

Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana

Piemērs: bāzes rādītāju noteikšana apbūves vērtību zonā “Imanta, Anniņmuiža” (Nr. 3-0001000-124)

Saturs	
Ievads.....	2
1. Vērtību zonas raksturojums.....	2
2. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāji	5
3. Bāzes vērtības noteikšanas pamatojuma veidi.....	6
4. Zemes bāzes vērtības noteikšana.....	6
4.1. Dzīvojamās apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana	7
4.1.1. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes bāzes vērtības noteikšana.....	7
4.1.2. Standartplatība un korekcijas koeficients.....	9
4.1.3. Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes bāzes vērtības noteikšana.....	9
4.1.4. Standartplatība un korekcijas koeficients.....	10
4.2. Komercedarbības objektu apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana.....	10
4.2.1. Komercedarbības objektu apbūves zemes (kods 0801) bāzes vērtības noteikšana.....	10
4.2.2. Standartplatība un korekcijas koeficients.....	11
4.3. Ražošanas objektu apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana	13
4.3.1. Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu un Noliktavu apbūves zemes bāzes vērtības noteikšana (kods 1001;1002)13	
4.3.2. Standartplatība un korekcijas koeficients.....	14
4.4. Zemes bāzes vērtību noteikšana zemei, kur apbūve nav primārā izmantošana.....	15
4.5. Zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāju pārbaude.....	16
5. Ēku bāzes vērtību noteikšana.....	16
5.1. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana Savrupmāju grupai.....	17
5.1.1. Bāzes vērtību noteikšana Savrupmāju grupai.....	18
5.1.2. Standartapjoms un apjoma korekcijas koeficients	19
5.2. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana Daudzdzīvokļu un sociālo dzīvojamo māju grupai.....	19
5.2.1. Bāzes vērtību noteikšana daudzdzīvokļu un sociālo dzīvojamo māju grupai	20
5.2.2. Standartapjoms un apjoma korekcijas koeficients	20
5.3. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana Komerccēku un publisko ēku grupai.....	21
5.3.1. Bāzes vērtību noteikšana Komerccēku un publisko ēku grupai	21
5.3.2. Standartapjoms un apjoma korekcijas koeficients	22
5.4. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkām	23
5.4.1. Bāzes vērtības noteikšana Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkām.....	24
5.4.2. Standartapjoms un korekcijas koeficients.....	25
5.5. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana Lauksaimniecības ēkām	26
5.6. Ēku būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficients.....	27
5.6.1. Savrupmāju vērtēšanas modelis	28
5.6.2. Daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modelis	28
5.6.3. Citu nedzīvojamo ēku vērtēšanas modelis	29
6. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana inženierbūvēm	29
7. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju pārbaude.....	31

Tekstā lietotie saīsinājumi:

NĪ - nekustamais īpašums;

KV - kadastrālā vērtība;

NĪLM - nekustamā īpašuma lietošanas mērķis;

BV - bāzes vērtība;

NĪVKIS - nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma;

BIS - Būvniecības informācijas sistēma;

CSP - Centrālā statistikas pārvalde;

RATIO - KV un NĪ tirgus darījuma summas attiecība.

Ievads

Kadastrālā vērtēšana ir masveida vērtēšanas process, kas ietver kadastrālo vērtību bāzes noteikšanu NĪVKIS reģistrētiem nekustamajiem īpašumiem un automatizētu kadastrālo vērtību aprēķinu. Lai veicinātu izpratni par vienu no sarežģītā procesa sastāvdaļām - kadastrālo vērtību bāzi, sagatavots piemērs par kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšanu vienai vērtību zonai.

Kadastrālo vērtību bāze balstās uz NĪ tirgus darījumu informāciju, kaut ne visās vietās un ar visiem objektiem darījumi notiek. Maldīgs ir priekšstats, ka kadastrālās vērtības neatspoguļo tirgus situāciju, jo noteiktā vietā nekādi darījumi nenotiek. Masveida vērtēšanā bāzes rādītājus jānosaka visiem NĪ objektiem, neskatoties uz to, vai tie ir raksturīgi tirgus objekti, kā, piemēram, dzīvokļi un savrupmājas vai tirgū nonāk reti, vai nemaz, kā, piemēram, skolas, ūdenstorni u.tml. objekti. Bāzes rādītāju noteikšana ir komplicēts process ar visaptverošu NĪ tirgus informācijas uzskaiti, apstrādi un analīzi.

1. Vērtību zonas raksturojums

Pirms bāzes rādītāju noteikšanas veic spēkā esošās vērtību zonas *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-068) izvērtēšanu* saistībā ar situāciju 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 būtiskas atšķirības NĪ tirgus vērtību līmenī. Pieņemot lēmumu par zonu robežas izmaiņu nepieciešamību, ņem vērā arī bāzes izstrādes periodā apstiprinātās izmaiņas pašvaldību administratīvajās robežās.

Vērtību zonējuma izvērtēšanai izmantojamā informācija:

- teritorijas plānojums;
- NĪ tirgus informācija (t.sk. NĪ tirgus piedāvājumi);
- Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (NĪVKIS) statistika;
- [Kadastrs.lv](http://kadastrs.lv) publicētās tematiskās kartes;
- pašvaldības papildus sniegtā informācija;
- teritorijas apsekošana apvidū.



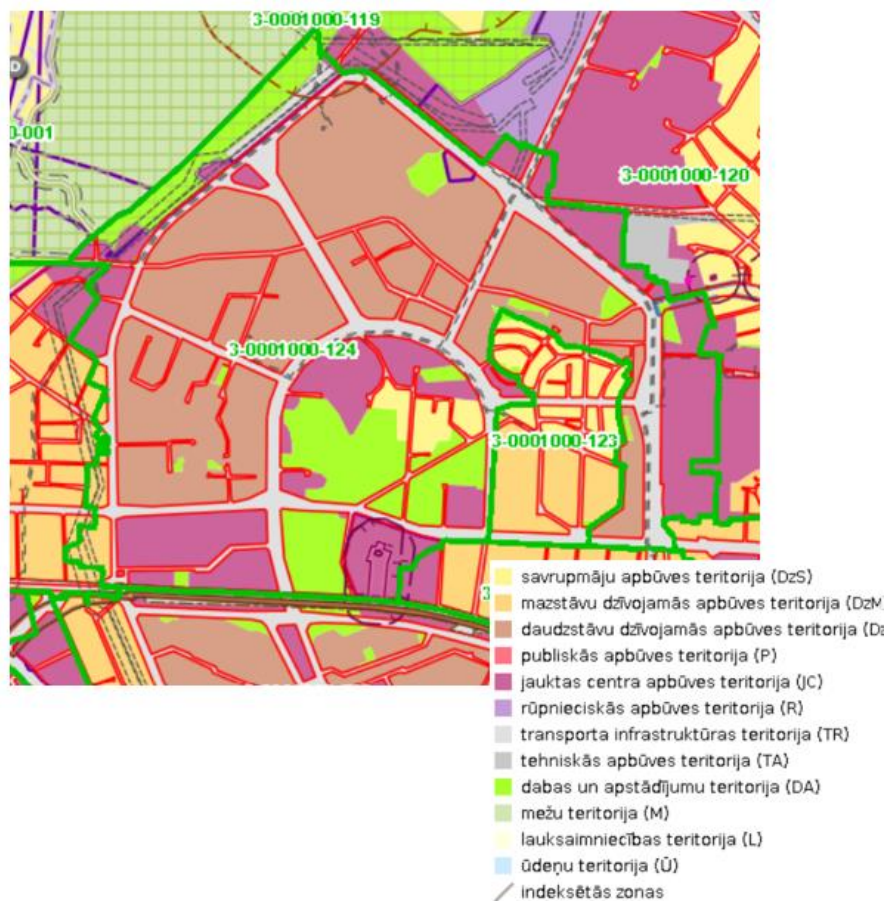
1.attēls 2024. gadā spēkā esošā dzīvojamās apbūves vērtību zona Imanta, Annīņmuiža (3-0001000-068)

Izvērtējot visu apkopoto informāciju par 2024. gadā spēkā esošo vērtību zonu *Imanta, Annīņmuiža (3-0001000-068)*, tika secināts, ka izstrādājot jaunu apbūves vērtību zonējumu, atsevišķā zonā nepieciešams nodalīt viendabīgas dzīvojamās apbūves teritoriju *Imantas iela, Bebru iela un Vecumnieku iela (3-0001000-123)*, kurā pēc teritorijas plānojuma noteikta savrupmāju un mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (3.attēls). Savukārt, vērtību zonā *Imanta, Annīņmuiža (3-0001000-124)* tika saglabāta jaukta tipa apbūves teritorija, kur dominē dzīvojamā apbūve, pārsvarā daudzdzīvokļu daudzstāvu māju apbūve (3.attēls).



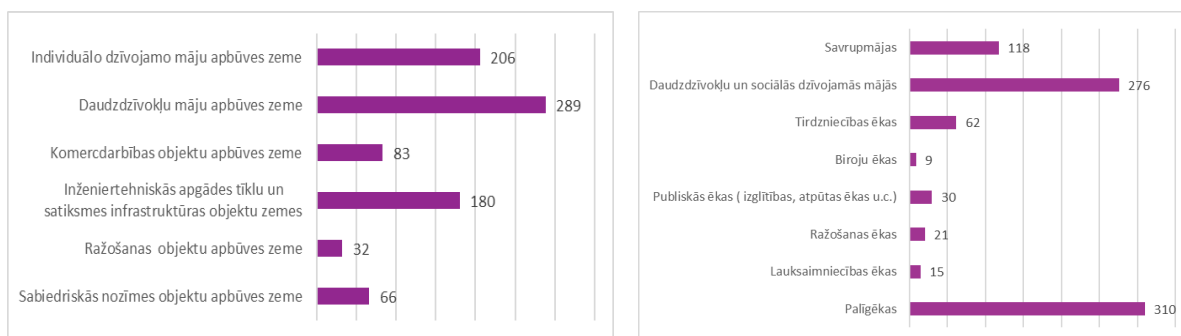
2.attēls. Apbūves vērtību zona Imanta, Annīņmuiža (3-0001000-124)

Vairāk kā 40% ir 6 un vairāk stāvu Daudzdzīvokļu māju apbūve. Komercedarbības un sabiedrisko objektu apbūve pārsvarā nodrošina vietējo iedzīvotāju vajadzības - tirdzniecības objekti, ārstniecības, izglītības iestādes, tirgus un citi sociālo pakalpojumu objekti. Ražošanas objektu apbūve nav tipiska, līdz 10% no teritorijas, tai skaitā auto mazgātavas un noliktavas, kas vairāk saistītas ar pakalpojumu sniegšanu nevis ražošanu pēc būtības. Lielākie ražošanas - pakalpojumu objekti atrodas bijušās Radiotehnikas rūpnīcas teritorijā.



3.attēls. Rīgas teritorijas plānojuma fragments

Līdzīgi kā teritorijas plānojumā arī NĪVKIS dati norāda, ka vērtību zonā dominē dzīvojamo māju apbūve (4.attēls).



4.attēls. NĪVKIS 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.

Zonas robeža vērtību zonai *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* noteikta pa zemes vienību robežām, nepieļaujot zemes vienības un ēkas sadalīšanu dažādās vērtību zonās (izņemot zemes vienības zem ceļiem, sliežu ceļiem) un tās var atšķirties no teritorijas plānojumā noteiktās izmantošanas, kas pieļauj gadījumus, kad noteiktā izmantošana sadala (šķeļ) zemes vienību. Līdz ar to vietās, kur spēkā esošā zonas robeža šķeļ zemes vienību apbūves vērtību zonējuma robeža tika precizēta pa zemes vienības robežu.

Vērtību zonas robeža Ziemeļrietumpusē noteikta pa Rīgas pilsētas administratīvo robežu, Austrumu, Ziemeļaustrumu un Rietumu pusē zonas robeža nodala pēc teritorijas plānojuma

atšķirīgas izmantošanas, iekļaujot apbūvētas zemes vienības ar tiešu piekļuvi Kurzemes prospektam. Dienvidu pusē zonas robeža noteikta pa dzelzceļa līniju.

2. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāji

Kadastrālo vērtību (KV) bāzes rādītājus nosaka katrā vērtību zonā pa nekustamā īpašuma (NĪ) grupām visiem nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem (NĪLM) un ēku apakšgrupām. KV bāzes rādītāji ir:

- bāzes vērtība;
- standartplatība zemei;
- standartapjoms ēkām;
- korekcijas koeficienti.

Nosakot ēku BV, vienlaicīgi tiek noteikti arī būvniecības perioda korekcijas koeficienti pa vērtību zonām.

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

- Vispirms bāzes vērtības tiek noteiktas vērtību zonās, kurās ir pieejama pirkumu darījumu informācija un ir pietiekošs bāzei izmantojamo darījumu skaits (5 un vairāk). Vērtību zonas, kurās bāzes vērtība noteikta pēc NĪ tirgus informācijas, izmanto kā atbalsta zonas.

- Vērtību zonās, kurās darījumu skaits ir mazs vai darījumu nav, BV 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 BV jānosaka NĪ objektiem, kas nenonāk vai reti nonāk NĪ tirgū, vērtības nosaka pamatojoties uz valstī konstatētām savstarpējām NĪ tirgus likumsakarībām, kas noteiktas balstoties uz NĪ tirgus tendencēm valstī KV bāzes izstrādes atskaites periodā. Ēkām BV nosaka no būvniecības izmaksām, kas ļauj savstarpēji salīdzināt objektu grupu, kam ir NĪ tirgus darījumi ar objektiem, kam nav tirgus informāciju, tā iegūstot ēku tipu savstarpējo vērtību attiecību koeficientus.

BV 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. BV 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.

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

Standartapjoms ir visbiežāk sastopamais attiecīgā ēku tipa apjoma intervāls, kura robežās saglabājas tieši proporcionāla likumsakarība starp ēkas vienas vienības cenu un apjoma izmaiņām.

Standartapjoma korekcijas koeficients ir KV samazinošs koeficients, ko nosaka pēc NĪ tirgus un pielieto KV aprēķinā apjomam, kas pārsniedz standartapjomu, lai novērtētu vērtību samazinājumu lielākiem apjomiem.

Būvniecības perioda korekcijas koeficients ir vērtību palielinošs koeficients, ko nosaka analizējot NĪ tirgus informāciju un izvērtējot vienas vienības cenas izmaiņas atkarībā no būvniecības perioda, ievērojot ēku grupas un ņemot vērā ēkas nolietojumu.

3. Bāzes vērtības noteikšanas pamatojuma veidi

NĪ darījumu cena - vērtību zonā ir pietiekams NĪ tirgus darījumu skaits (vismaz 5) ar attiecīgajā NĪ grupas segmenta objektiem (piemēram, Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601) BV nosaka, izmantojot tipiskos tirgus darījumus ar Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601) u.tml).

NĪ darījumu cena un salīdzināšana:

- vērtību zonās, kurās NĪ tirgus darījumu skaits attiecīgajā NĪ grupas segmentā ir mazāks par 5, BV 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 1 m² cenām (cenas ar lielu izkliedi, Dispersijas koeficients ir lielāks par 30%) papildus veic vērtību zonu salīdzināšanu.

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

Būvizmaksas (būvniecības izmaksas) – vērtību zonā, kur nav NĪ tirgus darījumu attiecīgajā NĪ grupas segmentā (NĪ objekti, kas nenonāk vai reti nonāk NĪ tirgū), bāzes vērtības nosaka analizējot attiecības:

- starp būvniecības izmaksām, kas iegūtas no BIS,
- starp tām, kas iegūtas vēsturiskās izmaksas koriģējot ar CSP indeksiem uz konkrēto izstrādes laiku.

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

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

Nosakot BV, tiek analizētas un salīdzinātas būvizmaksas konkrētiem ēku un būvju tipiem un apakštipiem valstī kopumā.

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

4. Zemes bāzes vērtības noteikšana

Veicot BV 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 radniekiem, ekstrēmas darījumu summas, valsts un pašvaldību darījumi u.tml., kur uzrādītā darījuma summa būtiski atšķirās no vērtību līmeņa.

Tā kā vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* 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 griezumums – 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	NĪLM kods	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

4.1. Dzīvojamās apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana

4.1.1. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes bāzes vērtības noteikšana

Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes grupā ietilpst 2 NĪLM:

- Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601);
- Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0600).

Vērtību zonā ir jānovērtē 195 zemes vienības ar NĪLM Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0601) un 12 zemes vienības ar NĪLM Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme (kods 0600), kas izvietotas izklaidus starp DDZ mājām. Vidējā zemes vienības platība 1000 m².

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 (kods 0601) (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 novērstu tā dubulto ietekmi datu kopā bāzes izstrādē tiek izmantots tikai viens pēc darījuma datuma jaunākais darījums. Analizējot NĪ tirgus darījumus ar Individuālās apbūves zemi vidējā 1 m² cena ir 45 EUR/m².

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* galvenokārt dominē Daudzdzīvokļu māju apbūve, kur ir reģistrēts ievērojams skaits dalīto īpašumu, lai nepārvērtētu šos īpašumus, kā arī zemi zem savrupmājām, papildus tiek veikta kontrole ar biežāk notikušajiem darījumiem, proti, dzīvokļiem un apbūvētu zemi, BV Individuālo dzīvojamo māju apbūve zemei (kods 0601) ir noteikta **40 EUR/m²**.

Vairāki vērtību zonā notikušie darījumi ar Individuālo māju apbūves zemi (kods 0601) atrodas vienā ielā. Lai nepārvērtētu konkrētas vietas ietekmi uz visu zonu, tiek analizēti darījumi ar citiem NĪLM, un vērtību zona pēc vērtību veidojošiem faktoriem tiek salīdzināta ar 4 salīdzināmajām zonām (2. tabulu un 5.attēls).

2. Tabula

Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes (kods 0601) 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
Zemes vienību skaits	195	240	432	84
BV, EUR/m ²	40	40	32	40
Tipisko darījumu skaits	5	2	8	1
Minimālā cena, EUR/m ²	28.33	28.53	19.55	28.44
Maksimālā cena, EUR/m ²	56.94	34.65	51.63	28.44
Vidējā, cena bāzei, EUR/m ²	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* (3-0001000-124), tāpat kā vērtību zonās *Zolitūde* (3-0001000-129) un *Imantas iela, Bebru iela, Vecumnieku iela* (3-0001000-123) ir ērti pieejami un atrodas tiešā tuvumā. BV Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemei (kods 0601) noteiktas 40 EUR/m², savukārt, vērtību zonā *Imanta pie Babītes novada* (3-0001000-125) ir ar mežu un dzelzceļu norobežota teritorija, kur sociālā infrastruktūra, galvenokārt, pieejama tikai Kurzemes prospekta otrā pusē - BV pēc NĪ tirgus pirkuma darījumiem noteikta 32 EUR/m².



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

Darījumu apjoms ar Neapgūtu individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi (kods 0600) šajā vērtību zonā nav pietiekoši liels. Tāpēc 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 (3-0001000-124)* vērtību zonā BV Neapgūtai individuālo māju apbūves zemei (kods 0600) - **32 EUR/m²**,

4.1.2. Standartplatība un korekcijas koeficients

Ne vērtību zonu, ne pašvaldības griezumā darījumu apjoms nav pietiekami plašs un ar pietiekošu pārklājumu standartplatību noteikšanai, tādēļ Individuālo māju apbūves zemei tā noteikta, analizējot zemes vienības platības un 1m² cenu attiecību NĪ tirgū nonākušajiem darījumiem visā valsts griezumā. Kopējā tendence valstī (atsevišķs analītisks pētījums) uzrāda tirgus darījumu cenu kritumu pilsētās sākot no zemes platības – **1500 m²**, kas piemērots arī šajā *Imantas, Anniņmuižas (3-0001000-124)* vērtību zonā.

Tāpat kā standartplatības noteikšanai, tā arī samazinošā koeficienta lieluma noteikšanai tiek analizēti NĪ tirgus darījumi valstī kopumā (atsevišķs analītisks pētījums), kas parāda, ka valstspilsētās zemes platībām, kas pārsniedz 1500 m², 1m² cena caurmērā ir zemāka par 40%. Standartplatības korekcijas koeficients apbūves zemei vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža* ir noteikts - **0.6**.

4.1.3. Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes bāzes vērtības noteikšana

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

Daudzdzīvokļu māju apbūves zemēm tiek analizēts NĪ tirgus visā valsts griezumā, jo darījumu skaits ar neapbūvētu Daudzdzīvokļu māju apbūves zemi vērtību zonās, tai skaitā šajā vērtību zonā, nav pietiekamas BV noteikšanai. 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 zemes (kods 0601) BV, jo NĪ tirgus analīze kopumā pa valsti neuzrāda cenu atšķirības. Līdz ar to arī Neapgūtai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei (kods 0700) BV noteikta tāda pati kā Neapgūtai individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes (kods 0600) BV, ievērojot likumsakarības. Savukārt, zemei ar NĪLM - 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).

Dzīvojamās apbūves zemes KV bāzes rādītāju noteikšana

NĪ lietošanas mērķis	NĪLM kods	BV noteikšanas pamatojums	TD tipiskie skaits	Valstiskās likumsakarības formula	Bāzes vērtība EUR/m ²	Standartplatība (m ²), 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
Tris, 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					

Detalizētāka informācija par konstatētajām valstiskajām likumsakarībām pieejama Valsts zemes dienesta [mājaslapā](#).

4.1.4. Standartplatība un korekcijas koeficients

Neapgūtai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei (kods 0700) standartplatība noteikta, analizējot zemes vienības platības un NĪ tirgus darījumu 1 m² cenu attiecību valsts griezumā. Tendence - valstspilsētu griezumā uzrāda NĪ tirgus darījumu cenu kritumu zemes platībai, kas pārsniedz 5000 m².

Standartplatību un platības korekcijas koeficientu aprēķina apbūvētai Daudzdzīvokļu māju apbūves zemei (kods 0701; 0702; 0703; 0704), ja uz tās atbilstoši NĪVKIS grafiskajai daļai reģistrēta daudzdzīvokļu ēka un apbūves laukuma daļa nav mazāka par 50 m². Standartplatība ir atkarīga no apbūves intensitātes (stāvu skaits) un to aprēķina katrai konkrētai zemes vienībai atkarībā no ēku lieluma un izvietojuma zemes vienībā.

4.2. Komercdarbības objektu apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana

4.2.1. Komercdarbības objektu apbūves zemes (kods 0801) bāzes vērtības noteikšana

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža* atrodas 79 zemes vienības ar NĪLM Komercdarbības objektu apbūves zeme (kods 0801), vidējā platība 2418 m², dominē pārsvarā tirdzniecības un pakalpojumu objekti.

Tā kā vērtību zonā nav reģistrēti NĪ tirgus darījumi ar NĪLM Komercdarbības apbūves zeme (kods 0801), BV noteikšanai izmantota valsts griezumā noteiktā, analīzes ceļā iegūtā, savstarpējā attiecība starp dzīvojamo māju apbūves zemi (gan Individuālo, gan Daudzdzīvokļu apbūves zemi) 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 (3-0001000-124)* izmantošana vairāk atbilst jaukta centra apbūves teritorijai.

Analīze uzrāda, ka šādās, pēc izmantošanas jaukta centra zonās, attiecība starp Komerccarbības objektu un Mazstāvu dzīvojamās apbūves zemes NĪ tirgus darījumiem ir 1.30. Bāzes vērtība, ievērojot šo attiecību un BV noteikšanas “soli”, Komerccarbības objektu apbūves zemei (kods 0801) noteikta **50 EUR/m²**.

Papildus noteiktā BV pārbaudīta ar salīdzināmajām zonām (4.tabula). Vērtību zonā *Zolitūde* (3-0001000-129), kur dominē Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve, BV ir noteiktas vienādas. Savukārt, vērtību zonā *Imantas, Bebru, Vecumnieku iela* (3-0001000-123), kur dominē individuālo dzīvojamo māju apbūve ar mazāku zemes izmantošanas intensitāti, BV noteikta proporcionāli zemāka (6.attēls).



6.attēls. Komerccarbības objektu salīdzināmo zonu novietojums

4. Tabula

Komerccarbības objektu apbūves zemes salīdzināmās vērtību zonas

Zonas Nr.	Zonas nosaukums	Izmantošana ***	BV NĪLM kods 0601 (EUR/m ²)	BV NĪLM kods 0702;0703;0704, (EUR, m ²)	BV NĪLM kods 0801, (EUR, m ²)
3-0001000-124	Imanta, Annīpmuiža	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

4.2.2. Standartplatība un korekcijas koeficients

Standartplatība noteikta, analizējot zemes vienības platības un NĪ tirgus darījumu 1 m² cenu attiecību valsts griezumā. Tendence valstspilsētu griezumā uzrāda NĪ tirgus darījumu cenu kritumu zemes platībai, kas pārsniedz **5000 m²**.

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

Korekcijas koeficients modelēts un noteikts **0.7**, izmantojot valstī notikušos NĪ tirgus darījumus ar zemes vienībām, kuru platība pārsniedz 5000 m², panākot KV un NĪ tirgus 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

NĪLM	NĪLM kods	BV noteikšanas pamatojums	Likumsakarības formula	Bāzes vērtība, EUR/m ²	Standartplatība (m ²), korekcijas koeficients
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				
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	0903				
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 sabiedriskās nozīmes objektu apbūves zeme	0900	Valstiskās likumsakarības	0901*0.7 30*0.7=21	21	10000;0,07

NĪ tirgus darījumu skaits ar Sabiedriskās nozīmes apbūves zemēm nav pietiekošs, lai noteiktu un pamatotu bāzes vērtības katrā vērtību zonā. Tāpēc veikta tirgus darījumu ar Komercobjektu apbūves zemēm un Sabiedriskās nozīmes apbūves zemēm analīze valsts griezumā. Secināts, ka Sabiedriskās 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.

4.3. Ražošanas objektu apbūves zemes kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana

4.3.1. Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu un Noliktavu apbūves zemes bāzes vērtības noteikšana (kods 1001;1002)

Vērtību zonā ar NĪLM Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu un Noliktavu apbūves zemi (kods 1001;1002) NĪVKIS ir reģistrēta 31 zemes vienība, to platība pārsvarā ir līdz 1500 m². Vērtību zonā ir objekti, kuru zemes platība pārsniedz 10000 m², atrodas bijušās Radiotehnikas rūpnīcas teritorijā.

Darījumi ar Ražošanas uzņēmumu apbūves zemi vērtību zonā nav reģistrēti, līdz ar to BV nosaka no valstī konstatētām 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 (3-0001000-136)*, kur galvenā izmantošana ir ražošanas objektu apbūve (RAŽ), reģistrēti 4 darījumi ar RAŽ zemi, kuru vidējā cena ir 21,26 EUR/m², un KV un NĪ tirgus darījumu summas attiecība (RATIO) ir 0,93, BV noteikta 22 EUR/m² (7.attēls).



7. attēls. Ražošanas objektu salīdzināmo zonu novietojums

Vērtību zonā *Krūzes iela, Jaunpils iela, Ķemeru iela (3-0001000-113)*, kas pēc izmantošanas ir līdzīga vērtību zonai *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)*, BV Ražošanas objektu apbūves zemei noteikta **20 EUR/m²** (6.tabula).

Ražošanas objektu zemes salīdzināmās vērtību zonas

Salīdzināmās Zonas nr.	Vērtību zonas nosaukums	Izmantošana **	Darījumu skaits	Vidēja cena, EUR/m ²	BV NĪLM kods 1001, EUR/m ²	BV NĪLM 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

BV Ražošanas objektu apbūves zemei noteikta, izmantojot valstī konstatēto likumsakarību, starp NĪLM Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūves (kods 1001) un NĪLM Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601) NĪ tirgū un vērtību līmeni salīdzināmajās zonās. Tā kā vērtību zonā ir reģistrētas zemes vienības ar NĪLM Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūves (kods 1001), kam platība pārsniedz 3000 m² (~20% zemes vienību), tad, lai nepārvērtētu lielās zemes vienības, salīdzinot ar tipisko RAŽ vērtību zonu *Katlakalns, Vīndedži, pie Mēdema purva* (3-0001000-136), BV ir noteikta zemāka - **20 EUR/m²**.

4.3.2. Standartplatība un korekcijas koeficients

Valstspilsētu griezumā NĪ tirgus darījumu analīze uzrāda darījumu 1 m² zemes cenu kritumu no 3000 m², kas apliecina, ka standartplatība ir 3000 m². Korekcijas koeficients modelēts un noteikts 0.35, izmantojot valstī notikušos NĪ tirgus darījumus ar zemes vienībām, kuru platība pārsniedz 3000 m², panākot KV un NĪ darījumu summas atbilstību (RATIO) robežās no 0.9 – 1.10 (7. tabula).

Ražošanas objektu apbūves zemes KV bāzes rādītāju noteikšana

NĪ lietošanas mērķi	NĪLM kods	BV noteikšanas pamatojums	Likumsakarības formula (NĪLM kods, koeficients)	Bāzes vērtība EUR/m ²	Standartplatība (m ²), 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

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

1	2	3	4	5	6
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	-
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				

4.4. Zemes bāzes vērtību noteikšana zemei, kur apbūve nav primārā izmantošana

Imantas, Anniņmuižas (3-0001000-124) vērtību zonā bāzes vērtības zemei, kur apbūve nav primārā izmantošana, noteikta atbilstoši valstī konstatētajām likumsakarībām starp zemes ar dažādiem NĪLM vērtību attiecībām (8. tabula).

Zemes, kur apbūve nav primārā izmantošana, bāzes vērtības

NĪLM	NĪLM kods	Bāzes vērtības noteikšanas princips	Bāzes vērtība EUR/m ²
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	Pēc NĪ 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		

4.5. Zemes kadastrālo vērtību 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 NĪ 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 1.03, un ar dzīvokļiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kas celtas pēc 2000. gada, notikuši 667 darījumi, RATIO 0.97.

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.

5. Ēku bāzes vērtību noteikšana

Veicot bāzes vērtību izstrādi ēkām, tiek analizēti vērtību zonā notikušie darījumi laika periodā no 2019.gada 1. janvāra līdz 2022.gada 1. jūlijam ar apbūvētu zemi un dzīvokļiem.

Visi no Zemesgrāmatas saņemtie darījumi, līdzīgi kā ar zemes darījumiem, 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 radniekiem, ekstrēmas darījumu summas, valsts un pašvaldību darījumi u.tml.

Apbūvētas zemes darījumi parasti notiek ar visu īpašumu kopā (zeme ar ēkām) par kopējo darījuma summu. Lai no kopējās darījuma summas noteiktu uz ēku attiecināmo vērtības daļu, no katra apbūvētas zemes darījuma summas atņem neapbūvētas zemes projektēto KV. Atlikušo darījuma summas daļu sadala proporcionāli darījumā reģistrētajām ēku spēkā esošām KV, un

nosaka ēkas 1m² cenu, ko koriģē ar ēku vērtības aprēķina modeļi noteiktajiem korekcijas koeficientiem, tādējādi iegūstot **koriģēto NĪ tirgus darījuma 1m² cenu**, kas tiek izmantota BV noteikšanai vērtību zonā. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju bāzes vērtības noteikšanai tiek izmantoti NĪ tirgus darījumi ar telpu grupām (dzīvokļiem).

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* vērtību bāzes izstrādes periodā no 2019.gada 1. janvāra līdz 2022.gada 1. jūlijam reģistrēti 13 tipiski NĪ pirkuma darījumi ar apbūvētu zemi. Tā kā vērtību zonā dominē izteikta dzīvojamā apbūve, tad attiecīgi visvairāk darījumi ir notikuši ar dzīvokļiem - nepilni 2000, ar savrupmājām – 9, 2 darījumi ar komercdarbības objektiem – tirdzniecības ēku un noliktavu - veikalu, un 2 ar ražošanas objektiem – ražošanas ēku un katlumāju (9. tabula).

9. Tabula

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

Īpašuma kadastra numurs	Adrese	Darījuma gads	Darījuma summa, EUR	Zemes kopplatība, m ²	Būvju skaits	Būves tipa nosaukums	Būves tips kods	Būves kopplatība m ²	Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads	Būves fiziskais nolietojums %	RATIO ar projektēto bāzi
01000932250	Dumbrāju iela 22A	2019	210 000	1 221	1	Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra-koka ārsienām	11100103	159	2004	0	0.81
01000820847	Akācijas iela 3B	2019	260 000	1 550	1			299	2008	1	1.13
01000820470	Pīlādžu iela 8	2022	70 000	604	3			71	1960	20	1.27
01001170174	Zentenes iela 29A	2022	197 000	721	2			183	1990	10	0.83
01000930288	Dumbrāju iela 22	2021	40 000	642	3			67	1937	50	0.96
01001170004	Kurzemes prospekts 117	2019	115 000	3 895	5	Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību lielāku par 40 m ²	11100102	60	1918	70	0.73
01000820241	Zolitūdes iela 26	2021	79 000	3 471	3	Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas	11210101	54	1930	55	1.40
01001170122	Anniņmuižas bulvāris 42	2022	100 000	1 035	4			108	1932	60	0.83
01000930279	Dumbrāju iela 14	2022	118 000	1 306	2			67	1896	60	0.58
01000800362	Slokas iela 161	2019	3 400 000	8 427	1	Tirdzniecības ēka	12300101	5657	1979	33	0.65
01000801007	Slokas iela 126C	2019	25 000	282	1	Katlumājas	12510103	115.8	1980	20	1.07
01000802328	Kurzemes prospekts 3D	2021	2 750 000	27 868	1	Ražošanas ēka, kurās lielākās telpas (pēc platības m ²) augstums ir lielāks par 6m	12510102	21307.5	1978	35	0.91

5.1. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana Savrupmāju grupai

Pēc NĪ tirgus darījumiem BV nosaka Atsevišķu savrupmāju apakšgrupai, kurā ietilpst:

- Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m² (tips 11100102);
- Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra–koka ārsienām (tips 11100103).

Izstrādājot Savrupmāju grupas bāzes vērtību (11. tabula), tiek noteiktas arī Palīgēku bāzes vērtības. Palīgēkas sadalītas divās apakšgrupās:

- Saimniecības ēkas, garāžas (tips 12740201, 12740202);
- Siltumnīcas, šķūņi, nojumes (tips 12740203, 12740204, 12740205).

Savrupmāju ēku grupā ēkas bāzes vērtību nosaka kā 1m² vērtību, attiecinātu uz dzīvojamām iekštelpām, kas atrodas labiekārtotā 3. būvniecības perioda mūra ēkā (ir elektroapgāde, apkure, ūdens un kanalizācija) bez aprūtinājumiem.

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža* ir jānovērtē 118 savrupmājas, ar atšķirīgiem ekspluatācijā nodošanas gadiem, tai skaitā 35 savrupmājas, kas būvētas pēc 2000. gada, un 310 palīgēkas.

Vērtību zonā reģistrēti 9 NĪ tirgus darījumi ar Atsevišķām savrupmājām, 7 no tiem ir darījumi ar savrupmājām, kuras celtas līdz 2000. gadam. Šos darījumus izmanto par pamatu Atsevišķu savrupmāju bāzes vērtības noteikšanai. Savukārt, ēkas, kas celtas pēc 2000.g. vērtību zonā *Imanta Anniņmuiža (3-0001000-124)*, līdzīgi kā valstī kopumā, uzrāda būtisku vērtību atšķirību. Tāpēc tām atbilstoši sadalījumam būvniecības periodos tiek noteikti būvniecības perioda korekcijas koeficienti pa ēku nolietojuma grupām (skatīt 5.6. nodaļu Ēku būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficients).

5.1.1. Bāzes vērtību noteikšana Savrupmāju grupai

Atsevišķu savrupmāju apakšgrupai ēku bāzes vērtības noteikšanā izmantotie NĪ tirgus darījumi periodā no 2019.gada 1. janvāra līdz 2022.gada 1. jūlijam notikuši ar būtiski atšķirīgām savrupmājām - atšķirīgas platības, fiziskais nolietojums, ekspluatācijas uzsākšanas gads (9. tabula). Šo rādītāju ietekme uz ēkas 1 m² cenu ir pārāk liela, lai to tieši izmantotu BV noteikšanā. Līdz ar to bāzes vērtības noteikšanā tiek veikta bāzes vērtību modelēšana, lai panāktu rezultātu, ka objektu KV un NĪ tirgus darījumu summas atbilstību (RATIO) tuvotos 1.00. Modelēšanas rezultātā ēku apakšgrupai Atsevišķas savrupmājas bāzes vērtība, ievērojot BV soli, noteikta **800 EUR/m²**, kas nodrošina vidējo RATIO 0.94.

Savrupmājām, kas būvētas pēc 2000. gada (5. un 6. būvniecības periods), NĪ tirgus uzrāda ievērojami augstāku vērtību līmeni par tām, kas būvētas līdz 2000.gadam (10.tabula). Ar vienu BV nav iespējams atbilstoši NĪ tirgum novērtēt dažādos būvniecības periodos būvētās ēkas, tāpēc vienlaicīgi ar BV tiek izstrādāti būvniecības perioda korekcijas koeficienti jaunu ēku novērtēšanai (skatīt 5.6.1. apakšnodaļu Savrupmāju vērtēšanas modelis).

10. Tabula

Savrupmāju salīdzināmās vērtību 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
Savrupmāju skaits	189	213	317	64
Atsevišķu savrupmāju BV, EUR/m ²	800	750	650	750
Tipisko darījumu skaits līdz 2000.g.	7	5	6	3
Vidējā RATIO, EUR/m ² (līdz 2000.g.)	0.94	0.83	1.05	1.05
Tipisko darījumu skaits pēc 2000.g.	2	-	8	-
Vidējā RATIO, EUR/m ² (pēc 2000.g.)	0.97	-	0.92	-
BV noteikšanas pamatojums	NĪ tirgus un salīdzināšana	NĪ tirgus un salīdzināšana	NĪ tirgus un salīdzināšana	NĪ tirgus un salīdzināšana

Kontrolei noteiktā BV salīdzināta ar BV salīdzināmajās zonās (10. tabula). Kā redzams tabulā vērtību zonā *Imantas iela, Bebru iela, Vecumnieku iela (3-0001000-123)* pēc NĪ tirgus darījumiem BV noteikta 750 EUR/m², tāda pati BV noteikta arī vērtību zonā *Zolitūde (3-0001000-129)*. Savukārt, vērtību zonā *Imantapie Babītes novada (3-0001000-125)*, kas atšķiras

ar zemāku sociālās infrastruktūras nodrošinājumu, BV pēc NĪ tirgus darījumiem noteikta nedaudz zemāka – 650 EUR/m².

Salīdzināmajās vērtību zonās savrupmāju BV ir līdzīgas un nodrošina KV atbilstību NĪ tirgum (10.tabula). Ņemot vērā, ka infrastruktūras nodrošinājums vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* ir nedaudz labāks, BV noteikta nedaudz augstāka – **800 EUR/m²**, kas nodrošina vidējo RATIO – 0,94. Shēma ar salīdzināmo zonu novietojumu ir pieejama 4. attēlā. Ar detalizētu informāciju (objektu skaitu, NĪ tirgus cenu līmeni, kā arī inženiertehniskās un sociālās infrastruktūras nodrošinājumu) par vērtību zonām var iepazīties Valsts zemes dienesta [mājaslapā](#).

5.1.2. Standartapjoms un apjoma korekcijas koeficients

Standartapjoms ir visbiežāk sastopamais attiecīgā ēkas tipa apjoma intervāls, kura robežās saglabājas tieši proporcionāla likumsakarība starp ēkas vienas vienības cenu un apjoma izmaiņām.

Lai noskaidrotu savrupmājas platību, kuru pārsniedzot NĪ tirgus uzrāda ēkas 1m² cenas samazinājumu, veikts pētījums ([Standartapjoma izvērtējums savrupmājām kadastrālajā vērtēšanā](#)) valstī sadalījumā pa administratīvajām teritorijām. Pētījuma ietvaros konstatēts, ka Rīgā ēkas 1 m² cenas kritums vērojams ēkām, kuru platība pārsniedz 250 m². Pamatojoties uz pētījumu, vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* standartapjoms noteikts **250 m²**. Standartapjoma korekcijas koeficients modelēts un noteikts **0.7** (11. tabula).

11. Tabula

Savrupmāju un palīgēku KV bāzes rādītāju noteikšana

Ēku grupa	Ēku apakšgrupa	Tips	BV noteikšanas pamatojums	Formula	Bāzes vērtība EUR/m ²	Standartapjoms (m ²), korekcijas koeficients
Savrupmājas	Dārza mājas	11100101	Valstiskās likumsakarības	Atsevišķu savrupmāju vērtība	800	-
	Atsevišķas savrupmājas	11100102, 11100103	NĪ darījumu cena	Pēc tirgus darījumiem	800	250; 0,7
	Savietotas savrupmājas	11210101	Valstiskās likumsakarības	Atsevišķu savrupmāju vērtība x 0,9	720	250; 0,7
Palīgēkas	Saimniecības ēkas, garāžas	12740201, 12740202	Valstiskās likumsakarības	Atsevišķu savrupmāju vērtība x 0,36	290	-
	Siltumnīcas, šķūņi, nojumes	12740203, 12740204, 12740205	Būvizmaksas	Saimniecības ēku un garāžu vērtība x 0,5	150	-

5.2. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana Daudzdzīvokļu un sociālo dzīvojamo māju grupai

Ēku grupā - Daudzdzīvokļu un sociālās dzīvojamās mājas ietvertas divas ēku apakšgrupas: Daudzdzīvokļu mājas un Sociālās dzīvojamās mājas.

Daudzdzīvokļu māju apakšgrupā ietilpst:

- Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām (tips 11220101);
- Daudzdzīvokļu 1–2 stāvu mājas (tips 11220102);
- Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas (tips 11220103);
- Daudzdzīvokļu 6–9 stāvu mājas (tips 11220104);
- Daudzdzīvokļu 10 un vairāk stāvu mājas (tips 11220105).

Sociālo dzīvojamo māju apakšgrupā ietilpst: Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (tips 11300101).

Daudzdzīvokļu māju ēku apakšgrupā BV nosaka kā viena kvadrātmetra vērtību, attiecinātu uz dzīvojamo telpu grupu (dzīvokli), kas atrodas augstāk par pirmo stāvu labiekārtotā 3. būvniecības perioda mūra ēkā (ir kanalizācija, sanitārais mezgls un apkure) bez apgrūtinājumiem, pamatojoties uz konkrētajā vērtību zonā notikušajiem tipiskiem NĪ tirgus darījumiem ar dzīvokļiem.

5.2.1. Bāzes vērtību noteikšana daudzdzīvokļu un sociālo dzīvojamo māju grupai

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* ir jānovērtē 277 daudzdzīvokļu un sociālās dzīvojamās mājas, kas nodotas ekspluatācijā galvenokārt laika periodā no 1971. gada, tai skaitā 34 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas būvētas pēc 2000. gada.

NĪ tirgū laika periodā no 2019. gada 1. janvāra līdz 2022. gada 1. jūlijam ir reģistrēti 1939 tipiski NĪ tirgus darījumi ar dzīvokļiem, tai skaitā 1274 darījumi ar dzīvokļiem 3. būvniecības perioda ēkās, ar vidējo NĪ tirgus 1 m² cenu 898 EUR/m² (12. tabula).

NĪ tirgus darījumu 1 m² cenas nav tieši izmantojamas bāzes vērtības noteikšanai, jo tajās nav izvērtēta nolietojuma, labiekārtojuma, ārsienu materiāla, stāva, apgrūtinājumu un standartapjoma ietekme, tāpēc tiek noteikta koriģētā 1 m² cena, kurā šie raksturojošie rādītāji ir izvērtēti ar vērtību samazinošiem korekcijas koeficientiem.

Izvērtējot korekcijas koeficientu ietekmi un ievērojot bāzes vērtības noteikšanas “solī”, 3. būvniecības perioda Daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām BV noteikta, **1100 EUR/m²**, kas nodrošina vidējo RATIO - 1.03. (12. tabula).

12. Tabula

KV bāzei izmantojamie NĪ tirgus darījumi ar dzīvokļiem zonā Imanta, Anniņmuiža

Būvniecības periods	Darījumu gads	Darījumu skaits	Ēku vid. Nolietojums, %	Vid. platība, 1m ²	1 m ² vid.cena, EUR/m ²	RATIO
no 1946. līdz 1990. gadam (3. būvniecības periods)	2019	374	27	50	891	1.00
	2020	322	27	51	826	1.13
	2021	382	27	50	911	1.06
	2022	196	28	50	1005	0.95
	kopā	1274	27	50	898	1.03
Pēc 2000. gada (5. un 6. būvniecības periods)	2019	185	1	61	1499	1.02
	2020	271	0	59	1683	0.98
	2021	166	2	59	1720	0.97
	2022	43	4	64	1649	0.93
	kopā	665	1	60	1639	0.97

Ēkām, kas būvētas pēc 2000. gada (5. un 6. būvniecības periods), NĪ tirgus uzrāda ievērojami augstāku vērtību līmeni par līdz 2000. gadam būvētām Ar vienu BV nav iespējams atbilstoši NĪ tirgum novērtēt dažādos būvniecības periodos būvētās ēkas, tāpēc vienlaicīgi ar BV tiek izstrādāti būvniecības perioda korekcijas koeficienti jaunu ēku novērtēšanai (skatīt 5.6. nodaļu). Piemērojot šos koeficientus tiek nodrošināta KV un NĪ tirgus darījumu summas atbilstība (RATIO) 0.97.

5.2.2. Standartapjoms un apjoma korekcijas koeficients

Standartapjoms ir visbiežāk sastopamais attiecīgā dzīvokļa apjoma intervāls, kura robežās saglabājas tieši proporcionāla likumsakarība starp dzīvokļa vienas vienības cenu un apjoma izmaiņām.

Lai noskaidrotu dzīvokļa platību, kuru pārsniedzot NĪ tirgus uzrāda dzīvokļa 1 m² cenas kritumu, veikts pētījums valstī sadalījumā pa administratīvajām teritorijām. Pētījuma ietvaros ir konstatēts, ka vienoti valstī dzīvokļa 1 m² cenas samazinājums vērojams dzīvokļiem, kuru platība pārsniedz 120 m². Līdz ar to visā valstī ir noteikts vienāds standartapjoms 120 m². Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* NĪ tirgus darījumi ar dzīvokļiem neuzrāda vērtību kritumu dzīvokļiem, kuru platība pārsniedz 120 m². Standartapjoma korekcijas koeficients piemērots **1.00**^{***} (13. tabula).

13. Tabula

Daudzdzīvokļu un sociālo dzīvojamo māju grupas KV bāzes rādītāju noteikšana

Ēku grupa	Ēku apakšgrupa	Tips	BV noteikšanas pamatojums	Formula	Bāzes vērtība EUR/m ²	Standartapjoms (m ²), korekcijas koeficients
Daudzdzīvokļu un sociālās dzīvojamās mājas	Daudzdzīvokļu mājas	11220101, 11220102, 11220103, 11220104, 11220105	NĪ darījumu cena	Pēc tirgus darījumiem - dzīvokļiem	1100	120; 1.00
	Sociālās dzīvojamās mājas	11300101	Būvizmaksas	Daudzdzīvokļu māju vērtība x 0,8	880	-

5.3. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana Komerccēku un publisko ēku grupai

Komerccēku un publisko ēku grupā ietilpst 13 ēku apakšgrupas (15. tabula).

Ēkas bāzes vērtību nosaka kā vienas apjoma vienības vērtību, attiecinātu uz ēkas iekštelpu platību (izņemot apjuntas estrādes) ēkai bez aprūtinājumiem.

5.3.1. Bāzes vērtību noteikšana Komerccēku un publisko ēku grupai

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* ir jānovērtē 139 komercdarbības un publiskās apbūves ēkas, tai skaitā 81 ēka, kas ietilpst biroju un tirdzniecības ēku apakšgrupā.

Ēku apakšgrupai Biroju ēkas un Tirdzniecības ēkas BV nosaka no NĪ tirgus darījumu informācijas, jo NĪ tirgū visbiežāk notiek darījumi ar birojiem un tirdzniecības platībām. Laika periodā no 2019. gada 1. janvāra līdz 2022. gada 1. jūlijam ir notikuši 1 darījums (9. tabula) ar ēkām no Biroju un Tirdzniecības ēku apakšgrupas.

Darījumu skaits nav pietiekošs, lai pēc NĪ tirgus darījumiem noteiktu BV komercēkām (biroju un tirdzniecības ēkas) vērtību zonā. Tāpēc tiek skatīta plašāka teritorija un analizētas salīdzināmās vērtību zonas (14. tabula) pēc vērtību veidojošiem faktoriem (detalizētāka informācija par apbūves vērtību zonējuma zonas aprakstu pieejama Valsts zemes dienesta [mājaslapā](#)).

^{***} Ministru kabineta noteikumu projektā “Kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķināšanai” visās vērtību zonās dzīvokļiem piemērojams standartapjoma korekcijas koeficients 1.00 (8. pielikums)

Biroju un tirdzniecības ēku salīdzināmās vērtību zonas

Vērtību zona					Biroju un Tirdzniecības ēkas		
					12200101, 12300101, 12300102		
Nr.	Nosaukums	Izmantošana **	NĪ TD skaits	RATIO	Bāzes vērtība, EUR/m ²	Standartapjoms, m ²	Apjoma korekcijas koeficients
3-0001000-124	Imanta, Anniņmuiža	DDZ_SAV_KOM_RAŽ	2	0,68	600	5000	0,8
3-0001000-129	Zolitūde	DDZ	0	0	600	5000	0,8
3-0001000-123	Imantas iela, Bebru iela, Vecumnieku iela	SAV	0	0	600	5000	0,8

Salīdzināmo vērtību zonu *Zolitūde (3-0001000-129)* un *Imantas iela, Bebru iela, Vecumnieku iela (3-0001000-123)* novietojums redzams 4. attēlā. Arī šajās vērtību zonās nav pietiekošs darījumu skaits, lai noteiktu BV. Tāpēc, lai noteiktu BV vērtību zonās, kur nav NĪ tirgus darījumu ar Komerccēkām (biroju un tirdzniecības ēkas), tiek veikta NĪ tirgus analīze kopumā valstī, vadoties pēc vērtību zonās dominējošās apbūves, un tiek konstatētas likumsakarības starp Savrupmāju un Komerccēku (biroju un tirdzniecības ēku) tipu NĪ tirgus darījumu vērtību.

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* ir jaukta tipa apbūve, kur dominē dzīvojamā apbūve. Dzīvojamās apbūves vērtību zonās ēku BV nosaka pēc Savrupmāju un Komerccēku (biroju un tirdzniecības ēku) tipu NĪ tirgus darījumu vērtību attiecības analīzes valsts līmenī, lai salīdzināmu (pēc platības, novietojuma un vērtību veidojošiem faktoriem) NĪ kopējā KV būtu līdzvērtīga dzīvojamās mājas vērtībai. Tā kā savrupmāju KV aprēķinā ārtelpu, saimniecības telpu un labiekārtojumu esamību izvērtē ar vērtību samazinošiem koeficientiem, tad lai Komerccēku vērtība būtu līdzvērtīga savrupmāju vērtībai, BV jānosaka attiecīgi zemāka kā savrupmājām, līdz ar to BV komercobjektu ēkām vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)*, piemērojot BV noteikšanas soli, ir noteikta - **600 EUR/m²**.

Papildus vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* pēc valsts likumsakarībām noteiktā BV tiek pārbaudīta ar BV salīdzināmajās vērtību zonās. Salīdzināmajās zonās, kur arī dominē dzīvojamā apbūve, BV ir noteiktas līdzīgas (14. tabula).

Pārējām ēku apakšgrupām BV noteiktas, piemērojot savstarpējās vērtību sakarības, kas noteiktas ievērojot dažādo ēku būvniecības izmaksu attiecības, kā arī analizējot pieejamo NĪ tirgus informāciju. Komerccēku un publiskās ēku BV noteikšanas principi parādīti 15. tabulā.

5.3.2. Standartapjoms un apjoma korekcijas koeficients

Standartapjoma un apjoma korekcijas koeficienta nepieciešamību izvērtē katrai ēkas apakšgrupai. Standartapjomu un apjoma korekcijas koeficientu nosaka veicot NĪ tirgus darījumu analīzi. Ja analīzes rezultātā tiek konstatēts, ka konkrētai ēku apakšgrupai, pieaugot ēkas kopējai platībai, vidējā 1 m² cena samazinās, tad platība, no kuras vērojams samazinājums tiek noteikta kā standartapjoms.

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* NĪ tirgus darījumu skaits ar Biroju un Tirdzniecības ēku apakšgrupas ēkām ir nepietiekošs (9. tabula), lai veiktu standartapjoma

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

analīzi un noteiktu apjoma korekcijas koeficientu. NĪ tirgus darījumu analīze (grupējot pa reģioniem, administratīvajām teritorijām, vērtību zonām) tiek veikta kopumā pa valsti. Analīzes rezultātā Biroju un Tirdzniecības ēku apakšgrupai standartapjoms noteikts valstī visās vērtību zonās vienāds - **5000 m²**.

Apjoma korekcijas koeficientu nosaka, aprēķinot attiecību starp ēkas 1 m² cenu, kas atbilst ēkas standartapjomam, ar ēkas 1 m² cenu, kurā pārsniedz ēkas standartapjomu. Korekcijas koeficients valstī visās vērtību zonās, tai skaitā vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)*, ir noteikts **0.8**.

Pārējām Komerču un publisko ēku grupas ēku apakšgrupām standartapjomu un korekcijas koeficientu nosaka pēc līdzīga principa.

15. Tabula

Komerču un publisko ēku grupas KV bāzes rādītāju noteikšana

Ēku grupa	Ēku apakšgrupa	Tips	BV noteikšanas pamatojums	Formula	Bāzes vērtība EUR/m ²	Standartapjoms (m ²), korekcijas koeficients	
Komerču un publiskās ēkas	Biroju ēkas	12200101	NĪ darījumu cena	Pēc tirgus darījumiem	600	5000; 0.8	
	Tirdzniecības ēkas	12300101					
		12300102					
	Viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas	12110101	BV noteikšanai izmantota būvniecības izmaksu attiecība	Biroju ēku vērtība x 0.85	510	5000; 0.8	
		12110102					
		12110103					
	Atpūtas ēkas ar daļēju labiekārtojumu vai bez labiekārtojuma	12120101			Biroju ēku vērtība x 0.8	480	40; 0.5
	Staciju un sakaru ēkas	12410103			Medicīnas ēku vērtība	300	3000; 0.6
		12410104					
	Apjuntas estrādes	12610101			Medicīnas ēku vērtība x 0.15	45	-
	Izklaides ēkas	12610102			Biroju ēku vērtība x 0.8	480	-
	Muzeji un bibliotēkas	12620101			Medicīnas ēku vērtība x 0.9	270	-
	Izglītības ēkas	12630101			Medicīnas ēku vērtība x 1.1	330	5000; 0.8
	Medicīnas ēkas	12640101			Biroju ēku vērtība x 0.5	300	5000; 0.8
	Sporta ēkas	12650101			Medicīnas ēku vērtība x 0.8	240	-
	Kulta ēkas un Ar apbedīšanu saistītās ēkas	12720101			Medicīnas ēku vērtība x 1.4	420	-
12720102							
Aizsardzības un drošības iestāžu ēkas	12740101	Medicīnas ēku vērtība x 0.7			210	-	
Kultūrvēsturiskie objekti	12730101	Minētie objekti ir ēku drupas			Bāzes vērtība "0".	0	-

5.4. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkām

Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēku grupā ietilpst 10 ēku apakšgrupas (17. tabula).

Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēku grupā ēkas BV nosaka kā vienas apjoma vienības vērtību 3. būvniecības perioda ēkā, attiecinātu uz ēkas iekštelpu platību ēkai bez aprūtinājumiem. No NĪ tirgus darījumiem BV nosaka ēku apakšgrupai - Ražošanas ēkas. Ēku bāzes vērtību noteikšanas pamatā izmanto pirkuma darījumus ar ražošanas ēkām, savukārt to atbilstības kontrole tiek veikta no būvizmaksām un ēku, telpu nomas maksām.

5.4.1. Bāzes vērtības noteikšana Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkām

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* ēku grupā Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas” ir jānovērtē 117 ēkas, tai skaitā 24 ēkas, kas ietilpst “Ražošanas ēku” apakšgrupā.

- BV pēc NĪ tirgus darījumiem nosaka “Ražošanas ēku” apakšgrupai, kurā ietilpst 2 ēku tipi:
- Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot) (kods 12510101);
 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m (kods 12510102).

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* NĪ tirgū laika periodā no 2019. gada 1. janvāra līdz 2022. gada 1. jūlijam ir reģistrēti 2 darījumi (9. tabula). Viens ar Ražošanas ēku, otrs ar Elektroenerģijas ēkas apakšgrupas ēku – katlu māju, kas nav tieši izmantojams BV noteikšanai. To izmanto Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēku grupas BV atbilstības NĪ tirgum novērtēšanai. Darījumu skaits vērtību zonā nav pietiekošs, lai noteiktu BV. Tāpēc tiek veikta NĪ tirgus darījumu analīze salīdzināmajās vērtību zonās. Salīdzināmajās zonās *Krūzes iela, Jaunpils iela un Ķemeru iela (3-0001000-113)* un *Āgenskalns pie dzelzceļa (3-0001000-114)* reģistrēts katrā viens NĪ tirgus darījums (RATIO attiecīgi 1.05 un 0.43). *Katlakalns, Vīndedži, pie Mēdema purva (3-0001000-136)* reģistrēti 2 darījumi (RATIO 1.11) (16. tabula).
16. Tabula

Ražošanas ēku salīdzināmās vērtību zonas

Salīdzināmās Zonas nr.	Vērtību zonas nosaukums	Izmantošana **	Darījumu skaits	Vidējā RATIO	BV Ražošanas ēkām, 12510101, 12510102, EUR/m ²
3-0001000-124	Imanta, Anniņmuiža	SAV_DDZ_RAŽ	1	0.91	250
3-0001000-113	Krūzes iela, Jaunpils iela un Ķemeru iela	SAV_DDZ_RAŽ	1	1.05	250
3-0001000-114	Āgenskalns pie dzelzceļa	SAV_DDZ_RAŽ	1	0,43	300
3-0001000-136	Katlakalns, Vīndedži, pie Mēdema purva	RAŽ	2	1.11	200
3-0001000-129	Zolitūde	SAV_DDZ_RAŽ	-	-	250

Analizējot notikušos NĪ tirgus darījumus ar ražošanas ēkām kopumā valstī, tāpat kā salīdzināmās zonās konstatēts, ka ražošanas ēku vērtības ir salīdzināmas daudz plašākā teritorijā, un tās nemainās tik strauji, kā piemēram, savrupmājām vai komercēkām. Atbilstoši pieejamai NĪ tirgus informācijai (notikušie darījumi, NĪ tirgus pārskati par industriālo objektu tirgu), Rīgā izteiktos dzīvojamās masīvos (piemēram, Imanta un Zolitūde), kur platības rūpnieciskās ražošanas attīstībai ir ierobežotas un objektiem ir raksturīgas mazākas platības, kā arī tās ir pielāgotas dažādām vajadzībām. Tostarp pakalpojumu sniegšanai, auto mazgātavām, lokālām darbnīcām, kas nav tipiski rūpnieciskās ražošanas objekti.

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* BV Ražošanas ēkām, tāpat kā izteiktā dzīvojamā masīvā *Zolitūde (3-0001000-129)* ir noteikta **250 EUR/m²**, kas ir vienāda vai ļoti tuva, atkarībā no novietojuma un pieejamības, ar pārējām salīdzināmajām zonām (16. tabula).

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

5.4.2. Standartapjoms un korekcijas koeficients

Lai liela apjoma ēkām KV būtu tuvākas vidējām NĪ tirgus vērtībām, deviņu ēku apakšgrupu ēkām noteikti standartapjomi ar atbilstošiem korekcijas koeficientiem (17. tabula).

17. Tabula

Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēku bāzes rādītāju noteikšana

Ēku grupa	Ēku apakšgrupa	Tips	BV noteikšanas pamatojums	Formula	Bāzes vērtība	Standartapjoms, korekcijas koeficients	
Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas	Ražošanas ēkas	12510101, 12510102	Pēc tirgus darījumiem	Pēc tirgus darījumiem	250 EUR/ m ²	1000 m ² ; 0.6	
	Gaisa un dzelzceļa satiksmes apkopes ēkas	12410101, 12410102	BV noteikšanai izmantota būvniecības izmaksu attiecība starp ražošanas ēkām un attiecīgajām ēku apakšgrupas ēkām.	Ražošanas ēku vērtība x 0.85	210 EUR/ m ²	1000 m ² ; 0.6	
	Garāžas	12420101, 12420102, 12420103		Ražošanas ēku vērtība x 0.80	200 EUR/ m ²	1000 m ² ; 0.6	
	Elektroenerģijas ēkas	12510103, 12510104		Ražošanas ēku vērtība	250 EUR/ m ²	1000 m ² ; 0.8	
	Ūdens attīrīšanas ēkas	12510106		Ražošanas ēku vērtība	250 EUR/ m ²	-	
	Noliktavas un Saldētavas	12520101, 12520102		Ražošanas ēku vērtība x 0.80	200 EUR/ m ²	3000 m ² ; 0.8	
	Kuģu ceļu bākas	12410105		Būvizmaksas x 0.26	35 EUR/m ³	-	
	Inženiertehniskās infrastruktūras ēkas	12510105, 12510107, 12510108, 12510109, 12510110		Būvizmaksas x 0.26	115 EUR/ m ²	20 m ² ; 0.15	
	Rezervuāri, tvertnes, bunkuri	12520103, 12520104, 12520105, 12520106, 12520109		Būvizmaksas un būvmaksu un tirgus cenu attiecības.	Būvizmaksas x 0.26	110 EUR/ m ³	1000 m ³ ; 0.3
	Silosveida, bunkurveida noliktavas un Ūdens rezervuāri	12520107, 12520108		Būvizmaksas x 0.26	50 EUR/ m ³	100 m ³ ; 0.3	

Ēkas standartapjoms noteikts, ja ēku apakšgrupā sastopamas ēkas ar ļoti atšķirīgām platībām (vairākkārt pārsniedz attiecīgās apakšgrupas vidējos apjoma rādītājus), kā arī, ja NĪ tirgus informācija norāda, ka palielinoties ēkas apjomam vienas vienības vidējā cena samazinās.

Analizējot bāzes izstrādes perioda NĪ tirgus darījumu datus valsts griezumā, secināts, ka gandrīz 70% ražošanas ēku, kas nonākušas NĪ tirgū, ir ar platību līdz 1000 m², kas nozīmē, ka BV noteikšanai tiek izmantots mazāks objekts nekā pēc 2012./2013. gada datiem, kad standartplatība bija noteikta 3000m². NĪ tirgū ir novērojama likumsakarība, ka mazāks objekts uz vienu platības vienību ir dārgāks nekā lielāks objekts. Līdz ar to secināts, ka lielle ražošanas objekti tiek pārvērtēti, ko pierāda arī NĪ tirgus darījumi, īpaši tas novērojams objektu platību grupā virs 3000 m².

Analizējot NĪVKIS datus par jaunām ražošanas ēkām, kas reģistrēti pēdējo 20 gadu periodā, secināts, ka vairumā gadījumu jaunas ēkas tiek būvētas ar platību līdz 1000 m². Tāpat arī no ekonomiskā viedokļa, kad energoresursu cenas ir būtiski pieaugušas, ražotājiem nākas optimizēt savu darbību, izvērtējot funkcionālo platību nepieciešamību. Ņemot vērā iepriekšminēto, secināms, ka optimālā Ražošanas ēku platība ir līdz **1000 m²**, kas arī noteikta kā standartapjoms.

Apjoma korekcijas koeficientu nosaka, aprēķinot attiecību starp ēkas apjoma vienas vienības cenu, kas atbilst ēkas standartapjomam, ar ēkas apjoma vienas vienības cenu, kura pārsniedz ēkas standartapjomu. Korekcijas koeficients valstī visās vērtību zonās, tai skaitā vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* ir noteikts **0.6**.

Noliktavu ēkām standartapjoms pielāgots ražošanas ēku standartapjomam tā, lai pie lielām ēku platībām noliktavu ēku vērtības nepārsniegtu ražošanas ēku vērtības.

Ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēku grupā ir četras ēku apakšgrupas, kas tiek vērtētas līdzīgi kā inženierbūves, jo pēc būtības ir tuvākas inženierbūvēm – tās ir:

- “Inženiertehniskās infrastruktūras ēkas” (transformatori, sūkņu un kompresoru stacijas, gāzes savākšanas punkti);

- “Rezervuāri, tvertnes, bunkuri” (naftas produktu, ķīmisko vielu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri);

- “Silosveida, bunkurveida noliktavas”;

- “Ūdens rezervuāri”.

Lai samērīgi novērtētu mazos objektus un liela apjoma objektus, kur apjomi var atšķirties 50 un 100 reizes, standartapjomam ir ļoti būtiska nozīme. Pats standartapjoms tiek noteikts tuvu visbiežāk sastopamā objekta platībai, bet apjoma korekcijas koeficients, modelējot vērtības pie dažādiem apjomiem un salīdzinot lielo apjomu objektu vērtības ar citām ražošanas grupas ēkām, kur vērtības tiek pārbaudītas ar pirkuma darījumiem.

Gaisa un dzelzceļa satiksmes apkopes ēkām, garājām un elektroenerģijas ēkām, kas pēc izmantošanas rakstura ir līdzīgas ražošanas ēkām, standartplatība noteikta līdzvērtīga ražošanas ēku standartplatībai.

Būvniecības izmaksu sakarības nedzīvojamām ēkām

Lai noteiktu piemērojamo attiecību starp ēku apakšgrupām, kas nav tipiski ražošanas objekti NĪ tirgū, ražošanas objektu NĪ 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 noteiktās attiecības tiek pārbaudītas, analizējot valstī kopumā NĪ tirgus darījumu attiecības zonās, kurās ir bijuši NĪ tirgus darījumi ar atbilstošiem objektiem.

Analīzes rezultātā noteikti koeficienti ēku BV savstarpējai salīdzināšanai vienas NĪ grupas ietvaros gadījumos, kad trūkst pirkumu darījumu informācijas. Ar attiecīgo analīzi var iepazīties VZD [mājaslapā](#). Analīzes rezultātā iegūto attiecību piemērošana vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* apkopota 17. tabulā.

5.5. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana Lauksaimniecības ēkām

Lauksaimniecības ēku apakšgrupu BV 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 NĪ tirgus informāciju.

Lauksaimniecības ēku BV nosaka kā 1 m² vērtību attiecināmu uz iekštelpu platību ēkai bez nolietojuma un bez aprūtinājumiem.

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* jānovērtē 15 NĪVKIS reģistrētās Lauksaimniecības ēku grupas ēkas. Analīzes rezultātā iegūto attiecību piemērošana vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža* apkopota 18. tabulā.

Lauksaimniecības ēku bāzes rādītāju noteikšana

Ēku grupa	Ēku apakšgrupa	Tips	BV noteikšanas pamatojums	Formula	Bāzes vērtība
Lauksaimniecības ēkas	Kūtis un zvērkopības ēkas	12710105	BV noteikšanai izmantota būvniecības izmaksu attiecība starp ražošanas ēkām un kūtīm.	Ražošanas ēka x 0,3	75 EUR/m ²
	Lauksaimniecības noliktavas	12710101, 12710103	BV noteikšanai izmantota būvniecības izmaksu attiecība starp kūtīm un attiecīgajās ēku apakšgrupas ēkām.	Kūtis un zvērkopības ēkas x 2,0	150 EUR/m ²
	Šķūņi, nojumes	12710102, 12710104, 12710108		Kūtis un zvērkopības ēkas x 0,6	45 EUR/m ²
	Siltumnīcas, Garāžas	12710106, 12710107		Kūtis un zvērkopības ēkas x 0,7	52 EUR/m ²
	Kūtsmēslu un vircas krātuves	12710109		Kūtis un zvērkopības ēkas x 0,5	38 EUR/m ³

5.6. Ēku būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficients

NĪ tirgū vērojamas vērtību atšķirības starp dažādos periodos būvētām ēkām. Tādējādi, lai atšķirīgi novērtētu dažādos laika periodos būvētās ēkas, papildus ēkas nolietojuma izvērtēšanai, tiek izvērtēts ēku būvniecības periods un vienlaicīgi ar BV tiek noteikti būvniecības perioda korekcijas koeficienti pa vērtību zonām.

Lai pēc iespējas tuvāk NĪ tirgus cenu līmenim novērtētu dažādos gados celtas ēkas, īpaši tās, kas celtas pēc 2000. gada, ēkas pēc to būvniecības gada ir iedalītas 6 būvniecības periodos:

- 1. periods līdz 1914. gadam;
- 2. periods no 1915. līdz 1945. gadam;
- 3. periods no 1946. līdz 1990. gadam;
- 4. periods no 1991. līdz 2000. gadam;
- 5. periods no 2001. līdz 2014. gadam;
- 6. periods no 2015. gada.

Ēku NĪ tirgus darījumi tiek analizēti pēc ēkām noteiktā nolietojuma, kas iedalīts 3 grupās:

- no 0 līdz 12 % (V1);
- no 13 līdz 32 % (V2);
- no 33 līdz 100% (V3-V5).

Būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficientu nosaka katra būvniecības perioda katrai ēku nolietojuma grupai pa vērtību zonām, analizējot NĪ tirgus informāciju un izvērtējot 1 m² cenas izmaiņas atkarībā no ēkas būvniecības perioda un nolietojuma grupas.

Būvniecības korekcijas koeficienti ir noteikti vienoti visā valstī pa ēku vērtību līmeņiem un ēku nolietojuma grupām un piemērojami katrā vērtību zonā atbilstoši tajā noteiktajam vērtību līmenim.

Vērtību zonās, kur reģistrēts pietiekošs NĪ tirgus darījumu skaits ar konkrētā būvniecības perioda un nolietojuma grupas ēkām korekcijas koeficienti tiek noteikti no reģistrētajiem NĪ tirgus darījumiem un nepieciešamības gadījumā tiek koriģēti vienoti valstī noteiktais koeficients.

Ēku būvniecības korekcijas koeficienti tiek noteikti pa ēku vērtēšanas modeļiem:

- savrupmāju;

- daudzfunkcionālo ēku;
- nedzīvojamo ēku.

5.6.1. Savrupmāju vērtēšanas modelis

KV aprēķinā Savrupmāju ēku grupai piemēro savrupmāju vērtēšanas modeli.

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* būvniecības perioda korekcijas koeficienti savrupmājām, kas būvētas līdz 1990.gadam (1.;2.;3. būvniecības periods) visām ēku nolietojuma grupām tiek piemēroti vienoti valstī noteiktie (19. tabula).

Vienoti valstī noteiktie būvniecības korekcijas koeficienti savrupmājām, kas būvētas pēc 2000. gada, tika pārskatīti un koriģēti atbilstoši NĪ tirgus darījumu cenu līmeņu atšķirībām starp ēkām, kas būvētas līdz 2000. gadam un ēkām, kas būvētas pēc 2000. gada. Lai panāktu, KV un NĪ tirgus darījumu summas atbilstību (RATIO) robežās 0.9 - 1.1.

19. Tabula

Savrupmāju būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficienti vērtību zonā Imanta, Anniņmuiža

Ēkas nolietojums, %	Būvniecības periods (gadi)					
	līdz 1914.	1915.–1945.	1946.–1990.	1991.–2000.	2001.–2014.	no 2015.
0–12 (V1)	1.3	1.3	1.0	1.0	1.4	1.6
13–32 (V2)	1.2	1.0	1.0	1.0	1.3	1.4
33–100 (V3-V5)	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Piemēro	Visā valstī vienādi			Mainīgi pa vērtību zonām		

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* būvniecības korekcijas koeficienti, kurus nosaka mainīgi pa vērtību zonām, pēc NĪ tirgus ir noteikti 5. perioda nolietojuma grupai 13-32% , pārējie atbilst vienoti valstī noteiktajiem.

5.6.2. Daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modelis

KV aprēķinā daudzfunkcionālās ēkas vērtēšanas modeli piemēro ēku apakšgrupām Daudzdzīvokļu mājas, Biroju ēkas, Tirdzniecības ēkas, ja tajās ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa.

Visām ēkām, kurām KV aprēķinā piemēro daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modeli tiek piemēroti vienādi būvniecības perioda korekcijas koeficienti.

20. Tabula

Daudzfunkcionālo ēku būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficienti vērtību zonā Imanta, Anniņmuiža

Ēkas nolietojums, %	Būvniecības periods (gadi)					
	līdz 1914.	1915.–1945.	1946.–1990.	1991.–2000.	2001.–2014.	no 2015.
0–12 (V1)	1.6	1.6	1.0	1.0	1.4	1.7
13–32 (V2)	1.1	1.0	1.0	1.0	1.3	1.5
33–100 (V3-V5)	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Piemēro	Visā valstī vienādi			Mainīgi pa vērtību zonām		

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)*, kur ir reģistrēti NĪ tirgus darījumi ar dzīvokļiem 5. un 6. būvniecības perioda ēkās būvniecības perioda korekcijas koeficienti pa ēku nolietojuma grupām tika noteikti modelējot attiecību starp 3. būvniecības perioda NĪ tirgus darījumu ar dzīvokļiem cenu līmeni un attiecīgā būvniecības perioda nolietojuma grupas NĪ

tirgus darījumu ar dzīvokļiem cenu līmeni. Noteiktie būvniecības korekcijas koeficienti norādīti 20. tabulā.

Analizējot NĪ tirgus darījumus valsts līmenī pa būvniecības periodiem un ēku nolietojuma grupām tika konstatēts, ka dzīvokļi ēkās, kas būvētas līdz 1945. gadam un ir pilnībā renovētas (nolietojums 0 -12%) uzrāda augstāku vērtību līmeni kā dzīvokļi ēkās, kas celtas no 2001. gada – 2014. gadam (5. būvniecības periods). Šī sakarība ir vērojama arī vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)*, kur pēc NĪ tirgus darījumiem ar dzīvokļiem 5. būvniecības perioda ēkās modelējot koeficientu, tas uzrāda zemāku vērtību līmeni, kā vidēji valstī noteikto vērtību līmeni pilnībā renovētās mājās, kas celtas līdz 1945. gadam.

Vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža (3-0001000-124)* būvniecības korekcijas koeficienti, kurus nosaka mainīgi pa vērtību zonām, pēc NĪ tirgus ir noteikti 5. perioda nolietojuma grupai 13-32% un 6. perioda nolietojuma grupās 0 - 12 % un 13 – 32%, pārējie atbilst vienoti valstī noteiktajiem.

Būvniecības perioda korekcijas koeficienti, izvērtējot cenu līmeņu atšķirības pa dažādiem ēku būvniecības periodiem un nolietojuma grupām, nodrošina KV un NĪ tirgus darījumu summas atbilstību (RATIO) robežās 0.9 - 1.1.

5.6.3. Citu nedzīvojamo ēku vērtēšanas modelis

KV aprēķinā citu nedzīvojamo ēku modeli pielieto visām pārējām ēkām, uz kurām neattiecas savrupmāju vai daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modeļi.

21. Tabula

Ēkas būvniecības perioda ietekmes korekcijas koeficienti ēku grupai "Komerccēkas un publiskās ēkas" un apakšgrupām "Ražošanas ēkas", "Noliktavas", "Lauksaimniecības noliktavas", "Kūtis un zvērkopības ēkas"

Ēkas nolietojums, %	Būvniecības periods (gadi)					
	līdz 1914.	1915.–1945.	1946.–1990.	1991.–2000.	2001.–2014.	no 2015.
0–12 (V1)	1.2	1.0	1.0	1.1	1.5	1.5
13–32 (V2)	1.1	1.0	1.0	1.0	1.3	1.3
33–100 (V3)	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
Piemēro	Visā valstī vienādi			Mainīgi pa vērtību zonām		

Nelielais darījumu skaits jaunu ražošanas un komercobjektu segmentā ierobežo detalizētas analīzes veikšanu teritoriju un vērtību zonas griezumā, līdz ar to, vērtību zonā *Imanta Anniņmuiža (3-0001000-124)* tiek piemēroti vienoti valstī noteiktie būvniecības perioda korekcijas koeficienti.

6. Kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana inženierbūvēm

Inženierbūves, ievērojot to izmantošanu, iedalās:

- lineārās (ielas, ceļi, elektropārvades līnijas, cauruļvadi u.tml.)
- punktveida (masti, torņi, baseini, dūmeņi u. tml.).

NĪVKIS reģistrētas ~ 100 000 inženierbūves, no tām ~ 70% lineārās un ~ 30% punktveida.

Inženierbūvju tipu BV nosaka analizējot:

- informāciju par inženierbūves tiešajām būvniecības izmaksām;
- CSP publicētos būvniecības izmaksu indeksus un apkopotās vidējās būvniecības resursu

cenās;

– tiešo būvniecības izmaksu un būvju klasifikācijā ietverto rūpnieciskās ražošanas ēku un noliktavu vidējā tirgus cenu līmeņa attiecību valstī.

Inženierbūvju tiptiem, kuriem nav pieejamas attiecīgā vērtību bāzes izstrādes perioda būvniecības izmaksas, BV noteikšanai izmanto pēdējās ar Ministru kabineta noteikumiem apstiprinātās inženierbūvju tipu BV, tās indeksējot ar CSP noteiktajiem būvniecības izmaksu indeksiem.

Viena bāzes vērtība valstī

BV nosaka kā vienu vidējo vērtību valstī – visās vērtību zonās BV attiecīgajiem tiptiem ir vienādas lineārajām inženierbūvēm, kā arī ar lineārajām inženierbūvēm cieši saistītajām punktveida inženierbūvēm.

Kopumā tādi ir 85 inženierbūvju tipi.

BV šai grupai tiek noteikta, būvniecības izmaksām piemērojot noteikto tirgus cenu un būvniecības izmaksu vidējo attiecību koeficientu valstī ($k=0,26$), kas noteikts analizējot ražošanas objektu (rūpnieciskās ražošanas ēku un noliktavu) vidējo tirgus cenu un attiecīgo objektu būvniecības izmaksu savstarpējo attiecību valstī.

Bāzes vērtības diferencētas pa vērtību zonām

Punktveida inženierbūvju tiptiem – Ķieģeļu dūmeņi, Dzelzsbetona dūmeņi un Rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādes, kas ir funkcionāli saistīti ar ražošanas kompleksiem BV tiek diferencētas pa vērtību zonām. BV šiem inženierbūvju tiptiem ir noteiktas, balstoties uz ražošanas ēku apakšgrupas BV zonā (22. tabula):

- Izsaka tipa “Ražošanas ēkas ar lielākās telpas (pēc platības m^2) augstumu 6 m un virs 6 m” spēkā esošās bāzes vērtības EUR/m.

- Aprēķina tipu “Rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādes”, “Ķieģeļu dūmeņi” un “Dzelzsbetona dūmeņi” spēkā esošo bāzes vērtību un attiecīgās zonas tipa “Ražošanas ēkas ar lielākās telpas (pēc platības m^2) augstumu 6 m un virs 6 m” spēkā esošo bāzes vērtību izteiktu EUR/m attiecības.

- Ēku apakšgrupas “Ražošanas ēkas” projektēto bāzes vērtību reizina ar attiecīgajai bāzes vērtībai atbilstošu, tipu “Rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādes”, “Ķieģeļu dūmeņi” un “Dzelzsbetona dūmeņi” spēkā esošo bāzes vērtību un attiecīgās zonas tipa “Ražošanas ēkas ar lielākās telpas (pēc platības m^2) augstumu 6 m un virs 6 m” spēkā esošo bāzes vērtību izteiktu EUR/m iepriekš atrasto attiecību, iegūstot projektētās bāzes vērtības tiptiem “Ķieģeļu dūmeņi”, “Dzelzsbetona dūmeņi” un “Rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādes”.

- Bāzes vērtības noapaļo atbilstoši soļiem.

Inženierbūvju bāzes vērtības vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža*

Grupa	Tips	Tipa kods	Bāzes vērtības noteikšanas princips	Mērvienība, m	Bāzes vērtība, EUR/m
Inženierbūvju tipa nosaukums/kods/mērvienība/apjoma veids	Rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādes	21410302	BV ir noteiktas, balstoties uz ražošanas ēku apakšgrupas BV zonā.	garums	350
	Krastmalas ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem	21510101	Būvizmaksas (izvērtē piestātņu dziļumu).	garums	1800
	Jūras ostu piestātnes	21510202	Būvizmaksas (izvērtē piestātņu dziļumu).	garums	2100
	Ķieģeļu dūmeņi	24200101	BV ir noteiktas, balstoties uz ražošanas ēku apakšgrupas BV zonā.	augstums	1100
	Dzelzsbetona dūmeņi	24200102	BV ir noteiktas, balstoties uz ražošanas ēku apakšgrupas BV zonā.	augstums	3600

Jāņem vērā, ka KV netiek ietverta vērtība, ko pie inženierbūves veido ierīces, aprīkojumi, iekārtas, nosakot inženierbūves būvniecības izmaksas.

Vērtību zonās Rīgas pilsētā, kur ostu nav, kā, piemēram, vērtību zonā *Imanta, Anniņmuiža* (3-0001000-124), BV nosaka pēc Rīgas ostu dziļuma un Ražošanas ēku vērtību līmeņa (22. tabula).

Detalizētāka informācija par nedzīvojamo ēku BV noteikšanu pieejama Valsts zemes dienesta [mājaslapā](#).

7. Kadastrālo vērtību 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 NĪ tirgus darījumu summas atbilstība (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 1.03, un ar dzīvokļiem Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kas celtas pēc 2000. gada, notikuši 667 darījumi, RATIO 0.97.

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

Informācija par projektēto atbilstību (RATIO) uz 2022. gada jūliju pieejama Valsts zemes dienesta [mājaslapā](#). Vēršam uzmanību, ka projektētā atbilstība ir atspoguļota vērtību zonās, kurās NĪ darījumu skaits ir lielāks par 20 ar attiecīgo NĪ objektu.