrētam objektam vērtības aprēķina formulā – ēkai piemērojot fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu un būvniecības perioda korekcijas koeficientu atkarībā no tās parametriem. Savukārt, ārējais (ekonomiskais) nolietojums ir jāietver ēkas tipa bāzes vērtībā, jo tas ir vērtējams plašāk – attiecināms uz visiem attiecīgā tipa objektiem. Ārējais (ekonomiskais) nolietojums (ar vērtējamo objektu nesaistīti apstākļi), kas ietverts ēku bāzes vērtībā, dod iespēju izvērtēt ietekmi pa pašvaldībām vai pa vērtību zonām atkarībā no novietojuma valstī.

Izmaksu pieeja viena pati bāzes vērtību noteikšanai tiek izmantota faktiski tikai inženierbūvēm un nedzīvojamo ēku grupā ietilpstošajām Inženiertehniskās infrastruktūras apakšgrupas ēkām un kuģu ceļu bākām. Pārējos gadījumos bāzes vērtību noteikšana ir kombinēta izmantojot gan tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, gan izmaksu pieeju.

Lai nedzīvojamām ēkām noteiktu bāzes vērtības, izstrādes procesā ievēro šādu secību:

1. Nosaka būvniecības izmaksas visām ēku apakšgrupām, kas nepieciešamas, lai savstarpēji varētu salīdzināt ēku apakšgrupas pēc to būvniecības izmaksām.
2. Nosaka būvniecības izmaksu savstarpējās attiecības starp vienā ēku grupā esošajām ēku apakšgrupām (īpašumu grupai izvēlas galveno ēku tipu un pārējiem ēku tipiem nosaka proporcionalitāti pret to).
3. Nosaka būvniecības izmaksu un NĪ pārdevuma cenu vidējās attiecības pa ēku grupām valstī kopumā – ekonomiskās korekcijas noteikšanai.
4. Nosaka bāzes vērtības ēku apakšgrupām, kurās ir pirkuma darījumi un kurām ir iespējams bāzes vērtības pamatā noteikt ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.
5. Nosaka bāzes vērtības pārējām ēku apakšgrupām īpašumu grupas ietvaros, kurā kādai no apakšgrupām ir no pirkuma darījumiem noteikta bāzes vērtība.

6. Nosaka bāzes vērtības ēku grupai, kur nevienai no ēku apakšgrupām nav ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteikto bāzes vērtību.
7. Pārbauda noteiktās bāzes vērtības – salīdzina aprēķinātās kadastrālās vērtības ar pirkuma darījumiem vai ar vērtībām, ko iegūtu izmantojot nomas informāciju.

3. Informācija par būvniecības izmaksām

Informācija par vidējām būvniecības izmaksām ēku tipu griezumā Latvijā nav pieejama. Oficiālās statistikas portālā – stat.gov.lv – publicē Būvniecības izmaksu indeksu (turpmāk – BII), kas raksturo galveno būvniecībā ieguldīto resursu izmaksu pārmaiņas pārskata periodā attiecībā pret bāzes periodu. Aprēķinot BII, tiek salīdzinātas izmantoto būvmateriālu cenas, būvniecībā nodarbināto strādnieku darba samaksa un izmaksas celtniecības mašīnu un mehānismu uzturēšanai un ekspluatācijai. BII parāda izmaksu izmaiņas, bet absolūtos skaitļos būvniecības izmaksas ne par iepriekšējiem periodiem, ne arī pašreizējiem unificētajiem Centrālās statistikas pārvaldes (turpmāk – CSP) modeļiem nav pieejamas.

Būvniecības joma, tai skaitā arī informācija par būvniecības izmaksām ir Ekonomikas ministrijas kompetencē. Pašreiz informācija par būvniecības izmaksām tiek uzkrāta Būvniecības valsts kontroles biroja uzturētajā Būvniecības informācijas sistēmā (turpmāk – BIS). Atbilstoši Ekonomikas ministrijas sniegtajai informācijai, būvvaldes BIS lietošanu ir uzsākušas no 2015. gada augusta. Izanalizētā un apstrādātā veidā informācija par būvniecības izmaksām no BIS vēl nav pieejama.

3.1. Būvniecības izmaksas no BIS

Lai noteiktu būvniecības vienas vienības vidējās cenas pa ēku apakšgrupām, Dienests analizēja BIS reģistrētās būvniecības izmaksas konkrētiem objektiem. Informācija par projekta kopējām būvniecības izmaksām tiek reģistrēta no akta par objekta/ būves pieņemšanu ekspluatācijā. Izmaksas parasti ir norādītas uz visu projektu un, gadījumā, ja tas sastāv no vairākām būvēm (vairākas ēkas, vai ēkas un inženierbūves), atsevišķas būves izmaksas BIS nav izdalītas. Tāpat jāņem vērā, ka BIS tiek reģistrēta ne tikai jaunā būvniecība, bet arī pārbūves/ piebūves/atjaunošanas.

Pamatkritēriji datu statistiskās analīzes atļasei:

- projekta uzsākšanas gads norādīts – pēc 2019. gada,
- BIS reģistrēts ar pazīmi “jauna būvniecība”,
- projekts sastāv no vienas ēkas.

Gadījumos, ja pēc projekta nosaukuma varēja konstatēt, ka papildus tiek būvēta arī inženierbūve (piemēram, sporta ēkas kopā ar tribīnēm), tad objekts no datu kopas tika izslēgts. Atlasītajiem objektiem pēc adreses vai pēc kadastra apzīmējuma tika pievienota pārējā informācija no kadastra (apjoma rādītāji, ēku izmantošana, gadi, nolietojums u.c.). No datu kopas tika izslēgti objekti, kas radīja šaubas, ka nav pilnīgi no jauna būvēti, bet ir veikta tikai ēkas daļas piebūve vai pārbūve. Tālākai analīzei aprēķināta vienas vienības būvniecības izmaksa – būvniecības kopējās izmaksas izdalītas ar ēkas apjomu.

Statistiskai analīzei tika atstātas tikai tās ēku apakšgrupas, kurās bija vismaz 15 objekti. Lai izslēgtu minimālo un maksimālo vērtību ietekmi, kā vidējais rādītājs aprēķināta mediāna. Sākotnēji ēku grupas, kurās pietiekoši daudz objektu, piemēram, dzīvojamo māju segmentā, tika analizētas atsevišķi pa teritorijām, nodalot Rīgu, Jūrmalu un Pierīgas pašvaldības. Bet, tā kā vidējās būvniecības izmaksas neuzrādīja vērā ņemamas atšķirības, tad datu kopas tika apvienotas un vidējie rādītāji noteikti uz valsti.

Rezultātā no ~ 2900 objektiem noteiktas vidējās būvniecības izmaksas 15 ēku apakšgrupām – 1. tabula.

1. tabula. BIS reģistrēto ēku būvniecības izmaksas, EUR/m²

Ēku apakšgrupa	Objektu skaits	Būvniecības izmaksas, EUR/m ²
Dārza mājas	20	280
Atsevišķas savrupmājas	2000	490
Savietotas savrupmājas	187	420
Daudzdzīvokļu mājas (1-2 stāvi)	18	520
Daudzdzīvokļu mājas (5 un vairāk stāvi)	41	660
Biroju ēkas	18	1070
Tirdzniecības ēkas	65	970
Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas	15	690
Atpūtas ēkas ar daļēju vai bez labiekārtojuma	69	400
Ražošanas ēkas	142	560
Noliktavas	128	230
Garāžas (smagai tehnikai)	19	380
Kūtis un zvērkopības ēkas	105	360
Lauksaimniecības garāžas	41	210
Šķūņi, nojumes	41	100
Kopā	2909	

3.2. Indeksētās būvniecības izmaksas ēkām

Kopējais ēku apakšgrupu skaits, kurām ir jānosaka bāzes vērtības ir 36. Savukārt no BIS iegūta informācija tikai par 15 apakšgrupām. Lai savstarpēji salīdzinātu ēku apakšgrupas, informācija par būvniecības izmaksām ir nepieciešama par visām apakšgrupām un šai informācijai ir jābūt noteiktai pēc viena principa.

Tāpēc papildus BIS informācijai, tika analizētas vēsturiskās būvniecības izmaksas, kuras pirmreizēji visiem būvju tiptiem Dienests noteica uz 2000. gadu uzsākot masveida vērtēšanu, kas indeksētas ar CSP būvniecības izmaksu indeksiem.

Pirmreizējai būvniecības izmaksu noteikšanai izmantoja deviņdesmito gadu beigās apstiprinātos ēku un būvju atjaunošanas vērtības izmaksu rādītājus. Būvniecības izmaksas tika noteiktas ievērojot vienotus principus. Būvju izmaksu rādītājos ietvertas visas vispārējo būvdarbu, iekšējo sanitārtehnisko un elektrotehnisko darbu izmaksas, būvdarbu veicēja virsizdevumi un peļņa. Ēku būvniecības izmaksās nav iekļautas izmaksas, kas saistītas ar teritorijas labiekārtošanu, ārējo inženiertīklu un iekārtu uzstādīšanu.

BII no 2000. gada līdz 2012. gadam tika aprēķināts astoņās grupās, bet sākot ar 2010. gadu – četrās grupās, skatīt 2. tabulu.

2. tabula. CSP BII grupas

CSP BII grupas līdz 2012. gadam	CSP BII grupas no 2010. gada
Daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas	Dzīvojamās ēkas
Ģimenes mājas	Nedzīvojamās ēkas
Viesnīcas	Transporta objekti

Biroji	Pazemes maģistrālie cauruļvadi
Rūpniecības, lauksaimniecības un tirdzniecības ēkas	
Transporta objekti	
Pazemes maģistrālie cauruļvadi	

Atbilstoši CSP aprakstītajai metodoloģijai, BII aprēķina pamatā ir Laspeiresa tipa formula:

$$I_p = \frac{\sum p_1 q_0}{\sum p_0 q_0}, \text{ kur}$$

p_1 - būvniecībā ieguldīto resursu cena pārskata periodā;

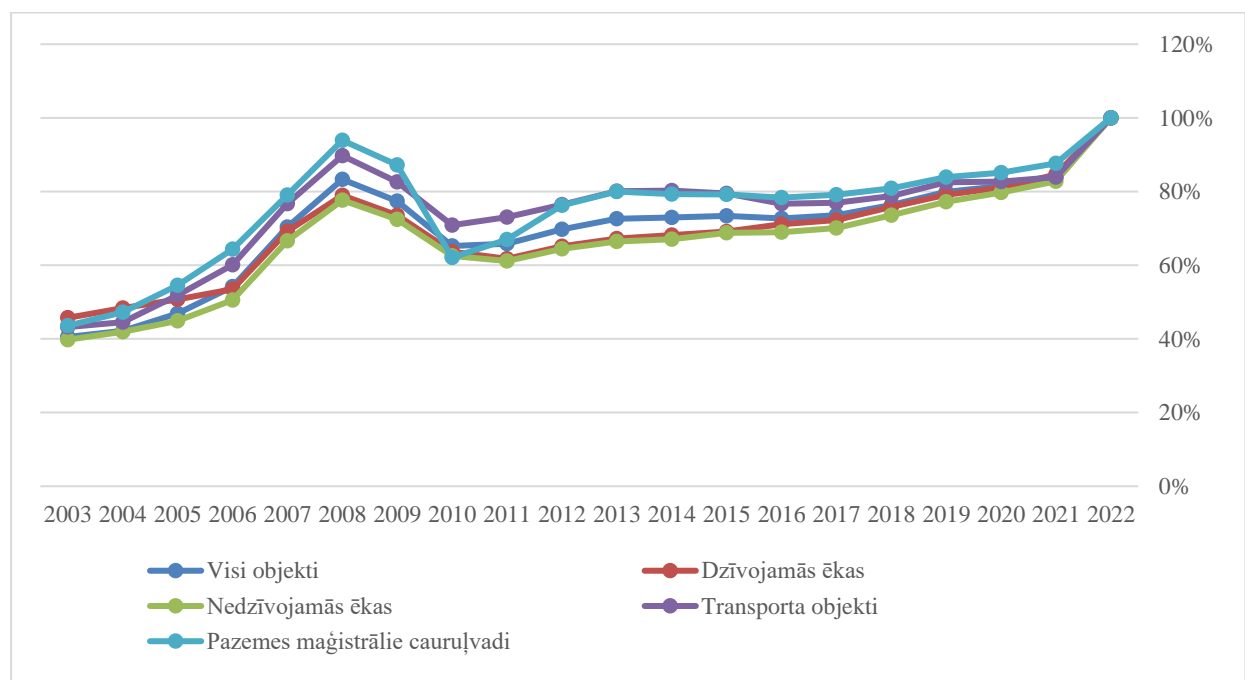
q_0 - būvniecībā ieguldīto resursu daudzums pārskata periodā;

p_0 - būvniecībā ieguldīto resursu cena bāzes periodā;

q_0 - būvniecībā ieguldīto resursu daudzums bāzes periodā.

Kā redzams 2.attēlā, būvniecības izmaksu līmenis Latvijā kopš 2016. gada ir palielinājies visās indeksējamās objektu grupās.

2. attēls. Būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003. līdz 2022. gadam (attiecībā pret 2022. gadu)



Aktuālās būvniecības izmaksas (uz 2022. gadu) tika noteiktas, indeksējot 2003. gada būvniecības izmaksas ar iegūtiem BII. 3. tabulā ir redzams būvniecības izmaksu saraksts pa ēku tiem.

3. tabula. Būvniecības izmaksas indeksētas uz 2022. gadu, EUR/m² vai EUR/m³

Ēku grupa	Ēku apakšgrupa	Mērvienība	Būvniecības izmaksa EUR/m ² vai EUR/m ³
Savrupmājas	Dārza mājas	m ²	280

	Atsevišķas savrupmājas	m ²	420
	Savietotas savrupmājas	m ²	390
Daudzdzīvokļu un sociālās dzīvojamās mājas	Daudzdzīvokļu mājas	m ²	480
	Sociālās dzīvojamās mājas	m ²	430
Komerccēkas un publiskās ēkas	Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas	m ²	590
	Atpūtas ēkas ar daļēju vai bez labiekārtojuma	m ²	520
	Biroju ēkas	m ²	650
	Tirdzniecības ēkas	m ²	630
	Staciju un sakaru ēkas	m ²	670
	Apjuntas estrādes	m ²	90
	Izklaides ēkas	m ²	920
	Muzeji un bibliotēkas	m ²	590
	Izglītības ēkas	m ²	680
	Medicīnas ēkas	m ²	650
	Sporta ēkas	m ²	500
	Kulta ēkas	m ²	910
	Kultūrvēsturiskie objekti	m ²	0
	Aizsardzības un drošības iestāžu ēkas	m ²	450
Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas	Gaisa un dzelzceļa satiksmes apkopes ēkas	m ²	420
	Kuģu ceļu bākas	m ³	160
	Garāžas	m ²	370
	Ražošanas ēkas	m ²	490
	Elektroenerģijas ēkas	m ²	610
	Ūdens attīrīšanas ēkas	m ²	470
	Inženiertehniskās infrastruktūras ēkas	m ²	430
	Noliktavas	m ²	390
	Rezervuāri, tvertnes, bunkuri	m ³	450
	Silosveida, bunkurveida noliktavas	m ³	200
	Ūdens rezervuāri	m ³	190
Lauksaimniecības ēkas	Lauksaimniecības noliktavas	m ²	520
	Kūtis un zvērkopības ēkas	m ²	260
	Šķūņi, nojumes	m ²	130
	Siltumnīcas	m ²	100
	Garāžas	m ²	160
	Kūtsmēslu un vircas krātuves	m ³	80
Palīgēkas	Saimniecības ēkas, garāžas	m ²	310

	Siltumnīcas, šķūņi, nojumes	m ²	160
--	-----------------------------	----------------	-----

3.3. Būvniecības izmaksas inženierbūvēm

Būvniecības izmaksas inženierbūvju tipiem noteiktas 2009. gadā, kad tika apstiprināta pašreiz spēkā esošā inženierbūvju tipu klasifikācija. Informācija tika apzināta no pašvaldībām, būvniecības organizācijām, inženierbūvju apsaimniekotājiem, ostu pārvaldēm, būvniecības un celtniecības portālos pieejamajām ziņām. Noteiktās būvniecības izmaksas tika izskatītas un apspriestas ar Latvijas Būvnieku asociācijas, Latvijas Būvzinženiera savienības un Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijas pārstāvjiem.

Būvniecības izmaksu aktualizēšanai uz 2022. gadu, tika apstrādāta 2009. gadā apkopotā informācija – izteikta *euro* par attiecīgo mērvienību un indeksēta ar CSP noteikto BII. BII uzrāda, ka būvniecības izmaksas salīdzinājumā ar 2009. gadu ir mainījušās – pieaugums ~ 15% apmērā ir pazemes maģistrālajiem cauruļvadiem un ~ 20% apmērā transporta objektu būvēm.

Aktualizētās būvniecības izmaksas tika nosūtītas inženierbūvju turētājiem izvērtēšanai. Rezultātā aktuālāka informācija par būvniecības izmaksām tika saņemta no:

- AS “Conexus Baltic Grid” – par gāzes pārvades un uzglabāšanas sistēmām;
- AS “Latvenergo” – par ielām, ceļiem, platsliežu dzelzceļiem, maģistrālajiem ūdensapgādes cauruļvadiem, mastiem un torņiem, maģistrālajām sakaru līnijām, elektrosadales pazemes līnijām;
- AS “Augstsprieguma tīkls” un AS “Sadales tīkls” – par elektropārvades līnijām;
- SIA “Tet” – par sakaru kabeļu kanalizācijas cauruļvadiem un maģistrālajām sakaru līnijām;
- Rīgas pašvaldības aģentūras “Rīgas gaisma” – par apgaismes būvēm;
- AS “Gasol” – par sadales sistēmas gāzesvadiem.

Bāzes vērtību noteikšanai uz 2022. gadu izmantota gan inženierbūvju turētāju sniegtā informācija par būvizmaksām, gan indeksētās būvizmaksas uz 2022. gadu (skat. 4. tabulu).

Ministru kabineta 2018.gada 12.jūnija noteikumu Nr.326 “Būvju klasifikācijas noteikumi” 11.punktā tika noteikti jauni inženierbūvju tipi (ledus nobrauciena trases (kods 24120104), nobrauciena trases (kods 24120105), sporta un atpūtas trošu ceļi (kods 24120106), laukumi (kods 24200701), skatu torņi un platformas (kods 24200801), trošu ceļi (kods 24200901)), kuri tiks izmantoti pēc to apjoma rādītāju noteikšanas Ministru kabineta noteikumos Nr.116 “Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”.

2023.gada 28.martā stājās spēkā Ministru kabineta noteikumi Nr.116 “Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”, kuros tika noteikti iepriekš minēto jauno inženierbūvju tipu apjoma rādītāji. Līdz brīdim, kamēr nav saņemta aktualizēta informācija no inženierbūvju turētājiem, jaunus inženierbūvju tipus klasificē un vērtē šādi:

- ledus nobrauciena trases (kods 24120104) un nobrauciena trases (kods 24120105) kā būvju tipu "sporta laukumi un trases ar cieto segumu (kods 24110101)";
- sporta un atpūtas trošu ceļus (kods 24120106) un trošu ceļus (kods 24200901) kā būvju tipu "maģistrālās sakaru līnijas (kods 22130201)";
- laukumus (kods 24200701) atkarībā no seguma veida kā būvju tipu "ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu (kods 21120101)" vai "ielas, ceļi un laukumi ar mīksto segumu (kods 21120102)";
- skatu torņus un platformas (kods 24200801) kā būvju tipu "režģotie torņi un masti (kods 22130101)" vai "čaulveida torņi vai masti (kods 22130102)".

4. tabula. Būvniecības izmaksas indeksētas uz 2022. gadu, EUR/m² vai EUR/m³

Tips	Tipa nosaukums	Mērvienība	Apjoma veids	Būvniecības izmaksas 2022. gads
21110101	Valsts galvenie autoceļi, reģionālie un vietējie autoceļi	m ²	laukums	103
21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu	m ²	laukums	47
21120102	Ielas, ceļi un laukumi ar mīksto segumu	m ²	laukums	38
21210101	Platsliežu dzelzceļi	m	garums	439
21210201	Šaursliežu dzelzceļi	m	garums	321
21220101	Tramvaja sliežu ceļi bez ceļa seguma	m	garums	312
21220102	Tramvaja sliežu ceļi ar ceļa segumu	m	garums	453
21300101	Lidlauku skrejceļi un stāvvietas	m ²	laukums	141
21410101	Autoceļa un dzelzceļa dzelzsbetona un metāla laidumu tilti	m ²	laukums	1378
21410102	Autoceļa un dzelzceļa koka laidumu tilti	m ²	laukums	551
21410201	Dzelzsbetona, metāla un mūra laidumu gājēju tilti vai virszemes gājēju pārejas	m ²	laukums	1550
21410202	Koka laidumu gājēju tilti	m ²	laukums	344
21410301	Dzelzceļu estakādes	m	garums	2239
21410302	Rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādes	m	garums	861
21410303	Gaisa cauruļvadu pārvadu estakādes	m	garums	465
21420101	Transporta un gājēju tuneļi	m ²	laukums	1636
21510101	Krastmalas ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem	m	garums	8783
21510102	Iekšzemes ūdeņu piestātnes	m	garums	1274
21510201	Moli un viļņlauži	m	garums	8955
21510202	Jūras ostu piestātnes	m	garums	9816
21520101	Dambji ar nostiprinātām nogāzēm	m ³	būvtilpums	103
21520102	Dambji bez nogāžu nostiprināšanas	m ³	būvtilpums	26
22110101	Maģistrālie naftas produktu cauruļvadi ar iekšējo diametru 500 mm un lielāku	m	garums	326
22110201	Pārvades sistēmas gāzesvadi ar iekšējo diametru līdz 300 mm (ieskaitot)	m	garums	97
22110202	Pārvades sistēmas gāzesvadi ar iekšējo diametru no 300 līdz 600 mm (ieskaitot)	m	garums	161
22110203	Pārvades sistēmas gāzesvadi ar iekšējo diametru, lielāku par 600 mm	m	garums	667
22120101	Ūdensvadi ar iekšējo diametru no 150 līdz 300 mm (ieskaitot)	m	garums	98
22120102	Ūdensvadi ar iekšējo diametru no 300 līdz 600 mm (ieskaitot)	m	garums	153
22120103	Ūdensvadi ar iekšējo diametru no 600 līdz 900 mm (ieskaitot)	m	garums	379
22120104	Ūdensvadi ar iekšējo diametru, lielāku par 900 mm	m	garums	571
22130101	Režģotie torņi un masti	m	augstums	1209
22130102	Čaulveida torņi vai masti	m	augstums	1550
22130103	Torņi ar augstumu, lielāku par 300 m	m	augstums	6854
22130201	Maģistrālās sakaru līnijas	m	garums	25
22140101	330 kilovoltu gaisvadu elektrolīnijas	m	garums	400
22140102	110 kilovoltu gaisvadu elektrolīnijas	m	garums	300
22140201	330 kilovoltu pazemes kabeļu elektrolīnijas	m	garums	1700
22140202	110 kilovoltu pazemes kabeļu elektrolīnijas	m	garums	1000
22140301	Vidussprieguma 6, 10 un 20 kilovoltu gaisvadu elektrolīnijas	m	garums	16

22140302	Zemsprieguma gaisvadu elektrolīnijas	m	garums	13
22140401	6, 10 un 20 kilovoltu pazemes kabeļu elektrolīnijas	m	garums	31
22140402	Zemsprieguma kabeļu elektrolīnijas	m	garums	23
22210101	Sadales sistēmas gāzesvadi ar cauruļu iekšējo diametru līdz 150 mm (ieskaitot)	m	garums	139
22210102	Sadales sistēmas gāzesvadi ar cauruļu iekšējo diametru no 150 līdz 400 mm (ieskaitot)	m	garums	245
22210103	Sadales sistēmas gāzesvadi ar cauruļu iekšējo diametru, lielāku par 400 mm	m	garums	408
22210201	Sadales sistēmas gāzesvadi ar cauruļu iekšējo diametru līdz 150 mm (ieskaitot)	m	garums	139
22210202	Sadales sistēmas gāzesvadi ar cauruļu iekšējo diametru no 150 līdz 400 mm (ieskaitot)	m	garums	245
22210203	Sadales sistēmas gāzesvadi ar cauruļu iekšējo diametru, lielāku par 400 mm	m	garums	408
22220101	Ūdens ieguves urbumi vai grodu akas	m	dziļums	98
22220201	Ūdenstorni ar ūdens rezervuāra ietilpību līdz 200 m ³ (ieskaitot)	m ³	tilpums	212
22220202	Ūdenstorni ar ūdens rezervuāra ietilpību lielāku par 200 m ³	m ³	tilpums	163
22220301	Ūdensvadu tīkli ar cauruļu iekšējo diametru līdz 350 mm (ieskaitot)	m	garums	158
22220302	Ūdensvadu tīkli ar cauruļu iekšējo diametru, lielāku par 350 mm	m	garums	375
22220401	Termofikācijas, tvaika un kondensāta cauruļvadi siltumtrašu kanālos ar iekšējo diametru līdz 300 mm (ieskaitot) un siltumizolāciju	m	garums	106
22220402	Termofikācijas, tvaika un kondensāta cauruļvadi siltumtrašu kanālos ar iekšējo diametru, lielāku par 300 mm, un siltumizolāciju	m	garums	302
22220403	Virszemes termofikācijas un tvaika cauruļvadi ar siltumizolāciju	m	garums	180
22220404	Bezkanāla pazemes siltumtīklu cauruļvadi ar iekšējo diametru līdz 500 mm (ieskaitot) un siltumizolāciju	m	garums	310
22220405	Bezkanāla pazemes siltumtīklu cauruļvadi ar iekšējo diametru, lielāku par 500 mm, un siltumizolāciju	m	garums	604
22220501	Ūdens gradētavas	m ³	tilpums	170
22230101	Čuguna vai dzelzsbetona kanalizācijas cauruļvadi	m	garums	384
22230102	Tērauda cauruļvadu kanalizācijas kolektoru pārejas zem upju gultnēm	m	garums	522
22230103	Keramikas vai plastmasas kanalizācijas cauruļvadi	m	garums	196
22230201	Attīrīšanas iekārtu rezervuāri	m ³	tilpums	76
22230202	Attīrīšanas iekārtu baseini	m ²	laukums	66
22230203	Dūņu lauki ar pamatni	m ²	laukums	65
22240101	Sakaru kabeļu kanalizācijas cauruļvadi	m	garums	40
23020101	Vēja elektrostacijas	m	augstums	1550
24110101	Sporta laukumi un trases ar cieto segumu	m ²	laukums	34
24110102	Sporta laukumi un trases ar mīksto segumu	m ²	laukums	16
24120101	Tribīnes	m ²	laukums	23
24120102	Velotreki	m ²	laukums	28
24120103	Pelbaseini	m ²	laukums	196
24120104	Ledus nobrauciena trases	m ²	laukums	34
24120105	Nobrauciena trases	m ²	laukums	34

24120106	Sporta un atpūtas trošu ceļi	m ²	laukums	25
24200101	Ķieģeļu dūmeņi	m	augstums	2448
24200102	Dzelzsbetona dūmeņi	m	augstums	7833
24200103	Metāla dūmeņi	m	augstums	196
24200201	Baseini	m ²	laukums	65
24200301	Elevatoru un graudu pārstrādes (pirmapstrādes) uzņēmumu tvertnes graudu piegādāšanai transportam un atkritumiem	m ³	būvtilpums	73
24200401	Apgaismošanas līnijas ar balstiem un lampām	m	garums	100
24200501	Žogi bez cokola ar koka, klūgu pinuma vai cita līdzīga materiāla pildījumu	m ²	laukums	27
24200502	Žogi bez cokola ar metāla, stikla vai cita līdzīga materiāla pildījumu	m ²	laukums	27
24200503	Žogi ar cokolu un koka klūgu pinuma, metāla, stikla vai cita materiāla pildījumu	m ²	laukums	33
24200504	Mūra, betona vai dzelzsbetona žogi	m ²	laukums	38
24200701	Laukumi	m ²	laukums	47
24200801	Skatu torņi un platformas	m	augstums	1209
24200901	Trošu ceļi	m	garums	25

4. Būvniecības izmaksu un nekustamo īpašumu darījuma cenu attiecība

Salīdzināt ēku tipu vērtības starp atšķirīgām nekustamā īpašuma grupām tikai ar būvniecības izmaksu starpniecību nevar, jo papildus jāņem vērā, ka dažādas īpašumu grupas nekustamā īpašuma tirgū “uzvedas” atšķirīgi. Gadījumā, ja nekustamā īpašuma grupā nav neviena ēku tipa, kuram iespējams noteikt bāzes vērtību ar darījumu salīdzināšanas metodi, lai veiktu būvniecības izmaksu salīdzinājumu ar citu īpašuma grupu, ir jāveic papildus analīze.

Nepieciešams veikt analīzi par to, kāda ir attiecīgās īpašumu grupas objektu darījuma cenu un būvniecības izmaksu attiecība. Šādu analīzi iespējams veikt tikai valsts griezumā un uz visu īpašumu grupu kopumā, jo pirkumu darījumu skaits ir ierobežots.

Tirgus cenu un būvniecības izmaksu vidējās attiecības valstī nosaka no tirgus datiem ar darījuma objekta sastāvu – zeme ar ēkām. Visiem analīzē izmantajamiem tirgus datiem aprēķina ēkas vienas vienības tirgus cenas un attiecīgā ēkas tipa būvniecības izmaksu attiecību. Visu valsts teritoriju, kur ir reģistrēti analīzē izmantojamie tirgus dati, sadala teritorijās, ievērojot šādus nosacījumus:

- notikušo darījumu skaits katrā teritorijā ir ne mazāk par 30;
- teritorijā ir apvienotas vairākas teritoriālas vienības ar līdzīgu ēkas tipa cenu līmeni.

Katrā teritorijā izrēķina ēkas vienas vienības tirgus cenas un attiecīgā ēkas tipa būvizmaksas attiecības 10% nogrieztu vidējo vērtību (rēķina kā vidējo vērtību no pieaugošā secībā sakārtotas datu kopas, neizmantojot 10% elementus no datu kopas abiem galiem, lai neietekmētos no izteikti atšķirīgām vērtībām).

Visās teritorijās aprēķina ietekmes koeficientus (svarus), attiecinot teritorijā Kadastra IS datu bāzē reģistrēto noteikta ēkas tipa ēku skaitu pret kopējo šī ēkas tipa ēku skaitu, kas reģistrēts Kadastra IS datu bāzē visās apskatāmās teritorijās.

Pareizinot ietekmes koeficientu ar ēkas vienas vienības tirgus cenas un attiecīgā ēkas tipa būvizmaksas attiecības 10% nogrieztu vidējo vērtību un saskaitot iegūtos lielumus pa visām teritorijām, iegūst vienas vienības tirgus cenu un attiecīgo ēku tipu būvniecības izmaksu vidējo procentuālo attiecību noteiktajam ēkas tipam (vai ēku tipu grupai) valstī kopumā.

Vērtību bāzes izstrādei ar atskaites punktu 2022. gada 1. jūlijs, tika analizēta tirgus informācija par darījumiem ar darījuma sastāvu zeme ar ēkām laika periodā sākot no 2017.

gada 1. janvāra, sadalot darījumus pa īpašumu grupām: dzīvojamās mājas, komercēkas, sabiedriskās ēkas, ražošanas ēkas un lauksaimniecības ēkas. Izvērtējot darījumus, derīgie dati tika iedalīti teritoriju grupās atkarībā no plānošanas reģiona (noteikti ar 2021. gada 22. jūnija Ministru kabineta noteikumiem Nr.418 „Noteikumi par plānošanas reģionu teritorijām”), izņemot Rīgas plānošanas reģionu, kas vērtēšanas vajadzībām ir sadalīts detalizētāk divās daļās, un katras grupas ietvaros aprēķināta 1 m² cenas un 2022. gada indeksēto būvniecības izmaksu attiecību 10% nogrieztā vidējā vērtība un ietekmes koeficients no kadastra datiem (svari).

Tirgus darījumu atlasei izmantotie pieņēmumi:

- ēkas fiziskais nolietojums ir līdz 50% (dzīvojamo māju grupai – līdz 60%),
- ēkas 1 m² vērtība darījumā lielāka par 10 EUR,
- īpašuma sastāvā ietilpstošā meža īpatsvars ir ne lielāks kā 20% no kopējās zemes platības,
- īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes platība ir samērīga attiecīgā objekta uzturēšanai.

Analīzē izmantoto darījumu skaits pa nekustamo īpašumu grupām un analīzes rezultātā iegūtās attiecības apkopotas 5. tabulā.

5. tabula. Tirgus cenu un Būvniecības izmaksu vidējā svērtā attiecība valstī

Nekustamo īpašumu grupa	Izmantoto darījumu skaits	Tirgus cenu un Būvniecības izmaksu vidējā svērtā attiecība valstī	
		Vidējā svērtā attiecība valstī	Vidējā attiecība Rīgā, Jūrmalā un Pierīgā
Dzīvojamās mājas	10464	0.89	1.6
Komercēkas	950	0.71	1.5
Sabiedriskās ēkas	88	0.39	0.7
Ražošanas ēkas	764	0.26	0.5
Lauksaimniecības ēkas	148	0.09	0.2

Analīze parāda, ka ir ievērojama atšķirība starp īpašumu grupu un būvniecības izmaksu savstarpējām attiecībām. Sabiedrisko objektu un ražošanas objektu būvniecības izmaksu attiecības pret tirgu ir aptuveni uz pusi zemākas salīdzinājumā ar dzīvojamo vai komercēku grupu būvniecības izmaksām valstī. Ja analizē tikai Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas pašvaldību darījumu cenu un būvniecības izmaksu attiecības, tad skaitliski attiecības ir lielākas, bet proporcionālā savstarpējā attiecība saglabājas.

Minētās attiecību likumsakarības tiek izmantotas, lai savstarpēji varētu salīdzināt ēkas starp dažādām īpašumu grupām. Piemēram, lai noteiktu kāda ir savstarpējā vērtību sakarība starp sabiedriskās grupas ēku un komercēku vērtībām, tad attiecīgo ēku tipu būvniecības izmaksas vispirms jāsapareizina ar attiecīgās īpašumu grupas attiecību un tikai tad tās var savstarpēji salīdzināt. Pēc šāda principa ir noteikts, ka komercēku grupā ietilpstošo medicīnas ēku un biroju ēku vienas vienības vērtību attiecība ir aptuveni 0.5, bet lauksaimniecības ēku (Kūti un zvērkopības ēkas) un ražošanas ēku vienas vienības vērtību attiecība ir aptuveni 0.2.

No būvniecības izmaksu rādītājiem noteiktās vērtību sakarības starp dažādiem ēku tipiem ir kā orientējošs rādītājs un to piemēro gadījumos, kad nav citas informācijas, kas raksturo vērtību. Vērtību zonās, kurās var pamatot ēku vērtību bāzi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tā tiek izmantota kā prioritāra.

5. Pamatprincipi nedzīvojamo ēku vērtību bāzes izstrādei

5.1. Būvniecības izmaksu izmantošana ēku vērtību bāzes izstrādē

Būvniecības izmaksas masveida vērtēšanā nelieto kā absolūto skaitli, bet tikai ēku apakšgrupu savstarpējo vērtību salīdzināšanai. Vienas nekustamā īpašuma grupas ietvaros būvniecības izmaksas pielieto kā tiešās proporcionalitātes rādītāju, lai savstarpēji salīdzinātu dažādo apakšgrupu ēkas. Ja attiecīgajā nekustamā īpašuma grupā ir ēku tips, kuram bāzes vērtība noteikta no pirkuma darījumiem, tad, izmantojot būvniecības izmaksu un no tirgus noteiktās ēku apakšgrupas bāzes vērtības attiecību, proporcionāli iespējams noteikt arī pārējo ēku apakšgrupu bāzes vērtības attiecīgajā īpašuma grupā.

Piemēram, ja no pirkumu darījumu informācijas zināms, ka attiecīgajā vērtību zonā ražošanas ēku bāzes vērtība ir 100 Eur/m², tad izmantojot būvniecības izmaksu attiecību, var pieņemt, ka noliktavu ēkām bāzes vērtība šajā zonā būtu par 20% zemāka, jo būvniecības izmaksu attiecība ir 0.8. Būvniecības izmaksu proporcijas tiek izmantotas gadījumiem, kad nav citas pamatojošās informācijas un zona ir ar “klasisku” ražošanas objektu apbūvi, kur noliktavu ēkas ir kā ražošanu atbalstošais objekts. Savukārt, vērtību zonās, kur noliktavu ēkas ir kā patstāvīgs objekts, piemēram lielās tirdzniecības noliktavas, bāzes vērtība tiek noteikta ar tirgus pieeju – izvērtējot vērtību ietekmējošos faktoros starp objektiem, kuriem vērtība ir zināma.

Būvniecības izmaksu proporciju bāzes vērtības noteikšanai izmanto, ja nav citas pamatojošās informācijas, jo masveida vērtēšanas automatizētai nodrošināšanai bāzes vērtības ir jānosaka pilnīgi visās zonās – arī tādās, kur attiecīgo apakšgrupu objektu nemaz nav.

5.2. Būvniecības izmaksu sakarības nedzīvojamām ēkām

Lai noteiktu starp ēku apakšgrupām piemērojamo attiecību konkrētajā īpašuma grupā, tika analizētas attiecības gan starp būvniecības izmaksām, kas iegūtas no BIS, gan starp tām, kas iegūtas vēsturiskās izmaksas indeksējot ar CSP indeksiem uz 2022. gadu. Papildus starp būvniecības izmaksām noteiktā attiecība tiek pārbaudīta, analizējot pirkumu darījumu attiecības zonās, kurās ir bijuši tādu objektu darījumi.

Analīzes rezultātā noteikti koeficienti ēku bāzes vērtību savstarpējai salīdzināšanai vienas grupas ietvaros gadījumos, kad trūkst pirkumu darījumu informācijas. Analīzes rezultātā iegūtās attiecības apkopotas 6. tabulā.

6. tabula. Koeficienti ēku bāzes vērtību savstarpējai salīdzināšanai

Ēku grupa	Ēku apakšgrupa	Attiecība	Apakšgrupa pret kuru salīdzina
Daudzdzīvokļu un sociālās dzīvojamās mājas	Sociālās dzīvojamās mājas	0.80	Daudzdzīvokļu (6-9) mājas
Komerccēkas	Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas	0.85	Biroju ēkas
	Atpūtas ēkas ar daļēju vai bez labiekārtojuma	0.80	
	Tirdzniecības ēkas	1.00	
Publiskās ēkas	Medicīnas ēkas	0.50	Biroju ēkas
	Izklaides ēkas	0.80	

	Staciju un sakaru ēkas	1.00	Medicīnas ēkas
	Apjuntas estrādes	0.15	
	Muzeji un bibliotēkas	0.90	
	Izglītības ēkas	1.10	
	Sporta ēkas	0.80	
	Kulta ēkas	1.40	
	Aizsardzības un drošības iestāžu ēkas	0.70	
Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas	Gaisa un dzelzceļa satiksmes apkopes ēkas	0.85	Ražošanas ēkas
	Garāžas	0.80	
	Elektroenerģijas ēkas	1.00	
	Ūdens attīrīšanas ēkas	1.00	
	Noliktavas	0.80	
Lauksaimniecības ēkas salīdzinājumā ar kūtīm un zvērkopības ēkām	Lauksaimniecības noliktavas	2.00	Kūtis un zvērkopības ēkas
	Šķūņi, nojumes	0.60	
	Siltumnīcas	0.70	
	Garāžas	0.70	
Palīgēkas	Siltumnīcas, šķūņi, nojumes	0.50	Saimniecības ēkas, garāžas

6. Būvniecības izmaksu izmantošana inženierbūvju vērtību bāzes izstrādē

Inženierbūvju tipu bāzes vērtības atbilstoši Vērtēšanas noteikumiem nosaka analizējot:

- informāciju par inženierbūves tiešajām būvniecības izmaksām;
- CSP publicētos būvniecības izmaksu indeksus un apkopotās vidējās būvniecības resursu cenas;
- tiešo būvniecības izmaksu un būvju klasifikācijā ietverto rūpnieciskās ražošanas ēku un noliktavu vidējā tirgus cenu līmeņa attiecību valstī.

Vērtēšanas noteikumi nosaka, ka inženierbūvju tipiem, kuriem nav pieejamas attiecīgā vērtību bāzes izstrādes perioda būvniecības izmaksas, bāzes vērtību noteikšanai izmanto pēdējās ar Ministru kabineta noteikumiem apstiprinātās inženierbūvju tipu bāzes vērtības, ņemot vērā CSP noteiktos būvniecības izmaksu indeksus.

Lineārajām inženierbūvēm, kā arī ar lineārajām inženierbūvēm cieši saistītajām punktveida inženierbūvēm bāzes vērtību nosaka kā vienu vidējo vērtību valstī – visās vērtību zonās bāzes vērtības attiecīgajiem tipiem ir vienādas. Bāzes vērtība šai grupai tiek noteikta, būvniecības izmaksām piemērojot noapaļoto noteikto tirgus cenu un būvniecības izmaksu vidējo attiecību koeficientu valstī ($k=0.3$), kas noteikts analizējot ražošanas objektu (rūpnieciskās ražošanas ēku un noliktavu) vidējo NĪ tirgus cenu un attiecīgo objektu būvniecības izmaksu savstarpējo attiecību valstī.

Katras būves jaunā projektētā kadastrālā vērtība ir pieejama portālā www.kadastrs.lv.

Nekustamā īpašuma vērtēšanas departaments
01.08.2024.

Izmantotā literatūra

Normatīvie dokumenti

1. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums, 22.12.2005.
2. Noteikumi Nr.103 Kadastrālās vērtēšanas noteikumi, 18.02.2020.

Latvijas Standarts LVS 401:2013 “Īpašumu vērtēšana”.

Nepublicētie materiāli

3. Valsts zemes dienests, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta dati, 02.03.2023.
4. Valsts zemes dienests, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas nekustamā īpašuma tirgus datu bāze, 02.03.2023.
5. Būvniecības informācijas sistēma BIS, www.bis.gov.lv

Interneta resursi

Būvniecības izmaksu indeksi pa resursu veidiem: <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/razotaju-cenas/tabulas/rcb040c-buvniecibas-izmaksu-indeksi-pa>