

Vērtību zonas apraksta nosacījumi

Tematiskajā kartē “Vērtību zonu apraksti” par katru apbūves vērtību zonējuma zonu norādīts:

- zonas identifikatori – zonas numurs, nosaukums;
- zonas novietojums – administratīvās teritorijas nosaukums, zonā ietvertais apgabals;
- infrastruktūras raksturojums apbūves teritorijās (apkopots 2022.gadā);
- Kadastra informācijas sistēmas statistika – reģistrēto apbūves zemes vienību un ēku skaits (dati uz 10.09.2024);

Kadastrālo vērtību (KV) bāzes izstrādē izmantoto nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits un vidējās darījumu cenas (2019.g. 1.janvāris līdz 2022.g. 1.jūlijs, kas reģistrēti Nekustamā īpašuma tirgus informācijas sistēmā līdz 2022.g. 1.oktobrim).

Zonas numurs - unikāls zonas apzīmējums, ko veido apbūves vērtību zonējuma kods – 3, administratīvi teritoriālo vienību klasifikācijas kods un vērtību zonas kārtas numurs.

Zonas nosaukums - zonā ietvertā apgabala ģeogrāfiskais apzīmējums administratīvā teritorijā.

Novietojumu raksturo **zonā ietvertais apgabals**:

- centrs – pilsētu, novadu, pagastu centri ar administratīvā centra statusu;
- lokāls centrs – ciems ārpus pagasta centra, centrs kādā apkaimē vai mikrorajonā ar pieejamu infrastruktūru;
- nomale - teritorija pilsētā vai ciemā, kas var būt atdalīta ar dabīgiem vai mākslīgiem šķēršļiem un kurā apbūve un infrastruktūras pieejamība atšķiras no pārējās pilsētas vai ciema teritorijas;
- viendabīgas apbūves teritorija - blīvas savrupmāju, dārza māju, ražošanas apbūves teritorijas u.tml., kas nav uzskatāmas par lokālo centru;
- teritorija starp atšķirīgām izmantošanām - teritorija, kas atrodas starp centru, lokālo centru un citiem iepriekš uzskaitītajiem zonās ietvertajiem apgabaliem;
- lauku teritorija - pagasta teritorija, kur apbūve nav primārā izmantošana;
- ciema teritorija vienā zonā - viendabīga ciema teritorija, kas nav sadalīta vairākās zonās;
- dabas teritorija - rekreācijai paredzētās teritorijas pilsētās, dabas liegumi, dabas parki;
- teritoriālā vienība vienā zonā - visa pagasta teritorija, ieskaitot ciemus, vai mazas pilsētas teritorija vienā zonā.

Infrastruktūras raksturojumā ietverts ceļu seguma raksturojums, centralizēto inženiertehnisko komunikāciju, vides infrastruktūras un sociālās infrastruktūras nodrošinājums.

Ceļu segums atspoguļo dominējošo ceļa segumu vērtību zonā:

- cietais segums – lielākajā daļā cietā seguma ceļi (asfalta, bruģa, betona plākšņu segums u.c.);

- pārsvarā cietais segums - dominē cietā seguma ceļi, bet ir arī irdenā (grants, šķembas u.c.) seguma ceļi;
- pārsvarā irdenais segums - dominē irdenā seguma ceļi;
- irdenais segums - irdenā seguma ceļi.

Centralizēto inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums - centralizētā ūdensvada un centralizētās kanalizācijas pieejamība:

- nodrošināts - ir pieejamas centralizēta ūdensapgāde un centralizētā kanalizācija (var nebūt pieslēgts);
- daļēji nodrošināts – daļēji nodrošināta centralizētā ūdensapgāde un centralizētā kanalizācija;
- nav nodrošināts - centralizēta ūdensapgāde un centralizētā kanalizācija nav pieejama.

Vides infrastruktūras nodrošinājums - ielu apgaismojuma un ietvju pieejamība:

- nodrošināts – ir ielu apgaismojums un ietves;
- daļēji nodrošināts – ir ielu apgaismojums, daļā teritorijas ir ietves;
- nav nodrošināts – ielu apgaismojums nelielā daļā teritorijas, ietves nav.

Sociālās infrastruktūras nodrošinājums - publisko objektu (tirdzniecības objekti, publiskās pārvaldes iestādes, veselības aprūpes, kultūras, sporta iestādes), izglītības iestāžu (skolas, pirmsskolas izglītības iestādes) un sabiedriskā transporta pieejamība. Tā atspoguļota atšķirīgi pilsētās, ciemos, apbūves teritorijās lauku apvidū un lauku teritorijās.

- **nodrošināts** – pilsētās, ciemos un apbūves teritorijās lauku apvidū publiskie objekti, izglītības iestādes un sabiedriskais transports pieejams līdz 1 km attālumā, pagasta lauku teritorijā pieejams līdz 10 km attālumā;
- **daļēji nodrošināts** – pilsētās - tirdzniecības objekti un kāda no izglītības iestādēm pieejamas no 1-2 km attālumā, sabiedriskais transports pieejams no 1-2 km attālumā, ciemos, apbūves teritorijās lauku apvidū pamatskola vai pirmsskolas izglītības iestāde un sabiedriskais transports pieejams 2-10 km attālumā, pagasta lauku teritorijā vismaz 1 publiskais objekts pieejams līdz 10 km attālumā, sabiedriskais transports pieejams 2-10 km attālumā.
- **nav nodrošināts** – pilsētās, ciemos, apbūves teritorijās lauku apvidū tirdzniecības objekti, sabiedriskais transports pieejams vairāk kā 2 km attālumā, pagasta pārējā teritorijā, ja publiskie objekti nav pieejami pagasta centrā vai pieejami vairāk kā 10 km attālumā.
- neizvērtē - izteiktas ražošanas, komercapbūves un specializētās teritorijās (piem. SEZ, jūras ostas u.tml.).

Kadastra IS statistika

Zemes vienību skaits - vērtību zonā esošās apbūves zemes vienības, kam reģistrētais/tie nekustamā īpašuma lietošanas mērķis/i no individuālo dzīvojamo māju, daudzdzīvokļu māju, komercdarbības objektu, sabiedriskas nozīmes objektu, ražošanas objektu apbūves zemes grupas.

Ēku skaits – kopējais ēku skaits un sadalījums pa ēku lietošanas veidiem:

- savrupmājas - atsevišķas savrupmājas un savienotas savrupmājas (dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas),

- daudzdzīvokļu mājas (ietver arī daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām),
- komercēkas - restorāni, kafejnīcas un citas sabiedriskās ēdināšanas ēkas, atpūtas, biroju, tirdzniecības ēkas un tirdzniecības kioski un segtie stendi
- publiskās ēkas - apjuntas estrādes, izklaides, muzeju, bibliotēku, izglītības, medicīnas un sporta ēkas,
- ražošanas ēkas un noliktavas - ražošanas ēkas, noliktavas, saldētavu ēkas,
- dārza mājas,
- palīgēkas – saimniecības ēkas, garāžas, siltumnīcas, šķūņi, nojumes.

KV bāzes izstrādē izmantoto pirkuma darījumu raksturojošā informācija:

Zemesgrāmata sniedz un VZD Nekustamā īpašuma tirgus informācijas sistēmā reģistrē informāciju par visiem reģistrētajiem pirkuma darījumiem, bet ne visi ir izmantojami kadastrālo vērtību bāzes noteikšanā. KV bāzes noteikšanā izmantoti speciālistu izskatīti un izanalizēti **pirkuma darījumi**, kas atbilst nekustamā īpašuma tirgum un tipiskajam objektam konkrētajā zonā (**turpmāk -TD**). TD sagrupēti pēc darījuma objekta sastāva: dzīvokļu TD, TD ar zemi un ēkām, TD ar neapbūvētu zemi.

TD skaits ar dzīvokļiem - darījumi ar dzīvojamām telpu grupām, kas atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās vai daudzfunkcionālajās ēkās, kas sadalītas dzīvokļu īpašumos.

TD skaits ar zemi un ēkām:

- ✓ dzīvojamās apbūves darījumi, kur primārā būve ir no savrupmāju ēku grupas,
- ✓ darījumi ar dzīvokļiem, kas atrodas dzīvokļu īpašumos nesadalītās mājās,
- ✓ nedzīvojamās apbūves darījumi, kur primārā būve ir no pārējām ēku grupām – komercēkas un publiskās apbūves ēkas, ražošanas, sakaru, garāžu un noliktavu ēkas u.c.

TD skaits ar neapbūvētu zemi - apbūves zemes un lauku zemes darījumi, kur pirktā neapbūvēta zeme kā atsevišķi izmantojama zemes vienība nevis kā būvju vai dzīvokļa īpašuma sastāvdaļa.

TD informācija par cenu un objekta platību ir parādīta zonās, kur ir vismaz 4 darījumi, kas atbilst nosacījumiem.

TD ar dzīvokļiem un savrupmājām parādīti divās grupās pa ēku būvniecības periodiem:

- ✓ ēkas, kas būvētas līdz 2000.gadam;
- ✓ ēkas, kas būvētas no 2001.gada.

Par **Dzīvokļiem** parādīta no TD aprēķināta viena **kvadrātmetra cena** izvēlētajā intervālā atbilstoši vidējām cenu grupām (EUR/m²) un dzīvokļu vidējā platība (m²).

Par **savrupmājām** parādīta vidējā **darījumu summa** izvēlētajā intervālā (EUR), savrupmāju vidējā platība (m²), zemes vidējā platība (m²). Minētie rādītāji aprēķināti no darījumiem, kas atbilst nosacījumiem:

- primārā ēka ir savrupmāja, dvīņu māja, rindu māja vai atsevišķu divu dzīvokļu māja;
- savrupmājas kopplatība 40 - 400 m²;
- zemes gabala kopplatība 100 – 4000 m²;
- ēkas tehniskais stāvoklis atbilst nolietojumam līdz 60%.

Par **individuālo apbūves zemi** parādīta zemes vidējā viena **kvadrātmetra cena** izvēlētajā intervālā atbilstoši vidējām cenu grupām (EUR/m²) un zemes vidējā platība (m²). Minētie rādītāji aprēķināti no TD ar neapbūvētu zemi, kam:

- noteikts lietošanas mērķis individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601);
- zemes kopplatība ir lielāka par 200 m².

Lauksaimniecības zemes darījumiem parādīta vidējā **1 ha zemes cena** izvēlētajā intervālā atbilstoši vidējām cenu grupām (EUR/ha) un vidējā platība (ha), kas aprēķināti no TD ar neapbūvētu zemi, kam:

- noteikts lietošanas mērķis lauksaimniecības zeme (kods 0101);
- zemes kopplatība nav mazāka par 5000 m² (1/2 ha);
- lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība ir vairāk kā 50% no kopplatības;
- meža platība ir mazāk par 20% no kopplatības;
- krūmi un purvi ir mazāk par 50% no kopplatības.

Kadastrs.lv publicētā vērtību zonu apraksta saturs

Zonas numurs
Zonas nosaukums
1.līmeņa administratīvā teritorija
2.līmeņa administratīvā teritorija
Zonā ietvertais apgabals
Ceļu segums
Centralizētas inženiertehniskās komunikācijas
Vides infrastruktūra
Sociālā infrastruktūra
Zemes vienību skaits
Ēku skaits
Savrupmāju skaits
Daudzdzīvokļu māju skaits
Komercēku skaits
Publisko ēku skaits
Ražošanas ēku un noliktavu skaits
Dārza māju skaits
Palīgēku skaits
Tirgus darījumu (TD) skaits ar dzīvokļiem
TD skaits ar zemi un ēkām
TD skaits ar neapbūvētu zemi
Dzīvokļu (līdz 2000.g) TD vidējā cena
Dzīvokļu (līdz 2000.g) TD vidējā platība
Dzīvokļu (no 2001.g) TD vidējā cena
Dzīvokļu (no 2001.g) TD vidējā platība
Savrupmāju (līdz 2000.g) TD vidējā summa
Savrupmāju (līdz 2000.g) TD ēkas vidējā platība
Savrupmāju (līdz 2000.g) TD zemes vidējā platība

Savrupmāju (no 2001.g) TD vidējā summa
Savrupmāju (no 2001.g) TD ēkas vidējā platība
Savrupmāju (no 2001.g) TD zemes vidējā platība
Individuālās apbūves zemes vidējā cena TD
Individuālās apbūves zemes vidējā platība TD
Lauksaimniecības zemes vidējā cena TD
Lauksaimniecības zemes vidējā platība TD