

Pārskats par kadastrālo vērtību bāzes 2011.gadam izstrādi

Saskaņā ar Kadastra likuma 66.pantu nekustamo īpašumu kadastrālo vērtēšanu, t.sk. kadastrālo vērtību bāzes izstrādi, veic VZD. Kadastrālās vērtēšanas kārtību nosaka Vērtēšanas noteikumi.

Pēc Vērtēšanas noteikumu spēkā stāšanās, kadastrālo vērtību bāzi, t.sk. vērtību zonējumus, izstrādā vienoti zemei un ēkām vienlaicīgi visā valsts teritorijā pa četrām nekustamo īpašumu grupām – lauku, dzīvojamās apbūves, rūpniecības apbūves, komercdarbības un sabiedriskās apbūves. Vērtību zonējumu kartes, nepieciešamības gadījumā mainot vērtību zonu robežas, pārskata cikliski – ik pēc četriem gadiem, savukārt, kadastrālo vērtību bāzes rādītājus (bāzes vērtības, standartplatības, standartapjomus un korekcijas koeficientus) sākot ar 2010.gadu, nepieciešamības gadījumā aktualizē katru gadu. Ja izmaiņas nav nepieciešamas, bāzes rādītāji tiek no jauna apstiprināti. Saskaņā ar Vērtēšanas noteikumos noteikto izstrādes ciklu, 2010.gadā no jauna izstrādājami vērtību zonējumi lauku nekustamo īpašumu grupai (lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes vērtību zonējumi).

Kadastra likuma 68.pants nosaka, ka kadastrālo vērtību bāzi apstiprina Ministru kabinets līdz 15.jūnijam. Lai ievērotu likumā noteikto apstiprināšanas termiņu, 2011.gada kadastrālo vērtību bāzes izstrāde pabeigta 2010.gada 1.ceturksnī. Kadastrālās vērtības aprēķinam apstiprinātā kadastrālo vērtību bāze tiek piemērota no nākamā gada 1.janvāra.

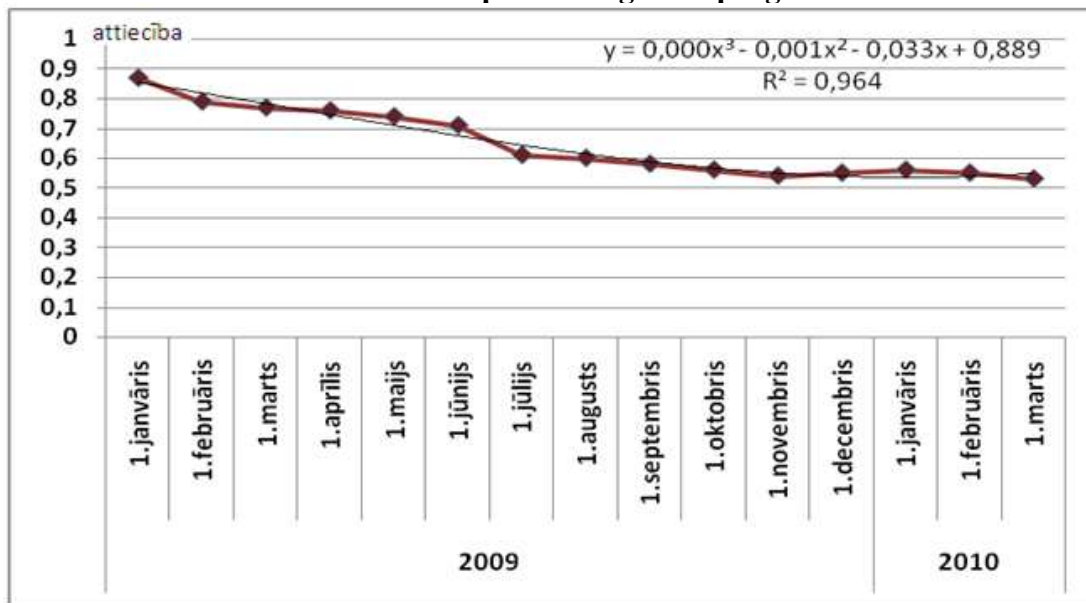
Pamatojoties uz Kadastra likumu un ievērojot Vērtēšanas noteikumu prasības, ir sagatavots normatīvā akta projekts. Izstrādātā kadastrālo vērtību bāze ir apspriesta ar Latvijas īpašuma vērtētāju asociācijas, Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijas, Latvijas darba devēju konfederācijas un Latvijas tirdzniecības un rūpniecības kameras pārstāvjiem.

Nepieciešamās izmaiņas kadastrālo vērtību bāzē

Vērtēšanas noteikumu 15.² punkts nosaka, ka gadījumos, kad nekustamā īpašuma tirgus informācija par pēdējā gada periodu valstī uzrāda cenu krituma tendenci, tad, nosakot bāzes vērtības, pieņem, ka nekustamā īpašuma tirgus cenu (turpmāk – tirgus cenas) krituma tendence saglabāsies arī nākamajā gadā, un nosakot bāzes vērtības, izvērtē tirgus cenu izmaiņu prognozi uz nākamā gada 1.janvāri pa vērtību zonām attiecīgajai nekustamā īpašuma grupai.

Lai novērtētu situāciju nekustamā īpašuma tirgū, atbilstoši Vērtēšanas noteikumu 15.³ punktam, noteikti cenu indeksi attiecībā pret 2008.gada 1.pusgadu, izmantojot Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – Kadastra IS) nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē reģistrēto informāciju. Vidējās izmaiņas valsts mērogā redzamas 1.attēlā.

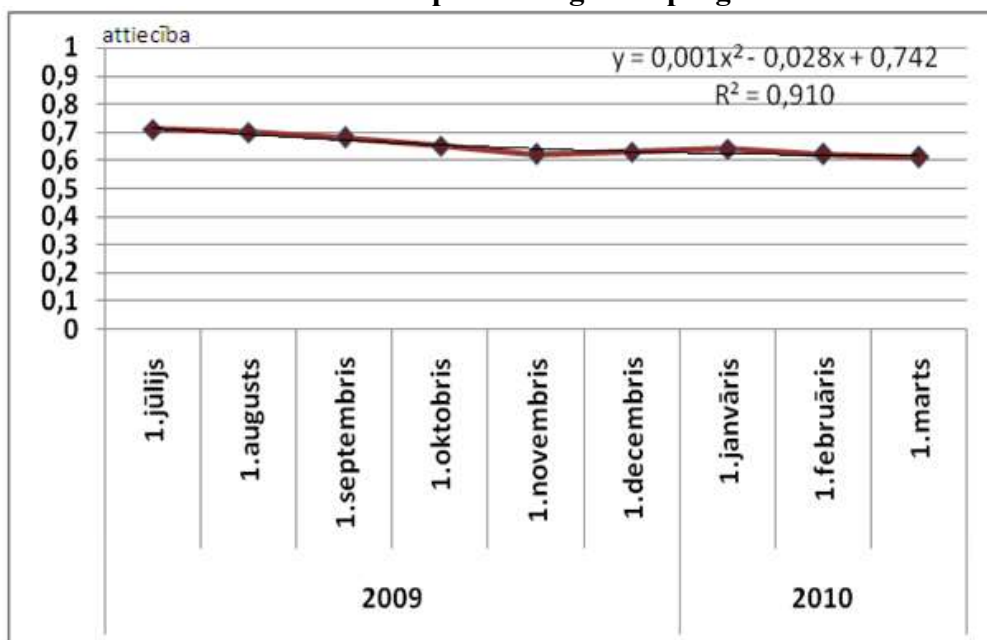
1.attēls. 2009.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence valstī attiecībā pret 2008.gada 1.pusgadu



Tā kā cenu indeksi vidēji valstī uzrāda tirgus cenu kritumu ~32%, izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi, būtu jāņem vērā šī tendence un, nosakot bāzes vērtības uz 2011.gada 1.janvāri, jāprognozē to apmērs ievērojot kritumu. Tomēr šāda prasība – izvērtēt cenu krituma prognozi un ievērtēt to bāzes vērtībās – bija jau spēkā 2009.gadā. Līdz ar to, ņemot vērā, ka bāzes vērtību izmaiņas uz 2010.gada 1.janvāri bija ar kritumu vidēji valstī 30%, **2009.gada tirgus cenu kritums ir ņemts vērā un ievērtēts spēkā esošajās bāzes vērtībās.**

Bez tam, aplūkojot tirgus cenu izmaiņas 2009.gada 2.pusgadā pret 2008.gada 2.pusgadu – periodu, kura vērtību līmenis tika ņemts vērā, izstrādājot spēkā esošās bāzes vērtības, jāsecina, ka **nekustamā īpašuma tirgū vērojama stabilizācija** – 2009.gada 2.pusgada laikā tirgus cenu kritums vidēji valstī ir līdz 10% (2.attēls).

2.attēls. 2009.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence valstī attiecībā pret 2008.gada 2.pusgadu



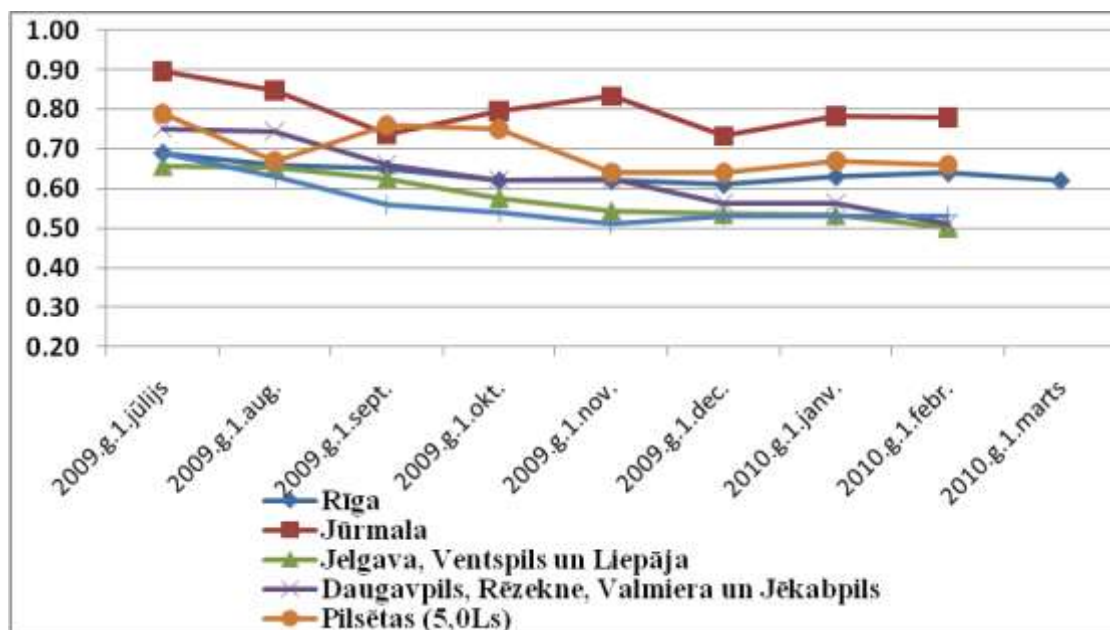
Līdz ar to, **masveidīga bāzes vērtību samazināšana**, pamatojoties uz tirgus cenu kritumu 2009.gadā, **nav nepieciešama**. Tomēr, tā kā tirgus cenu izmaiņas valsts teritorijā ir atšķirīgas, lai izvērtētu vai kādās teritorijās atsevišķām nekustamo īpašumu grupām nav nepieciešama bāzes vērtību aktualizācija, jāveic tirgus cenu izmaiņu analīze arī pa teritoriju grupām.

Teritoriju grupas noteiktas, ņemot vērā līdzības nekustamā īpašuma tirgus attīstībā, nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošos faktoros un individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes maksimālās bāzes vērtības. Rezultātā, ievērojot teritoriju savstarpējo salīdzinājumu, valsts sadalīta šādās teritoriju grupās:

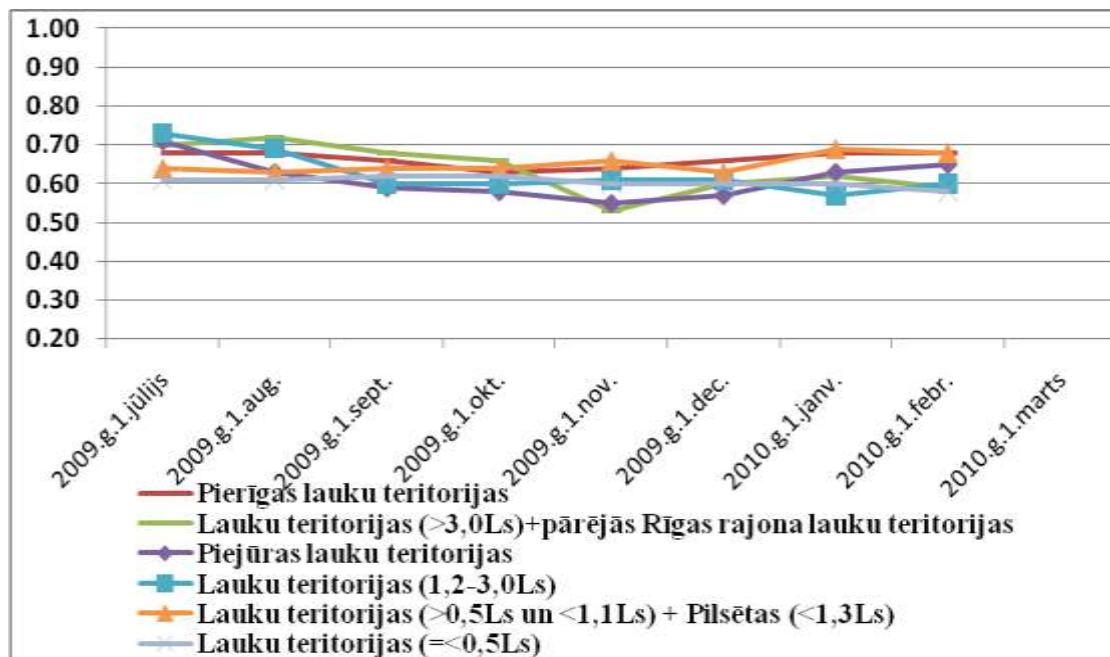
- Republikas pilsētas:
 - 1) Rīga;
 - 2) Jūrmala;
 - 3) Jelgava, Ventspils, Liepāja;
 - 4) Daugavpils, Rēzekne, Valmiera, Jēkabpils.
- Pārējās pilsētas:
 - 5) pilsētas, kurās individuālo dzīvojamo māju apbūves bāzes vērtība pārsniedz 5.0Ls/m^2 (Aizkraukle, Bauska, Cēsis, Grobiņa, Ikšķile, Baloži, Ogre, Olaine, Pāvilosta, Salaspils, Saulkrasti, Sigulda, Tukums);
 - 6) pilsētas, kurās individuālo dzīvojamo māju apbūves bāzes vērtība ir robežās $1.0 - 5.0\text{Ls/m}^2$ (Alūksne, Balvi, Gulbene, Kuldīga, Saldus, Brocēni, Talsi, Aizpute, Dobeles, Limbaži, Madona, Līvāni, Preiļi, Krāslava, Ludza, Salacgrīva, Valka, Smiltene, Vangaži, Baldone, Ķegums, Lielvārde);
 - 7) pilsētas, kurās individuālo dzīvojamo māju apbūves bāzes vērtība nepārsniedz 1.3Ls/m^2 (piemēram, Durbe, Mazsalaca, Piltene, Auce, Aizpute, Kārsava, Subate).
- Lauku teritorijas:
 - 8) Pierīgas lauku teritorijas („dārgās” Pierīgas pašvaldības – Ādažu, Carnikavas, Garkalnes, Mārupes, Stopiņu novadi un Babītes, Ķekavas, Salaspils, Saulkrastu pagasti);
 - 9) lauku teritorijas, kurās individuālo dzīvojamo māju apbūves bāzes vērtība pārsniedz 3.0Ls/m^2 un pārējās bijušā Rīgas rajona lauku teritorijas – (Mālpils, Sējas novadi un Engures, Lapmežciema, Tīnūžu, Ogresgala, Ozolnieku, Baldones, Inčukalna, Krimuldas, Daugmales, Olaines, Ropažu, Allažu, Siguldas, Salas pagasti);
 - 10) piejūras lauku teritorijas (Jūrkalnes, Kolkas, Liepupes, Medzes, Mērsraga, Nīcas, Rojas, Rucavas, Sakas, Skultes, Tārgales, Užavas, Vērgales pagasti);
 - 11) lauku teritorijas, kurās individuālo dzīvojamo māju apbūves bāzes vērtība ir robežās $1.2-3.0\text{Ls/m}^2$ (piemēram, Aizkraukles, Drabešu, Valmieras, Codes, Sērenes, Svētes, Jumpravas, Līgatnes, Kocēnu, Priekuļu pagasti);
 - 12) lauku teritorijas, kurās individuālo dzīvojamo māju apbūves bāzes vērtība ir robežās $0.5-1.1\text{Ls/m}^2$ (piemēram, Nītaures, Vecsaules, Burtnieku, Rencēnu, Līksnas, Rankas, Rumbas, Aronas, Ģibuļu, Slampes, Skaistkalnes pagasti);
 - 13) lauku teritorijas, kurās individuālo dzīvojamo māju apbūves bāzes vērtība nepārsniedz 0.50Ls/m^2 (piemēram, Aglonas, Cīravas, Kalvenes, Asares, Gārsenes, Alsungas, Jaunannas, Mārkalnes, Gaujienas, Tilžas, Skrudalienas pagasti).

Tirgus cenu izmaiņas pa teritoriju grupām apkoptas 3. un 4. attēlos.

3.attēls. 2009.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence attiecībā pret 2008.gada 2.pusgadu pilsētās



4.attēls. 2009.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence attiecībā pret 2008.gada 2.pusgadu lauku teritorijās



Noteiktie cenu indeksi pa teritoriju grupām uzrāda ne pārāk lielas, tomēr atšķirīgas cenu krituma tendences. Tāpēc papildus veikta spēkā esošo bāzes vērtību un darījumu cenu attiecību analīze 2009.gada otrajā pusgadā reģistrētajiem darījumiem. Atbilstības analīze veikta, analizējot vērtību attiecības, kas noteiktas dalot darījuma objekta kadastrālo vērtību 2010.gadam ar attiecīgā objekta darījuma summu (turpmāk – vērtību attiecība). Tāpat veikta nomas informācijas analīze par ēkām un telpu grupām, kuru, VZD saskaņā ar Kadastra likuma 84.panta ceturto daļu, sniedza 57 pašvaldības – kopumā par 2531 nomas darījumiem.

Valstī vidējā vērtību attiecība ir 0.8, kas nozīmē, ka tirgus cenas 2009.gada 2.pusgadā vidēji valstī ir vēl par ~ 20% augstākas nekā 2010.gadam noteiktās kadastrālās vērtības. Ņemot vērā, ka arī 2.pusgadā turpinājās cenu kritums (~ 10%), **uz 2010.gada janvāri noteiktās kadastrālās vērtības ir par ~ 10% zemākas nekā vidējais nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenis.**

Vērtību attiecību analīze, atkarībā no darījumu skaita, veikta gan pa vērtību zonām, gan pa dažādiem īpašuma veidiem (neapbūvēta zeme, zeme kopā ar būvēm, dzīvokļi), gan pa teritoriju grupām. Lauku teritoriju un mazo pilsētu grupējums saglabāts līdzīgs kā pie cenu izmaiņu analīzes, bet republikas pilsētas aplūkotas atsevišķi.

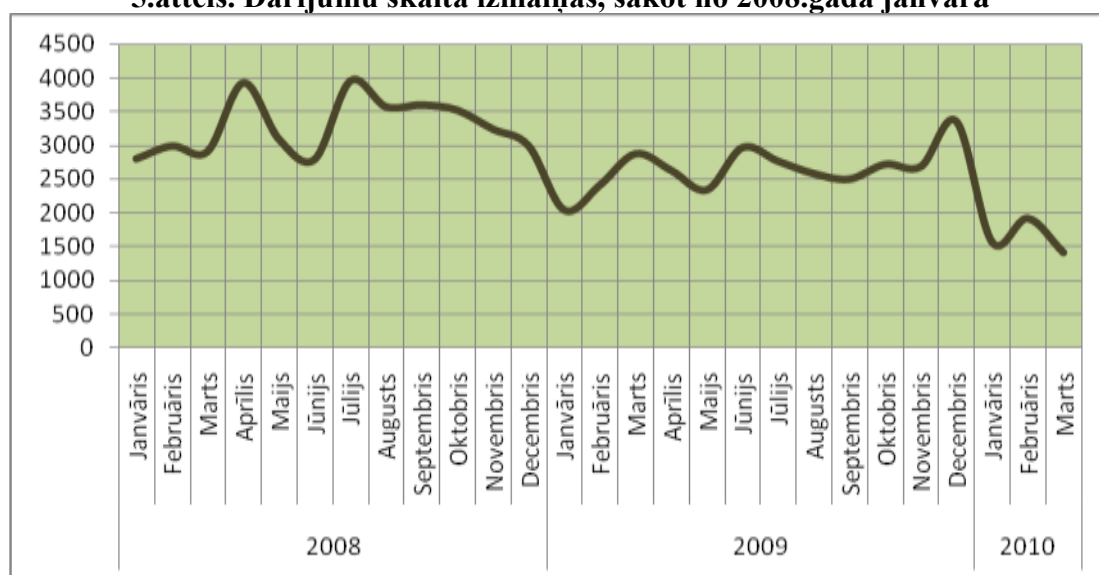
Analizējot vērtību attiecības atsevišķi darījumiem ar neapbūvētu zemi un darījumiem ar dzīvokļiem, konstatēts, ka kadastrālās vērtības ir jāaktualizē arī Rīgā un Jūrmalā, kur darījumu ar zemi vērtību attiecība ir 1.15, savukārt, Jēkabpilī un Valmierā ir jāaktualizē tikai ēku kadastrālās vērtības, jo zemes darījumu vērtību attiecība ir zem 0.9. Atsevišķās vērtību zonās zeme jāaktualizē arī Daugavpilī un Rēzeknē.

Vidēji visās teritoriju grupās kadastrālās vērtības ir zemākas nekā darījumu cenas. Tai pat laikā, vērtību attiecības darījumiem ar dzīvokļiem uzrādīja, ka kadastrālās vērtības ēkām ir jāaktualizē tādās pilsētās kā Aizkraukle, Ludza, Balvi un Līvāni.

Kopumā izanalizējot vērtību attiecības konstatēts, ka uz 2010.gada 1.janvāri prognozētais cenu kritums atbilst faktiskajai situācijai nekustamā īpašuma tirgū. Lai nodrošinātu kadastrālo vērtību objektivitāti un savstarpējo salīdzināmību visā valsts teritorijā, kā arī ņemot vērā 2009.gada 2.pusgadā notikušo cenu stabilizāciju, **kadastrālo vērtību samazinājums pieļaujams tikai konkrētās vērtību zonās atbilstoši jaunākajai nekustamā īpašuma tirgus informācijai.**

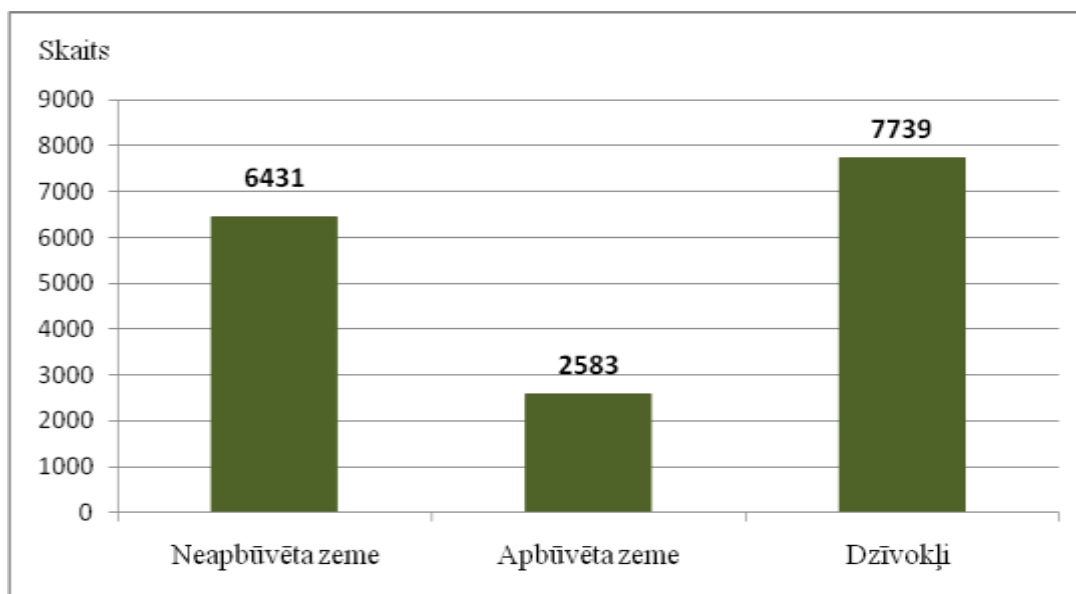
Tāpat, cenu izmaiņu un vērtību attiecību analīzei izmantotā informācija liecina par būtisku nekustamā īpašuma tirgus aktivitātes samazināšanos (5.attēls).

5.attēls. Darījumu skaita izmaiņas, sākot no 2008.gada janvāra

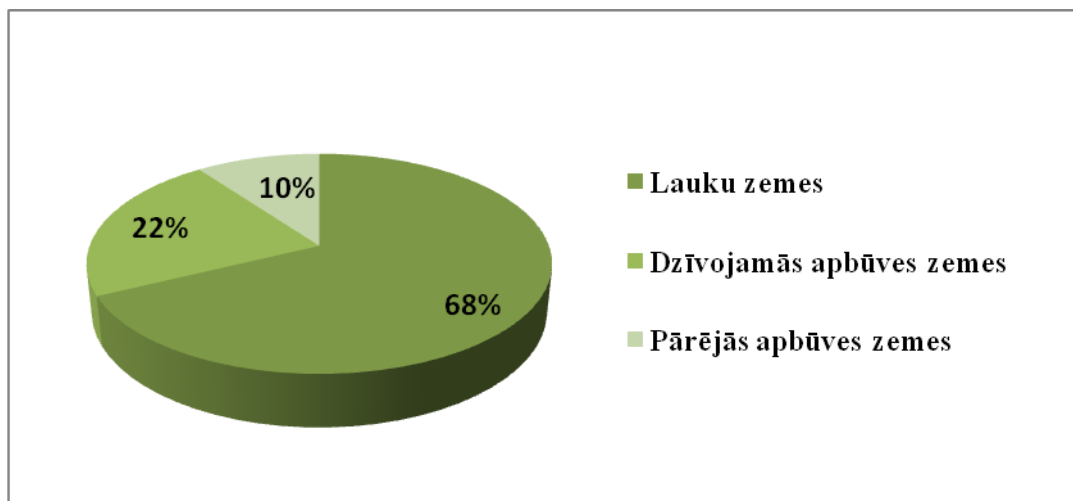


Darījumu skaits 2009.gada 2.pusgadā visā valstī ir ~16700, no kuriem lielākais īpatsvars pēc darījuma objekta sastāva ir darījumi ar neapbūvētu zemi un darījumi ar dzīvokļiem (6.attēls). Savukārt, 63% no nekustamā īpašuma darījumiem ar neapbūvētu zemi, ir darījumi ar lauksaimniecības zemēm (7.attēls).

6.attēls. Pēc 2009.gada 1.jūlija notikušo darījumu skaita sadalījums pēc darījuma objekta sastāva



7.attēls. Pēc 2009.gada 1.jūlija notikušo darījumu ar neapbūvētu zemi skaita sadalījums pa īpašumu grupām



Kadastrālo vērtību bāzes izmaiņas 2011.gadā.

DZĪVOJAMĀS APBŪVES NEKUSTAMO ĪPAŠUMU GRUPA

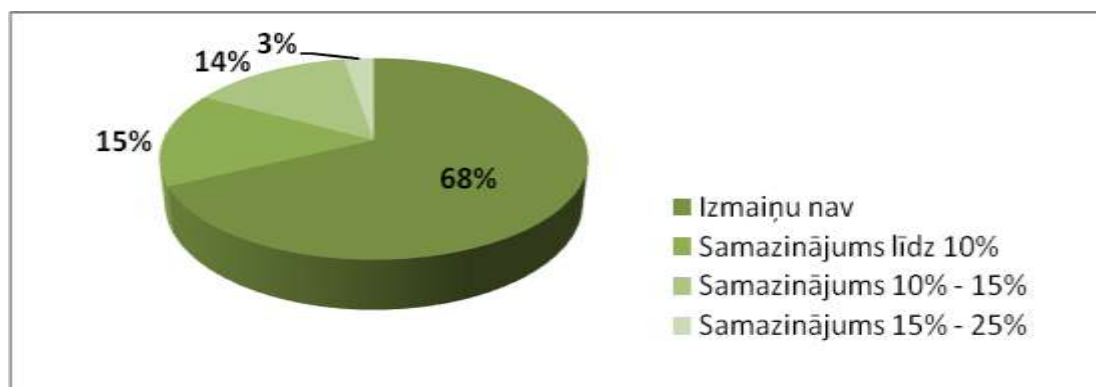
Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst pieci nekustamā īpašuma lietošanas mērķi (turpmāk – lietošanas mērķis) no individuālās dzīvojamo māju apbūves zemes un daudzdzīvokļu māju apbūves zemes lietošanas mērķu grupām. Savukārt, no ēku tipiem nekustamo īpašumu grupā ietilpst individuālās, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tipu grupas, kā arī palīgēkas – kopumā 15 ēku tipi. Lai novērtētu dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas objektus, tiek izmantots dzīvojamo māju apbūves zonējums, kas izstrādāts 2007.gadā. Vērtību zonējums sastāv no 1302 vērtību zonām.

Zemes vērtību bāze

Visiem lietošanas mērķiem tiek noteikta bāzes vērtība, savukārt, standartplatība – tikai lietošanas mērķim „Individuālo dzīvojamo māju apbūve” (turpmāk arī – individuālās apbūves zeme). Pilsētās un bijušā Rīgas rajona lauku pašvaldībās standartplatība ir 1500m². Lielākajā daļā lauku pašvaldību standartplatība ir 2000m² (Nīcas, Rucavas, Sakas Vērgales, Jūrkalnes un Užavas pagastos – 5000m², Kolkas, Mērsraga un Rojas pagastos – 3000m², Baldones un Krimuldas pagastā – 2500m²). Zemes vienības platībai, kas pārsniedz standartplatību, piemērojamie standartplatību korekcijas koeficienti ir diapazonā no 0.4 – 0.8. Standartplatības un standartplatību korekcijas koeficienti uz 2011.gadu netiek mainīti.

Individuālās apbūves zemes bāzes vērtības, salīdzinājumā ar spēkā esošajām, valstī vidēji samazinās par 4%. No 1302 vērtību zonām 882 zonās zemes bāzes vērtības nemainās. 198 vērtību zonās zemes bāzes vērtību samazinājums ir līdz 10%, 187 vērtību zonās samazinājums ir no 10 – 15% un tikai 35 vērtību zonās samazinājums ir robežās no 15%-25%. 8.attēlā parādīts dzīvojamo māju apbūves zonējuma vērtību zonu procentuālais sadalījums atkarībā no individuālās apbūves zemes bāzes vērtību izmaiņu apmēra.

8.attēls. Vērtību zonu sadalījums atkarībā no individuālās apbūves zemes bāzes vērtību izmaiņām



Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību samazinājums, atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai un noteiktajām vērtību attiecībām, no republikas pilsētām ir Rīgā (izņemot atsevišķas zonas, piemēram – Vecrīgu, „Kluso” centru, arēnas „Rīga” rajonu, Ķīpsalas piekrastes zonu), Jūrmalā (izņemot piekrastes zonas ar bāzes vērtību virs 45.00 Ls/m²), Jelgavā (izņemot centru), visā Liepājā, trīs Ventspils zonās un Rēzeknes centra zonās.

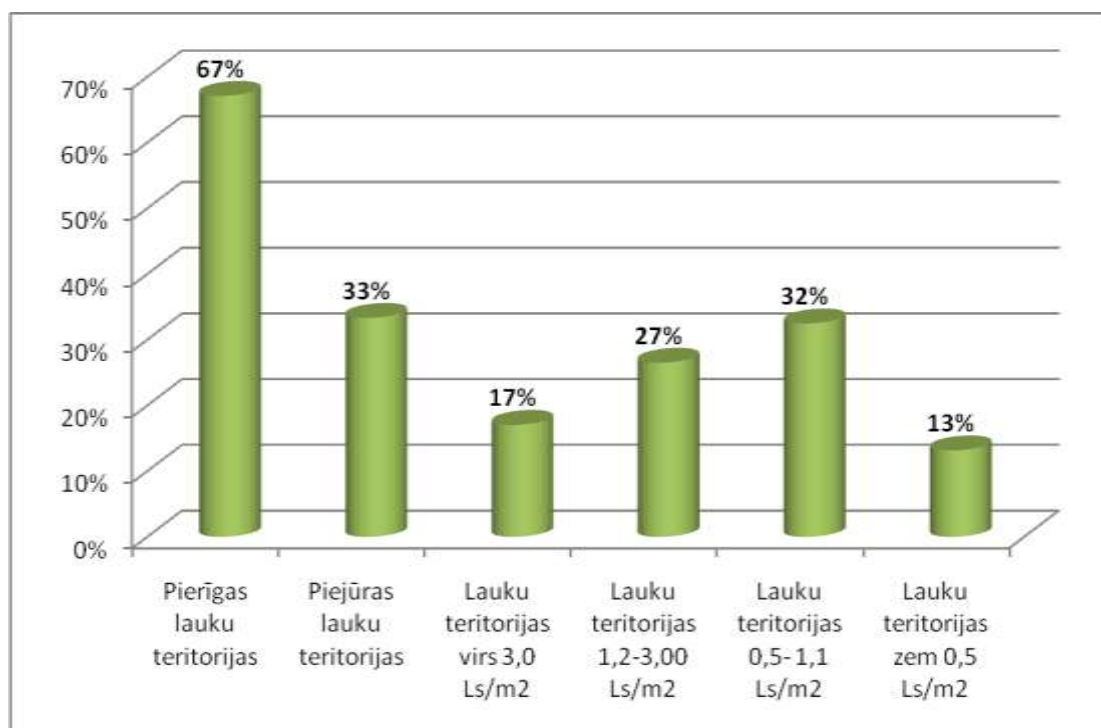
Pilsētu grupā, kur maksimālā zemes bāzes vērtība ir virs 5.0Ls/m², zemes bāzes vērtību samazinājums ir Salaspilī, Saulkrastos, Siguldā, Tukumā un Grobiņā, kā arī divās Aizkraukles un Baložu zonās, un vienā Ogres zonā.

Pilsētu grupā, kur maksimālā zemes bāzes vērtība ir no 1.3–5.0Ls/m², zemes bāzes vērtību samazinājums ir Vangažos un atsevišķās zonās Gulbenē, Madonā un Lielvārdē (pamatā pilsētas nomales zonas). Saldus pilsētā vērtības samazinājums ir arī pilsētas centra zonā.

Pilsētu grupā, kur maksimālā zemes bāzes vērtība ir zem 1.3Ls/m², zemes bāzes vērtību samazinājums ir Aizputē, Brocēnos, Durbē, Kandavā, Piltenē, Priekulē, Valdemārpilī, Sabilē, Skrundā, Stendē, Subatē, Pļaviņās, Jaunjelgavā, Ilūkstē un Līgatnē.

Lauku teritorijās visvairāk zemes bāzes vērtības samazinās Pierīgas lauku teritorijās, kur izaugsmes laikā bija visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus un šobrīd ir vislielākais apbūves zemes piedāvājums. Tāpat arī vērtību samazinājums ir lauku teritoriju zonās, kas robežojas ar citām republikas pilsētām, kā arī ar bijušajiem rajonu centriem, kur krītoties pieprasījumam pēc apbūves zemēm pie esošā piedāvājuma līmeņa, cenas samazinās. Savukārt, piejūras lauku teritorijās zemes bāzes vērtības samazinās no jūras attālākajās zonās, bet piekrastē – saglabājas esošajā vērtību līmenī. 9.attēlā parādīts dzīvojamo māju apbūves zonējuma vērtību zonu īpatsvars, kurās ir individuālās apbūves zemes bāzes vērtību samazinājums, pa lauku teritoriju grupām.

9.attēls. Zonu īpatsvars, kurās ir individuālās apbūves zemes bāzes vērtību samazinājums, pa lauku teritoriju grupām

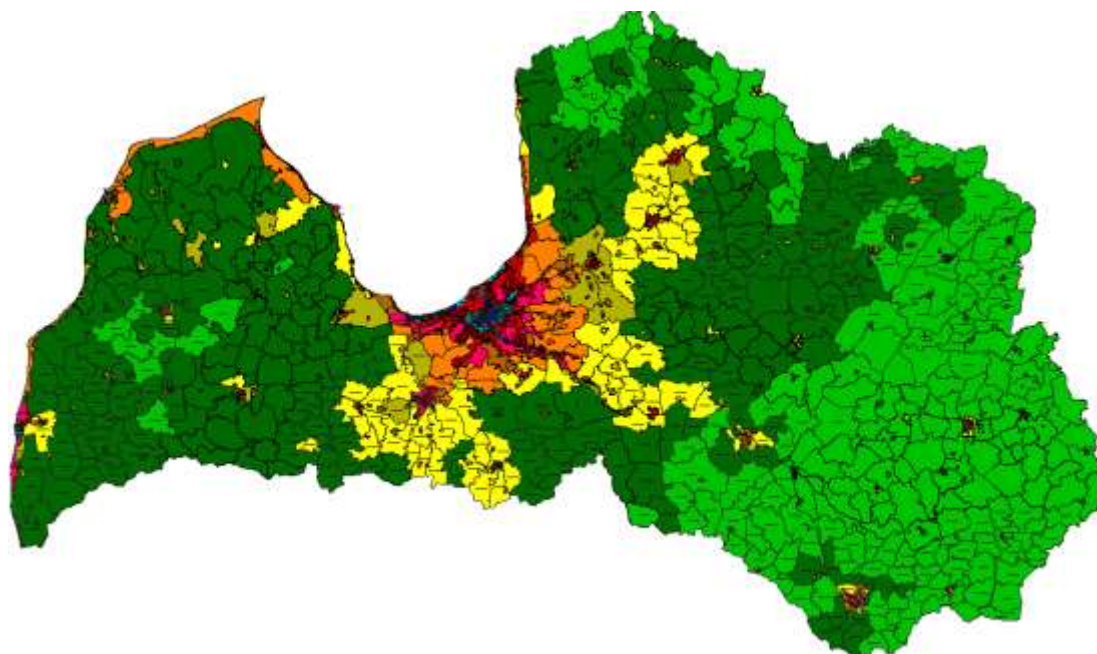


Analizējot dažādiem lietošanas mērķiem atbilstošu zemju vērtību līmeņu savstarpējās sakarības nekustamā īpašuma tirgū, starp dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas lietošanas mērķiem noteiktas šādas likumsakarības:

- lietošanas mērķa „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.
- 10.attēlā parādīts pašvaldību sadalījums vērtību zonās ar atbilstošām individuālās apbūve zemes bāzes vērtībām, grupējot tās 14 vērtību intervālos (11.attēls).

10.attēls. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



11.attēls. Individuālo apbūve zemes bāzes vērtības (Ls/m²)

■	0.20-0.30	■	4.00-8.00
■	0.35-0.55	■	8.50-12.00
■	0.60-0.85	■	13.00-18.00
■	0.90-1.25	■	19.00-28.00
■	1.30-1.80	■	30.00-48.00
■	1.90-2.50	■	50.00-75.00
■	2.60-3.50	■	80.00-350.00

Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.20 Ls/m² līdz 350.00 Ls/m² (Vecrīga). Jūrmalā maksimālā zemes bāzes vērtība ir Lielupē un Dzintaros (piejūras teritorija ar pirmo apbūves līniju) – 90.00 Ls/m², savukārt, Rīgā – Mežaparkā – 65.00 Ls/m².

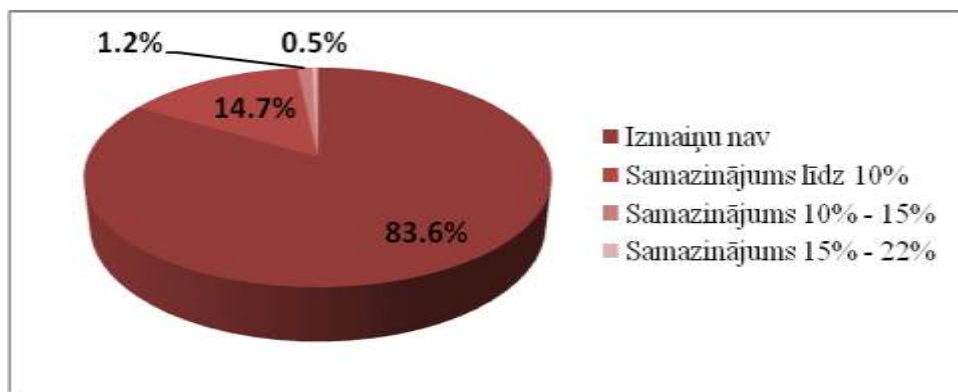
Lietošanas mērķa „Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.20 Ls/m² līdz 400.00 Ls/m² (Vecrīga).

Ēku vērtību bāze

Tāpat kā zemei, arī ēkām bāzes vērtības tiek noteiktas visiem ēku tipiem, bet standartapjoms un vērtību samazinošais korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, noteikts atsevišķiem ēku tipiem: „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m²” – standartapjoms 140 vai 160 m², korekcijas koeficients attiecīgi 0,7 vai 0,8 un ēku tipam „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra–koka ārsienām” – standartapjoms 180 vai 270 m², korekcijas koeficients 0,9. Standartapjoms un vērtību samazinošais korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, mainīti netiek.

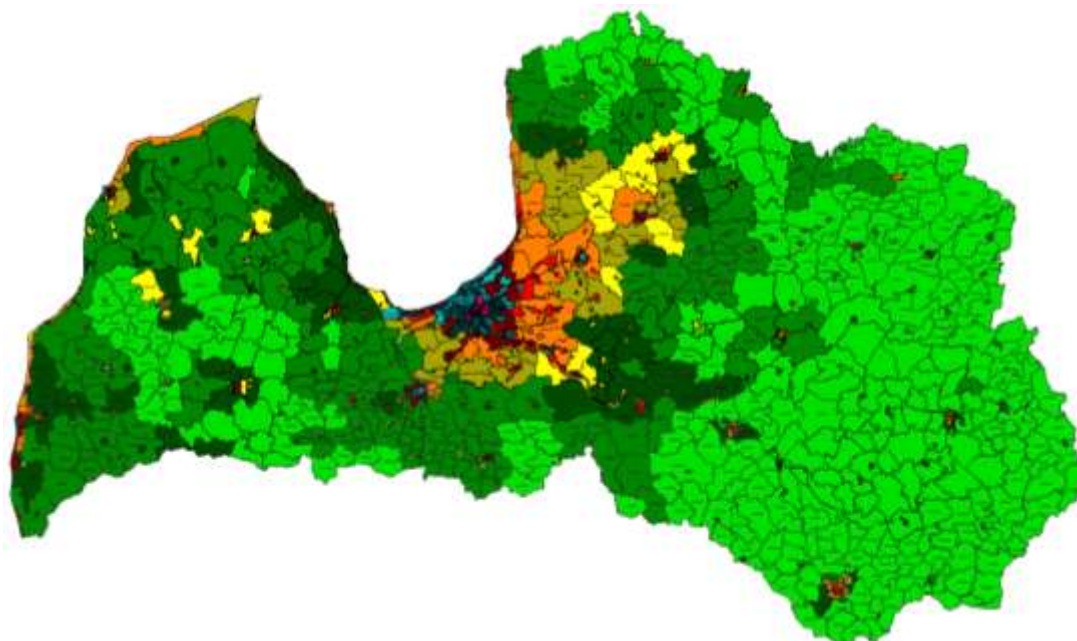
Vidējais ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra – koka ārsienām” (turpmāk – individuālās dzīvojamās mājas) bāzes vērtību samazinājums, salīdzinājumā ar spēkā esošajām bāzes vērtībām, ir ~2%. 12.attēlā parādīts dzīvojamo māju apbūves zonējuma vērtību zonu procentuālais sadalījums atkarībā no individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību izmaiņu apmēra.

12.attēls. Vērtību zonu sadalījums atkarībā no individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību izmaiņām
















Republikas pilsētās individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtības samazinās praktiski visās pilsētās, izņemot Rīgu. No pārējām pilsētām lielākais bāzes vērtību samazinājums (15 -22%) ir Balvos, Ludzā un Līvānos. 13.attēlā parādīts pašvaldību sadalījums vērtību zonās ar atbilstošām individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtībām, grupējot tās 13 vērtību intervālos (14.attēls).

13.attēls. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību valsts pārskata karte



14.attēls. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtības (Ls/m²)

	16.00-25.00		
	26.00-35.00		125.00-150.00
	36.00-45.00		155.00-175.00
	46.00-55.00		180.00-200.00
	60.00-65.00		205.00-265.00
	70.00-95.00		270.00-330.00
	100.00-120.00		335.00-525.00

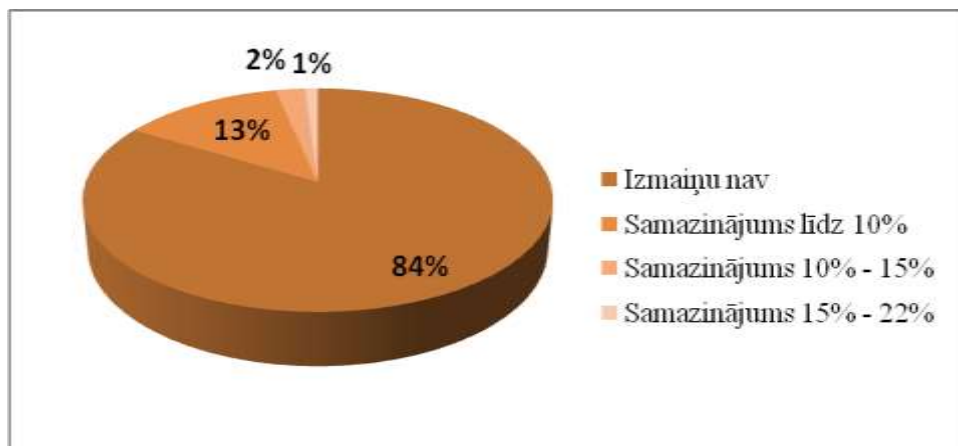
Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību diapazons valstī ir no 16.00 Ls/m² līdz 525.00 Ls/m² (Vecrīga). Jūrmalā maksimālā bāzes vērtība ir Lielupē, Dzintaros, Dubultos, Majoros (piejūras teritorija ar pirmo apbūves līniju) – 385.00 Ls/m². Rīgā – Mežaparkā – 315.00 Ls/m².

Vidējais ēku tipa „Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas” (turpmāk – daudzdzīvokļu māja) bāzes vērtību samazinājums, salīdzinājumā ar spēkā esošajām, līdzīgi kā individuālām dzīvojamām mājām, ir 2%.

No 1302 vērtību zonām 1089 zonās bāzes vērtības nemainās. 169 vērtību zonās bāzes vērtību samazinājums ir līdz 10%, 31 vērtību zonās samazinājums ir no 10 – 15% un 13 vērtību zonās samazinājums ir no 15 – 22%.

15.attēlā parādīts dzīvojamo māju apbūves zonējuma vērtību zonu procentuālais sadalījums atkarībā no daudzdzīvokļu māju bāzes vērtību izmaiņu apmēra.

15.attēls. Vērtību zonu sadalījums atkarībā no daudzdzīvokļu māju bāzes vērtību izmaiņām



Atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai (darījumi ar dzīvokļiem) un noteiktajām vērtību attiecībām, daudzdzīvokļu māju bāzes vērtības par 10% samazinās visā Liepājā, Ventspilī, Jelgavā un Valmierā. Rēzeknē visā pilsētā bāzes vērtība samazinās no 10 - 15%. Jēkabpilī un Jūrmalā samazinājums ir tikai atsevišķās vērtību zonās (Jūrmalā – Sloka un Kauguri). Rīgā un Daugavpilī daudzdzīvokļu māju bāzes vērtībās nesamazinās.

Pārējās pilsētās vislielākais bāzes vērtību samazinājums ir pilsētu grupā, kur maksimālā zemes bāzes vērtība ir no 1.3–5.0 Ls/m². Šajās teritorijās daudzdzīvokļu māju bāzes vērtības vairāk nekā par 15% samazinās Balvos, Ludzā, Līvānos. Bāzes vērtības samazinās arī Alūksnē, Kuldīgā, Madonā, Limbažos, Preiļos, Saldū, Talsos, Smiltē un Valkā. Arī pārējo mazpilsētu grupās daudzdzīvokļu māju bāzes vērtību samazinājums ir vairāk nekā pusē no zonām pilsētu grupā, kur maksimālā zemes bāzes vērtība ir virs 5.0 Ls/m², bet pilsētu grupā, kur maksimālā zemes bāzes vērtība ir zem 1.3 Ls/m², samazinājums ir ~ 1/3 no visām vērtību zonām.

Lauku teritoriju grupās daudzdzīvokļu māju bāzes vērtību samazinājums ir tikai atsevišķās vērtību zonās (2% -13% no visām zonām) – pārsvarā piepilsētu zonās, kurās bija vērojams izteikts cenu kāpums 2006.gadā.

Daudzdzīvokļu māju bāzes vērtību diapazons valstī ir no 13.00 Ls/m² līdz 475.00 Ls/m² (Vecrīga).

Analizējot dažādo ēku tipu būvniecības izmaksu sakarības un nekustamā īpašuma tirgus informāciju starp dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku tiptiem ir noteiktas šādas likumsakarības:

- ēku tipu „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m²” 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 20% zemākas par individuālo dzīvojamo māju vērtībām.

Attiecīgi, minēto ēku tipu bāzes vērtības izmainītas tikai tajos gadījumos, ja attiecīgajā zonā samazinājusies individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtība.

Tāpat vērtību zonās, kurās samazinās daudzdzīvokļu māju bāzes vērtība, samazinās arī pārējo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tipu un dažādu sociālo grupu

kopdzīvojamās mājas tipa bāzes vērtības – saglabājot samazinājuma proporciju.
Palīgēku bāzes vērtības netiek mainītas.

KOMERCDARBĪBAS UN SABIEDRISKĀS APBŪVES NEKUSTAMO ĪPAŠUMU GRUPA

Komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst 12 lietošanas mērķi – viens lietošanas mērķu grupā „Komercedarbības objektu apbūves zeme”, astoņi lietošanas mērķu grupā „Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme” un trīs lietošanas mērķu grupā „Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme”. Savukārt, no ēku tiptiem nekustamo īpašumu grupā ietilpst kopumā 16 ēku tipi no ēku tipu grupām – „Viesnīcu ēkas”, „Citas īslaicīgas apmešanās ēkas”, „Biroju ēkas”, „Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas”, „Ēkas plašizklaides pasākumiem”, „Muzeji un bibliotēkas”, „Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas”, „Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas”, „Sporta ēkas”, „Kulta ēkas” un „Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas”.

Lai novērtētu komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas objektus, tiek izmantots komercobjektu apbūves zonējums, kas izstrādāts 2009.gadā. Vērtību zonējums sastāv no 1117 vērtību zonām.

Zemes vērtību bāze

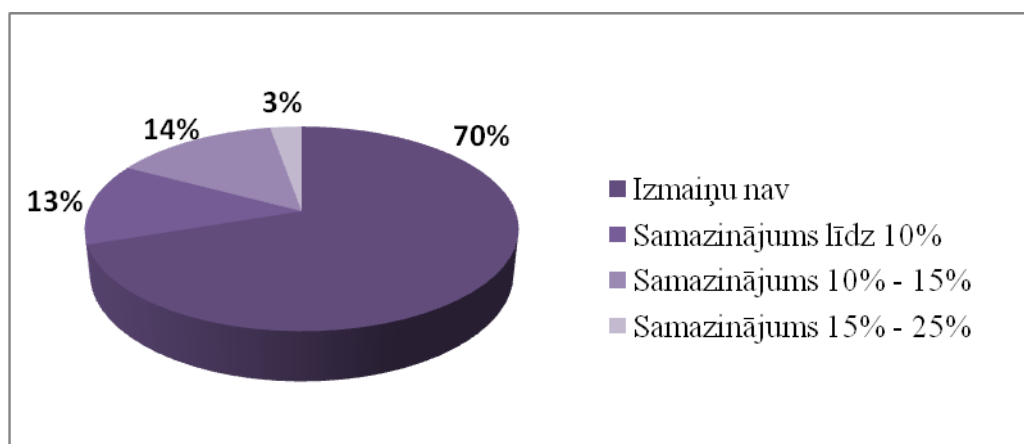
Lietošanas mērķa „Komercedarbības objektu apbūve” (turpmāk – komercobjektu apbūves zeme) zemes standartplatība pilsētu teritorijās noteikta 4000m², bet lauku teritorijās 5000m². Platībai, kas pārsniedz standartplatību tiek piemērots vērtību samazinošs koeficients. Komercobjektu apbūves zemes samazinošo koeficientu diapazons ir no 0.7 līdz 0.8.

Lietošanas mērķu grupas „Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme” zemes standartplatība gan pilsētās, gan laukos noteikta 10000m² 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 0.5, 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 komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā uz 2011.gadu netiek mainīti.

Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtības, salīdzinājumā ar spēkā esošajām, valstī vidēji samazinās par **3%**. No 1117 vērtību zonām 781 zonās zemes bāzes vērtības nemainās, 143 vērtību zonās zemes bāzes vērtību samazinājums ir līdz 10%, 155 vērtību zonās samazinājums ir no 10 – 15% un 38 vērtību zonās samazinājums ir no 15 – 25%. 16.attēlā parādīts komercobjektu apbūves zonējuma vērtību zonu procentuālais sadalījums atkarībā no komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību izmaiņu apmēra.

16.attēls. Vērtību zonu sadalījums atkarībā no komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību izmaiņām

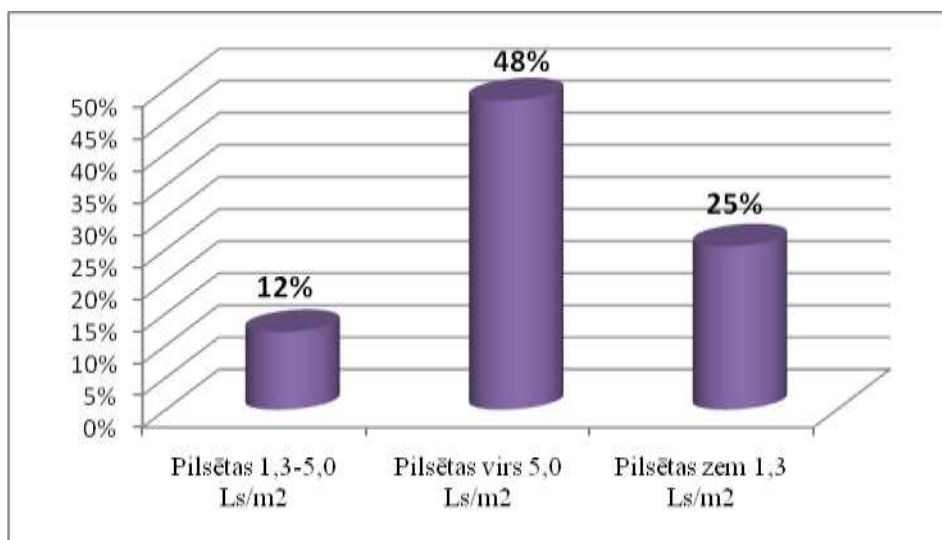


Atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai un noteiktajām vērtību attiecībām, komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību samazinājums republikas pilsētās vislielākais ir Liepājā (visās zonās), Rīgā vērtības samazinās 85% no visām zonām, Ventspilī – 64%, Jūrmalā un Rēzeknē 60%, Jelgavā – 50%, Daugavpilī vērtība samazinās vienā vērtību zonā (pilsētas nomalē), bet Valmierā un Jēkabpilī komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtības nemainās.

Pārējās pilsētās komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību samazinājums visvairāk ir to pilsētu grupā, kur minētā lietošanas mērķa zemes bāzes vērtības ir visaugstākās – proti grupā, kur maksimālā zemes bāzes vērtība ir virs 5.0 Ls/m² – samazinājums ir tādās pilsētās kā, piemēram, Aizkrauklē, Salaspilī, Saldū, Saulkrastos, Tukumā, Vangažos.

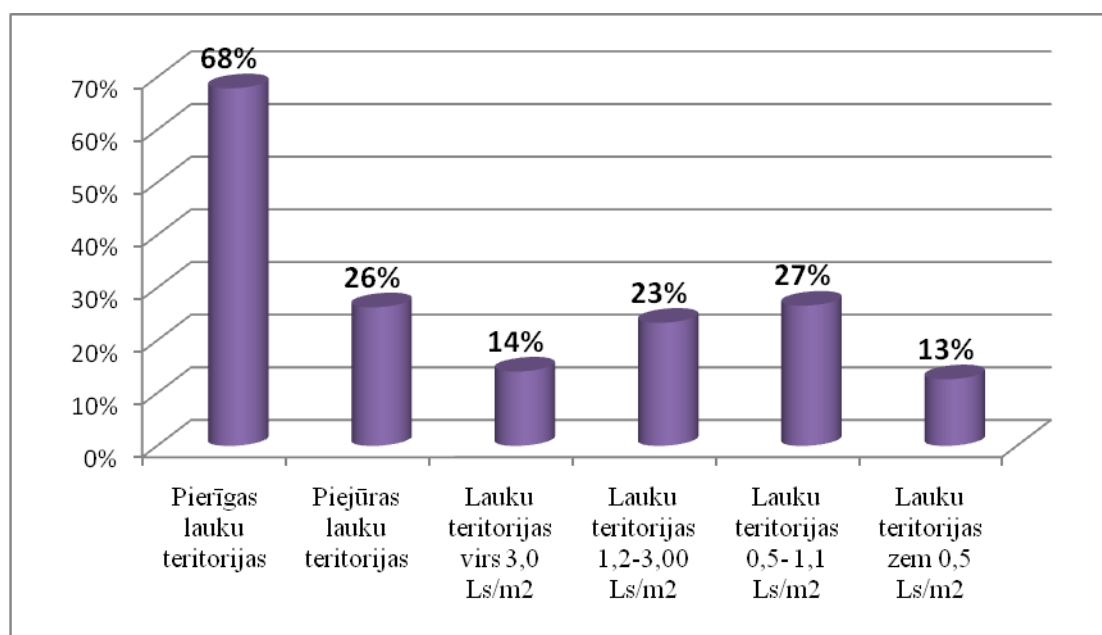
17.attēlā parādīts komercobjektu apbūves zonējuma vērtību zonu īpatsvars, kurās ir komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību samazinājums, pa pilsētu grupām.

17.attēls. Zonu īpatsvars, kurās ir komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību samazinājums, pa pilsētu grupām



Lauku teritorijās komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtības, tāpat kā individuālās apbūves zemes bāzes vērtības, visvairāk samazinās Pierīgas lauku teritorijās, lauku teritoriju zonās, kas robežojas ar citām republikas pilsētām un bijušajiem rajonu centriem, kā arī Piejūras lauku teritorijās. 18.attēlā parādīts komercobjektu apbūves zonējuma vērtību zonu īpatsvars, kurās ir komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību samazinājums, pa lauku teritoriju grupām.

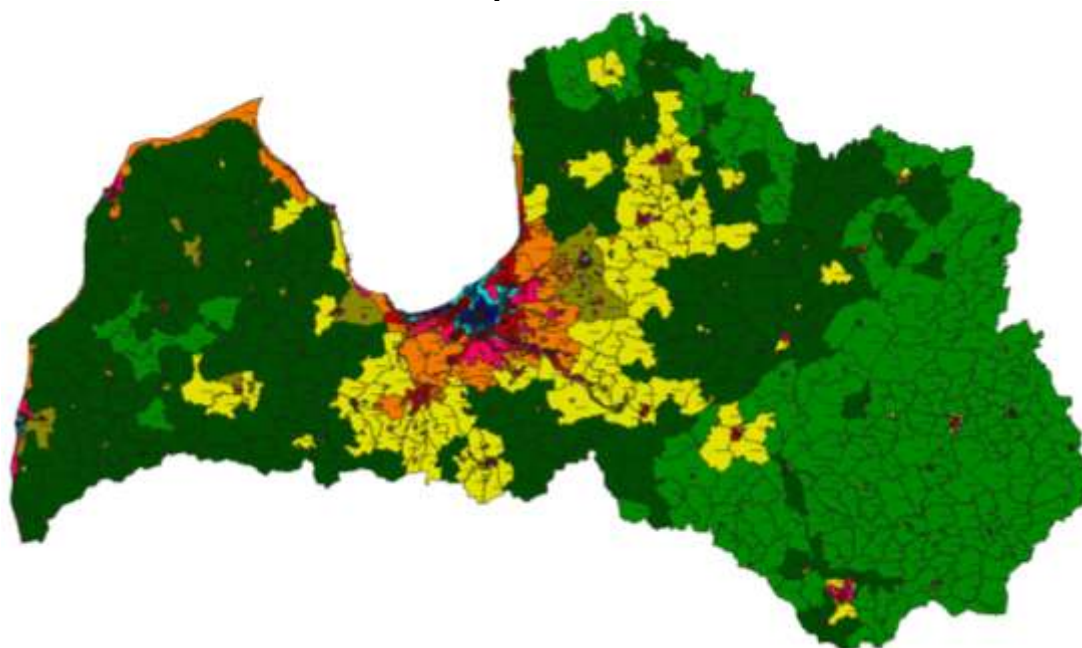
18.attēls. Zonu īpatsvars, kurās ir komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību samazinājums, pa lauku teritoriju grupām












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 laukos – attiecīgās lauku teritorijas augstākās kvalitātes grupas (VI) lauksaimniecībā izmantojamās zemes 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 laukos – attiecīgās lauku teritorijas augstākās kvalitātes grupas (VI) lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtībai. 19.attēlā parādīts pašvaldību sadalījums vērtību zonās ar atbilstošām komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtībām, grupējot tās 14 vērtību intervālos (20.attēls).

19.attēls. Komerccobjektu apbūves zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



20.attēls. Komerccobjektu apbūves zemes bāzes vērtības (Ls/m²)

	0.20-0.30		4.00-8.00
	0.35-0.55		8.50-12.00
	0.60-0.85		13.00-18.00
	0.90-1.25		19.00-28.00
	1.30-1.80		30.00-48.00
	1.90-2.50		50.00-75.00
	2.60-3.50		80.00-500.00

Komerccobjektu apbūves zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.20 Ls/m² līdz 500.00 Ls/m² (Vecrīga). Jūrmalā maksimālā bāzes vērtība ir – 80.00 Ls/m².

Ēku vērtību bāze

Komerccdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā pieciem ēku tiem: „Viesnīcu ēkas”, „Biroju ēkas”, „Tirdzniecības ēkas”, „Izglītības un zinātniskās pētniecības iestāžu ēkas” un „Ārstniecības un veselības aprūpes iestāžu ēkas” ir jau noteikts standartapjoms un vērtību samazinošs korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu. Visiem pieciem minētajiem ēku tiem standartapjoms noteikts 5000m² un samazinošais korekcijas koeficients noteikts 0,8. Noteiktais standartapjoms un vērtību samazinošais korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, mainīti netiek.

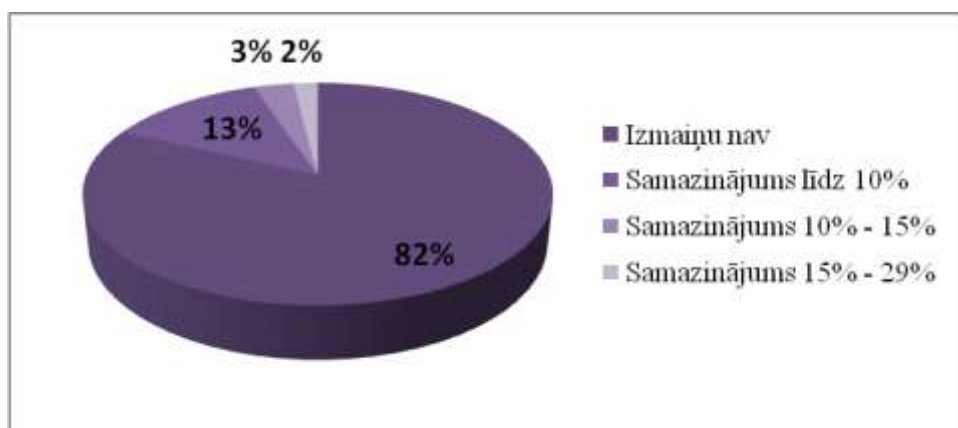
Papildus uz 2011.gadu ir noteikts standartapjoms ēku tipam „Atpūtas ēkas” (īrējamas ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai, tūristu apmetnes, bērnu vai ģimeņu brīvdienu apmetnes un kempingi). Atbilstoši Kadastra IS informācijai, šī tipa ēkas

sastopamas ar platību līdz 40 m², tai pat laikā ir reģistrētas šāda veida ēkas ar platībām no 200 – 300 m². Lai korekti novērtētu gan mazās, gan lielās ēkas, standartplatība noteikta 40 m², bet samazinošais korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu noteikts 0.5.

Atbilstoši vērtību attiecību analīzei un jaunākajai nekustamā īpašuma tirgus informācijai, uz 2010.gadu prognozētais vērtību kritums ir bijis atbilstošs un cenu kritums jau ir ietverts kadastrālajās vērtībās. Ņemot vērā nekustamā īpašuma tirgus stabilizāciju 2009.gada 2.pusgadā, 916 vērtību zonās (no 1117 zonām) bāzes vērtības uz 2011.gadu komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku tipiem netiek samazinātas.

Vidējais ēku tipa „Biroju ēkas” (turpmāk – biroju ēka) bāzes vērtību samazinājums, salīdzinājumā ar spēkā esošajām bāzes vērtībām, ir ~2%. 21.attēlā parādīts komercobjektu apbūves zonējuma vērtību zonu procentuālais sadalījums atkarībā no biroju ēku bāzes vērtību izmaiņu apmēra.

21.attēls. Vērtību zonu sadalījums atkarībā no biroju ēku bāzes vērtību izmaiņām



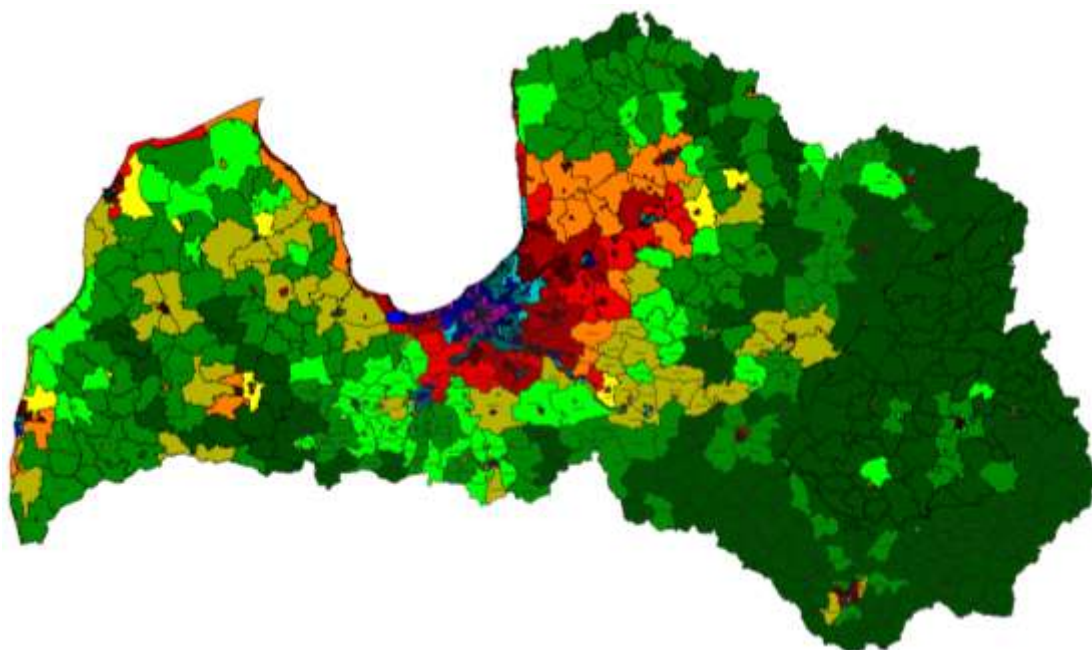
Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā ēku tipu bāzes vērtību samazinājums visās vērtību zonās ir tādās republikas pilsētās, kā Liepāja, Rēzekne, Ventspils un Jelgava. Rīgā un Jūrmalā bāzes vērtību samazinājums ir ~ 50% zonu, bet Daugavpilī, Jēkabpilī un Valmierā – samazinājuma nav.

No citām pilsētām visvairāk zonu, kur samazinās komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku tipu bāzes vērtības, ir pilsētu grupā, kur maksimālā zemes bāzes vērtība ir virs 5.0Ls/m², tas ir piemēram, Bauska, Cēsis, Saulkrasti, Sigulda, Pāvilosta, Grobiņa.

Lauku teritoriju grupā visvairāk zonu ar vērtību samazinājumu ir Pierīgas pašvaldībās un lauku teritorijās, kurās individuālās apbūves zemes bāzes vērtība ir robežās 1.2–3.0Ls/m² (pārsvarā bijušo rajonu centru pilsētām piegulošās zonās).

22.attēlā parādīts pašvaldību sadalījums vērtību zonās ar atbilstošām biroju ēku bāzes vērtībām, grupējot tās 13 vērtību intervālos (23.attēls).

22.attēls. Biroju ēku bāzes vērtību
valsts pārskata karte



23.attēls. Biroju ēku bāzes vērtības(Ls/m²)

14.00-15.00	65.00-80.00
16.00-20.00	85.00-100.00
21.00-25.00	105.00-125.00
26.00-30.00	130.00-150.00
31.00-35.00	155.00-175.00
36.00-40.00	180.00-220.00
41.00-45.00	230.00-300.00
50.00-60.00	320.00-480.00

Biroju ēku bāzes vērtību diapazons valstī ir no 14.00 Ls/m² līdz 480.00 Ls/m² (Vecrīga).

Pārējo komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku tipu bāzes vērtības noteiktas proporcionāli biroju ēku bāzes vērtību samazinājumam.

RŪPNIECĪBAS APBŪVES NEKUSTAMO ĪPAŠUMU GRUPA

Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst 15 lietošanas mērķi no lietošanas mērķu grupām „Ražošanas objektu apbūves zeme”, „Satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme”, „Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zeme” un “Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas”. Savukārt, no ēku tipiem nekustamo īpašumu grupā ietilpst kopumā 27 ēku tipi no ēku tipu grupām „Rūpnieciskās ražošanas ēkas” (10), „Sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tām saistītās ēkas” (5), „Garāžu ēkas” (3), „Rezervuāri, bunkuri, silosi un noliktavas”(9).

Lai novērtētu rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas objektus, tiek izmantots rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējums, kas izstrādāts 2008.gadā un sastāv no 783 vērtību zonām.

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” ir noteiktas standartplatības. Noteiktās standartplatības ir šādas:

- Rīgā, Jūrmalā, Liepājā, Ventspilī, Jelgavā un Daugavpilī – 3000 m²;
- pārējās pilsētās, bijušā Rīgas rajona lauku pašvaldībās (izņemot Mori), piejūras pašvaldībās – no Kolkas līdz Skulteī, Tīnūžu pagastā, Cenu un Ozolnieku pagastos– 5000 m²;
- pārējās lauku pašvaldībās – 10000 m².

Platībai, kas pārsniedz standartplatību, tiek piemērots vērtību samazinošs koeficients. Bāzes vērtību un standartplatības korekcijas koeficienta skaitlisko lielumu galvenās likumsakarības parādītas 24.attēlā.

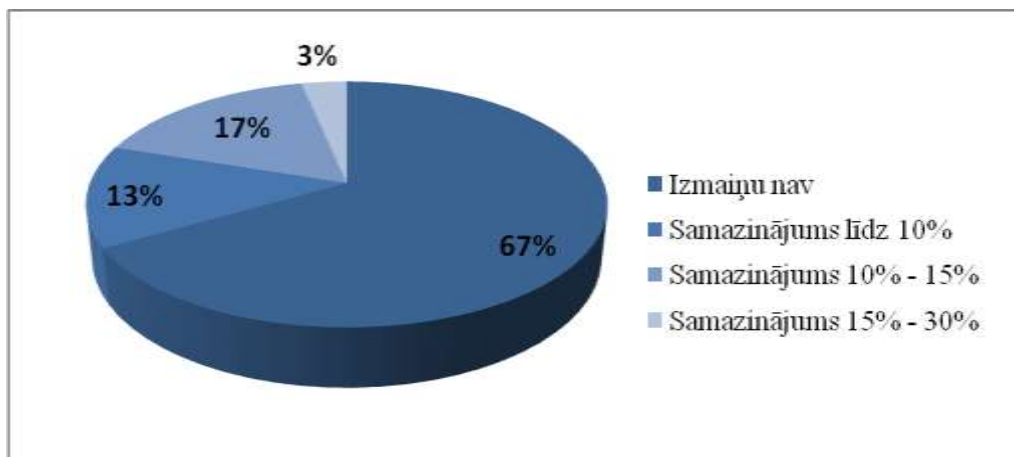
24.attēls. Ražošanas objektu zemes standartplatības korekcijas koeficients pie dažādām bāzes vērtībām

Bāzes vērtību amplitūda	Standartplatības m ²		
	3000	5000	10000
Korekcijas koeficients			
0,20 - 0,35 Ls	–	0,80	0,50
0,35 - 0,85 Ls	–	0,75	0,45
0,80 - 1,60 Ls	0,80	0,70	0,40
1,40 - 2,80 Ls	0,70	0,60	0,30
1,60 - 4,80 Ls	–	0,55	–
2,40 - 5,50 Ls	0,65	–	–
4,80 - 8,00 Ls	0,60	0,50	–
6,50 - 12,00 Ls	0,50	0,40	–
12,00 - 20,00 Ls	0,45	–	–
20,00 - 32,00 Ls	0,40	–	–
35,00 - 60,00 Ls	0,35	–	–
65,00 - 90,00 Ls	0,32	–	–
180,00 - 280,00 Ls	0,20	–	–

Standartplatības un standartplatību korekcijas koeficienti uz 2011.gadu netiek mainīti.

Ražošanas objektu zemes bāzes vērtības, salīdzinājumā ar spēkā esošajām, valstī vidēji samazinās par **4%**. No 783 vērtību zonām 522 zonās zemes bāzes vērtības nemainās, 105 vērtību zonās zemes bāzes vērtību samazinājums ir līdz 10%, 130 vērtību zonās samazinājums ir no 10- 15% un 26 vērtību zonās samazinājums ir no 15 - 30%. 25.attēlā parādīts rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējuma vērtību zonu procentuālais sadalījums atkarībā no ražošanas objektu zemes bāzes vērtību izmaiņu apmēra.

25.attēls. Vērtību zonu sadalījums atkarībā no ražošanas objektu zemes bāzes vērtību izmaiņām



Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību samazinājums republikas pilsētās vislielākais ir Liepājā (visās zonās), Rīgā vērtības samazinās 92% no visām zonām, Jūrmalā – 82%, Ventspilī un Rēzeknē – 75%, Jelgavā – 50%, vienā vērtību zonā vērtība samazinās Daugavpilī (pilsētas nomalē) un Jēkabpilī (vecpilsētas teritorijā), bet Valmierā zemes bāzes vērtība nemainās.

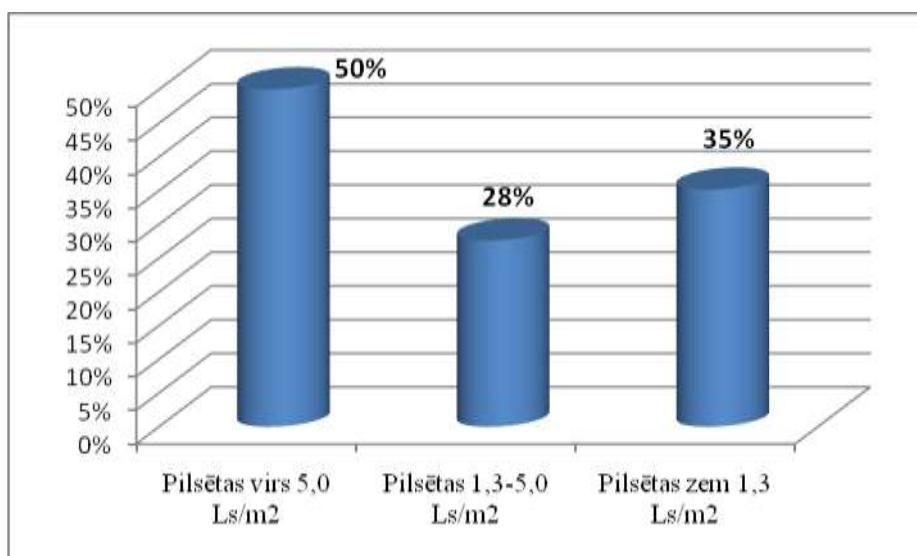
Pilsētu grupā, kur maksimālā zemes bāzes vērtība ir virs 5.0 Ls/m², zemes bāzes vērtību samazinājums ir Salaspilī, Saulkrastos, Siguldā, Tukumā, Grobiņā, Aizkrauklē un Pāvilostā.

Pilsētu grupā, kur maksimālā zemes bāzes vērtība ir no 1.3–5.0 Ls/m², zemes bāzes vērtību samazinājums visā pilsētā ir Vangažos, Madonā, Kuldīgā, Talsos un Saldū, savukārt, Gulbenē – vienā vērtību zonā.

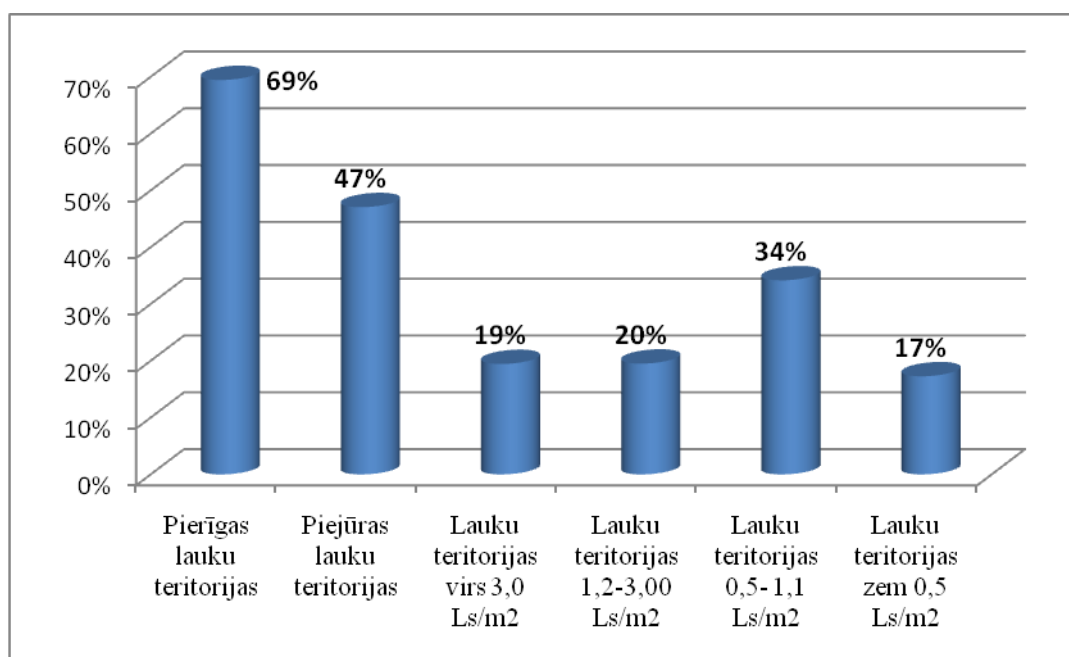
Pilsētu grupā, kur maksimālā zemes bāzes vērtība ir zem 1.3 Ls/m², zemes bāzes vērtību samazinājums ir Aizputē, Brocēnos, Durbē, Kandavā, Piltenē, Priekulē, Valdemārpilī, Sabilē, Skrundā, Stendē, Subatē un Līgatnē.

Lauku teritorijās procentuāli visvairāk zonās (69%) zemes bāzes vērtības samazinās Pierīgas lauku teritorijās. Piejūras lauku teritorijās zemes bāzes vērtības samazinās no Rucavas līdz Kolkai visās zonās, savukārt no Rojas līdz Lapmežciemam – no jūras attālākajās zonās. 26.attēlā parādīts rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējuma vērtību zonu īpatsvars, kurās ir ražošanas objektu zemes bāzes vērtību samazinājums, pa pilsētu grupām un 27.attēlā – pa lauku teritoriju grupām.

26.attēls. Zonu īpatsvars, kurās ir ražošanas objektu zemes bāzes vērtību samazinājums, pa pilsētu grupām



27.attēls. Zonu īpatsvars, kurās ir ražošanas objektu zemes bāzes vērtību samazinājums, pa lauku teritoriju grupām



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 dziļi vērtība netiek ņemta vērā) ir līdzvērtīga apkārtējai neapgūtai teritorijai, 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 laukos – attiecīgās

lauku teritorijas augstākās kvalitātes grupas (VI) lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtībai.

Lietošanas mērķu „Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve” un „Zivsaimniecību un zivjraudzētavu 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 laukos – divreiz augstāka kā attiecīgās lauku teritorijas augstākās kvalitātes grupas (VI) lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtība.

Lietošanas mērķa „Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūves zeme” apbūvētai teritorijas daļai atbilst rūpnieciskai ražošanai. Lielās platības, kur atrodas izgāztuves teritorijas, atbilst neapgūtām teritorijām. Zemes bāzes vērtība noteikta atbilstoši ražošanas objektu zemes bāzes vērtībām, piemērojot katrai teritorijai atbilstošo standartplatību. Platībai, kas pārsniedz standartplatību, vērtība atbilst lauksaimniecībā izmantojamās zemei.

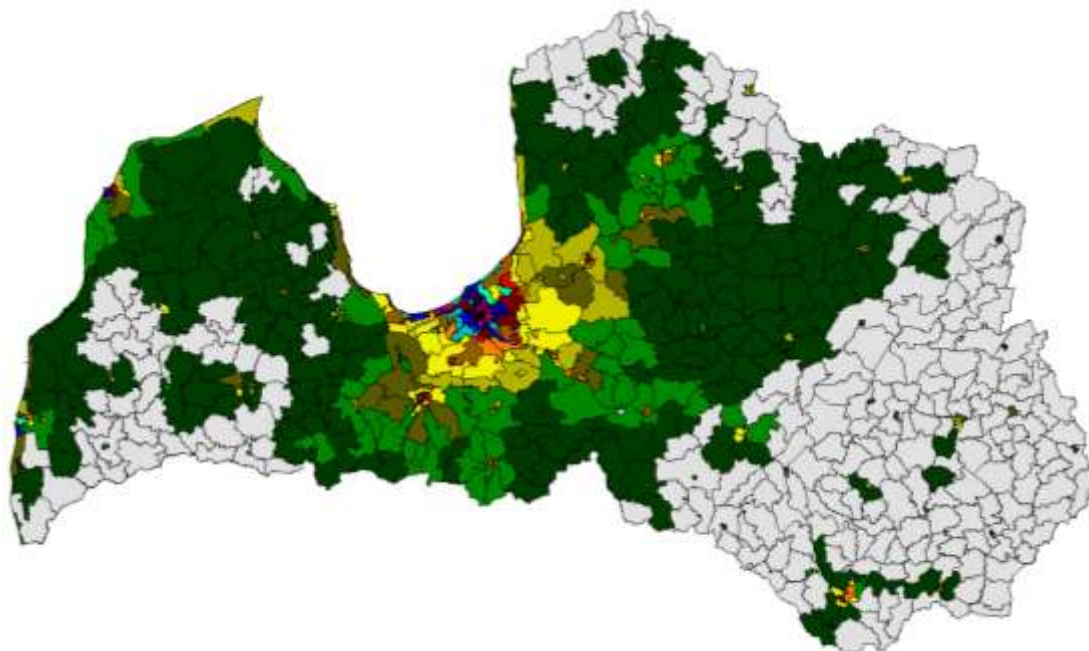
Lietošanas mērķu „Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā”, „Lidlauku apbūve”, „Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu 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 laukos – attiecīgās lauku teritorijas augstākās kvalitātes grupas (VI) lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtībai.

Lietošanas mērķa „Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve” zemes vērtība korelē 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 viena kvadrātmetra vērtība.

Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilstošajiem lietošanas mērķiem, zemes bāzes vērtību izmaiņas ir attiecīgi proporcionālas ražošanas objektu zemei vai lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” samazinājumam.

28.attēlā parādīts pašvaldību sadalījums vērtību zonās ar atbilstošām ražošanas objektu zemes bāzes vērtībām, grupējot tās 17 vērtību intervālos (29.attēls).

28.attēls. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību
valsts pārskata karte



29. attēls. Lietošanas mērķa „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve” zemes
bāzes vērtības (Ls/m²)

0.20-0.30	5.10-6.00
0.35-0.50	6.30-7.50
0.60-0.75	7.80-10.00
0.80-0.90	11.00-15.00
1.00-1.50	16.00-20.00
1.60-2.50	22.00-32.00
2.60-3.00	35.00-52.00
3.20-4.00	60.00-280.00
4.50-5.00	

Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.20 Ls/m² līdz 280.00 Ls/m² (Vecrīga).

Ēku vērtību bāze

Rūpnieciskās ražošanas apbūves nekustamo īpašumu grupā 11 ēku tiptiem ir noteikti standartapjomi un standartapjoma korekcijas koeficients (30.attēls) standartapjomi un standartapjoma korekcijas koeficienti uz 2011.gadu netiek mainīti.

30.attēls. Rūpniecības apbūves grupas ēku tipu standartapjomi un standartapjoma korekcijas koeficienti

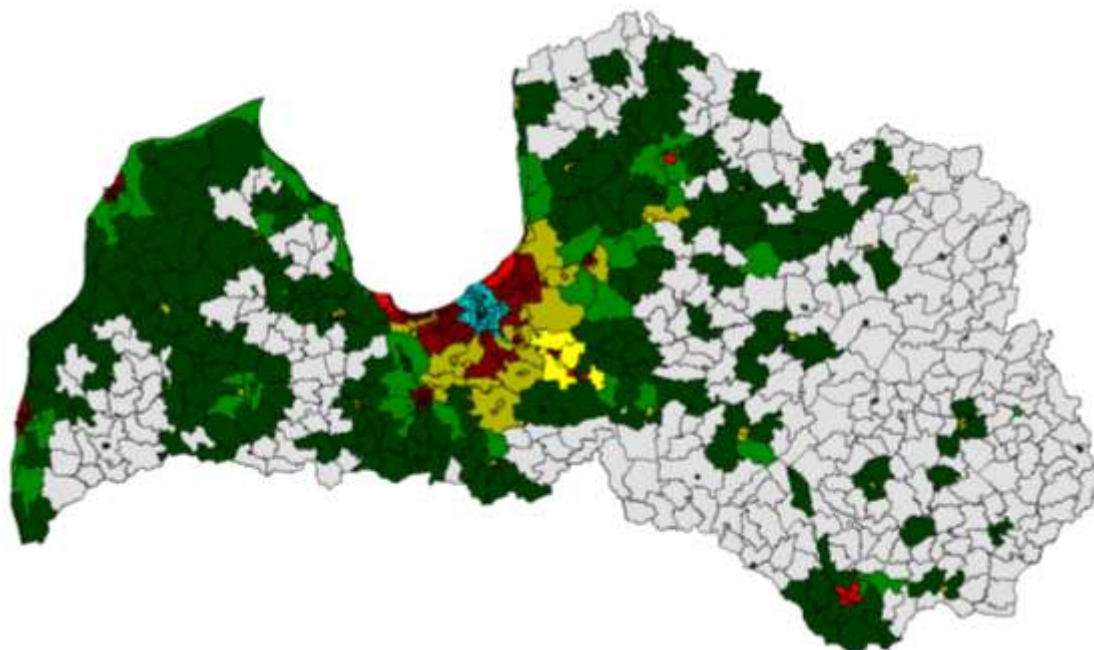
Tipa nosaukums	Standartapjoms	Standartapjoma korekcijas koeficients
Dzelzceļa transporta apkopes ēkas	1000 m ²	0,85
Dzelzceļa, lidostu, auto un ūdenstransporta pasažieru staciju ēkas	2500 m ²	0,8
Sakaru nodaļu, radiostaciju un televīzijas centru–studiju ēkas	2500 m ²	0,8
Smagās tehnikas garāžas	5000 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)	5000 m ²	0,75
Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m	5000 m ²	0,75
Katlumājas	2500 m ²	0,8
Ūdens attīrīšanas, filtrēšanas un nostādināšanas staciju ēkas	5000 m ²	0,75
Saldētavu ēkas, izņemot lauksaimniecības saldētavas	10000 m ³	0,8
Noliktavas	10000 m ³	0,8

Atbilstoši Ministra kabineta 2009.gada 22.decembra noteikumiem Nr.1620 „Noteikumi par būvju klasifikāciju” (turpmāk – Būvju klasifikācijas noteikumi), ēku tipu grupās „Sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tām saistītās ēkas”, „Rūpnieciskās ražošanas ēkas”, „Rezervuāri, bunkuri, silosi un noliktavas” ar 2010.gada 1.martu pievienoti jauni ēku tipi, kuri iepriekš tika klasificēti kā inženierbūves. Bāzes vērtības kadastrālās vērtības aprēķinam 2010.gadam pievienotajiem tiptiem tika noteiktas ar Ministra kabineta 2010.gada 23. februāra noteikumiem Nr.191 „Grozījumi Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi". Izstrādājot bāzes vērtības 2011.gadam, ēku tiptiem „Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri un tvertnes” (četri tipi atkarībā no būvtilpuma) bāzes vērtības (25.0 – 70.0 Ls/m³) ir samazinātas ~ 9% ņemot vērā bāzes vērtību noteikšanas precizitātes soli.

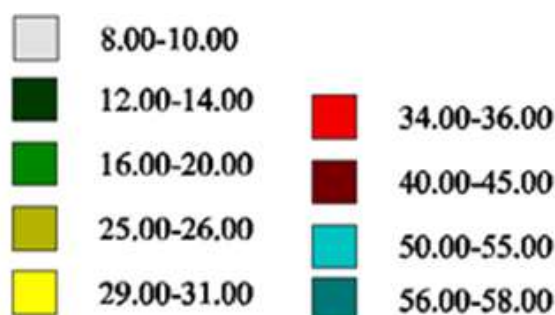
Pārējiem rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupā esošajiem tiptiem, ņemot vērā to, ka izstrādājot vērtību bāzi 2010.gada iespējama cenu kritums ir jau ņemts vērā, kā arī izvērtējot vērtību savstarpējās attiecības, ēku tipu bāzes vērtības uz 2011.gada 1.janvāri netiek mainītas.

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/m² līdz 58.00 Ls/m² (Vecrīga). 31.attēlā parādīts pašvaldību sadalījums 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 (32.attēls).

31.attēls. Ēku tipa „Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)” bāzes vērtību valsts pārskata karte



32.attēls. Ēku tipa „Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)” bāzes vērtības



LAUKU NEKUSTAMO ĪPAŠUMU GRUPA

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”. Savukārt, no ēku tiem nekustamo īpašumu grupā ietilpst 9 ēku tipi no ēku tipu grupas „Lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas”.

Lai novērtētu lauku nekustamo īpašumu grupas objektus, tiek izmantoti divi vērtību zonējumi – lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums un meža zemes

zonējums, kurus, atbilstoši Vērtēšanas noteikumos noteiktajam zonējumu izstrādes ciklam, izstrādā 2010.gadā. Saskaņā ar Vērtēšanas noteikumu 12.punktu, zonējumu vērtību zonu robežas nosaka pa republikas pilsētu, novada pilsētu un novadu pagastu robežām. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējumā, atbilstoši izmaiņām administratīvo teritoriju robežās, noteiktas 587 vērtību zonas.

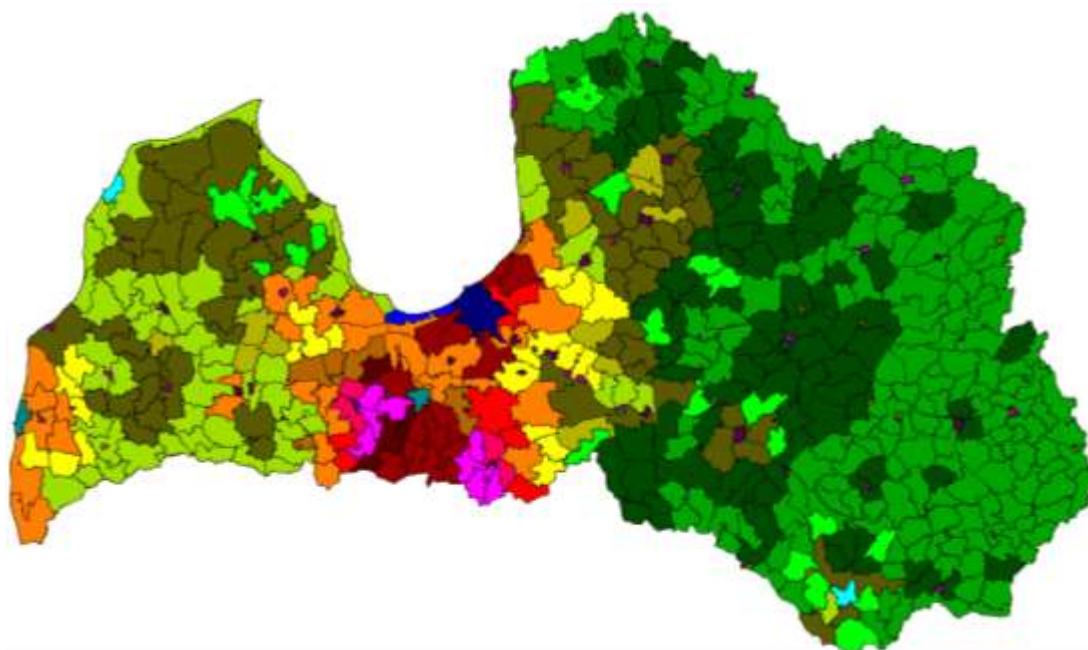
Zemes vērtību bāze

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību noteikšanai lauku teritorijas apvieno vērtību līmeņu grupās. Vienai lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību līmeņa grupai atbilst lauku teritorijas ar līdzīgu lauksaimniecībā izmantojamās zemes III kvalitātes grupas cenu līmeni. Izstrādājot lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējumu, esošo 12 vērtību līmeņu vietā ir noteikts 21 vērtību līmenis (14 vērtību līmeņi lauku teritorijās un 7 vērtību līmeņi pilsētās). No 511 lauku teritorijām 48 teritorijas paliek esošajā vērtību līmenī. (bāzes vērtības nemainās). Pārējās lauku teritorijās bāzes vērtības samazinās vidēji par 10% - vidējas kvalitātes zemēm.

No 76 pilsētu teritorijām 39 pilsētas paliek esošajā vērtību līmenī (pie bāzes vērtībām 0.10 un 0.15 Ls/m²). Bāzes vērtības pārējās pilsētās samazinās vidēji par 47%. Bāzes vērtības par 30 – 33% samazinājušās 9 pilsētās (tajā skaitā – Rīgā). Bāzes vērtības par 50% samazinājušās 25 pilsētās (tajā skaitā – Jūrmalā, Daugavpilī, Ventspilī). Bāzes vērtības par 63 – 70% samazinājušās Jelgavā, Liepājā un Rēzeknē. Papildus, kadastrālās vērtības 2011.gadā, aptuveni trešdaļā gadījumu, samazināsies tām lauku zemes vienībām, kurās ir reģistrēta dzīvojamā māja, jo 1000 m² šādos gadījumos tiek piemērota individuālās apbūves zemes bāzes vērtība, un tās, kā iepriekš minēts, samazinās 32% no visām vērtību zonām.

33.attēlā parādīts pašvaldību sadalījums vērtību zonās atbilstoši lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību līmeņiem. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības pa vērtību līmeņiem lauku teritorijās parādītas 34.attēlā, bet lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtības pilsētās 35.attēlā.

33.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes valsts pārskata karte



34.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības (Ls/ha) lauku teritorijās

Krāsa	Vērtību līmenis	I kvalitātes grupa [1;19]	II kvalitātes grupa [20;30]	III kvalitātes grupa [31;40]	IV kvalitātes grupa [41;50]	V kvalitātes grupa [51;60]	VI kvalitātes grupa [61;...]
	14	130	170	190	230	290	360
	13	160	210	230	270	330	410
	12	190	240	260	300	370	450
	11	210	270	300	340	410	470
	10	240	300	340	390	450	500
	9	280	340	380	440	500	570
	8	320	390	420	490	550	630
	7	360	430	460	530	600	670
	6	410	480	510	580	650	720
	5	450	510	560	630	700	760
	4	500	550	620	680	750	810
	3	550	600	670	730	800	880
	2	600	650	720	780	850	950
	1	650	700	760	830	920	1000

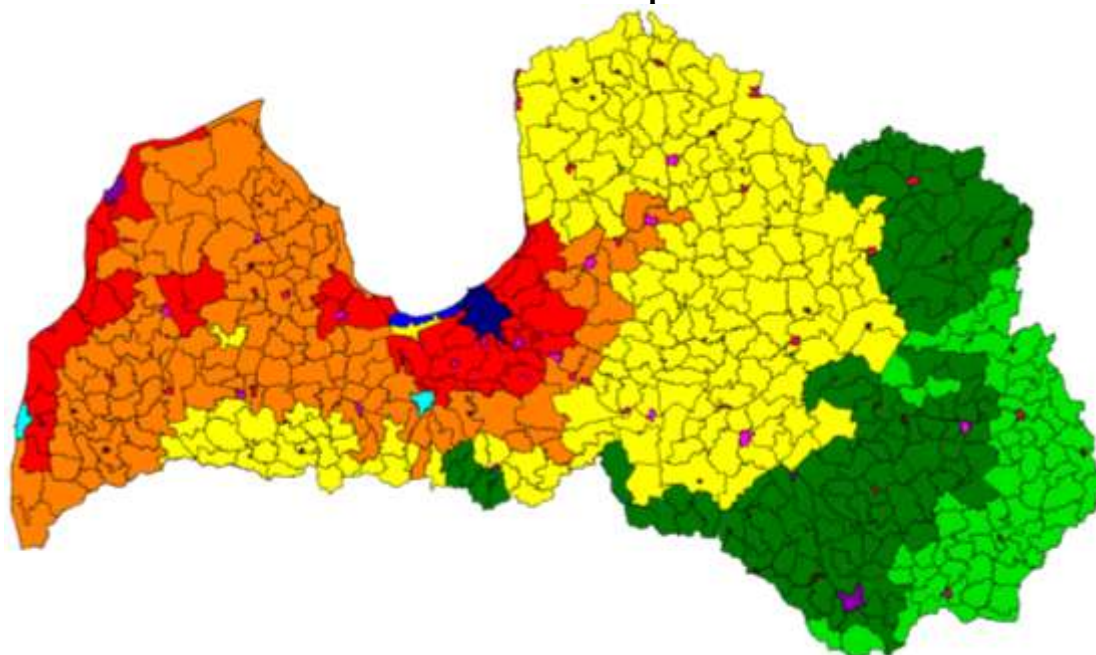
35.attēls. Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtības (Ls/m²) pilsētās

Krāsa	vērtību līmenis	BV
	21	0.05
	20	0.10
	19	0.15
	18	0.20
	17	0.30
	16	0.50
	15	0.70

Meža zemes bāzes vērtības uz 2011.gadu nemainās, jo galvenais meža zemes vērtību noteicošais rādītājs – kokmateriālu vidējās iepirkuma cenas Ls/m³, atbilstoši Zemkopības ministrijas iesniegtajai informācijai un Centrālās statistikas pārvaldes informācijai ir vidēji par 20% augstākas nekā 2005.-2006.gada iepirkuma cenas, no kurām noteiktas pašreiz spēkā esošās meža zemes bāzes vērtības.

36.attēlā parādīts pašvaldību sadalījums vērtību zonās atbilstoši meža zemes vērtību līmeņiem. Meža zemes bāzes vērtības pa vērtību līmeņiem lauku teritorijās parādītas 37.attēlā, bet lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība” bāzes vērtības pilsētās 38.attēlā.

36.attēls. Meža zemes valsts pārskata karte



37.attēls. Meža zemes bāzes vērtības (Ls/ha) lauku teritorijās

Krāsa	vērtību līmenis	[1;9] BV	[10;20] BV	[21;35] BV	[36;50] BV
Green	5	30	50	100	150
Dark Green	4	35	60	115	175
Yellow	3	40	65	130	195
Orange	2	45	70	145	215
Red	1	50	80	160	240

38.attēls. Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība” bāzes vērtības (Ls/m²) pilsētās

Krāsa	vērtību līmenis	BV
Dark Red	12	0.02
Bright Red	11	0.04
Magenta	10	0.05
Purple	9	0.06
Cyan	8	0.10
Blue	7	0.15
Dark Blue	6	0.20

Ēku vērtību bāze

Atbilstoši Būvju klasifikācijas noteikumiem, ēku tipu grupā „Lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas” ar 2010.gada 1.martu noteikti divi jauni ēku tipi – „Nojumes kažokzvēru sprostu izvietošana” un „Kūtsmēslu un vircas krātuves”. Bāzes vērtības 2010.gadam minētajiem tipiem noteiktas ar Ministra kabineta 2010.gada 23.

februāra noteikumiem Nr.191 „Grozījumi Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi"" („Nojumes kažokzvēru sprostus izvietotai” 1.50 – 12.00 Ls/m² un „Kūtsmēslu un vircas krātuves” 1.70 – 9.00 Ls/m³).

Bāzes vērtību līmenis lauku nekustamo īpašumu grupas ēku tipiem ir zems – piemēram, ēkas tipam „Lauksaimniecības šķūņi ar kopējo platību, lielāku par 60 kvadrātmetriem” bāzes vērtības ir no 0.40 – 2.50 Ls/m², bet tipam „Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 kvadrātmetriem” no 3.00 -18.00 Ls/m². Ņemot vērā vērtību attiecību analīzi, kā arī zemo vērtību līmeni (izmaiņas 10% apmērā sastāda pārsvarā santīmus), lauku nekustamo īpašumu grupai atbilstošo ēku tipu bāzes vērtības netiek mainītas.

INŽENIERBŪVES

Inženierbūvju bāzes vērtības izstrādātas 2010.gada sākumā un apstiprinātas ar Ministru kabineta 2010.gada 23.februāra noteikumiem Nr.192 „Grozījumi Ministru kabineta 2009.gada 18.augusta noteikumos Nr.948 „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2010.gadam””. Bāzes vērtības izstrādātas, ņemot vērā jauno Būvju klasifikācijas noteikumos ietvertu būvju klasifikāciju (87 inženierbūvju tipi) un izmantojot:

- informāciju par inženierbūves tiešajām būvzīmaksām;
- Centrālās statistikas pārvaldes publicētos būvniecības izmaksu indeksus;
- tiešo būvzīmaksu un rūpniecības ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecību.

Tā kā bāzes vērtības izstrādātas 2010.gada sākumā (stājās spēkā no 2010.gada 1.marta), tās uz 2011.gadu netiek mainītas.

KADASTRĀLO VĒRTĪBU KOPSUMMU IZMAIŅU TENDENCE

Provizoriskā kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence aprēķināta izmantojot uz 2010.gada 13.aprīli Kadastra IS reģistrēto informāciju par kadastra objektus raksturojošiem datiem. Kopsummu izmaiņu tendence apkopota pa nekustamo īpašumu grupām atsevišķi zemei un ēkām republikas pilsētās un novados, kā arī kopā valstī (39.-43.attēli).

Nekustamā īpašuma grupās iekļauti visi Vērtēšanas noteikumu 3.pielikumā noteiktie attiecīgajai grupai atbilstošie nekustamā lietošanas mērķi un ēkas tipi.

39.attēls. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku* kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Samazinājums %	Spēkā	Projekts	Samazinājums %
Republikas pilsētas	2 173 580 754	2 005 637 332	6	6 123 649 562	6 045 703 968	1
Novados	953 385 495	899 906 595	8	2 472 430 953	2 415 523 896	2
Valstī kopā	3 126 966 249	2 905 543 927	7	8 596 080 515	8 461 227 864	2

*Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku kopsummā nav iekļautas palīgēkas.

Palīgēku kopsummu izmaiņas parādītas 40.attēlā.

40.attēls. Palīgēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas		
	ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Samazinājums %
Republikas pilsētas	102 896 514	100 428 585	2
Novados	161 370 540	158 635 607	2
Valstī kopā	264 267 054	259 064 192	2

41.attēls. Komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Samazinājums %	Spēkā	Projekts	Samazinājums %
Republikas pilsētas	1 613 066 968	1 447 914 575	10	1 907 968 149	1 879 823 152	1
Novados	175 049 678	164 621 851	6	339 173 519	330 308 757	3
Valstī kopā	1 788 116 646	1 612 536 426	10	2 247 141 668	2 210 131 909	2

42.attēls. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Samazinājums %	Spēkā	Projekts	Samazinājums %
Republikas pilsētas	778 524 034	694 109 617	11	708 562 788	700 614 199	1
Novados	215 465 325	206 463 249	4	289 232 765	287 495 304	1
Valstī kopā	993 989 359	900 572 866	9	997 795 553	988 109 503	1

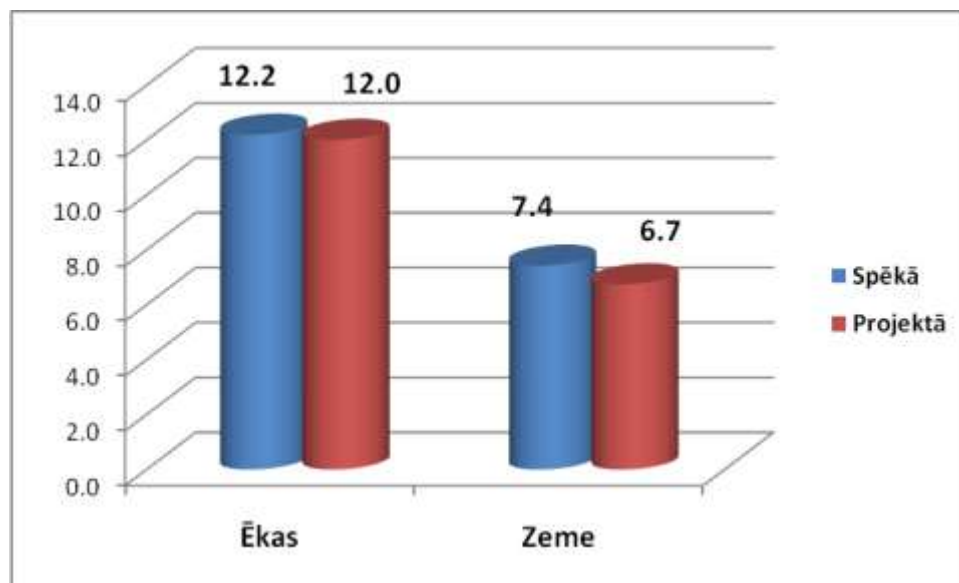
43.attēls. Lauku nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas	
ZEME	ĒKAS

Spēkā	Projekts	Samazinājums %	Spēkā	Projekts	Samazinājums %
1 519 045 954	1 328 045 085	13	92 294 310	92 294 310	0

Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas grafiski parādītas 44.attēlā.

44.attēls. Zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls, miljardi) izmaiņas valstī



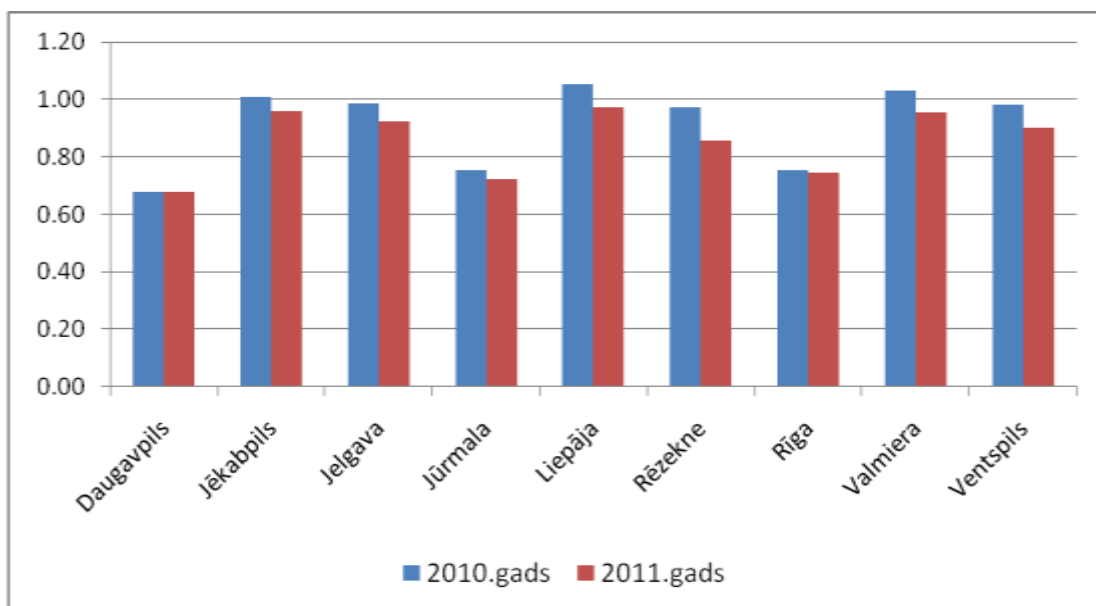
Izmaiņas zemes un ēku kadastrālo vērtību bāzē nav viennozīmīgi saistāmas ar nekustamā īpašuma nodokļa apmēru un nekustamā īpašuma nodokļu ieņēmumiem pašvaldībās, jo sākot ar 2008. gadu (līdz 2010. gadam) nodokļa apmērs vairs nav saistīts tikai ar zemes un ēkas kadastrālo vērtību, bet arī ar iepriekšējā gadā noteikto nekustamā īpašuma nodokļa apmēru konkrētam objektam.

Samazinājums nodokļa maksājumos varētu skart tos nodokļu maksātājus, kas teritorijās, kurās 2011.gadā prognozējams kadastrālo vērtību samazinājums, jau šobrīd (2010.gadā) veic maksājumus likumā „Par nekustamā īpašuma nodokli” noteiktās pamatlīkmes apmērā, kā arī tas varētu skart maksājumus par mājokli, pie nosacījuma, ka 2011.gadā saglabājas nemainīgs likmes apmērs.

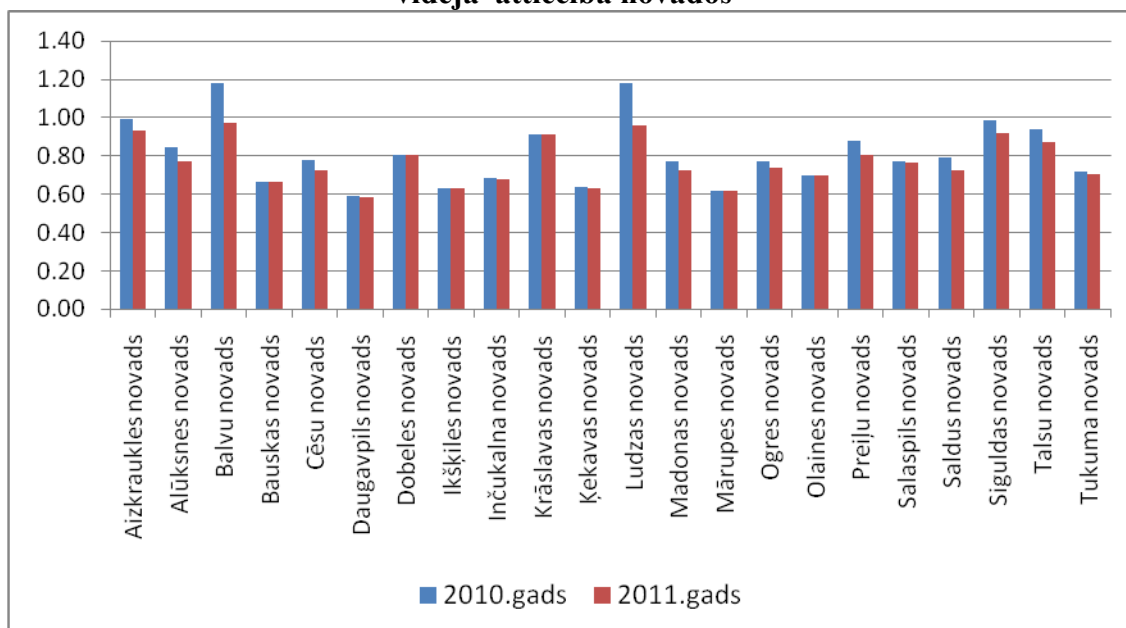
Kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma darījuma cenām

Kadastrālās vērtības atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim uzrāda nekustamā īpašuma pārdevumu cenas dalījums ar darījuma objekta kadastrālo vērtību. Krītoša nekustamā īpašuma tirgus situācijā, veicot šādu analīzi, noteikti ir jāņem vērā darījuma datums. Ņemot vērā, ka 2009.gadā otrajā pusgadā nekustamā īpašuma tirgū ir vērojama cenu stabilizācija (kritums zem 10%), atbilstības pārbaudei izmantoti tikai tie darījumi, kas notikuši 2009.gada otrajā pusgadā. Attēlos 45.-50.parādīta darījumu cenas un kadastrālo vērtību vidējā attiecība pa pašvaldībām trīs darījumu veidu grupās: darījumi ar zemi, darījumi ar dzīvokļiem, darījumi ar apbūvētu zemi. Apkopojumā uzrādītas tās pašvaldības, kurās attiecīgo darījumu grupā ir vismaz 8 darījumi. Darījumi, kuru sastāvā ir mežaudze, analīzē nav iekļauti, jo kadastrālajā vērtībā mežaudzes vērtība netiek ievērtēta.

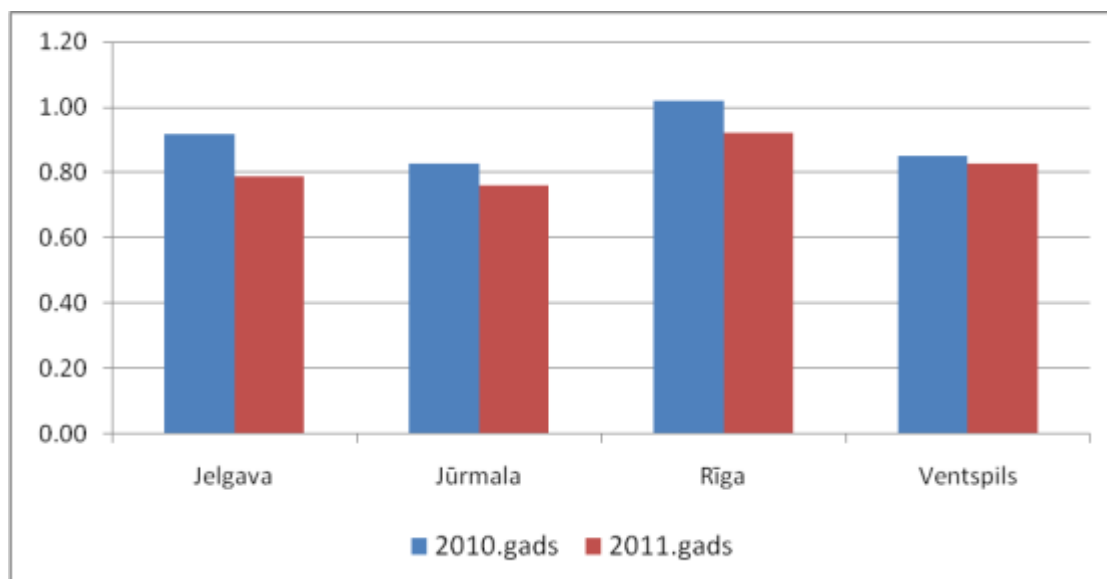
45.attēls. Dzīvokļu kadastrālās vērtības un darījumu cenas vidējā attiecība republikas nozīmes pilsētās



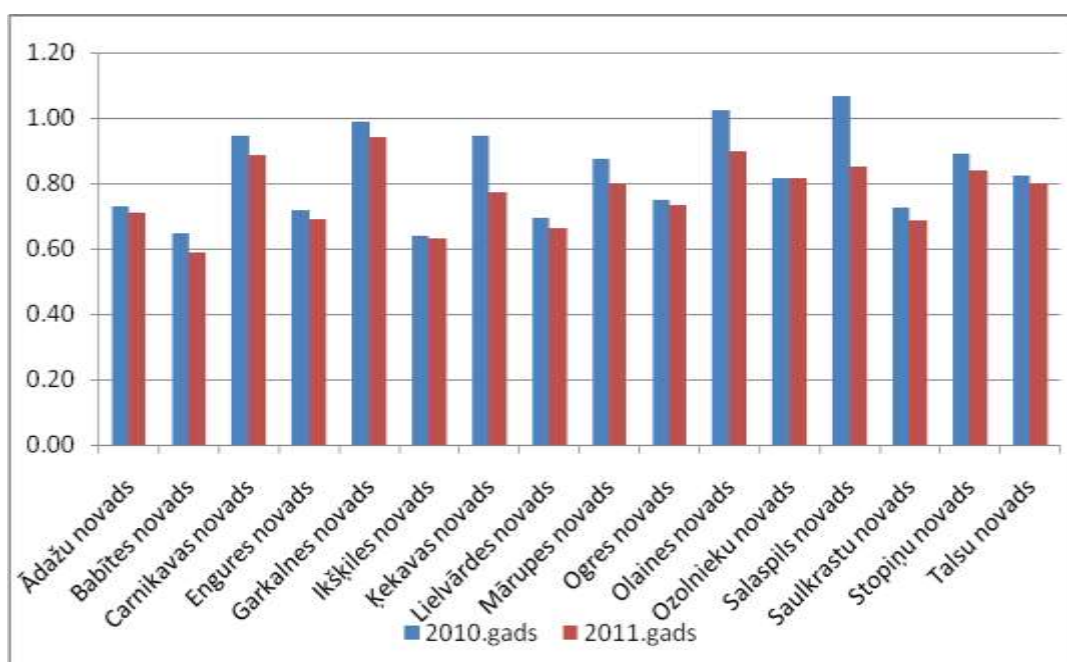
46.attēls. Dzīvokļu kadastrālās vērtības un darījumu cenas vidējā attiecība novados



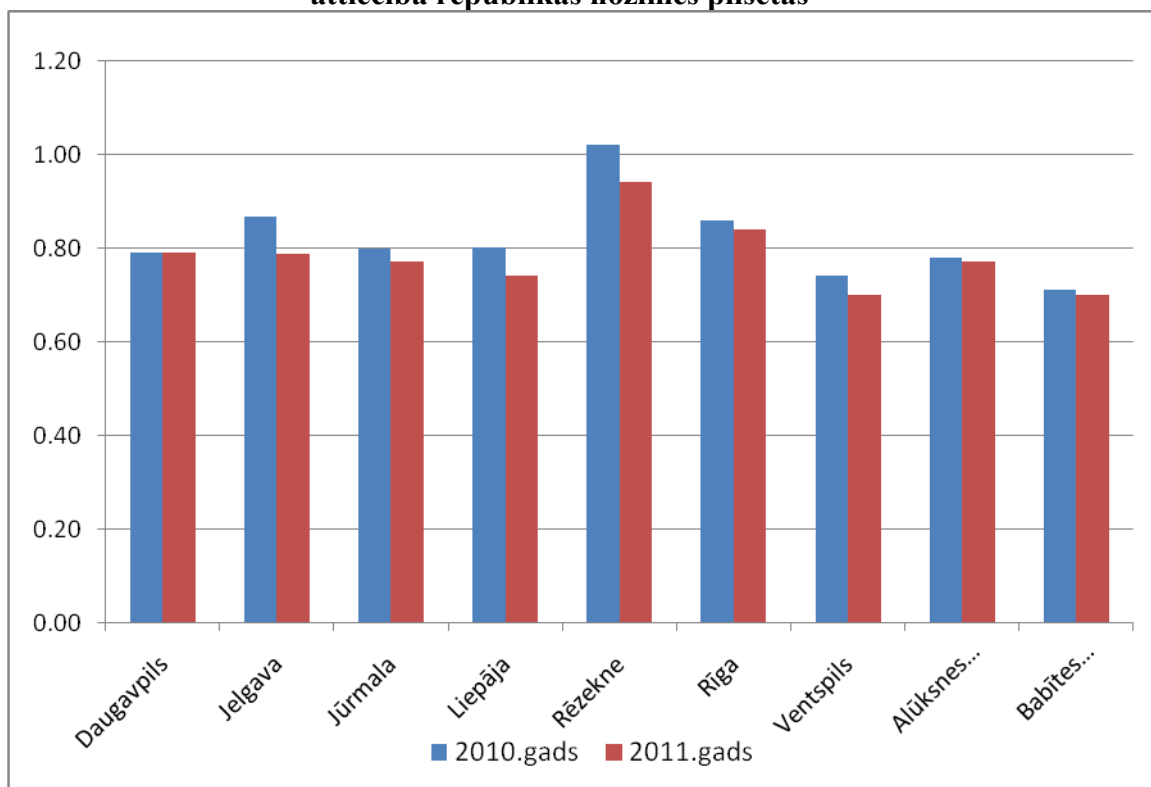
47.attēls. Apbūves zemes kadastrālās vērtības un darījumu cenas vidējā attiecība republikas nozīmes pilsētās



48.attēls. Apbūves zemes kadastrālās vērtības un darījumu cenas vidējā attiecība novados



49.attēls. Apbūvētas zemes kadastrālās vērtības un darījumu cenas vidējā attiecība republikas nozīmes pilsētās



50.attēls. Apbūvētas zemes kadastrālās vērtības un darījumu cenas vidējā attiecība novados

