



Valsts zemes dienests

STANDARTAPJOMA IZVĒRTĒJUMS DZĪVOKĻIEM KADASTRĀLAJĀ VĒRTĒŠANĀ

VZD 2024

Saturs

1. Ievads.....	3
2. Analizējamā datu kopa, statistika.....	3
3. Analīzes gaita.....	4
4. Secinājumi.....	10

1. Ievads

Veicot nekustamo īpašumu tirgus darījumu analīzi un izskatot sabiedrības līdzdalības ietvaros saņemtos iesniegumus (bāzes vērtību projektam ar atskaiti uz 2019. gada 1. jūliju), konstatēts, ka ir objektu loks, kuriem projektētās kadastrālās vērtības noteiktas neatbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai. Daļā analizēto gadījumu neatbilstības iemeslu veidoja konkrētajam objektam Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra IS) neatbilstoši situācijai apvidū reģistrēti dati, bet tika apzināts arī objektu loks - lielu platību dzīvokļi, kur atbilstību iespējams uzlabot ar kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveidojumiem.

Dzīvokļa lielums atkarīgs no tajā ietilpstošās dzīvokļa īpašumu veidojošās telpu grupas (likuma "Par dzīvokļa īpašumu" izpratnē – atsevišķais īpašums) kopējās platības. Aprēķinot kadastrālo vērtību telpu grupai, spēkā esošā metodika neparedz noteikt standartapjomu, līdz ar to nepastāv iespēja samazināt vērtību lielām platībām. Kadastrālās vērtēšanas modeļa pilnveidošanai, līdzīgi kā savrupmājām, tika veikta izpēte par nepieciešamību noteikt standartapjomu dzīvokļa īpašuma veidojošai dzīvojamo telpu grupu platībai, lai netiktu pārvērtēti dzīvokļi ar lielu platību.

2. Analizējamā datu kopa, statistika

Izpētei apkopota Kadastra IS informācija par telpu grupām (1.attēls) - *Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1122* (turpmāk - dzīvojamo telpu grupa), kas reģistrētas sekojošās ēkās:

Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām (kods 11220101)

Daudzdzīvokļu 1–2 stāvu mājas (kods 11220102)

Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas (kods 11220103)

Daudzdzīvokļu 6–9 stāvu mājas (kods 11220104)

Daudzdzīvokļu 10 un vairāk stāvu mājas (kods 11220105)

1.attēls. Dzīvokļu skaita sadalījums pa reģioniem un platību grupām

Reģions Platība m ²	Skaitis							
	0-15	15.1-50	50.1-80	80.1 - 100	100.1-120	120.1-150	virs 150	kopā reģionā
Kurzemes	823	58 030	44 209	3747	586	410	410	108 215
Latgales	335	50 432	35 347	1376	214	99	109	87 912
Rīga 1*	1 680	173 693	147 006	19136	6 837	4 840	4 289	357 481
Rīga 2**	111	15 544	16 705	1713	353	367	459	35 252
Vidzemes	532	40 963	33 901	2832	376	227	268	79 099
Zemgales	400	37 231	31 276	2425	315	121	105	71 873
Kopā platību grupā	3 881	375 893	308 444	31 229	8 681	6 064	5 640	739 832
% platību grupā	0.5	50.8	41.7	4.2	1.2	0.8	0.8	100

*Rīga_1 – Rīga, Jūrmala, Ādaži un Mārupes novads

**Rīga_2 – Ķekavas, Olaines, Ropažu, Salaspils un Siguldas novadi

3. Analīzes gaita

Pētījumam tika atlasīti tirgus darījumi ar dzīvokļiem, kuru sastāvā ir dzīvojamo telpu grupa, kas atrodas daudzdzīvokļu mājās ar tipu kodiem 11220101, 11220102, 11220103, 11220104, 11220105. Darījumi notikuši periodā no 01.01.2019. līdz 01.07.2022. un atbilst Latvijas vērtēšanas standartos (LVS 401:2013) noteiktai tirgus vērtības definīcijai.

Pētījumam izmantoti ~ 45 000 tirgus darījumi. Darījumi sadalīti dažādās platību grupās, par pamatu ņemot dzīvojamo telpu grupu kopplatību, apskatīti plānošanas reģionu griezumā, kopumā pa valsti un analizēti balstoties uz kadastrālo vērtību atbilstības novērtējumu (Ratio)¹.

Lai izvērtētu nepieciešamību piemērot standartapjomu dzīvokļiem ar lielu kopplatību, tika modelēti vairāki platību grupu varianti, kā robežšķirtni izvēloties dzīvokļus ar 80, 100, 120, 130 un 140 kvadrātmetru kopplatību. Lai arī atsevišķi pa platību grupām Ratio atbilstība nepārsniedza pieļaujamās robežas (0.9-1.1), tomēr, salīdzinot platību grupu Ratio atbilstību savstarpēji, iezīmējās, ka dzīvokļi ar kopplatību virs 100m² ir nedaudz augstāk novērtēti (~ 5%), nekā dzīvokļi ar kopplatību zem 100m² (2.attēls). Izteiktāka Ratio atbilstības atšķirība – aptuveni 8% iezīmējās savstarpēji salīdzinot dzīvokļu grupas ar kopplatību līdz 120m² un virs 120m². Līdzīga tendence starp platību grupām saglabājas arī, sadalot tirgus darījumus ar dzīvokļiem grupās, ar kopplatību līdz un virs 130 m² un 140 m².

2.attēls. Ratio atbilstība dzīvokļiem ar dažādu dzīvojamo telpu grupu platību

Matemātiskie rādītāji	Platību grupas, m ²				
	līdz 15	15-100	virs 100	15-120	virs 120
Skaitis	167	42 574	1 841	43 401	1 014
Mediāna	0.97	0.93	0.99	0.93	1.01
Vidējā vērtība	1.11	0.99	1.04	0.99	1.06
Izmaiņas, %			~ 5		~ 8

Turpmākajā datu analīzē kā robeža dzīvokļu kopplatībai izmantoti 120m², jo virs 120m² dzīvokļu novērtējums ir ievērojami augstāks nekā dzīvokļiem līdz 120m². Savukārt, 130m² un 140m² kopplatības robežšķirtne netika izmantota, jo tirgus darījumu skaits virs minētajām platībām ir nepietiekošs pilnvērtīgas analīzes veikšanai.

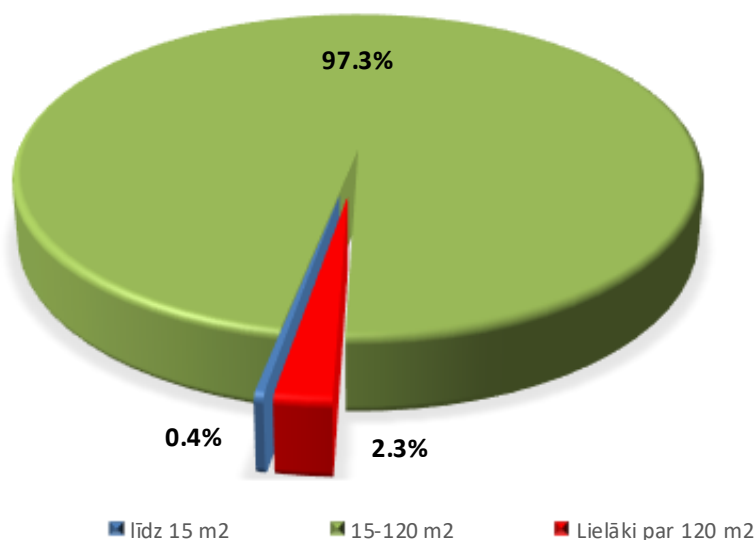
Datu analīzē tirgus darījumi ar dzīvokļiem dalīti grupās par pamatu ņemot dzīvokļu kopplatību - ar platību līdz 15m² (turpmāk - mazi dzīvokļi), 15-120m² (turpmāk - bāzes grupas dzīvokļi) un virs 120m² (turpmāk - lieli dzīvokļi).

Bāzes grupā netika iekļauti dzīvokļi ar mazu kopplatību, līdz 15m². Analīzes rezultātā secināts, ka dzīvokļi ar platību līdz 15m² ir novērtēti augstāk kā bāzes grupas dzīvokļi, bet dzīvokļi ar platību virs 15m² jau uzrāda, ka novērtēti līdzīgi kā bāzes grupas dzīvokļi. Lai neietekmētu pētījuma rezultātu, turpmākajā analīzes gaitā mazo dzīvokļu grupa netika izmantota. Turklāt,

¹ Ratio ir kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma pirkuma darījuma cenu attiecība. Šī attiecība parāda kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim. Ja attiecība ir mazāka par 1 norāda, ka kadastrālās vērtības ir zemākas par tirgus cenām, savukārt, ja attiecība ir lielāka par 1, tad īpašumi ir pārvērtēti. Kadastrālās vērtības ir atbilstošas nekustamā īpašuma tirgus cenām, ja Ratio ir robežās no 0.9 – 1.1. Plašāk https://www.vzd.gov.lv/sites/vzd/files/media_file/attiecibu-analizes-standarts.pdf

dzīvokļi ar kopplatību līdz 15m² Kadastra IS reģistrēti maz - 0.5% no visu reģistrēto dzīvokļu skaita un ir reti sastopami tirgus darījumos ~ 0.4%, salīdzinājumā ar dzīvokļiem ar lielākām platībām (3.attēls). Dzīvokļi ar platību līdz 15m² uzskatāmi par ļoti maziem un neatbilstošiem ierastajiem standartiem, parasti tie primāri nav paredzēti pastāvīgai dzīvošanai, bet tiek izmantoti kā pagaidu mājokļi vai īres īpašumi.

3.attēls. Tirgus darījumu skaita sadalījums pa platību grupām, m²

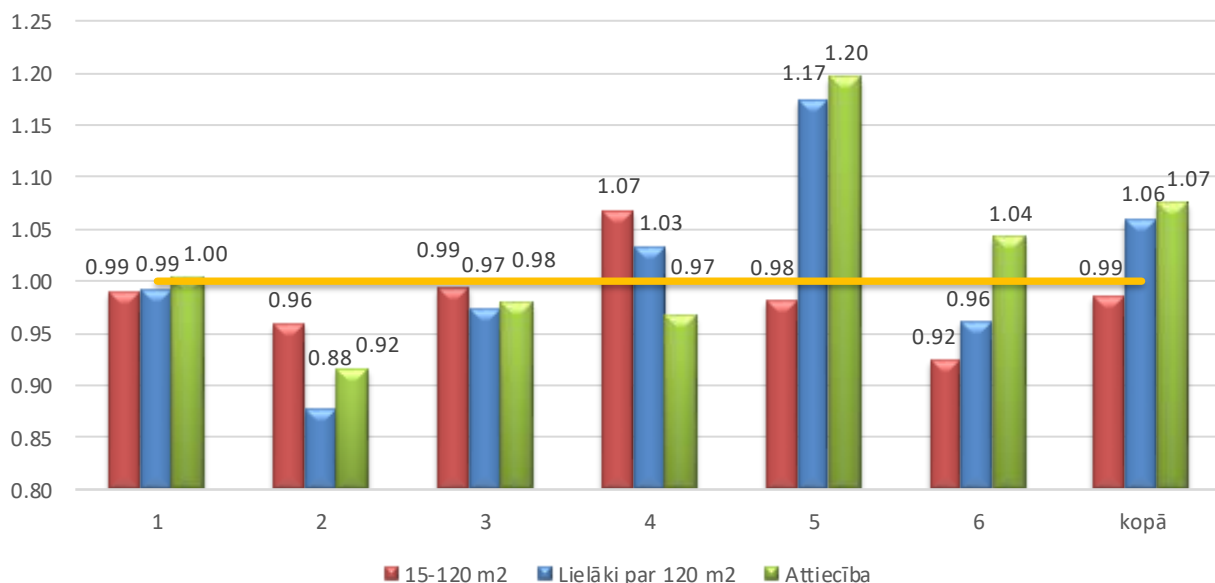


Tirgus darījumu Ratio atbilstība lieliem un bāzes grupas dzīvokļiem apskatīta dalījumā pa ēku būvniecības periodiem:

- pirmskara laika - līdz 1914.gadam (1.periods);
- no 1915. līdz 1945.gadam (2.periods);
- padomju laika - no 1946. līdz 1990.gadam (3.periods);
- deviņdesmito gadu - no 1991. līdz 2000.gadam (4.periods);
- jaunie projekti – no 2001. līdz 2014.gadam (5.periods);
- jaunie projekti - pēc 2015.gada (6.periods).

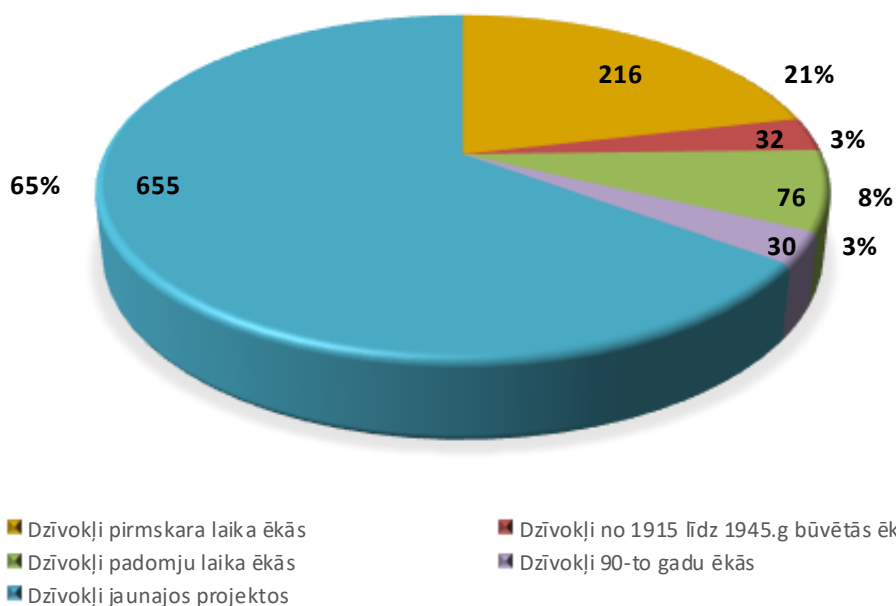
Analizējot datus, kā novērtēti atšķirīgas platības dzīvokļu ēkās, kas būvētas dažādos laika periodos, secināms, ka situācija nav vienzīmīga. Lielie dzīvokļi (platība virs 120m²) ir pārvērtēti jauno projektu ēkās (5. un 6. būvniecības periods), īpaši no 2001.-2014.gadam būvētās ēkās (5.periods), savukārt, laika posmā no 1915.-1945. gadam būvētās ēkās (2. periods) lielie dzīvokļi ir pat nenovērtēti (4.attēls).

4.attēls. Ratio atbilstība daļījumā pa platību grupām un būvniecības periodiem



Valstī kopumā vērojama tendence - jo lielāks objekts, jo kadastrālā vērtība augstāka nekā šāda objekta darījuma cena. Tomēr ņemot vērā, ka lielākais darījumu skaits noticis ar dzīvokļiem jauno projektu ēkās (5.attēls), kopējo datu kopas rezultātu ietekmē darījumi ar dzīvokļiem, kas atrodas pēc 2001.gada būvētās ēkās.

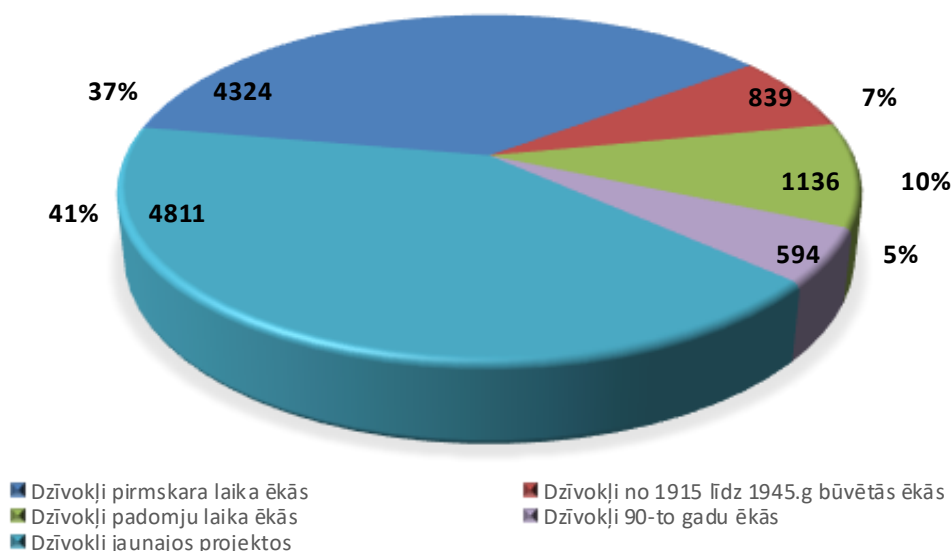
5.attēls. Tirgus darījumu skaita ar lieliem dzīvokļiem sadalījums pa būvniecības periodiem



No Kadastra IS reģistrētajiem datiem secināms, ka lieli dzīvokļi pārsvarā reģistrēti pirmskara laikā būvētajās ēkās (1.būvniecības periods) un jauno projektu ēkās (5. un 6. būvniecības periodi) (6.attēls). Lai gan lielo dzīvokļu skaits pirmskara laikā būvētajās ēkās ir tikai nedaudz mazāks nekā jauno projektu ēkās, tirgus darījumi ar tiem apskatāmajā periodā notikuši

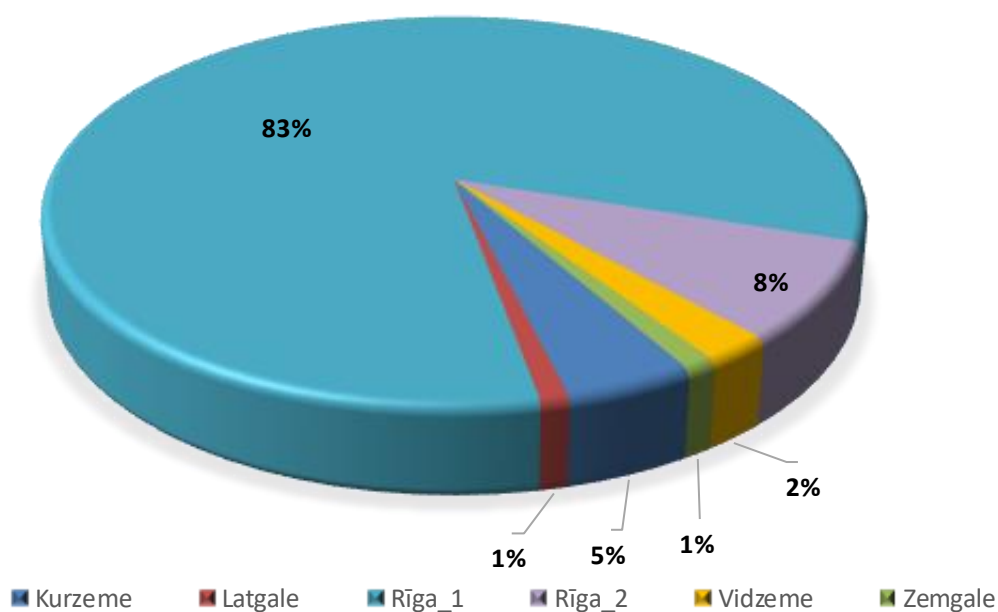
aptuveni 3 reizes mazāk nekā ar lieliem dzīvokļiem jauno projektu ēkās. Turklāt, kopumā pa valsti, lielie dzīvokļiem pirmskara laikā būvētajās ēkās novērtēti atbilstoši, līdzīgi bāzes dzīvokļu grupai tai pat būvniecības periodā, (4.attēls).

6.attēls. Kadastra IS reģistrēto lielo dzīvokļu skaita sadalījums pa būvniecības periodiem

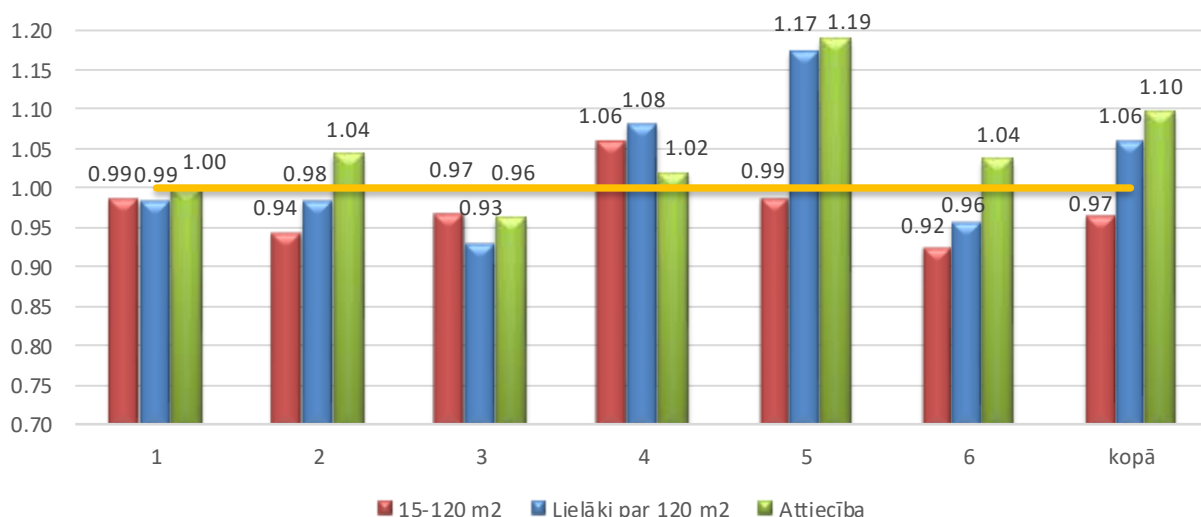


Analizējot tirgus darījumus ar lieliem dzīvokļiem reģionu griezumā, secināts, ka lielo dzīvokļu pirkuma darījumi pārsvarā koncentrējas Rīgā un Pierīgā (Rīga_1 un Rīga_2) (7.attēls), kur tendences lielo dzīvokļu segmentā ir līdzīgas. Tāpēc tālākā analizē Rīgas un Pierīgas teritorijas analizētas kopā (turpmāk - Rīgas reģions) (8.attēls).

7.attēls. Tirgus darījumu skaita ar lieliem dzīvokļiem sadalījums pa reģioniem



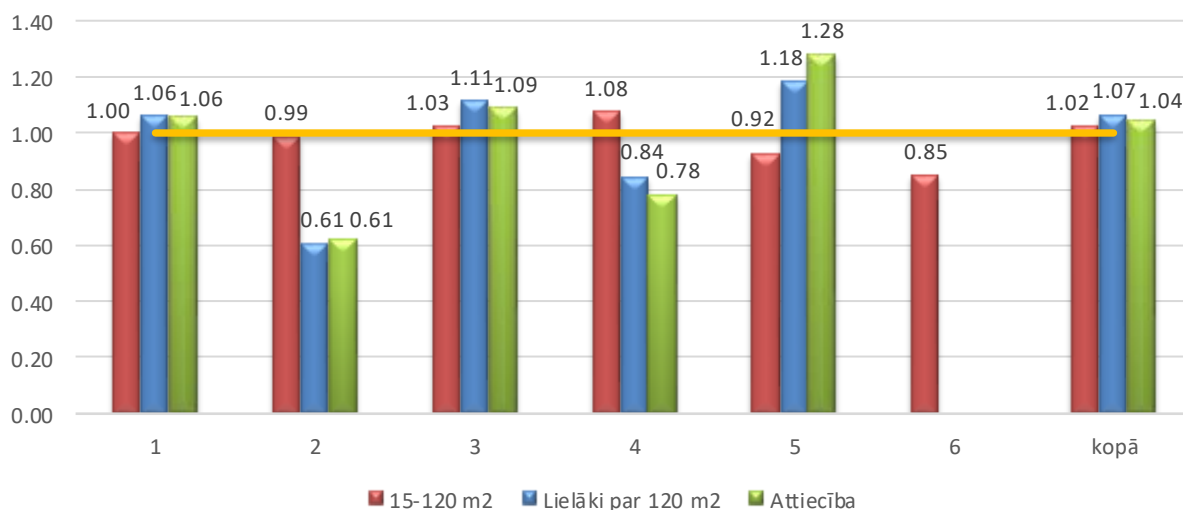
8.attēls. Ratio atbilstība lieliem dzīvokļiem Rīgas reģionā dalījumā pa platību grupām un būvniecības periodiem



Līdzīgi kā Rīgas un Pierīgas teritorijas, arī pārējie reģioni valstī analizēti kopā, jo tendences lielo dzīvokļu segmentā šajos reģionos ir līdzīgas un, tādējādi, netiek lieki samazināts datu kopas apjoms (9.attēls).

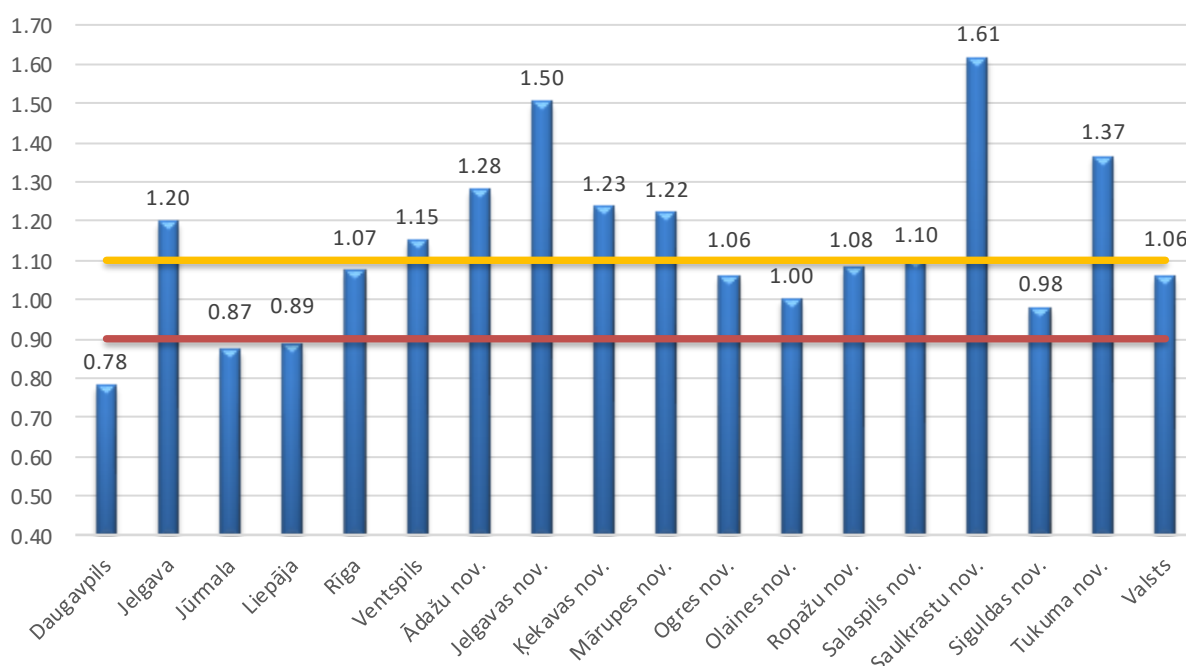
Analizējot tirgus darījumus ar lieliem dzīvokļiem dažādos laika periodos būvētās ēkās pa reģioniem, redzams, ka lieli dzīvokļi pārvērtēti no 2001. līdz 2014. gadam būvētās ēkās (5.periods) gan Rīgas reģionā, gan pārējā valsts teritorijā. Atsevišķās vietās Pierīgā pārvērtēti lieli dzīvokļi arī 6. perioda ēkās. Pārējā valsts teritorijā šādu tendenci nevar konstatēt, jo trūkst nekustamā īpašuma tirgus darījumi ar lieliem dzīvokļiem, kas atrodas pēc 2014.gada būvētās daudzdzīvokļu ēkās. Atšķirīga situācija ir ar citos būvniecības periodos būvētu ēku dzīvokļiem, piemēram, Rīgas reģionā nedaudz pārvērtēti ir lieli dzīvokļi 2. un 4. būvniecības perioda ēkās, savukārt, pārējā Latvijas teritorijā tieši pretēji – lieli dzīvokļi šādās ēkās ir nenovērtēti.

9.attēls. Ratio atbilstība lieliem dzīvokļiem valstī (izņemot Rīgas reģionu) dalījumā pa platību grupām un būvniecības periodiem



Analizējot situāciju pa novadiem arī vērojama atšķirīga situācija – ir teritorijas, kur lieli dzīvokļi ir pārvērtēti un teritorijas, kur novērtēti atbilstoši, bet atsevišķos gadījumos ir pat nenovērtēti. Tomēr iezīmējas tendence, ka pārvērtēti lieli dzīvokļi ir Rīgai pieguļošajos novados – Ādažu, Ķekavas un Mārupes novados, kā arī Rīgas ietekmes teritorijās kā, piemēram, Jelgavas pilsētā un novadā, Saulkrastu un Tukuma novadā. Jāpiezīmē, ka pa novadiem darījumu skaits ar lieliem dzīvokļiem ir neliels, tāpēc katram vienam darījumam ir liela ietekme uz datu kopu un tas var izmainīt rezultātu uz vienu vai otru pusi. Diagrammā parādītas teritorijas, kur darījumi ar lieliem dzīvokļiem ir vairāk kā četri (10.attēls).

10.attēls. Ratio atbilstība lieliem dzīvokļiem dalījumā pa administratīvajām teritorijām



Lai lieliem dzīvokļiem kadastrālo vērtību noteiktu tuvāku vidējām darījumu cenām, situāciju iespējams risināt, ieviešot standartapjomu un paredzot tā diferenciaciju pa vērtību zonām. Veicot šo datu analīzi, secināts, ka pārsvarā lieli dzīvokļi pārvērtēti jauno projektu ēkās, taču kadastrālo vērtību bāzē ar atskaites punktu uz 2022. gada 1.jūliju, ir noteikti būvniecības perioda korekcijas koeficienti pa zonām tieši jauno projektu ēkām, kas var izmainīt gala rezultātu – universālo kadastrālo vērtību. Pēc universālo kadastrālo vērtību stāšanās spēkā būtu veicama atkārtota analīze par lielo dzīvokļu vērtībām un nepieciešamie uzlabojumi skatāmi kadastrālās vērtēšanas metodikas pilnveides otrajā posmā.

4. Secinājumi

1. Dzīvokļiem nepieciešams ieviest standartapjomu, valsts līmenī standartapjoms dzīvoklim iezīmējas pie platības 120 m². Situācija var būt atšķirīga vērtību zonu griezumā.
2. Valsts līmenī lieli dzīvokļi, it īpaši jauno projektu ēkās (5.būvniecības periods), tiek pārvērtēti, salīdzinot ar to tirgus darījumu cenām. Atsevišķos reģionos, piemēram, Pierīgā pārvērtēšana ir izteiktāka, kas norāda, ka nepieciešama analīze vērtību zonu griezumā.
3. Ārpus Rīgas reģiona administratīvo teritoriju un vērtību zonu griezumā ir neliels darījumu skaits ar lieliem dzīvokļiem, kas var apgrūtināt noteikt apjoma korekcijas koeficientu pa vērtību zonām.
4. Dzīvokļu tirgus vērtību ietekmē ēku būvniecības laiks, turklāt ietekme pa reģioniem ir atšķirīga, līdz ar to prioritāri nosakāmi būvniecības perioda korekcijas koeficienti vērtību zonu griezumā.
5. Nepieciešamība noteikt standartapjoma korekcijas koeficientus pa vērtību zonām papildus izvērtējama pēc universālo kadastrālo vērtību stāšanās spēkā.

Sagatavoja: Nekustamā īpašuma vērtēšanas departaments, 2024.gada maijā