

**PĀRSKATS
PAR KADASTRĀLO VĒRTĪBU BĀZES IZSTRĀDI
2014.GADAM**



VALSTS ZEMES DIENESTS

VZD 2013
v.1.5

Saturs

Saturs.....	2
Attēlu saraksts.....	4
1. Ievads.....	9
2. Nekustamā īpašuma vērtēšanas modeļi.....	9
2.1. Vērtību zonējums.....	9
2.2. Zemes vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji.....	11
2.2.1. Apbūves zeme.....	11
2.2.2. Lauku zeme.....	11
2.3. Ēku vērtības aprēķina modeļi un vērtību bāzes rādītāji.....	12
2.3.1. Savrupmāju vērtības aprēķina modelis.....	13
2.3.2. Daudzfunkcionālo ēku vērtības aprēķina modelis.....	13
2.3.3. „Citu nedzīvojamo ēku” vērtības aprēķina modelis.....	14
2.4. Inženierbūves.....	15
3. Nekustamā īpašuma tirgus.....	15
3.1. Ekonomiskās situācijas ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu.....	15
3.2. Nekustamā īpašuma tirgus darījumi.....	20
3.2.1. Statistiskie rādītāji.....	20
3.2.2. Tirgus cenu izmaiņu tendences.....	21
3.2.3. Darījumu statistika 2014.gada vērtību bāzes izstrādei.....	24
3.3. Būvniecības izmaksas.....	26
3.3.1. Informācija par tiešajām būvizmaksām.....	26
3.3.2. CSP būvniecības izmaksu indekss.....	26
3.3.3. Tiešo būvizmaksu un ēku tipu grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecība.....	28
3.1. Kokmateriālu iepirkuma cenas, mežizstrādes izmaksas, meža atjaunošanas un kopšanas izmaksas.....	30
4. Spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai.....	32
5. Kadastrālo vērtību bāze.....	34
5.1. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa.....	34
5.1.1. Īpašumu grupas raksturojums.....	34
5.1.2. Zemes vērtību bāze.....	35
5.1.3. Ēku vērtību bāze.....	38

5.2. Komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa	42
5.2.1. Īpašumu grupas raksturojums	42
5.2.2. Zemes vērtību bāze.....	44
5.2.3. Ēku vērtību bāze.....	46
5.3. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa	51
5.3.1. Īpašumu grupas raksturojums	51
5.3.2. Zemes vērtību bāze.....	52
5.3.3. Ēku vērtību bāze.....	55
5.4. Lauku nekustamo īpašumu grupa	57
5.4.1. Īpašumu grupas raksturojums	57
5.4.2. Zemes vērtību bāze.....	58
5.4.3. Ēku vērtību bāze.....	60
5.5. Inženierbūves.....	61
6. Kadastrālo vērtību izmaiņas.....	61
6.1. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence.....	61
6.2. Dzīvojamo īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas	68
6.2.1. Individuālā apbūve	70
6.2.2. Dzīvokļi.....	73
6.3. Komerccīpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas.....	75
6.4. Ražošanas īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas.....	78
6.5. Lauku zemes kadastrālo vērtību izmaiņas	81
7. Prognozēto kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai	84
8. Kopsavilkums	88

Attēlu saraksts

Attēls Nr.1. Vērtību zonējumu izstrādes grafiks.....	10
Attēls Nr.2. IKP, IKP izmaiņas (sezonāli izlīdzināts, salīdzināmās 2000.g cenās)	16
Attēls Nr.3. IKP, IKP izmaiņas (sezonāli izlīdzināts, faktiskās cenās)	16
Attēls Nr.4. Darba meklētāju skaits/kopējais strādāt spējīgo skaists, %.....	17
Attēls Nr.5. Džini koeficients 2011.gadā.....	18
Attēls Nr.6. Komercbanku no jauna 2011.g. mājāsaimniecībām izsniegtie kredīti, tūkst. LVL	19
Attēls Nr.7. Privātpersonām komercbanku izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas	20
Attēls Nr.8. Darījumu skaita un kopējās summas izmaiņas, sākot no 2005.gada.....	20
Attēls Nr.9. Darījumu dinamika no 2005.gada.....	21
Attēls Nr.10. Darījumu ar neapbūvētu zemi izmaiņas pa īpašumu grupām.....	21
Attēls Nr.11. 2012.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence valstī attiecībā pret 2011.gada 1.pusgadu.....	22
Attēls Nr.12. Kopējais valsts nekustamā īpašuma cenu indekss.....	22
Attēls Nr.13. Nekustamā īpašuma cenu indekss pa grupām	23
Attēls Nr.14. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu (Ls/ha) izmaiņas, sākot no 2000.gada	23
Attēls Nr.15. 2011.-2012.gada darījumu skaita sadalījums pēc darījuma objekta sastāva	24
Attēls Nr.16. 2011.-2012.gada darījumu ar neapbūvētu zemi skaita sadalījums pa īpašumu grupām....	25
Attēls Nr.17. Lauku zemes darījumu skaits novados.....	25
Attēls Nr.18. Dzīvokļu darījumu republikas nozīmes pilsētās sadalījums.....	26
Attēls Nr.19. Būvniecības izmaksu izmaiņas (2012 =100%)	27
Attēls Nr.20. Būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003.gada līdz 2012.gadam (attiecība pret 2012.gadu).....	28
Attēls Nr.21. 2003.gada un 2012.gada būvzmaksu attiecība pret 2005 -2006.gada nekustamā īpašuma tirgus cenām	29
Attēls Nr.22. Skujkoku kokmateriālu vidējo iepirkuma cenu dinamika, Ls/m ³	30
Attēls Nr.23. Lapkoku kokmateriālu vidējo iepirkuma cenu dinamika, Ls/m ³	30
Attēls Nr.24. Mežistrādes vidējās izmaksas Ls/m ³	31
Attēls Nr.25. Meža atjaunošanas un kopšanas izmaksas, Ls/ha (bez PVN)	31
Attēls Nr.26. Vērtību attiecības valstī (2013.gada kadastrālās vērtības)	33
Attēls Nr.27. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazoni valstī.....	35

Attēls Nr.28. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte	35
Attēls Nr.29. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte.....	36
Attēls Nr.30. Individuālo apbūve zemes bāzes vērtības (Ls/m ²)	36
Attēls Nr.31. Neapgūtas apbūves zemes bāzes vērtības samazinājums attiecībā pret apgūtu apbūves zemi (%)	37
Attēls Nr.32. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību diapazoni valstī	38
Attēls Nr.33. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību valsts pārskata karte	39
Attēls Nr.34. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte	39
Attēls Nr.35. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtības (Ls/m ²).....	40
Attēls Nr.36. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību valsts pārskata karte	41
Attēls Nr.37. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte	41
Attēls Nr.38. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtības (Ls/m ²)	42
Attēls Nr.39. Komerccobjektu apbūves zeme bāzes vērtību diapazoni valstī	44
Attēls Nr.40. Komerccobjektu apbūves zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte	45
Attēls Nr.41. Komerccobjektu apbūves zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte.....	45
Attēls Nr.42. Komerccobjektu apbūves zemes bāzes vērtības (Ls/m ²)	46
Attēls Nr.43. Biroja ēku bāzes vērtību diapazoni valstī.....	47
Attēls Nr.44. Biroju bāzes vērtību valsts pārskata karte	47
Attēls Nr.45. Biroju bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte	48
Attēls Nr.46. Biroju ēku bāzes vērtības (Ls/m ²).....	48
Attēls Nr.47. Komerctelpu grupu bāzes vērtību diapazoni valstī	49
Attēls Nr.48. Komerctelpu grupu bāzes vērtību valsts pārskata karte	49
Attēls Nr.49. Komerctelpu grupu bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte	50
Attēls Nr.50. Komerctelpu grupu bāzes vērtības (Ls/m ²).....	50
Attēls Nr.51. Ražošanas objektu zemes standartplatības korekcijas koeficients pie dažādām bāzes vērtībām.....	52
Attēls Nr.52. Ražošanas objektu zeme bāzes vērtību diapazoni valstī	53
Attēls Nr.53. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte	53
Attēls Nr.54. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte.....	54
Attēls Nr.55. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtības, Ls/m ²	54

Attēls Nr.56. Rūpniecības apbūves grupas ēku tipu standartapjomi un standartapjoma korekcijas koeficienti	56
Attēls Nr.57. Ražošanas ēku bāzes vērtību valsts pārskata karte.....	56
Attēls Nr.58. Ražošanas ēku bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte.....	57
Attēls Nr.59. Ražošanas ēku bāzes vērtības, Ls/m ²	57
Attēls Nr.60. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes valsts pārskata karte	59
Attēls Nr.61. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības (Ls/ha) lauku teritorijās	59
Attēls Nr.62. Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtības (Ls/m ²) pilsētās.....	59
Attēls Nr.63. Meža zemes valsts pārskata karte	60
Attēls Nr.64. Meža zemes bāzes vērtības (Ls/ha) lauku teritorijās.....	60
Attēls Nr.65. Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība” bāzes vērtības (Ls/m ²) pilsētās	60
Attēls Nr.66. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas.....	62
Attēls Nr.67. Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas	62
Attēls Nr.68. Palīgēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas	62
Attēls Nr.69. Komerccarbības apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas	62
Attēls Nr.70. Sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas	63
Attēls Nr.71. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas	63
Attēls Nr.72. Lauku nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas.....	63
Attēls Nr.73. Zemes spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām	64
Attēls Nr.74. Zemes projektēto kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām	64
Attēls Nr.75. Ēku spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām	65
Attēls Nr.76. Ēku projektēto kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām	65
Attēls Nr.77. Zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas pa republikās pilsētām un novadiem	65

Attēls Nr.78. Zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls, miljardi) izmaiņas valstī	68
Attēls Nr.79. Zonu skaits ar dzīvojamās apbūves vērtību bāzes izmaiņām	69
Attēls Nr.80. Individuālās apbūves īpašumu vērtību izmaiņas	71
Attēls Nr.81. Individuālās apbūves īpašumi ar vērtību pieaugumu (objektu skaits).....	71
Attēls Nr.82. Dzīvojamās apbūves īpašumi ar vērtību pieaugumu virs 2000 Ls (objektu skaits)	72
Attēls Nr.83. Individuālās apbūves īpašumi ar vērtību samazinājumu (objektu skaits)	72
Attēls Nr.84. Pašvaldības ar dzīvojamās apbūves īpašumu vērtību samazinājumu (objektu skaits)	73
Attēls Nr.85. Dzīvokļu īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas	73
Attēls Nr.86. Dzīvokļu īpašumi ar vērtību pieaugums (objektu skaits).....	74
Attēls Nr.87. Pašvaldības ar dzīvokļu vērtību pieaugumu (objektu skaits)	74
Attēls Nr.88. Dzīvokļu īpašumi ar vērtību samazinājumu (objektu skaits)	75
Attēls Nr.89. Pašvaldības ar lielāko vērtību samazinājumu (objektu skaits)	75
Attēls Nr.90. Komerccapbūves īpašumi ar vērtību izmaiņas	77
Attēls Nr.91. Komerccapbūves īpašumi ar vērtību pieaugumu (objektu skaits)	77
Attēls Nr.92. Komerccapbūves īpašumi ar vērtību samazinājumu (objektu skaits)	78
Attēls Nr.93. Zonu skaits ar rūpniecības apbūves vērtību bāzes izmaiņām	79
Attēls Nr.94. Rūpniecības apbūves īpašumu vērtību izmaiņas	79
Attēls Nr.95. Rūpniecības apbūves īpašumi ar vērtību pieaugumu (objektu skaits).....	80
Attēls Nr.96. Rūpniecības apbūves īpašumi ar vērtību samazinājumu (objektu skaits)	80
Attēls Nr.97. Lauksaimniecības zemes darījumu vidējo cenu izmaiņas – 2012.pret 2011.gadu	81
Attēls Nr.98. Lauku apvidu lauku zemes vērtību izmaiņu sadalījums pa pašvaldību teritoriālajām vienībām (skaits)	82
Attēls Nr.99. Lauku zemju kadastrālo vērtību kopsummu procentuālās izmaiņas	83
Attēls Nr.100. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes uz 2014.gadu noteikto bāzes vērtību un 2012.gada vidējo cenu attiecība, %	84
Attēls Nr.101. Vērtību attiecību valstī (2014.gada kadastrālās vērtības).....	85
Attēls Nr.102. Lauku zemes vērtību attiecības (2014.gada kadastrālās vērtības) plānošanas reģionos un valstī	85
Attēls Nr.103. Dzīvokļu vērtību attiecības (2014.gada kadastrālās vērtības) plānošanas reģionos un valstī	86
Attēls Nr.104. Jauno projektu dzīvokļu vērtību attiecības (2014.gada kadastrālās vērtības) plānošanas reģionos un valstī.....	86

Attēls Nr.105. Neapbūvētas individuālo māju apbūves zemes vērtību attiecības (2014.gada kadastrālās vērtības) plānošanas reģionos un valstī	87
Attēls Nr.106. Individuālās apbūves zemes ar ēkām vērtību attiecības (2014.gada kadastrālās vērtības) plānošanas reģionos un valstī	87
Attēls Nr.107. Lauku zemes ar ēkām vērtību attiecības (2014.gada kadastrālās vērtības) plānošanas reģionos un valstī.....	88

1. 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 apstiprina Ministru kabinets līdz 15.jūnijam. Lai ievērotu likumā noteikto apstiprināšanas termiņu, 2014.gada kadastrālo vērtību bāzes izstrāde pabeigta 2013.gada 1.ceturksnī, izmantojot uz 2013.gada 1.janvāri pieejamo tirgus informāciju par 2011. un 2012.gadu. Savukārt kadastrālo vērtību aprēķinam apstiprinātā kadastrālo vērtību bāze tiks piemērota tikai no nākamā – 2014.gada 1.janvāra.

2014.gada kadastrālo vērtību aprēķinam, saskaņā ar Vērtēšanas noteikumos noteikto izstrādes ciklu, tiek izstrādāts jauns komercobjektu apbūves vērtību zonējums, kā arī nepieciešamības gadījumā tiek veiktas izmaiņas arī pārējos divos apbūves nekustamo īpašumu grupu zonējumos – rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves un dzīvojamo māju apbūves zonējumā – lai novērstu dažādu apbūves zonējumu zonu robežu krustošanos un saskaņotu vērtību līmeņus starp dažādas izmantošanas īpašumiem. Savukārt kadastrālo vērtību bāzes rādītāji tiek aktualizēti/pārskatīti visām nekustamo īpašumu grupām.

Kadastrālo vērtību bāzes ietvaros Dienests sadarbojās ar visu pašvaldību norīkotajiem atbildīgajiem pārstāvjiem, ar kuru starpniecību iegūta un izstrādē izmantota informācija vērtību zonu izdalīšanai un precizēšanai, kā arī apspriestas izmaiņas gan zonējumos, gan vērtību līmeņos.

2. Nekustamā īpašuma vērtēšanas modeļi

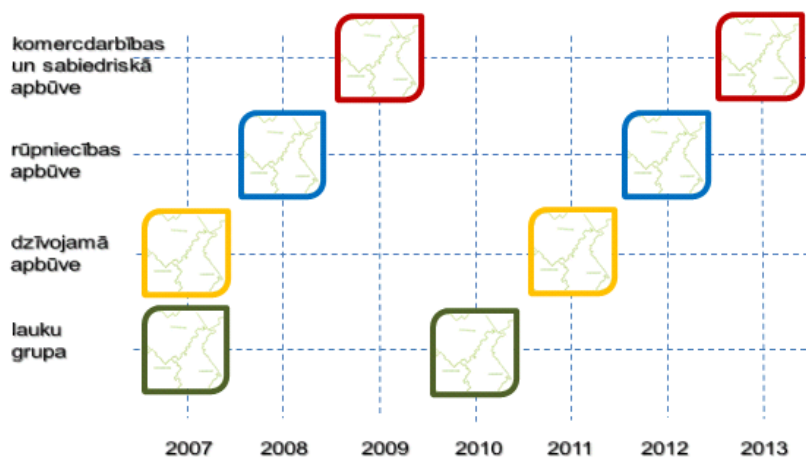
Vērtēšanas modeļi veido vērtību zonējums (karte ar homogēnām zonām), kadastrālo vērtību bāzes rādītāji un vērtības aprēķina modeļi (formulas). Vērtību zonējums attēlo nekustamo īpašumu vērtību līmeņa izplatības robežas, kadastrālo vērtību bāzes rādītāji – raksturo īpašumu vērtību līmeni attiecīgajā teritorijā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

2.1. 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, uz 2014.gadu tiek pārskatītas komercobjektu apbūves vērtību zonējuma zonu robežas. Pārējie nekustamo īpašumu grupu vērtību zonējumi, kurus pielietos 2014.gada kadastrālo vērtību aprēķinā, izstrādāti laika periodā no 2010.gada līdz 2012.gadam:

- dzīvojamo māju apbūves zonējums – izstrādāts 2011.gadā, tiek pielietots kopš 2012.gada 1.janvāra;
- lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums – izstrādāts 2010.gadā, tiek pielietots kopš 2011.gada 1.janvāra;
- meža zemes zonējums – izstrādāts 2010.gadā, tiek pielietots kopš 2011.gada 1.janvāra;
- rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējums – izstrādāts 2012.gadā, tiek pielietots kopš 2013.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.

2.2. 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.

2.2.1. 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 varētu novērtēt viena lietošanas mērķa dažāda lieluma zemes vienības. Nekustamā īpašuma tirgus informācija uzrāda, ka zemes vienības ar platību, kas pārsniedz attiecīgajam lietošanas mērķim optimāli nepieciešamo lielumu ir ar zemāku viena kvadrātmetra vērtību nekā standartplatībai.

2.2.2. 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 1000m² 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.

2.3. 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. Ēkai kadastrālo vērtību samazina par:

- 45 %, ja ēka reģistrēta kā valsts nozīmes kultūras piemineklis;
- 35 %, ja ēka reģistrēta kā vietējas nozīmes kultūras piemineklis.

2.3.1. 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),
- labiekārtoības līmenis (elektrība un kanalizācija);
- būves fiziskais stāvoklis (pamati, sienas, pārsegumi, jumts);
- apgrūtinājumi (kultūras pieminekļi).

Savrupmājām bāzes vērtību nosaka uz labiekārtotu ēku – ēkas iekštelpām. Ārtelpu, pagrabu un palīgtelpu platības vērtību samazinošie koeficienti, kā arī labiekārtoības, 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 koeficienti:

- 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).

2.3.2. 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 – labiekārtoības līmenis (kanalizācija un sanitārtehniskais mezgls);
- būves ārsienu materiāls (koks, mūris);
- būves fiziskais stāvoklis (pamati, sienas, pārsegumi, jumts);
- apgrūtinājumi (kultūras piemineklis).

Ārtelpu, labiekārtoības 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.

2.3.3. „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.

2.4. 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. Kadastrālo vērtību samazina par:

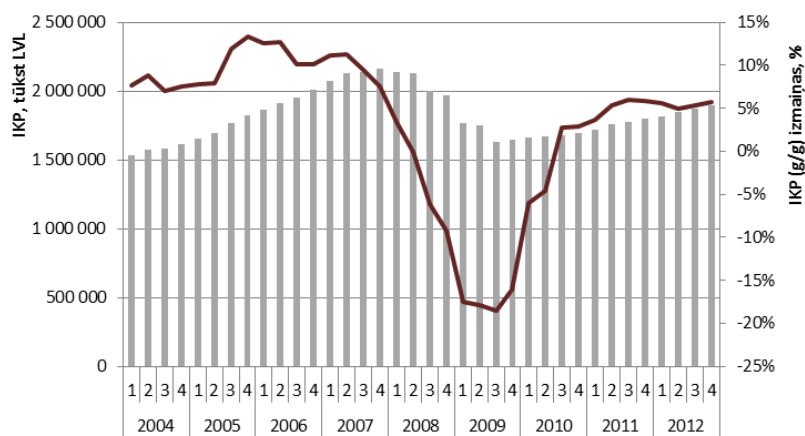
- 45 %, ja inženierbūve reģistrēta kā valsts nozīmes kultūras piemineklis;
- 35 %, ja inženierbūve reģistrēta kā vietējas nozīmes kultūras piemineklis.

3. Nekustamā īpašuma tirgus

3.1. Ekonomiskās situācijas ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu

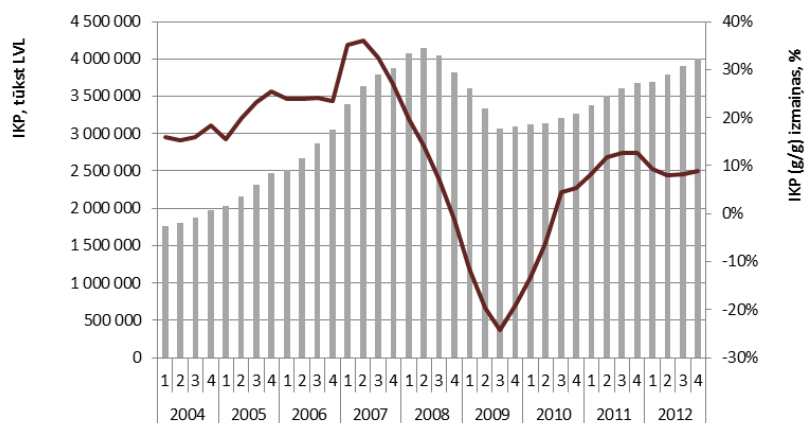
Latvija pārvarējusi dziļo recesiju, un no 2009.gada vidus ir sākusies pakāpeniska ekonomikas izaugsme. 2011.gadā un 2012.gadā iekšzemes kopprodukta (turpmāk – IKP) pieaugums salīdzināmās cenās pārsniedza 5 (Attēls Nr.2), faktiskās cenās tas bija aptuveni 10% (Attēls Nr.3). Tā ir augstākā ekonomikas izaugsme Eiropas Savienībā.

Attēls Nr.2. IKP, IKP izmaiņas (sezonāli izlīdzināts, salīdzināmās 2000.g cenās)



Avots: CSP

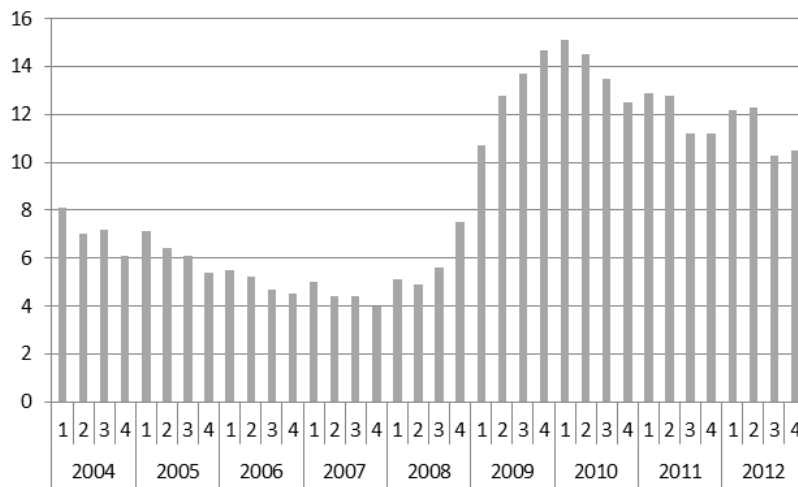
Attēls Nr.3. IKP, IKP izmaiņas (sezonāli izlīdzināts, faktiskās cenās)



Avots: CSP

Ekonomikas izaugsme ir izsaukusi bezdarba līmeņa pazemināšanos no 15% 2010.gadā līdz 11% 2012.gada beigās (Attēls Nr.4), bet tas vēl joprojām ir ļoti augsts bezdarba rādītājs.

Attēls Nr.4. Darba meklētāju skaits/kopējais strādāt spējīgo skaits, %



Avots: CSP

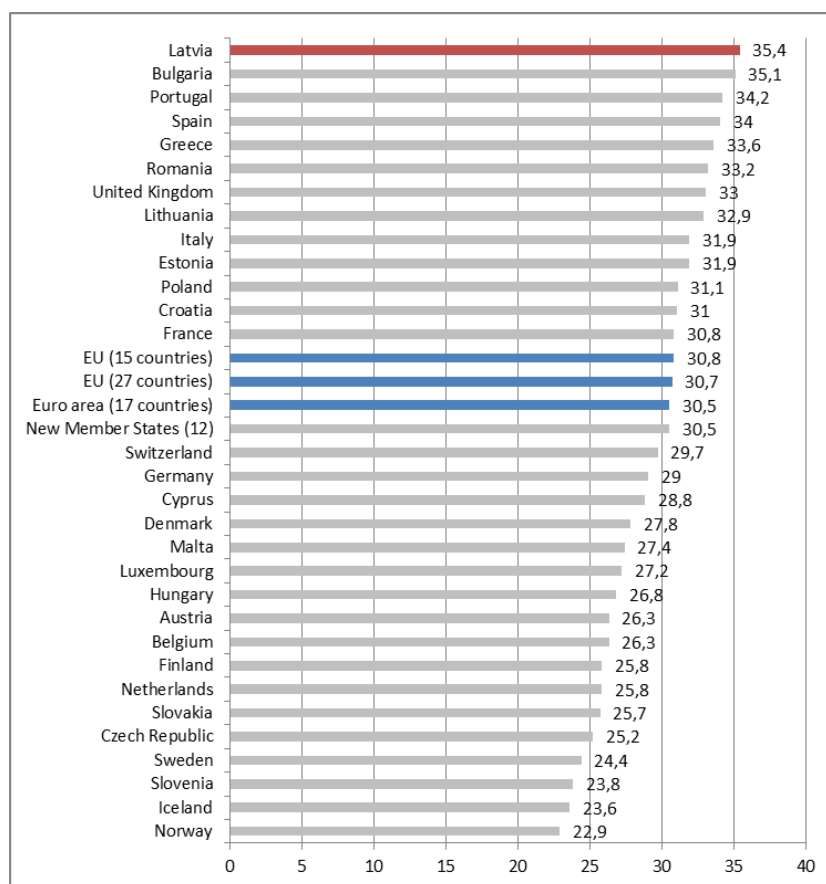
IKP pieaugums raksturo tautsaimniecības atveseļošanos – ražošanas un pakalpojumu apjoma pieaugumu, kas, savukārt, izsauc pieprasījuma pieaugumu komercietņu segmentā (noliktavu telpas, biroju telpas, tirdzniecības telpas).

Salīdzinot ar citām valstīm, arī mazām, jāatzīmē būtiska Latvijas īpatnība – vienas pilsētas – Rīgas nesamērīgi lielā ietekme kopējā tautsaimniecībā. Tāpēc valsts ekonomikas attīstību, galvenokārt, nosaka Rīgas ekonomiskā attīstība, pie kam Rīgas ietekme sniedzas pāri pilsētas administratīvām robežām. Tas ietekmē arī nekustamā īpašuma cenas. Savukārt, pārējos Latvijas ir reģionos nav jūtams būtiskas cenu izmaiņas, kas skaidrojams ar ekonomikas izaugsmes zemākiem tempiem.

IKP pieaugums raksturo arī mājsaimniecību ienākumu pieaugumu, taču tas ir ienākumu pieauguma vidējais rādītājs. Visās mājsaimniecībās ienākumi nepieauga vienādi, daudzās arī samazinājās. Līdz ar ekonomikas izaugsmi ienākumi pieauga straujāk, pirmkārt, turīgākām mājsaimniecībām – uzņēmumu īpašniekiem, vadītājiem, vadošiem darbiniekiem. Varētu apgalvot, ka viņu ienākumu pieaugums pat pārsniedza IKP pieaugumu.

Netieši neproporcionālu ienākumu pieaugumu raksturo arī sabiedrības polarizācijas pakāpe – pēc ienākumu nevienlīdzības Latvija 2011.gadā bija ar lielāko Džini koeficientu ES (Attēls Nr.5). Latvijai Džini koeficients 2011.gadā bija 35.4, pretstatā vidēji ES 30.7.

Attēls Nr.5. Džini koeficients 2011.gadā



Avots: Eurostat

2010.-2012.gadā starptautiskās kredītreitinga aģentūras vairakkārt ir paaugstinājušas Latvijas kredītreitingu. 2012.gada 13.novembrī arī starptautiskā reitingu aģentūra *Fitch Ratings* pieņēmusi lēmumu paaugstināt Latvijas kredītreitingu par vienu pakāpi, nosakot pozitīvu kredītreitinga nākotnes prognozi (*Outlook Positive*). Latvijas novērtējums ilgtermiņa saistībām ārvalstu valūtā ir paaugstināts no „BBB-” uz „BBB”, savukārt vietējā valūtā kredītreitings ir paaugstināts no „BBB” uz „BBB+”.

Reitingu aģentūra atzinīgi novērtēja Latvijas valdības noteikto fiskālo disciplīnu, kas palīdzējusi samazināt pārmērīgo valsts budžeta deficītu. Aģentūras eksperti arī prognozē, ka Latvija turpinās īstenot līdzšinējo piesardzīgo makroekonomikas politiku.

Fitch Ratings sagaida, ka Latvija jau 2013.gada pavasarī izpildīs visus Māstrihtas kritērijus un 2014.gada janvārī tiks uzņemta eirozonā, tādējādi palielinot Latvijas tautsaimniecības ieguvumus un kredītspēju ārvalstu finanšu tirgos.

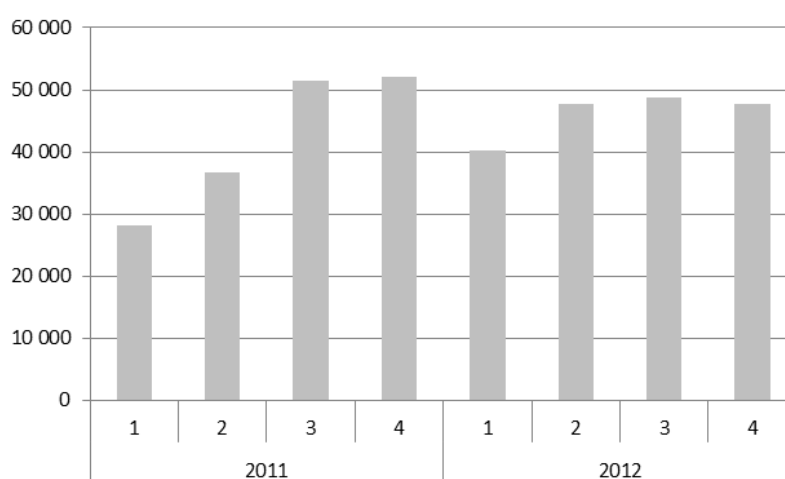
Kredītreitinga paaugstināšana ir signāls ne tikai finanšu tirgus dalībniekiem – aizdevējiem par riska pazemināšanos Latvijā, bet arī investoriem, tajā skaitā tiem, kas interesējas par investīcijām nekustamā īpašumā. Investori prasa zemāku riska prēmiju jeb gatavi par investīciju objektu maksāt vairāk.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

Jāatzīmē, ka investoru interese 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 un ietekmīgs nekustamā īpašuma tirgus dalībnieks jāpiemin komercbankas. Komercbankas pēdējo divu gadu laikā ir izniegušas lielāku apjomu naudas kā pirms tam (Attēls Nr.6). 2012.gadā ceturksnī izsniedza aptuveni 50 milj.LVL.

Attēls Nr.6. Komercbanku no jauna 2011.g. mājāsaimniecībām izsniegtie kredīti, tūkst. LVL

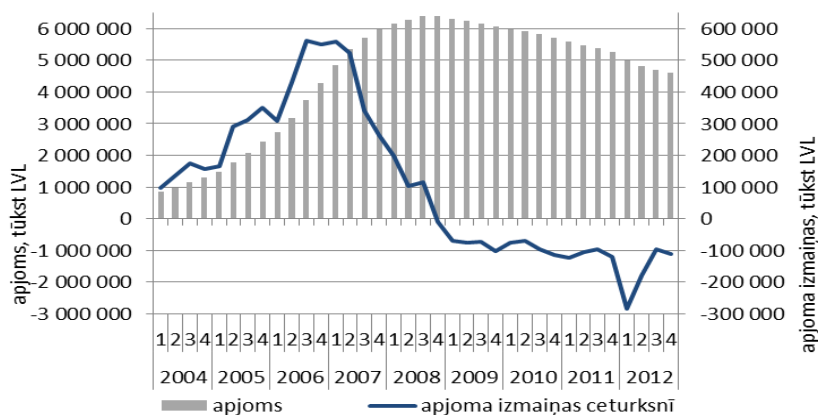


Avots: FKTK

Tajā pašā laikā mājāsaimniecībām izsniegto kredītu portfeļa apjoms samazinās. Pēdējo divu gadu laikā tas samazinās aptuveni par 100 milj.LVL ceturksnī. Tas nozīmē, ka, neskatoties uz to, ka bankas mājāsaimniecībām 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.7).

Attēls Nr.7. Privātpersonām komercbanku izsniegto kredītu portfelis, portfeļa izmaiņas



Avots: FKTK

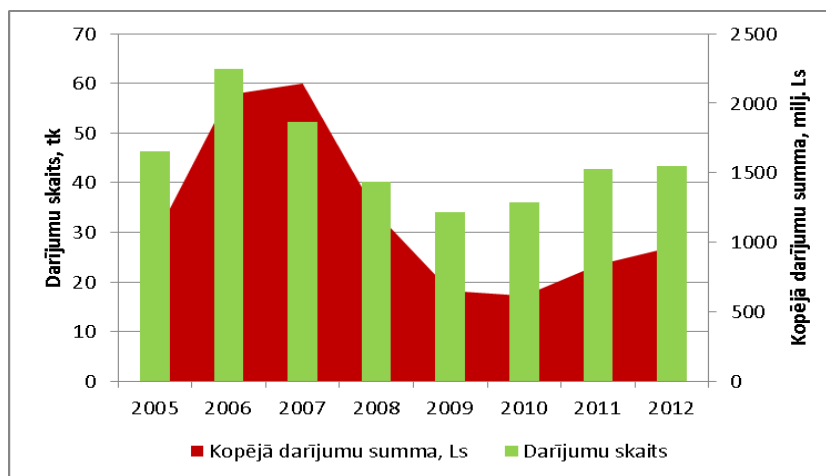
3.2. Nekustamā īpašuma tirgus darījumi

3.2.1. 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.

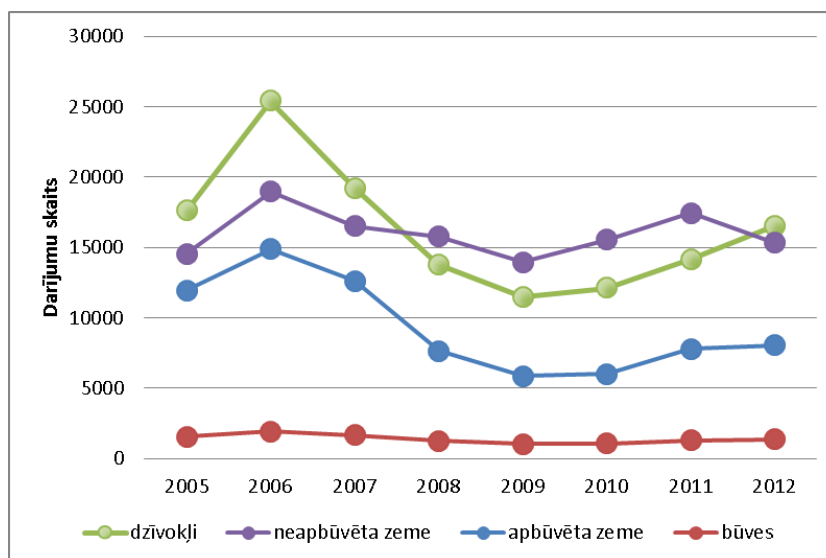
Izvērtējot uzkrāto informāciju, secināms, ka aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū kopš 2009.gada (zemākais tirgus aktivitātes punkts), ir turpinājusī pieaugt un darījumu apjoms ir praktiski sasniedzis 2005.gada līmenī gan darījuma skaita ziņā, gan naudas apjoma ziņā. Savukārt attiecībā pret maksimālo tirgus aktivitāti 2006.-2007.gadā darījumu skaits ir aptuveni par 20% mazāks, bet naudas apjoms, kas nonācis tirgū, ir vairāk nekā uz pusi mazāks (Attēls Nr.8).

Attēls Nr.8. Darījumu skaita un kopējās summas izmaiņas, sākot no 2005.gada



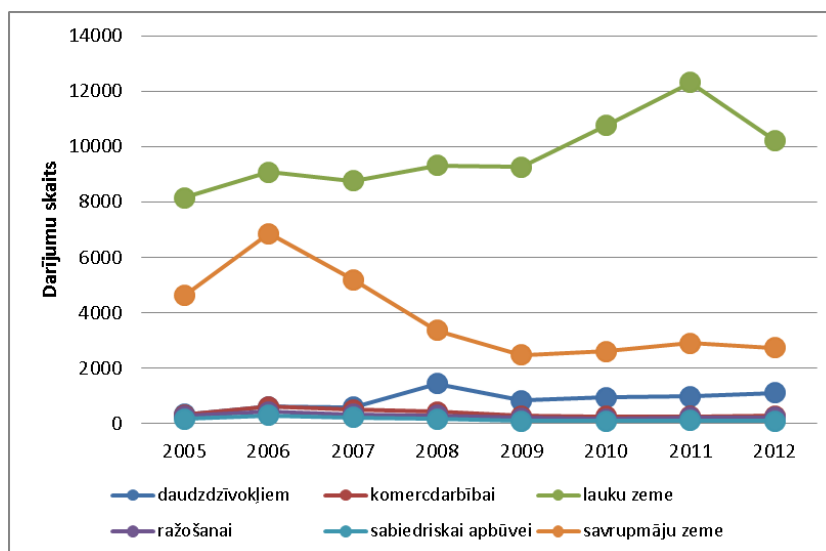
2012.gadā, salīdzinot ar 2011.gadu, ir pieaudzis darījumu skaits ar dzīvokļiem, bet samazinājies darījumu skaits ar neapbūvētu zemi (Attēls Nr.9).

Attēls Nr.9. Darījumu dinamika no 2005.gada



Neapbūvētas zemes darījumu skaita samazinājums 2012.gadā ir gan savrupmāju apbūvei paredzētām zemēm, gan lauku zemēm (Attēls Nr.10).

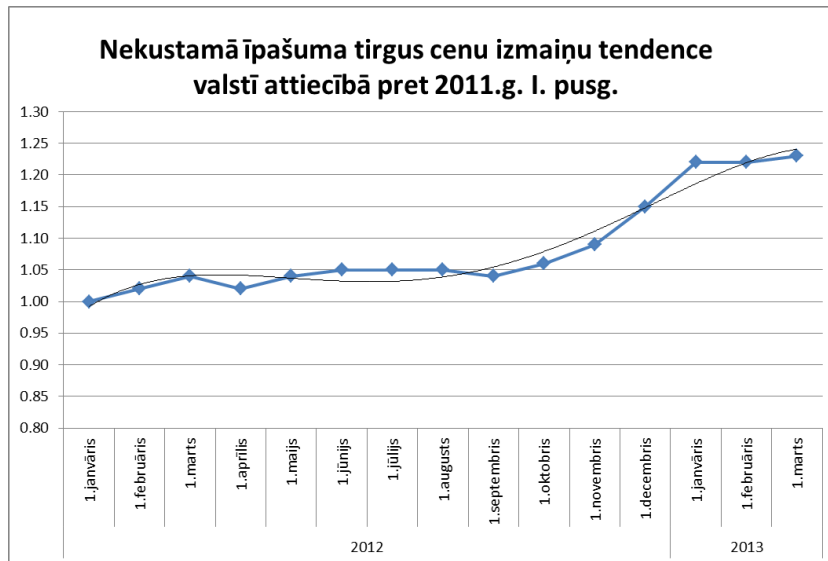
Attēls Nr.10. Darījumu ar neapbūvētu zemi izmaiņas pa īpašumu grupām



3.2.2. Tirgus cenu izmaiņu tendences

Lai novērtētu situāciju nekustamā īpašuma tirgū, atbilstoši Vērtēšanas noteikumu 15.³ punktam, noteikti cenu indeksi attiecībā pret 2011.gada 1.pusgadu, izmantojot Kadastra informācijas sistēmās tirgus datu bāzē reģistrēto informāciju. Vidējās izmaiņas valsts mērogā redzamas attēlā (Attēls Nr.11).

Attēls Nr.11. 2012.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence valstī attiecībā pret 2011.gada 1.pusgadu



Tā kā cenu indeksi vidēji valstī tirgus cenu kritumu neuzrāda – tieši pretēji – ir novērojams cenu pieaugums, izstrādājot bāzes vērtības uz 2014.gadu nav nepieciešams prognozēt bāzes vērtību apmēru uz 2014.gada 1.janvāri.

Nekustamā īpašuma tirgus cenu indeksa izmaiņas ietekmē 3.1.apakšnodaļā minētie nekustamā īpašuma tirgus apstākļi. Attēlā (Attēls Nr.12) redzams, ka valsts cenu indeksa vērtība 2013.gada janvārī ir 1.48. Tas nozīmē, ka, salīdzinot ar bāzes periodu – 2005.gada 1.pusgadu, valstī visumā cenas ir pieaugušas par 48%. Salīdzinot ar cenu zemāko punktu, cenu pieaugums ir par 40%. Indeksa skaitliskā vērtība sakrīt ar 2009.gada vidu un var teikt, ka cenas ir 2009.gada līmenī.

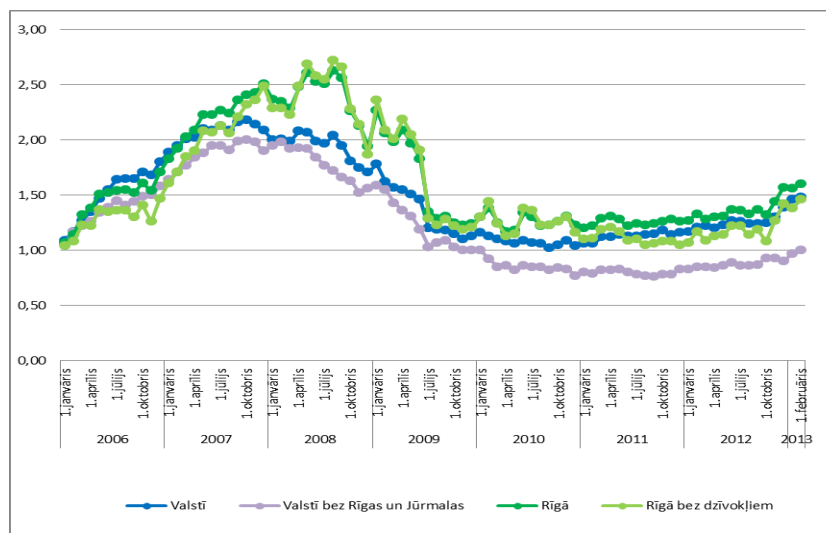
Attēls Nr.12. Kopējais valsts nekustamā īpašuma cenu indekss



Attēls Nr.12 raksturo vispārējo cenu dinamiku valstī. Taču jāapgalvo, ka cenu izmaiņas ir bijušas dažādas dažādos nekustamā īpašuma tirgus teritoriālos segmentos. Augstākā indeksa vērtība ir nekustamam īpašumam Rīgā – 1.6 jeb par 60% augstāka kā bāzes gadā (Attēls Nr.13). Zemāka vērtība ir gadījumā, ja indeksa aprēķinam

neizmanto darījumus ar Rīgas dzīvokļiem („Rīgā bez dzīvokļiem”) un tā aptuveni sakrīt ar valsts indeksa vērtību. Tas skaidrojams ar to, ka Rīga, salīdzinājumā ar citām Latvijas pilsētām, ir ļoti liela pilsēta, darījumi vairāk ietekmē indeksu, ekonomikas izaugsme notiek straujāk kā citās pilsētās, kas attiecīgi izsauc arī straujāku cenu pieaugumu.

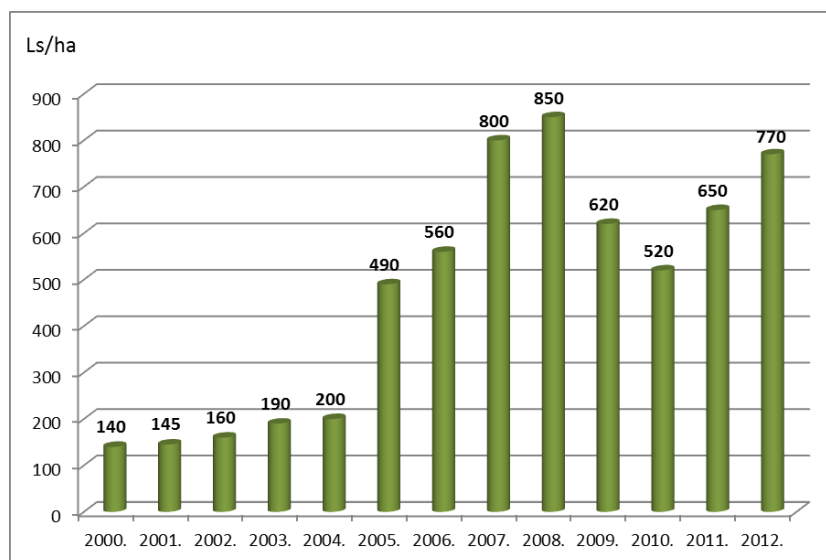
Attēls Nr.13. Nekustamā īpašuma cenu indekss pa grupām



Redzams arī, ka indeksa vērtība tirgus teritoriālā segmentā „Valsts bez Rīgas un Jūrmalas” tikai tagad ir sasniegusi bāzes gada vērtību (Attēls Nr.13). Šajā teritoriālā segmentā no zemākā punkta 2011.gadā ir 30% pieaugums. Tas raksturo to, ka pārējā Valsts teritorijā tirgus attīstība notiek lēnāk kā Rīgā un Jūrmalā.

Visplašākās tirgus cenu izmaiņas notikušas darījumos ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm, kur vidējā cena par hektāru valstī, salīdzinot ar 2011.gadu, pieaugusi par 18% (Attēls Nr.14). Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu pieaugums ir novērojams visos Latvijas reģionos.

Attēls Nr.14. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu (Ls/ha) izmaiņas, sākot no 2000.gada

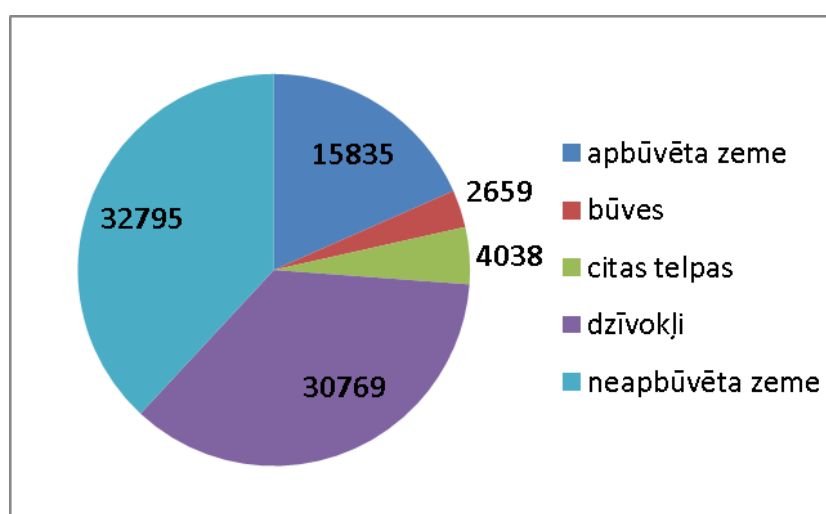


Otrs segments, kurā novērots cenu pieaugums, ir dzīvokļi. Tomēr jāpiezīmē, ka būtisks cenu pieaugums ir tikai Rīgas centrā un Jūrmalas centrā 2012.gadā praktiski nebija cenu izmaiņas sērijveida dzīvokļu segmentā Rīgas mikrorajonos. Tāpat var teikt, ka pārējās Latvijas lielākās pilsētās tirgoto dzīvokļu vidējās cenas praktiski nav pieaugušas.

3.2.3. Darījumu statistika 2014.gada vērtību bāzes izstrādei

Ņemot vērā, ka valstī kopumā (neņemot vērā atsevišķus segmentus) cenu indekss neuzrāda būtiskas cenu izmaiņas, 2014.gada vērtību bāzes izstrādei izmantoti pēdējo divu gadu – tas ir 2011.-2012.gada darījumu dati. Kopējais darījumu apjoms minētajā periodā ir nedaudz virs 85000 darījumu. Darījumu skaita sadalījums pēc darījuma sastāva parādīts grafikā (Attēls Nr.15).

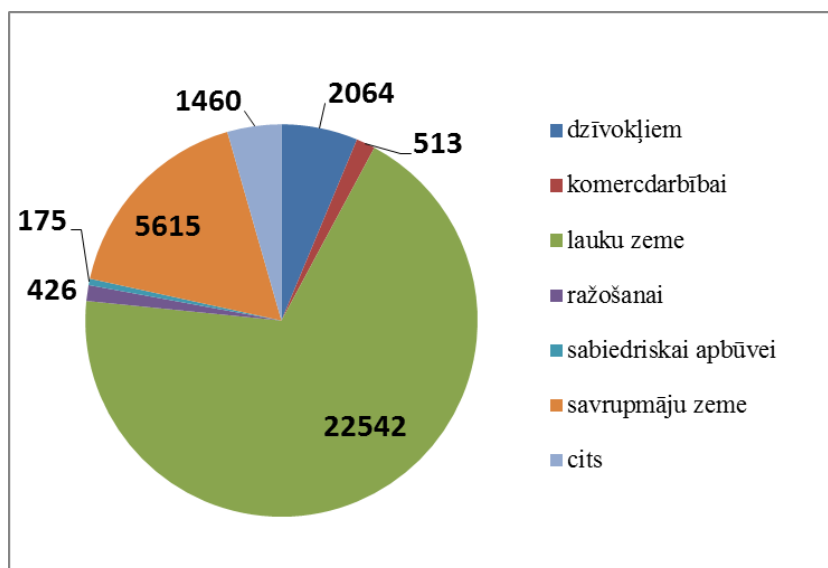
Attēls Nr.15. 2011.-2012.gada darījumu skaita sadalījums pēc darījuma objekta sastāva



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 radnieku 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 (~ 5000 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.

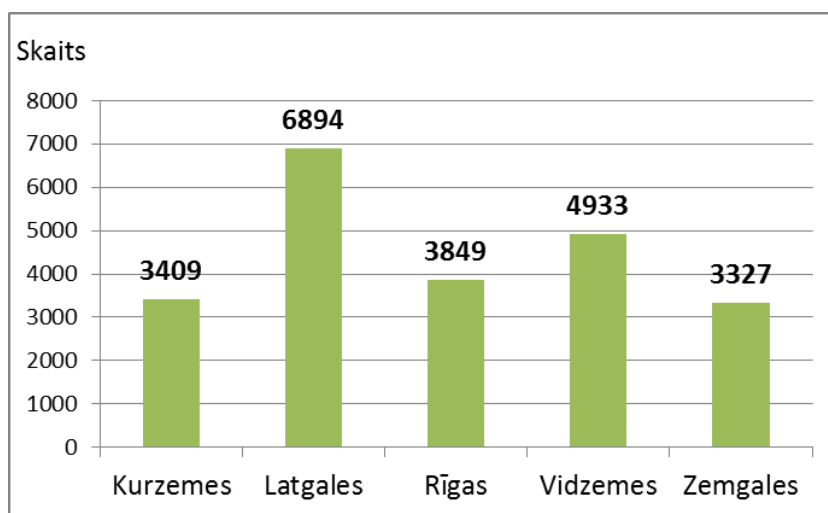
Darījumos ar neapbūvētu zemi lielāko daļu (69%) veido darījumi ar lauku zemi un savrupmāju apbūves zemi (17%). Pārējās īpašumu grupās darījumu skaits ir salīdzinoši niecīgs (Attēls Nr.16).

Attēls Nr.16. 2011.-2012.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 pusē (Attēls Nr.17) tur ir gan lielākais darījumu skaits, gan lielāka pārdotā kopplatība. 2011.-2012.gadu laikā Latgalē pārdoti gandrīz 75000 ha lauku zemes.

Attēls Nr.17. Lauku zemes darījumu skaits novados

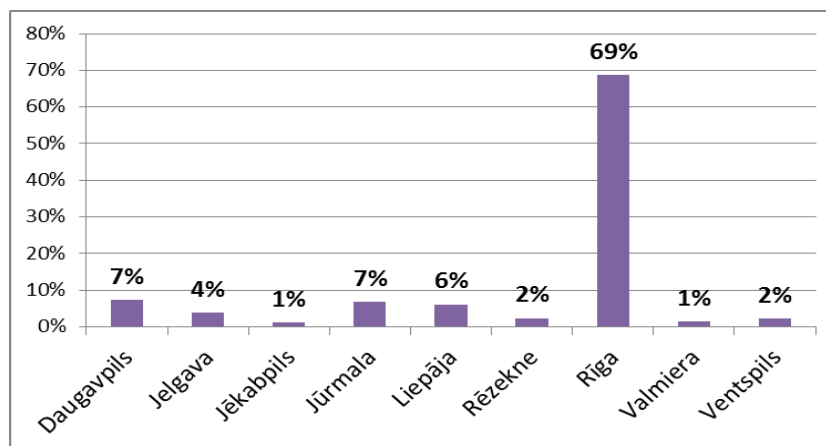


Lai noteiktu lauksaimniecības zemes vērtību, tiek izmantoti darījumi ar zemes vienībām, kurās lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība ir vismaz 3 ha un, lai izslēgtu mežaudzes vērtības ietekmi (tādi ir vairāk kā puse no visiem darījumiem), kurās nav meža zemes (pieļaujamā meža zemes platība ~ 15%). Tāpat netiek izmantoti darījumi, kur redzams, ka zeme iegādāta pie ūdeņiem drīzāk rekreācijas nekā lauksaimniecības vajadzībām, darījumi ar ekstrēmām – neraksturīgām vērtībām.

Otra lielākā darījumu grupa ir darījumi ar dzīvokļiem, bet to teritoriālais sadalījums ir ļoti neviendabīgs. 85% darījumi ar dzīvokļiem reģistrēti 9 republikas

nozīmes pilsētās, bet visā pārējā teritorijā tikai 15%. Savukārt gandrīz 70% no Republikas nozīmes pilsētu darījumiem ar dzīvokļiem reģistrēti Rīgā. Dzīvokļu darījuma skaita sadalījums starp lielajām pilsētām parādīts grafikā (Attēls Nr.18).

Attēls Nr.18. Dzīvokļu darījumu republikas nozīmes pilsētās sadalījums



3.3. Būvniecības izmaksas

Atbilstoši Vērtēšanas noteikumu 47.punktam, ēku tiptiem, kuriem darījumu skaits attiecīgajā tirgus rajonā ir mazāks par pieci, izmanto informāciju par tiešajām būvizmaksām (konkrētā ēku tipa vidējās būvmontāžas darbu izmaksas latos 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.

Ēku tipu, kuriem ir nepietiekošs darījumu skaits valstī, bāzes vērtības noteiktas, analizējot:

1. informāciju par ēku tiešajām būvizmaksām;
2. Centrālās statistikas pārvaldes (turpmāk – CSP) publicētos būvniecības izmaksu indeksus;
3. tiešo būvizmaksu un attiecīgā ēku tipa grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecību.

3.3.1. Informācija par tiešajām būvizmaksām

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 2011.gada oktobra līdz 2012.gada decembrim saņemtas gandrīz 6000 projektu būvniecības izmaksas. Ja par attiecīgā tipa 2012.gada būvizmaksām nav ziņu, izmanto iepriekšējo gadu būvizmaksas, indeksējot tās ar CSP noteiktajiem būvniecības izmaksu indeksiem.

3.3.2. CSP būvniecības izmaksu indekss

Gadījumos, kad informācija par būvniecības izmaksām kādiem no būvju tiptiem pieejama par agrāku laika periodu, pārejai no attiecīgā gada uz 2012.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 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.

Atbilstoši CSP aprakstītajai metodoloģijai, BII aprēķina pamatā ir Laspeiresa tipa formula. BII aprēķinos indeksa salīdzinājuma (bāzes) periods ir 2005.gads (2005=100).

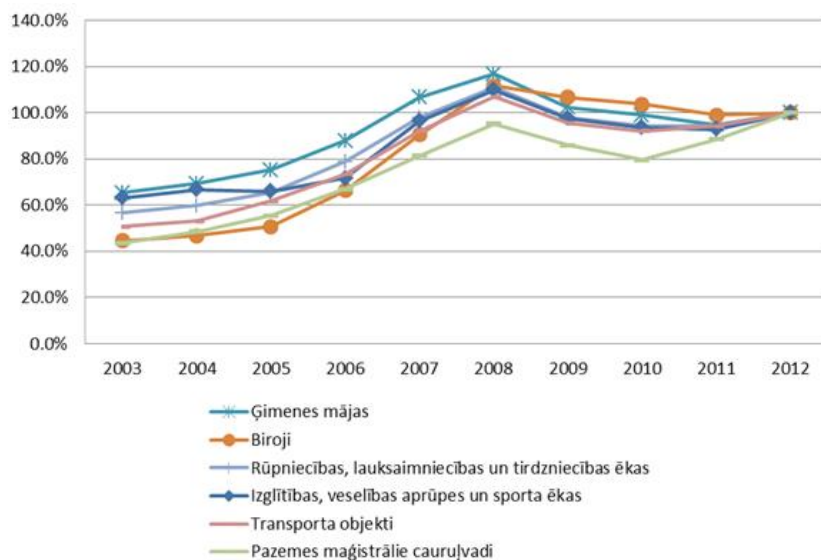
Būvju tipu bāzes vērtību noteikšanai nepieciešama informācija par būvniecības izmaksām 2012.gadā. Ņemot vērā to, ka CSP noteiktie BII ir attiecināmi pret vienu periodu (2005=100), VZD izteica būvniecības izmaksu izmaiņas uz 2012.gadu. Būvniecības izmaksu izmaiņas uz 2012.gadu VZD aprēķināja, 2012.gada attiecīgā ceturkšņa BII dalot ar attiecīgā gada attiecīgā ceturkšņa BII un aprēķinot attiecīgā gada vidējās būvniecības izmaksu izmaiņas, rezultātu izsakot procentos (Attēls Nr.19).

Attēls Nr.19. Būvniecības izmaksu izmaiņas (2012 =100%)

Gadi	Ģimenes mājas	Biroji	Rūpniecības, lauksaimniecības un tirdzniecības ēkas	Izglītības, veselības aprūpes un sporta ēkas	Transporta objekti	Pazemes maģistrālie cauruļvadi
2012	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
2011	105.4%	101.1%	106.0%	107.8%	106.1%	113.1%
2010	101.1%	96.5%	106.1%	106.8%	108.7%	125.9%
2009	97.9%	93.7%	102.4%	102.8%	105.1%	116.5%
2008	85.7%	89.6%	90.0%	91.1%	93.7%	105.2%
2007	93.8%	111.1%	102.3%	103.8%	108.6%	123.0%
2006	114.0%	152.1%	127.2%	139.8%	136.6%	149.7%
2005	133.1%	197.4%	153.1%	152.1%	162.1%	180.3%
2004	144.2%	214.3%	167.5%	149.8%	188.2%	206.1%
2003	153.3%	224.6%	176.4%	158.3%	197.8%	230.0%

Būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003.gada, par atskaites punktu pieņemot 2012.gadu, parādīta grafiski (Attēls Nr.20).

Attēls Nr.20. Būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003.gada līdz 2012.gadam (attiecība pret 2012.gadu)



3.3.3 Tiešo būvzmaksu un ēku tipu grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecība

Būvzmaksu un ēku tipu grupas vidējo valsts cenu līmeņa attiecību nosaka izmantojot tirgus datu bāzē uzkrāto informāciju. Ēku vienas vienības tirgus cenu un attiecīgo ēku tipu būvzmaksu vidējās attiecības valstī (turpmāk, nekustamā īpašuma tirgus cenu un būvzmaksu vidējās attiecības valstī) nosaka no nekustamā īpašuma tirgus datiem ar darījuma objekta sastāvu – zeme ar ēkām. Ja nekustamā īpašuma tirgus datu skaits ir pietiekošs, tad nekustamā īpašuma tirgus cenu un būvzmaksu vidējās attiecības valstī nosaka katram ēkas tipam, pretējā gadījumā – ēku tipu grupai.

Nekustamā īpašuma tirgus cenu un būvzmaksu vidējās attiecības valstī noteikšanai, visu valsts teritoriju, kur ir reģistrēti analizē izmantojamie nekustamā īpašuma tirgus dati, sadala teritorijās, ievērojot šādus nosacījumus:

- notikušo darījumu skaits katrā teritorijā ir ne mazāks par 30;
- teritorijā ir apvienotas vairākas teritoriālas vienības ar līdzīgu ēkas tipa cenu līmeni.

Katrā teritorijā visiem analizē izmantojamiem nekustamā īpašuma tirgus datiem aprēķina ēkas vienas vienības nekustamā īpašuma tirgus cenas un attiecīgā ēkas tipa būvzmaksu attiecību un no iegūtiem lielumiem izrēķina 10% nogriezto vidējo vērtību (10% nogriezto vidējo vērtību rēķina kā vidējo vērtību no pieaugošā secībā sakārtotas datu kopas, neizmantojot 10% elementus no datu kopas abiem galiem).

Visās teritorijās aprēķina ietekmes koeficientus, attiecinot attiecīgajā teritorijā Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto noteikta ēkas tipa ēku skaitu pret kopējo šī ēkas tipa ēku skaitu, kas reģistrēts kadastra informācijas sistēmā visās apskatāmajās teritorijās. Pareizinošais ietekmes koeficientu ar ēkas vienas vienības nekustamā īpašuma tirgus cenas un attiecīgā ēkas tipa būvzmaksu attiecību 10% nogriezto vidējo vērtību un saskaitot iegūtos lielumus pa visām teritorijām, iegūst ēku vienas vienības

nekustamā īpašuma tirgus cenu un attiecīgo ēku tipu būvizmaksu vidējo procentuālo attiecību noteiktajam ēkas tipam (vai ēku tipu grupai) valstī kopumā.

Būvniecības izmaksu un ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības noteikšanai tika analizēta:

- nekustamā īpašuma tirgus informācija par pirkumu darījumiem ar sastāvu zeme ar ēkām laika periodā no 2012.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim;
- nekustamā īpašuma tirgus izmaiņu tendence no 2005.gada līdz 2012.gadam;
- 2006.gada vērtību bāzes izstrādē noteiktās nekustamā īpašuma tirgus cenu un būvizmaksu vidējās attiecības valstī visām ēku tipu grupām;
- būvniecības izmaksu indeksu izmaiņas.

Atbilstoši tirgus datu bāzes informācijai, par laika periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim reģistrēto darījumu, kuru sastāvā ir būves apjoms ir nepietiekošs, lai noteiktu visu tipu grupām tiešo būvizmaksu un būvju vidējā valsts cenu līmeņa attiecības un attiecīgi ir jāizmanto darījumi par citu laika periodu, kurā nekustamā īpašuma cenu līmenis ir salīdzināms un izmantojams bez laika korekcijas.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņu indeksus, konstatēts, ka nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenis (neņemot vērā atsevišķus segmentus (dārgos dzīvokļus un lauku zemes) 2012.gadā atbilst 2005.gada 2.pusgada nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim (Attēls Nr.13).

2006.gada kadastrālo vērtību bāzes izstrādē noteiktas visu ēku tipu grupu būvniecības izmaksu un cenu līmeņu attiecības un tās ir izmantojamas koriģējot tās attiecībā uz informāciju par būvizmaksu izmaiņām no 2003.gada uz 2012.gadu, jo minēto attiecību aprēķiniem tika izmantota nekustamā īpašuma tirgus informācija par laika periodu no 2005.gada līdz 2006.gadam bet attiecība aprēķināta pret 2003.gada būvizmaksām.

Lai no attiecības, kas izteikta pret 2003.gada būvizmaksām pārietu uz attiecību, kas izteikta pret 2011.gada būvizmaksu, tika piemērots no CSP datiem noteiktais būvizmaksu izmaiņu indekss pārejai no 2003.gada uz 2012.gadu (Attēls Nr.21).

Attēls Nr.21. 2003.gada un 2012.gada būvizmaksu attiecība pret 2005 -2006.gada nekustamā īpašuma tirgus cenām

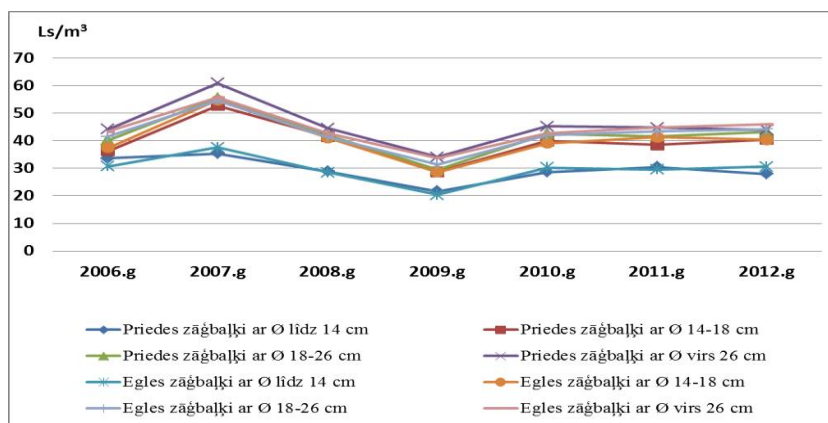
Ēku tipu grupas	2003.gada būvizmaksu un ēku tipu grupu vidējo valsts 2005 – 2006.gada cenu līmeņu attiecība	Vidējās būvniecības izmaksu izmaiņas no 2003.gada uz 2012.gadu	2012.gada būvizmaksu un ēku tipu grupu vidējo valsts 2005 – 2006.gada cenu līmeņu attiecība
Viena un divu dzīvokļu mājas	1.40	1.53	0.92
Daudzdzīvokļu mājas	1.20	1.89	0.63
Komerčiāla rakstura ēkas	1.24	2.25	0.55
Sabiedriskās ēkas	0.41	1.58	0.26
Rūpniecības ēkas	0.53	1.76	0.30
Lauksaimniecības ēkas	0.25	1.76	0.14
Satiksmes un sakaru ēkas	0.53	1.98	0.27
Palīgēkas	0.60	1.53	0.39

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

Informācija par apaļo kokmateriālu iepirkumu cenām, mežizstrādes 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.

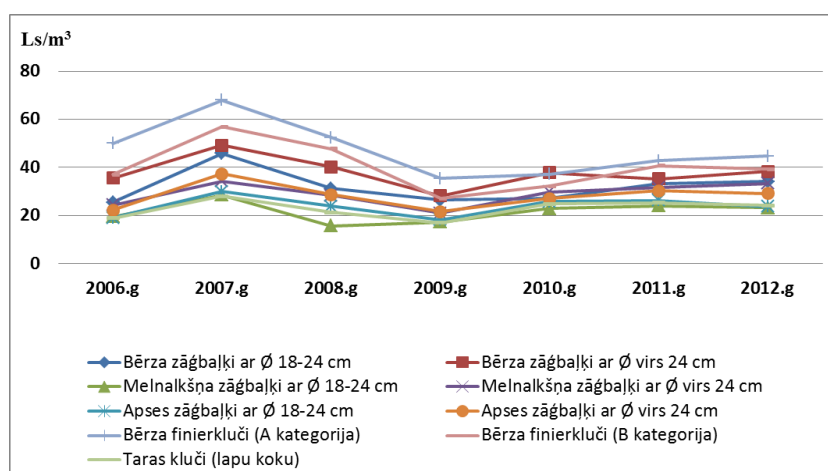
Atbilstoši CSP informācijai par apaļo kokmateriālu vidējām cenām Ls/m³ sadalījumā pa koku sugām un kokmateriālu sortimentiem, iepirkumu cenas 2012.gadā ir saglabājušās 2011.gada līmenī. Zemāk (Attēls Nr.22, Attēls Nr.23) redzams skujkoku un lapkoku dažādu sortimentu iepirkuma cenu izmaiņu dinamika no 2006. līdz 2012.gadam (2012.gadā pirmā ceturkšņa dati).

Attēls Nr.22. Skujkoku kokmateriālu vidējo iepirkuma cenu dinamika, Ls/m³



Avots: CSP

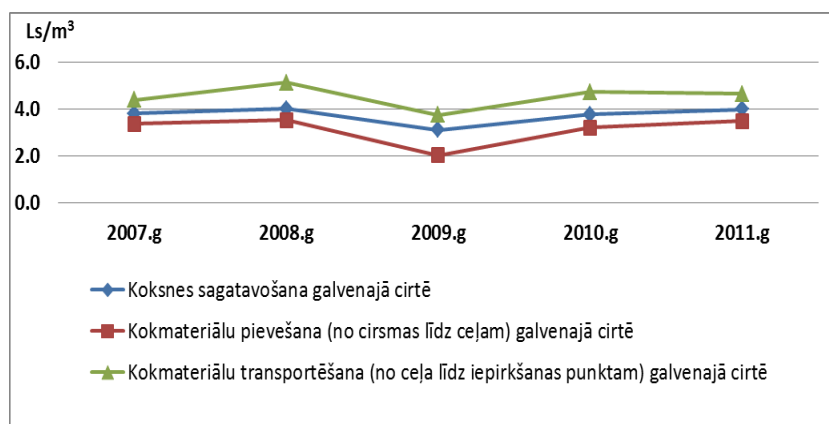
Attēls Nr.23. Lapkoku kokmateriālu vidējo iepirkuma cenu dinamika, Ls/m³



Avots: CSP

Mežistrādes vidējās izmaksas galvenajā cirtē (koksnes sagatavošana, kokmateriālu pievešana līdz meža ceļam un transportēšana līdz iepirkšanas punktam) par 2012.gadu CSP vēl nav pieejama (plānots publicēt 2013.gada maijā). Izmaiņas cenās starp 2010. un 2011.gadu svārstās 3-4 % robežās un izteiktu kāpuma tendenci neuzrāda. Zemāk (Attēls Nr.24) redzamas mežistrādes izmaksas galvenajā cirtē laika periodā 2007. Līdz 2011.gadam.

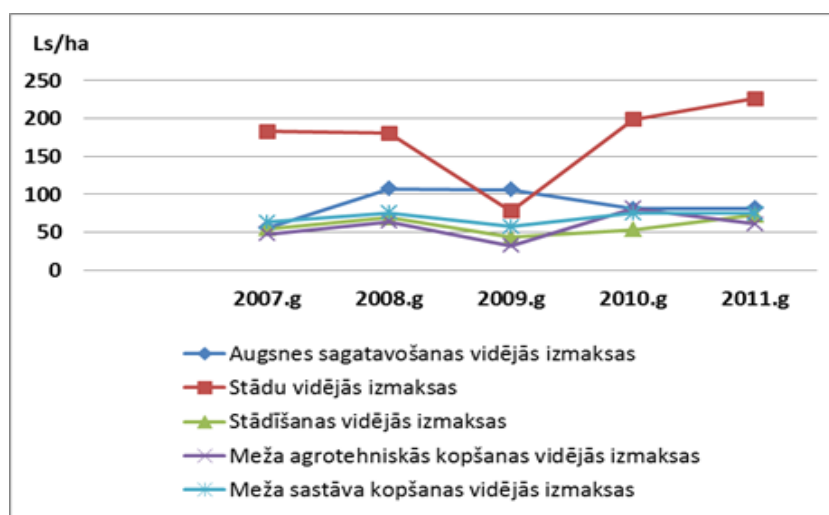
Attēls Nr.24. Mežistrādes vidējās izmaksas Ls/m³



Avots: CSP

Informācija par meža vidējās atjaunošanas un kopšanas izmaksām par 2012.gadu CSP vēl nav pieejama (plānots publicēt 2013.gada jūlijā). 2011.gadā salīdzinot ar 2010.gadu ir palielinājušās stādu un stādīšanas vidējās izmaksas, savukārt samazinājušās meža agrotehniskās kopšanas vidējās izmaksas. Zemāk (Attēls Nr.25) redzamas meža vidējās atjaunošanas un kopšanas izmaksas laika periodā 2007. līdz 2011.gadam.

Attēls Nr.25. Meža atjaunošanas un kopšanas izmaksas, Ls/ha (bez PVN)



Avots: CSP

Nemot vērā, ka meža zemes vērtību līmenis tiek noteikts no ieņēmumiem no galvenās cirtes, bet atbilstoši CSP datiem pamatrādītāji ieņēmumu aprēķinam faktiski nemainās, līdz ar to nav pamata pārskatīt meža zemes bāzes vērtības uz 2014.gadu.

4. Spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai

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

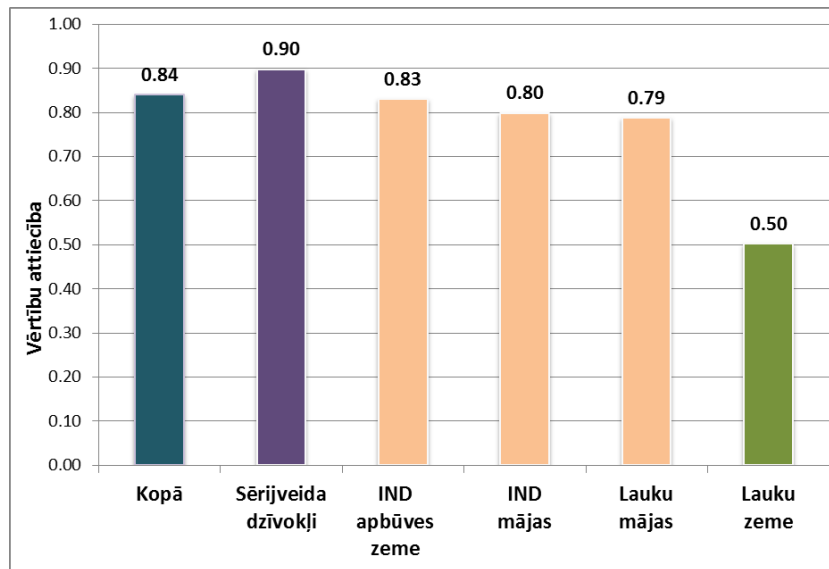
Masveida vērtēšanas sistēmā vērtību attiecības ir viens no būtiskākajiem kvalitātes rādītājiem – vērtību attiecībām jābūt vienā līmenī gan starp teritorijām, gan starp īpašumu grupām. 2012.gada 3.oktobrī ar Ministru kabineta rīkojumu Nr.462 apstiprinātā koncepcija „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija” (turpmāk – Vērtēšanas koncepcija) paredz, ka, izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi, nodrošina kadastrālo vērtību vidējo atbilstību nekustamā īpašuma tirgus vērtībām uz konkrētu datumu 85% apmērā. Lai realizētu Vērtēšanas koncepciju, ir jāveic grozījumi Kadastra likumā, paredzot, tomēr jau šobrīd, analizējot vērtību attiecības 2014.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 ar 2013.gadam apstiprināto kadastrālo vērtību bāzi ir 0.84, kas ir atbilstoša Vērtēšanas koncepcijā paredzētajam nākotnes kadastrālo vērtību plānotajam līmenim. Starp dažādām īpašumu grupām vidējā vērtību attiecība ir ievērojami atšķirīga (Attēls Nr.26).

Attēls Nr.26. Vērtību attiecības valstī (2013.gada kadastrālās vērtības)



Vislielāko neatbilstību (vērtību attiecība 0.50) vidējam līmenim veido lauku nekustamo īpašumu grupas zemes. Šajā segmentā ir novērots arī vislielākās un visplašākās cenu izmaiņas pēckrīzes periodā, kā rezultātā jau otro gadu pēc kārtas kadastrālo vērtību pārskatīšana jāveic praktiski visā valsts teritorijā.

Sērijveida dzīvokļu vērtību vidējā attiecība ir nedaudz augstāka nekā atbilstoši Vērtēšanas koncepcijai paredzēts noteikt nākotnē. Tomēr valstī dzīvokļu cenām vairs nav tendence globāli samazināties (drīzāk iezīmējas neliels cenu kāpums), līdz ar to nebūtu lietderīgi šobrīd samazināt kopējo vērtību līmeni, lai pēc gada atkal to paaugstinātu. Dzīvokļu vērtību korekcija jāveic izvērtējot atsevišķu teritoriju tirgus situāciju. Jāpiebilst, ka tā kā pašreiz spēkā esošais ēku kadastrālās vērtības aprēķina modelis nenodrošina iespēju vienā vērtību zonā vienlaicīgi atbilstoši novērtēt gan dzīvokļus sērijveida mājās, gan jaunās, kvalitatīvi rekonstruētās un ekskluzīvās ēkās un, ņemot vērā to, ka no ~ 580 000 dzīvokļu īpašumiem Latvijā tikai ~ 3 – 4 % ir jaunajos projektos, vērtību attiecību analīzē jaunie projekti netiek iekļauti.

Neapbūvētas individuālās apbūves zemes darījumos vērtību attiecība uzrāda, ka valstī zemes kadastrālās vērtības vidēji ir 85% atbilstības līmenī, savukārt, izklīede starp vidējām vērtību attiecībām teritoriāli ir salīdzinoši ievērojama – attiecībā pret tirgu zemākais novērtējums Jūrmalā un Pierīgā. Līdzīga tendence ir novērojama arī individuālās apbūves darījumos (zemes kopā ar ēkām).

Ražošanas objektiem, gan darījumi ar neapbūvētu zemi, gan darījumi ar apbūvētu zemi (ražošanas ēkas, noliktavas) valstī nav daudz. Vidējās attiecības (0.85 – 0.88) ir salīdzinoši tuvas vidējam valsts līmenim un būtiska vērtību pārskatīšana šajā grupā nav nepieciešama, ņemot vērā arī, ka pagājušo gadu šajā īpašumu grupā tika veiktas plašas izmaiņas. Savukārt komercobjektu grupā, lai arī darījumu nav daudz, attiecības darījumos ar apbūvētu zemi un darījumos ar zemi kopā ar ēkām novērojamas atšķirības, kas, izstrādājot jaunu vērtību zonējumu šai grupai, prasa rūpīgi izvērtēt katru konkrēto teritoriju, īpaši uzmanību veltot ēku sadaļai.

5. Kadastrālo vērtību bāze

5.1. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa

5.1.1. 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 nosakāmas 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.

5.1.2. Zemes vērtību bāze

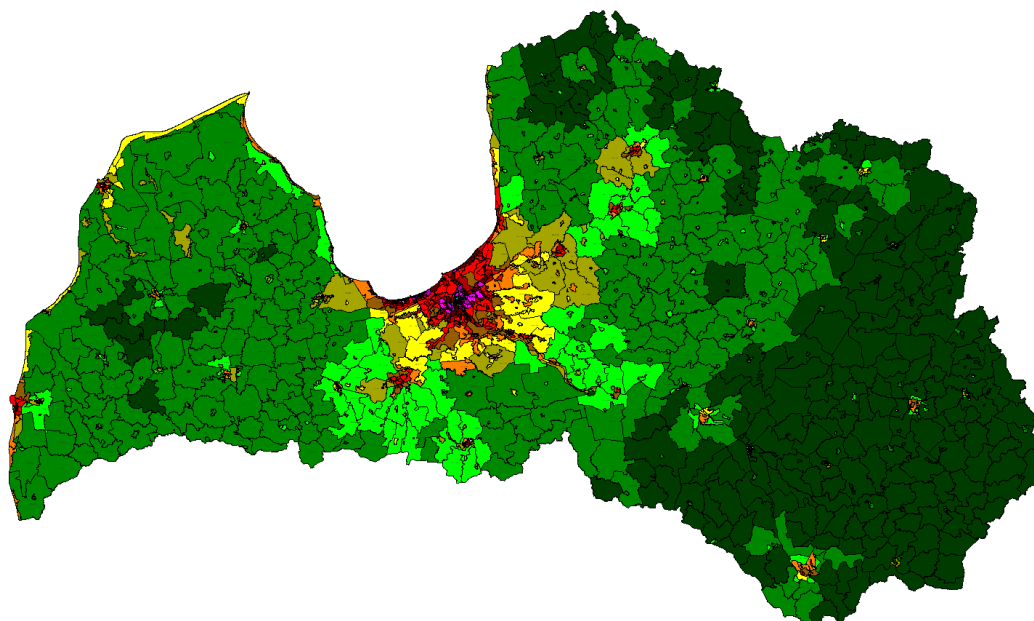
Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.20 Ls/m² līdz 500.00 Ls/m² (Vecrīga). No tipiskajām individuālās apbūves teritorijām maksimālās zemes bāzes vērtība ir Jūrmalā, Majoros (piejūras teritorija ar pirmo apbūves līniju) – 120.00 Ls/m², savukārt, Rīgā – Mežaparkā – 60.00 Ls/m². Zemāk (Attēls Nr.27) parādīts minimālo un maksimālo bāzes vērtību salīdzinājums republikas nozīmes pilsētās un pārējā valsts teritorijā.

Attēls Nr.27. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazoni valstī

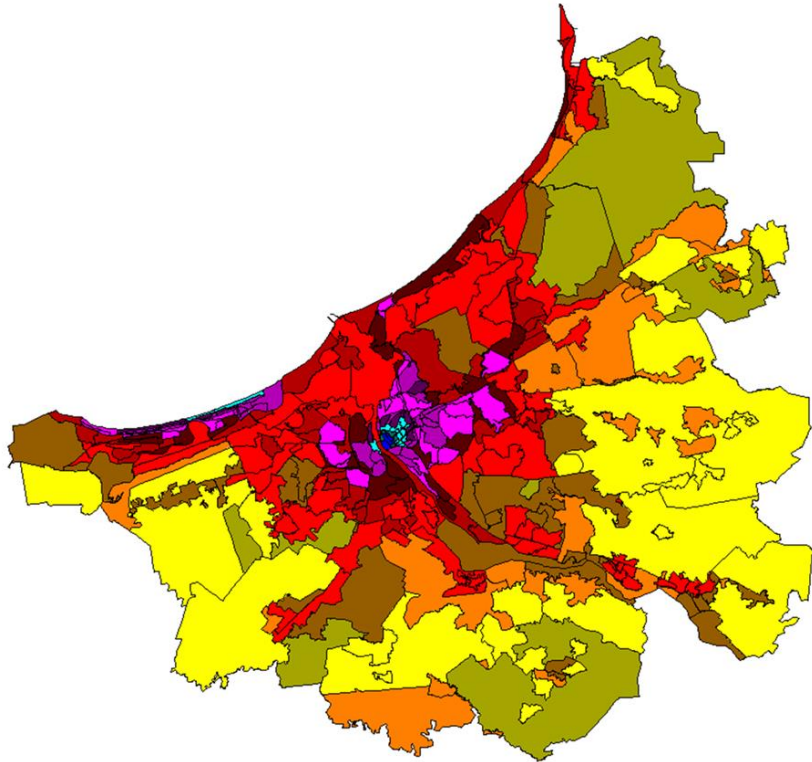
Teritorija	Minimālā BV Ls/m ²	Maksimālā BV Ls/m ²
Rīga	4.50	500.00
Jūrmala	3.50	120.00
Liepāja	3.00	18.00
Ventspils	1.30	15.00
Jelgava	3.00	9.00
Daugavpils	1.40	7.00
Valmiera	3.00	5.50
Jēkabpils	1.40	3.50
Rēzekne	1.40	3.50
Pārējā valsts teritorija	0.20	20.00

Attēls Nr.28 atspoguļo valsts, savukārt, Attēls Nr.29 – 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.30).

















Attēls Nr.28. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.29. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.30. Individuālo apbūve zemes bāzes vērtības (Ls/m²)

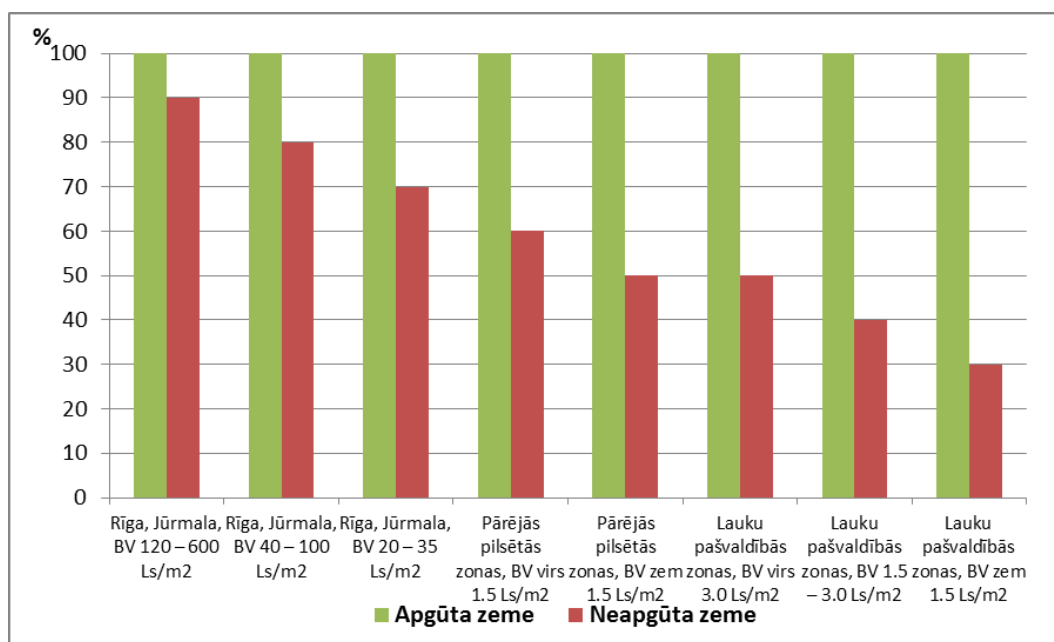
Ls/m ²			
	0,20-0,30		9,00-13,00
	0,35-0,55		14,00-18,00
	0,60-0,80		20,00-28,00
	0,90-1,30		30,00-45,00
	1,40-1,80		50,00-70,00
	2,00-2,50		80,00-140,00
	2,80-3,50		160,00-250,00
	4,00-8,00		280,00-500,00

Pārējiem dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes lietošanas mērķiem zemes bāzes vērtības noteiktas atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus datu analizē 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 apgūta lietošanas mērķa zemes bāzes vērtību (Attēls Nr.31);
- 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.31. 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 1500m² (izņemot Jūrmalu, kur piejūras teritorijā ir noteikta standartplatība 2000 m²). Pārējās lauku pašvaldībās standartplatība ir 2000m². Zemes vienības platībai, kas pārsniedz standartplatību, piemērojami standartplatību korekcijas koeficienti ir diapazonā no 0.4 – 0.8.

5.1.3. Ēku vērtību bāze

Savrupmāju bāzes vērtības tiek noteiktas labiekārtotas ēkas iekšējām. 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 m²” – standartapjoms 140 vai 160 m², 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 m², korekcijas koeficients 0.90.

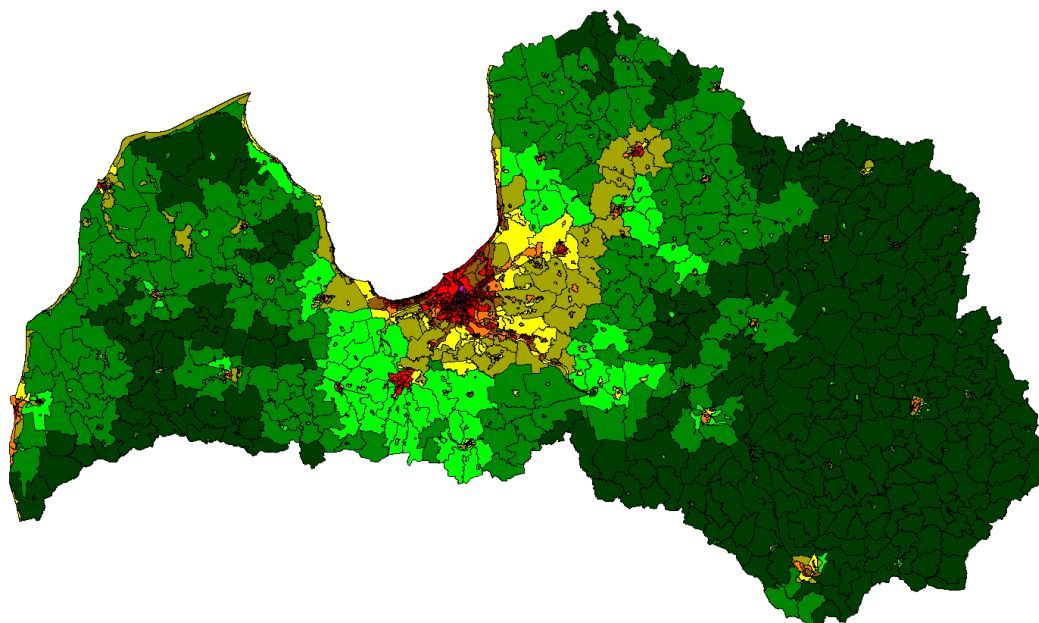
Ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra – koka ārsienām” (turpmāk – individuālās dzīvojamās mājas) bāzes vērtību diapazons valstī ir no 30.00 Ls/m² līdz 600.00 Ls/m² (Vecrīga). No tipiskajām individuālās apbūves teritorijām maksimālās bāzes vērtība, tāpat kā zemei, ir Jūrmalā, Majori - Lielupe (piejūras teritorija ar pirmo apbūves līniju) – 480.00 Ls/m², savukārt, Rīgā – Mežaparkā – 375.00 Ls/m². Attēls Nr.32 atspoguļo minimālo un maksimālo bāzes vērtību salīdzinājumu republikas nozīmes pilsētās un pārējā valsts teritorijā.

Attēls Nr.32. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību diapazoni valstī

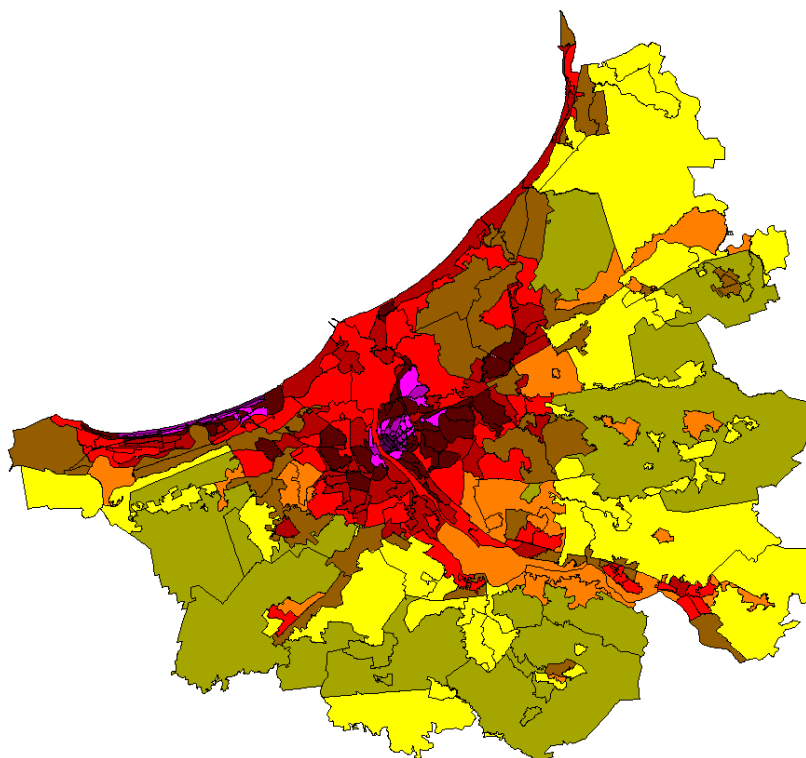
Teritorija	Minimālā BV Ls/m²	Maksimālā BV Ls/m²
Rīga	160.00	600.00
Jūrmala	140.00	480.00
Liepāja	90.00	200.00
Jelgava	160.00	180.00
Valmiera	140.00	180.00
Ventspils	70.00	160.00
Daugavpils	80.00	160.00
Rēzekne	80.00	140.00
Jēkabpils	80.00	110.00
Pārējā valsts teritorija	30.00	250.00

Attēls Nr.33 atspoguļo valsts, savukārt, Attēls Nr.34 – Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošiem individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 13 vērtību intervālos (Attēls Nr.35).














*Attēls Nr.33. Individuālo dzīvojamo māju bāzes
vērtību valsts pārskata karte*



*Attēls Nr.34. Individuālo dzīvojamo māju bāzes
vērtību Rīgas reģiona pārskata karte*



Attēls Nr.35. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtības (Ls/m²)

Ls/m ²			
	30,00-35,00		160,00-180,00
	40,00-45,00		200,00-225,00
	50,00-55,00		250,00-275,00
	60,00-70,00		300,00-325,00
	80,00-90,00		350,00-420,00
	100,00-110,00		450,00-600,00
	120,00-140,00		

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 tiem:

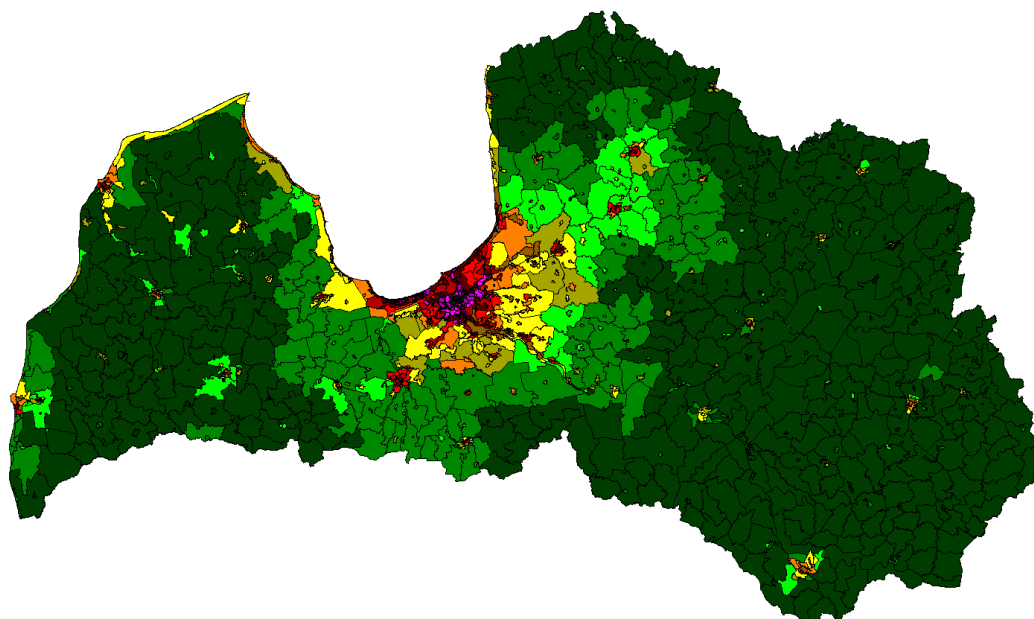
- ēku tipu „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m²” un „Dvīņu, rindu un atsevišķu divdzīvokļu mājas” vērtības ir aptuveni 10% zemākas nekā individuālo dzīvojamo māju vērtības;
- ēku tipa „Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m² (ieskaitot)” vērtības ir aptuveni 30% zemākas par individuālo dzīvojamo māju vērtībām.

Dzīvojamās telpu grupas bāzes vērtību diapazons valstī ir no 20.00 Ls/m² līdz 720.00 Ls/m² (Vecrīga).

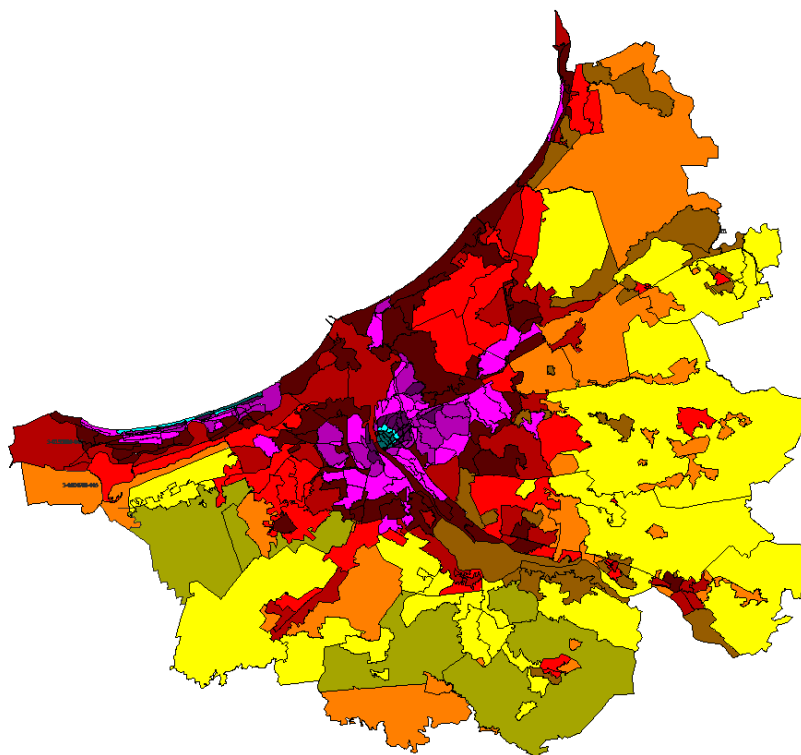
Ēku tipa „Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas” bāzes vērtības, ir līdz 20% zemākas nekā dzīvojamās telpu grupas bāzes vērtības, jo ēku tipa bāzes vērtība tiek izmantota vērtības noteikšanai daudzdzīvokļu mājai, kas nav sadalīta telpu grupās un attiecīgi ar šo bāzes vērtību tiek novērtētas ne tikai dzīvojamās telpu grupas, bet arī koplietošanas telpu grupas. Ēku tipa bāzes vērtības tiks izmantotas tikai ~ 7% 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 18.00 Ls/m² līdz 600.00 Ls/m² (Vecrīga).

Attēls Nr.36atspoguļo valsts, savukārt, Attēls Nr.37 – 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.38).

Attēls Nr.36. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību valsts pārskata karte





Attēls Nr.37. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.38. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtības (Ls/m²)

Ls/m²

	20,00-25,00		120,00-140,00
	30,00-35,00		160,00-180,00
	40,00-45,00		200,00-225,00
	50,00-55,00		250,00-275,00
	60,00-70,00		300,00-325,00
	80,00-90,00		350,00-420,00
	100,00-110,00		450,00-500,00
			550,00-720,00

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, pagrabu 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.

5.2. Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa

5.2.1. 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:

- Komercedarbības objektu apbūve;
- Neapgūta komercedarbības 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 sabiedriskās 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 tiptiem komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā ietilpst kopumā 15 ēku tipi, kuriem nosakāmas bāzes vērtības:

- Viesnīcu ēkas
- Dienesta viesnīcas;
- Restorāni, kafējnīcas un citas sabiedriskās ēdināšanas ēkas;
- Atpūtas ēkas;
- Biroju ēkas;
- Tirdzniecības ēkas;
- Tirdzniecības kioski un segtie stendi;
- Apjuntas 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 komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas telpu grupām:

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

Lai novērtētu komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas objektus, tiek izmantots komercobjektu apbūves zonējums, kas tiek aktualizēts

uz 2014.gadu. Komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas apbūves zonējumā noteiktas 1441 vērtību zona.

5.2.2. 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. Komerccobjektu 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 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 0.50, 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 komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā uz 2013.gadu netiek mainīti.

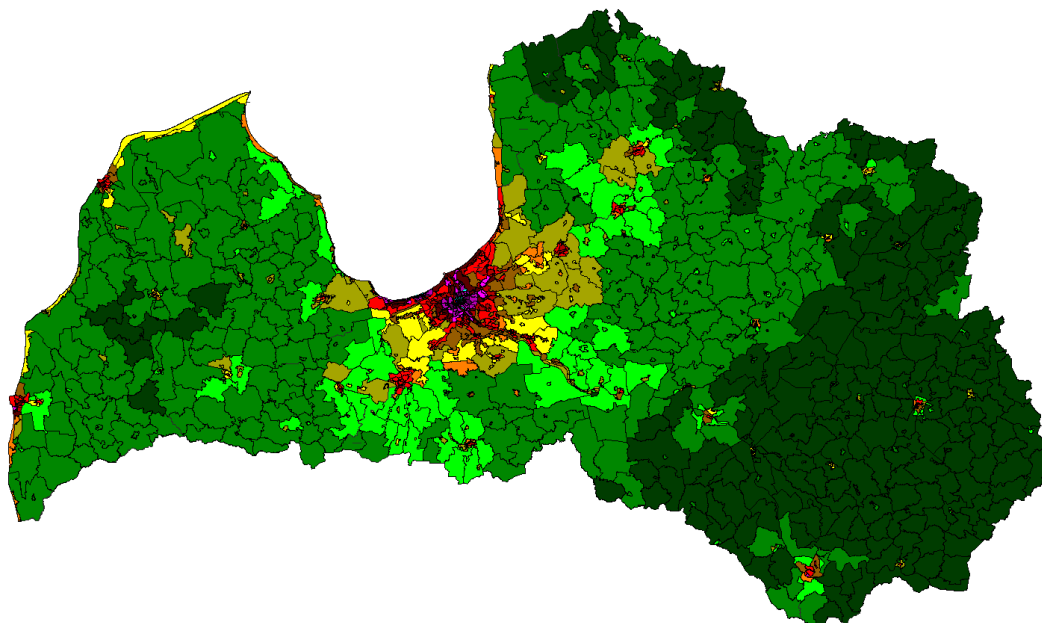
Komerccobjektu apbūves zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.20 Ls/m² līdz 600.00 Ls/m² (Vecrīga). Jūrmalā maksimālā bāzes vērtība ir – 120.00 Ls/m². Zemāk (Attēls Nr.39) parādīts minimālo un maksimālo vērtību salīdzinājums Republikas pilsētās un pārējā valsts teritorijā.

Attēls Nr.39. Komerccobjektu apbūves zeme bāzes vērtību diapazoni valstī

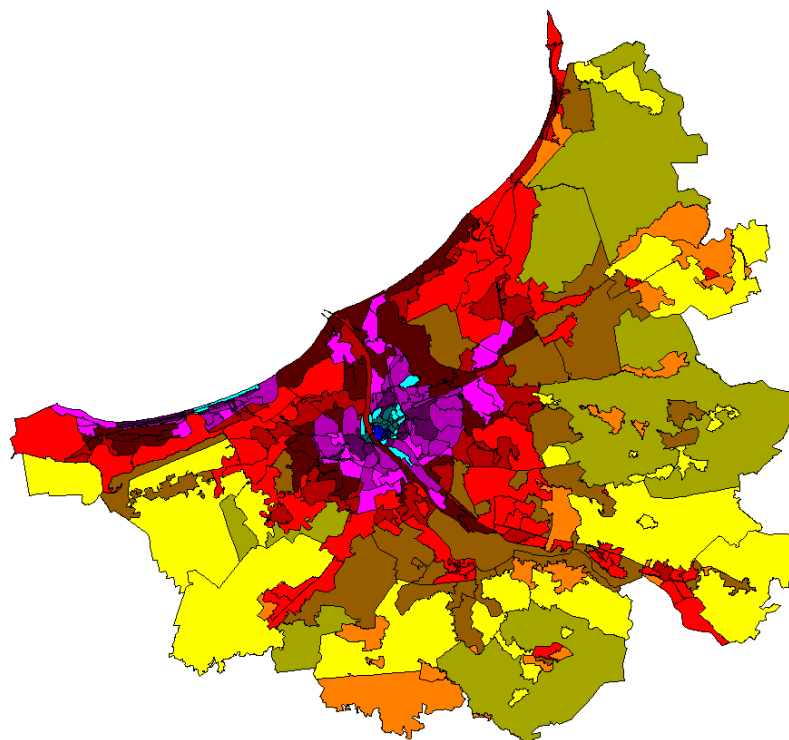
Teritorija	Minimālā BV Ls/m ²	Maksimālā BV Ls/m ²
Rīga	6.00	600.00
Jūrmala	5.50	120.00
Liepāja	3.00	20.00
Ventspils	2.00	18.00
Jelgava	4.00	12.00
Daugavpils	1.80	20.00
Valmiera	4.00	10.00
Jēkabpils	1.60	5.00
Rēzekne	2.00	7.00
Pārējā valsts teritorija	0.20	25.00

Attēls Nr.40atspoguļo valsts, savukārt, Attēls Nr.41 – Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošiem komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 15 vērtību intervālos (Attēls Nr.42).

*Attēls Nr.40. Komerccobjektu apbūves zemes
bāzes vērtību valsts pārskata karte*



*Attēls Nr.41. Komerccobjektu apbūves zemes
bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte*



**Attēls Nr.42. Komercojektu apbūves zemes
bāzes vērtības (Ls/m²)**

Ls/m²

■ 0,20-0,30	■ 9,00-13,50
■ 0,35-0,55	■ 14,00-18,00
■ 0,60-0,80	■ 20,00-28,00
■ 0,90-1,30	■ 30,00-45,00
■ 1,40-1,80	■ 50,00-75,00
■ 2,00-2,50	■ 80,00-140,00
■ 2,80-3,50	■ 150,00-250,00
■ 4,00-8,00	■ 280,00-600,00

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 labas lauksaimniecībā izmantojamās zemes (V–VI kvalitātes grupa) 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 labas lauksaimniecībā izmantojamās zemes (V–VI kvalitātes grupa) 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.31).

5.2.3. 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 5000m² 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 40m², bet samazinošais korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu noteikts 0.50.

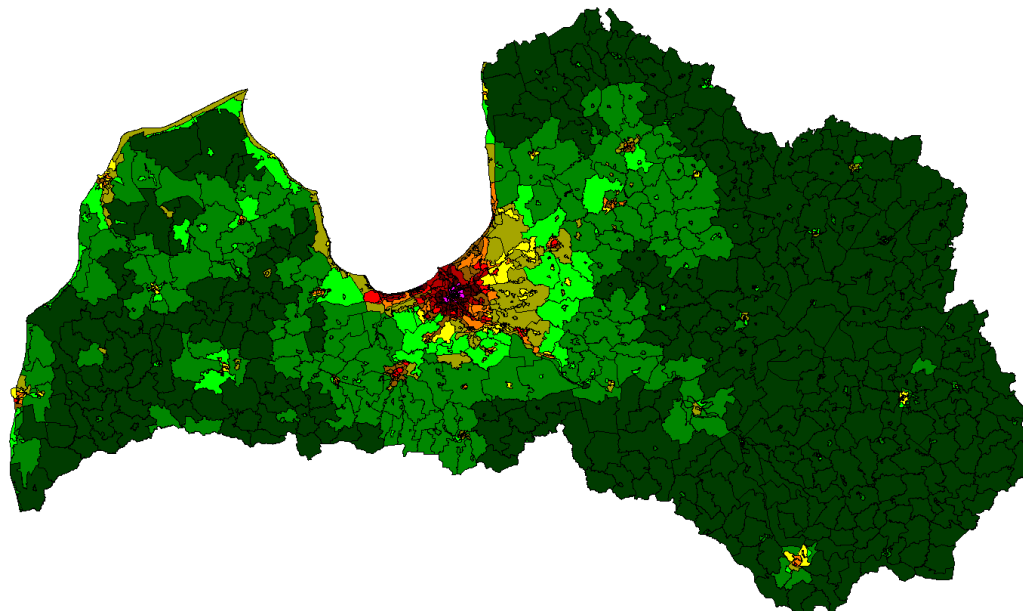
Ēku tipa „Biroju ēkas” (turpmāk – birojs) bāzes vērtību diapazons valstī ir no 18.00 Ls/m² līdz 600.00 Ls/m² (Vecrīga). Zemāk (Attēls Nr.43) parādīts minimālo un maksimālo vērtību salīdzinājums Republikas pilsētās un pārējā valsts teritorijā.

Attēls Nr.43. Biroja ēku bāzes vērtību diapazoni valstī

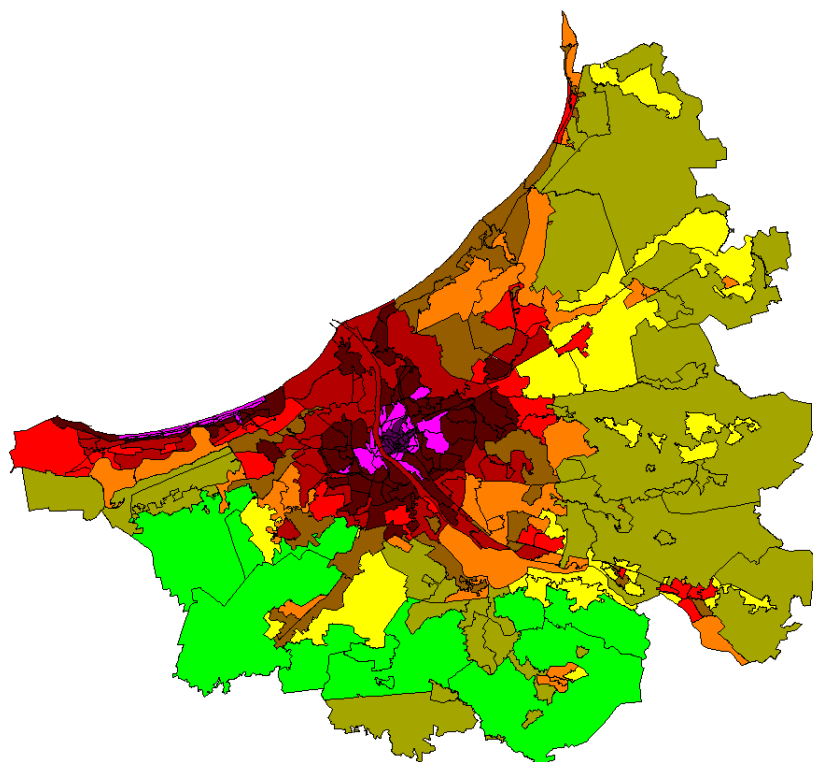
Teritorija	Minimālā BV Ls/m ²	Maksimālā BV Ls/m ²
Rīga	165.00	600.00
Jūrmala	140.00	275.00
Jelgava	120.00	150.00
Daugavpils	60.00	140.00
Liepāja	60.00	140.00
Valmiera	100.00	140.00
Ventspils	55.00	120.00
Rēzekne	65.00	75.00
Jēkabpils	42.00	60.00
Pārējā valsts teritorija	18.00	200.00

Attēls Nr.44 atspoguļo valsts, savukārt, Attēls Nr.45 – Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošiem biroju bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 12 vērtību intervālos (Attēls Nr.46).

Attēls Nr.44. Biroju bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.45. Biroju bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.46. Biroju ēku bāzes vērtības (Ls/m²)

Ls/m²

■ 18,00-24,00	■ 105,00-125,00
■ 26,00-34,00	■ 130,00-150,00
■ 36,00-46,00	■ 155,00-175,00
■ 50,00-60,00	■ 180,00-220,00
■ 65,00-80,00	■ 225,00-300,00
■ 85,00-100,00	■ 320,00-600,00

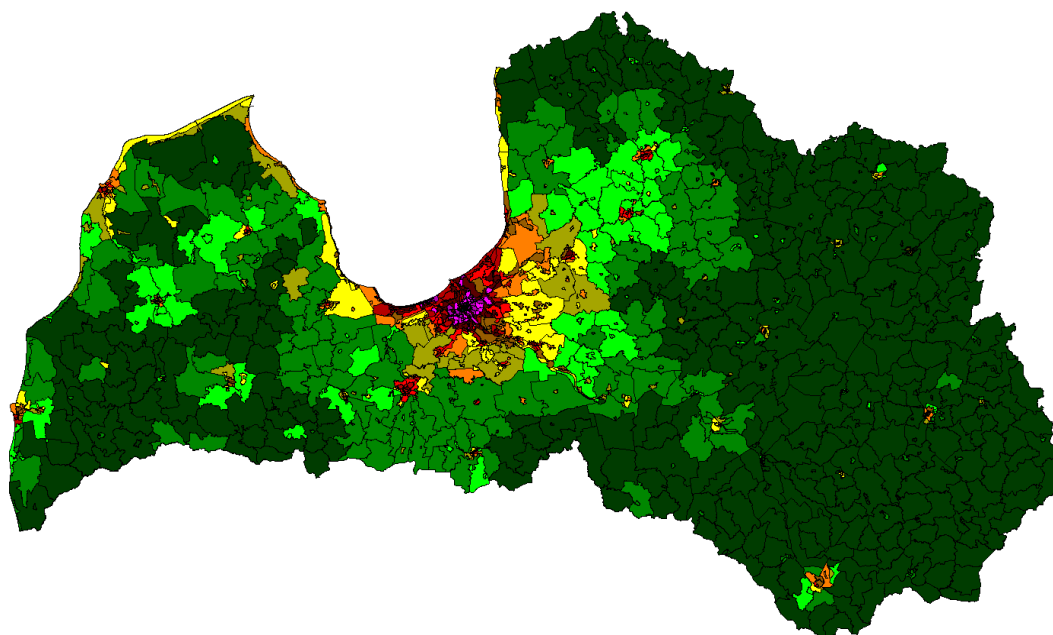
Biroju telpu grupu bāzes vērtību diapazons valstī ir no 20.00 Ls/m² līdz 720.00 Ls/m² (Vecrīga). Zemāk (Attēls Nr.47) parādīts minimālo un maksimālo vērtību salīdzinājums republikas pilsētās un pārējā valsts teritorijā.

Attēls Nr.47. Komerctelpu grupu bāzes vērtību diapazoni valstī

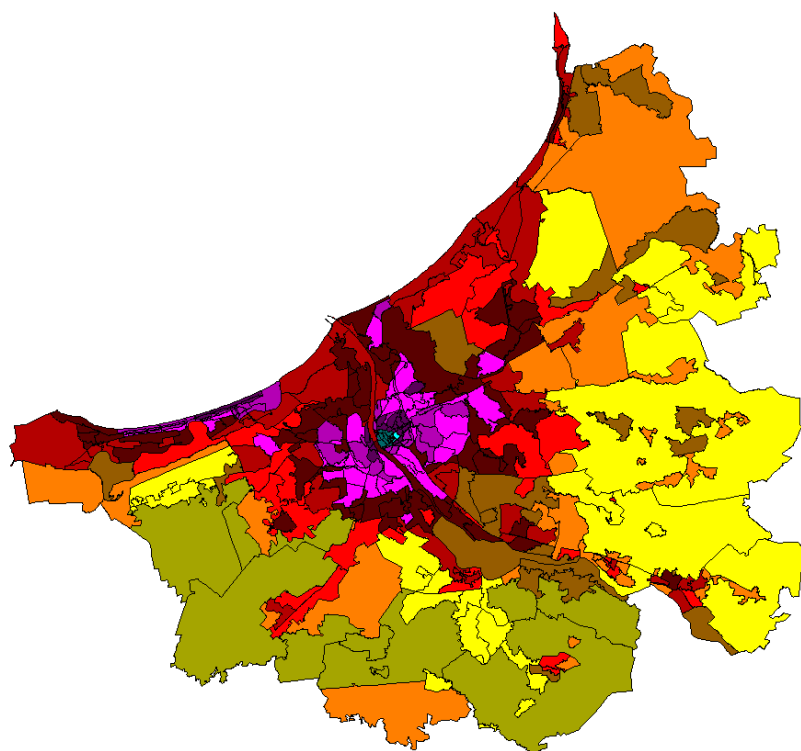
Teritorija	Minimālā BV Ls/m²	Maksimālā BV Ls/m²
Rīga	180.00	720.00
Jūrmala	160.00	420.00
Jelgava	140.00	200.00
Valmiera	120.00	180.00
Daugavpils	70.00	160.00
Liepāja	70.00	160.00
Ventspils	80.00	160.00
Rēzekne	80.00	110.00
Jēkabpils	50.00	70.00
Pārējā valsts teritorija	20.00	250.00

Attēls Nr.48 atspoguļo valsts, savukārt, Attēls Nr.49 – Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošiem komercietelpu grupu bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 10 vērtību intervālos (Attēls Nr.50).

Attēls Nr.48. Komerctelpu grupu bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.49. Komerctelpu grupu bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.50. Komerctelpu grupu bāzes vērtības (Ls/m²)

Ls/m ²	
20,00-28,00	120,00-150,00
30,00-35,00	160,00-180,00
40,00-45,00	200,00-225,00
50,00-55,00	250,00-275,00
60,00-70,00	300,00-325,00
80,00-90,00	350,00-420,00
100,00-110,00	450,00-500,00
	550,00-720,00

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, kafējnīcas 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.

Biroja telpu grupu, Viesnīcas telpu grupu un Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupu bāzes vērtības joprojām ir praktiski vienā līmenī ar dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtībām.

5.3. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa

5.3.1. 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.

No ēku tipiēm 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 1000 m³ (ieskaitot);

- Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri un tvertnes ar būvtilpumu no 1000 līdz 5000 m³ (ieskaitot);
- Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri un tvertnes ar būvtilpumu no 5000 līdz 50000 m³ (ieskaitot);
- Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri un tvertnes ar būvtilpumu, lielāku par 50000 m³;
- 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.

5.3.2. 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 m²;
- pārējās pilsētās, bijušā Rīgas rajona lauku pašvaldībās (izņemot Mori), piejūras pašvaldībās – no Kolkas līdz Skultei, 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 ražošanas objektu zemei parādītas zemāk redzamajā tabulā (Attēls Nr.51).

Attēls Nr.51. Ražošanas objektu zemes standartplatības korekcijas koeficients pie dažādām bāzes vērtībām

Vērtību diapazons	Standartplatība m ²		
	3 000	5 000	10 000
0.20-0.35	-	0.80	0.50
0.40-0.55	-	0.75	0.45
0.60	0.95	0.75	0.45
0.70-0.90	0.85	0.75	0.45
1.00-1.40	0.80	0.70	0.40
1.60	0.75	0.65	0.35
1.80-2.20	0.70	0.60	0.30
2.50-2.80	0.70	0.55	-
3.00	0.68	0.55	-
3.20-5.00	0.65	0.55	-
5.50-6.00	0.60	0.50	-
7.00	0.55	0.50	-
8.00-12.00	0.50	0.50	-

14.00-16.00	0.45	-	-
18.00-30.00	0.40	-	-
32.00	0.38	-	-
35.00-55.00	0.35	-	-
60.00-70.00	0.32	-	-
75.00-80.00	0.30	-	-
90.00	0.28	-	-
100.00-110.00	0.25	-	-
120.00-450.00	0.20	-	-

Tabulā (Attēls Nr.51) redzamās likumsakarības neattiecas uz lietošanas mērķi „Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve”, kuram virstandarta 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.

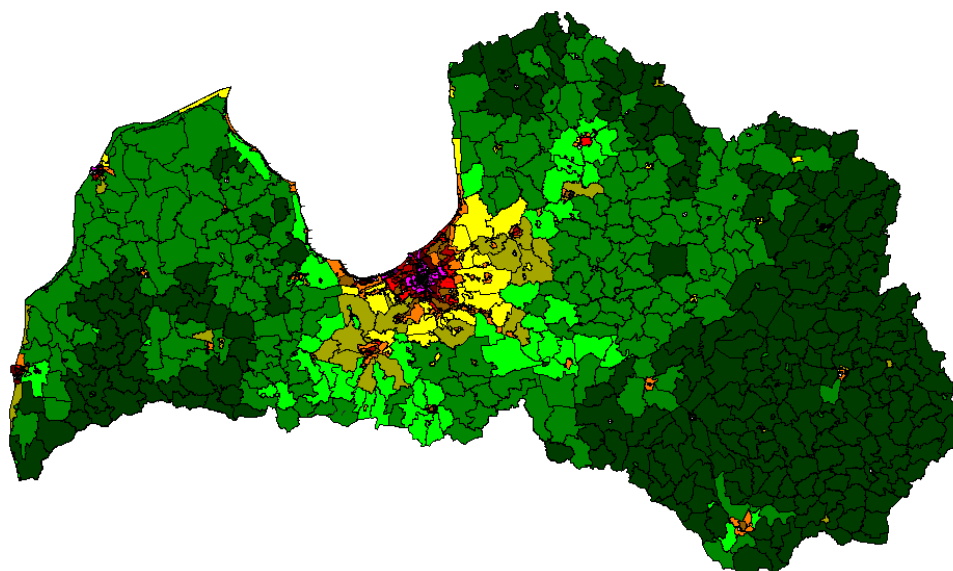
Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.20 Ls/m² līdz 280.00 Ls/m² (Vecrīga). Zemāk (Attēls Nr.52) parādīts minimālo un maksimālo vērtību salīdzinājums Rīgā, Jūrmalā un pārējā valsts teritorijā.

Attēls Nr.52. Ražošanas objektu zeme bāzes vērtību diapazoni valstī

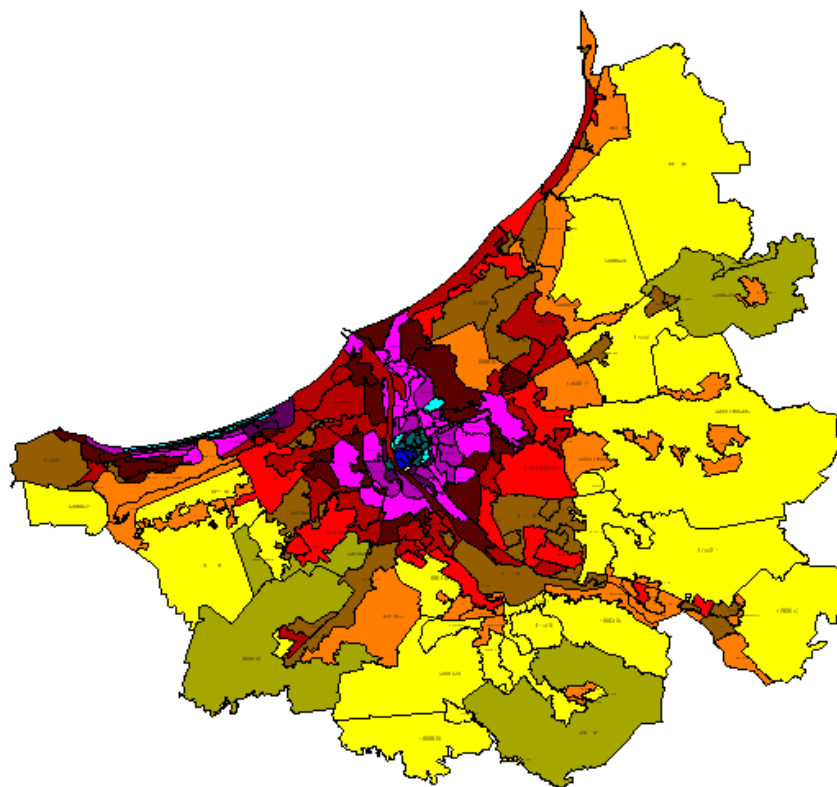
Teritorija	Minimālā BV Ls/m ²	Maksimālā BV Ls/m ²
Rīga	5.00	350.00
Jūrmala	3.00	90.00
Pārējā valsts teritorija	0.20	12.00

Attēls Nr.53 atspoguļo valsts, savukārt, Attēls Nr.54 – Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstoši ražošanas objektu zemes bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 16 vērtību intervālos (Attēls Nr.55).

















Attēls Nr.53. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.54. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.55. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtības, Ls/m²

Ls/m ²			
	0,20-0,30		4,50-6,00
	0,35-0,55		7,00-10,00
	0,60-0,70		11,00-14,00
	0,80-0,90		16,00-20,00
	1,00-1,40		22,00-30,00
	1,60-2,50		32,00-45,00
	2,80-3,00		50,00-90,00
	3,20-4,00		100,00-350,00

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 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 laukos – attiecīgās lauku teritorijas labas lauksaimniecībā izmantojamās zemes (V–VI kvalitātes grupa) 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 laukos – divreiz augstāka kā attiecīgās lauku teritorijas labas lauksaimniecībā izmantojamās zemes (V–VI kvalitātes grupa) 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 laukos – attiecīgās lauku teritorijas labas lauksaimniecībā izmantojamās zemes (V–VI kvalitātes grupa) 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 (Attēls Nr.31).

5.3.3. Ēku vērtību bāze

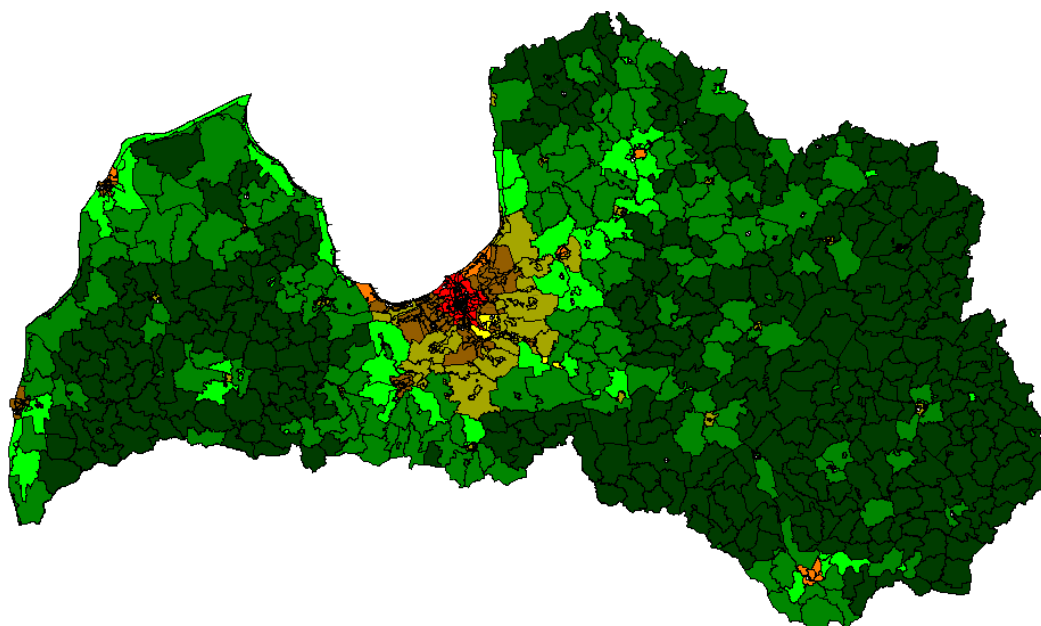
Rūpnieciskās ražošanas apbūves nekustamo īpašumu grupā 11 ēku tipiem ir noteikts standartapjoms un standartapjoma korekcijas koeficients (Attēls Nr.56).

Attēls Nr.56. Rūpniecības apbūves grupas ēku tipu standartapjomi un standartapjoma korekcijas koeficienti

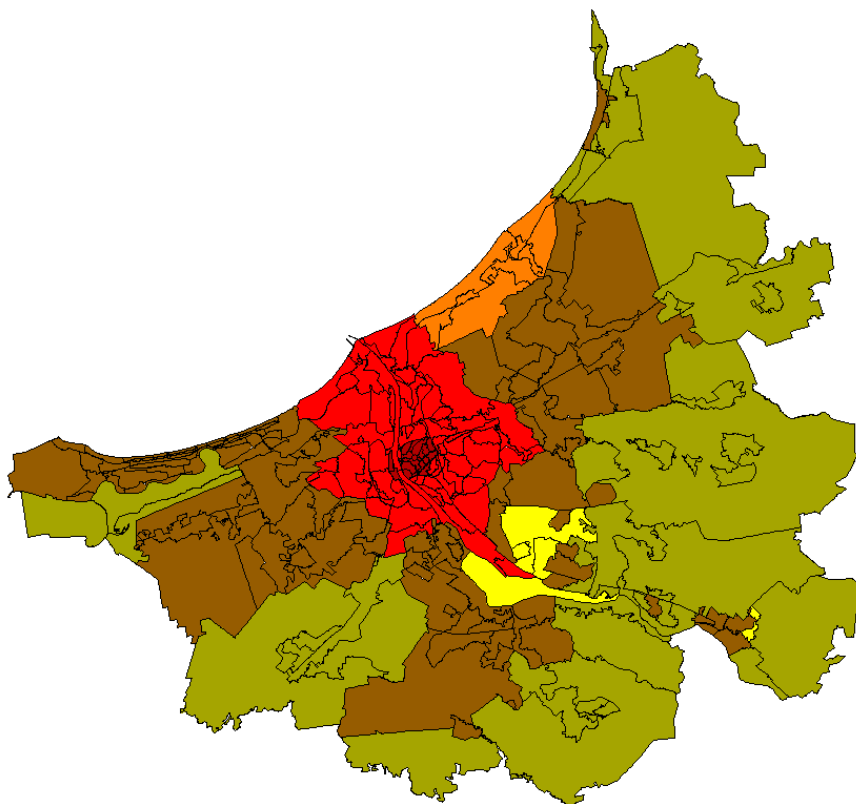
Tipa nosaukums	Standartapjoms	Standartapjoma korekcijas koeficients
Dzelzceļa transporta apkopes ēkas	1000 m ²	0.85
Dzelzceļa, lidostu, auto un ūdenstransporta pasažieru staciju ēkas	2500 m ²	0.80
Sakaru nodaļu, radiostaciju un televīzijas centru–studiju ēkas	2500 m ²	0.80
Smagās tehnikas garāžas	3000 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)” (turpmāk – ražošanas ēkas) bāzes vērtību diapazons valstī ir no 8.00 Ls/m² līdz 58.00 Ls/m² (Vecrīga). Attēls Nr.57 atspoguļo valsts, savukārt, Attēls Nr.58 – Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījumu vērtību zonās ar atbilstošām ražošanas ēku bāzes vērtībām, kas grupētas 9 vērtību intervālos (Attēls Nr.59).

Attēls Nr.57. Ražošanas ēku bāzes vērtību valsts pārskata karte



Attēls Nr.58. Ražošanas ēku bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Attēls Nr.59. Ražošanas ēku bāzes vērtības, Ls/m²

Ls/m ²	
8,00-10,00	34,00-36,00
12,00-14,00	40,00-45,00
16,00-20,00	50,00-55,00
25,00-26,00	56,00-58,00
29,00-31,00	

Pārējiem rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku tipu bāzes vērtību 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.

5.4. Lauku nekustamo īpašumu grupa

5.4.1. 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”, kuriem jānosaka bāzes vērtības pilsētās:

- „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 m²”;
- „Saldētavas un pagrabi”;
- „Lauksaimniecības nojumes”;
- „Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m², un zvērkopības ēkas”;
- „Siltumnīcas ar kopējo platību, lielāku par 60 m²”;
- „Lauksaimniecības tehnikas garāžas”;
- „Nojumes kažokzvēru sprostu izvietošanai”;
- „Kūtsmēslu un vircas krātuves”.

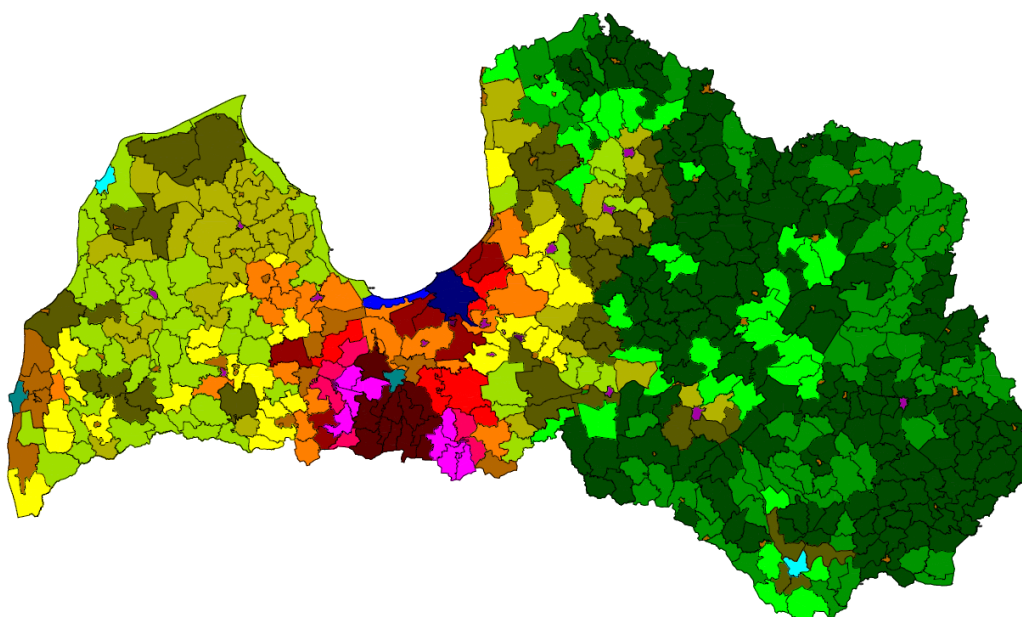
Lai novērtētu lauku nekustamo īpašumu grupas objektus, tiek izmantoti divi vērtību zonējumi – lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums un meža zemes zonējums, kurus, atbilstoši Vērtēšanas noteikumos noteiktajam zonējumu izstrādes ciklam, tika izstrādāts 2010.gadā. Saskaņā ar Vērtēšanas noteikumu 12.punktu, 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.

5.4.2. 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 21 vērtību līmenis (14 vērtību līmeņi – lauku teritorijās un 7 vērtību līmeņi – pilsētās).

Attēls Nr.60 atspoguļo valsts sadalījumu vērtību zonās atbilstoši lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību līmeņiem. Attēls Nr.61 atspoguļo lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības pa vērtību līmeņiem lauku teritorijās, savukārt, Attēls Nr.62 – lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtības pilsētās.

Attēls Nr.60. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes valsts pārskata karte



Attēls Nr.61. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības (Ls/ha) lauku teritorijās

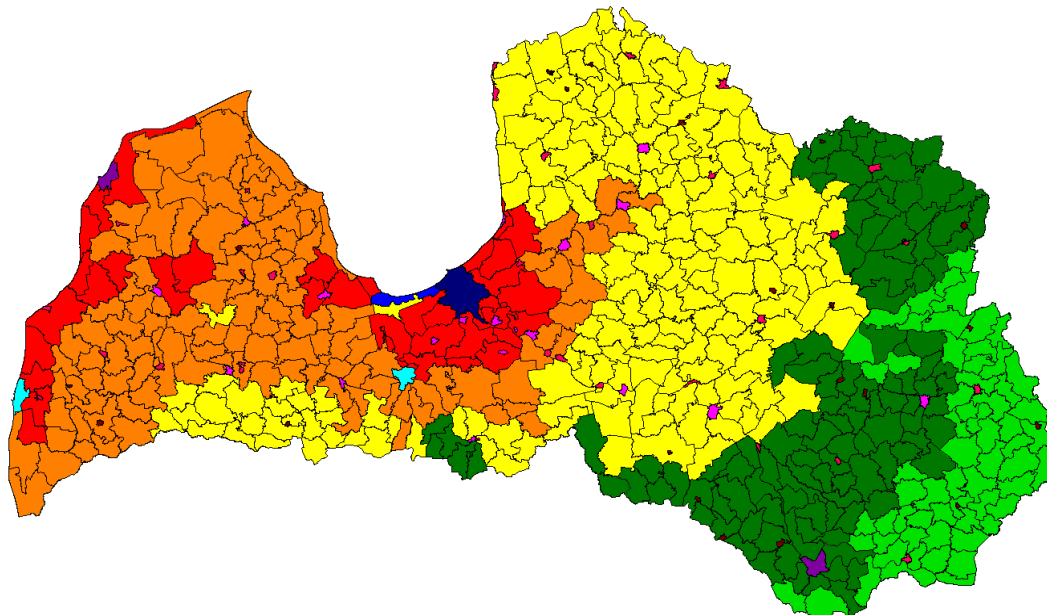
Krāsa	vērtību līmenis	[...;9] BV	[10;19] BV	[20;30] BV	[31;40] BV	[41;50] BV	[51;60] BV	[61;...] BV
Dark Green	14	45	180	230	270	310	390	480
Green	13	50	225	280	320	360	445	540
Bright Green	12	55	270	330	370	410	500	600
Olive Green	11	60	315	380	420	460	555	670
Yellow-Green	10	65	360	430	470	510	620	740
Yellow	9	70	405	480	520	570	685	810
Orange	8	75	450	530	580	630	750	880
Light Brown	7	80	495	585	640	690	815	960
Brown	6	85	545	640	700	750	890	1040
Red-Brown	5	90	595	695	760	820	965	1120
Red	4	95	645	750	820	890	1040	1220
Dark Red	3	100	695	810	880	960	1130	1320
Magenta	2	105	775	870	940	1040	1220	1420
Pink	1	110	815	930	1010	1120	1310	1520

Attēls Nr.62. Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtības (Ls/m²) pilsētās

Krāsa	vērtību līmenis	BV
Brown	21	0.05
Purple	20	0.10
Dark Purple	19	0.15
Cyan	18	0.20
Teal	17	0.30
Blue	16	0.50
Dark Blue	15	0.70

Attēls Nr.63 atspoguļo pašvaldību sadalījums vērtību zonās atbilstoši meža zemes vērtību līmeņiem. Attēls Nr.64 atspoguļo meža zemes bāzes vērtības pa vērtību līmeņiem lauku teritorijās, savukārt, Attēls Nr.65 – lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība” bāzes vērtības pilsētās.

Attēls Nr.63. Meža zemes valsts pārskata karte



Attēls Nr.64. Meža zemes bāzes vērtības (Ls/ha) lauku teritorijās

Krāsa	vērtību līmenis	[1;9] BV	[10;20] BV	[21;35] BV	[36;50] BV
Light 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

Attēls Nr.65. Lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība” bāzes vērtības (Ls/m²) pilsētās

Krāsa	vērtību līmenis	BV
Dark Brown	12	0.02
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

5.4.3. Ēku vērtību bāze

Bāzes vērtību līmenis lauku nekustamo īpašumu grupas ēku tipiem ir zems – piemēram, ēkas tipam „Lauksaimniecības šķūņi ar kopējo platību, lielāku par 60 m²”

bāzes vērtības ir no 0.40 – 1.20 Ls/m², bet tipam „Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m²” no 3.00 -17.00 Ls/m².

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.

5.5. 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 „Kraštmalas 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 „Kraštmalas 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 (Attēls Nr.21) secināms, ka inženierbūvju bāzes vērtības uz 2014.gadu nebūtu arī nepieciešams mainīt.

6. Kadastrālo vērtību izmaiņas

6.1. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence

Provizoriskā kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence aprēķināta izmantojot uz 2013.gada 11.martu 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.

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

Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas kadastrālo vērtību kopsummas atspoguļotas atsevišķi izdalot individuālās apbūves zemi un daudzdzīvokļu apbūves zemi, kā arī savrupmājas, daudzdzīvokļu mājas (t.sk. dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas) un palīgēkas.

Savukārt komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas kadastrālo vērtību kopsummas atspoguļotas atsevišķi izdalot komercobjektu apbūves zemes un sabiedriskās nozīmes apbūves zemes, kā arī komercēku un sabiedriskās nozīmes ēku kadastrālo vērtību summas.

Attēls Nr.66. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	844 498 692	878 612 916	4	919 757 521	939 185 954	2
Novados	721 096 923	733 198 833	2	1 556 858 316	1 573 583 627	1
Valstī	1 565 595 615	1 611 811 750	3	2 476 615 837	2 512 769 581	1

Attēls Nr.67. Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	932 080 259	985 759 819	6	5 314 864 199	5 458 000 369	3
Novados	103 003 057	104 481 435	1	1 022 784 473	1 035 130 286	1
Valstī	1 035 083 315	1 090 241 254	5	6 337 648 672	6 493 130 655	2

Attēls Nr.68. Palīgēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas (ēkas)		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	94 988 782	95 572 627	1
Novados	157 403 784	158 532 805	1
Valstī	252 392 566	254 105 432	1

Attēls Nr.69. Komercdarbības apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	794 758 867	826 127 531	4	1 515 861 097	1 630 474 742	8
Novados	81 701 091	82 330 620	1	238 263 566	241 763 566	1
Valstī	876 459 958	908 458 151	4	1 754 124 663	1 872 238 308	7

Attēls Nr.70. Sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	460 142 648	482 266 680	5	382 235 894	403 338 456	6
Novados	73 856 002	73 125 914	-1	101 368 810	102 508 060	1
Valstī	533 998 650	555 392 594	4	483 604 704	505 846 516	5

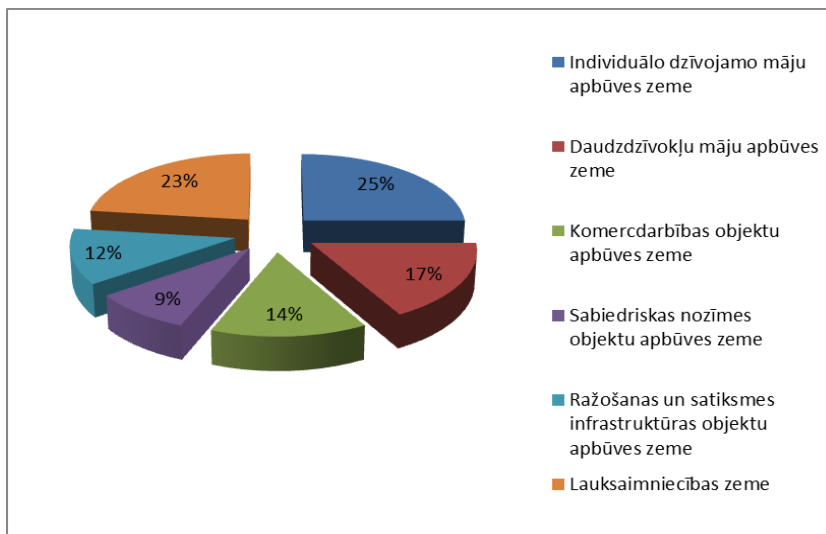
Attēls Nr.71. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	554 025 199	566 343 408	2	703 057 887	703 126 906	0
Novados	195 074 235	195 560 220	0	298 523 193	298 774 515	0
Valstī	749 099 434	761 903 627	2	1 001 581 080	1 001 901 421	0

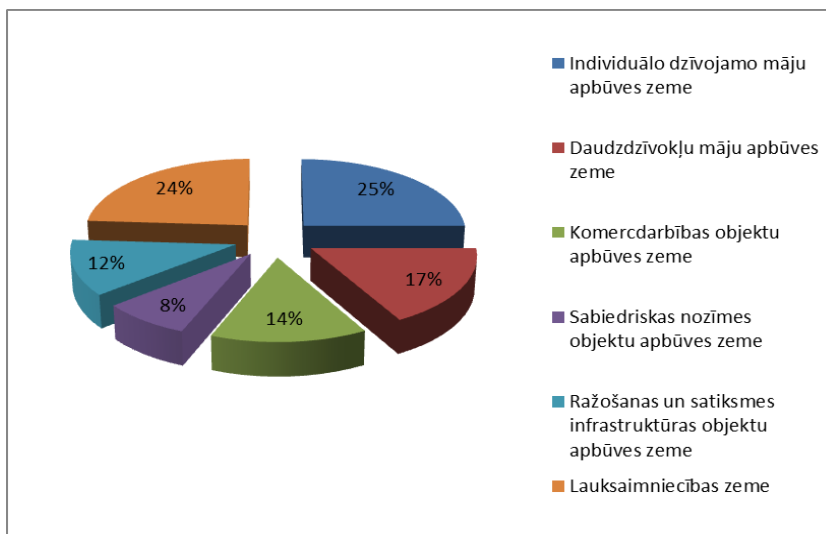
Attēls Nr.72. Lauku nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
ZEME			ĒKAS		
Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
1 428 659 390	1 609 740 611	13	77 615 153	77 615 025	0

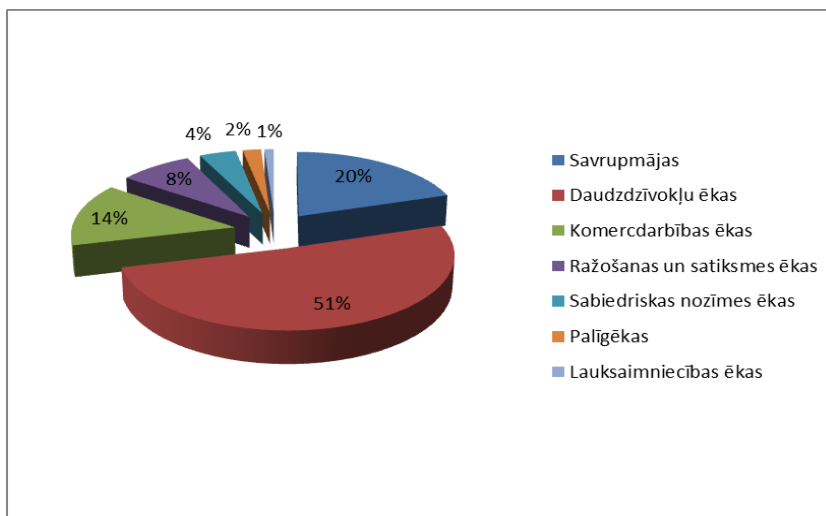
Attēls Nr.73. Zemes spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām



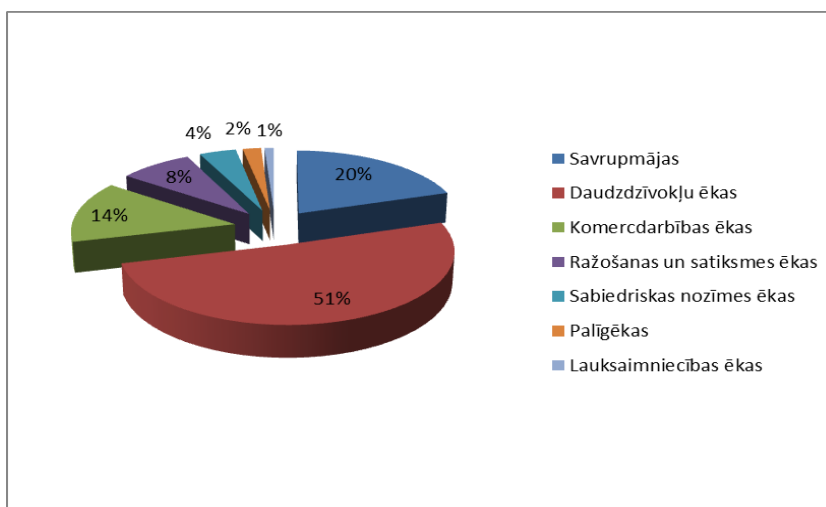
Attēls Nr.74. Zemes projektēto kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām



Attēls Nr.75. Ēku spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām



Attēls Nr.76. Ēku projektēto kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām



Attēls Nr.77. Zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas pa republikās pilsētām un novadiem

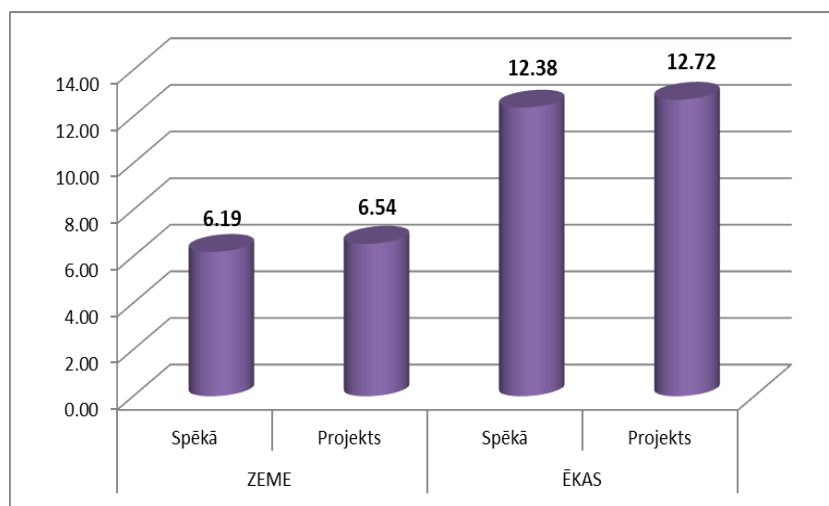
Novads/Republikas pilsēta	ĒKAS spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsumma, Ls	ĒKAS projektēto kadastrālo vērtību kopsumma, Ls	ĒKU izmaiņas %	ZEMES spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsumma, Ls	ZEMES projektēto kadastrālo vērtību kopsumma, Ls	ZEMES izmaiņas %
Rīga	6 773 908 292	7 042 791 998	4	2 690 296 490	2 819 093 530	5
Daugavpils	314 578 471	316 731 684	1	60 846 453	61 240 033	1
Jelgava	359 551 466	359 612 185	0	91 617 323	91 273 310	0
Jēkabpils	63 232 304	63 692 910	1	20 102 602	20 282 488	1
Jūrmala	570 347 196	588 693 590	3	389 800 756	414 250 527	6

Liepāja	357 275 878	354 752 045	-1	203 415 594	203 415 594	0
Rēzekne	98 546 028	101 161 373	3	25 220 235	25 106 156	0
Valmiera	150 109 823	159 206 365	6	33 595 656	33 838 249	1
Ventspils	250 351 842	250 192 824	0	111 329 270	111 329 270	0
Aglonas novads	4 958 279	4 958 279	0	6 188 897	7 465 503	21
Aizkraukles novads	31 475 050	31 583 033	0	12 749 568	12 922 029	1
Aizputes novads	15 615 877	15 738 087	1	21 917 039	23 491 104	7
Aknīstes novads	2 756 894	2 805 519	2	5 739 255	6 357 243	11
Alojas novads	6 251 801	6 251 542	0	10 824 763	11 550 670	7
Alsungas novads	2 201 367	2 201 367	0	4 960 960	5 362 461	8
Alūksnes novads	30 695 968	30 987 730	1	31 956 088	33 748 644	6
Amatas novads	13 355 188	13 483 702	1	17 421 348	19 225 123	10
Apes novads	4 731 970	4 725 642	0	9 240 336	10 141 266	10
Auces novads	11 358 972	11 358 554	0	20 985 714	23 386 273	11
Ādažu novads	96 207 911	96 070 268	0	60 072 205	59 121 410	-2
Babītes novads	90 025 802	96 198 969	7	46 875 027	49 095 376	5
Baldones novads	21 326 094	21 221 030	0	13 602 473	13 896 875	2
Baltinavas novads	1 009 175	1 009 175	0	3 184 311	3 932 799	24
Balvu novads	19 425 698	19 547 113	1	18 548 031	20 423 410	10
Bauskas novads	72 603 449	72 847 497	0	72 317 526	80 573 842	11
Beverīnas novads	8 545 971	8 218 364	-4	8 189 365	8 867 078	8
Brocēnu novads	14 480 921	14 512 748	0	16 832 869	18 579 702	10
Burtnieku novads	19 724 226	19 859 970	1	18 491 464	20 782 057	12
Carnikavas novads	92 538 856	92 508 687	0	48 621 004	49 034 332	1
Cesvaines novads	4 320 852	4 320 852	0	4 580 762	4 890 917	7
Cēsu novads	89 288 089	89 513 736	0	30 507 052	31 004 727	2
Ciblas novads	3 128 439	3 128 439	0	7 337 391	7 990 337	9
Dagdas novads	8 870 930	8 870 930	0	15 391 772	18 555 358	21
Daugavpils novads	37 040 330	38 242 772	3	43 202 639	46 298 245	7
Dobeles novads	62 652 005	62 915 307	0	65 508 473	73 980 135	13
Dundagas novads	7 032 767	7 066 373	0	11 977 415	12 586 294	5
Durbes novads	4 518 259	4 518 259	0	12 755 838	13 851 719	9
Engures novads	51 324 796	51 527 466	0	35 560 753	36 449 857	3
Ērgļu novads	5 102 758	5 102 758	0	7 168 877	8 019 659	12
Garkalnes novads	124 974 892	125 099 015	0	70 313 142	70 369 579	0
Grobiņas novads	26 713 436	26 685 256	0	26 344 985	27 909 463	6
Gulbenes novads	42 251 067	42 274 989	0	43 094 822	47 891 797	11
Iecavas novads	31 087 204	31 087 204	0	18 834 396	19 934 671	6
Ikšķiles novads	58 616 937	58 664 369	0	22 760 594	23 272 996	2
Ilūkstes novads	13 012 880	13 152 856	1	13 792 840	14 606 029	6
Inčukalna novads	38 180 232	38 470 471	1	14 183 659	14 302 305	1
Jaunjelgavas novads	9 347 810	9 381 227	0	13 399 131	14 309 699	7
Jaunpiebalgas novads	3 865 860	3 805 453	-2	5 149 723	5 464 594	6
Jaunpils novads	3 642 689	3 635 010	0	9 544 119	11 366 581	19
Jelgavas novads	52 935 102	53 798 049	2	93 763 075	109 889 114	17
Jēkabpils novads	6 321 507	6 321 507	0	17 278 605	18 729 060	8
Kandavas novads	16 245 650	16 331 509	1	23 020 255	25 080 877	9

Kārsavas novads	7 259 168	7 259 168	0	11 764 119	13 694 525	16
Kocēnu novads	15 791 444	15 859 908	0	14 973 096	16 661 196	11
Kokneses novads	10 361 666	10 937 805	6	9 217 416	10 462 141	14
Krāslavas novads	27 045 662	27 741 470	3	21 801 817	24 752 187	14
Krimuldas novads	14 386 796	14 443 084	0	11 442 852	12 372 901	8
Krustpils novads	6 880 426	6 891 480	0	17 055 021	19 417 595	14
Kuldīgas novads	56 396 739	56 756 655	1	59 828 341	64 137 661	7
Ķeguma novads	18 934 746	18 824 062	-1	15 356 650	16 081 652	5
Ķekavas novads	188 528 198	200 230 886	6	75 746 398	81 553 683	8
Lielvārdes novads	35 550 979	35 786 796	1	19 947 755	20 470 184	3
Limbažu novads	63 162 324	63 112 907	0	43 192 895	45 589 410	6
Līgatnes novads	8 146 103	8 265 847	1	4 969 269	5 227 809	5
Līvānu novads	21 804 535	21 841 384	0	13 514 094	14 872 552	10
Lubānas novads	3 068 135	3 281 772	7	5 550 950	5 792 399	4
Ludzas novads	22 233 810	23 066 525	4	19 619 510	22 888 712	17
Madonas novads	53 614 960	53 637 509	0	49 747 355	54 870 598	10
Mazsalacas novads	5 694 652	5 726 402	1	7 385 390	7 823 195	6
Mālpils novads	12 327 340	11 969 971	-3	8 999 791	9 470 566	5
Mārupes novads	191 562 343	193 736 159	1	93 156 096	97 169 082	4
Mērsraga novads	5 084 488	5 085 198	0	6 040 379	7 097 027	17
Naukšēnu novads	3 614 792	3 614 262	0	5 946 457	6 522 935	10
Neretas novads	4 242 744	4 242 744	0	11 694 772	12 384 654	6
Nīcas novads	10 389 342	10 381 183	0	11 391 276	12 383 289	9
Ogres novads	179 926 088	180 066 829	0	60 691 740	62 538 473	3
Olaines novads	113 034 811	117 030 378	4	46 151 528	46 602 561	1
Ozolnieku novads	45 016 216	45 148 132	0	25 491 031	26 841 041	5
Pārgaujas novads	8 128 146	8 015 591	-1	9 084 956	10 038 605	10
Pāvilostas novads	8 273 960	8 273 210	0	14 491 949	15 680 987	8
Pļaviņu novads	9 976 393	9 799 708	-2	10 185 993	10 834 145	6
Preiļu novads	19 751 923	20 016 833	1	10 173 341	10 937 242	8
Priekules novads	7 992 686	7 992 686	0	19 337 191	20 805 918	8
Priekuļu novads	25 186 720	25 181 620	0	12 178 272	13 153 495	8
Raunas novads	6 475 611	6 160 792	-5	7 528 180	8 054 136	7
Rēzeknes novads	32 858 975	33 387 687	2	45 486 214	52 184 282	15
Riebiņu novads	6 242 793	6 248 700	0	11 307 423	12 771 860	13
Rojas novads	15 859 102	16 047 354	1	9 579 752	10 081 160	5
Ropažu novads	28 200 473	28 184 676	0	16 638 056	17 114 955	3
Rucavas novads	4 235 642	4 236 323	0	12 437 997	12 860 026	3
Rugāju novads	1 936 921	1 936 921	0	7 006 148	7 993 016	14
Rundāles novads	6 170 104	6 179 812	0	19 650 413	24 433 028	24
Rūjienas novads	9 369 104	9 226 268	-2	8 889 752	9 616 188	8
Salacgrīvas novads	25 051 810	24 999 818	0	20 937 125	22 555 725	8
Salas novads	5 581 897	5 581 897	0	7 002 861	7 533 270	8
Salaspils novads	146 125 269	148 535 854	2	48 773 331	49 001 264	0
Saldus novads	69 862 833	70 393 097	1	65 161 816	70 858 331	9
Saulkrastu novads	80 822 158	80 668 986	0	49 989 731	49 971 873	0
Sējas novads	9 640 543	9 628 797	0	8 904 067	9 167 908	3

Siguldas novads	105 749 604	106 029 216	0	47 944 427	48 574 494	1
Skrīveru novads	7 868 685	8 477 820	8	5 376 892	5 622 644	5
Skrundas novads	7 752 340	7 777 658	0	14 314 132	16 701 081	17
Smiltenes novads	33 412 312	33 509 967	0	23 557 052	25 346 248	8
Stopiņu novads	96 049 859	96 413 920	0	36 862 101	37 215 612	1
Strenču novads	5 546 171	5 572 309	0	6 310 590	6 964 127	10
Talsu novads	70 965 024	71 144 912	0	54 520 530	62 083 907	14
Tērvetes novads	5 711 332	5 710 404	0	18 390 191	22 558 031	23
Tukuma novads	99 791 489	99 118 591	-1	61 691 711	67 715 410	10
Vaiņodes novads	3 583 981	3 583 981	0	8 679 739	9 308 454	7
Valkas novads	20 347 197	20 265 273	0	16 816 219	18 267 385	9
Varakļānu novads	4 682 870	4 682 870	0	5 780 036	6 945 278	20
Vārkavas novads	2 236 417	2 236 417	0	4 973 346	5 562 115	12
Vecpiebalgas novads	7 309 393	7 221 565	-1	10 712 643	11 420 226	7
Vecumnieku novads	14 896 920	14 894 154	0	24 251 264	25 172 692	4
Ventspils novads	27 206 857	27 421 196	1	48 959 930	52 345 264	7
Viesītes novads	4 992 962	4 992 962	0	10 616 900	11 299 861	6
Viļakas novads	4 863 329	4 863 329	0	10 590 996	11 598 932	10
Viļānu novads	7 622 082	7 621 590	0	7 129 357	8 477 615	19
Zilupes novads	3 527 021	3 597 601	2	5 584 807	6 502 809	16
Valstī	12 383 582 675	12 717 606 938	3	6 188 896 363	6 537 547 987	6

Attēls Nr.78. Zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls, miljardi) izmaiņas valstī



6.2. Dzīvojamo īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

Izmaiņas dzīvojamās apbūves īpašumu grupā skar ~ 15 % teritorijas (vērtību zonas), tomēr bāzes vērtību pieaugumi vai samazinājumi zemei un ēkām ne vienmēr ir vienādi un tajās pašās zonās. Attēls Nr.79 atspoguļo zonu skaitu ar izmaiņām vērtību bāzē.

Attēls Nr.79. Zonu skaits ar dzīvojamās apbūves vērtību bāzes izmaiņām

Izmaiņas	Zonu skaits ar vērtību bāzes izmaiņām		
	Zeme	Individuālā ēkas	Dzīvoklis
Nemainās	1455	1453	1431
Pieaug	90	88	92
Samazinās	9	13	31

Zemes standartplatības un standartplatību korekcijas koeficienti nevienam no lietošanas mērķiem dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupā uz 2014.gadu netiek mainīti. Tāpat arī ēku standartapjomi un vērtību samazinošie korekcijas koeficienti platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, mainīti netiek.

Dzīvojamās apbūves īpašumu vērtību izmaiņu iemesli nosacīti sadalīti trīs grupās:

- izmaiņas, kas saistītas ar cenu kāpumu vai kritumu;
- iepriekšējā periodā kadastrālās vērtības ir bijušas noteiktas par zemu, vai par augstu;
- zonu robežu korekcija, lai novērstu dažādo zonējumu robežu krustošanos (izmaiņas skar atsevišķus objektus).

Visievērojamākie bāzes vērtību pieaugumi ir Rīgas pilsētā – galvenokārt, pilsētas centrālajā daļā, kā arī Jūrmalā – pamatā dārgākajā piejūras teritorijā. Šajās teritorijās ir gan cenu pieaugums, gan spēkā esošās kadastrālās vērtības būtiski atpaliek no darījumu cenām.

Piemēram Rīgas pilsētas centrālajā daļā kadastrālo vērtību un darījumu cenu attiecība ir vidēji 0.40 – 0.50 (mikrorajonos attiecība ir ~ 0.90). Analizējot darījumus ar dzīvokļiem Rīgas centrā tika konstatēts, ka atsevišķās zonās dzīvokļu cenas pat vairakkārt pārsniedz to kadastrālās vērtības (šajos aprēķinos netika iekļauti darījumi ar dzīvokļiem Jaunajos projektos un renovētās mājās). Kā rezultātā dzīvojamās apbūves zemes bāzes vērtības Vecrīgā tika paaugstinātas par 30-40%, Bulvāru lokā un Klusajā centrā – par 25-30%. Pārējā Rīgas centra teritorijā bāzes vērtību pieaugums, atbilstoši dzīvokļu cenu un kadastrālo vērtību attiecībai, tika piemērots 5-20% apmērā, atsevišķās zonās (piemēram, Pētersalā un Muižnieku ligzdā) pieaugums netika piemērots.

Arī Jūrmalā ir ne tikai cenu kāpums, bet arī dārgajās, ekskluzīvajās teritorijās neatbilstoši zemas kadastrālās vērtības. Nekustamā īpašuma tirgus „burbuļa” laikā Jūrmalā darījuma cenas sasniedza ļoti augstas vērtības, tad krīzes apstākļos bāzes vērtības tika noteiktas prognozējot, ka tās tikpat strauji turpinās samazināties. Tā rezultātā kadastrālās vērtības attiecībā pret darījumu cenām ievērojami atpaliek. Šobrīd, kad valsts kopējā tendence uzrāda tirgus stabilizēšanos, bāzes vērtības tiek tuvinātas darījumu cenām. Tomēr, lai nepieļautu vērtību kāpumu kārtām, tās tiek paaugstinātas pakāpeniski 10-30% robežās. Lai tiktu mazināta nevienlīdzība vienas pilsētas ietvaros, Jūrmalā bāzes vērtības tiek paaugstinātas 14 vērtību zonās – par 10-30% ekskluzīvajās/dārgajās jūras pirmajās un otrajās līnijās, par 10-15% izteiktajos dzīvojamajos apbūves rajonos Majoros un Mellužos/Asaros. Ēku bāzes vērtības atbilstoši tirgus datiem tiek mainītas 16 vērtību zonās par 5-20%.

Nekustamā īpašuma tirgus uzrāda, ka cenu kāpums ir arī Pierīgas novadu atsevišķās zonās – Babītē, Ķekavā un Mārupē. Neliels cenu kāpums iezīmējas arī atsevišķās piejūras zonās, piemēram Mērsraga novadā un Vērgales pagastā. Vērtību pieaugums vērojams arī teritorijās, kurās tiek sakārtota infrastruktūra un izlīdzinās atšķirība starp blakus teritorijām. Piemēram, Tukumā pēc ūdenssaimniecības projekta realizācijas vairāki mikrorajoni ārpus centra nodrošināti ar centralizētu kanalizācijas un ūdensvada pieejamību, sakārtotas ielas un ceļi, uzbūvēti 2 jauni bērņudārzi. Rezultātā izlīdzinās atšķirības starp mikrorajoniem, ko uzrāda darījumi ar dzīvokļiem.

Vērtību samazinājums pārsvarā noteikts analizējot vērtību ietekmējošos faktorus – samazinājums ir vietās, kur sadalot teritoriju sīkāk, nodalīta mazvērtīgāka daļa, piemēram, Amatas novadā Amatas ciema vēsturiskā daļa vai Rīgā Daugavas mala pie Dienvidu tilta līdz Ķengaraga ielai vai Ādažu novadā, kur atdalīta dārzkopības teritorija un atdalītajā teritorijā nav centralizētas inženiertehniskās komunikācijas un ir ļoti slikta ceļu kvalitāte Vietas, kur bāzes vērtība samazināta, dēļ cenu krituma praktiski ir tikai Kauguru un Valmieras pagastos, jo piedāvājumu cenās parādās zemākas vērtības.

Atsevišķiem objektiem vērtību pieaugums vai samazinājums var veidoties saistībā ar zonējuma robežu korekciju, kad saskaņojot savstarpēji visus apbūves nekustamo īpašumu grupu zonējumus tā, lai to robežas nekrustotos, kāds no uz robežas esošajiem objektiem pēc izvērtēšanas tiek iekļauts zonā ar augstāku vai zemāku vērtību – līdz ar to, vērtību izmaiņas saistāmas ne tikai ar pēdējā gada laikā notikušajām norisēm tirgū, bet arī ar īpašuma vērtību neatbilstību tirgus situācijai.

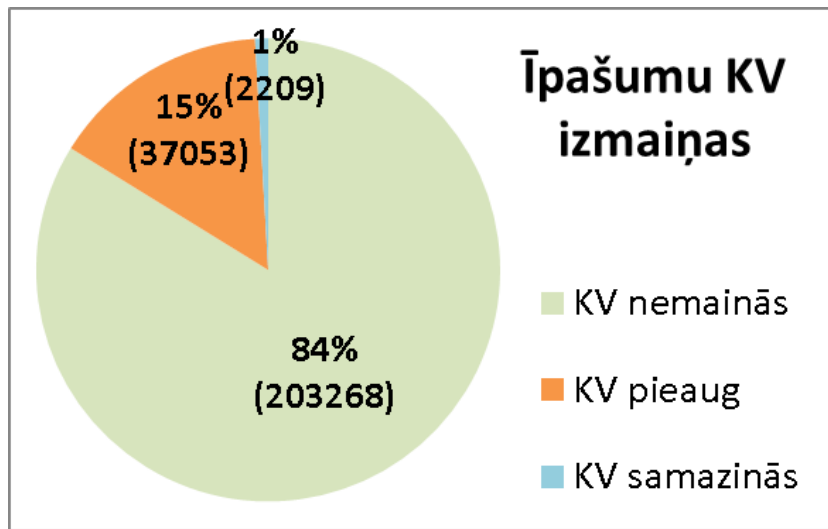
Tā kā bāzes vērtību pieaugumi vai samazinājumi zemei un ēkām ne vienmēr ir vienās un tajās pašās zonās, lai novērtētu kadastrālo vērtību izmaiņas, tiek salīdzinātas attiecīgās grupas konkrētu īpašumu spēkā esošās kadastrālās vērtības ar 2014.gadam projektētajām kadastrālajām vērtībām.

6.2.1. Individuālā apbūve

Individuālās apbūves grupā atlasītas visas tās zemes vienības (ar un bez ēkām), kam noteikts lietošanas mērķis no lietošanas mērķu grupas „Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme” (lietošanas mērķim piekrītošā platība aizņem lielāko zemes platības daļu, ja zemei piemēroti vairāki lietošanas mērķi).

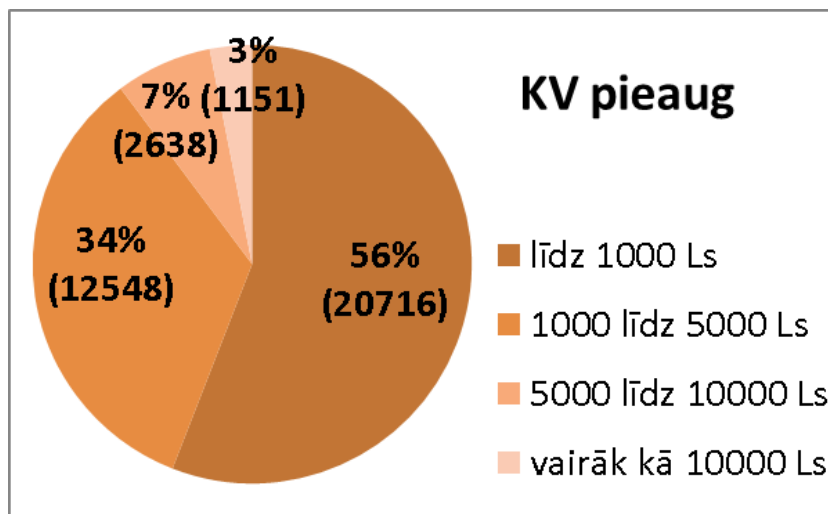
Kopējais šādu īpašumu skaits – vairāk kā 242000, no kuriem ~ 200000 (84%) kadastrālā vērtība uz 2014.gadu nemainās, vērtības pieaugums gaidāms ~ 37000 objektiem, bet samazinājums nepilniem ~ 2200 objektu. Attēls Nr.80 atspoguļo individuālās apbūves īpašumu vērtību izmaiņu % sadalījumu.

Attēls Nr.80. Individuālās apbūves īpašumu vērtību izmaiņas



Lielākajai daļai individuālās apbūves īpašumu, kuriem ir vērtību pieaugums, tas ir līdz 1000 Ls uz īpašumu. Attēls Nr.81 atspoguļo īpašuma vērtību apjoma pieaugumu.

Attēls Nr.81. Individuālās apbūves īpašumi ar vērtību pieaugumu (objektu skaits)



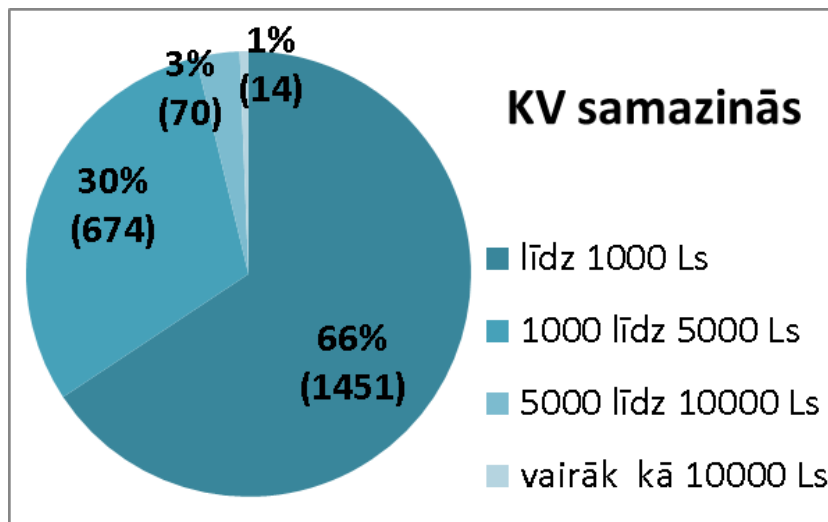
Teritorijas, kurās ir vairāk kā 50 īpašumi, kuriem vērtība pieaug vairāk nekā 2000Ls uz īpašumu apkopotas zemāk (Attēls Nr.82).

Attēls Nr.82. Dzīvojamās apbūves īpašumi ar vērtību pieaugumu virs 2000 Ls (objektu skaits)

Pašvaldība	Īpašumu skaits
Jūrmala	3394
Rīga	2753
Ķekavas novads	1118
Babītes novads	972
Mārupes novads	697
Salaspils novads	375
Olaines novads	137
Rēzekne	128
Amatas novads	112
Mērsraga novads	106
Tukuma novads	88
Inčukalna novads	87
Stopiņu novads	80

Vērtību samazinājums skar 1% no visiem individuālās apbūves īpašumiem. Samazinājums ir saistīts ar bāzes vērtību samazinājumu zemei 9 zonās un ēkām 13 vērtību zonās, kā arī ar zonu robežu korekcijām. Attēls Nr.83 atspoguļo vērtību samazinājuma apjoma sadalījumu.

Attēls Nr.83. Individuālās apbūves īpašumi ar vērtību samazinājumu (objektu skaits)



Pašvaldības (Attēls Nr.84), kuru teritorijās ir vairāk kā 50 objekti ar vērtības samazinājumu, vērtību samazinājums pārsvarā ir līdz 2000Ls uz īpašumu.

Attēls Nr.84. Pašvaldības ar dzīvojamās apbūves īpašumu vērtību samazinājumu (objektu skaits)

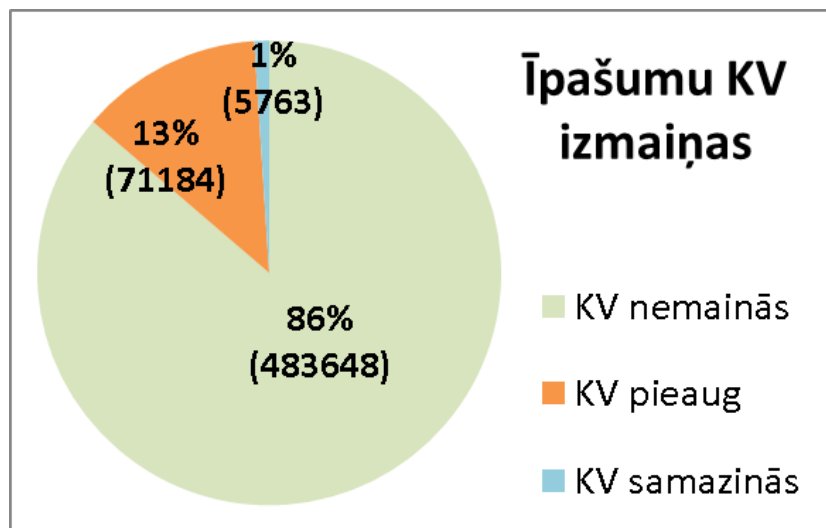
Pašvaldība	Īpašumu skaits
Beverīnas novads	768
Ādažu novads	358
Jūrmala	306
Burtnieku novads	216
Rūjienas novads	112
Valkas novads	77
Pļaviņu novads	65
Liepāja	62

6.2.2. Dzīvokļi

Lai novērtētu dzīvokļu kadastrālo vērtību izmaiņas, atlasīti visi tie dzīvokļu īpašumi (Kadastra IS reģistrēti kā dzīvokļa īpašumi – sastāv no telpu grupas, domājamās daļas no zemes (ja zeme ir īpašumā), domājamās daļas no ēkas, kurā atrodas dzīvoklis, un funkcionāli saistītiem objektiem (ja tādi ir)), kuros telpu grupas lietošanas veids ir dzīvojamā telpu grupa, un salīdzināta dzīvokļa īpašuma 2013.gada kadastrālā vērtība ar 2014.gadam projektēto kadastrālo vērtību.

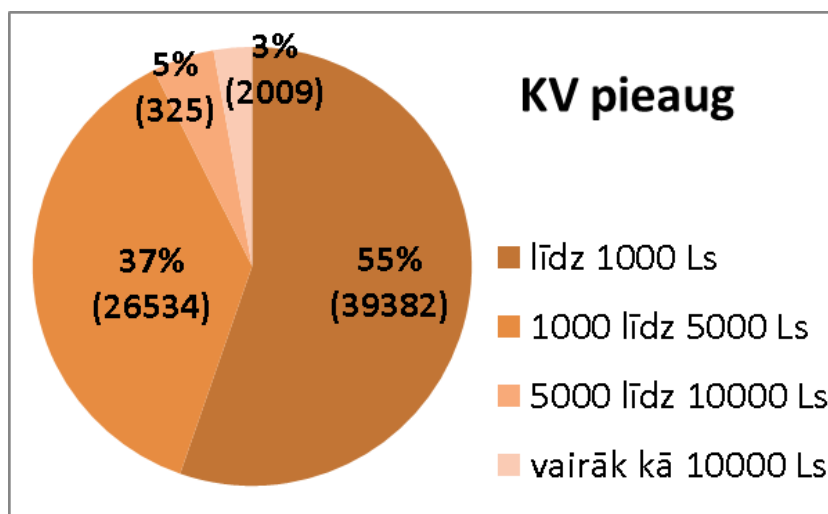
Kopējais, pēc šādiem kritērijiem atlasītais dzīvokļu īpašumu skaits – vairāk nekā 560000 dzīvokļu, no kuriem ~ 483000 kadastrālā vērtība uz 2014.gadu nemainās, vērtības pieaugums gaidāms ~ 71000 dzīvokļiem, bet samazinājums ~ 6000 dzīvokļu (Attēls Nr.85).

Attēls Nr.85. Dzīvokļu īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas



Dzīvokļu īpašumu, kuriem ir gaidāms vērtību pieaugums, ir 13% no kopējā apskatīto īpašumu skaita. No tiem ~ 40 000 dzīvokļiem vērtības pieaugums ir līdz 1000 Ls (Attēls Nr.86).

Attēls Nr.86. Dzīvokļu īpašumi ar vērtību pieaugums (objektu skaits)



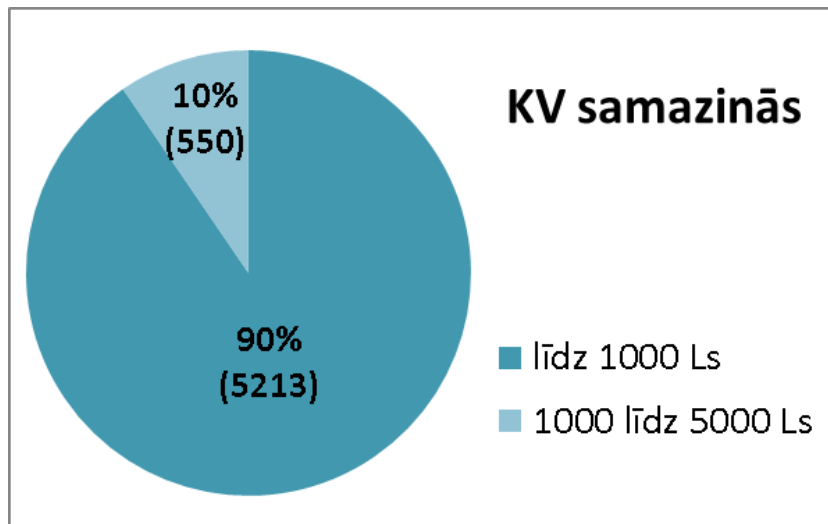
Pašvaldības, kuru teritorijās vairāk kā 20 dzīvokļu īpašumiem kadastrālā vērtība pieaug vairāk kā par 1000 Ls apkopotas zemāk (Attēls Nr.87).

Attēls Nr.87. Pašvaldības ar dzīvokļu vērtību pieaugumu (objektu skaits)

Pašvaldība	Dzīvokļu skaits
Rīga	20439
Ķekavas novads	2968
Valmiera	2931
Jūrmala	2800
Daugavpils	814
Babītes novads	700
Salaspils novads	384
Olaines novads	315
Sīguldas novads	227
Mārupes novads	166

Vērtību samazinājums skar tikai ~1% jeb nepilnus 6000 dzīvokļu. Samazinājuma apjoms kopumā ir neliels – pārsvarā līdz 1000 Ls. Attēls Nr.88 atspoguļo vērtību samazinājuma apjoma sadalījumu.

Attēls Nr.88. Dzīvokļu īpašumi ar vērtību samazinājumu (objektu skaits)



Pašvaldības, kuru teritorijās vairāk kā 20 dzīvokļu īpašumu kadastrālā vērtība samazinās vairāk kā par 1000Ls, parādītas zemāk (Attēls Nr.89).

Attēls Nr.89. Pašvaldības ar lielāko vērtību samazinājumu (objektu skaits)

Pašvaldība	Īpašumu skaits
Liepāja	414
Rīga	41
Jūrmala	39
Stopiņu novads	37

6.3. Komerccīpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

Komerccīpašumu un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas vērtību bāzē veiktas vislielākās izmaiņas, jo aktualizētas ne tikai bāzes vērtības, bet arī izstrādāts jauns vērtību zonējums. Pašreiz spēkā esošais vērtību zonējums ir apstiprināts 2009.gadā un sastāv no 1201 vērtību zonas. Spēkā esošais zonējums tika izstrādāts ekonomiskās lejupslīdes sākumposmā un vērtību zonas tajā laikā vēl saglabātas salīdzinoši plašas. 2011.gadā, kad tika izstrādāts jaunais dzīvojamās apbūves vērtību zonējums dzīvojamās apbūves vērtību līmeņi tika sadalīti ievērojami sīkāk un attiecīgi uz 2013.gadu, lai novērstu zonu robežu krustošanos, komerczonējumā jau tika izdalītas ~ 80 jaunas vērtību zonas. Tomēr, lai būtu iespējams ņemt vērā vērtību līmeņa izmaiņas iepriekšējā periodā, joprojām bija nepieciešamība plašās zonas sadalīt sīkāk, kā rezultātā jaunajā vērtību zonējumā valstī izdalītas 240 jaunas vērtību zonas un uz 2014.gadu komercobjektu apbūves zonējumā kopā ir noteikta 1441 vērtību zona.

Zonu skaits pieaudzis gan lielajās, gan mazajās pilsētās, gan lauku teritorijās. Piemēram, Rīgā noteiktas 9 jaunas zonas, nodalot vērtīgākās teritorijas no mazvērtīgākām (piemēram, uz augstāku vērtību līmeni nodalīta teritorija starp Zunda kanālu un Daugavgrīvas ielu). Jūrmalā izdalītas 10 jaunas zonas, sadalot teritoriju līdzīgi kā dzīvojamās apbūves zonējumā. Jelgavā līdzšinējo 5 zonu vietā izdalītas 11 zonas, kur nodalītas mazvērtīgākas teritorijas (četrās nodalītajās zonās vērtību

samazinājums). Būtiskas zonu skaita izmaiņas ir arī Pierīgas pašvaldību teritorijās, kur teritorija un tās infrastruktūra četrus gadus iepriekšējās zonās ietvaros ir attīstījusies atšķirīgi. Lielākais jauno zonu skaits ir tādās pašvaldībās kā, Mārupes novads, kur bijušo 12 zonu vietā izdalītas 19 zonas, Ķekavas novads – 9 zonu vietā izdalīta 21 zona. Jaunas zonas izdalītas arī citās Latvijas pilsētās un novados – galvenokārt, piepilsētu teritorijās (pilsētas turpinājumi ar augstāku cenu līmeni un infrastruktūras nodrošinājumu) kā arī izdalot ciema centrus ar augstāku vērtību līmeni.

Uz 2014.gadu ~ 70 % teritorijas bāzes vērtības nemainās, ~ 15 % būs bāzes vērtību samazinājums, savukārt, ~ 15 % teritorijas gaidāms bāzes vērtību pieaugums. Pārsvārā zemes vērtību izmaiņas komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā ir saistītas ar zonu robežu izmaiņām un tikai atsevišķās teritorijās (līdzīgi kā dzīvojamās apbūves grupā) izmaiņas ir saistītas ar cenu kāpumu. Kopumā zemes bāzes vērtību izmaiņas skar ~ 20% no visām vērtību zonām – 11 % (153) no visām zonām ir vērtību samazinājums, bet 9% (131) no zonām ir zemes bāzes vērtību pieaugums.

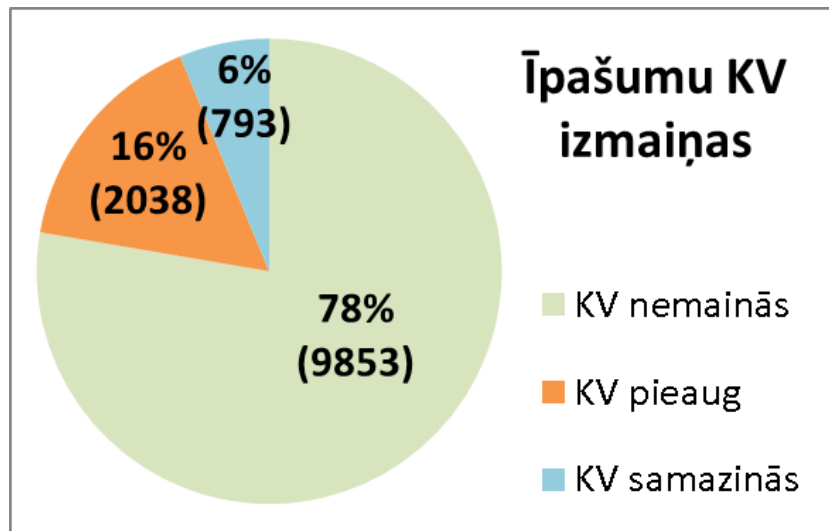
Zemes standartplatības un standartplatību korekcijas koeficienti nevienam no lietošanas mērķiem komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā uz 2014.gadu netiek mainīti. Tāpat arī ēku standartapjomi un vērtību samazinošie korekcijas koeficienti platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, mainīti netiek.

Savukārt, ēku bāzes vērtībās izmaiņas ir nedaudz plašākā teritorijā. Ēku tipu bāzes vērtību pieaugums ir 16% (225) zonās, savukārt samazinājums 10% (141) zonās. Vienai daļai komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas ēkām vērtību pieaugums saistīts ar to, ka tās iepriekšējā laika periodā daudzviet netika novērtētas atbilstoši reālai situācijai – mainot vērtības aprēķina modeļus uz 2012.gadu, vienlaicīgi ar dzīvojamo māju apbūves zonējuma izstrādi, tika mainīti savrupmāju vērtību līmeņi, taču komercēku vērtību līmeņi daudzviet palika nemainīgi. Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu telpu grupu bāzes vērtību pieaugums ir tikai ~ 5% (86) zonu, bet samazinājums ir daudz plašāks – 20% (283) zonu.

Tā kā bāzes vērtību pieaugumi vai samazinājumi zemei un ēkām ne vienmēr ir vienāds un tajās pašās zonās. Lai novērtētu veikto izmaiņu ietekmi uz īpašumu kadastrālajām vērtībām, jāaplūko vienota nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības izmaiņas.

Kā komercapbūves īpašumi apskatītas visas tās Kadastra informācijas sistēmā reģistrētās zemes vienības (ar un bez ēkām), kurām noteikts lietošanas mērķis „Komercdarbības objektu apbūve” (lietošanas mērķim piekrītošā platība aizņem lielāko zemes platības daļu, ja zemei noteikti vairāki lietošanas mērķi). Kopējais šādu īpašumu skaits ~ 12500, no kuriem nepilni 10000 (78%) kadastrālā vērtība uz 2014.gadu nemainās, vērtības pieaugums gaidāms ~ 2000 objektiem (16%), bet samazinājums ~ 800 objektu (6%). Zemāk (Attēls Nr.90) redzams vērtību izmaiņu apjoma % sadalījums.

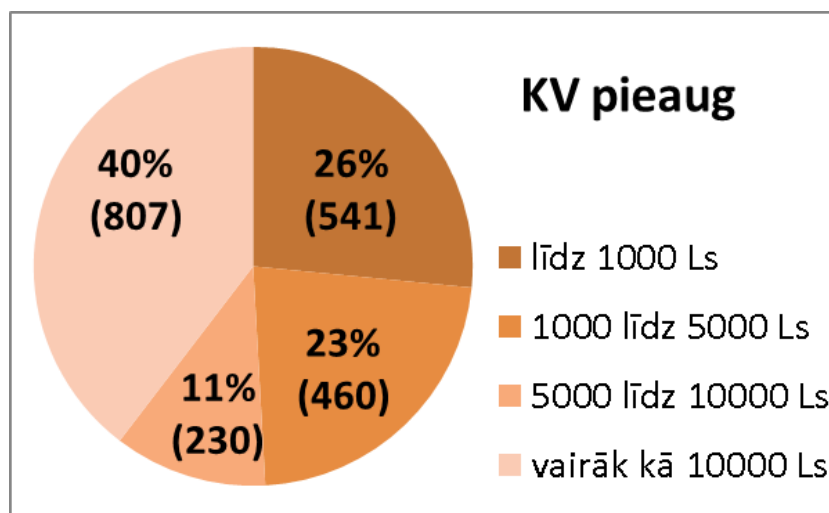
Attēls Nr.90. Komerccapbūves īpašumi ar vērtību izmaiņas



Visievērojamākās vērtību izmaiņas ir Rīgas pilsētā. Vērtību pieaugums ir Rīgas pilsētas centrālajā daļā (22 vērtību zonas), kur 2012.gadā ir gan pieaugušas cenas, gan iepriekšējā periodā kadastrālās vērtības daudz vairāk nekā pārējā pilsētas daļā ir atpalikušas no darījumu cenām. Komerccobjektu kadastrālo vērtību un darījumu cenu attiecība Rīgas pilsētas centrālajā daļā attiecībā pret 2013.gada kadastrālajām vērtībām caurmērā ir no 0.40 – 0.50, tāpēc pieaugums ir gan zemes, gan ēku, gan telpu grupu bāzes vērtībām. Savukārt ārpus pilsētas centra, daudzās Rīgas zonās ir vērtību samazinājums – atsevišķās zonās gan zemei, gan ēkām, piemēram, Ulmaņa gatvei – Jūrmalas šosejai pieguļošajā teritorijā, Sarkandaugavā, Kleistos, gan arī tikai ēkām – Ziepiņkalnā, Grīziņkalnā, Juglas papīrfabrikas rajonā, Vecāķos, Vecdaugavā.

Apmēram pusei no komercapbūves īpašumiem, kuriem ir vērtību pieaugums, tas ir apjomā līdz 5000Ls uz īpašumu. Attēls Nr.91 atspoguļo vērtību pieauguma apjoma sadalījumu komercapbūves īpašumiem visā valsts teritorijā.

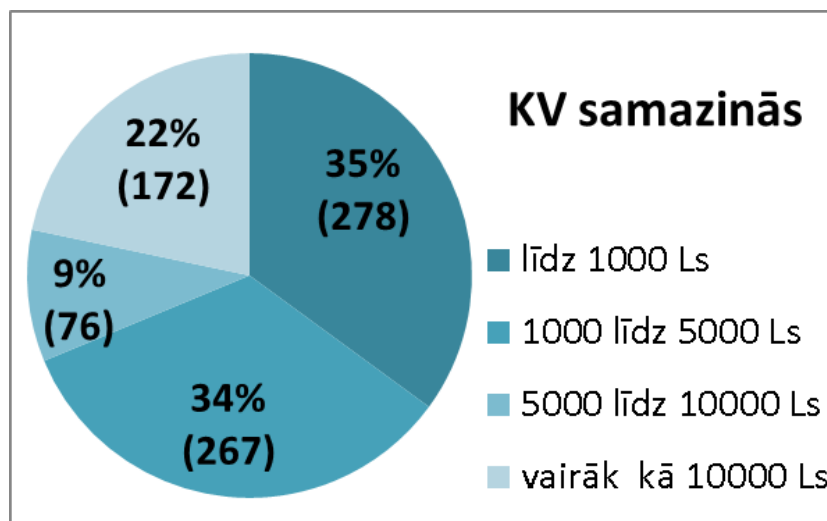
Attēls Nr.91. Komerccapbūves īpašumi ar vērtību pieaugumu (objektu skaits)



Īpašumi, kam vērtības pieaugums ir virs 10000Ls pamatā ir Rīgā (678) un Jūrmalā (40), kur ir augsts vērtību līmenis un arī procentuāli neliels pieaugums veido ievērojamu naudas summu. Pārējā valsts teritorijā pašvaldības, kurās ir vairāk kā 10 objekti ar lielāko vērtību pieaugumu ir vēl tikai Valmiera (26 objekti), Mārupes novads (13 objekti) un Ķekavas novads (12 objekti).

Vērtību samazinājums skar ~800 objektus no visiem komercapbūves īpašumiem. Attēls Nr.92 atspoguļo vērtību samazinājuma apjoma sadalījumu valstī.

Attēls Nr.92. Komercapbūves īpašumi ar vērtību samazinājumu (objektu skaits)



Vidējais komercapbūves īpašumu vērtības samazinājums ir ~ 15 – 20 %. Pašvaldības, kurās vairāk kā 10 īpašumiem kadastrālā vērtība samazinās vairāk kā 10 000 Ls, ir Rīga (82 objekti), Jūrmala (28 objekts), Mārupes novads (17 objekti) un Tukuma novads (15 objekti).

6.4. Ražošanas īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

2013.gadā ir stājies spēkā jauns rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas vērtību zonējums – līdz ar to izmaiņas šīs grupas kadastrālo vērtību bāzē ir nelielas. Vērtību zonējumā kopumā izdalītas piecas jaunas zonas – pa vienai Jūrmalā, Mālpils novadā, Ķekavas pagastā, Valdemārpilī un Griškānu pagastā. Jaunās zonas izveidotas, lai saistībā ar komercobjektu apbūves vērtību zonējuma izstrādi novērstu dažādu apbūves zonējumu zonu robežu krustošanos un saskaņotu vērtību līmeņus starp dažādas izmantošanas īpašumiem. Tāpat, vienlaicīgi ar komercobjektu apbūves vērtību zonējuma izstrādi, divas zonas pievienotas blakus esošām vērtību zonām – Tukumā, kur izbūvējot pilsētas komunikācijas teritorija kļuvusi līdzvērtīga blakus zonai, savukārt, Ainažos viena no iepriekš izdalītajām vērtību zonām, kura bija līdzvērtīga Ainažu pagasta vērtību zonai, administratīvās robežas izmaiņu rezultātā pievienota šai zonai. Rezultātā uz 2014.gadu rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējumā noteiktas 1033 vērtību zonas.

Zemes bāzes vērtības lietošanas mērķim „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve” lielākajā daļā vērtību zonu (1002 zonas) nemainās, savukārt, 31 zonā pieaug. Bāzes vērtību pieaugums lielākoties ir zonās, kurās ir vispārējs vērtību līmeņa palielinājums attiecīgajās teritorijās, piemēram, Rīgas centrs, Jūrmala, Baloži, Babīte.

Savukārt ēku tipa „Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)” bāzes vērtības praktiski nemainās – tikai divās vērtību zonās (Kalkūnes pagasts) palielinās.

Rezultātā izmaiņas rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupā skar ~ 3 % teritorijas (vērtību zonas). Zemāk (Attēls Nr.93) parādīts zonu skaits ar izmaiņām vērtību bāzē.

Attēls Nr.93. Zonu skaits ar rūpniecības apbūves vērtību bāzes izmaiņām

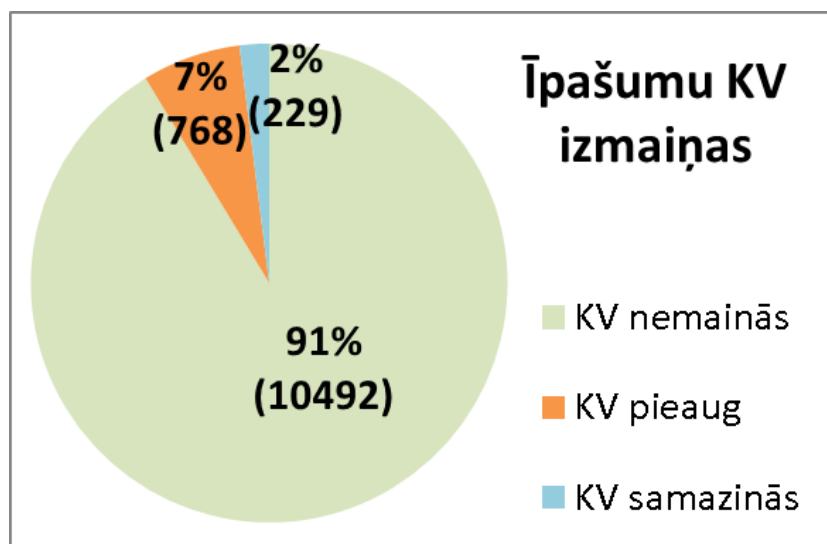
Izmaiņas	Zonu skaits ar vērtību bāzes izmaiņām	
	Zeme	Ražošanas ēkas
Nemainās	1002	1031
Pieaug	31	2

Zemes standartplatības un standartplatību korekcijas koeficienti nevienam no lietošanas mērķiem uz 2014.gadu netiek mainīti. Tāpat arī ēku standartapjomi un vērtību samazinošie korekcijas koeficienti platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, mainīti netiek.

Lai novērtētu vērtību izmaiņas, kā rūpniecības nekustamo īpašumu grupas pārstāvji atlasītas visas tās zemes vienības (ar un bez ēkām), kurām noteikts lietošanas mērķis ir „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve” vai „Noliktavu apbūve” (lietošanas mērķim piekrītošā platība aizņem lielāko zemes platības daļu, ja zemei piemēroti vairāki lietošanas mērķi).

Kopējais šādu īpašumu skaits ~ 11500, no kuriem ~ 10500 kadastrālā vērtība uz 2014.gadu nemainās, vērtības pieaugums gaidāms ~ 770 objektiem, bet samazinājums ~ 230 objektiem (Attēls Nr.94).

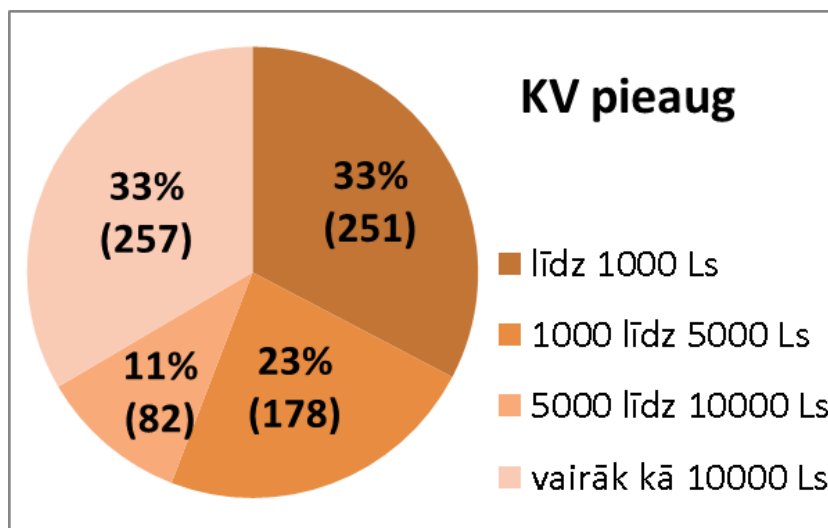
Attēls Nr.94. Rūpniecības apbūves īpašumu vērtību izmaiņas



Turpat puse (46%) no atlasītajiem īpašumu, kuriem ir vērtību pieaugums, atrodas Rīgā, kur pamatā vērtību izmaiņas izsauc bāzes vērtības paaugstināšana centra daļā (ne tikai šai grupai). Vairāk par 20 īpašumiem, kuriem pieaug vērtība, ir arī Ķekavas novadā, kur līdzīgi kā Rīgas centrā ir pieaudzis vērtību līmenis, un

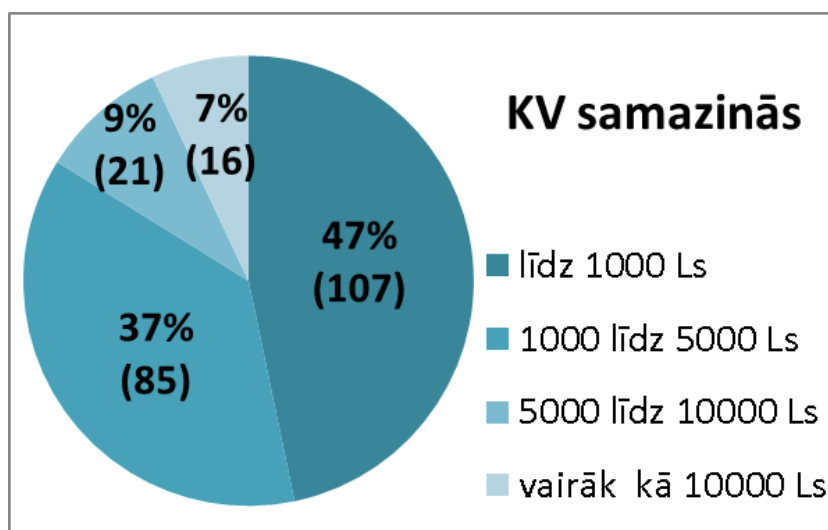
Daugavpils novada Kalkūnes pagastā, kur atrodas īpašumi līdz šim nav bijuši novērtēti un vērtību pieaugums pamatā ir līdz 2000Ls. Arī lielākā daļa (237) no īpašumiem, kuriem pieaug vērtība virs 10000Ls, atrodas Rīgā (pārējās pašvaldībās šādu īpašumu ir 1-2). Attēls Nr.95 atspoguļo vērtību pieauguma apjoma sadalījumu rūpniecības apbūves īpašumiem visā valstī.

Attēls Nr.95. Rūpniecības apbūves īpašumi ar vērtību pieaugumu (objektu skaits)



Vērtību samazinājums skar tikai 2% no visiem apskatītajiem ražošanas apbūves īpašumiem. Procentuāli lielākie samazinājumi (līdz 5000Ls) ir Kandavā, kur veikta zonas robežas izmaiņa, ņemot vērā teritorijas plānojumu. Attēls Nr.96 atspoguļo vērtību samazinājuma apjoma sadalījumu visā valstī.

Attēls Nr.96. Rūpniecības apbūves īpašumi ar vērtību samazinājumu (objektu skaits)



Tā kā izmaiņas rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas kadastrālo vērtību bāzē ir nelielas, īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas izraisa ar šiem objektiem funkcionāli saistītie citu īpašumu grupas pārstāvji – pamatā objekti no komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas. Atsevišķiem īpašumiem vērtību izmaiņas visā valsts teritorijā var veidoties arī saistībā ar zonējuma robežu korekciju, kad saskaņojot savstarpēji visus apbūves nekustamo īpašumu grupu

zonējumus tā, lai to robežas nekrustotos, kāds no uz robežas esošajiem objektiem pēc vērtību ietekmējošo faktoru izvērtēšanas tiek iekļauts citā zonā.

Tāpat atsevišķos gadījumos, izvērtējot īpašumus, kuriem mainās vērtības, nākas secināt, ka zemes vienībām piemērotie lietošanas mērķi noteikti neatbilstoši normatīvajiem aktiem – zemes vienībai noteikts lietošanas mērķis „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve”, tomēr uz zemes atrodas komercēkas. Lai nākotnē novērstu šādas situācijas ar neatbilstošu lietošanas mērķu noteikšanu, Vērtēšanas koncepcijā ir piedāvāts risinājums, kas paredz atteikties no lietošanas mērķu noteikšanas ar pašvaldību lēmumu un zemes izmantošanu kadastrālās vērtēšanas vajadzībām konkrētai zemes vienībai noteikt (nolasīt) no informācijas sistēmās pieejamiem datiem. Varianta pilnvērtīga realizācija iespējama pēc Dienesta Ģeotelpiskās informācijas sistēmas (t.sk. Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēma) izveides, kā arī Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas izveides un aizpildīšanas ar teksta un savstarpēji savietojamiem grafiskajiem datiem, atbilstoši jaunajai teritorijas izmantošanas klasifikācijai.

6.5. Lauku zemes kadastrālo vērtību izmaiņas

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 veido vislielāko neatbilstību (attiecība 0.50) vidējam cenu līmenim.

Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības tika paaugstinātas visā valstī jau uz 2013.gadu, sasniedzot lauku zemju vidējo vērtību attiecību ~ 0.70, kas ir ~ 30% zemāk nekā tirgus cenas. 2012.gadā turpinājās lauksaimniecības zemes cenu kāpumam, vidējā vērtību attiecība atkal samazinājusies līdz ~ 0.50. Cenu izmaiņas visā valstī nav vienādas – tās atšķiras gan pa teritorijām, gan pa zemes kvalitātes grupām. Lauksaimniecības zemes 2012.gada darījumu cenu (Ls/ha) izmaiņas pret 2011.gada darījumu cenām redzamas zemāk (Attēls Nr.97).

Attēls Nr.97. Lauksaimniecības zemes darījumu vidējo cenu izmaiņas – 2012.pret 2011.gadu

Vērtību līmenis	2012.gada darījumu vidējo cenu attiecība pret 2011.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				1.07	1.19
2			1.01	0.95	0.93
3			1.20	1.02	1.01
5		1.37	0.85	0.98	
6			1.07		
7		0.72	0.96		
8		1.27	1.1		
9		1.08	1.18	1.08	
10		0.95	1.23		
11	1.11	1.18	1.05		
12	1.22	1.12	1.22		
13	0.98	1.12	1.17		
14		1.14	0.85		

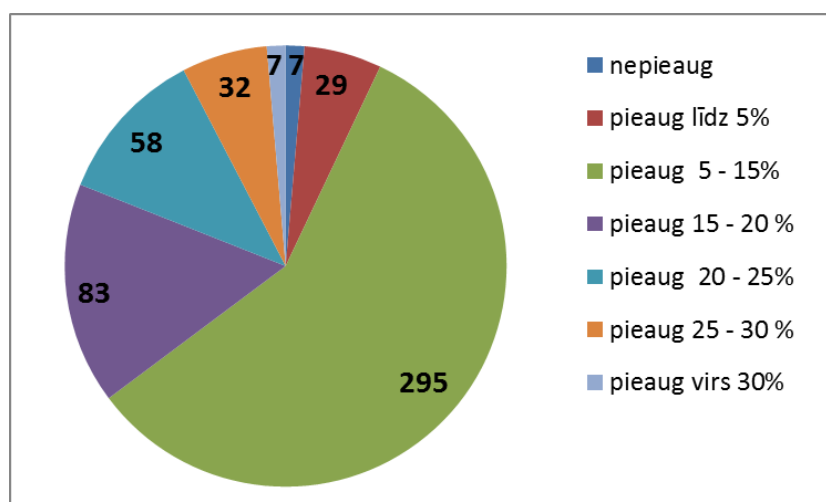
Lauku zemes darījumu cenu analīzē, lai noteiktu lauksaimniecības zemes bāzes vērtības, tiek ļoti rūpīgi atlasīti darījumi, piemēram, tiek atsijāti visi darījumi, kas satur mežaudzi, vai nelielas lauku zemes platības blakus ūdenstilpēm, kur zeme varētu būt iegādāta drīzāk rekreācijai, nekā lauksaimniecībai. Tāpat tiek analizēts vai nav viena pircēja (uzpircēja) ietekme. Darījumi tiek analizēti pa zemes kvalitātes grupām, gan vienas pašvaldības robežās, gan kontekstā ar līdzīgām teritorijām.

Izmaiņas lauku nekustamo īpašumu grupas vērtībās ir gandrīz visās lauku pašvaldību teritorijās.

Lauksaimniecības zemes bāzes vērtību vidējais pieaugums ir 10 – 15%, bet ir teritorijas, kurās izmaiņas ir arī lielākas, jo spēkā esošās bāzes vērtības ir salīdzinoši zemākas. Lai novērstu nevienlīdzību novērtējumā attiecībā pret tirgus cenām vienas nekustamā īpašuma grupas ietvaros, atsevišķām teritorijās vērtību pieaugums ir pat virs 30%.

Attēls Nr.98 atspoguļo lauku teritoriju sadalījumu pēc lauku zemju vērtību pieauguma apjoma, savukārt, Attēls Nr.99 – teritoriālo sadalījumu.

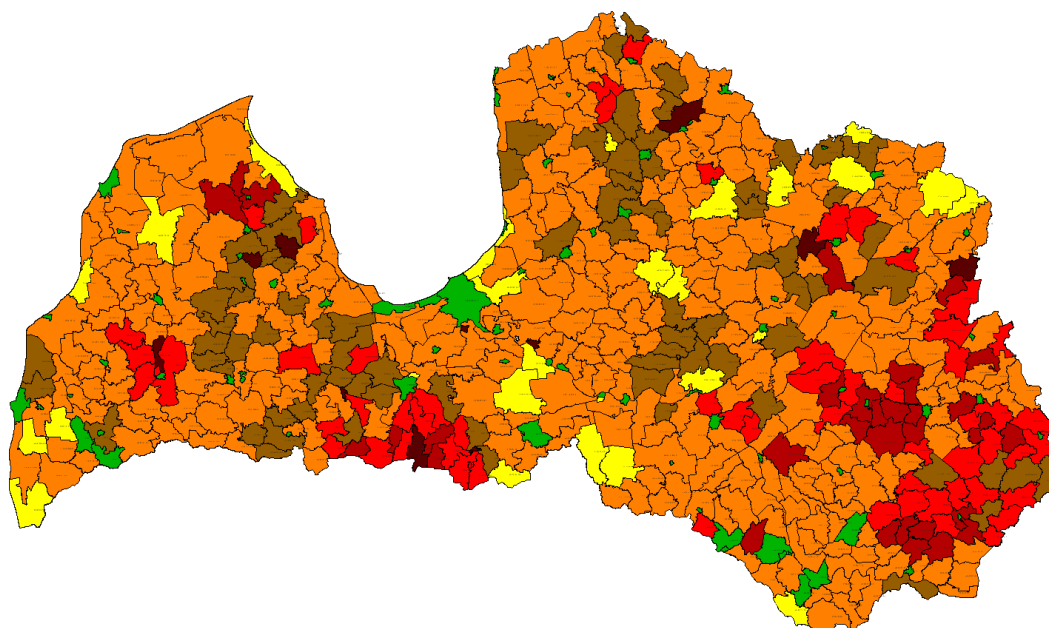
Attēls Nr.98. Lauku apvidu lauku zemes vērtību izmaiņu sadalījums pa pašvaldību teritoriālajām vienībām (skaits)



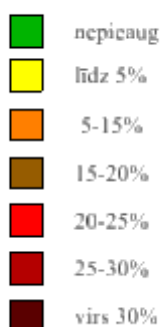
Lauksaimniecības zemes vērtību pieaugums vairāk kā par 30% ir 11 teritoriālajās vienībās – četrās pilsētās (Baloži, Bauska, Dobeles, Ogre) un 7 pagastos. Pilsētu teritorijās kāpums ir tik izteikts, jo vērtība bija ļoti zema (0.05 Ls/m^2) un tāpēc procentuālais pieaugums ir lielāks. Līdzīgi arī Raņķu, Balgales, Virbu, Šķilbēnu, Galgauskas, un Jērcēnu pagastos līdzšinējās labas kvalitātes zemes cenas bija zemas un attiecīgi arī vērtība bija noteikta zema – 200-300 Ls/ha, līdz ar to procentuālais pieaugums ir lielāks.

Savukārt Sesavas pagastā, kur lauksaimniecības zemes hektāra cena pēc tirgus darījumiem ir līdzīga blakus esošiem Elejas, Lielplatonas, Platonas, Vircavas un Vilces pagastiem (virs 1500 Ls/ha), salīdzinājumā ar pārējiem pagastiem ir lielāks kvalitatīvo zemju īpatsvars (pagastam vidēji zemes kvalitāte ir ar 65 ballēm), kas nosaka augstāku bāzes vērtību piemērošanu.

Attēls Nr.99. Lauku zemju kadastrālo vērtību kopsummu procentuālās izmaiņas



Kāpums, %



Arī pēc bāzes vērtību paaugstināšanas lauksaimniecības zemes 2012.gada darījumu vidējās cenas joprojām pārsniedz uz 2014.gadu noteiktās bāzes vērtības. Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības un vidējās darījumu cenas attiecība pa vērtību līmeņiem un kvalitātes grupām parādīts zemāk (Attēls Nr.100).

Attēls Nr.100. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes uz 2014.gadu noteikto bāzes vērtību un 2012.gada vidējo cenu attiecība, %

Vērtību līmenis	III kvalitātes grupa	IV kvalitātes grupa	V kvalitātes grupa	VI kvalitātes grupa	VII kvalitātes grupa
1				0.64	0.71
2			0.60	0.61	0.75
3		0.69	0.61	0.66	0.65
4		0.65	0.72		
5	0.74	0.67	0.66	0.70	
6	0.77	0.63	0.63	0.75	
7		0.83	0.64	0.67	
8	0.72	0.72	0.72	0.75	
9	0.92	0.73	0.71	0.86	
10	0.72	0.66	0.6	0.66	
11	0.9	0.73	0.76		
12	0.8	0.66	0.65		
13	0.61	0.66	0.75	0.74	
14	0.61	0.66	0.88		

Savukārt meža zemes bāzes vērtības netiek mainītas, jo atbilstoši CSP informācijai ienākumi no galvenās cirtes nepieaug. Tāpat ēku vērtību grupas bāzē lauku nekustamo īpašumu grupā uz 2014.gadu izmaiņu nav.

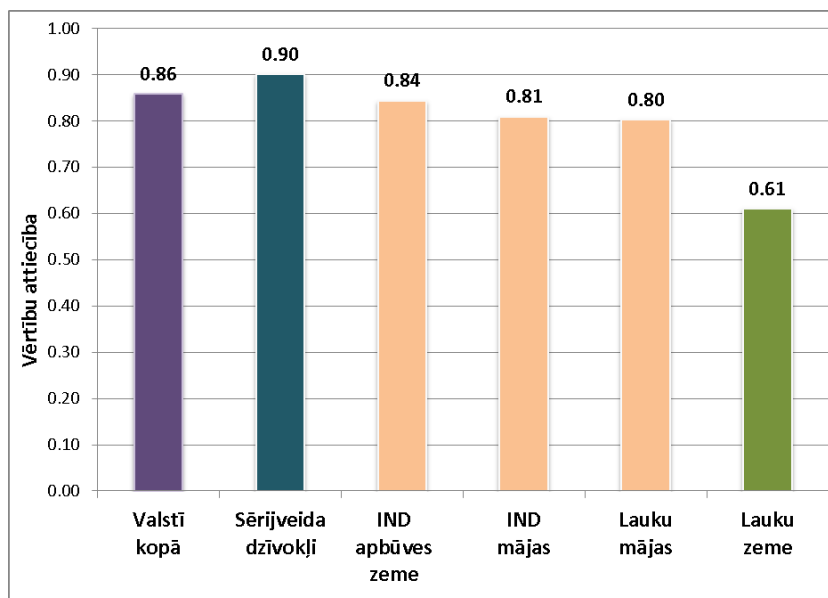
7. Prognozēto kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai

Lai novērtētu kadastrālo vērtību bāzes izstrādes rezultātus kadastrālo vērtību bāzes izstrādē, Dienests veica kadastrālo vērtību aprēķinu visiem objektiem ar jauno 2014.gadam izstrādāto prognozēto vērtību bāzi. Prognozēto kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgum izvērtē, analizējot darījuma objekta prognozētās kadastrālās vērtības 2014.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).

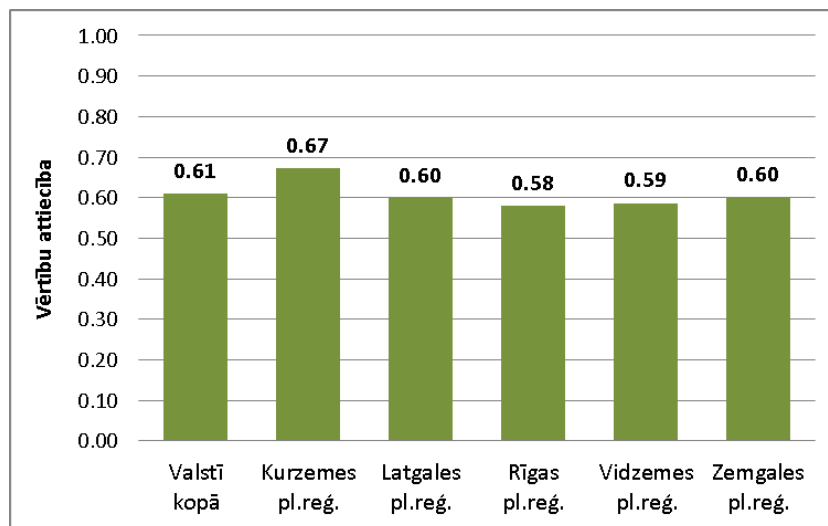
Vidējā vērtību attiecība valstī ar 2014.gadam apstiprināto kadastrālo vērtību bāzi ir 0.86, kas ir atbilstoša Vērtēšanas koncepcijā paredzētajam nākotnes kadastrālo vērtību plānotajam līmenim. Tomēr starp dažādām īpašumu grupām, lai arī uzlabojusies, vidējā vērtību attiecība arī pēc veiktajām izmaiņām kadastrālo vērtību bāzē joprojām ir atšķirīga. Attēls Nr.101 atspoguļo vērtību attiecību salīdzinājumu starp īpašumu grupām valstī.

Attēls Nr.101. Vērtību attiecību valstī (2014.gada kadastrālās vērtības)



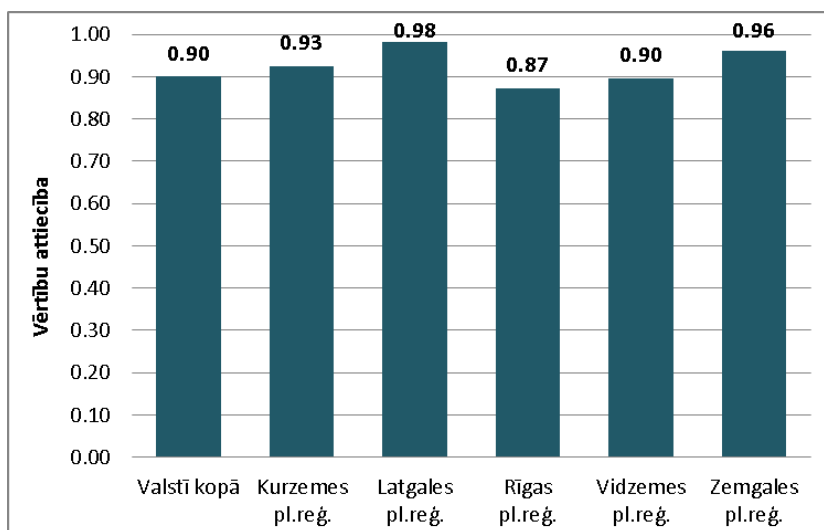
Lai arī lielākās un plašākās kadastrālo vērtību izmaiņas 2014.gadā gaidāmas lauku zemēm, tomēr tās joprojām pret nekustamā īpašuma darījumu cenām ir viszemāk novērtētā no visām īpašumu grupām. Neskatoties uz to, ka lauksaimniecības zemes bāzes vērtības tika paaugstinātas visā valsts teritorijā, vietām līdz pat 30% (ievērojot vienlīdzības principu starp teritorijām), vidējā vērtību attiecība ir tikai 0.61 (izmaiņas par 11 procentpunktiem).

Attēls Nr.102. Lauku zemes vērtību attiecības (2014.gada kadastrālās vērtības) plānošanas reģionos un valstī



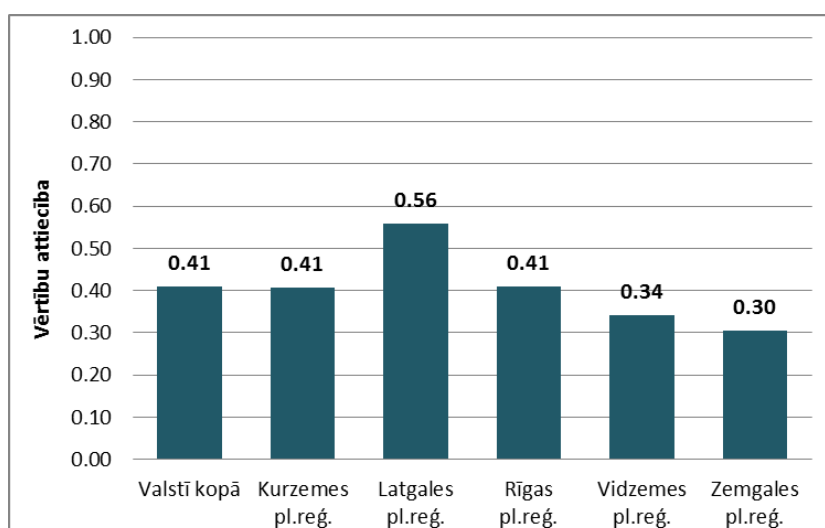
Pārējās īpašumu grupās vidējās vērtību attiecības būtiski nemainās.

Attēls Nr.103. Dzīvokļu vērtību attiecības (2014.gada kadastrālās vērtības) plānošanas reģionos un valstī



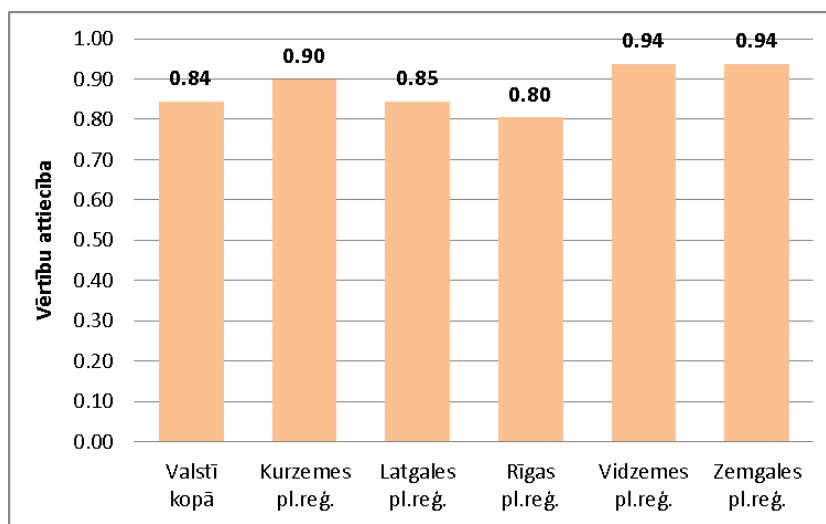
Tā kā pašreiz spēkā esošais ēku kadastrālās vērtības aprēķina modelis nenodrošina iespēju vienā vērtību zonā vienlaicīgi atbilstoši novērtēt gan dzīvokļus sērijveida mājās, gan jaunās, kvalitatīvi rekonstruētās un ekskluzīvās ēkās un, ņemot vērā dzīvokļu īpatsvaru sērijveida mājās, bāzes vērtības dzīvokļu novērtēšanai tiek noteiktas, lai atbilstoši tirgus situācijai novērtētu tieši šos dzīvokļus – rezultātā dzīvokļu kadastrālās vērtības jaunajos projektos ir krietni zemākas par tirgus cenām (Attēls Nr.104).

Attēls Nr.104. Jauno projektu dzīvokļu vērtību attiecības (2014.gada kadastrālās vērtības) plānošanas reģionos un valstī

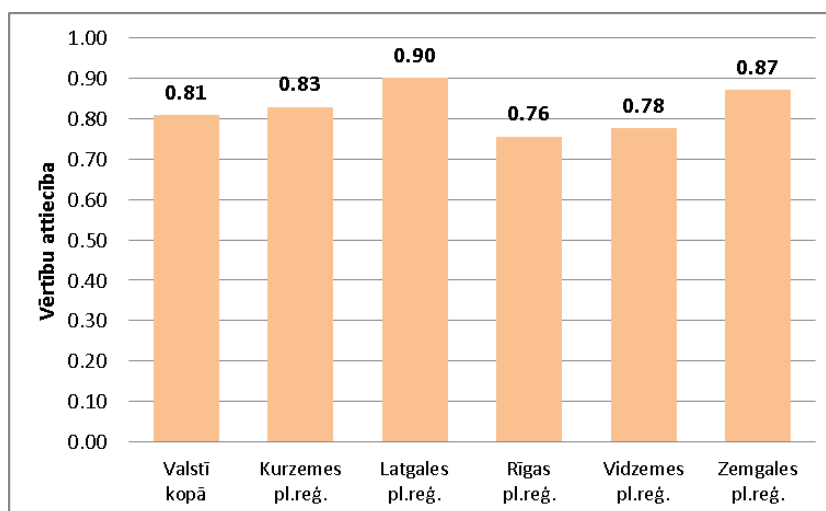


Neapbūvētas individuālās apbūves zemes darījumos vērtību attiecība uzrāda, ka valstī zemes kadastrālās vērtības vidēji ir 85% atbilstības līmenī, savukārt, apbūvētas zemes līmenis ir zemāks.

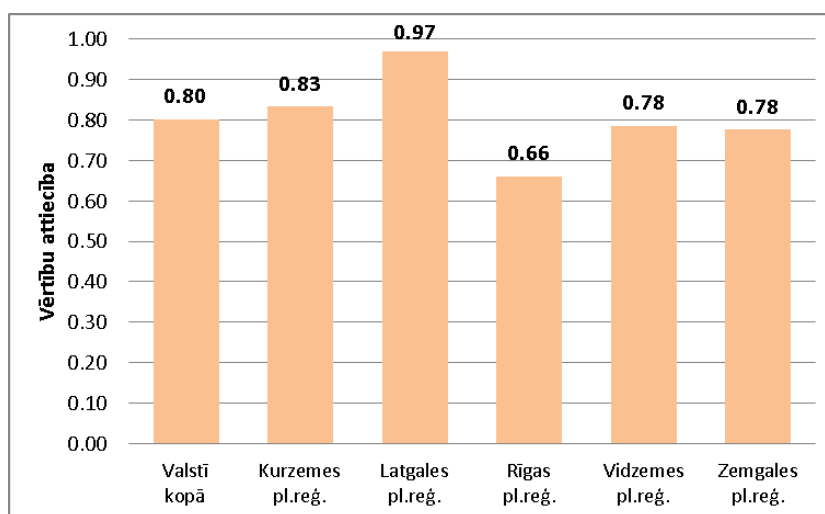
Attēls Nr.105. Neapbūvētas individuālo māju apbūves zemes vērtību attiecības (2014.gada kadastrālās vērtības) plānošanas reģionos un valstī



Attēls Nr.106. Individuālās apbūves zemes ar ēkām vērtību attiecības (2014.gada kadastrālās vērtības) plānošanas reģionos un valstī



Attēls Nr.107. Lauku zemes ar ēkām vērtību attiecības (2014.gada kadastrālās vērtības) plānošanas reģionos un valstī



8. Kopsavilkums

Latvija pārvarējusi dziļo recesiju un 2011. un 2012.gadā IKP pieaugums salīdzināmās cenās pārsniedza 5%, savukārt, faktiskās cenās tas bija aptuveni 10% – tā bija augstākā ekonomikas izaugsme Eiropas Savienībā. Ekonomiskā izaugsme atspoguļojas arī nekustamā īpašuma tirgū. Tā kā cenu indeksi vidēji valstī tirgus cenu kritumu neuzrāda – tieši pretēji – ir novērojams cenu pieaugums, izstrādājot bāzes vērtības uz 2014.gadu nav nepieciešams prognozēt bāzes vērtību apmēru uz 2014.gada 1.janvāri un kadastrālo vērtību bāze ir izstrādāta, pamatojoties uz 2011. un 2012.gada nekustamā īpašuma tirgus informāciju. Šajā periodā atsevišķos segmentos vērojams cenu pieaugums, piemēram, cenas pieaugušas dārgajiem dzīvojamajiem īpašumiem Jūrmalā, Rīgas centrā un vēl atsevišķās teritorijās citur valstī. Tomēr tik izteikts un teritoriāli plašs cenu kāpums kā lauku zemēm, nav vērojams nevienā īpašuma grupā – cenas šiem objektiem pieaug praktiski visā valsts teritorijā.

Gan saistībā ar lauku zemju cenu kāpumu, kas turpinājās 2012.gadā, gan saistībā ar to, ka izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi 2013.gadam, lauku zemju kadastrālās vērtības netika paaugstinātas tādā apmērā, lai pietuvotos 2011.gada vidējām darījumu cenām, arī uz 2014.gadu visbūtiskākās kadastrālo vērtību izmaiņas gaidāmas tieši šajā īpašumu grupā – izmaiņas bāzes vērtībās ir visās pašvaldību lauku teritorijās. Kadastrālo vērtību un darījumu cenu analīze uzrāda, ka lauksaimniecībā izmantojamo zemju 2013.gada kadastrālās vērtības ir vidēji par 50 % zemākas nekā 2011., 2012.gada nekustamā īpašuma tirgus darījuma cenas. Lai arī 2012.gada 3.oktobrī ar Ministru kabineta rīkojumu Nr.462 apstiprinātā koncepcija „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija” nākotnē paredz noteikt kadastrālo vērtību vidējā līmeņa atbilstību tirgus līmenim 15 % robežās (kadastrālās vērtības vidēji par 15 % zemākas nekā nekustamā īpašuma tirgus vērtību līmenis) – lauksaimniecībā izmantojamo zemju bāzes vērtības nav paaugstinātas tādā apmērā. Pēc bāzes vērtību pārskatīšanas lauksaimniecībā izmantojamās zemju kadastrālās vērtības 2014.gadā joprojām būs vidēji par 40 % zemākas nekā 2011., 2012.gada nekustamā īpašuma tirgus darījuma cenas.

Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupā lielākajā daļā valsts (aptuveni 85% teritorijas) kadastrālās vērtības īpašumiem nemainās un atsevišķās zonās (aptuveni 5% teritorijas) būs vērtību samazinājums. Tomēr vairāku pašvaldību atsevišķās zonās (aptuveni 10% teritorijas) 2014.gadā gaidāms vērtību pieaugums – gan individuālās apbūves īpašumiem, gan dzīvokļiem. Vērtību pieaugums uz 2014.gadu saistīts gan ar nelielu cenu pieaugumu pēdējos gados, gan ar apstākli, ka vispārējā cenu kritumā ietekmē kadastrālās vērtības uz 2010., 2011.gadu tika samazinātas plašā valsts teritorijā, tomēr pēdējā laikā notikušo darījumu analīze liecina, ka atsevišķās teritorijās kadastrālās vērtības ir ievērojami zemākas nekā darījumu cenas. Tā kā iepriekšējos gados, neskatoties uz notikušajiem darījumiem, kadastrālās vērtības netika paaugstinātas, un joprojām notiek darījumi, kas apliecina, ka tirgus vērtību līmenis ir augstāks nekā kadastrālo vērtību līmenis, kadastrālo vērtību paaugstināšana jāveic šobrīd. Tāpat atsevišķās zonās ir mainījusies situācija infrastruktūras nodrošinājumā, mainot attiecīgās teritorijas vērtību līmeni. Palielinot kadastrālās vērtības, ievērots Vērtēšanas koncepcijā ietvertais princips (kadastrālo vērtību vidējā līmeņa atbilstība tirgus līmenim 15% robežās) un kadastrālās vērtības nav paaugstinātas līdz tirgus vērtību līmenim, bet tuvināts vidējam kadastrālo vērtību un tirgus vērtību atbilstības līmenim. Visievērojamākie bāzes vērtību pieaugumi ir Rīgas pilsētā (34 vērtību zonās) – pilsētas centrālajā daļā, kā arī Jūrmalā 14 vērtību zonās – dārgākajā piejūras teritorijā.

Plašākas izmaiņas skar komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupu, kurai aktualizēts vērtību zonējums. Iepriekšējos gados, ņemot vērā notikušās pārmaiņas, ir veiktas būtiskas izmaiņas dzīvojamās apbūves un rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas vērtību zonējumos. Šogad, lai būtu iespējams ņemt vērā īpašumu vērtību līmeņa izmaiņas iepriekšējā periodā, sīkāk sadalīts komercobjektu apbūves zonējums – kopumā izdalītas 240 jaunas zonas (spēkā esošo zonējumu veido 1201 zona). Zonu skaits pieaudzis gan lielajās, gan mazajās pilsētās, gan lauku teritorijās. Piemēram, Rīgā noteiktas 9 jaunas zonas, nodalot vērtīgākās teritorijas no mazvērtīgākām (piemēram, uz augstāku vērtību līmeni nodalīta teritorija starp Zunda kanālu un Daugavgrīvas ielu). Jūrmalā izdalītas 10 jaunas zonas, sadalot teritoriju līdzīgi kā dzīvojamās apbūves zonējumā. Jelgavā līdzšinējo 5 zonu vietā izdalītas 11 zonas, kur nodalītas mazvērtīgākas teritorijas (četrās nodalītajās zonās vērtību samazinājums). Būtiskas zonu skaita izmaiņas ir arī Pierīgas pašvaldību teritorijās, kur teritorija un tās infrastruktūra četrus gadu laikā iepriekšējās zonas ietvaros ir attīstījusies atšķirīgi. Lielākais jauno zonu skaits ir tādās pašvaldībās kā, Mārupes novads, kur bijušo 12 zonu vietā izdalītas 19 zonas, Ķekavas novads – 9 zonu vietā izdalīta 21 zona. Jaunas zonas izdalītas arī citās Latvijas pilsētās un novados – galvenokārt, piepilsētu teritorijās (pilsētas turpinājumi ar augstāku cenu līmeni un infrastruktūras nodrošinājumu), kā arī izdalot ciema centrus ar augstāku vērtību līmeni.

Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā ~ 70% teritorijas uz 2014.gadu vērtības nemainās, ~ 15% būs vērtību samazinājums, savukārt, ~ 15% teritorijas gaidāms vērtību pieaugums. Daudzviet vērtību izmaiņas saistītas ar zonējuma izmaiņām, sīkāk izdalot zonas pa vērtību līmeņiem, vispārēja vērtību līmeņa izmaiņām, kā arī ēkām vērtību pieaugums saistīts ar to, ka tās iepriekšējā laika periodā daudzviet netika novērtētas atbilstoši reālai situācijai – mainot vērtības aprēķina modeļus uz 2012.gadu, vienlaicīgi ar dzīvojamo māju apbūves zonējuma izstrādi, tika mainīti savrupmāju vērtību līmeņi, taču komercēku

vērtību līmeņi daudzviet palika nemainīgi. Līdzīgi, kā dzīvojamā īpašumu grupā, arī šajā gadījumā visievērojamākie bāzes vērtību pieaugumi ir Rīgas pilsētā

Savukārt rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupā izmaiņu ir vismazāk – kadastrālās vērtības paaugstinātas atsevišķas teritorijās saistībā ar vispārējo vērtību palielinājumu – Rīgas centrālajā daļā, Jūrmalā, Pierīgā. Vērtības palielinātas pamatā zonās, kas nav izteiktas ražošanas teritorijas.

Tomēr kadastrālo vērtību izmaiņas nav viennozīmīgi saistāmas ar nodokļa maksājumiem kā arī ar nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumiem, jo pašvaldībām ir tiesības diferencēt nekustamā īpašuma nodokļa likmi valsts noteiktajā likmju koridorā – atbilstoši likumam „Par nekustama īpašuma nodokli” – 0.2 līdz 3 procentiem no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības.