PĀRSKATS
PAR KADASTRĀLO VĒRTĪBU BĀZES IZSTRĀDI
2016.GADAM

VALSTS ZEMES DIENESTS

VZD 2014

v.1.0

Saturs

Attēlu saraksts 4

Ievads 8

Kopsavilkums 9

1. Nekustamā īpašuma vērtēšanas modeļi 11

1.1. Vērtību zonējums 11

1.2. Zemes vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji 12
1.2.1. Apbūves zeme 12
1.2.2. Lauku zeme 13

1.3. Ēku vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji 13
1.3.1. Savrupmāju vērtības aprēķina modelis 14
1.3.2. Daudzfunkcionālo ēku vērtības aprēķina modelis 15
1.3.3. „Citu nedzīvojamo ēku" vērtības aprēķina modelis 16

1.4. Inženierbūves 16

1.5. Iespējamās izmaiņas vērtības aprēķina modeļos 2015.gadā 17
1.5.1. „Jaunie projekti" 17
1.5.2. Kultūrvēsturiskie pieminekļi 18

2. Nekustamā īpašuma tirgus 19

2.1. Ekonomiskās situācijas ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu 19

2.2. Nekustamā īpašuma tirgus darījumi 22
2.2.1. Statistiskie rādītāji 22
2.2.2. Tirgus cenu izmaiņu tendences 23
2.2.3. Darījumu statistika 2015.gada vērtību bāzes izstrādei 26

2.3. Būvniecības izmaksas 28

2.4. Kokmateriālu iepirkuma cenas, mežizstrādes izmaksas, meža atjaunošanas un kopšanas izmaksas 30

3. Spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai 33

4. Kadastrālo vērtību bāze 35

4.1. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa 35
4.1.1. Īpašumu grupas raksturojums 35
4.1.2. Zemes vērtību bāze 36
4.1.3. Ēku vērtību bāze 39
4.1.4. Vienota nekustamā īpašuma vērtību līmeņi 44

4.2. Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa 47

4.2.1. Īpašumu grupas raksturojums 47
4.2.2. Zemes vērtību bāze 48
4.2.3. Ēku vērtību bāze 51
4.2.4. Vienota nekustamā īpašuma vērtību līmeņi 55

4.3. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa 56
4.3.1. Īpašumu grupas raksturojums 56
4.3.2. Zemes vērtību bāze 58
4.3.3. Ēku vērtību bāze 62
4.3.4. Vienota nekustamā īpašuma vērtību līmeņi 64

4.4. Inženierbūves 65

4.5. Lauku nekustamo īpašumu grupa 66
4.5.1. Īpašumu grupas raksturojums 66
4.5.2. Zemes vērtību bāze 67
4.5.3. Ēku vērtību bāze 69
4.5.4. Vienota nekustamā īpašuma vērtību līmeņi 70

5. Kadastrālo vērtību izmaiņas 72

5.1. Lauku zemes kadastrālo vērtību izmaiņas 72
5.1.1. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme 72
5.1.2. Meža zeme 76

5.2. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas 77

6. Prognozēto kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai 83

Attēlu saraksts

Attēls Nr.1. Vērtību zonējumu izstrādes grafiks 11

Attēls Nr.2. Dzīvokļu vērtību attiecību analīze 17

Attēls Nr.3. IKP, IKP izmaiņas (sezonāli izlīdzināts, faktiskās cenās) IKP, tūkst. EUR kreisā ass, IKP izmaiņas labā ass 19

Attēls Nr.4. EURIBOR likmes, kredītprocentu likmes, depozītprocentu likmes,% 20

Attēls Nr.5. Komercbanku no jauna mājsaimniecībām izsniegtie kredīti, tūkst. EUR 21

Attēls Nr.6. Privātpersonām komercbanku izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas 21

Attēls Nr.7. Darījumu skaita un kopējās darījuma summas izmaiņas, sākot no 2005.gada 22

Attēls Nr.8. Darījumu skaita dinamika dalījumā pēc darījuma objekta, sākot no 2005.gada 23

Attēls Nr.9. Darījumi ar neapbūvētu zemi – darījumu skaita dinamika dalījumā pa īpašumu grupām .. 23

Attēls Nr.10. 2013.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence valstī attiecībā pret 2012.gada 1.pusgadu 24

Attēls Nr.11. Nekustamā īpašuma cenu indekss 24

Attēls Nr.12. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu (EUR/ha) izmaiņas 25

Attēls Nr.13. Meža zemes cenu (EUR/ha) izmaiņas 25

Attēls Nr.14. 2012.-2013.gada darījumu skaita sadalījums pēc darījuma objekta sastāva 26

Attēls Nr.15. 2012.un 2013.gada darījumu ar neapbūvētu zemi skaita sadalījums pa īpašumu grupām 27

Attēls Nr.16. Lauku zemes darījumu skaits reģionos 27

Attēls Nr.17. Lauku zemes darījumu kopplatība reģionos 28

Attēls Nr.18. Būvniecības izmaksu izmaiņas (2013 = 100%) 29

Attēls Nr.19. Būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003.gada līdz 2013.gadam (attiecība pret 2013.gadu) 30

Attēls Nr.20. Skujkoku kokmateriālu vidējo iepirkuma cenu dinamika, EUR/m3 31

Attēls Nr.21. Lapkoku kokmateriālu vidējo iepirkuma cenu dinamika, EUR/m3 31

Attēls Nr.22. Mežistrādes vidējās izmaksas EUR/m3 32

Attēls Nr.23. Meža atjaunošanas un kopšanas izmaksas, EUR/ha (bez PVN) 32

Attēls Nr.24. Vērtību attiecības valstī – 2014.gada kadastrālas vērtības pret 2012.-2013.gada darījuma cenām 34

Attēls Nr.25. Lauku zemes vērtību attiecības – 2014.gada kadastrālas vērtības pret 2012.-2013.gada darījuma cenām 34

Attēls Nr.26. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazoni valstī 36

Attēls Nr.27. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte 37

Attēls Nr.28. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte..... 37

Attēls Nr.29. Individuālo apbūve zemes bāzes vērtības (EUR/m^2) 38

Attēls Nr.30. Neapgūtas apbūves zemes bāzes vērtības samazinājums attiecībā pret apgūtu apbūves zemi (%) 39

Attēls Nr.31. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību diapazoni valstī 40

Attēls Nr.32. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību valsts pārskata karte 40

Attēls Nr.33. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte 41

Attēls Nr.34. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtības (EUR/m^2)..... 41

Attēls Nr.35. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību valsts pārskata karte 42

Attēls Nr.36. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte 43

Attēls Nr.37. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtības (EUR/m^2)..... 43

Attēls Nr.38. Savrupmāju īpašums 44

Attēls Nr.39. Savrupmāju īpašumu kadastrālo vērtību valsts pārskata karte..... 45

Attēls Nr.40. Savrupmāju īpašumu kadastrālo vērtību diapazoni (EUR) 45

Attēls Nr.41. Dzīvokļa īpašums..... 46

Attēls Nr.42. Dzīvokļa īpašumu kadastrālo vērtību valsts pārskata karte 46

Attēls Nr.43. Dzīvokļa īpašumu kadastrālo vērtību diapazoni (EUR)..... 47

Attēls Nr.44. Komercobjektu apbūves zeme bāzes vērtību diapazoni valstī 49

Attēls Nr.45. Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte 49

Attēls Nr.46. Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte..... 50

Attēls Nr.47. Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtības (EUR/m^2) 50

Attēls Nr.48. Biroja ēku bāzes vērtību diapazoni valstī..... 51

Attēls Nr.49. Biroju bāzes vērtību valsts pārskata karte..... 52

Attēls Nr.50. Biroju bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte 52

Attēls Nr.51. Biroju ēku bāzes vērtības (EUR/m^2)..... 53

Attēls Nr.52. Komerc telpu bāzes vērtību diapazoni valstī 53

Attēls Nr.53. Komerc telpu grupu bāzes vērtību valsts pārskata karte 54

Attēls Nr.54. Komerc telpu grupu bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte 54

Attēls Nr.55. Komerc telpu grupu bāzes vērtības (EUR/m2) 55

Attēls Nr.56. Komercdarbības īpašums 55

Attēls Nr.57. Komercdarbības īpašumu kadastrālo vērtību valsts pārskata karte 56

Attēls Nr.58. Komercdarbības īpašumu kadastrālo vērtību diapazoni (EUR) 56

Attēls Nr.59. Ražošanas objektu zemes standartplatības korekcijas koeficients pie dažādām bāzes vērtībām 58

Attēls Nr.60. Ražošanas objektu zeme bāzes vērtību diapazoni valstī 59

Attēls Nr.61. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte 60

Attēls Nr.62. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte 60

Attēls Nr.63. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtības, Eur/m2 61

Attēls Nr.64. Rūpniecības apbūves grupas ēku tipu standartapjomi un standartapjoma korekcijas koeficienti 62

Attēls Nr.65. Ražošanas ēku bāzes vērtību valsts pārskata karte 63

Attēls Nr.66. Ražošanas ēku bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte 63

Attēls Nr.67. Ražošanas ēku bāzes vērtības, Eur/m^2 64

Attēls Nr.68. Ražošanas objekts 64

Attēls Nr.69. Ražošanas objekta kadastrālo vērtību valsts pārskata karte 65

Attēls Nr.70. Ražošanas objekta kadastrālo vērtību diapazoni (EUR) 65

Attēls Nr.71. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte 67

Attēls Nr.72. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības (EUR/ha) lauku teritorijās 68

Attēls Nr.73. Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība" bāzes vērtības (EUR/m^2) pilsētās 68

Attēls Nr.74. Meža zemes valsts pārskata karte 69

Attēls Nr.75. Meža zemes bāzes vērtības (EUR/ha) lauku teritorijās 69

Attēls Nr.76. Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība" bāzes vērtības (EUR/m^2) pilsētās 69

Attēls Nr.77. Lauku īpašums 70

Attēls Nr.78. Lauku īpašumu kadastrālo vērtību valsts pārskata 70

Attēls Nr.79. Lauku īpašumu kadastrālo vērtību diapazoni (EUR) 71

Attēls Nr.80. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes uz 2014.gadu noteikto bāzes vērtību un darījumu cenu vidējā attiecība 72

Attēls Nr.81. Lauksaimniecības zemes 2013.gada darījumu cenu (EUR/ha) izmaiņas pret 2012.gada darījumu cenām 73

Attēls Nr.82. Lauku apvidu lauku zemes vērtību izmaiņu sadalījums pa pašvaldību teritoriālajām vienībām (skaits) 74

Attēls Nr.83. Lauku zemju kadastrālo vērtību kopsummu procentuālās izmaiņas 74

Attēls Nr.84. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes uz 2015.gadu noteikto bāzes vērtību un 2012/2013.gadu vidējo cenu attiecība, % 75

Attēls Nr.85. meža zemes bāzes vērtību izmaiņas 77

Attēls Nr.86. Lauku nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (EUR) izmaiņas 77

Attēls Nr.87. Apbūves nekustamo īpašumu grupu zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummas (EUR) 2014 = 2015 78

Attēls Nr.88. Kadastrālo vērtību kopsummu (EUR, miljardi) izmaiņas valstī 78

Attēls Nr.89. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas pa republikas pilsētām un novadiem t.sk. lauku zemes 79

Attēls Nr.90. Vērtību attiecību valstī (2015.gada kadastrālās vērtības) 83

Attēls Nr.91. Lauku zemes vērtību attiecības – 2015. gada prognozētās kadastrālas vērtības pret 2012.-2013.gada cenām 84

Ievads

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma (turpmāk – Kadastra likums) 66.pantu nekustamo īpašumu kadastrālo vērtēšanu veic Valsts zemes dienests (turpmāk – Dienests). Kadastrālās vērtēšanas pamatprincipus nosaka Kadastra likums, savukārt, precīzu kadastrālās vērtēšanas kārtību nosaka uz likuma pamata izdotie Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumi Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" (turpmāk – Vērtēšanas noteikumi).

Kadastrālā vērtēšana ir uz tirgus vērtības noteikšanas principiem balstīta masveida nekustamo īpašumu vērtēšana uz konkrētu datumu, izmantojot reģistrētus datus un vienotas metodes. Kadastrālo vērtēšanu veido kadastrālo vērtību bāzes izstrāde (vērtību zonējumu izstrāde un kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana) un kadastrālo vērtību aprēķins. Kadastrālo vērtību aprēķina vajadzībām izveidotie vērtību aprēķina modeļi (formulas) ir iestrādāti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma), nodrošinot automatizētu visu īpašumu vērtību aprēķinu.

Atbilstoši Kadastra likuma 68.pantam kadastrālo vērtību bāzi katru gadu apstiprina Ministru kabinets līdz 15.jūnijam.

2014.gada 30.oktobrī Saeima pieņēma grozījumus Kadastra likumā, ar kuriem noteica kadastrālo vērtību bāzes izstrādes laiku – divu gadu garumā. Pārejas noteikumu 32.punkts paredz 2015.gadā spēkā esošo kadastrālo vērtību bāzi piemērot arī 2016.gada kadastrālo vērtību aprēķinam, izņemot Vērtēšanas noteikumu 3. pielikumā noteikto lauku nekustamo īpašumu grupu, kuras kadastrālo vērtību bāze ir jāapstiprina līdz 2015. gada 15. jūnijam. Izstrādājot attiecīgo kadastrālo vērtību bāzi lauku nekustamo īpašumu grupai 2016. gadam, ņem vērā kadastrālo vērtību aprēķinu, kas balstīts uz 2012. un 2013. gada tirgus cenām.

2015.gada kadastrālo vērtību bāze apstiprināta ar Ministru kabineta 2014.gada 1.jūlija noteikumiem Nr.379 „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2015.gadam". Tās izskatīšanas laikā paaugstinātās kadastrālās vērtības lauku zemēm lēma atbalstīt tikai ar 2016.gadu.

2016.gada kadastrālo vērtību bāze visām nekustamo īpašumu grupām izstrādāta uz 2012. un 2013.gada tirgus informācijas pamata.

Kadastrālo vērtību aprēķinam apstiprinātā kadastrālo vērtību bāze tiks piemērota no 2016.gada 1.janvāra.

2016.gada kadastrālo vērtību aprēķinam, saskaņā ar Vērtēšanas noteikumos noteikto izstrādes ciklu, tiek izstrādāts jauns lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējums un meža vērtību zonējums, kā arī analizēta nekustamā īpašuma tirgus informācija par visām nekustamā īpašuma grupām, lai izvērtētu nepieciešamību aktualizēt kadastrālo vērtību bāzes rādītājus pārējām nekustamo īpašumu grupām.

Kopsavilkums

2014.gada 30.oktobrī Saeimā pieņemtie grozījumi Kadastra likumā paredz mainīt kadastrālo vērtību bāzes izstrādes ciklu no viena uz diviem gadiem. Pārejas periodā noteikts, ka 2016.gada kadastrālo vērtību aprēķinam piemēro 2015.gadā spēkā esošo kadastrālo vērtību bāzi (apstiprināta ar Ministru kabineta 2014.gada 1.jūlija noteikumiem Nr.379 „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2015.gadam"), izņemot lauku nekustamo īpašumu grupu, kurai kadastrālo vērtību pieaugums pieļaujams ar 2016.gadu.

Kadastrālo vērtību bāze 2016.gadam ir izstrādāta, pamatojoties uz 2012. un 2013.gada nekustamā īpašuma tirgus informāciju. Šajā periodā darījumu apjoms nekustamā īpašuma tirgū kopumā pieaudzis – pieaugumu veido dzīvojamo īpašumu segments – gan darījumi ar jauniem objektiem, gan darījumi otrreizējā tirgū, kā arī nedaudz darījumi ar neapbūvētu zemi mājokļu celtniecībai. Nemainīgi liela aktivitāte ir vērojama darījumos ar lauku zemi – nedaudz samazinājies darījumu apjoms ar meža zemi, bet pieaudzis ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi.

Apbūves īpašumu grupā līdzīgi kā iepriekšējā periodā cenas nedaudz pieaugušas dārgajiem dzīvojamās apbūves nekustamajiem īpašumiem Jūrmalā, Rīgā un Pierīgā. Pārējā teritorijā, kaut tirgus aktivitāte ir palielinājusies, cenu pieaugums nav izteikts. Spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstība darījumu cenām ir 79% - 84% apmērā, kas ir tuvu 2012.gada 3.oktobrī ar Ministru kabineta rīkojumu Nr.462 apstiprinātajā koncepcijā „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija" noteiktajam kadastrālo vērtību vidējam atbilstības līmenim (kadastrālās vērtības tirgus vērtībām atbilst 85% apmērā). Tāpēc kadastrālo vērtību bāze ne zemei ne ēkām nevienā no apbūves īpašumu grupām uz 2015.un 2016.gadu gadu nemainās.

Attiecībā uz jauno, dārgo dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu segmentu („jaunie projekti") – kadastrālo vērtību izmaiņas ir saistāmas vienlaikus ar vērtības aprēķina modelī nepieciešamajām izmaiņām.

Atšķirīga situācija ir ar lauku zemēm, kur jau trešo gadu pēc kārtas ir izteikts cenu kāpums – pieprasījums un cenas aug praktiski visā valsts teritorijā, pat teritorijās, kurās iepriekš nekustamā īpašuma tirgus šajā segmentā bija salīdzinoši neaktīvs. Salīdzinoši dārgajās teritorijās, kā piemēram Zemgalē tik daudz nepieaug labās kvalitātes lauksaimniecības zemes, cik salīdzinoši sliktākas. Tas liecina, ka mainījusies darījumu struktūra, tomēr nekustamo īpašumu tirgū pieprasījums pēc labām lauksaimniecības zemēm joprojām saglabājas liels. Kā zemju pircēji tirgū dominē gala lietotāji – gan zemnieku saimniecības, gan fiziskas personas.

Lauku nekustamo īpašumu grupā uz 2016.gadu gaidāmas izmaiņas praktiski visās lauku pašvaldību teritorijās – pieaug gan lauksaimniecībā izmantojamās zemes, gan meža zemes bāzes vērtības.

Neskatoties uz to, ka lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības tika paaugstinātas jau uz 2014.gadu, kadastrālo vērtību un darījumu cenu analīze uzrāda, ka lauksaimniecībā izmantojamo zemju 2014.gada kadastrālās vērtības atkal ir ~ 50 % zemākas nekā 2012., 2013.gada nekustamā īpašuma tirgus darījumu cenas. Pēc bāzes vērtību pārskatīšanas kadastrālās vērtības 2016.gadam joprojām būs vidēji par ~ 30 % zemākas nekā 2012., 2013.gada nekustamā īpašuma tirgus darījumu cenas. Lai arī lielākās kadastrālo vērtību izmaiņas 2016.gadā gaidāmas lauku zemēm, tomēr tās

joprojām pret nekustamā īpašuma darījumu cenām ir viszemāk novērtētās salīdzinājumā ar pārējām īpašumu grupām (attiecība ir 0.72).

Vissliktākās kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamai zemei (mazāk par 10 ballēm) vissliktākā novietojumā bāzes vērtība būs 80 EUR/ha, savukārt vislabākās kvalitātes zemei (vairāk par 60 ballēm) vislabākajā novietojumā bāzes vērtība būs 2800 EUR/ha.

Meža zemei bāzes vērtību izmaiņas saistāmas ar izmaiņām kokmateriālu tirgū, kā arī izmaiņām mežizstrādes un meža apsaimniekošanas izdevumos, jo spēkā esošās bāzes vērtības tika noteiktas balstoties uz 2006.gada informāciju. Meža zemes bāzes vērtības uz 2016.gadu vidēji pieaug par ~ 20%. Sliktas kvalitātes meža zemei (mazāk par 10 ballēm) vissliktākajā novietojumā bāzes vērtība būs 80 EUR/ha, savukārt vislabākās kvalitātes meža zemei (virs 36 ballēm) vislabākajā novietojumā bāzes vērtība būs 380 EUR/ha.

Tā kā izmaiņas ir tikai lauku īpašumu grupā, tad procentuālais prognozēto kadastrālo vērtību kopsummu pieaugums valstī ir 2%.

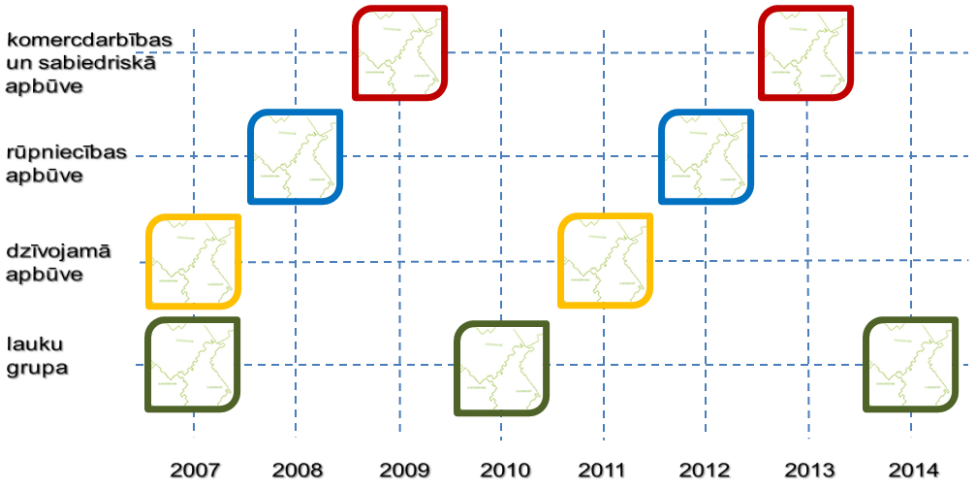
1. Nekustamā īpašuma vērtēšanas modeļi

Vērtēšanas modeli veido vērtību zonējums (karte ar homogēnām zonām), kadastrālo vērtību bāzes rādītāji un vērtības aprēķina modeļi (formulas). Vērtību zonējums attēlo nekustamo īpašumu vērtību līmeņa izplatības robežas, kadastrālo vērtību bāzes rādītāji – raksturo īpašumu vērtību līmeni attiecīgajā teritorijā (vērtību zonā), savukārt, vērtības aprēķina modeļi nosaka kādus galvenos vērtību ietekmējošos īpašumu raksturojošos datus izmanto, lai aprēķinātu konkrēta īpašuma vērtību.

1.1. Vērtību zonējums

Vērtību zonējumus izstrādā vienoti zemei un ēkām vienlaicīgi visā valsts teritorijā pa četrām nekustamo īpašumu grupām – komercdarbības un sabiedriskās apbūves, rūpniecības apbūves, dzīvojamās apbūves un lauku grupām. Vērtību zonējumus, nepieciešamības gadījumā mainot vērtību zonu robežas, pārskata cikliski – ik pēc četriem gadiem, atsevišķos gadījumos, lai novērstu dažādu apbūves zonējumu zonu robežu krustošanos un saskaņotu vērtību līmeņus starp dažādas izmantošanas īpašumiem, pieļaujama zonējuma precizēšana ārpus noteiktā cikla (Attēls Nr.1).

Attēls Nr.1. Vērtību zonējumu izstrādes grafiks



Saskaņā ar Vērtēšanas noteikumos noteikto vērtību zonējumu izstrādes ciklu, tiek pārskatītas lauku grupas – lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes vērtību zonējumu zonu robežas. Pārējie nekustamo īpašumu grupu vērtību zonējumi, kurus pielietos 2016.gada kadastrālo vērtību aprēķinā, izstrādāti laika periodā no 2011.gada līdz 2013.gadam:

- dzīvojamo māju apbūves zonējums – izstrādāts 2011.gadā, tiek pielietots kopš 2012.gada 1.janvāra;
- rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējums – izstrādāts 2012.gadā, tiek pielietots kopš 2013.gada 1.janvāra.
- komercobjektu apbūves vērtību zonējums – izstrādāts 2013.gadā, tiek pielietots kopš 2014.gada 1.janvāra.

Vērtību zonu izplatības noteikšanai tiek izmantota visa pieejamā informācija par tirgus situāciju (pirkuma darījumi, nomas maksas, piedāvājuma cenu informācija, tirgus aktivitāte un tās izmaiņas), konkrētās teritorijas sociālekonomisko vidi (sociālā

un inženiertehniskā infrastruktūra, apbūves raksturs), attīstības tendencēm (teritorijas atļautā izmantošana, apbūves ierobežojumi un parametri, investīciju/ būvniecības projekti) un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem (dabas aizsargājamās teritorijas, aizsargjoslas, atšķirības transporta un gājēju plūsmā, dabas un inženiertehniskās infrastruktūras radītā ietekme (applūšanas risks, trokšņu izplatība)).

Apbūves nekustamo īpašumu grupu vērtību zonu robežas nosaka pa zemes vienību robežām, nepieļaujot zemes vienības un ēkas sadalīšanu dažādās vērtību zonās (izņemot zemes vienības zem ceļiem, dzelzceļiem, upēm), savukārt, lauku grupas zonējumu vērtību zonu robežas nosaka pa republikas pilsētu, novadu, novada pilsētu un novada pagastu robežām.

1.2. Zemes vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji

Zemes vērtību, ņemot vērā tās izmantošanas iespējas, ietekmē dažādi faktori. Lai izvērtētu būtiskākos, Vērtēšanas noteikumi paredz divus vērtību aprēķina modeļus (formulas):

- apbūves zemes vērtības aprēķina modelis;
- lauku zemes vērtības aprēķina modelis.

Vērtības aprēķina modelis konkrētai zemes vienībai tiek piemērots ievērojot vietējās pašvaldības noteikto nekustamā īpašuma lietošanas mērķi (turpmāk – lietošanas mērķis). Lauku zemes vērtības aprēķina modelis tiek piemērots lauku teritorijās zemes vienībām ar lietošanas mērķi no lietošanas mērķu grupas „Lauksaimniecības zeme", „Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu" un „Ūdens objektu zeme". Pārējos gadījumos tiek piemērots apbūves zemes vērtības aprēķina modelis.

1.2.1. Apbūves zeme

Apbūves zemes vērtības aprēķina modelis paredz izvērtēt galvenos apbūves zemes vērtību ietekmējošos faktorus – zemes izmantošanu (zemes vienībai noteikto lietošanas mērķi un tam piekrītošo zemes platību) un zemei noteiktos apgrūtinājumus, kuri ietekmē zemes vērtību.

Vērtības samazinājums par apgrūtinājumiem noteikts Vērtēšanas noteikumos. Savukārt, lai aprēķinātu zemes vērtību ņemot vērā lietošanas mērķi, jāizstrādā apbūves zemes vērtību bāzes rādītāji, kas attiecīgajam gadam jāapstiprina ar Ministru kabineta noteikumiem, kas nosaka kadastrālo vērtību bāzi (turpmāk – Vērtību bāzes noteikumi):

- zemes bāzes vērtība;
- standartplatība;
- standartplatības korekcijas koeficients.

Standartplatība tiek noteikta, lai korekti novērtētu viena lietošanas mērķa dažāda lieluma zemes vienības – rezultātā bāzes vērtības, standartplatības un standartplatības korekcijas koeficenti tiek noteikti ar aprēķinu, lai mazas un lielas zemes platības attiecībā pret tirgus cenu līmeni tiktu novērtētas ar vienādu attiecību, piemēram, 85% apmērā no tirgus vērtībām. Standartplatība tiek noteikta analizējot gan nekustamā īpašuma tirgus informāciju, kas uzrāda, ka zemes vienības ar platību, kas pārsniedz attiecīgajam lietošanas mērķim optimāli nepieciešamo lielumu, ir ar

zemāku viena kvadrātmetra vērtību, gan reģistrētos objektus un to sadalījumu pēc platības dažādās teritoriju grupās.

1.2.2. Lauku zeme

Lauku zemes vērtības aprēķina modelis atbilstoši galvenajiem lauku zemes vērtību ietekmējošiem faktoriem paredz izvērtēt:

- lietošanas mērķa platības pa zemes lietošanas veidiem:
  - lauksaimniecībā izmantojamā zeme (aramzeme, pļavas, ganības, augļudārzi);
  - meža zeme;
  - zeme zem ēkām un pagalmiem;
  - zeme zem zivju dīķiem;
  - pārējā zeme (krūmāji, purvi, zeme zem ūdeņiem (izņemot zeme zem zivju dīķiem), zeme zem ceļiem un eksplikācijā uzrādītā pārējā zeme).
- lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti;
- meža zemes kvalitāti;
- apgrūtinājumus un to aizņemtās platības;
- dzīvojamās mājas ietekmi.

Lauku zemes vērtību bāzes rādītāji, kas jāapstiprina Vērtību bāzes noteikumos attiecīgajam gadam ir:

- lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtība katrai lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupai;
- meža zemes bāzes vērtība katrai meža zemes kvalitātes grupai.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, ņemot vērā zemes kvalitātes novērtējumu ballēs, iedalās septiņās kvalitātes grupās, bet meža zemes – četrās grupās.

Zemes zem ēkām un pagalmiem, zemes zem zivju dīķiem, pārējo zemju, dzīvojamās mājas, apgrūtinājumu un ciršanas ierobežojumu izvērtēšana ir noteikta Vērtēšanas noteikumos – gadījumā, ja uz zemes vienības ir dzīvojamā māja, tad zeme 1000m^2 platībā tiek vērtēta kā apbūves zeme, piemērojot individuālās apbūves zemes bāzes vērtību. Savukārt, lai noteiktu zemes vērtību zem zivju dīķiem un pagalmiem, aprēķinā piemēro attiecīgās vērtību zonas bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupai. Pārējo zemju (krūmi, purvi, zemes zem ūdeņiem, zemes zem ceļiem, pārējās zemes) vērtības aprēķinā piemēro I kvalitātes grupas zemes bāzes vērtību reizinātu ar koeficientu 0,8. Meža zemēm par ciršanas ierobežojumiem noteiktais vērtības samazinājums katrai zemes vienībai tiek saņemts no Valsts meža dienesta un ir iekļauts zemes kvalitatīvajā novērtējumā.

1.3. Ēku vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji

Atkarībā no ēku vērtību ietekmējošo rādītāju izvērtēšanas detalizācijas pakāpes, ēkas, ņemot vērā ēkas galveno lietošanas veidu un dzīvojamo telpu grupu esamību, kopš 2012.gada 1.janvāra iedala trīs ēku grupās:

- savrupmājas;
- daudzfunkcionālās ēkas;
- citas nedzīvojamās ēkas.

Katrai ēku grupai atbilstošie ēku tipi un nosacījumi, kurus ņem vērā, lai ēkas iedalītu iepriekš minētajās grupās, noteikti Vērtēšanas noteikumu 19.pielikumā. Tāpat Vērtēšanas noteikumos noteikts kādus rādītājus izvērtē katrai grupai.

Visām ēkām pēc viena principa izvērtē tādus rādītājus kā ēkas fiziskais stāvoklis un apgrūtinājumi. Ēkas fiziskā stāvokļa ietekmi uz ēkas vērtību nosaka ar būves fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu. Minētais koeficients ir atkarīgs no tā, kāds ir ēkas fiziskā stāvokļa % (tiek izvērtēts būvju kadastrālās uzmērīšanas jeb tehniskās inventarizācijas laikā). Koeficienta diapazons ir no 1,0 jaunai ēkai līdz – 0,1, ja būves fiziskais stāvoklis (nolietojums) ir 80%. Ja fiziskais stāvoklis ir virs 80%, kas atbilst faktiski nojaucamai ēkai jeb graustam – korekcijas koeficients ir „0" un ēkas vērtība ir „ 0".

No apgrūtinājumiem attiecībā uz ēkām tiek izvērtēts tikai fakts, vai konkrētai ēkai ir kultūras pieminekļa statuss.

1.3.1. Savrupmāju vērtības aprēķina modelis

Savrupmāju grupa ietver viena dzīvokļa māju un divu dzīvokļu mājas tipu grupas ēkas. Savrupmājas vērtēšanas modelis atbilstoši galvenajiem vērtību ietekmējošiem faktoriem paredz izvērtēt šādus rādītājus:

- ēkas novietojums (vērtību zona);
- ēkas tips (bāzes vērtība mūra, koka vai dārza mājām);
- savrupmājas kopplatība un platību sadalījums (iekštelpas, ārtelpas t.sk. šķūnis, palīgtelpas – pagrabtelpas, garāža, kūts),
- labiekārtotības līmenis (elektrība un kanalizācija);
- būves fiziskais stāvoklis (pamati, sienas, pārsegumi, jumts);
- apgrūtinājumi (kultūras piemineklis).

Savrupmājām bāzes vērtību nosaka uz labiekārtotu ēku – ēkas iekštelpām. Ārtelpu, pagraba un palīgtelpu platības vērtību samazinošie koeficienti, kā arī labiekārtotības, būves fiziskā stāvokļa un apgrūtinājumu izvērtēšanas korekcijas koeficienti pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju, ir noteikti Vērtēšanas noteikumos.

Savrupmāju vērtības aprēķinā tiek piemēroti šādi korekcijas koeficenti:

- ēkas ārtelpu platībai – 0,3;
- ēkas pagrabstāva platībai – 0,6;
- šķūņa platībai, kas ietilpst ēkas kopplatībā – 0,3;
- garāžas un kūts platībām, kas ietilpst ēkas kopplatībā – 0,6;
- ja savrupmājā nav elektrības – 0,6;
- ja savrupmājā ir elektrība, bet nav kanalizācijas – 0,8.

Minētos korekcijas koeficientus savrupmājas kadastrālās vērtības aprēķinā iespējams piemērot tikai tad, ja Kadastra informācijas sistēmā par ēku ir reģistrēta pilna informācija (veikta būvju kadastrālā uzmērīšana jeb tehniskā inventarizācija). Savukārt ēku, kurām dati Kadastra informācijas sistēmā reģistrēti masveida apsekošanas rezultātā, veicot ēkas ārējo apsekošanu (nav veikta pilna būvju kadastrālā uzmērīšana), un attiecīgi nav ziņu par labiekārtojumiem un platību sadalījumiem, vērtības aprēķinā visai platībai piemēro ēkas tipa bāzes vērtību, tajā pašā laikā ļoti lielām ēkām vērtību koriģējot ar apjoma korekcijas koeficientu.

Savrupmāju vērtību bāzes rādītāji, kas jāapstiprina Vērtību bāzes noteikumos attiecīgajam gadam ir:

- savrupmāju ēku tipu bāzes vērtība;
- standartapjoms un apjoma ietekmes korekcijas koeficients (piemēro tikai savrupmājai, kurai nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana).

1.3.2. Daudzfunkcionālo ēku vērtības aprēķina modelis

Daudzfunkcionālo ēku grupa ietver:

- triju vai vairāku dzīvokļu māju tipu grupas ēkas;
- biroju ēku un tirdzniecības ēku tipa ēkas pie nosacījuma, ja ēkā ir vismaz viena dzīvojamā telpu grupa;
- pārējās nedzīvojamās ēkas, ja dzīvojamo telpu grupu platību summa ir lielāka nekā ēkas galvenajam lietošanas veidam atbilstošo telpu grupu platība.

Daudzfunkcionālas ēkas kadastrālo vērtību aprēķina, summējot telpu grupu kadastrālās vērtības.

Daudzfunkcionālas ēkas telpu grupas vērtības aprēķina modelis atbilstoši galvenajiem vērtību ietekmējošiem faktoriem paredz izvērtēt šādus rādītājus:

- ēkas novietojums (vērtību zona);
- kopējās platības sadalījums (ārtelpas, iekštelpas);
- telpu grupas izmantošana (dzīvojamā, komerc (biroja, vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības, viesnīcas telpu grupa), saimniecības (koplietošanas, garāžas, cita iepriekš neklasificēta (pagrabstāvā) telpu grupa));
- dzīvojamai telpu grupai – piesaistes stāvs (pirmais un pagrabstāvs);
- dzīvojamai telpu grupai – labiekārtotības līmenis (kanalizācija un sanitārtehniskais mezgls);
- būves ārsienu materiāls (koks, mūris);
- būves fiziskais stāvoklis (pamati, sienas, pārsegumi, jumts);
- apgrūtinājumi (kultūras piemineklis).

Ārtelpu, labiekārtotības līmeņa, stāva un saimniecības telpu grupu vērtību samazinošie koeficienti, kā arī būves fiziskā stāvokļa un apgrūtinājumu izvērtēšanas korekcijas koeficienti, kas noteikti pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju, ir apstiprināti Vērtēšanas noteikumos:

- ārtelpu platībai – 0,3;
- saimniecības telpu grupai – 0,3;
- telpu grupa, kura atrodas koka daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā – 0,8;
- dzīvojamai telpu grupai, kurai nav kanalizācija vai sanitārais mezgls – 0,8;
- dzīvojamai telpu grupai, kurai nav ne kanalizācija, ne sanitārais mezgls – 0,6;
- dzīvojamai telpu grupai, kura atrodas pirmajā stāvā – 0,9;
- dzīvojamai telpu grupai, kura atrodas pagrabstāvā – 0,6.

Dzīvojamās („Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1122”, „Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1121” un „Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1110” (turpmāk – dzīvojamā telpu grupa)) un komerc („Viesnīcas telpu grupa, kods 1211”, „Biroja telpu grupa, kods 1220”, „Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa, 1230”) telpu grupas vērtību aprēķina, piemērojot Vērtību bāzes noteikumos noteikto bāzes vērtību telpu grupām, savukārt, pārējo telpu grupu vērtību aprēķina, piemērojot telpu grupas bāzes vērtību

atbilstoši ēkas galvenajam lietošanas veidam vai dzīvojamās telpu grupas bāzes vērtību (ja telpu grupai, atbilstoši ēkas galvenajam lietošanas veidam, nav apstiprināta bāzes vērtība).

Bāzes vērtību dzīvojamai telpu grupai nosaka kā telpu grupai, kura atrodas augstāk par pirmos stāvu mūra mājā un kurai ir gan kanalizācija, gan sanitārtehniskais mezgls.

1.3.3. „Citu nedzīvojamo ēku" vērtības aprēķina modelis

„Citas nedzīvojamās ēkas" vērtības aprēķina modeli piemēro visām pārējām ēkām, kas neatbilst savrupmāju vai daudzfunkcionālo ēku kategorijai.

Nedzīvojamās ēkās izvērtē šādus rādītājus:

- ēkas novietojums (vērtību zona);
- ēkas izmantošana (ēkas tips);
- ēkas kopējais apjoms (platība vai būvtilpums);
- ēkas platību sadalījums (iekštelpas, ārtelpas);
- ēkas fiziskais stāvoklis (sienas, pamati, pārsegumi, jumts);
- apgrūtinājumi (kultūras piemineklis).

Ēkas fizisko stāvokli un apgrūtinājumus (kultūras piemineklis) izvērtē kā savrupmājām un daudzfunkcionālajām ēkām. Ēku tipi, kuriem samazina ārtelpu vērtību, piemērojot vērtību samazinošo koeficientu 0,3, noteikti Vērtēšanas noteikumos. Apjoma ietekmes korekcijas koeficientu piemēro tikai tām nedzīvojamām ēkām, kas pēc apjoma pārsniedz Vērtību bāzes noteikumos apstiprināto standartapjomu.

Nedzīvojamo ēku vērtību bāzes rādītāji, kas jāapstiprina Vērtību bāzes noteikumos, ir:

- ēku tipu bāzes vērtības;
- ēkas standartapjoms un apjoma korekcijas koeficients.

1.4. Inženierbūves

Aprēķinot inženierbūvju kadastrālo vērtību, izvērtē tikai inženierbūves izmantošanas veidu (inženierbūves tips), inženierbūves apjomu un fizisko stāvokli, kas noteikts ņemot vērā inženierbūves faktisko un normatīvo kalpošanas ilgumu. Atsevišķiem inženierbūvju tipiem– rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādēm, krastmalām ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem, jūras ostu piestātnēm un ķieģeļu un dzelzsbetona dūmeņiem – papildus tiek izvērtēts novietojums (vērtību zona).

Fiziskā stāvokļa ietekmi uz kadastrālo vērtību nosaka ar būves fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu. Minētais koeficients ir atkarīgs no tā, kāds ir inženierbūves fiziskā stāvokļa %. Koeficienta diapazons ir no 1,0 jaunai inženierbūvei līdz 0,1, ja būves fiziskais stāvoklis (nolietojums) ir 80%. Ja inženierbūves fiziskais stāvoklis aprēķināts lielāks par 80%, pieņem, ka inženierbūves fiziskais stāvoklis ir 80%.

No apgrūtinājumiem attiecībā uz inženierbūvēm, tāpat kā uz ēkām, tiek izvērtēts tikai fakts, vai konkrētai inženierbūvei ir kultūras pieminekļa statuss.

1.5. Iespējamās izmaiņas vērtības aprēķina modeļos 2016.gadā

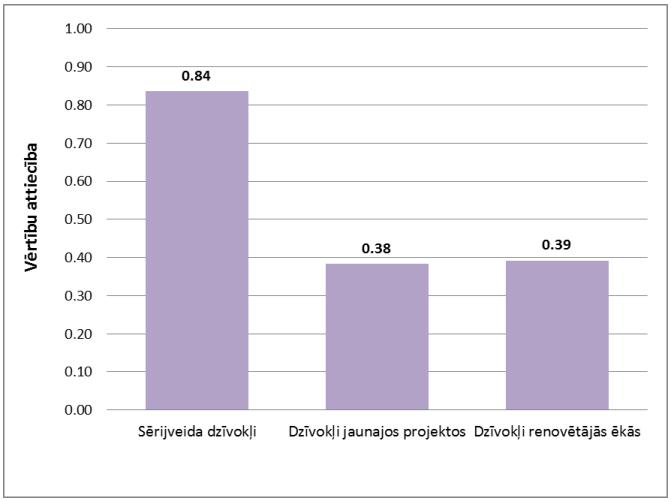
Vērtēšanas modeļu, t.sk. noteikto vērtību bāzes rādītāju un izstrādāto vērtību zonējumu kvalitāte un pietiekamība masveida vērtēšanā (kadastrālā vērtēšana) tiek izvērtēta, veicot aprēķināto (kadastrālo) vērtību un tirgus cenu attiecību (vērtību attiecību) analīzi. Lai uzlabotu vērtību atbilstību tirgus līmenim, vērtību vienotību starp dažādām grupām, kā arī vērtību vienotību vienas noteiktas grupas ietvaros – bieži situāciju iespējams uzlabot ar bāzes rādītāju maiņu vai zonējuma aktualizāciju – nepieciešamās izmaiņas iekļaujot Vērtību bāzes noteikumos. Tomēr nereti situāciju uzlabot iespējams tikai pilnveidojot un mainot vērtības aprēķina modeļus un izmaiņas ietverot Vērtēšanas noteikumos – vai nu modeli papildinot ar kādu jaunu faktoru vai mainot jau esoša faktora ietekmes izvērtējumu. Gadījumā, ja aprēķina modelī nepieciešams iekļaut papildus faktoru – jāizvērtē Kadastra informācijas sistēmas datu aizpildījums vērtējamiem objektiem vai šo datu iegūšanas un reģistrācijas iespējas nākotnē.

1.5.1. „Jaunie projekti”

Būtiski ēku, t.sk. dzīvokļu vērtības aprēķina modeļa uzlabojumi tika realizēti un ieviesti 2012.gada 1.janvārī. Tomēr, ņemot vērā datu aizpildījumu Kadastra informācijas sistēmā, nebija iespējams modelī iekļaut ēkas celtniecības un pārbūves gada un ar šo procesu saistītās kvalitātes izvērtējumu. Tajā pašā laikā nekustamā īpašuma tirgus analīze liecina (Attēls Nr.2), ka cenu atšķirības ir starp dzīvokļiem „padomju laikā” celtajās daudzdzīvokļu ēkās, kurās nav veikti uzlabojumi, ēkās, kurās ir veikta daļēja renovācija, kā arī īpaši būtiska vērtību atšķirība ir salīdzinot šādus dzīvokļus ar dzīvokļiem ēkās, kuras, pielietojot jau modernākus materiālus un tehnoloģijas, celtas vai būtiski uzlabotas (rekonstruētas/renovētas) pēc 2000.gada – tās ir ēkas, kuru:

- celtniecība pabeigta pēc 2000.gada (ieskaitot), pabeidzot pirms šī perioda iesāktas ēkas, vai arī uzsākot celtniecību pēc 2000.gada (ieskaitot);
- celtniecība pabeigta jau „padomju laikā” (vai agrāk), bet kura pilnībā renovēta vai rekonstruēta pēc 2000.gada (ieskaitot), kā rezultātā ēka pielīdzināma jaunai ēkai.

Attēls Nr.2. Dzīvokļu vērtību attiecību analīze



Tomēr, izvērtējot Kadastra informācijas sistēmā uzkrāto informāciju, secināms, ka neveidojot jaunu datu uzskaites mehānismu nav iespējams identificēt atjaunošanas un pārbūves darbu apjomu, kā rezultātā nav iespējams nošķirt pilnībā renovētas vai rekonstruētas ēkas no ēkām, kurās pārbūve/atjaunošanas darbi veikti daļēji, kā arī atsevišķos gadījumos no ēkām, kurās vispār uzlabošanas darbi vispār nav veikti. Tādējādi modeļu pilnveide šobrīd iespējama nošķirot tikai jaunas ēkas no pārējām.

1.5.2. Kultūrvēsturiskie pieminekļi

Daļai nekustamā īpašuma objektu, kas ikdienā brīvi tiek lietoti un tirgoti, ir kultūras pieminekļa statuss. Patreizējais Vērtēšanas noteikumos apstiprinātais vērtības aprēķina modelis kultūrvēsturiskām ēkām paredz vērtību pazeminošu koeficientu lietošanu. Samazinājums ieviests, jo esošais regulējums attiecībā uz kultūras pieminekļiem paredz virkni ierobežojumu attiecībā uz to izmantošanu un renovāciju.

Tomēr izvērtējot aktuālo tirgus informāciju, secināms, ka pastāv sakarība starp cenu vispārējo līmeni, ēkas tehnisko stāvokli un ēkas kultūras pieminekļa statusu – kā svarīgs cenu ietekmējošs faktors jāatzīmē ēkas tehniskais stāvoklis, kas saistīts ar ēkas būvēšanas un/vai renovācijas gadu. No tirgus datiem secināms – ja ēka ir labā tehniskā stāvoklī, kultūras pieminekļa statuss ir vērtību paaugstinošs, nevis pazeminošs faktors, savukārt, ja ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī – vērtību pazeminošs faktors, tā kā nepieciešami lieli ieguldījumi, lai ēku atjaunotu, kā arī sarežģīta ir renovācijas procedūra.

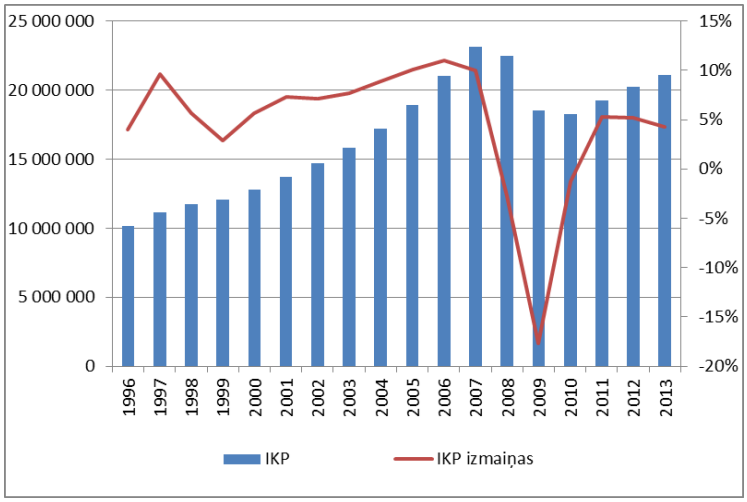
Rezultātā Vērtēšanas noteikumos ietvertais vērtību pazeminošais koeficients neļauj novērtēt renovētus kultūras pieminekļus atbilstoši situācijai tirgū un statusa izvērtējuma principi jāmaina. Šobrīd vērtības samazinājumi drīzāk pilda nodokļu atvieglojuma funkciju, nevis masveida (kadastrālās) vērtēšanas funkciju, kā rezultātā kadastrālai vērtībai būtu jātuvinās tirgus vērtībai (plašāk – Dienesta Nekustamā īpašuma tirgus pārskatā „Kultūrvēsturiskā pieminekļa statusa ietekme uz nekustamā īpašuma vērtībām”)

2. Nekustamā īpašuma tirgus

2.1. Ekonomiskās situācijas ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu

Latvija pārvarējusi dziļo recesiju, un no 2009.gada vidus ir sākusies pakāpeniska ekonomikas izaugsme. 2011.gadā un 2012.gadā iekšzemes kopprodukta (turpmāk – IKP) pieaugums salīdzināmās cenās pārsniedza 5% (Attēls Nr.3), faktiskās cenās tas bija aptuveni 10%. Tā ir augstākā ekonomikas izaugsme Eiropas Savienībā. Nedaudz zemāka, bet strauja izaugsme turpinājās arī 2013.gadā – pārsniedzot 4%.

Attēls Nr.3. IKP, IKP izmaiņas (sezonāli izlīdzināts, faktiskās cenās)
IKP, tūkst. EUR kreisā ass, IKP izmaiņas labā ass



Avots: CSP

Ekonomikas izaugsme ir izsaukusi bezdarba līmeņa (*Darba meklētāju īpatsvars ekonomiski aktīvo iedzīvotāju kopskaitā*) pazeminināšanos no 15,3% 2012.gadā līdz 12,1% 2013.gadā.

Starptautiskās kredītreitinga aģentūras vairakkārt ir paaugstinājušas Latvijas kredītreitingu pēc krīzes pārvarēšanas. Tas notika arī 2013. gadā. Aģentūras uzskata, ka Latvijas ekonomikas un finanšu stāvoklis turpinās uzlaboties, kā arī Latvijas valdība turpinās īstenot līdzšinējo fiskālo politiku arī pēc eiro ieviešanas 2014.gadā.

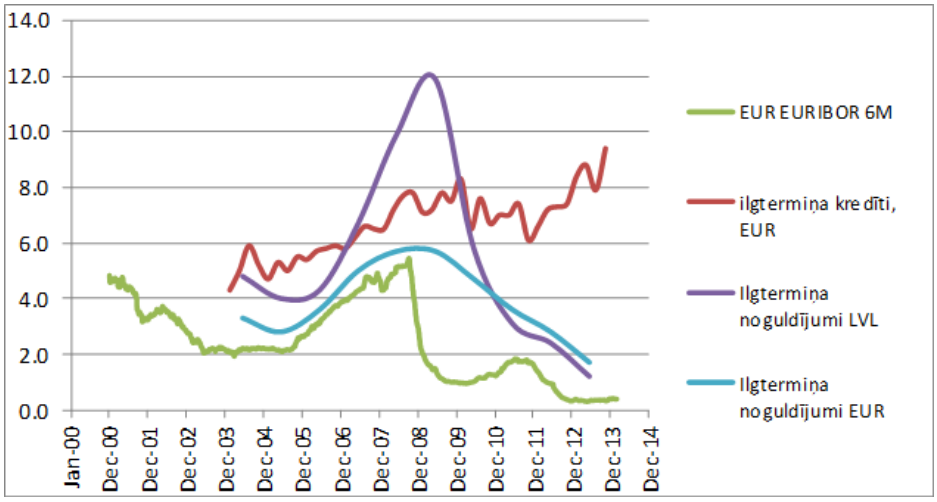
Kredītreitinga paaugstināšana ir signāls ne tikai finanšu tirgus dalībniekiem – aizdevējiem par riska pazeminināšanos Latvijā, bet arī investoriem, tajā skaitā tiem, kas interesējas par investīcijām nekustamā īpašumā. Investori prasa zemāku riska prēmiju jeb gatavi par investīciju objektu maksāt vairāk. Tas arī ir papildus spiediens nekustamā īpašuma cenu paaugstināšanās virzienā.

Jāatzīmē, ka investoru interese 2013.gadā, līdzīgi kā iepriekšējos, par investīcijām nekustamā īpašumā nav vienāda visā Latvijas teritorijā, kā arī visos nekustamā īpašuma segmentos. Investoru interese ir, galvenokārt, par „dārgiem" dzīvokļiem Rīgas centrā, jaunajiem dzīvokļu projektiem Rīgas centrā. Interese ir arī par nekustamā īpašuma objektiem Jūrmalā, priekšroku dodot Jūrmalas centram un ekskluzīviem mājokļiem. Dominējošais investors šajā segmentā ir NVS valstu rezidents, kas iegādājas vienlīdz bieži nekustamo īpašumu gan saistībā ar termiņuzturēšanās atļauju pieprasīšanu, gan bez tās.

Otra investīciju grupa ir meža un lauksaimniecības zemju pircēji. Ar vietējo kapitālu šajā segmentā konkurē ārvalstu kapitāls, kas, galvenokārt, caur Latvijā reģistrētām kompānijām ieplūst šajā tirgus segmentā. Kapitāla izcelsmes valstis, galvenokārt, ir Skandināvijas valstis.

Kā nozīmīgs nekustamā īpašuma tirgus ietekmējošs faktors minams finanšu tirgus, sevišķi, ja uz nekustamo īpašumu raugās no investīciju viedokļa. Latvija ir maza un atvērta ekonomika. Tāpēc izmaiņas globālos finanšu tirgos ietekmē Latvijas finanšu tirgu un attiecīgi arī nekustamo īpašumu. Sakarā ar krīzi eirozonā, 2013.gadā rekordzemas bija starpbanku likmes – EURIBOR indekss pazeminājās zem 0.5% robežas (Attēls Nr.4). Tas ir spiediens uz noguldījumu procentu likmēm pazemināšanās virzienā. Depozītprocentu likmes gan latu noguldījumiem, gan noguldījumiem eiro valūtā bija rekordzemā līmenī – zem 2%. Tas savukārt ietekmē kapitalizācijas likmes pazemināšanās virzienā jeb rada spiedienu vērtību paaugstināšanās virzienā.

Attēls Nr.4. EURIBOR likmes, kredītprocentu likmes, depozītprocentu likmes,%



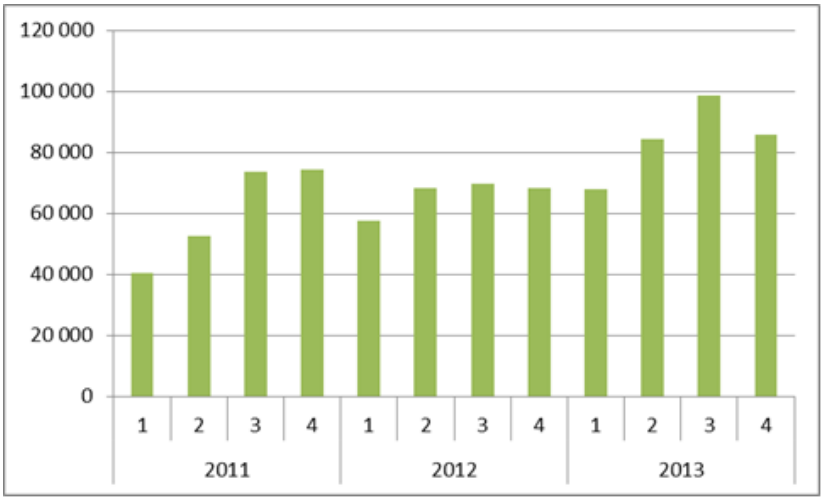
Avots: CSP, Latvijas Banka

Neskatoties, ka bankām ir pieejams lēts kapitāls, vidējās kredītprocentu likmes ir salīdzinoši augstas – ilgtermiņa kredītiem eiro valūtā virs 8%. Starpība starp depozītprocentiem un kredītprocentiem arī bija pēdējās desmitgades augstākā līmenī – aptuveni 6%-7%.

Jāatzīmē, ka šie kredītprocenti ir vidējie rādītāji, kas nozīmē, ka starp bankas klientiem ir tādi, kuri var saņemt kredītus ar būtiski zemākiem procentiem, kā arī ir klienti, kas saņem kredītus ar augstāku procentu likmi.

Kā nozīmīgs un ietekmīgs nekustamā īpašuma tirgus dalībnieks jāpiemin komercbankas. Komercbanku pēdējo trīs gadu laikā ir izsniegto kredītu apjoms palielinās (Attēls Nr.5). 2013.gadā vidēji ceturksnī izsniedza aptuveni 80 milj. EUR.

Attēls Nr.5. Komercbanku no jauna mājsaimniecībām izsniegtie kredīti, tūkst. EUR

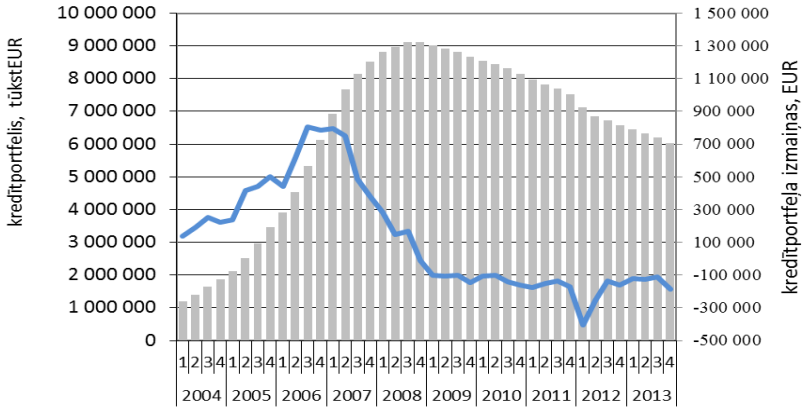


Avots: FKTK

Tajā paša laikā mājsaimniecībām izsniegto kredītu portfeļa apjoms samazinās. Pēdējo piecu gadu laikā tas samazinās aptuveni par 100 -150 milj.EUR ceturksnī. Tas nozīmē, ka, neskatoties uz to, ka bankas mājsaimniecībām izsniedz jaunus kredītus, dzēsto kredītu summa ir aptuveni 3 reizes lielāka.

Faktiski bankas vairāk kreditē relatīvi turīgākos iedzīvotājus, kuri arī pamatā ir pircēji relatīvi dārgākiem mājokļu segmentiem. Tas arī viens no faktoriem kāpēc relatīvi dārgāko mājokļu segmentā cenas un attiecīgi vērtības pieaug straujāk (Attēls Nr.6).

Attēls Nr.6. Privātpersonām komercbanku izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: FKTK

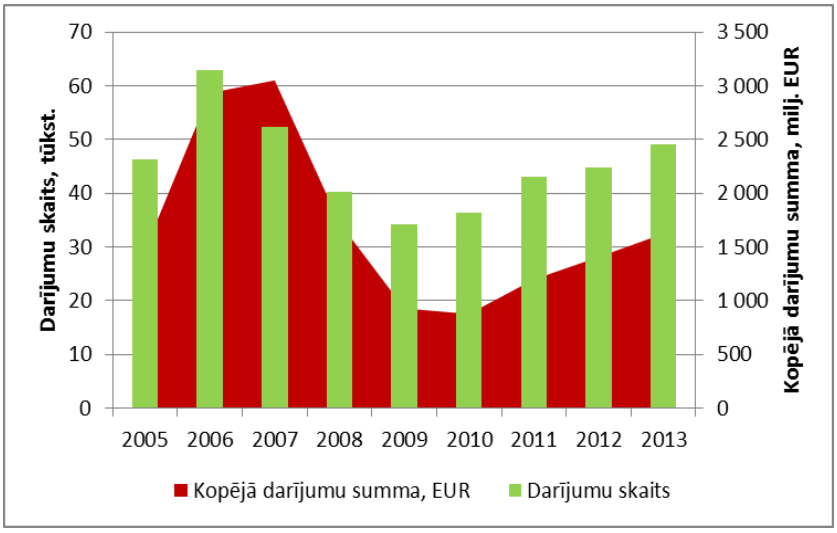
2.2. Nekustamā īpašuma tirgus darījumi

2.2.1. Statistiskie rādītāji

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

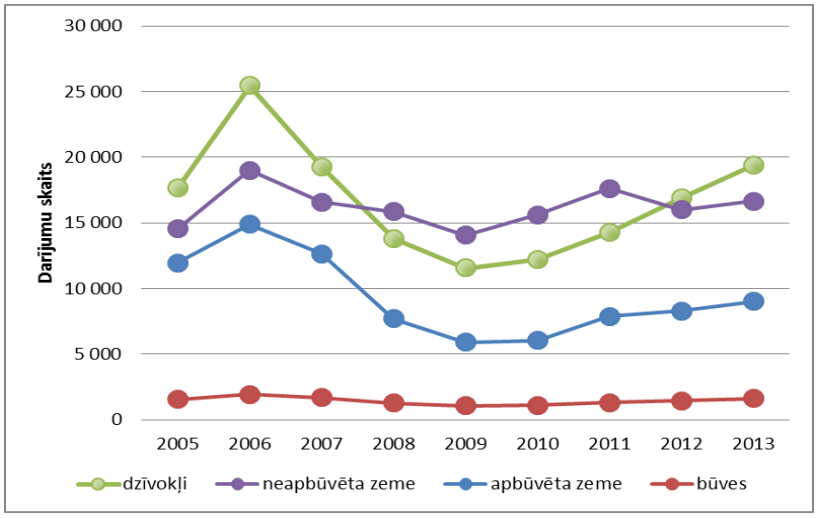
Izvērtējot uzkrāto informāciju, secināms, ka aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū kopš 2009.gada (zemākais tirgus aktivitātes punkts), pieaug pamazām– darījumu apjoms tikai mazliet pārsniedzis 2005.gada līmenī gan darījuma skaita ziņā, gan naudas apjoma ziņā. Savukārt attiecībā pret maksimālo tirgus aktivitāti 2006.-2007.gadā darījumu skaits joprojām ir par ~15% mazāks, bet naudas apjoms, kas nonācis tirgū, ir gandrīz uz pusi mazāks (Attēls Nr.7).

Attēls Nr.7. Darījumu skaita un kopējās darījuma summas izmaiņas, sākot no 2005.gada



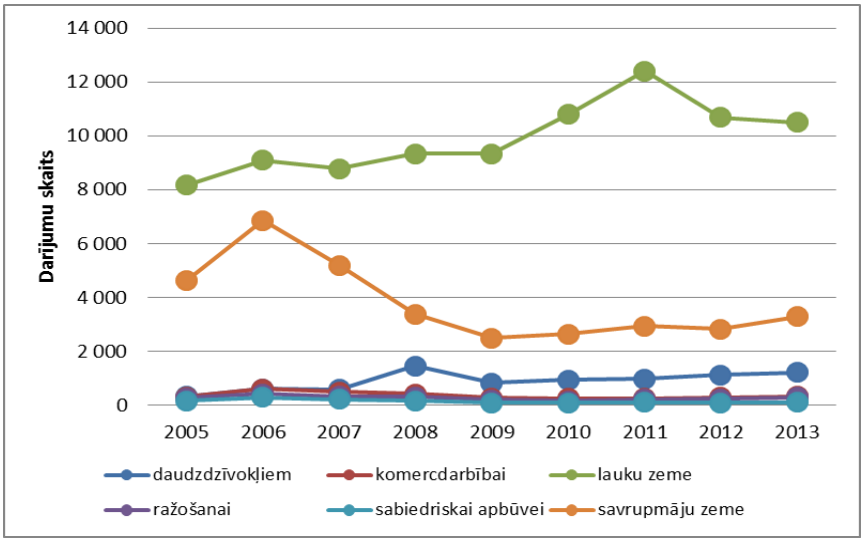
2013.gadā, salīdzinot ar 2012.gadu, ir pieaudzis darījumu skaits ar dzīvokļiem, pie tam pieaugums ir vērojams visos dzīvokļu tirgus segmentos. Savukārt darījumu skaits ar būvēm, apbūvētu un neapbūvētu zemi faktiski saglabājas iepriekšējā līmenī – pieaugums ir minimāls (Attēls Nr.8).

Attēls Nr.8. Darījumu skaita dinamika dalījumā pēc darījuma objekta, sākot no 2005.gada



2013.gadā lauku zemēm ir vērojams neliels zemes darījuma skaita samazinājums (Attēls Nr.9).

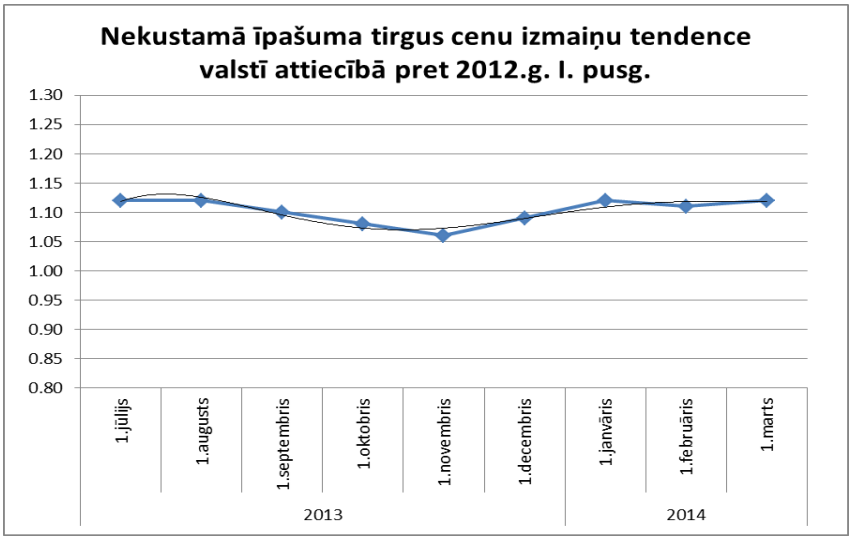
Attēls Nr.9. Darījumi ar neapbūvētu zemi – darījumu skaita dinamika dalījumā pa īpašumu grupām



2.2.2. Tirgus cenu izmaiņu tendences

Lai novērtētu situāciju nekustamā īpašuma tirgū, atbilstoši Vērtēšanas noteikumu 15.[3] punktam, izmantojot Kadastra informācijas sistēmas tirgus datu bāzē reģistrēto informāciju, noteikti cenu indeksi attiecībā pret 2012.gada 1.pusgadu, Vidējās izmaiņas valsts mērogā redzamas attēlā (Attēls Nr.10).

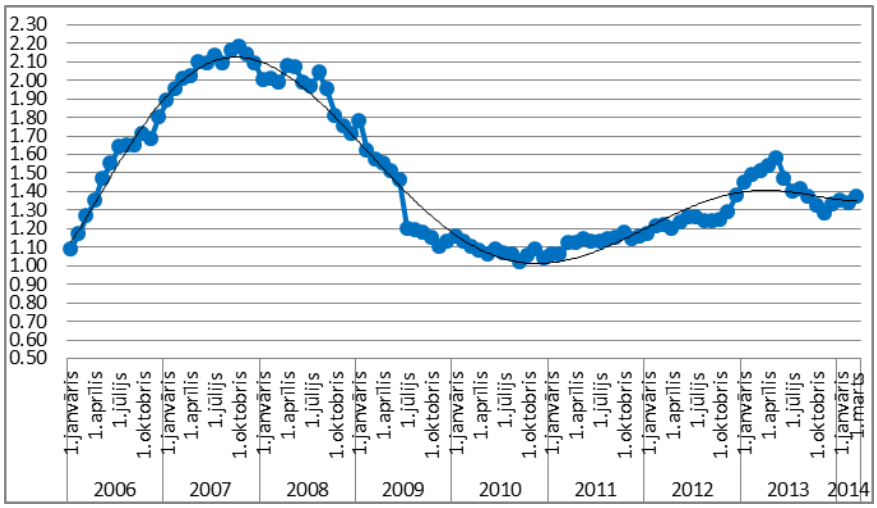
Attēls Nr.10. 2013.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence valstī attiecībā pret 2012.gada 1.pusgadu



Tā kā cenu indeksi vidēji valstī gada laikā neuzrāda tirgus cenu kritumu, tad nav nepieciešams prognozēt bāzes vērtību apmēra samazinājumu uz 2015.gada 1.janvāri.

Nekustamā īpašuma tirgus cenu indekss atspoguļo kopējo ekonomisko situāciju. Ja salīdzinājumam kā bāzes periodu izvēlas 2005.gada 1.pusgada cenas (Attēls Nr.11), redzams ka valsts cenu indeksa vērtība pēc lielā ekonomiskā krituma 2012 gadā ir pakāpusies par ~ 20 – 25 % un ar nelielām svārstībām tāda saglabājas arī 2014.gada sākumā.

Attēls Nr.11. Nekustamā īpašuma cenu indekss

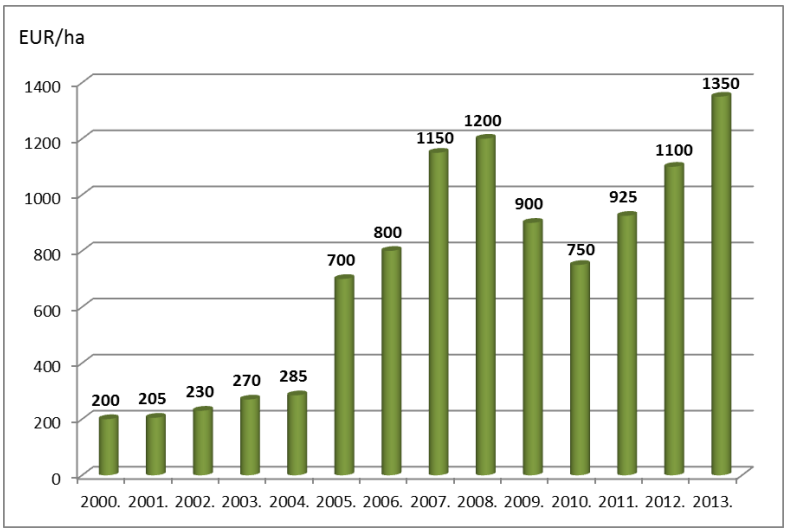


Tomēr valsts cenu indekss atspoguļo tikai vispārējās ekonomiskās tendences. Cenu izmaiņas var atšķirties dažādos nekustamā īpašuma tirgus segmentos kā arī dažādās teritorijās. Tāpat cenu indekss neraksturo tās cenu izmaiņas, ja vienlaikus ar cenu izmaiņām mainās darījumu struktūra.

Izanalizējot darījumus pa teritorijām un pa segmentiem, tika konstatēts, ka darījumos ar lauksaimniecības zemēm arī 2013 saglabājas cenu pieaugums, bet ir

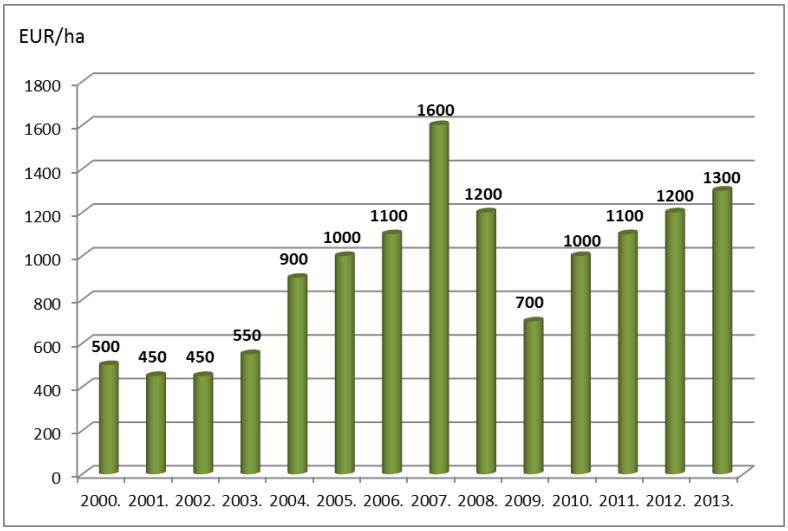
mainījusies darījumu struktūra. Lauku zemju tirgū vērojama tendence, ka sliktākas kvalitātes zemes cena pietuvojas dārgāko zemju cenu līmenim. Vidējā cena par hektāru valstī, salīdzinot ar 2012.gadu, lauksaimniecībā izmantojamajai zemei pieaugusi par ~ 20% (Attēls Nr.12).

Attēls Nr.12. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu (EUR/ha) izmaiņas



Cenu pieaugums uzrādās arī darījumos ar meža zemēm. Te gan jāsaka, ka darījuma summa ietver gan zemes, gan augošo koku vērtību un vidējās cenas rādītāju būtiski var ietekmēt darījumu struktūra (piemēram, tirgots cērtams mežs vai izcirtums). Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē par laika periodu 2012. – 2013.gads reģistrēti ~2500 darījumi ar meža zemēm. Vidējā cena par hektāru valstī, salīdzinot ar 2012.gadu, pieaugusi par ~ 10 %. Meža zemes cenu izmaiņas laika gaitā atspoguļotas grafikā (Attēls Nr.13).

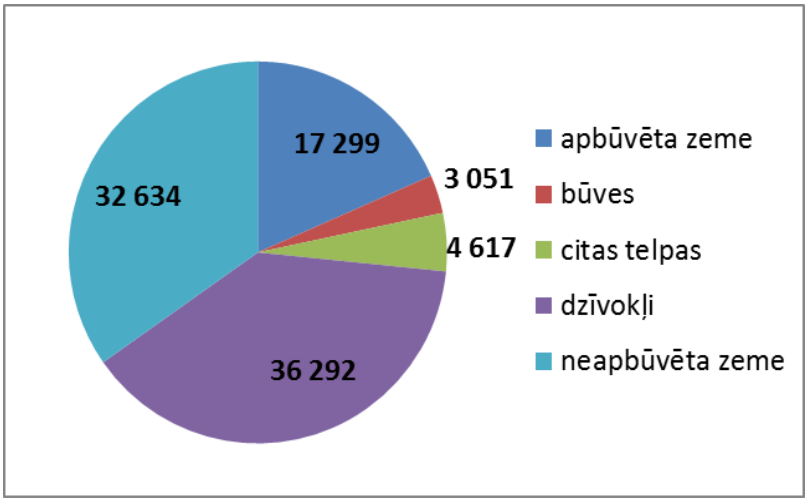
Attēls Nr.13. Meža zemes cenu (EUR/ha) izmaiņas



2.2.3. Darījumu statistika 2015.gada vērtību bāzes izstrādei

Ņemot vērā, ka valstī kopumā cenu indekss kāpumu neuzrāda, 2015.gada vērtību bāzes izstrādei izmantoti pēdējo divu gadu – tas ir 2012.-2013.gada darījumu dati. Kopējais darījumu apjoms minētajā periodā ir nedaudz virs 93 000 darījumu. Darījumu skaita sadalījums pēc darījuma sastāva parādīts grafikā (Attēls Nr.14).

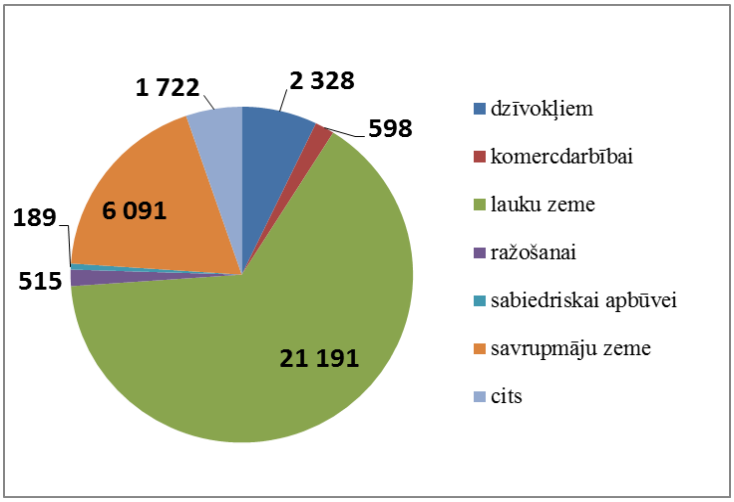
Attēls Nr.14. 2012.-2013.gada darījumu skaita sadalījums pēc darījuma objekta sastāva



Ne visi no reģistrētajiem darījumiem ir izmantojami vērtību bāzes izstrādē. Diezgan ievērojamu daļu veido darījumi, kas vai nu neatbilst brīva tirgus apstākļiem, vai pārdotā objekta Kadastra informācijas sistēmā raksturojošie dati neatbilst situācijai dabā. Netiek izmantoti darījumi, piemēram, kas notikuši radinieku starpā, darījumi ar papildu saistībām, gadījumā, ja ēkas faktiskā kvalitāte neatbilst reģistrētajai, ja objekts ir ar izteikti mazu vai nesamērīgi lielu platību. Tāpat netiek izmantoti darījumi ar „ekstrēmām" vērtībām – ja darījumu summa attiecībā pret citiem salīdzināmiem darījumiem (piemēram, dzīvokļiem tai pašā mājā vai salīdzināmās blakus mājās) ir ar ekstrēmu novirzi. Diezgan ievērojamu apjomu (~ 6500 gadījumu) veido darījumi, kur objekts pārdots pa daļām – vienai un tai pašai personai ar dažu dienu nobīdi – faktiski tāds darījums tiek uzskatīts par vienu nevis diviem darījumiem. Līdz ar to darījumu skaits, kas raksturo noteiktas grupas īpašumu cenas ir daudz mazāks.

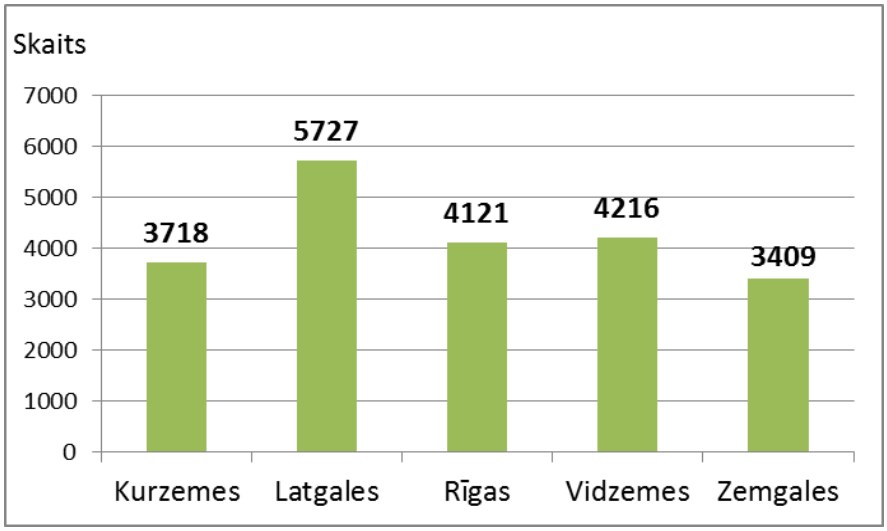
Darījumos ar neapbūvētu zemi lielāko daļu (65%) veido darījumi ar lauku zemi un savrupmāju apbūves zemi (19%). Pārējās īpašumu grupās darījumu skaits ir salīdzinoši niecīgs (Attēls Nr.15).

Attēls Nr.15. 2012.un 2013.gada darījumu ar neapbūvētu zemi skaita sadalījums pa īpašumu grupām

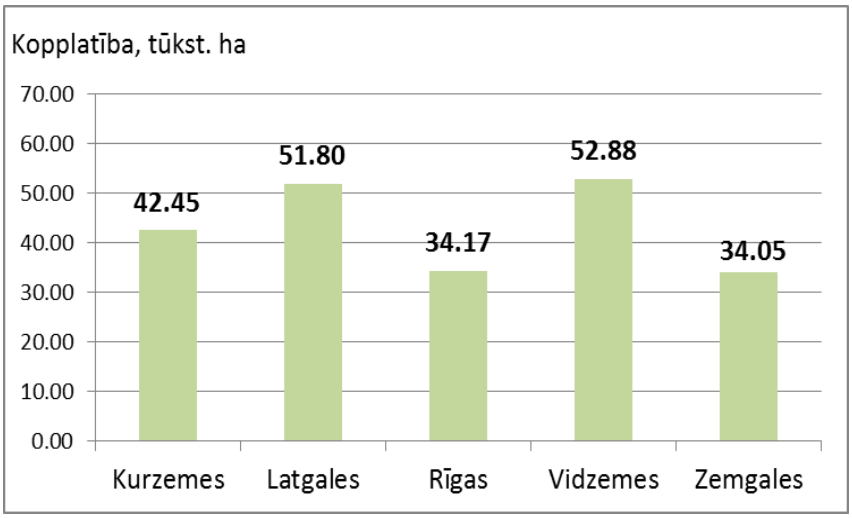


Lauku zemes darījumi ir visos reģionos, bet lielākā lauku zemes (gan lauksaimniecības, gan mežu zeme) darījumu aktivitāte ir Latgales un Vidzemes pusēs (Attēls Nr.16 unAttēls Nr.17). Latgalē ir lielākais darījumu skaits, bet lielāka pārdotā kopplatība ir Vidzemē. 2012.-2013.gadu laikā Latgalē un Vidzemē katrā reģionā pārdoti vairāk nekā 50 000 ha lauku zemes.

Attēls Nr.16. Lauku zemes darījumu skaits reģionos



Attēls Nr.17. Lauku zemes darījumu kopplatība reģionos



Lai noteiktu lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības, tiek izmantoti tie darījumi, kas raksturo tieši lauksaimniecības zemi – tas nozīmē, ka citu zemes lietošanas veidu, piemēram mežu, ietekme ir minimāla. Analīzei izmanto zemes vienības, kurās lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība ir vismaz 3 ha un meža zemes platība ir zem 20% no kopplatības. Tāpat netiek izmantoti darījumi, kur redzams, ka zeme iegādāta pie ūdeņiem drīzāk rekreācijas nekā lauksaimniecības vajadzībām, darījumi ar ekstrēmām – neraksturīgām vērtībām.

2.3. Būvniecības izmaksas

Atbilstoši Vērtēšanas noteikumu 47.punktam, ēku tipiem, kuriem darījumu skaits attiecīgajā tirgus rajonā ir mazāks par pieci, izmanto informāciju par tiešajām būvizmaksām (konkrētā ēku tipa vidējās būvmontāžas darbu izmaksas eiro par apjoma vienību, kurās nav iekļautas izmaksas, kas saistītas ar teritorijas labiekārtošanu, ārējo inženiertīklu un iekārtu uzstādīšanu), ņemot vērā ēkas tipa būvizmaksas un attiecīgās ēku tipu grupas vidējo cenu līmeni valstī.

Informāciju par tiešajām būvizmaksām Dienests saņem no Ekonomikas ministrijas, atbilstoši Ministru kabineta 2008.gada 18.augusta noteikumiem Nr.660 „Kārtība, kādā sniedz informāciju par izsniegtajām būvatļaujām un ekspluatācijā pieņemtajām būvēm, kā arī kārtība, kādā šī informācija ir pieejama". Par laika periodu no 2012.gada decembra līdz 2013.gada decembrim saņemtas gandrīz 7300 projektu būvniecības izmaksas. Ja par attiecīgā tipa 2013.gada būvizmaksām nav ziņu, izmanto iepriekšējo gadu būvizmaksas, indeksējot tās ar CSP noteiktajiem būvniecības izmaksu indeksiem.

Gadījumos, kad informācija par būvniecības izmaksām kādiem no būvju tipiem pieejama par agrāku laika periodu, pārejai no attiecīgā gada uz 2013.gada būvniecības izmaksām, izmantota CSP interneta mājās lapā www.csb.gov.lv publicētā informācija par būvniecības izmaksu indeksiem un to pārmaiņām sadalījumā pa objektiem pa ceturkšņiem.

Atbilstoši CSP aprakstītajai metodoloģijai, Būvniecības izmaksu indekss (turpmāk – BII) raksturo izpildīto būvdarbu 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 no 2000.gada līdz 2012.gadam aprēķināti astoņās grupās (daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas; ģimenes mājas; viesnīcas; biroji; rūpniecības, lauksaimniecības un tirdzniecības ēkas; izglītības, veselības aprūpes un sporta ēkas; transporta objekti; pazemes maģistrālie cauruļvadi). Savukārt no 2010.g. līdz 2013.gadam BII aprēķināti četrās grupās (dzīvojamās ēkas; nedzīvojamās ēkas; transporta objekti; pazemes maģistrālie cauruļvadi).

Atbilstoši CSP aprakstītajai metodoloģijai, BII aprēķina pamatā ir Laspeiresa tipa formula. BII aprēķinos indeksa salīdzinājuma (bāzes) periods ir 2010.gads (2010=100).

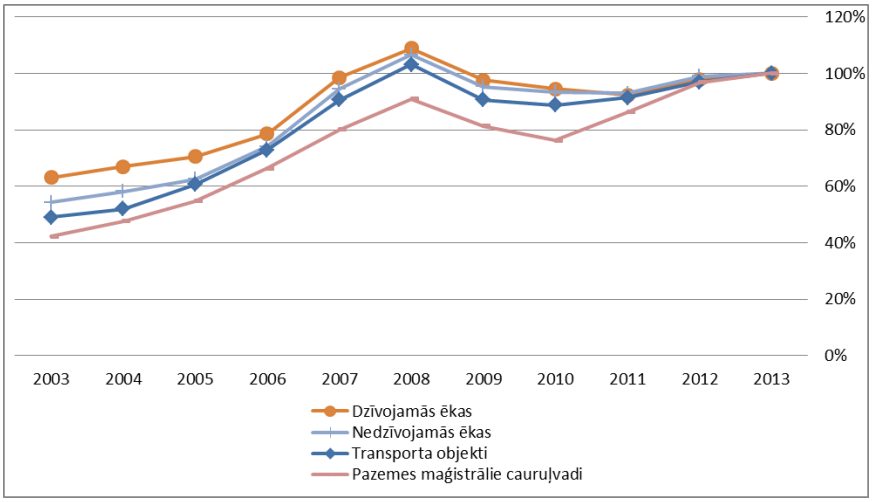
Būvju tipu bāzes vērtību noteikšanai nepieciešama informācija par būvniecības izmaksām 2013.gadā. Ņemot vērā to, ka CSP noteiktie BII ir attiecināmi pret vienu periodu (2010=100), VZD izteica būvniecības izmaksu izmaiņas uz 2013.gadu. Būvniecības izmaksu izmaiņas uz 2013.gadu VZD aprēķināja, 2013.gada attiecīgā ceturkšņa BII dalot ar attiecīgā gada attiecīgā ceturkšņa BII un aprēķinot attiecīgā gada vidējās būvniecības izmaksu izmaiņas, rezultātu izsakot procentos (Attēls Nr.18).

Attēls Nr.18. Būvniecības izmaksu izmaiņas (2013 = 100%)

Gadi	Dzīvojamās ēkas	Nedzīvojamās ēkas	Transporta objekti	Pazemes maģistrālie cauruļvadi
2013	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2012	102.1%	101.0%	103.1%	103.3%
2011	108.3%	107.7%	109.4%	116.0%
2010	105.8%	107.0%	112.6%	131.3%
2009	102.5%	105.1%	110.5%	123.1%
2008	91.8%	93.9%	97.0%	109.9%
2007	101.7%	106.0%	110.6%	125.2%
2006	128.0%	135.9%	138.1%	151.3%
2005	141.8%	160.4%	165.4%	183.0%
2004	149.3%	172.1%	192.8%	210.7%
2003	158.6%	184.2%	204.1%	237.0%

Būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003.gada, par atskaites punktu pieņemot 2013.gadu, parādītā zemāk redzamajā grafikā (Attēls Nr.19) – redzams, ka būvniecības izmaksas faktiski saglabājas 2012.gada līmenī.

Attēls Nr.19. Būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003.gada līdz 2013.gadam (attiecība pret 2013.gadu)

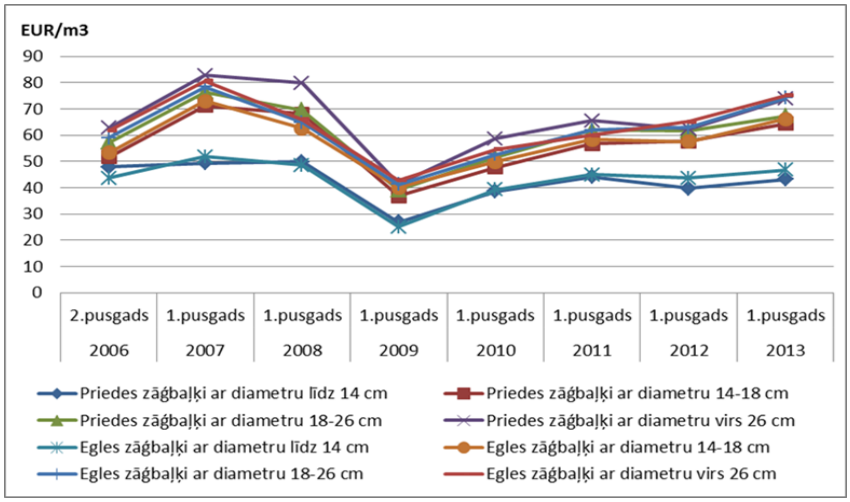


2.4. Kokmateriālu iepirkuma cenas, mežizstrādes izmaksas, meža atjaunošanas un kopšanas izmaksas

Informācija par apaļo kokmateriālu iepirkumu cenām, mežistrādes izmaksām un informācija par meža atjaunošanas un kopšanas izmaksām tiek izmantota meža zemes vērtību līmeņa noteikšanai. Vērtēšanas noteikumi nosaka, ka meža zemes vidējo vērtību līmeni aprēķina atbilstoši meža augšanas apstākļu tipiem, izmantojot ieņēmumu kapitalizācijas metodi – ņemot vērā tīro ienākumu no galvenās cirtes (sadalījumā pa valdošajām koku sugām), meža augšanas apstākļu tipam atbilstošo galvenās cirtes vidējo vecumu un vidējos meža apsaimniekošanas izdevumus uz vienu hektāru.

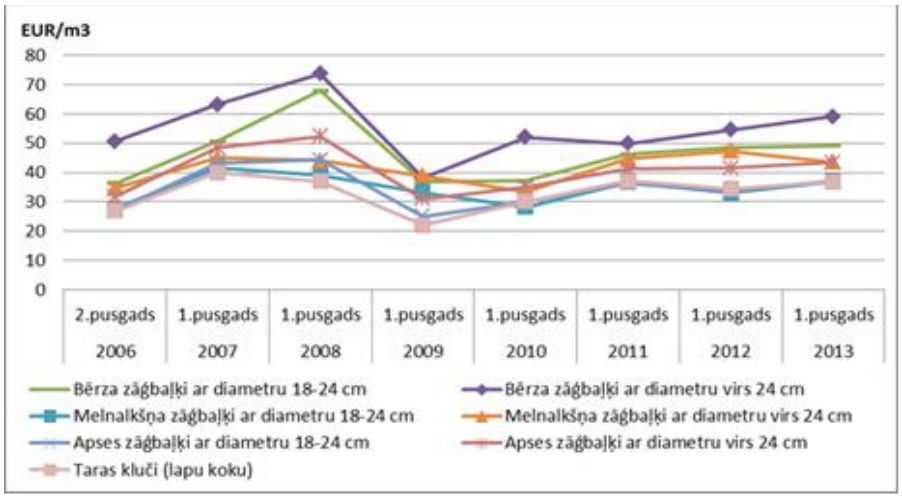
Atbilstoši CSP informācijai par apaļo kokmateriālu vidējām cenām EUR/m^3 sadalījumā pa koku sugām un kokmateriālu sortimentiem, iepirkumu cenas 2013.gadā salīdzinājumā ar 2012.gadu vidēji ir kāpušas par 10%. Iepirkuma cenu kāpums skuju kokiem salīdzinājumā ar lapu kokiem lielāks (skuju kokiem ~15%, lapu kokiem ~ 5%). Zemāk (Attēls Nr.20, Attēls Nr.21) redzams skujkoku un lapkoku dažādu sortimentu iepirkuma cenu izmaiņu dinamika no 2006. līdz 2013.gadam.

Attēls Nr.20. Skujkoku kokmateriālu vidējo iepirkuma cenu dinamika, EUR/m3



Avots: CSP

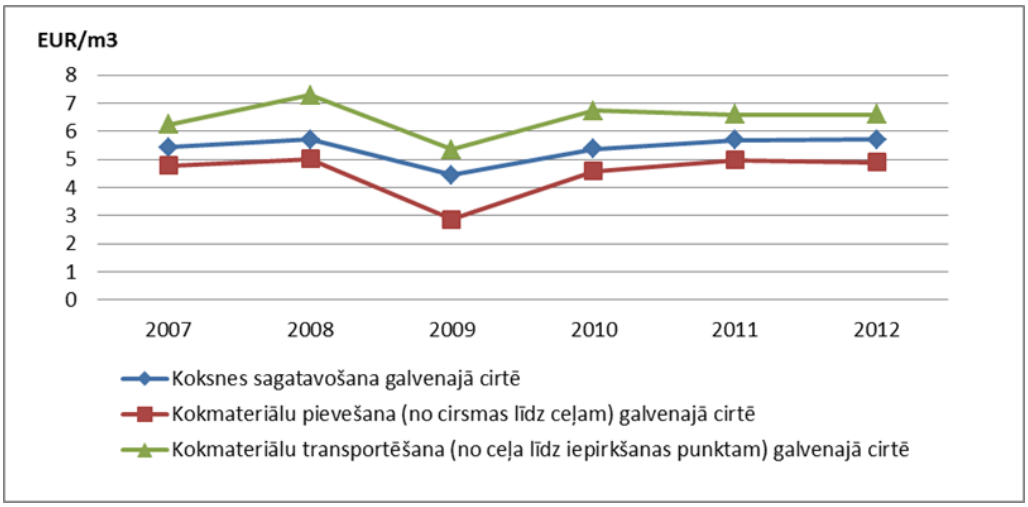
Attēls Nr.21. Lapkoku kokmateriālu vidējo iepirkuma cenu dinamika, EUR/m3



Avots: CSP

Mežistrādes vidējās izmaksas galvenajā cirtē (koksnes sagatavošana, kokmateriālu pievešana līdz meža ceļam un transportēšana līdz iepirkšanas punktam) par 2013.gadu CSP vēl nav pieejama (plānots publicēt 2014.gada maijā). Izmaiņas cenās starp 2011. un 2012.gadu praktiski nav. Zemāk (Attēls Nr.22) redzamas mežistrādes izmaksas galvenajā cirtē laika periodā 2007. līdz 2012.gadam.

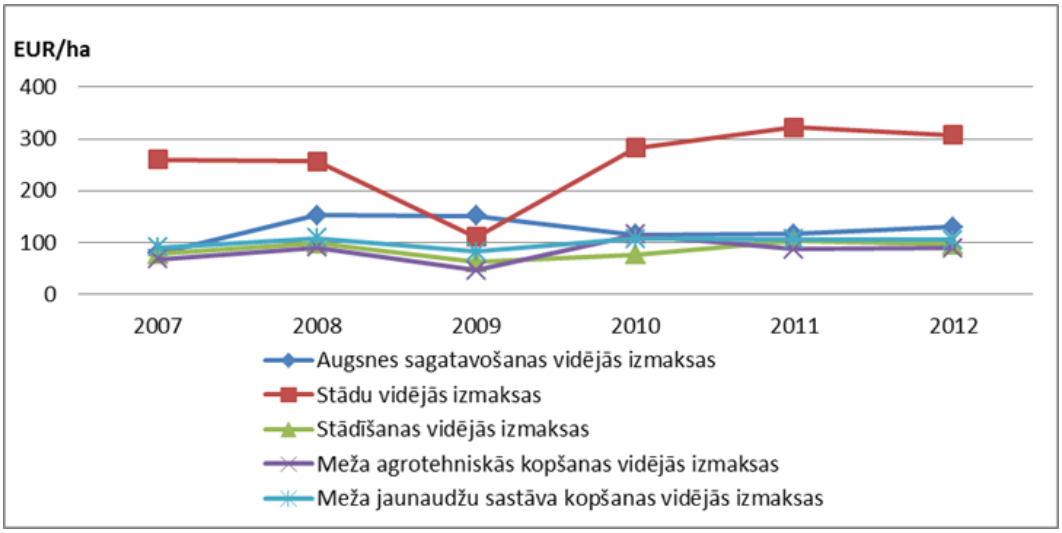
Attēls Nr.22. Mežistrādes vidējās izmaksas EUR/m3



Avots: CSP

Arī informācija par meža vidējās atjaunošanas un kopšanas izmaksām par 2013.gadu CSP vēl nav pieejama (plānots publicēt 2014.gada jūlijā). 2012.gadā salīdzinot ar 2011.gadu ir nedaudz samazinājušās stādu vidējās izmaksas, bet pārējās pozīcijas praktiski nav mainījušās. Zemāk (Attēls Nr.23) redzamas meža vidējās atjaunošanas un kopšanas izmaksas laika periodā 2007. līdz 2012.gadam.

Attēls Nr.23. Meža atjaunošanas un kopšanas izmaksas, EUR/ha (bez PVN)



Avots: CSP

3. Spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai

2014.gadā spēkā esošā kadastrālo vērtību bāze tika noteikta izmantojot 2011. – 2012.gada nekustamā īpašuma tirgus informāciju. Izstrādājot jauno kadastrālo vērtību bāzi 2015.gadam, tiek pārbaudīts, kāda ir spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstība jaunākajai nekustamā īpašuma tirgus informācijai – tiek veikta 2014.gada kadastrālo vērtību un 2012. –2013.gada darījumu cenu attiecību analīze, dalot darījuma objekta kadastrālo vērtību 2014.gadam ar attiecīgā objekta darījuma summu (turpmāk – vērtību attiecība).

Statistiskā analīze tiek veikta gan atsevišķi par katru gadu, gan izmantojot pēdējos divus 2012. un 2013. gadu darījumus kopā – ja vērtību attiecība lielāka par 1.00 – kadastrālās vērtības augstākas par darījuma summām, ja zemāka par 1.00 – kadastrālās vērtības zemākas par darījuma summām.

Masveida vērtēšanas sistēmā vērtību attiecības ir viens no būtiskākajiem kvalitātes rādītājiem – vērtību attiecībām jābūt vienā līmenī gan starp teritorijām, gan starp īpašumu grupām.

2012.gada 3.oktobrī ar Ministru kabineta rīkojumu Nr.462 apstiprinātā koncepcija „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija" (turpmāk – Vērtēšanas koncepcija) paredz, ka, izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi, ir jānodrošina kadastrālo vērtību vidējā atbilstība nekustamā īpašuma tirgus vērtībām uz konkrētu datumu 85% apmērā. Lai realizētu Vērtēšanas koncepciju, ir jāveic grozījumi Kadastra likumā, tomēr jau šobrīd, analizējot vērtību attiecības gan iepriekšējā 2014.gadam izstrādē, gan 2015.gada vērtību bāzes izstrādei, tika ņemta vērā plānotā pāreja uz 85% atbilstības līmeni.

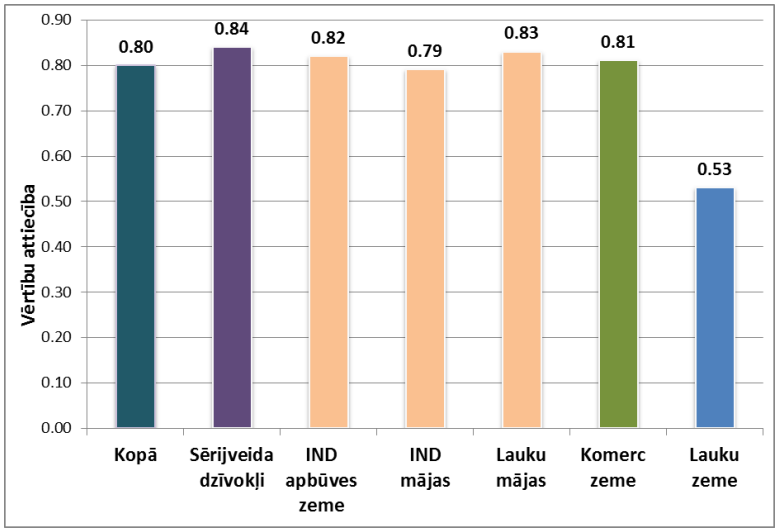
Vērtību attiecību analīze, atkarībā no darījumu skaita, veikta dažādos griezumos:

- teritoriāli (plānošanas reģioni, pašvaldības, teritoriālās vienības novados, vērtību zonas);
- pēc sastāva atšķirīgiem īpašumiem (neapbūvēta zeme, zeme kopā ar būvēm, dzīvokļi);
- atšķirīgas izmantošanas īpašumi (dzīvojamā apbūve, lauksaimniecība, komercdarbība, ražošana).

Vidējā vērtību attiecība valstī 2014.gadā spēkā esošajām kadastrālajām vērtībām attiecībā pret 2012. un 2013. gada darījumu cenām ir 0.80, kas ir tuva Vērtēšanas koncepcijā paredzētajam nākotnes kadastrālo vērtību plānotajam atbilstības līmenim.

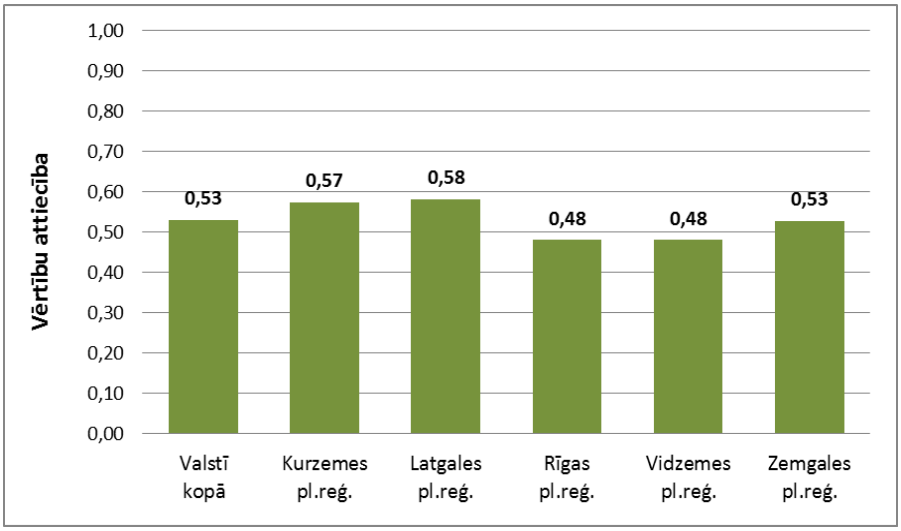
Starp apbūves īpašumu grupām vidējā vērtību attiecība ir samērā tuva (no 0.79 individuālajām dzīvojamām mājām līdz 0.84 sērijveida dzīvokļiem. Savukārt lauku nekustamo īpašumu grupas atbilstība būtiski atšķiras no pārējām īpašumu grupām, jo atbilstība ir tikai 0.53 (Attēls Nr.24), kas nozīmē, ka lauku zemes pret nekustamā īpašuma tirgus cenām novērtētas par ~30% zemāk nekā pārējās īpašumu grupas.

Attēls Nr.24. Vērtību attiecības valstī – 2014.gada kadastrālas vērtības pret 2012.-2013.gada darījuma cenām



Lauku nekustamo īpašumu grupā, atšķirībā no pārējiem īpašumiem jau trešo gadu pēc kārtas vērojams zemes cenu kāpums. Arī 2013.gadā cenas kāpušas – līdz ar to pasliktinās jau tā zemā lauku grupas atbilstību tirgus līmenim. Lauku grupā 2014.gada kadastrālās vērtības no 2012 – 2013. gada darījuma cenām atpaliek visos plānošanas reģionos (Attēls Nr.25)

Attēls Nr.25. Lauku zemes vērtību attiecības – 2014.gada kadastrālas vērtības pret 2012.-2013.gada darījuma cenām



Rezultātā, lai kadastrālas vērtības starp visām īpašumu grupām būtu noteiktas korekti un taisnīgi, jāveic lauku nekustamo īpašumu grupas zemes vērtību bāzes aktualizācija visā valsts teritorijā. Pārējās nekustamā īpašumu grupās vērtību attiecības ir tuvas Vērtēšanas koncepcijā noteiktajam atbilstības līmenim un līdz ar to **uz 2015.gadu nav nepieciešamas veikt bāzes vērtību aktualizāciju.**

4. Kadastrālo vērtību bāze

4.1. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa

4.1.1. Īpašumu grupas raksturojums

Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes un daudzdzīvokļu māju apbūves zemes lietošanas mērķu grupas septiņi lietošanas mērķi, kuriem nosakāmas bāzes vērtības:

- Individuālo dzīvojamo māju apbūve;
- Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme;
- Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- Septiņpadsmit un vairāk stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- Neapgūta daudzdzīvokļu māju apbūves zeme.

No ēku tipiem nekustamo īpašumu grupā ietilpst individuālās, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tipu grupas ēkas, kā arī palīgēkas – kopumā 14 ēku tipi, kuriem nosakāmās bāzes vērtības:

- Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot);
- Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m2;
- Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra–koka ārsienām;
- Dvīņu, rindu un atsevišķu divdzīvokļu mājas;
- Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām;
- Daudzdzīvokļu 1–2 stāvu mājas;
- Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas;
- Daudzdzīvokļu 6–9 stāvu mājas;
- Daudzdzīvokļu 10 un vairāk stāvu mājas;
- Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas;
- Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes;
- Individuālās garāžas;
- Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas;
- Nojumes ar metāla vai mūra balstiem un pamatnes cieto segumu;
- Nojumes.

Lai nodrošinātu daudzfunkcionālo ēku vērtēšanu, bāzes vērtības jānosaka arī šādām dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas telpu grupām:

- Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa;
- Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa;
- Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa.

Lai novērtētu dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas objektus, tiek izmantots dzīvojamo māju apbūves zonējums, kas izstrādāts 2011.gadā. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas apbūves zonējumā noteiktas 1554 vērtību zonas.

Dzīvojamās apbūves nekustamā īpašuma grupas vērtību bāze uz 2015.gadu nemainās (atbilst Ministru kabineta 2013. gada 1.oktobra noteikumu Nr.1022 „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2014.gadam" noteiktai vērtību bāzei).

4.1.2. Zemes vērtību bāze

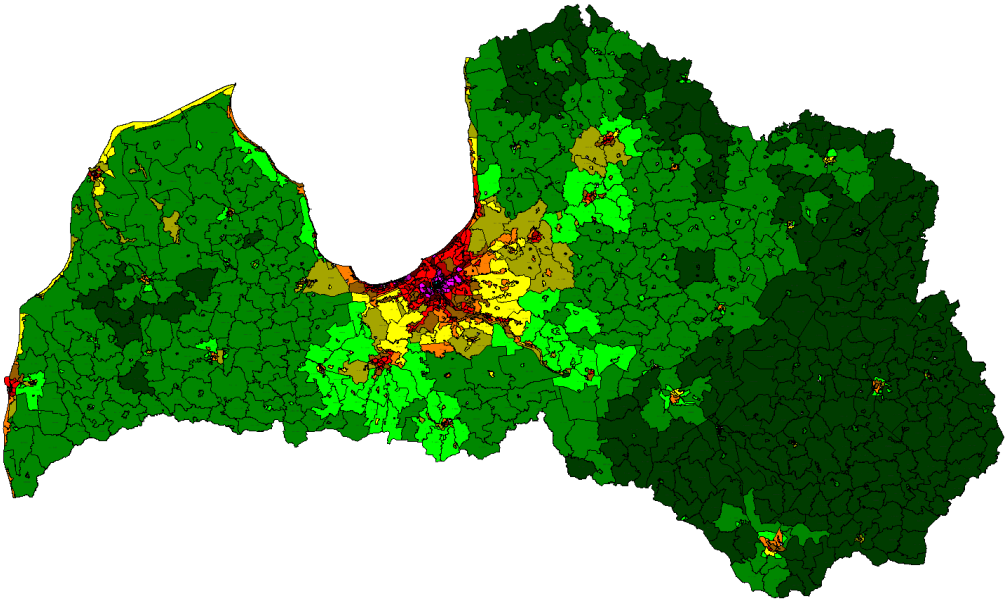
Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.28 EUR/m^2 līdz 711.44 EUR/m^2 (Vecrīga). No tipiskajām individuālās apbūves teritorijām maksimālās zemes bāzes vērtība ir Jūrmalā, Majoros (piejūras teritorija ar pirmo apbūves līniju) – 170.74 EUR/m^2, savukārt, Rīgā – Mežaparkā – 85.37 EUR/m^2. Tabulā (Attēls Nr.26) parādīts minimālo un maksimālo bāzes vērtību salīdzinājums republikas nozīmes pilsētās un pārējā valsts teritorijā.

Attēls Nr.26. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazoni valstī

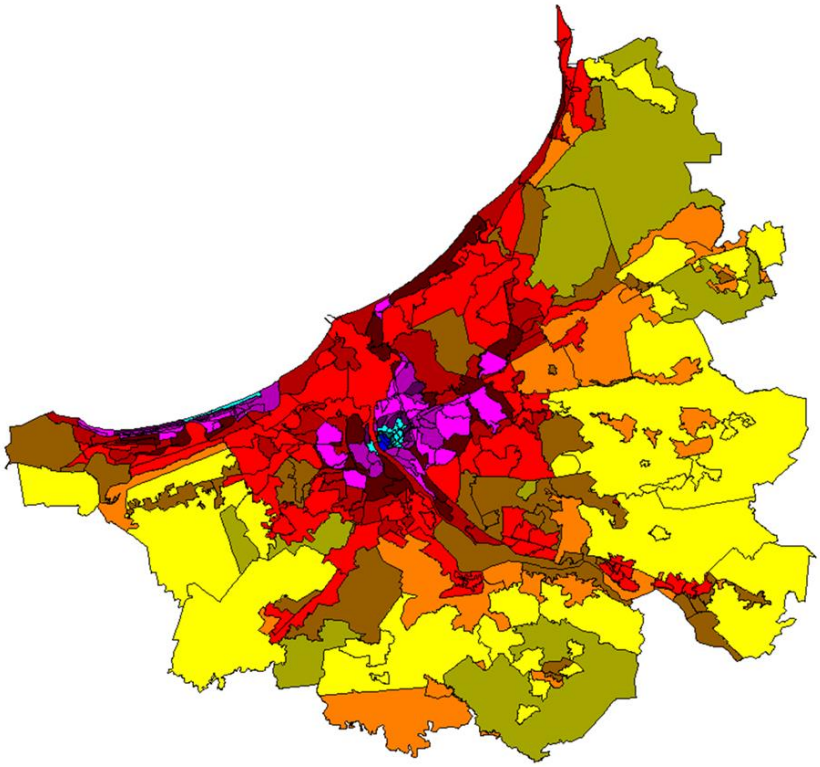
Teritorija	Minimālā BV EUR/m^2	Maksimālā BV EUR/m^2
Rīga	6.40	711.44
Jūrmala	4.98	170.74
Liepāja	4.27	25.61
Ventspils	1.85	21.34
Jelgava	4.27	12.81
Daugavpils	1.99	9.96
Valmiera	4.27	7.83
Jēkabpils	1.99	4.98
Rēzekne	1.99	4.98
Pārējā valsts teritorija	0.28	28.46

Attēls Nr.27 atspoguļo valsts sadalījumu, savukārt, Attēls Nr.28 – Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošiem individuālās apbūves zemes bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 16 vērtību intervālos (Attēls Nr.29).

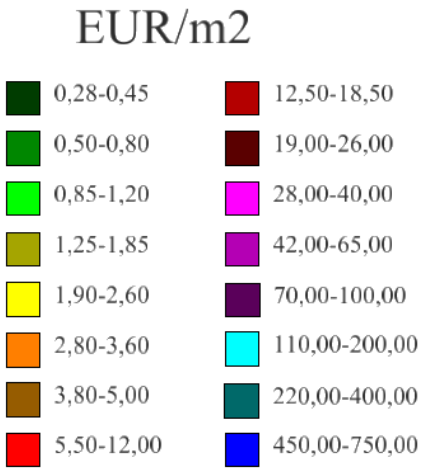
Attēls Nr.27. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.28. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.29. Individuālo apbūve zemes bāzes vērtības (EUR/m²)

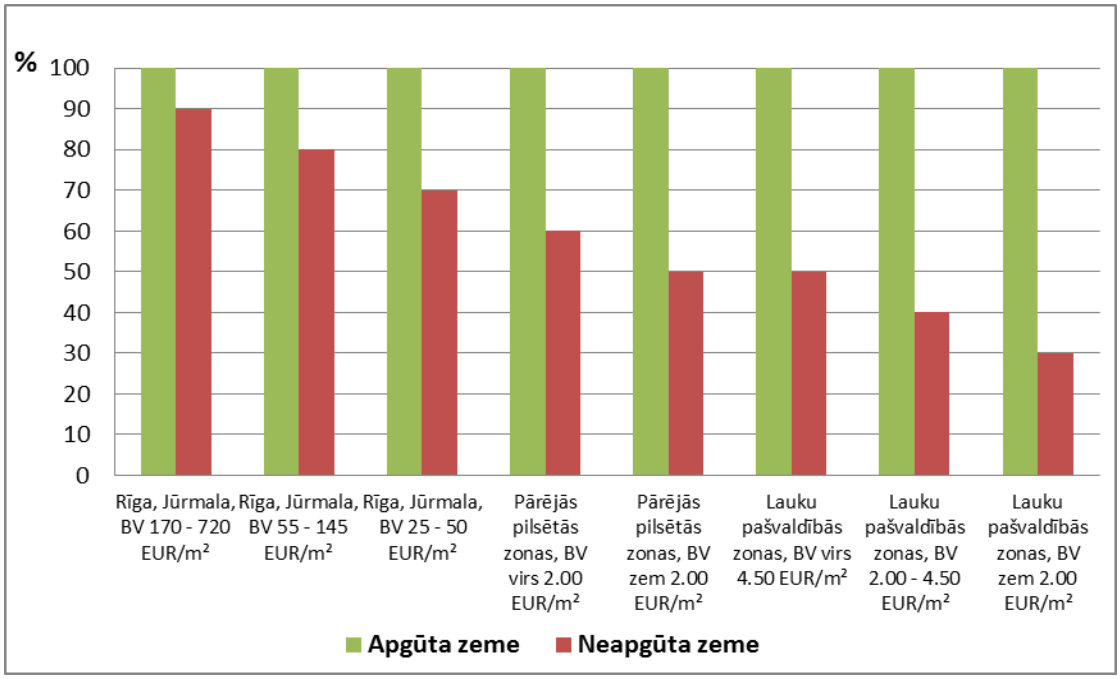


Pārējiem dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes lietošanas mērķiem zemes bāzes vērtības noteiktas atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus datu analīzē konstatētajām likumsakarībām starp vērtībām pie dažādas zemes izmantošanas un apgūtības.

Analizējot dažādiem lietošanas mērķiem atbilstošu zemju vērtību līmeņu savstarpējās sakarības nekustamā īpašuma tirgū, starp dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas lietošanas mērķiem noteiktas šādas likumsakarības:

- lietošanas mērķa „Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme" zemes vērtību līmenis ir ar 10–70% samazinājumu attiecībā pret apgūtā lietošanas mērķa zemes bāzes vērtību (Attēls Nr.30);
- lietošanas mērķa „Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve" zemes vērtību līmenis gan pilsētās, gan lauku teritorijās ir vienāds ar individuālās apbūves zemes vērtību līmeni;
- lietošanas mērķa „Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve" zemes vērtību līmenis pilsētās pārsvarā ir par 15% augstāks nekā lietošanas mērķim „Individuālo dzīvojamo māju apbūve";
- lietošanas mērķa „Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve" zemes vērtību līmenis pilsētās ir par 10% augstākas nekā lietošanas mērķim „Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve";
- lauku ciematos ar izteiktu daudzstāvu dzīvojamo apbūvi lietošanas mērķa „Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve", kā arī „Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve" vērtību līmenis ir par 15% augstākas nekā individuālās apbūves zemei;
- pārējās lauku teritorijās, ņemot vērā apbūves raksturu, daudzdzīvokļu māju apbūves zemes vērtības ir vienādas ar individuālās apbūves zemes vērtību līmeni.

Attēls Nr.30. Neapgūtas apbūves zemes bāzes vērtības samazinājums attiecībā pret apgūtu apbūves zemi (%)



Standartplatība noteikta tikai lietošanas mērķiem „Individuālo dzīvojamo māju apbūve" (turpmāk arī – individuālās apbūves zeme) un „Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme". Pilsētās un Pierīgas lauku pašvaldībās standartplatība ir 1500m^2 (izņemot Jūrmalu, kur piejūras teritorijā ir noteikta standarptplatība 2000 m^2). Pārējās lauku pašvaldībās standartplatība ir 2000 m^2. Zemes vienības platībai, kas pārsniedz standartplatību, piemērojamie standartplatību korekcijas koeficienti ir diapazonā no 0.4 – 0.8.

4.1.3. Ēku vērtību bāze

Savrupmāju bāzes vērtības tiek noteiktas labiekārtotas ēkas iekštelpām. Standartapjoms un vērtību samazinošais korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, tiek piemēroti tikai ēkām, kurām Kadastra informācijas sistēmā dati ir reģistrēti nepilnā apjomā – ārējās apsekošanas jeb nepilnās tehniskās inventarizācijas rezultātā. Standartapjoms un vērtību samazinošais korekcijas noteikts ēku tipiem: „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m^2" – standartapjoms 140 vai 160 m^2, korekcijas koeficients attiecīgi 0.70 vai 0.80 un ēku tipam „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra–koka ārsienām" – standartapjoms 180 vai 270 m^2, korekcijas koeficients 0.90.

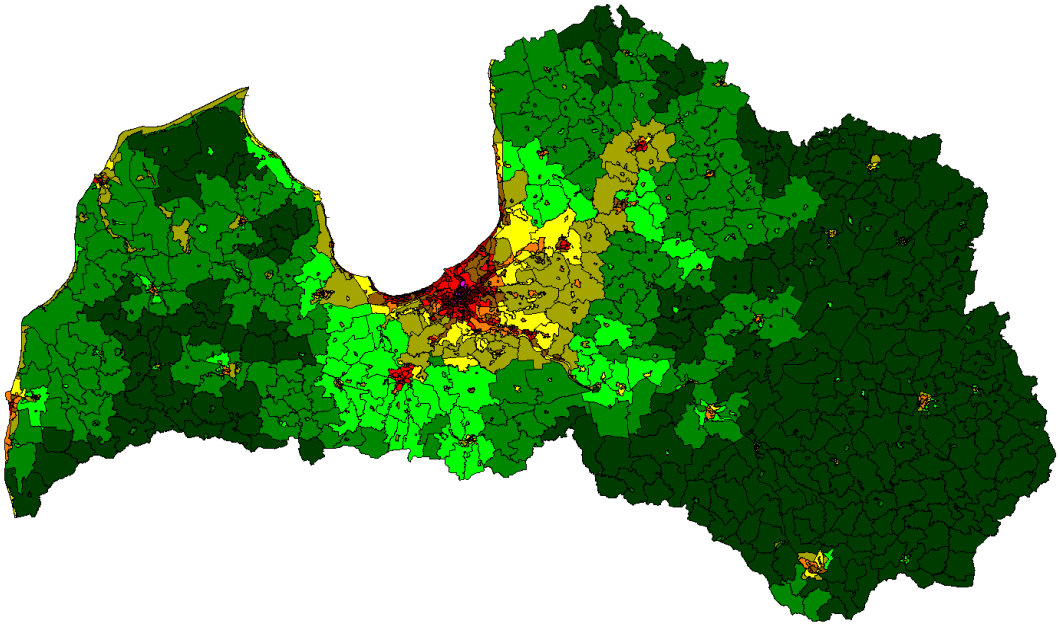
Ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra – koka ārsienām" (turpmāk – individuālās dzīvojamās mājas) bāzes vērtību diapazons valstī ir no 42.69 EUR/m^2 līdz 853.72 EUR/m^2 (Vecrīga). No tipiskajām individuālās apbūves teritorijām maksimālās bāzes vērtība, tāpat kā zemei, ir Jūrmalā, Majori - Lielupe (piejūras teritorija ar pirmo apbūves līniju) – 682.98 EUR/m^2, savukārt, Rīgā – Mežaparkā – 533.38 EUR/m^2. Attēls Nr.31 parāda minimālo un maksimālo bāzes vērtību salīdzinājumu republikas nozīmes pilsētās un pārējā valsts teritorijā.

Attēls Nr.31. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību diapazoni valstī

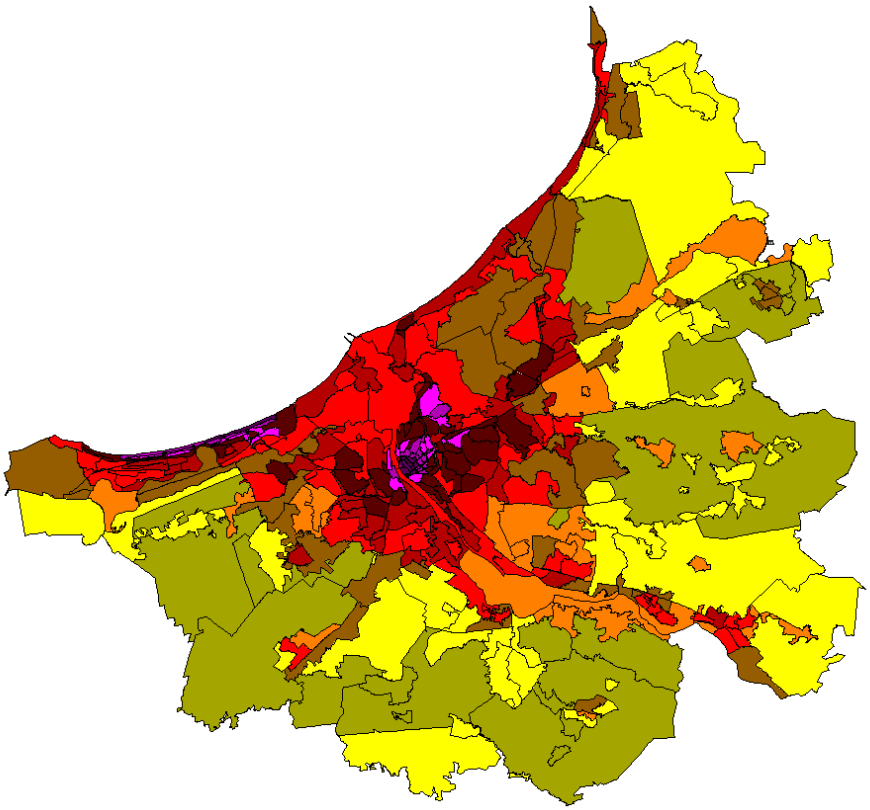
Teritorija	Minimālā BV EUR/m^2	Maksimālā BV EUR/m^2
Rīga	227.66	853.72
Jūrmala	199.20	682.98
Liepāja	128.06	284.57
Jelgava	227.66	256.12
Valmiera	199.20	256.12
Ventspils	99.60	227.66
Daugavpils	113.83	227.66
Rēzekne	113.83	199.20
Jēkabpils	113.83	156.52
Pārējā valsts teritorija	42.69	355.72

Attēls Nr.32 parāda valsts, savukārt, Attēls Nr.33 – Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošiem individuālās dzīvojamo māju bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 13 vērtību intervālos (Attēls Nr.34).

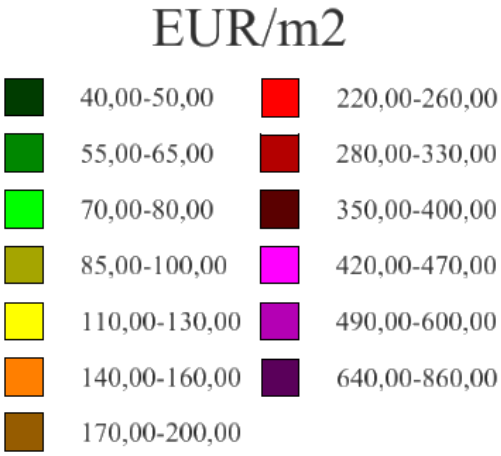
Attēls Nr.32. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.33. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.34. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtības (EUR/m^2)



Pārējiem savrupmāju tipiem bāzes vērtības noteiktas ievērojot likumsakarības, kas noteiktas analizējot dažādo ēku tipu būvniecības izmaksu sakarības un nekustamā īpašuma tirgus informāciju starp dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku tipiem:

- ēku tipu „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m^2" un „Dvīņu, rindu un atsevišķu divdzīvokļu mājas" vērtības ir aptuveni 10% zemākas nekā individuālo dzīvojamo māju vērtības;

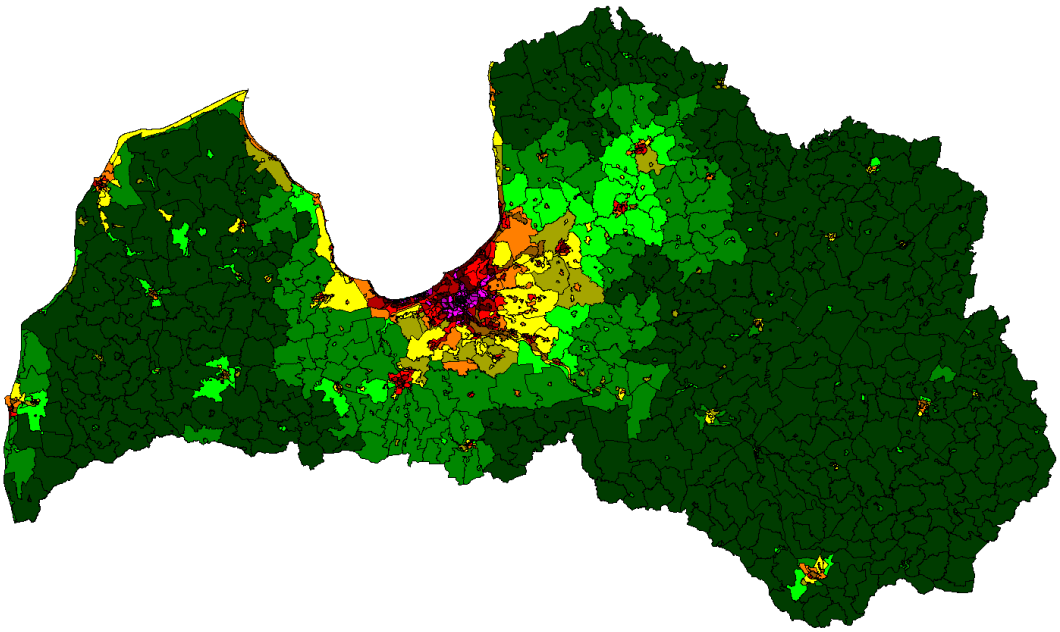
- ēku tipa „Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m2 (ieskaitot)” vērtības ir aptuveni 30% zemākas par individuālo dzīvojamo māju vērtībām.

Dzīvojamās telpu grupas bāzes vērtību diapazons valstī ir no 28.46 EUR/m^2 līdz 1024.27 EUR/m^2 (Vecrīga).

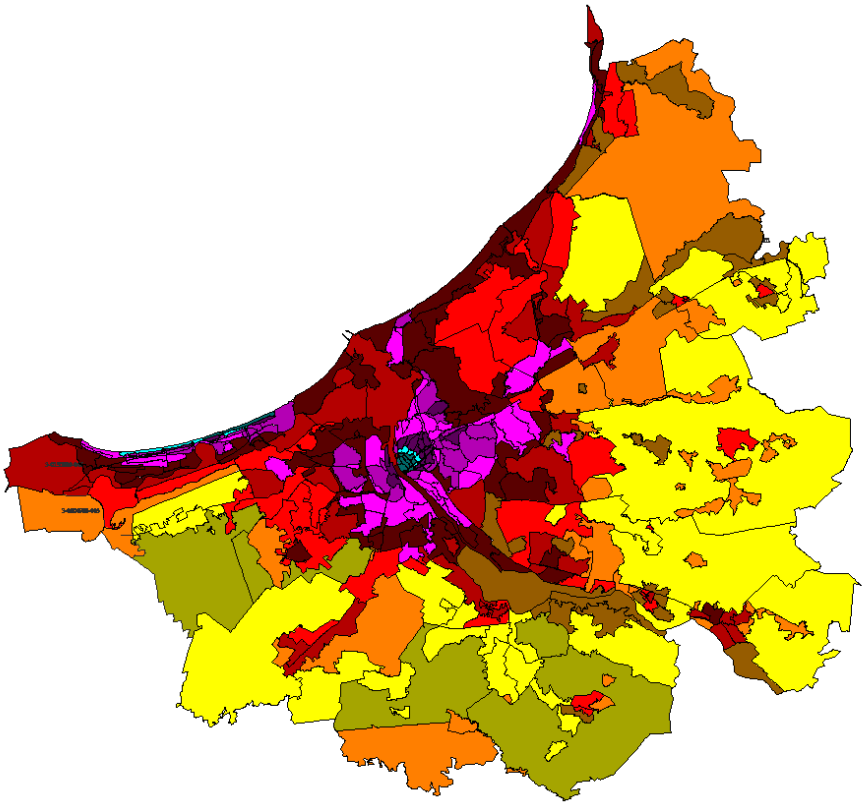
Ēku tipa „Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas” bāzes vērtības, ir līdz 20% zemākas nekā dzīvojamās telpu grupas bāzes vērtības, jo ēku tipa bāzes vērtība tiek izmantota vērtības noteikšanai daudzdzīvokļu mājai, kas nav sadalīta telpu grupās un attiecīgi ar šo bāzes vērtību tiek novērtētas ne tikai dzīvojamās telpu grupas, bet arī koplietošanas telpu grupas. Ēku tipa bāzes vērtības tiks izmantotas tikai nepilnu 2% daudzdzīvokļu ēku novērtēšanai, kurām dati Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti nepilnā apjomā – ārējās apsekošanas jeb nepilnās tehniskās inventarizācijas rezultātā. Ēku tipa „Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas” bāzes vērtības valstī ir attiecīgi no 25.61 EUR/m^2 līdz 853.72 EUR/m^2 (Vecrīga).

Attēls Nr.35 parāda valsts, savukārt, Attēls Nr.36 – Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošiem dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 15 vērtību intervālos (Attēls Nr.37).

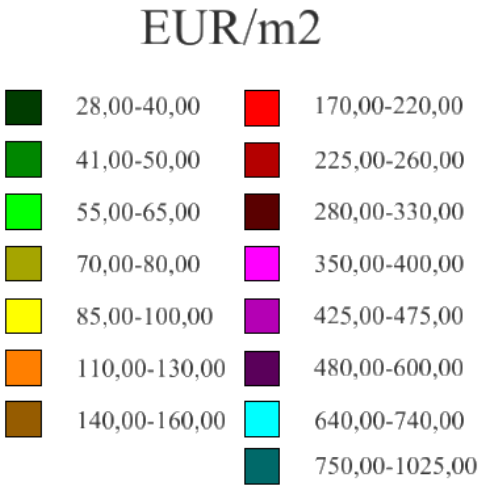
Attēls Nr.35. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.36. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.37. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtības (EUR/m^2)



Pārējiem daudzdzīvokļu māju tipiem bāzes vērtības noteiktas identiskas ēku tipam „Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas”, izņemot ēkas tipu „Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām”, kuram ievērojot likumsakarības, kas noteiktas analizējot dažādo ēku tipu būvniecības izmaksu sakarības un nekustamā īpašuma tirgus informāciju starp dzīvokļiem, noteikta bāzes vērtība par aptuveni 20% zemāka.

No palīgēkām kā atsevišķs objekts nekustamā īpašuma tirgū sastopamas faktiski tikai individuālās garāžas. Analizējot dažādu ēku tipu vērtību līmeņu savstarpējās sakarības nekustamā īpašuma tirgū, kā arī ēku tipu būvniecības izmaksas, ņemot vērā būvniecības izmaksu un ēku tipu grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības, noteikts, ka ēku tipa „Individuālās garāžas" bāzes vērtības ir aptuveni 25-30% no ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra vai mūra–koka ārsienām" bāzes vērtības. Pārējo palīgēku bāzes vērtību savstarpējās sakarības noteiktas izmantojot būvizmaksu salīdzināšanu ar ēku tipa „Individuālās garāžas" bāzes vērtībām:

- ēku tipa „Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes" – 30 % zemāka nekā ēku tipa „Individuālās garāžas" bāzes vērtība;
- ēku tipa „Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas" 70 % zemāka nekā ēku tipa „Individuālās garāžas" bāzes vērtība;
- ēku tipa „Nojumes ar metāla vai mūra balstiem un pamatnes cieto segumu"– 75 % zemāka nekā ēku tipa „Individuālās garāžas" bāzes vērtība;
- ēku tipa „Nojumes"– 80 % zemāka nekā ēku tipa „Individuālās garāžas" bāzes vērtība.

4.1.4. Vienota nekustamā īpašuma vērtību līmeņi

Lai labāk uztvertu kadastrālās vērtības lielumu kā vienotam nekustamam īpašumam, izmantojot Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos kadastra datus, definēti raksturīgākie objekti savrupmāju īpašumam (Attēls Nr.38) un dzīvokļa īpašumam (Attēls Nr.41).

Attēls Nr.38. Savrupmāju īpašums

Labiekārtota individuālā dzīvojamā māja ar mūra ārsienām

Ēkas kopējā platība 160 m², tai skaitā palīgtelpas aizņem 25 m^2, ārtelpas 5 m^2

Ēka celta 1975.gadā

Ēkas fiziskais nolietojums 25 %

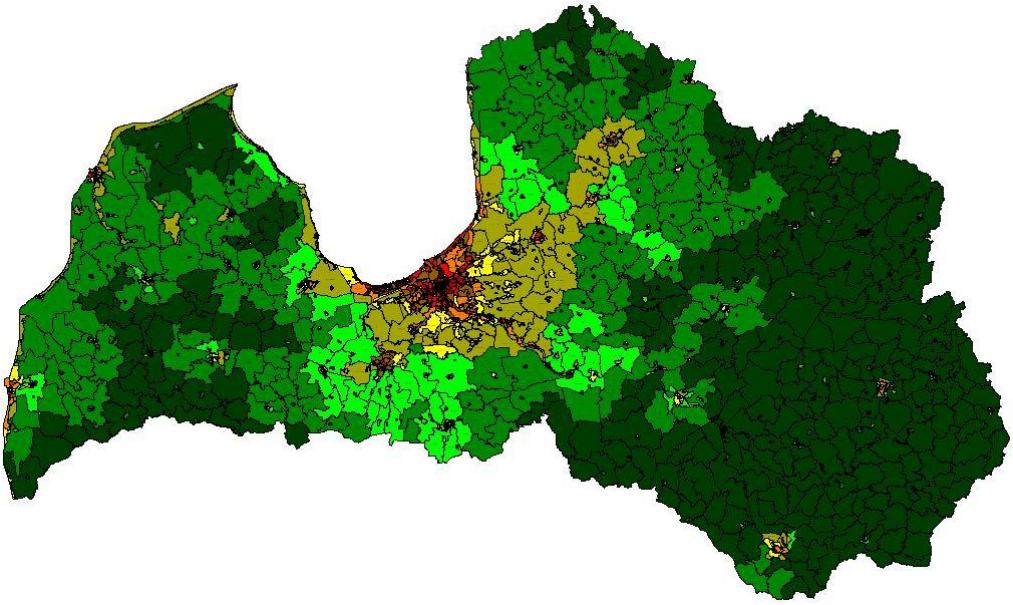
Uz zemes vienības atrodas viena palīgēka (saimniecības ēka) līdz 60m²

Zemes vienības platība – 1400 m²

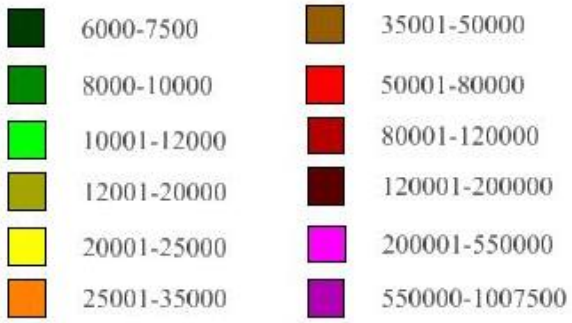
Zemes vienībai apgrūtinājumu nav

Attēls Nr.39 parāda savrupmāju īpašumu kadastrālo vērtību sadalījumu valstī, sadalot kadastrālās vērtības 12 vērtību līmeņu grupās (Attēls Nr.40).

Attēls Nr.39. Savrupmāju īpašumu kadastrālo vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.40. Savrupmāju īpašumu kadastrālo vērtību diapazoni (EUR)



Attēls Nr.41. Dzīvokļa īpašums

Dzīvokļa īpašums atrodas 3-5 stāvu daudzdzīvokļu ēkā, ēka nodota ekspluatācijā 1980.gadā, ēkas fiziskais nolietojums 20 %

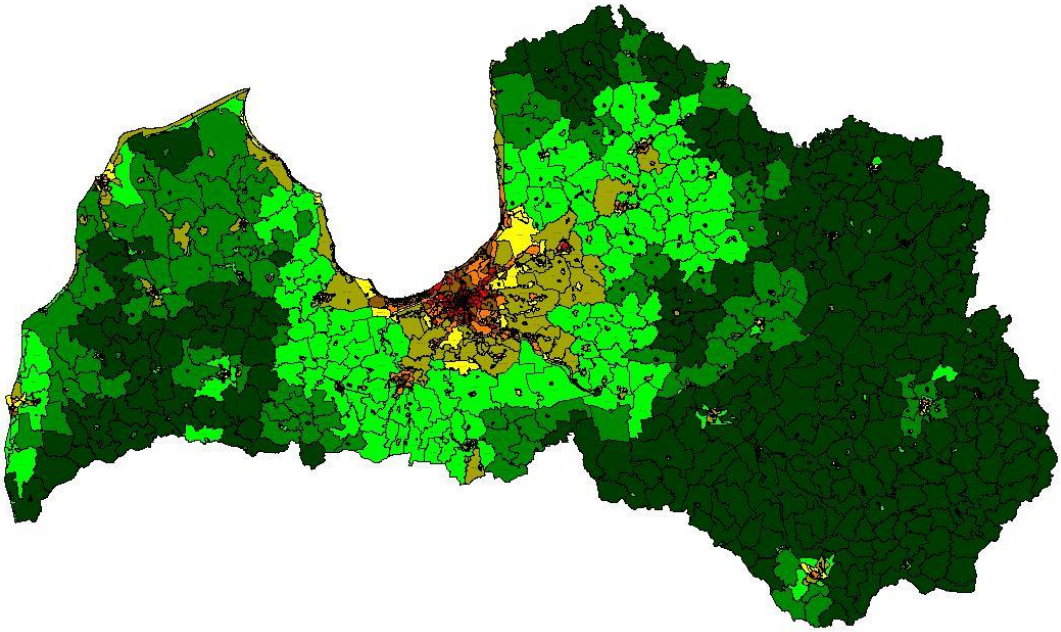
Divu istabu dzīvoklis:

- ✓ Atrodas ēkas otrajā stāvā, labiekārtots (ir kanalizācija un WC)
- ✓ Kopējā platība 50 m², tai skaitā balkons aizņem 2 m^2

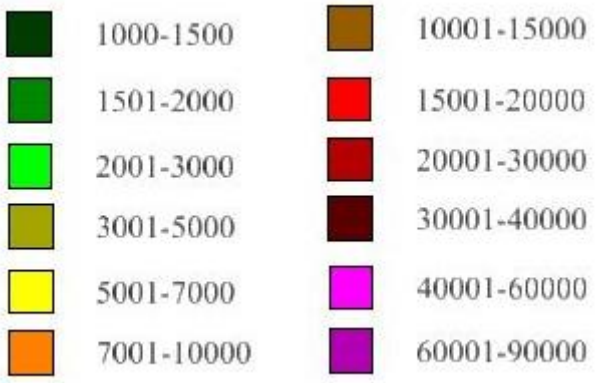
Dzīvoklim piekrītošo koplietošanas telpu platība 15 m^2, zemes platība 50 m²

(Attēls Nr.42) parāda dzīvokļa īpašumu kadastrālo vērtību sadalījumu valstī, sadalot kadastrālās vērtības 12 vērtību līmeņu grupās (Attēls Nr.43).

Attēls Nr.42. Dzīvokļa īpašumu kadastrālo vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.43. Dzīvokļa īpašumu kadastrālo vērtību diapazoni (EUR)



4.2. Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa

4.2.1. Īpašumu grupas raksturojums

Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst komercdarbības objektu apbūves zemes, sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes un dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zemes lietošanas mērķu grupas 14 lietošanas mērķi, kuriem jānosaka bāzes vērtības:

- Komercdarbības objektu apbūve;
- Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme;
- Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve;
- Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve;
- Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve;
- Ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve;
- Reliģisko organizāciju ēku apbūve;
- Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve;
- Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve;
- Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve;
- Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme;
- 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;
- Pagaidu atļautā zemes izmantošana sakņu dārziem;
- Sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorijas.

No ēku tipiem komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā ietilpst kopumā 15 ēku tipi, kuriem nosakāmas bāzes vērtības:

- Viesnīcu ēkas
- Dienesta viesnīcas;
- Restorāni, kafejnīcas un citas sabiedriskās ēdināšanas ēkas;
- Atpūtas ēkas;
- Biroju ēkas;

- Tirdzniecības ēkas;
- Tirdzniecības kioski un segtie stendi;
- Apjumtas estrādes;
- Teātri, kinoteātri, koncertzāles, cirka ēkas, mūzikas, deju un citu plašizklaides pasākumu ēkas;
- Muzeji, mākslas galerijas, bibliotēkas un arhīvu ēkas un bibliotēkas;
- Skolas, universitātes un zinātniskai pētniecībai paredzētās ēkas;
- Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas;
- Sporta ēkas;
- Kulta ēkas;
- Soda izciešanas iestāžu ēkas, aizsardzības spēku, policijas un ugunsdzēsības dienestu ēkas un kazarmas.

Lai nodrošinātu daudzfunkcionālo ēku vērtēšanu, bāzes vērtības jānosaka arī šādām komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas telpu grupām:

- Viesnīcas telpu grupa;
- Biroja telpu grupa;
- Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa.

Lai novērtētu komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas objektus, tiek izmantots komercobjektu apbūves zonējums, kas izstrādāts 2013.gadā. Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas apbūves zonējumā noteiktas 1441 vērtību zona.

Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamā īpašuma grupas vērtību bāze uz 2015.gadu nemainās (atbilst Ministru kabineta 2013. gada 1.oktobra noteikumu Nr.1022 „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2014.gadam" noteiktai vērtību bāzei).

4.2.2. Zemes vērtību bāze

Lietošanas mērķa „Komercdarbības objektu apbūve" (turpmāk – komercobjektu apbūves zeme) zemes standartplatība pilsētu teritorijās noteikta 4000m^2, bet lauku teritorijās 5000m^2. Platībai, kas pārsniedz standartplatību tiek piemērots vērtību samazinošs koeficients. Komercobjektu apbūves zemes samazinošo koeficientu diapazons ir no 0.70 līdz 0.80.

Lietošanas mērķu grupas „Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme" zemes standartplatība gan pilsētās, gan laukos noteikta 10000m^2 visiem lietošanas mērķiem, izņemot lietošanas mērķi „Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve". Lietošanas mērķu grupas „Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme" korekcijas koeficientu diapazons pilsētu teritorijās ir no 0.15 līdz 0.50, bet lauku teritorijās no 0.05 līdz 0.45. Lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas „Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme" standartplatības nav noteiktas. Standartplatības un standartplatību korekcijas koeficienti nevienam no lietošanas mērķiem komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā uz 2015.gadu netiek mainīti.

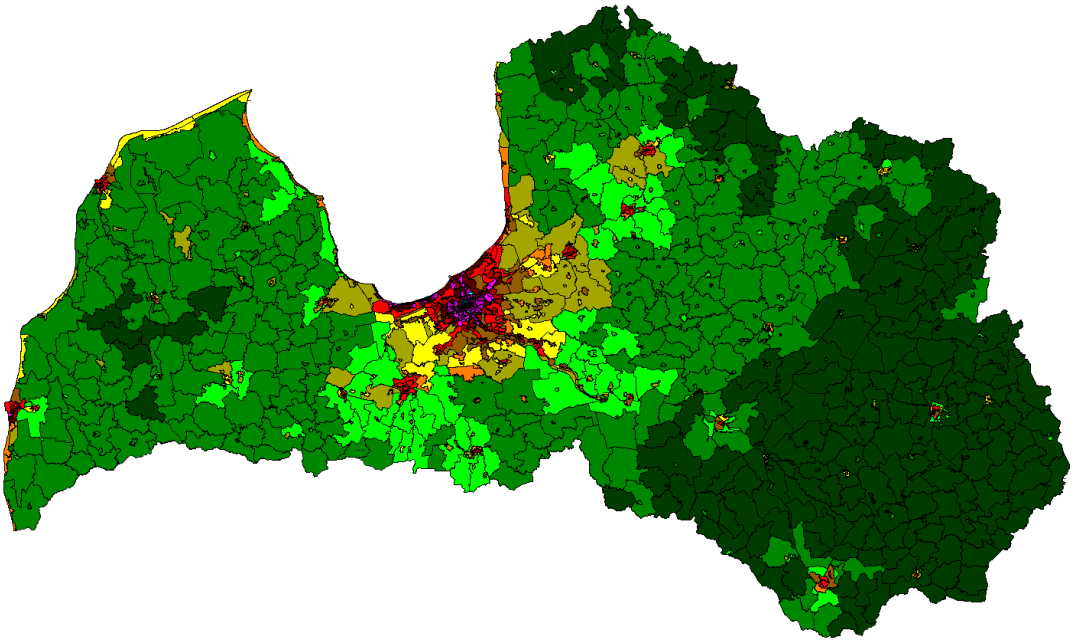
Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.28 EUR/m^2 līdz 853.72 EUR/m^2 (Vecrīga). Jūrmalā maksimālā bāzes vērtība ir – 170.74 EUR/m^2. Attēls Nr.44 parāda minimālo un maksimālo vērtību salīdzinājumu Republikas pilsētās un pārējā valsts teritorijā.

Attēls Nr.44. Komercobjektu apbūves zeme bāzes vērtību diapazoni valstī

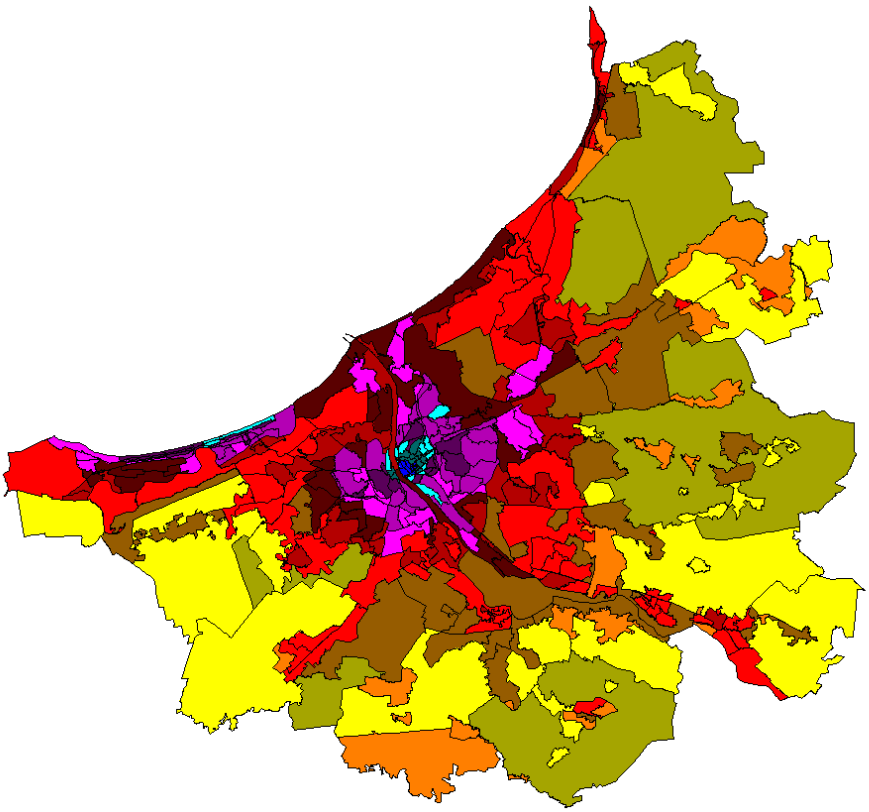
Teritorija	Minimālā BV EUR/m^2	Maksimālā BV EUR/m^2
Rīga	8.54	853.72
Jūrmala	7.83	170.74
Liepāja	4.27	28.46
Ventspils	2.85	25.61
Jelgava	5.69	17.07
Daugavpils	2.56	28.46
Valmiera	5.69	14.23
Jēkabpils	2.28	7.11
Rēzekne	2.85	9.96
Pārējā valsts teritorija	0.28	35.57

Attēls Nr.45 parāda valsts sadalījumu, savukārt, Attēls Nr.46 Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošiem komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 16 vērtību intervālos (Attēls Nr.47).

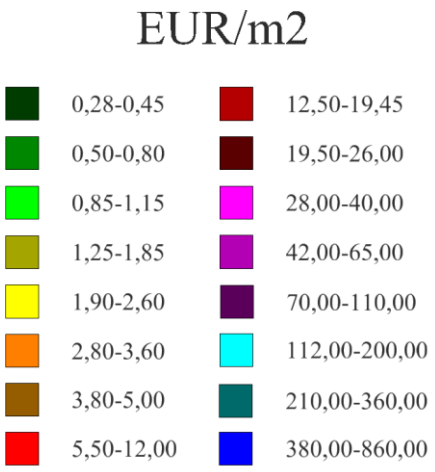
Attēls Nr.45. Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.46. Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.47. Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtības (EUR/m^2)



Analizējot dažādo lietošanas mērķu zemes vērtību savstarpējās sakarības noteikts, ka lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas „Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme", izņemot lietošanas mērķi „Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve", zemes vērtība ir ~ puse no attiecīgās vērtību zonas zemes vērtības komercobjektu apbūves zemei.

Lietošanas mērķa „Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve" zemes bāzes vērtība pilsētās noteikta kā attiecīgās vērtību zonas lietošanas mērķa „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" zemes bāzes vērtība, bet lauku teritorijas IV kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamās zemes 7. vai 15. vērtību līmeņa bāzes vērtībai.

Lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas „Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme" zemes bāzes vērtība pilsētās atbilst lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība" zemes bāzes vērtībai, bet lauku teritorijas IV kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamās zemes 7. vai 15. vērtību līmeņa bāzes vērtībai.

Savukārt lietošanas mērķiem „Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme" un „Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme", līdzīgi kā dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas šāda rakstura lietošanas mērķiem, zemes bāzes vērtība noteikta 10 – 70% apmērā attiecībā pret apgūtā lietošanas mērķa zemes bāzes vērtību (Attēls Nr.30).

4.2.3. Ēku vērtību bāze

Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas sešiem ēku tipiem: „Viesnīcu ēkas", „Dienesta viesnīcas" „Biroju ēkas", „Tirdzniecības ēkas", „Izglītības un zinātniskās pētniecības iestāžu ēkas" un „Ārstniecības un veselības aprūpes iestāžu ēkas" ir noteikts standartapjoms 5000m^2 apmērā un samazinošais korekcijas koeficients 0.80, savukārt, ēku tipam „Atpūtas ēkas" (īrējamas ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai, tūristu apmetnes, bērnu vai ģimeņu brīvdienu apmetnes un kempingi), standartapjoms noteikts 40m^2, bet samazinošais korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu noteikts 0.50.

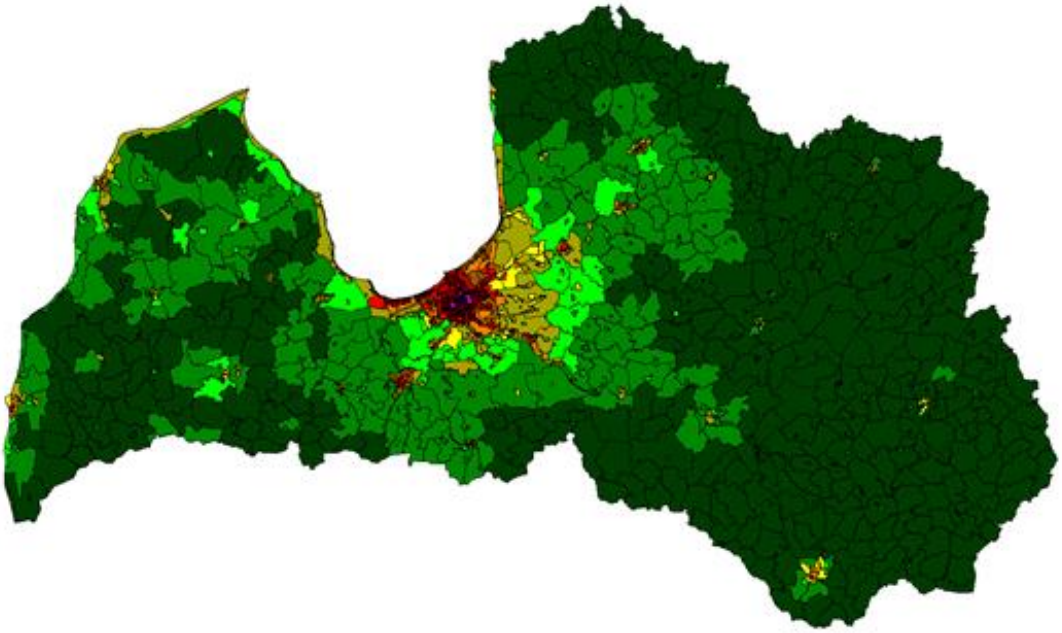
Ēku tipa „Biroju ēkas" (turpmāk – birojs) bāzes vērtību diapazons valstī ir no 25.61 EUR/m^2 līdz 853.72 EUR/m^2 (Vecrīga). Attēls Nr.48 parāda minimālo un maksimālo vērtību salīdzinājumu Republikas pilsētās un pārējā valsts teritorijā.

Attēls Nr.48. Biroja ēku bāzes vērtību diapazoni valstī

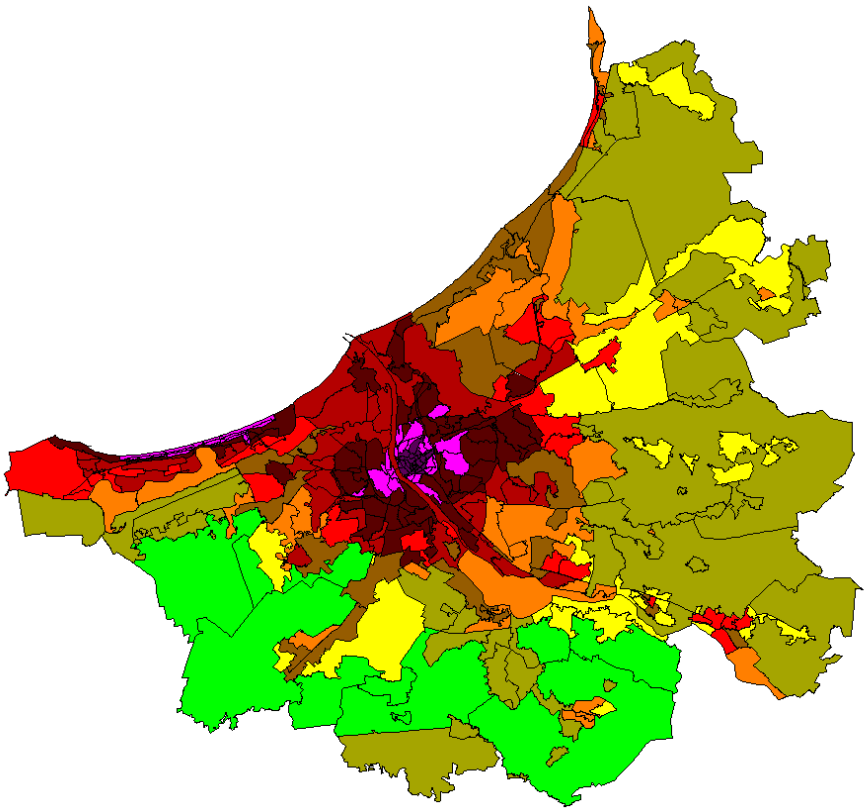
Teritorija	Minimālā BV EUR/m^2	Maksimālā EUR/m^2
Rīga	234.77	853.72
Jūrmala	199.20	391.29
Jelgava	170.74	213.43
Daugavpils	85.37	199.20
Liepāja	85.37	199.20
Valmiera	142.29	199.20
Ventspils	78.26	170.74
Rēzekne	92.49	106.72
Jēkabpils	59.76	85.37
Pārējā valsts teritorija	25.61	284.57

Attēls Nr.49 parāda valsts, savukārt, Attēls Nr.50 Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošiem biroja bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 12 vērtību intervālos (Attēls Nr.51).

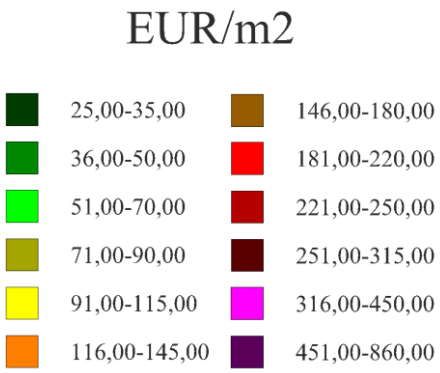
Attēls Nr.49. Biroju bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.50. Biroju bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.51. Biroju ēku bāzes vērtības (EUR/m²)



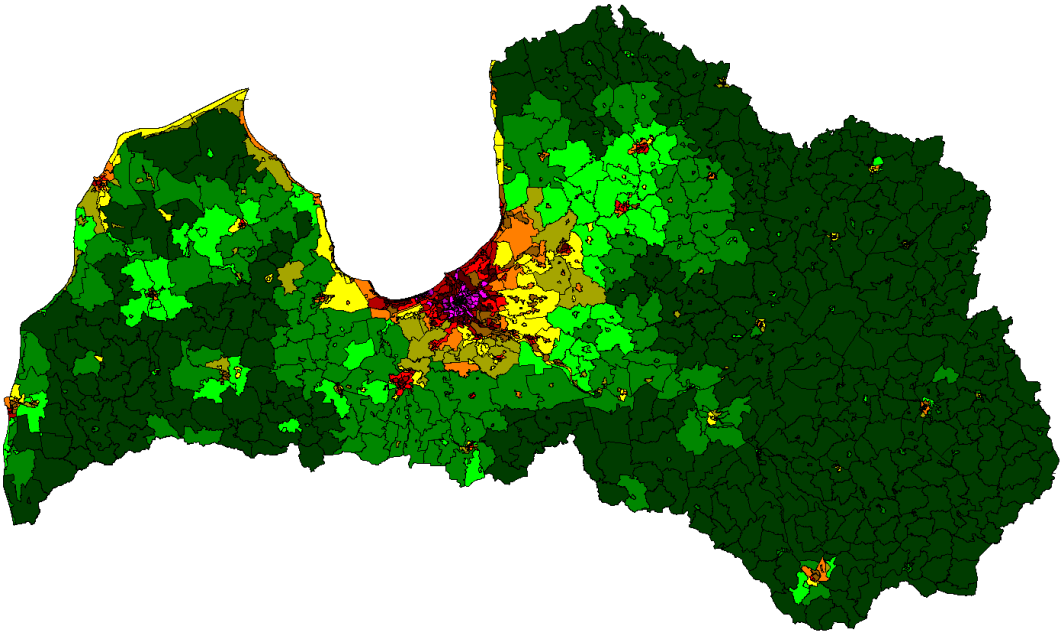
Biroju telpu grupu bāzes vērtību diapazons valstī ir no 28.46 EUR/m^2 līdz 1024.47 EUR/m^2 (Vecrīga). Attēls Nr.52 parāda minimālo un maksimālo vērtību salīdzinājumu Republikas pilsētās un pārējā valsts teritorijā.

Attēls Nr.52. Komerc telpu bāzes vērtību diapazoni valstī

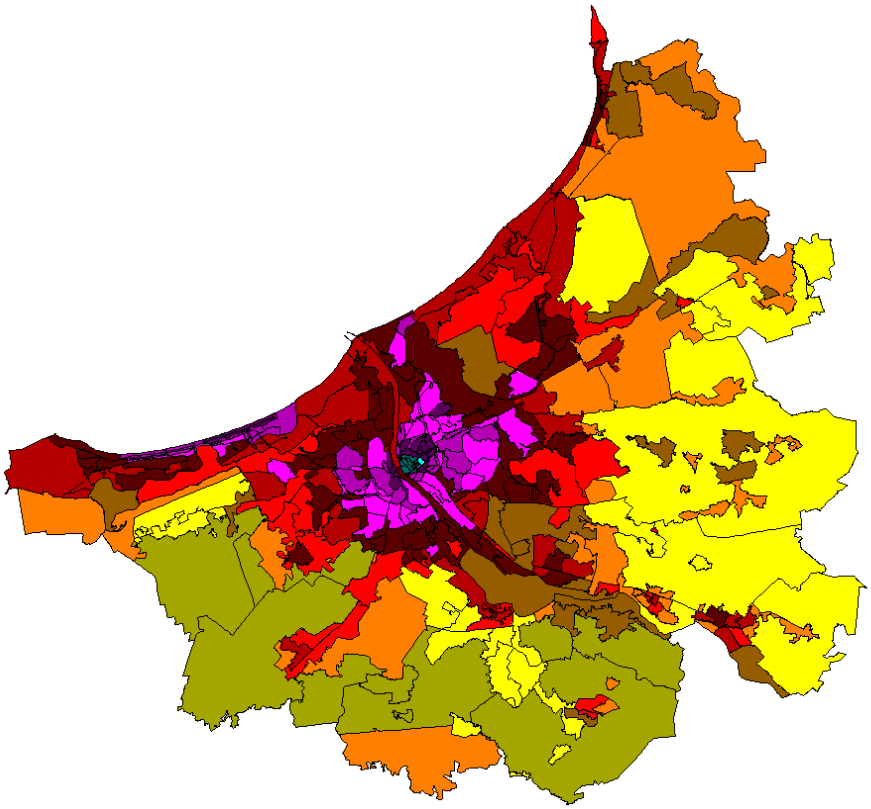
Teritorija	**Minimālā BV EUR/m^2**	**Maksimālā BV EUR/m^2**
Rīga	256.12	1024.47
Jūrmala	227.66	597.61
Jelgava	199.20	284.57
Valmiera	170.74	256.12
Daugavpils	99.60	227.66
Liepāja	99.60	227.66
Ventspils	113.83	227.66
Rēzekne	113.83	156.52
Jēkabpils	71.14	99.60
Pārējā valsts teritorija	28.46	355.72

Attēls Nr.53 parāda valsts, savukārt, Attēls Nr.54 Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošiem komerc telpu grupu bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 15 vērtību intervālos (Attēls Nr.55).

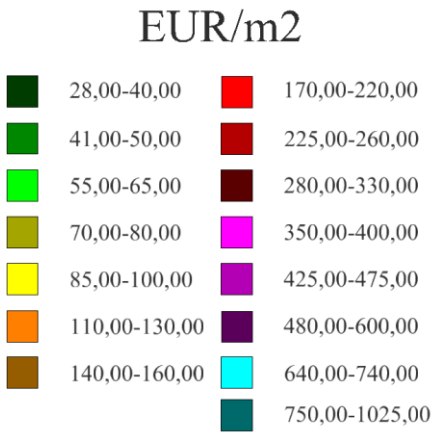
Attēls Nr.53. Komerc telpu grupu bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.54. Komerc telpu grupu bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.55. Komerc telpu grupu bāzes vērtības (EUR/m2)



Pārējiem komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku tipiem bāzes vērtības noteiktas piemērojot savstarpējās vērtību sakarības, kas noteiktas ievērojot dažādo ēku tipu būvniecības izmaksu attiecības, būvniecības izmaksu un ēku tipu grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības, kā arī analizējot pieejamo nekustamā īpašuma tirgus informāciju. Piemēram, tirdzniecības ēku un biroju ēku bāzes vērtības ir praktiski vienā līmenī, bet dienesta viesnīcas, restorāni, kafejnīcas un citas sabiedriskās ēdināšanas ēkas par ~ 10% zemākas nekā biroju ēkām. Savukārt ārstniecības un veselības aprūpes iestāžu ēkām, muzejiem, arhīviem un bibliotēkām bāzes vērtības ir vidēji par 50% zemākas nekā biroju ēkām, bet izglītības un zinātniskās pētniecības iestāžu ēkām par 10% zemākas nekā ārstniecības un veselības aprūpes iestāžu ēkām.

4.2.4. Vienota nekustamā īpašuma vērtību līmeņi

Lai labāk uztvertu kadastrālās vērtības lielumu kā vienotam nekustamam īpašumam, izmantojot Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos kadastra datus, definēts raksturīgākais objekts komercdarbības īpašumam (Attēls Nr.56).

Attēls Nr.56. Komercdarbības īpašums

Tirdzniecības ēka - veikals

Ēkas kopējā platība 200 m²

Ēka celta 1970.gadā

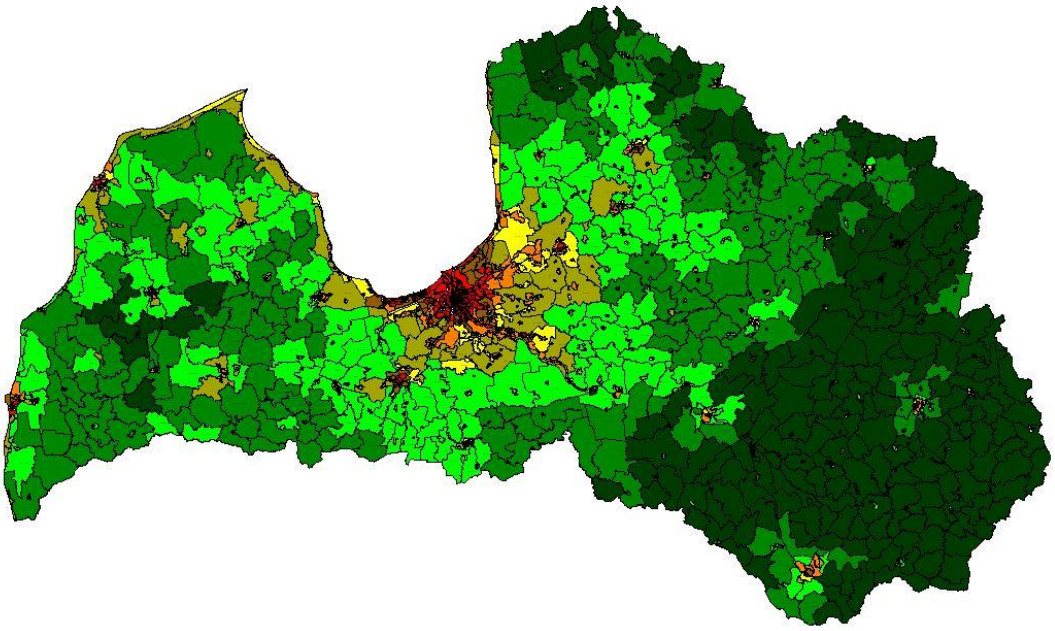
Ēkas fiziskais nolietojums 30 %

Zemes vienības platība – 1500 m²

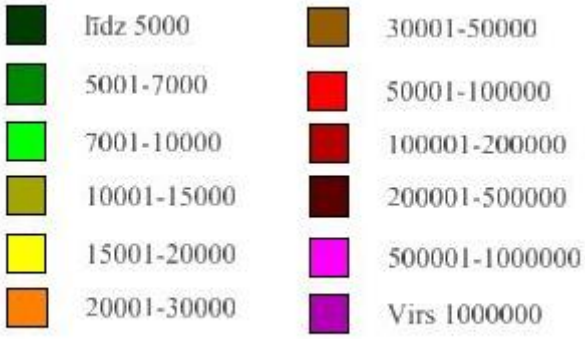
Zemes vienībai apgrūtinājumu nav

Attēls Nr.57 parāda komercdarbības īpašumu kadastrālo vērtību sadalījumu valstī, sadalot kadastrālās vērtības 12 vērtību līmeņu grupās (Attēls Nr.58).

Attēls Nr.57. Komercdarbības īpašumu kadastrālo vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.58. Komercdarbības īpašumu kadastrālo vērtību diapazoni (EUR)



4.3. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa

4.3.1. Īpašumu grupas raksturojums

Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst ražošanas objektu apbūves zemes, satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zemes, inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zemes un derīgo izrakteņu ieguves teritorijas lietošanas mērķu grupas 16 lietošanas mērķi, kuriem nosakāmas zemes bāzes vērtības:

- Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;
- Noliktavu apbūve;
- Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve;
- Zivsaimniecību un zivjaudzētavu apbūve;

- Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve;
- Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme;
- Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas;
- Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā;
- Lidlauku apbūve;
- Dzelzceļa staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūve;
- Transporta līdzekļu garāžu apbūve;
- Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas;
- Daudzstāvu autostāvvietu apbūve;
- Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve;
- 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;
- Upju un kanālu, ūdens uzkrāšanas, ūdens regulēšanas un krastu nostiprināšanas būvju apbūve.

No ēku tipiem nekustamo īpašumu grupā ietilpst rūpnieciskās ražošanas, sakaru ēku, staciju, termināļu un ar tām saistīto ēku, garāžu ēku un rezervuāru, bunkuru, silosu un noliktavu tipu grupas ēkas – kopumā 27 ēku tipi, kuriem nosakāmas ēku tipu bāzes vērtības:

- Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot);
- Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m;
- Katlumājas;
- Elektroenerģijas apgādes ēkas, izņemot transformatoru apakšstaciju ēkas;
- Sūkņu un kompresoru staciju ēkas;
- Ūdens attīrīšanas, filtrēšanas un nostādināšanas staciju ēkas;
- Slēgto transformatoru apakšstaciju ēkas;
- Gāzes regulēšanas stacijas;
- Gāzes mērīšanas stacijas;
- Gāzes savākšanas punkti;
- Lidmašīnu tehniskās apkopes, lidostu saimniecības ēkas;
- Dzelzceļa transporta apkopes ēkas;
- Dzelzceļa, lidostu, auto un ūdenstransporta pasažieru staciju ēkas;
- Sakaru nodaļu, radiostaciju un televīzijas centru–studiju ēkas;
- Kuģu ceļu bākas;
- Smagās tehnikas garāžas;
- Vieglo automobiļu daudzstāvu un pazemes autostāvvietas;
- Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām;
- Saldētavu ēkas, izņemot lauksaimniecības noliktavas un saldētavas;
- Noliktavas;
- Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri un tvertnes ar būvtilpumu līdz 1 000 m^3 (ieskaitot);
- Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri un tvertnes ar būvtilpumu no 1 000 līdz 5 000 m^3 (ieskaitot);
- Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri un tvertnes ar būvtilpumu no 5 000 līdz 50 000 m^3 (ieskaitot);

- Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri un tvertnes ar būvtilpumu, lielāku par 50 000 m^3;
- Ūdens rezervuāri;
- Ražošanas uzņēmumu silosveida un bunkurveida noliktavas;
- Sašķidrinātas gāzes spiedtvertnes.

Lai novērtētu rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas objektus, tiek izmantots rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējums, kas izstrādāts 2012.gadā. Rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējumā noteiktas 1033 vērtību zonas.

Rūpniecības apbūves nekustamā īpašuma grupas vērtību bāze uz 2015.gadu nemainās (atbilst Ministru kabineta 2013. gada 1.oktobra noteikumu Nr.1022 „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2014.gadam" noteiktai vērtību bāzei).

4.3.2. Zemes vērtību bāze

Lietošanas mērķiem „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve" (turpmāk – ražošanas objektu zeme), „Noliktavu apbūve", „Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve", „Transporta līdzekļu garāžu apbūve" un „Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas" un „Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme" ir noteiktas standartplatības. Noteiktās standartplatības ir šādas:

- Rīgā, Jūrmalā, Liepājā, Ventspilī, Jelgavā un Daugavpilī – 3000 m^2;
- pārējās pilsētās, bijušā Rīgas rajona lauku pašvaldībās (izņemot Mori), piejūras pašvaldībās – no Kolkas līdz Skultei, Tīnūžu pagastā, Cenu un Ozolnieku pagastos – 5000 m^2;
- pārējās lauku pašvaldībās – 10000 m^2.

Platībai, kas pārsniedz standartplatību, tiek piemērots vērtību samazinošs koeficients. Bāzes vērtību un standartplatības korekcijas koeficienta skaitlisko lielumu galvenās likumsakarības ražošanas objektu zemei parādītas tabulā (Attēls Nr.59).

Attēls Nr.59. Ražošanas objektu zemes standartplatības korekcijas koeficients pie dažādām bāzes vērtībām

Vērtību diapazons	Standartplatība m^2		
	3 000	5 000	10 000
0.28-0.50	-	0.80	0.50
0.50-0.80	-	0.75	0.45
0.85	0.95	0.75	0.45
1.00-1.30	0.85	0.75	0.45
1.40-2.00	0.80	0.70	0.40
2.20-2.40	0.75	0.65	0.35
2.50-3.20	0.70	0.60	0.30
3.50-4.00	0.70	0.55	-
4.20-4.40	0.68	0.55	-
4.80-7.20	0.65	0.55	-
7.80-8.60	0.60	0.50	-
9.00-10.00	0.55	0.50	-
11.00-18.00	0.50	0.50	-
19.00-23.00	0.45	-	-

25.00-43.00	0.40	-	-
45.00-47.00	0.38	-	-
48.00-80.00	0.35	-	-
85.00-100.00	0.32	-	-
105.00-115.00	0.30	-	-
120.00-130.00	0.28	-	-
140.00-160.00	0.25	-	-
180.00-500.00	0.20	-	-

Tabulā redzamās likumsakarības neattiecās uz lietošanas mērķi „Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve", kuram virsstandarta platības vērtība pielīdzināta lauksaimniecībā izmantojamās zemei un lietošanas mērķi „Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme", kuram korekcijas koeficienti ir vienādi ar ražošanas objektu zemi attiecīgajā vērtību zonā.

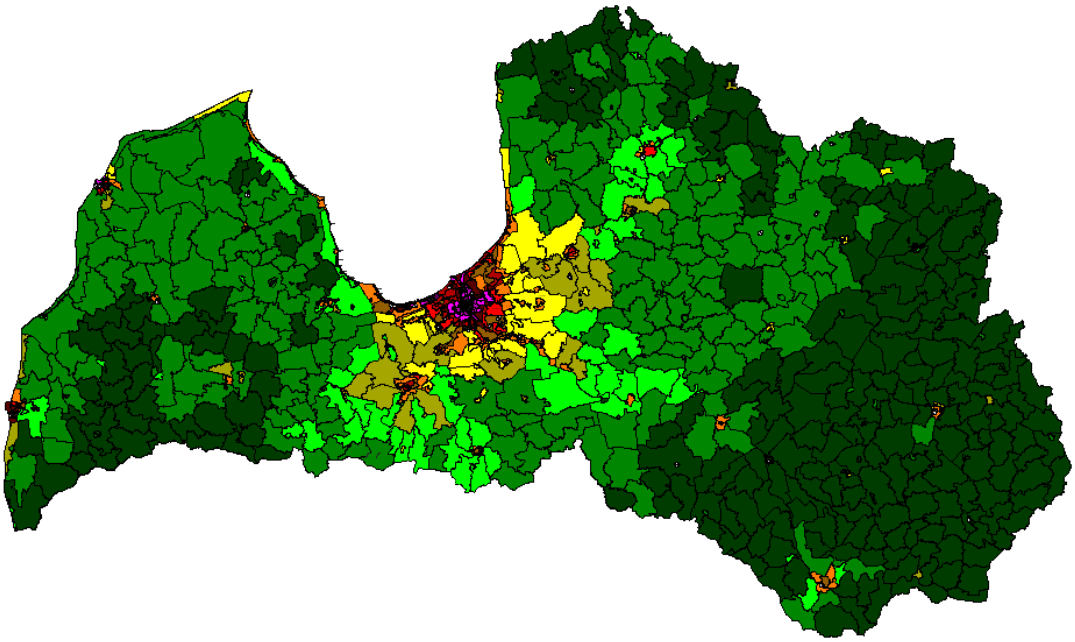
Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.28 Eur/m^2 līdz 498.01 Eur/m^2 (Vecrīga). Attēls Nr.60 parāda minimālo un maksimālo vērtību salīdzinājums Rīgā, Jūrmalā un pārējā valsts teritorijā.

Attēls Nr.60. Ražošanas objektu zeme bāzes vērtību diapazoni valstī

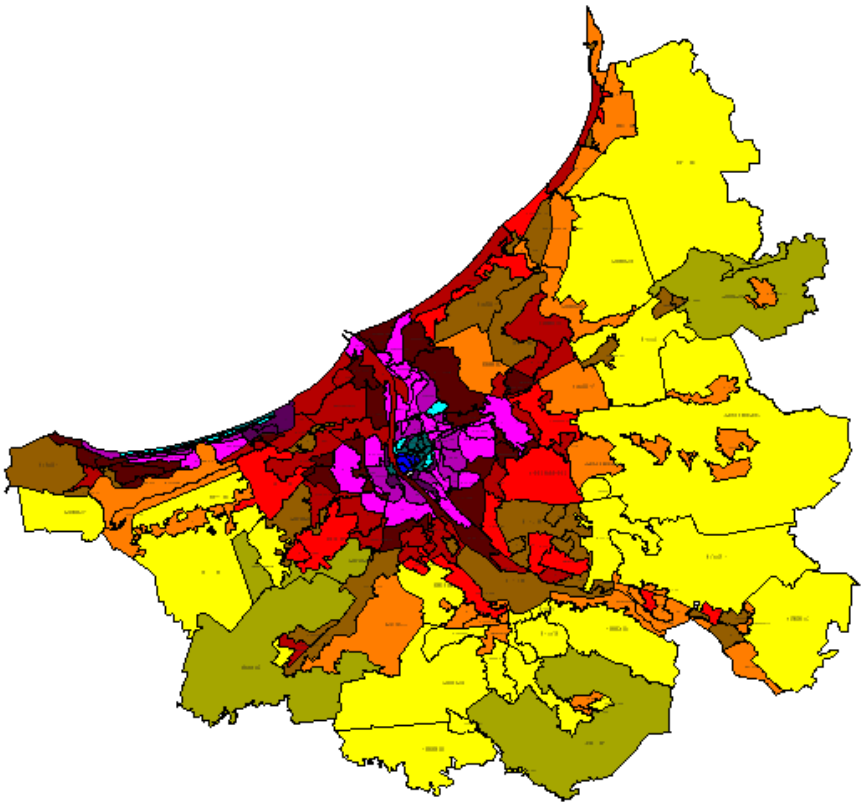
Teritorija	**Minimālā BV Eur/m^2**	**Maksimālā BV Eur/m^2**
Rīga	7.11	498.01
Jūrmala	4.27	128.06
Pārējā valsts teritorija	0.28	17.07

Attēls Nr.61 parāda valsts sadalījumu, savukārt, Attēls Nr.62 Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošiem ražošanas objektu zemes bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 16 vērtību intervālos (Attēls Nr.63).

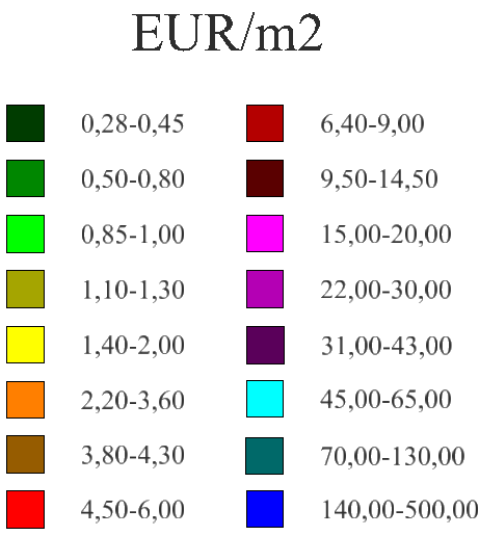
Attēls Nr.61. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.62. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.63. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtības, Eur/m2



Analizējot dažādo lietošanas mērķu zemes vērtību savstarpējās sakarības noteikts, ka:

- lietošanas mērķiem „Noliktavu apbūve", „Dzelzceļa staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūve", „Transporta līdzekļu garāžu apbūve", „Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas" un „Daudzstāvu autostāvvietu apbūve" zemes vērtība atbilst ražošanas objektu zemes vērtībām;
- lietošanas mērķa „Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas" zeme derīgo izrakteņu ieguves vietās (zemes dzīļu vērtība netiek ņemta vērā) ir līdzvērtīga apkārtējai teritorijai, kas nav paredzēta apbūvei un kas pēc vērtības atbilst lauksaimniecībā izmantojamai zemei. Zemes bāzes vērtība pilsētās atbilst lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība" zemes bāzes vērtībai, bet lauku teritorijās – IV kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamās zemes 7. vai 15. vērtību līmeņa bāzes vērtībai.
- lietošanas mērķu „Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve" un „Zivsaimniecību un zivjaudzētavu apbūve" uzņēmumi pārsvarā izvietoti lauku apvidū, kur teritorija nav blīvi apbūvēta. Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumiem nepieciešamas lielākas platības (laukumi izejvielu un produkcijas uzglabāšanai, tehnikas novietošanai), kas netiek tik intensīvi izmantotas kā zeme ražošanai. Zemes vērtība korelē ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi un rūpnieciskās ražošanas apbūves zemi – ar tendenci, ka zemes vērtība ir tuvāka lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtībai. Zemes bāzes vērtība minētajiem lietošanas mērķiem pilsētās noteikta divreiz augstāka kā lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība" bāzes vērtība, bet lauku teritorijās – divreiz augstāka kā IV kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamās zemes 7. vai 15. vērtību līmeņa bāzes vērtība.
- lietošanas mērķa „Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūves zeme" apbūvētai teritorijas daļai atbilst rūpnieciskai ražošanai. Lielās platības, kur atrodas izgāztuves teritorijas, atbilst apkārtējai teritorijai, kas nav paredzēta apbūvei. Zemes bāzes vērtība noteikta atbilstoši ražošanas objektu zemes bāzes vērtībām, piemērojot katrai teritorijai atbilstošo standartplatību. Platībai, kas pārsniedz standartplatību, vērtība atbilst lauksaimniecībā izmantojamās zemei;

- lietošanas mērķu „Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā”, „Lidlauku apbūve”, „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” un „Upju un kanālu, ūdens uzkrāšanas, ūdens regulēšanas un krastu nostiprināšanas būvju apbūve” zemes bāzes vērtība pilsētās atbilst lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” zemes bāzes vērtībai, bet lauku teritorijās – IV kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamās zemes 7. vai 15. vērtību līmeņa bāzes vērtībai.
- lietošanas mērķa „Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve” zemes vērtība tiek analizēta gan ar ražošanas gan ar komerciālo apbūvi, atkarībā no ostu piestātņu dziļumiem un ostas specializācijas (kravu pārvadājumi, zvejniecība, jahtu tūrisms). Zemes bāzes vērtības zonās, kur nav lietošanas mērķim „Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve” atbilstošās zemes, bāzes vērtība noteikta kā ražošanas objektu zemes virsstandarta platības viena kvadrātmetra vērtība;
- lietošanas mērķiem „Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme”, līdzīgi kā dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas šāda rakstura lietošanas mērķiem, zemes bāzes vērtība noteikta 10 – 70% apmērā attiecībā pret apgūtā lietošanas mērķa zemes bāzes vērtību.

4.3.3. Ēku vērtību bāze

Rūpnieciskās ražošanas apbūves nekustamo īpašumu grupā 11 ēku tipiem ir noteikts standartapjoms un standartapjoma korekcijas koeficients (Attēls Nr.64).

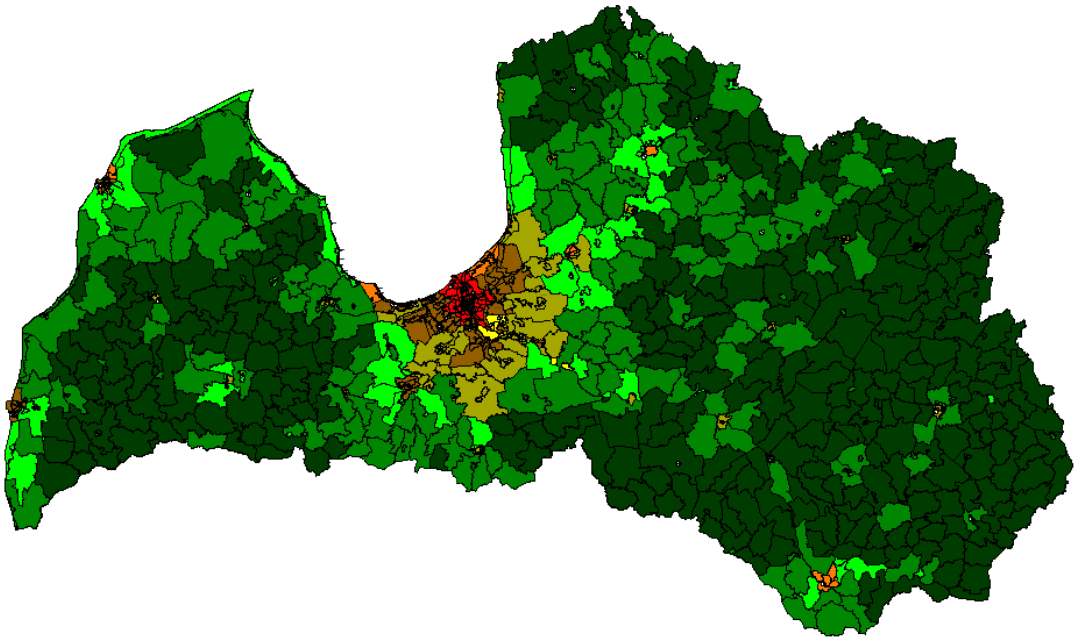
Attēls Nr.64. Rūpniecības apbūves grupas ēku tipu standartapjomi un standartapjoma korekcijas koeficienti

Tipa nosaukums	Standartapjoms	Standartapjoma korekcijas koeficients
Dzelzceļa transporta apkopes ēkas	1000 m^2	0.85
Dzelzceļa, lidostu, auto un ūdenstransporta pasažieru staciju ēkas	2500 m^2	0.80
Sakaru nodaļu, radiostaciju un televīzijas centru–studiju ēkas	2500 m^2	0.80
Smagās tehnikas garāžas	3000 m^2	0.75
Vieglo automobiļu daudzstāvu un pazemes autostāvvietas	5000 m^2	0.75
Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)	3000 m^2	0.75
Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m	3000 m^2	0.75
Katlumājas	1000 m^2	0.80
Ūdens attīrīšanas, filtrēšanas un nostādināšanas staciju ēkas	5000 m^2	0.75
Saldētavu ēkas, izņemot lauksaimniecības saldētavas	10000 m^3	0.80
Noliktavas	10000 m^3	0.80

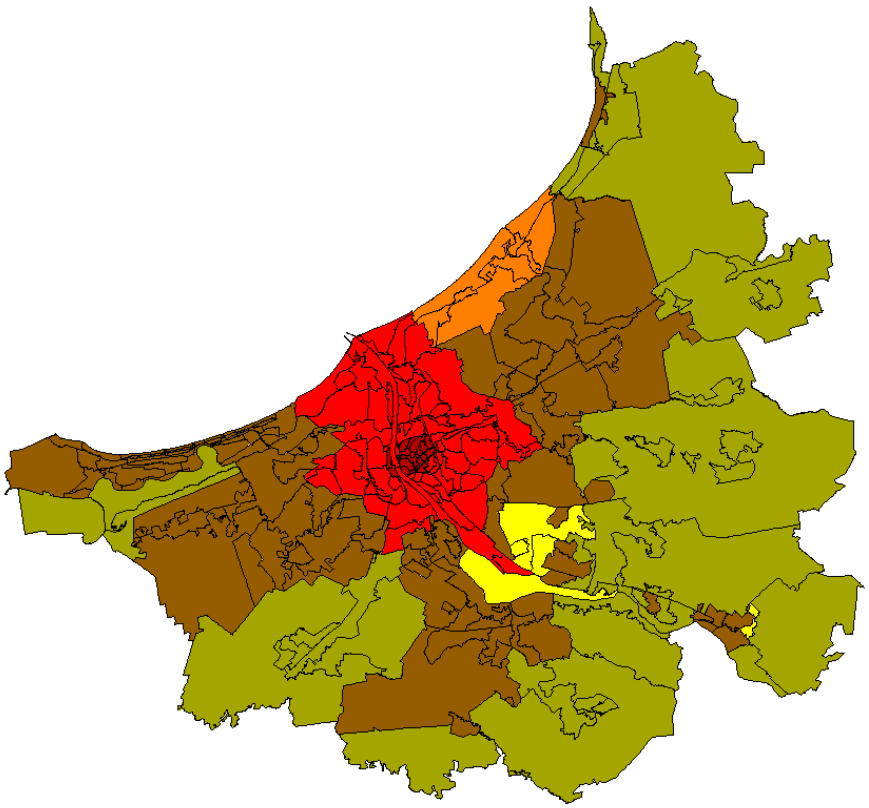
Ēku tipa „Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)” bāzes vērtību diapazons valstī ir no 8.00 Ls/m^2 līdz 58.00 Ls/m^2 (Vecrīga). Attēls Nr.65 atspoguļo valsts, savukārt, Attēls Nr.66 Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar

atbilstošām ēku tipa „Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)" bāzes vērtībām, kas grupētas 9 vērtību intervālos (Attēls Nr.67).

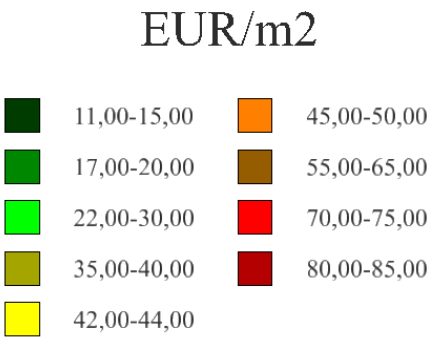
Attēls Nr.65. Ražošanas ēku bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.66. Ražošanas ēku bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.67. Ražošanas ēku bāzes vērtības, Eur/m²



Pārējās rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku tipu bāzes vērtības noteiktas analizējot savstarpējās sakarības, kas noteiktas ievērojot dažādo ēku tipu būvniecības izmaksas, būvniecības izmaksu un ēku tipu grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības, kā arī analizējot pieejamo nekustamā īpašuma tirgus informāciju.

4.3.4. Vienota nekustamā īpašuma vērtību līmeņi

Lai labāk uztvertu kadastrālās vērtības lielumu kā vienotam nekustamam īpašumam, izmantojot Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos kadastra datus, definēts raksturīgākais objekts ražošanas īpašumam (Attēls Nr.68).

Attēls Nr.68. Ražošanas objekts

Ražošanas ēka (ar augstumu līdz 6 m)

Ēkas kopējā platība 500 m²

Ēka celta 1970.-1980.gadā

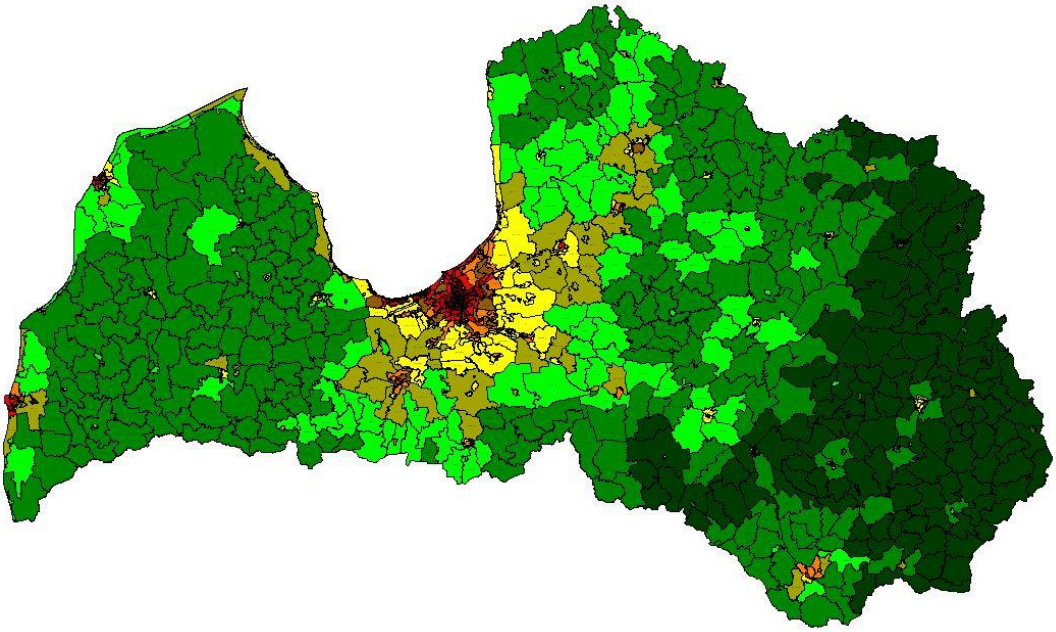
Ēkas fiziskais nolietojums 25 %

Zemes vienības platība – 15 000 m²

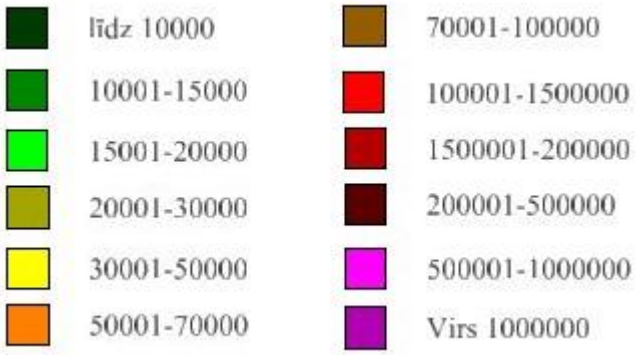
Zemes vienībai apgrūtinājumu nav

Attēls Nr.69. parāda ražošanas objekta īpašumu kadastrālo vērtību sadalījumu valstī, sadalot kadastrālās vērtības 12 vērtību līmeņu grupās (Attēls Nr.70).

Attēls Nr.69. Ražošanas objekta kadastrālo vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.70. Ražošanas objekta kadastrālo vērtību diapazoni (EUR)



4.4. Inženierbūves

Būvju klasifikācija nosaka 87 dažādus inženierbūvju tipus. Inženierbūvju vērtēšanā tiek izmantots rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējums.

Lineārajām inženierbūvēm, kā arī ar lineārajām inženierbūvēm cieši saistītajām punktveida inženierbūvēm bāzes vērtības noteiktas kā viena vidējā vērtība valstī – visās vērtību zonās bāzes vērtības attiecīgajiem tipiem ir vienādas. Dalījumā pa vērtību zonām bāzes vērtības diferencētas tādiem punktveida inženierbūvju tipiem, kas kā papildelements ietilpst ražošanas kompleksos, piemēram, dūmeņi, ražošanas procesu estakādes. Diferencētas bāzes vērtības pa vērtību zonām noteikta arī inženierbūvju tipiem „Krastmalas ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem" un „Jūras ostu piestātnes" un to apmēri saistīti ar piestātņu dziļumu attiecīgajās vērtību zonās.

Tipu „Ķieģeļu dūmeņi", „Dzelzsbetona dūmeņi" un „Rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādes" bāzes vērtības tiek dalītas pa vērtību zonām, ievērojot

rūpniecības ēku tipu grupas bāzes vērtību līmeni pa zonām. Savukārt tipiem „Krastmalas ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem” un „Jūras ostu piestātnes” bāzes vērtības tiek dalītas pa zonām, izvērtējot lietošanas mērķa „Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve, kods 1107” vērtību līmeņus pa vērtību zonām.

Inženierbūvju tipu bāzes vērtības, atbilstoši Vērtēšanas noteikumiem, nosaka vienlaikus ar rūpniecības apbūves grupas zonējuma izstrādi. Līdz ar to bāzes vērtības netiek pārskatītas. Bez tam, analizējot CSP noteikto būvniecības izmaksu indeksu izmaiņas un 2012.gada būvizmaksu un ēku tipu grupu vidējo valsts 2005 – 2006.gada cenu līmeņu attiecības secināms, ka inženierbūvju bāzes vērtības nav nepieciešams mainīt.

4.5. Lauku nekustamo īpašumu grupa

4.5.1. Īpašumu grupas raksturojums

Lauku nekustamo īpašumu grupai atbilst 6 lietošanas mērķi no lietošanas mērķu grupām „Lauksaimniecības zeme”, „Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu” un „Ūdens objektu zeme”. Pilsētās bāzes vērtības jānosaka:

- „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība”;
- „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība”;
- „Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu”;
- „Publiskie ūdeņi”;
- „Fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas”;
- „Dīķsaimniecība”.

Lai zemi novērtētu lauku teritorijās, tiek noteiktas zemes bāzes vērtības 7 lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupām un 4 meža zemes kvalitātes grupām.

Savukārt, no ēku tipiem nekustamo īpašumu grupā ietilpst 9 ēku tipi no ēku tipu grupas „Lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas”, kuriem nosakāmas bāzes vērtības:

- „Lauksaimniecības produkcijas noliktavas un apstrādes ēkas”;
- „Lauksaimniecības šķūņi ar kopējo platību, lielāku par 60 m^2”;
- „Saldētavas un pagrabi”;
- „Lauksaimniecības nojumes”;
- „Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m^2, un zvērkopības ēkas”;
- „Siltumnīcas ar kopējo platību, lielāku par 60 m^2”;
- „Lauksaimniecības tehnikas garāžas”;
- „Nojumes kažokzvēru sprostu izvietošanai”;
- „Kūtsmēslu un vircas krātuves”.

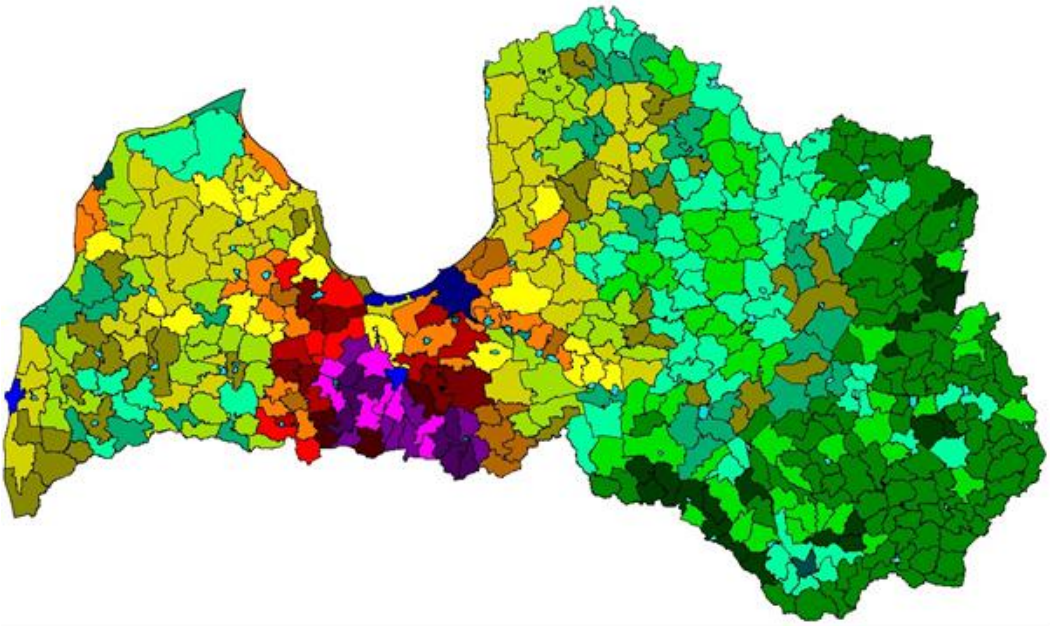
Lai novērtētu lauku nekustamo īpašumu grupas objektus, tiek izmantoti divi vērtību zonējumi – lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums un meža zemes zonējums, kuri, atbilstoši Vērtēšanas noteikumos noteiktajam zonējumu izstrādes ciklam, tiek izstrādāti 2014.gadā. Saskaņā ar Vērtēšanas noteikumu 12.punktu, zonējumu vērtību zonu robežas noteiktas pa republikas pilsētu, novada pilsētu un novadu pagastu robežām. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējumā, atbilstoši izmaiņām administratīvo teritoriju robežās, noteiktas 587 vērtību zonas.

4.5.2. Zemes vērtību bāze

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību noteikšanai lauku teritorijas apvienotas vērtību līmeņu grupās. Vienai lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību līmeņa grupai atbilst lauku teritorijas ar līdzīgu lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupas cenu līmeni. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējumā ir noteikts 25 vērtību līmenis (18 vērtību līmeņi – lauku teritorijās un 7 vērtību līmeņi – pilsētās).

Attēls Nr.71 parāda valsts sadalījumu vērtību zonās atbilstoši lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību līmeņiem. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības pa vērtību līmeņiem lauku teritorijās parāda Attēls Nr.72, bet lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība" bāzes vērtības pilsētās Attēls Nr.73.

Attēls Nr.71. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.72. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības (EUR/ha) lauku teritorijās

Krāsa	Vērtību līmenis	I. kvalitātes grupa	II. kvalitātes grupa	III. kvalitātes grupa	IV. kvalitātes grupa	V. kvalitātes grupa	VI. kvalitātes grupa	VII. kvalitātes grupa
	18	80	360	420	460	520	600	740
	17	85	410	480	530	600	690	830
	16	90	470	550	600	680	790	940
	15	95	530	620	670	760	890	1050
	14	100	590	690	750	850	990	1160
	13	110	650	760	830	940	1090	1260
	12	115	710	840	910	1030	1190	1370
	11	125	780	910	1000	1130	1290	1490
	10	130	840	980	1100	1230	1390	1590
	9	135	920	1070	1200	1340	1500	1710
	8	140	1000	1160	1300	1450	1610	1820
	7	145	1070	1250	1400	1560	1730	1960
	6	150	1150	1340	1500	1680	1870	2110
	5	155	1230	1430	1600	1790	1990	2240
	4	160	1300	1510	1700	1900	2110	2360
	3	165	1380	1600	1800	2010	2230	2500
	2	170	1450	1690	1900	2130	2360	2640
	1	175	1530	1780	2000	2250	2500	2800

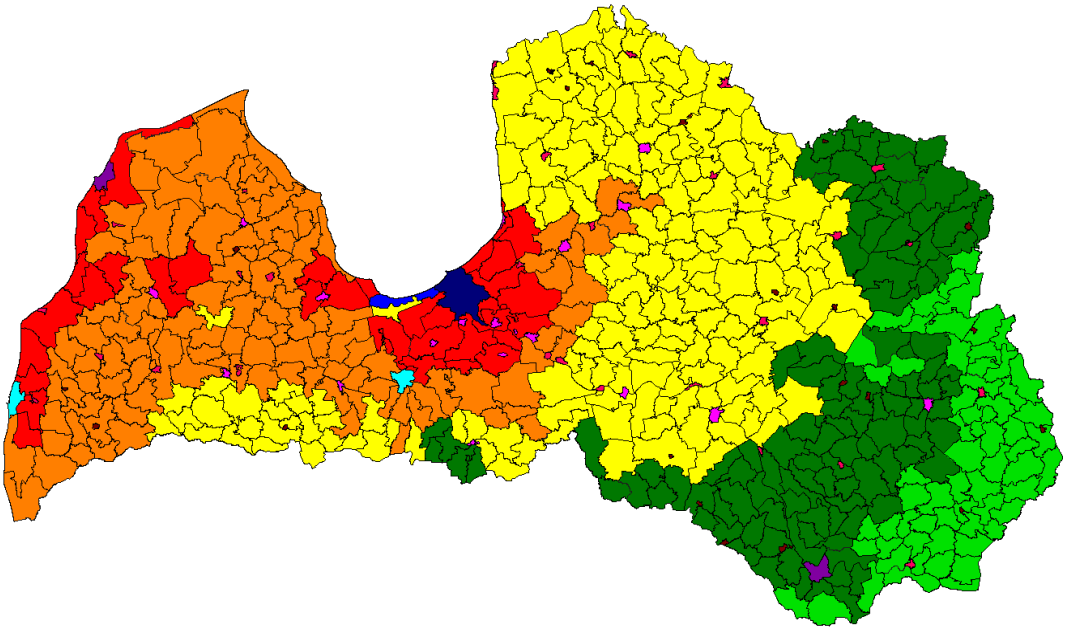
Attēls Nr.73. Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība" bāzes vērtības (EUR/m^2) pilsētās

krāsa	Vērtību līmenis	BV
	25	0.07
	24	0.14
	23	0.21
	22	0.28
	21	0.43
	20	0.71
	19	1.00

Meža zemes bāzes vērtību noteikšanai lauku teritorijas apvienotas vērtību līmeņu grupās. Meža zemes vērtību zonējumā ir noteikti 12 vērtību līmeņi (5 vērtību līmeņi – lauku teritorijās un 7 vērtību līmeņi – pilsētās).

Attēls Nr.74 parāda pašvaldību sadalījumu vērtību zonās atbilstoši meža zemes vērtību līmeņiem. Meža zemes bāzes vērtības pa vērtību līmeņiem lauku teritorijās parāda Attēls Nr.75, bet lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība" bāzes vērtības pilsētās Attēls Nr.76.

Attēls Nr.74. Meža zemes valsts pārskata karte



Attēls Nr.75. Meža zemes bāzes vērtības (EUR/ha) lauku teritorijās

Krāsa	Vērtību līmenis	I. kvalitātes grupa	II. kvalitātes grupa	III. kvalitātes grupa	IV. kvalitātes grupa
	5	60	95	180	240
	4	65	110	205	280
	3	75	125	230	310
	2	85	135	255	345
	1	90	150	280	380

Attēls Nr.76. Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība" bāzes vērtības (EUR/m^2) pilsētās

Krāsa	Vērtību līmenis	BV
	12	0.03
	11	0.05
	10	0.07
	9	0.09
	8	0.14
	7	0.21
	6	0.28

4.5.3. Ēku vērtību bāze

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

4.5.4. Vienota nekustamā īpašuma vērtību līmeņi

Lai labāk uztvertu kadastrālās vērtības lielumu kā vienotam nekustamam īpašumam, izmantojot Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos kadastra datus, definēts raksturīgākais objekts lauku īpašumam (Attēls Nr.77).

Attēls Nr.77. Lauku īpašums

Zemes vienības lietošanas mērķis – Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība

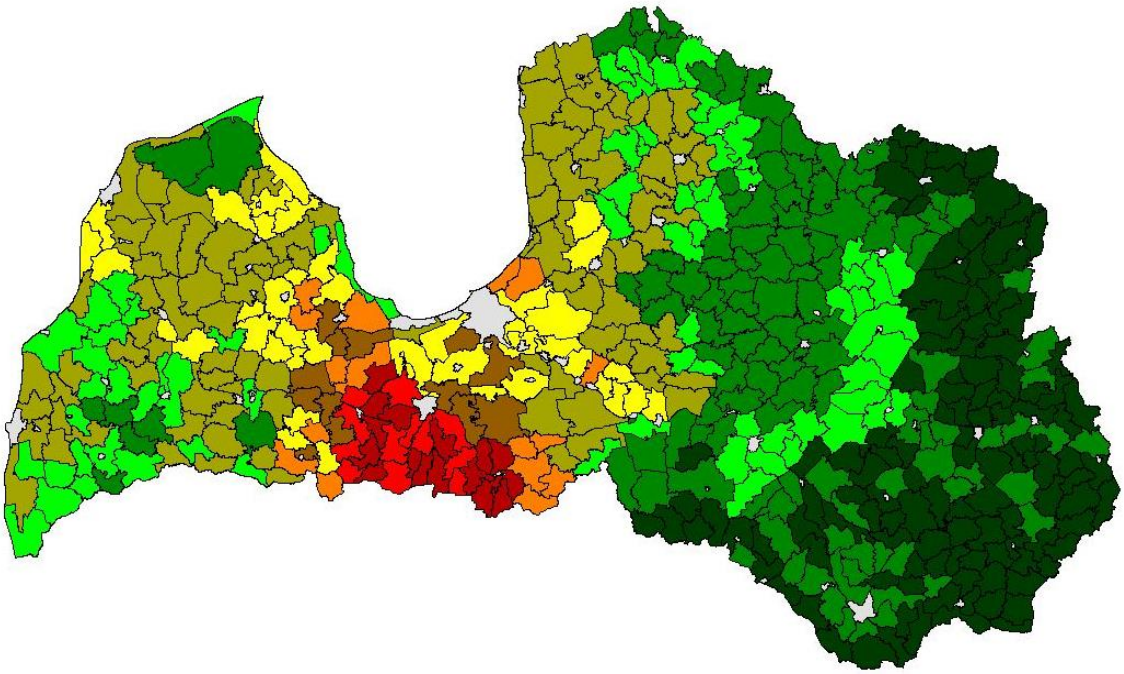
Zemes vienības platība – 12 ha, no tās lielāko daļu aizņem lauksaimniecībā izmantojamā zeme, nelielu platību - 2.5 ha meža zeme, 1 ha - pārējā zeme

Uz zemes vienības ēku nav

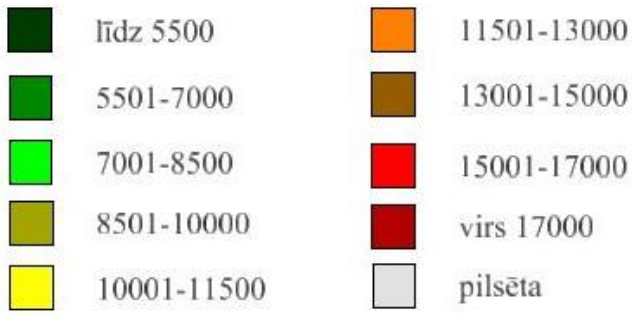
Zemes vienībai apgrūtinājumu nav

Attēls Nr.78 parāda lauku īpašumu kadastrālo vērtību sadalījumu valstī, sadalot kadastrālās vērtības 9 vērtību līmeņu grupās, neietverot lauksaimniecības zemes pilsētās (Attēls Nr.79).

Attēls Nr.78. Lauku īpašumu kadastrālo vērtību valsts pārskata



Attēls Nr.79. Lauku īpašumu kadastrālo vērtību diapazoni (EUR)



5. Kadastrālo vērtību izmaiņas

5.1. Lauku zemes kadastrālo vērtību izmaiņas

5.1.1. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

Izvērtējot lauksaimniecības zemes darījumu cenu līmeņus pa noteiktajiem (spēkā esošiem) lauksaimniecības zemes vērtību līmeņiem un kvalitātes grupām – salīdzinājumā ar spēkā esošajām bāzes vērtībām, secināts, ka tirgus cenas pārsniedz noteiktās kadastrālās vērtības. Lauku nekustamo īpašumu grupas zemes joprojām veido vislielāko neatbilstību (attiecība 0.535) vidējam cenu līmenim.

Mainoties tirgus situācijai, lauksaimniecības zemes bāzes vērtības visā valstī tika gan samazinātas 2010. un 2011. gados, gan palielinātas 2013. gadā. Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības palielinātas arī uz 2014.gadu, sasniedzot lauku zemju vidējo vērtību attiecību 0.614 , kas ir ~ 40% zemāk nekā tirgus cenas. 2013.gadā turpinājās lauksaimniecības zemes cenu kāpums, rezultātā vidējā vērtību attiecība samazinājās līdz 0.535. Attēls Nr.80 parāda vidējās vērtību attiecības pa gadiem un izstrādes periodiem. 2012. gadam uzrādītas divas dažādas vērtību attiecības – 2012 (1) pēc stāvokļa uz 2013.gada 1.janvāri un 2012 (2) pēc stāvokļa uz 2014.gada 1. janvāri.

Attēls Nr.80. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes uz 2014.gadu noteikto bāzes vērtību un darījumu cenu vidējā attiecība

Darījuma gads	Vidējā vērtību attiecība gadā	Vidējā attiecība analīzes periodā
2011	0.637	0.614
2012 (1)	0.587	
2012 (2)	0.569	0.535
2013	0.496	

Cenu izmaiņas visā valstī nav vienādas – tās atšķiras gan pa teritorijām, gan pa zemes kvalitātes grupām. Lauksaimniecības zemes 2013.gada darījumu cenu (EUR/ha) izmaiņas pret 2012.gada darījumu cenām parāda Attēls Nr.81.

Attēls Nr.81. Lauksaimniecības zemes 2013.gada darījumu cenu (EUR/ha) izmaiņas pret 2012.gada darījumu cenām

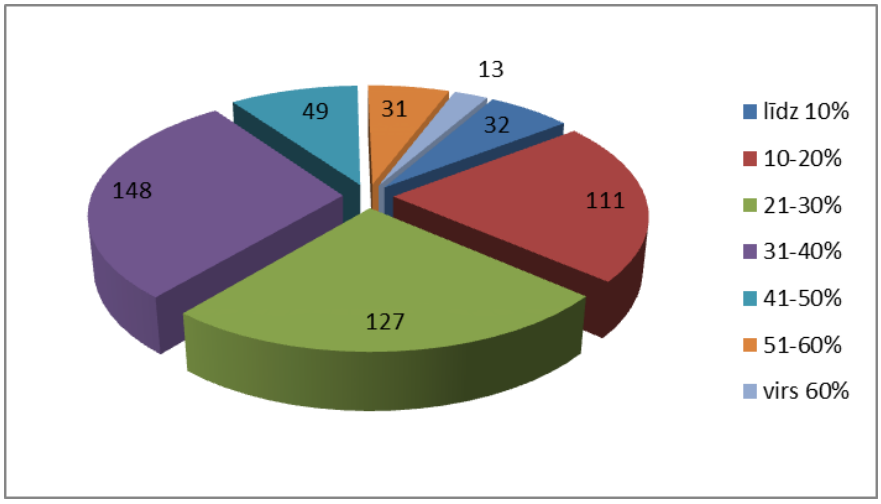
Vērtību līmenis	**2013.gada darījumu vidējo cenu attiecība pret 2012.gada darījumu vidējām cenām (ja abos gados ir vismaz 7 darījumi)**				
	III kvalitātes grupa	IV kvalitātes grupa	V kvalitātes grupa	VI kvalitātes grupa	VII kvalitātes grupa
1				1.11	1.09
2				1.12	1.04
3			**0.83**	1.07	1.12
4					
5		**0.81**	**0.91**		
6					
7			1.59		
8			1.04		
9		1.02	1.13		
10		1.14	1.09		
11	1.26	1.15	1.14	1.32	
12		1.15	1.15		
13	**0.94**	1.06	1.06		
14		1.15	1.13		
15	1.17	1.21	1.17		
16	1.25	1.13	1.09		
17	**0.88**	1.17	1.16		
18		**0.87**			

Pirms darījumu izmantošanas cenu analīzē, tiek pārbaudīta to atbilstība tirgus vērtības definīcijai, kā arī pēc vairākiem citiem kritērijiem, piemēram, aizņemtās meža un citas nelauksaimnieciska rakstura platības, atbilstību noteiktajam lietošanas mērķim, kopplatības, konfigurācijas, vai darījums nav veikts pa daļām vai atkārtoti, vai nav viena pircēja ietekme. Darījumi tiek analizēti pa zemes kvalitātes grupām, gan vienas pašvaldības robežās, gan kontekstā ar līdzīgām teritorijām.

Izmaiņas lauku nekustamo īpašumu grupas vērtībās ir visās lauku pašvaldību teritorijās. Lauksaimniecības zemes bāzes vērtību vidējais pieaugums valstī ir 29%, bet ir teritorijas, kurās izmaiņas būtiski atšķiras no vidējā, jo tirgus cenu pieaugums pa teritorijām ir atšķirīgs. Lai novērstu nevienlīdzību novērtējumā attiecībā pret tirgus cenām vienas nekustamā īpašuma grupas ietvaros, dažās teritorijās vērtību pieaugums pārsniedz pat 70% robežu.

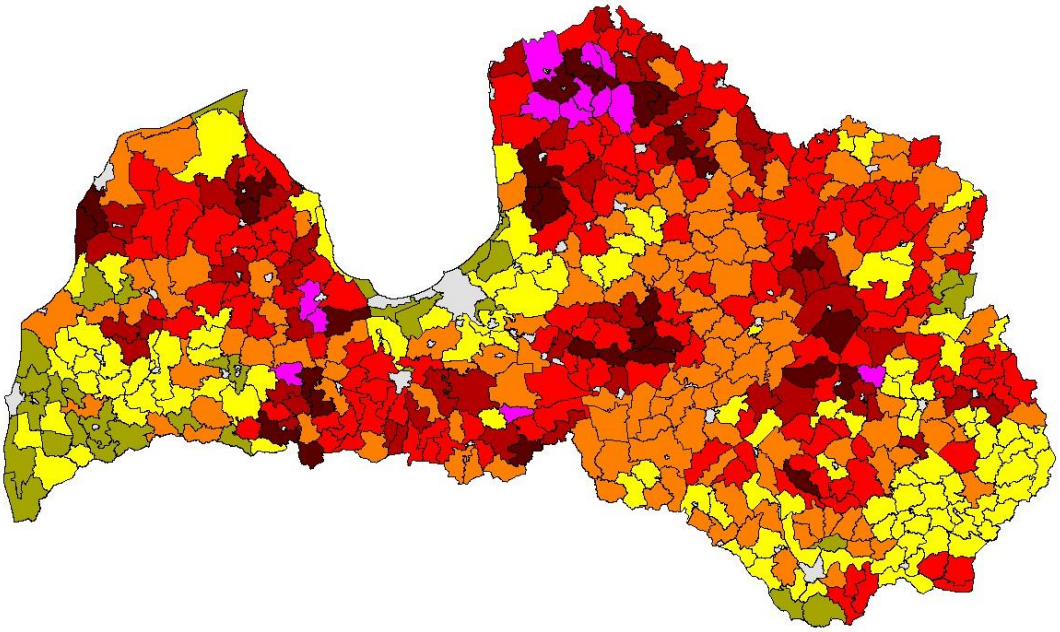
Vērtību pieauguma skaitlisko sadalījumu parāda Attēls Nr.82, bet teritoriālo sadalījumu Attēls Nr.83.

Attēls Nr.82. Lauku apvidu lauku zemes vērtību izmaiņu sadalījums pa pašvaldību teritoriālajām vienībām (skaits)



2013.gada darījumu cenas vairāk vai mazāk pieaugušas visā valsts teritorijā, savukārt lielākajā daļā šajos pagastos vērtību kāpums bijis izteiktāks. Lauku grupas zemes vērtību pieaugums vairāk kā par 50% ir 44 pagastos.

Attēls Nr.83. Lauku zemju kadastrālo vērtību kopsummu procentuālās izmaiņas



Pieaugumi, %	
	Bez izmaiņām
	līdz 10%
	10-20%
	21-30%
	31-40%
	41-50%
	51-60%
	virs 60%

Arī pēc bāzes vērtību paaugstināšanas lauksaimniecības zemes 2012/2013.gada darījumu vidējās cenas joprojām pārsniedz uz 2015.gadu noteiktās bāzes vērtības. Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības un vidējās darījumu cenas attiecību pa vērtību līmeņiem un kvalitātes grupām parāda Attēls Nr.84.

Attēls Nr.84. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes uz 2015.gadu noteikto bāzes vērtību un 2012/2013.gadu vidējo cenu attiecība, %

Vērtību līmenis	III kvalitātes grupa	IV kvalitātes grupa	V kvalitātes grupa	VI kvalitātes grupa	VII kvalitātes grupa
1		0.74	0.79	0.70	0.75
2			0.72	0.76	0.71
3	0.66	0.63	0.72	0.79	0.77
4		0.75	1.03	0.80	0.81
5	0.76	0.71	0.72	0.73	
6		0.59	0.53	0.67	
7	0.83	0.66	0.77	0.64	
8	0.93	0.73	0.82	0.82	
9	0.85	0.65	0.60	0.87	
10	0.85	0.70	0.72	0.66	
11	0.69	0.65	0.67	0.72	
12	0.74	0.76	0.74	0.82	
13	0.81	0.71	0.76	0.84	
14	0.96	0.78	0.78	0.76	
15	0.76	0.71	0.74	0.78	
16	0.81	0.73	0.79	0.81	
17	0.78	0.81	0.77	0.93	
18	0.88	0.86	0.79		

5.1.2. Meža zeme

Meža zemes vērtība ir saistīta ar potenciālajiem ieņēmumiem no meža un to ietekmē izmaiņas gan kokmateriālu iepirkuma cenās, gan meža izstrādes un meža apsaimniekošanas izdevumos. Spēkā esošās meža zemes bāzes vērtības tika noteiktas izmantojot 2006.gada informāciju. Izvērtējot notikušās izmaiņas kokmateriālu tirgū – gan cenu kāpumus, gan kritumus, bija nepieciešams veikt arī meža zemes bāzes vērtību aktualizāciju.

Meža zemes vērtību nosaka, izmantojot ieņēmumu kapitalizācijas metodi analizējot kokmateriālu iepirkumu cenas, mežizstrādes un meža apsaimniekošanas izmaksas. Meža zemes vidējo vērtību pa meža augšanas apstākļu tipiem aprēķina ar Martina Faustmana formulu.

Tīro ienākuma aprēķinam izmantota Centrālā statistikas pārvaldes apkopotā informācija par apaļo kokmateriālu vidējām cenām sadalījumā pa koku sugām un kokmateriālu sortimentiem 2013.gadā, kā arī par vidējiem izstrādes izdevumiem galvenajai cirtei un par meža atjaunošanas, kopšanas izdevumiem 2012.gadā. Informācija par 2013.gada malkas vidējām iepirkuma cenām saņemta no Meža un koksnes produktu pētniecības un attīstības institūta Meža nozares informācijas centra.

Iegūstamās koksnes apjoma (m^3/ha) aprēķinam pa meža augšanas apstākļu tipiem sadalījumā pa dominējošajām koku sugām, izmantota Valsts meža dienesta sniegtā informācija no Valsts mežu reģistra datu bāzes par pieaugušo un pāraugušo audžu platībām (ha), likvīdo krāju (m3) un vidējo galvenās cirtes vecumu meža augšanas apstākļu tipu valdošo koku sugu sadalījumā. Meža audzes rotācijas periods mežaudzes tipam noteikts kā vidējais svērtais vecums izmantojot Meža likuma 9.pantā noteikto galveno cirtes vecumu attiecīgajām koku sugām. Lietkoku novērtējums katrā meža augšanas apstākļu tipā noteikts atbilstoši Ministru kabineta 2009.gada 25.jūnijā noteikumu Nr.647 „Mežaudzes novērtēšanas kārtība" 1.pielikumam. Meža zemes vidējās vērtības aprēķinā iekļauta naudas plūsma, ko veido ieņēmumi no galvenās cirtes. Peļņas procentu (diskonta) likme piemērota 3,2% (ievērojot banku ilgtermiņa likmes piesaistītajiem noguldījumiem kredītiestādēs, kā arī analizējot lauksaimniecības zemes nomas un pārdevumu cenu attiecības).

Meža zemes bāzes vērtību noteikšanai, analizēti meža zemes vērtību līmeņi teritoriālā griezumā, izvērtējot augošu koku pārdošanas cenu atšķirības. Atbilstoši 2012.un 2013.gada meža zemes darījumu analīzei, secināts, ka cenu atšķirības apstiprina spēkā esošo piecu vērtību līmeņu iedalījumu. Līdzīgi kā meža zemes novērtēšanai arī mežaudzes novērtēšanā pašvaldību teritorijas iedalītas tādos pašos piecos vērtību līmeņos (Ministru kabineta 2009.gada 25.jūnija noteikumiem Nr.647 „Mežaudzes novērtēšanas kārtība" – 3.pielikums „Koeficienti koku vērtības noteikšanai pēc takses šķiras" dalījumā pa Republikas pilsētas un novada teritoriālās vienības – novada pilsētas un novada pagasti).

Ņemot vērā, ka kadastrālo vērtību atbilstība nekustamo īpašumu tirgus līmenim valstī ir ~ 70%, tad arī nosakot meža zemes bāzes vērtība EUR/ha tiek piemērots samazinājums attiecībā pret aprēķināto vērtību līmeni.

Rezultātā meža zemes bāzes vērtības vidēji pieaug par ~ 20%. Procentuāli lielāks pieaugums ir sliktās kvalitātes meža zemēm (nelieli skaitļi). Salīdzinājumā ar pašreiz spēkā esošajām vērtībām sliktās kvalitātes meža zemēm pieaugums ir ~ 26% (no 45 – 75 EUR/ha vērtības pieaug uz 60 – 90 EUR/ha). Labas kvalitātes mežiem pieaugums ir ~ 12% (no 215 – 345 EUR/ha vērtības pieaug uz 240 – 380 EUR/ha).

Meža zemes bāzes vērtību izmaiņas pa meža zemes kvalitātes grupām un vērtību līmeņiem parāda Attēls Nr.85.

Attēls Nr.85. meža zemes bāzes vērtību izmaiņas

Vērtību līmenis	I kval. gr. Slikta [1;9]	II kval. gr. Zem vidējas [10;20]	III kval. gr. Vidēja [21;35]	IV kval. gr. Laba [36;50]
5	1.33	1.30	1.25	1.13
4	1.29	1.25	1.22	1.11
3	1.25	1.31	1.23	1.13
2	1.22	1.36	1.24	1.12
1	1.20	1.31	1.25	1.13

Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība" bāzes vērtības pilsētās nemainās.

Ēku vērtību bāzē lauku nekustamo īpašumu grupā uz 2015.gadu izmaiņu nav.

5.2. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas

Provizoriskā kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence aprēķināta izmantojot Kadastra IS reģistrēto informāciju par kadastra objektus raksturojošiem datiem uz 2014.gada 3.martu.

Ņemot vērā, ka vērtību bāzes izmaiņas veiktas tikai lauku nekustamo īpašumu grupā, tad kopsummu analīze veikta izdalot tikai minēto nekustamā īpašuma grupu.

Attēls Nr.86 parāda lauku nekustamo īpašumu grupas kopsummu izmaiņas kopā valstī.

Attēls Nr.86. Lauku nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (EUR) izmaiņas

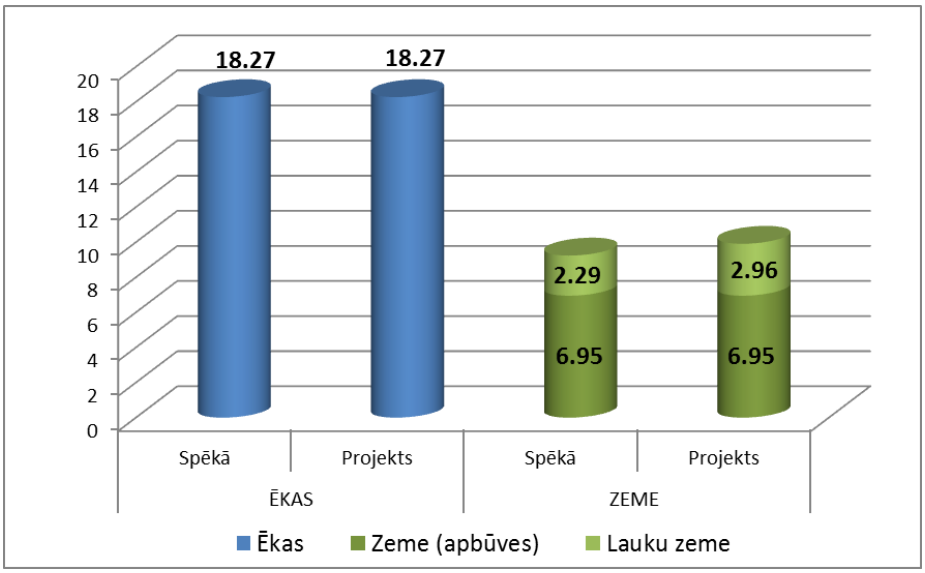
Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
ZEME			**ĒKAS**		
Spēkā	**Projekts**	**Izmaiņas %**	**Spēkā**	**Projekts**	**Izmaiņas %**
2 286 166 385	2 957 629 944	29	112 641 449	112 727 561	0

Pārējo nekustamo īpašumu grupu prognozēto kadastrālo vērtību kopsummas uz 2015.gadu apbūves nekustamā īpašuma grupās nemainās. Tās parāda Attēls Nr.87, bet Attēls Nr.88 kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas parāda grafiski.

Attēls Nr.87. Apbūves nekustamo īpašumu grupu zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummas (EUR) 2014 = 2015

Nekustamo īpašumu grupa		Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsumma (EUR)	
			ZEME	ĒKAS
Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Republikas pilsētas	1 243 565 865	1 363 816 171
		Novados	1 040 848 366	2 296 861 185
		Valstī kopā	**2 284 414 231**	**3 660 677 356**
	Daudzdzīvokļu māju apbūve	Republikas pilsētas	1 381 275 043	7 803 752 565
		Novados	147 572 935	1 480 934 585
		Valstī kopā	**1 528 847 978**	**9 284 687 150**
	Palīgēkas	Republikas pilsētas	-	134 167 335
		Novados	-	227 658 938
		Valstī kopā	**-**	**361 826 273**
Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa	Komercdarbības apbūves nekustamo īpašumu grupa	Republikas pilsētas	1 170 070 067	2 336 020 345
		Novados	116 523 385	349 570 072
		Valstī kopā	**1 286 593 453**	**2 685 590 417**
	Sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa	Republikas pilsētas	670 761 808	586 134 636
		Novados	103 562 791	147 110 918
		Valstī kopā	**774 324 599**	**733 245 554**
Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa		Republikas pilsētas	799 888 818	1 001 623 821
		Novados	277 102 361	430 687 283
		Valstī kopā	**1 076 991 179**	**1 432 311 104**

Attēls Nr.88. Kadastrālo vērtību kopsummu (EUR, miljardi) izmaiņas valstī



Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas pa novadiem attēlo Attēls Nr.89, uzrādot izmaiņu apjomu pret kopējo visu nekustamā īpašuma vērtību kopsummu un tai skaitā izmaiņas tikai lauku zemes vērtībās.

Attēls Nr.89. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas pa republikas pilsētām un novadiem t.sk. lauku zemes

Novads/Republikas pilsēta	Spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsumma, EUR	Projektēto kadastrālo vērtību kopsumma, EUR	Izmaiņas %	Lauku ZEMES spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsumma, EUR	Lauku ZEMES projektēto kadastrālo vērtību kopsumma, EUR	Lauku ZEMES izmaiņas %
Rīga	14 039 547 436	14 039 547 436	**0**	27 707 379	27 707 379	**0**
Daugavpils	539 084 871	539 084 871	**0**	2 957 128	2 957 128	**0**
Jelgava	644 295 676	644 297 393	**0**	2 234 202	2 235 918	**0**
Jēkabpils	121 297 811	121 297 811	**0**	1 149 155	1 149 155	**0**
Jūrmala	1 447 091 390	1 447 091 390	**0**	13 602 750	13 602 750	**0**
Liepāja	796 669 210	796 669 210	**0**	5 789 319	5 789 319	**0**
Rēzekne	180 749 812	180 749 812	**0**	36 554	36 554	**0**
Valmiera	275 880 673	275 880 673	**0**	160 401	160 401	**0**
Ventspils	514 402 837	514 402 837	**0**	4 439 275	4 439 275	**0**
Aglonas novads	17 715 349	19 434 942	**10**	9 401 911	11 121 504	**18**
Aizkraukles novads	63 599 623	64 960 518	**2**	3 969 803	5 330 699	**34**
Aizputes novads	55 623 552	59 525 450	**7**	28 091 154	31 993 051	**14**
Aknīstes novads	13 061 436	14 667 768	**12**	7 481 398	9 087 730	**21**
Alojas novads	25 128 296	34 370 449	**37**	13 711 642	22 953 795	**67**
Alsungas novads	10 743 028	11 255 557	**5**	6 927 420	7 439 949	**7**
Alūksnes novads	92 529 473	102 920 156	**11**	37 039 836	47 430 520	**28**
Amatas novads	46 911 781	51 109 555	**9**	20 859 343	25 057 117	**20**
Apes novads	21 168 212	25 393 579	**20**	12 556 081	16 781 448	**34**
Auces novads	49 265 998	62 835 787	**28**	28 659 165	42 228 955	**47**
Ādažu novads	224 710 839	225 137 979	**0**	4 626 618	5 053 758	**9**
Babītes novads	213 369 598	213 992 326	**0**	9 527 321	10 150 048	**7**
Baldones novads	50 322 196	51 965 033	**3**	7 240 111	8 882 947	**23**
Baltinavas novads	7 003 417	7 295 327	**4**	5 301 813	5 593 724	**6**
Balvu novads	57 319 104	63 651 166	**11**	23 052 665	29 384 727	**27**
Bauskas novads	218 355 486	245 325 417	**12**	85 375 138	112 345 069	**32**
Beverīnas novads	24 250 295	28 539 119	**18**	9 986 803	14 275 627	**43**
Brocēnu novads	46 750 461	50 287 012	**8**	21 789 164	25 325 715	**16**
Burtnieku novads	57 682 474	70 477 519	**22**	21 657 888	34 452 933	**59**

Carnikavas novads	202 115 237	202 385 181	**0**	2 973 330	3 243 273	**9**
Cesvaines novads	13 159 377	15 154 294	**15**	5 741 672	7 736 589	**35**
Cēsu novads	171 989 853	172 971 456	**1**	5 045 142	6 026 746	**19**
Ciblas novads	16 019 024	19 522 598	**22**	10 534 358	14 037 932	**33**
Dagdas novads	39 004 585	43 431 427	**11**	23 633 176	28 060 018	**19**
Daugavpils novads	120 324 449	130 473 804	**8**	52 509 639	62 658 994	**19**
Dobeles novads	194 636 095	225 518 901	**16**	80 898 561	111 781 367	**38**
Dundagas novads	27 913 848	30 262 994	**8**	14 504 969	16 854 115	**16**
Durbes novads	26 135 724	27 592 707	**6**	17 995 023	19 452 006	**8**
Engures novads	126 418 241	129 567 408	**2**	9 459 525	12 608 692	**33**
Ērgļu novads	18 705 732	21 685 903	**16**	9 199 734	12 179 905	**32**
Garkalnes novads	283 346 652	283 777 666	**0**	3 324 783	3 755 797	**13**
Grobiņas novads	77 683 848	79 508 213	**2**	23 243 311	25 067 675	**8**
Gulbenes novads	128 299 894	146 373 577	**14**	51 607 365	69 681 048	**35**
Iecavas novads	72 677 417	80 640 505	**11**	18 584 566	26 547 654	**43**
Ikšķiles novads	118 759 185	119 907 766	**1**	6 378 419	7 442 471	**17**
Ilūkstes novads	39 636 325	43 898 684	**11**	16 725 590	20 987 949	**25**
Inčukalna novads	76 843 193	77 353 773	**1**	2 982 976	3 493 555	**17**
Jaunjelgavas novads	33 732 662	37 723 649	**12**	15 838 094	19 829 081	**25**
Jaunpiebalgas novads	13 200 491	14 921 693	**13**	7 005 814	8 727 016	**25**
Jaunpils novads	21 376 012	25 549 522	**20**	14 801 854	18 975 364	**28**
Jelgavas novads	233 612 894	280 578 666	**20**	132 203 012	179 168 783	**36**
Jēkabpils novads	35 682 850	43 017 481	**21**	24 942 436	32 277 067	**29**
Kandavas novads	58 732 908	69 214 063	**18**	30 921 725	41 402 880	**34**
Kārsavas novads	29 798 345	33 729 912	**13**	16 719 640	20 651 207	**24**
Kocēnu novads	46 146 229	51 343 091	**11**	16 373 605	21 570 467	**32**
Kokneses novads	30 483 806	35 922 281	**18**	11 642 463	17 080 938	**47**
Krāslavas novads	74 848 612	80 885 419	**8**	26 292 679	32 329 486	**23**
Krimuldas novads	38 529 159	43 864 269	**14**	12 272 460	17 607 570	**43**
Krustpils novads	38 151 363	45 524 299	**19**	23 515 468	30 888 404	**31**
Kuldīgas novads	172 109 513	191 735 987	**11**	64 907 553	84 534 027	**30**
Ķeguma novads	49 879 450	55 998 237	**12**	15 568 010	21 686 796	**39**
Ķekavas novads	407 234 260	409 451 709	**1**	15 192 576	17 410 025	**15**
Lielvārdes novads	80 151 833	84 944 138	**6**	10 564 810	15 357 115	**45**
Limbažu novads	154 976 131	171 177 532	**10**	36 149 435	52 350 837	**45**
Līgatnes novads	19 362 617	21 047 985	**9**	4 508 673	6 194 041	**37**
Līvānu novads	52 925 728	57 223 001	**8**	14 874 210	19 171 484	**29**
Lubānas novads	12 939 924	15 746 642	**22**	6 384 398	9 191 116	**44**

Ludzas novads	63 908 111	69 517 137	**9**	22 424 323	28 033 349	**25**
Madonas novads	154 629 098	172 834 255	**12**	59 863 404	78 068 562	**30**
Mazsalacas novads	19 310 863	24 116 062	**25**	9 128 782	13 933 981	**53**
Mālpils novads	30 578 315	32 713 853	**7**	10 357 806	12 493 344	**21**
Mārupes novads	423 296 331	424 407 302	**0**	6 915 367	8 026 338	**16**
Mērsraga novads	17 281 629	17 719 417	**3**	2 200 516	2 638 304	**20**
Naukšēnu novads	14 538 976	17 919 881	**23**	8 211 777	11 592 681	**41**
Neretas novads	23 656 295	27 368 027	**16**	16 296 767	20 008 499	**23**
Nīcas novads	32 639 542	33 740 885	**3**	14 613 120	15 714 462	**8**
Ogres novads	348 727 317	362 912 293	**4**	34 474 967	48 658 747	**41**
Olaines novads	240 150 099	242 064 854	**1**	8 542 215	10 456 971	**22**
Ozolnieku novads	102 912 110	108 839 183	**6**	15 281 966	21 209 040	**39**
Pārgaujas novads	26 003 697	30 585 167	**18**	12 026 747	16 608 217	**38**
Pāvilostas novads	34 184 215	36 152 978	**6**	14 987 544	16 956 307	**13**
Pļaviņu novads	29 471 160	32 497 601	**10**	10 369 170	13 395 611	**29**
Preiļu novads	44 147 312	47 116 271	**7**	10 485 395	13 454 354	**28**
Priekules novads	41 209 622	43 826 506	**6**	26 372 167	28 989 051	**10**
Priekuļu novads	54 510 202	56 974 365	**5**	11 045 032	13 509 195	**22**
Raunas novads	20 283 886	23 185 682	**14**	10 203 464	13 105 259	**28**
Rēzeknes novads	121 968 888	140 703 876	**15**	63 644 219	82 379 207	**29**
Riebiņu novads	27 161 738	31 633 136	**16**	16 777 228	21 248 625	**27**
Rojas novads	36 901 049	38 260 320	**4**	3 953 114	5 312 384	**34**
Ropažu novads	64 598 309	66 651 911	**3**	11 350 848	13 404 451	**18**
Rucavas novads	24 493 933	25 844 808	**6**	12 791 844	14 142 719	**11**
Rugāju novads	14 095 924	16 729 576	**19**	10 832 393	13 466 044	**24**
Rundāles novads	43 538 574	54 270 129	**25**	32 684 650	43 416 205	**33**
Rūjienas novads	26 729 125	30 542 004	**14**	9 439 527	13 252 407	**40**
Salacgrīvas novads	68 430 627	73 708 409	**8**	17 377 795	22 655 910	**30**
Salas novads	18 665 079	20 778 825	**11**	8 961 589	11 075 336	**24**
Salaspils novads	286 954 266	287 855 124	**0**	4 774 666	5 675 524	**19**
Saldus novads	202 419 523	215 063 733	**6**	77 920 796	90 565 007	**16**
Saulkrastu novads	187 957 157	188 028 757	**0**	1 594 749	1 666 350	**4**
Sējas novads	26 969 761	28 054 018	**4**	8 385 504	9 469 761	**13**
Siguldas novads	222 954 663	225 757 348	**1**	12 745 962	15 548 647	**22**
Skrīveru novads	20 203 316	22 239 260	**10**	5 128 260	7 164 204	**40**
Skrundas novads	34 716 615	37 600 428	**8**	20 076 893	22 960 706	**14**
Smiltenes novads	84 302 289	93 144 368	**10**	26 216 537	35 058 616	**34**
Stopiņu novads	195 052 063	195 200 467	**0**	1 818 878	1 967 283	**8**

Strenču novads	17 898 271	21 040 073	**18**	7 480 112	10 621 914	**42**
Talsu novads	188 898 493	215 410 284	**14**	63 094 154	89 605 225	**42**
Tērvetes novads	40 331 015	50 712 631	**26**	30 715 157	41 096 772	**34**
Tukuma novads	237 453 124	267 437 065	**13**	65 467 812	95 451 753	**46**
Vaiņodes novads	18 312 802	19 297 788	**5**	11 957 173	12 942 159	**8**
Valkas novads	55 148 321	61 692 989	**12**	19 450 100	25 994 768	**34**
Varakļānu novads	16 470 488	20 261 008	**23**	8 289 511	12 080 032	**46**
Vārkavas novads	11 122 245	14 099 465	**27**	7 564 156	10 541 376	**39**
Vecpiebalgas novads	26 556 145	30 374 317	**14**	14 470 221	18 288 393	**26**
Vecumnieku novads	57 117 069	69 429 245	**22**	29 501 074	41 813 249	**42**
Ventspils novads	113 419 819	135 067 733	**19**	60 921 828	82 569 742	**36**
Viesītes novads	23 182 060	26 301 591	**13**	14 664 031	17 783 563	**21**
Viļakas novads	23 425 217	27 507 985	**17**	14 201 424	18 284 191	**29**
Viļānu novads	23 003 190	27 216 767	**18**	9 446 320	13 659 897	**45**
Zilupes novads	14 353 393	15 667 116	**9**	7 314 843	8 628 566	**18**
Valstī	27 508 317 128	28 179 866 799	**2**	2 286 166 385	2 957 629 944	**29**

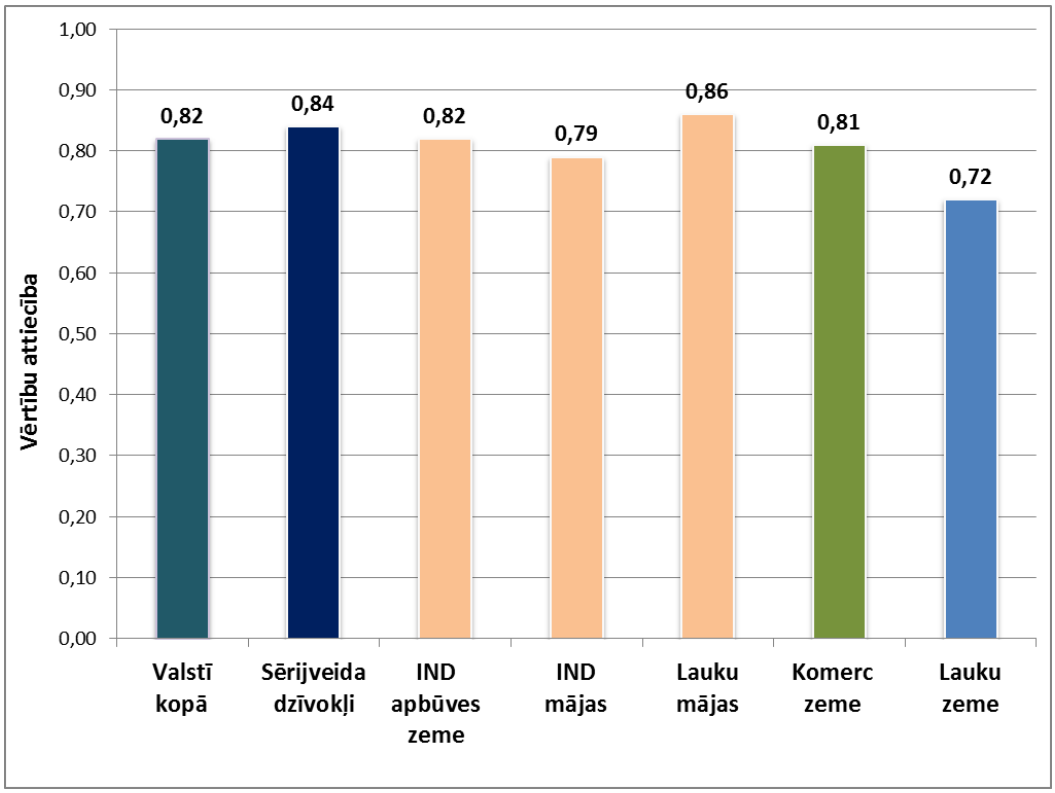
6. Prognozēto kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai

Lai novērtētu kadastrālo vērtību bāzes izstrādes rezultātus, Dienests veica kadastrālo vērtību aprēķinu visiem objektiem ar jauno 2016.gadam izstrādāto prognozēto vērtību bāzi. Prognozēto kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgum izvērtē, analizējot darījuma objekta prognozētās kadastrālās vērtības 2016.gadam dalījumu ar attiecīgā objekta darījuma summu (vērtību attiecība) rezultātus. Ja vērtību attiecība lielāka par 1.00 – kadastrālā vērtība augstāka par darījuma summu, ja zemāka par 1.00 – kadastrālā vērtība zemāka par darījuma summu.

Vērtību attiecību analīze, tāpat kā izvērtējot spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstību tirgus situācijai, atkarībā no darījumu skaita, veikta teritoriāli (pa plānošanas reģioniem, pašvaldībām, teritoriālām vienībām novados, vērtību zonām) un pa dažādiem īpašuma veidiem (neapbūvēta zeme, zeme kopā ar būvēm, dzīvokļi).

Vidējā vērtību attiecība valstī ar 2016.gadam apstiprināto kadastrālo vērtību bāzi ir 0.82, kas ir tuva Vērtēšanas koncepcijā paredzētajam nākotnes kadastrālo vērtību plānotajam līmenim. Vērtību attiecību salīdzinājumu starp īpašumu grupām valstī parāda Attēls Nr.90.

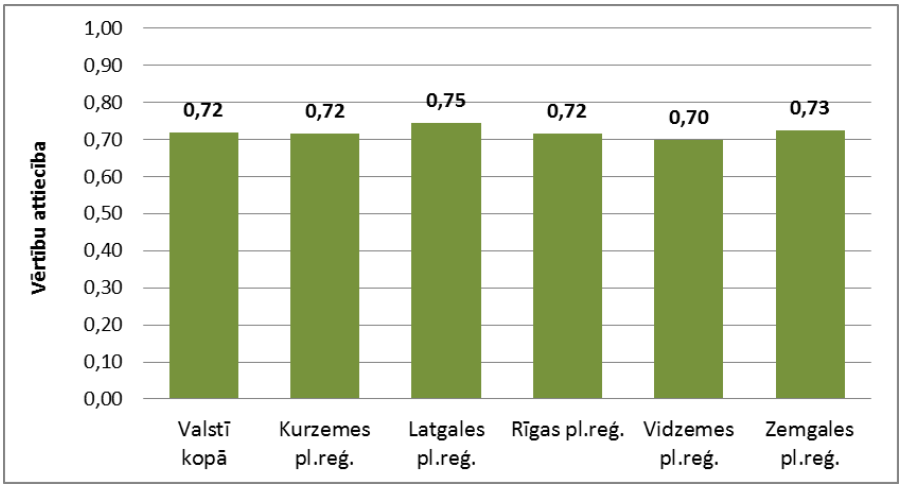
Attēls Nr.90. Vērtību attiecību valstī (2016.gada kadastrālās vērtības)



Lai arī lielākās kadastrālo vērtību izmaiņas 2016.gadā gaidāmas lauku zemēm, tomēr tās joprojām pret nekustamā īpašuma darījumu cenām ir viszemāk novērtētās salīdzinājumā ar pārējām īpašumu grupām. Neskatoties uz to, ka lauksaimniecības zemes bāzes vērtības tika paaugstinātas visā valsts teritorijā, vietām pat vairāk par 50% (ievērojot vienlīdzības principu starp teritorijām), vidējā vērtību attiecība ir tikai 0.72 (izmaiņas par 19 procentpunktiem salīdzinot ar spēkā esošo vērtību līmeni 0.53).

Lauku zemes prognozēto kadastrālo vērtību atbilstību 2012. – 2013.gada darījumu cenām pa plānošanas reģioniem parāda Attēls Nr.91.

Attēls Nr.91. Lauku zemes vērtību attiecības – 2016. gada prognozētās kadastrālas vērtības pret 2012.-2013.gada cenām



Pārējās īpašumu grupās vidējās vērtību attiecības būtiski nemainās, jo bāzes vērtības netika mainītas.