

Pārskats par kadastrālo vērtību bāzes 2012.gadam izstrādi

Saturs

1. Ievads	3
2. Nekustamā īpašuma vērtēšanas modeļi un kadastrālo vērtību bāzes rādītāji	3
2.1. Vērtību zonējums (karte ar homogēnām zonām)	3
2.2. Zemes vērtēšanas modelis un vērtību bāzes rādītāji	4
2.2.1. Apbūves zeme.....	5
2.2.2. Lauku zeme.....	5
2.3. Ēku vērtēšanas modeļi un vērtību bāzes rādītāji	6
2.3.1. Savrupmāju vērtēšanas modelis	7
2.3.2. Daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modelis.....	8
2.3.3. „Citu nedzīvojamo ēku” vērtēšanas modelis	9
2.4. Inženierbūves.....	9
3. Nekustamā īpašuma tirgus un nepieciešamās izmaiņas kadastrālo vērtību bāzē.....	9
3.1. Nekustamā īpašuma tirgus statistiskie rādītāji.....	9
3.2. Nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņu tendences	11
3.3. Būvniecības izmaksas	14
3.3.1. Informācija par tiešajām būvizmaksām	14
3.3.2. CSP būvniecības izmaksu indekss	15
3.3.3. Tiešo būvmaksu un ēku tipu grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecība.....	16
3.4. Spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma tirgus cenām.....	18
4. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa	21
4.1. Nekustamo īpašumu grupas raksturojums un izmaiņas vērtību zonējumā	21
4.2. Zemes vērtību bāze	23
4.2.1. Bāzes vērtības, standartplatības un korekcijas koeficienti.....	23
4.2.2. Bāzes vērtību izmaiņu raksturojums	26
4.3. Ēku vērtību bāze	31
4.3.1. Bāzes vērtības, standartapjomi un korekcijas koeficienti.....	31
4.3.2. Savrupmāju kadastrālo vērtību izmaiņu raksturojums	35
5. Komerccarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa	37

5.1. Nekustamo īpašumu grupas raksturojums	37
5.2. Zemes vērtību bāze	38
5.2.1. Bāzes vērtības, standartplatības un korekcijas koeficienti.....	38
5.2.2. Bāzes vērtību izmaiņu raksturojums.	41
5.3. Ēku vērtību bāze	43
5.3.1. Bāzes vērtības, standartapjomi un korekcijas koeficienti.....	43
5.3.2. Bāzes vērtību izmaiņu raksturojums	46
6. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa	47
6.1. Nekustamo īpašumu grupas raksturojums	47
6.2. Zemes vērtību bāze	48
6.2.1. Bāzes vērtības, standartplatības un korekcijas koeficienti.....	48
6.2.2. Bāzes vērtību izmaiņu raksturojums.	52
6.3. Ēku vērtību bāze	54
6.3.1. Bāzes vērtības, standartapjomi un apjoma korekcijas koeficienti.....	54
6.3.2. Bāzes vērtību izmaiņu raksturojums	57
7. Lauku nekustamo īpašumu grupa	57
7.1. Lauku nekustamo īpašumu grupas raksturojums.....	57
7.2. Zemes vērtību bāze	58
7.2.1. Lauksaimniecības zemes vērtību zonējums, bāzes vērtības un izmaiņu raksturojums	58
7.2.2.Meža zemes vērtību zonējums, bāzes vērtības	60
7.3. Ēku vērtību bāze	61
8. Prognozēto kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma tirgum	61
9. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence	65
10. Kopsavilkums.....	76

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 un kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana) un kadastrālo vērtību aprēķins Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma).

Atbilstoši Kadastra likuma 68.pantam kadastrālo vērtību bāzi apstiprina Ministru kabinets līdz 15.jūnijam. Lai ievērotu likumā noteikto noteikumu (turpmāk – Vērtību bāzes noteikumi) apstiprināšanas termiņu, 2012.gada kadastrālo vērtību bāzes izstrāde pabeigta 2011.gada 1.ceturksnī. Savukārt kadastrālās vērtības aprēķinam apstiprinātā kadastrālo vērtību bāze tiks piemērota tikai no nākamā gada 1.janvāra.

Uz 2012.gadu, saskaņā ar Vērtēšanas noteikumos noteikto izstrādes ciklu, tiek izstrādāts jauns dzīvojamo māju apbūves vērtību zonējums, aktualizēti/pārskatīti visu nekustamo īpašumu grupu kadastrālo vērtību bāzes rādītāji. Papildus iepriekšējo gadu darba apjomam, izdarītie grozījumi Vērtēšanas noteikumos (Ministru kabineta 2011.gada 8.februāra noteikumi Nr.117 „Grozījumi Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi””, turpmāk – Grozījumi Vērtēšanas noteikumos), kuri paredz vairākas būtiskas izmaiņas vērtēšanas modeļos un kuri stāsies spēkā 2012.gada 1.janvārī, būtiski ietekmē kadastrālo vērtību bāzes rādītāju izstrādi šo grupu objektiem. Ja līdz šiem grozījumiem, individuālo dzīvojamo ēku bāzes vērtības tika noteiktas vadoties pēc tipiskākā objekta attiecīgajā vērtību zonā, tad pēc grozījumu izdarīšanas – bāzes vērtība jānosaka labiekārtotas ēkas iekšējām. Savukārt, daudzfunkcionālo ēku gadījumā – ja iepriekš bāzes vērtība bija jānosaka tikai ēkai, tad pēc grozījumiem – bāzes vērtība jānosaka arī galvenajām daudzfunkcionālo ēku veidojošo labiekārtotu telpu grupu iekšējām.

Inženierbūvju kadastrālo vērtību bāzes rādītāji netiek pārskatīti, jo Vērtēšanas noteikumi šo rādītāju maiņu paredz vienlaicīgi ar rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējuma izstrādi, kas, saskaņā ar Vērtēšanas noteikumu noteikto izstrādes ciklu, tiks veikta nākošajā gadā.

Visas plānotās izmaiņas 2012.gada kadastrālo vērtību bāzē ir apspriestas ar Latvijas īpašuma vērtētāju asociācijas, Latvijas darba devēju konfederācijas un Latvijas tirdzniecības un rūpniecības kameras pārstāvjiem.

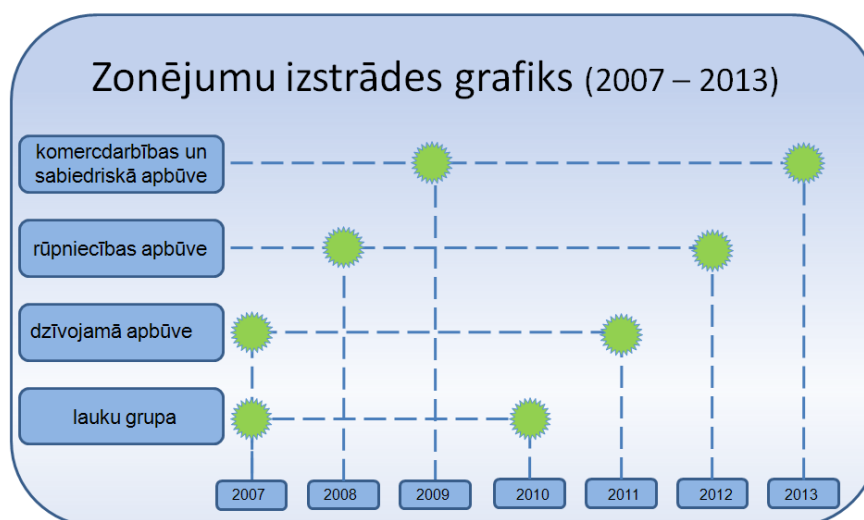
2. Nekustamā īpašuma vērtēšanas modeļi un kadastrālo vērtību bāzes rādītāji

2.1. Vērtību zonējums (karte ar homogēnām zonām)

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

zonējumu kartes, nepieciešamības gadījumā mainot vērtību zonu robežas, pārskata cikliski – ik pēc četriem gadiem (1.attēls).

1.attēls. Vērtību zonējumu izstrādes grafiks



Situācija attiecībā uz vērtību zonējumu pārskatīšanu reizi četros gados mainīsies 2013.gada 1.janvārī, kad attiecībā uz šo normu stāsies spēkā Grozījumi Vērtēšanas noteikumos. Grozījumi paredz, ka mainoties vienas īpašumu grupas zonējumam jāmaina arī pārējo īpašumu grupu zonējumi, kas nozīmē, ka apbūves īpašumu grupas zonējumi varētu mainīties katru gadu.

Saskaņā ar Vērtēšanas noteikumos noteikto vērtību zonējumu izstrādes ciklu, uz 2012.gadu tiek pārskatītas dzīvojamo māju apbūves vērtību zonu robežas. Pārējie nekustamo īpašumu grupu vērtību zonējumi, kurus pielietos 2012.gada kadastrālo vērtību aprēķinā, izstrādāti laika periodā no 2008.gada līdz 2010.gadam:

- 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 2008.gadā, tiek pielietots kopš 2009.gada 1.janvāra;
- komercobjektu apbūves zonējums – izstrādāts 2009.gadā, tiek pielietots kopš 2010.gada 1.janvāra.

Inženierbūvju vērtēšanai tiek izmantots rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējums, kas izstrādāts 2010.gadā.

2.2. Zemes vērtēšanas modelis un vērtību bāzes rādītāji

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

- apbūves zemes vērtēšanas modelis;
- lauku zemes vērtēšanas modelis.

Vērtēšanas modelis konkrētai zemes vienībai tiek piemērots ievērojot vietējās pašvaldības noteikto nekustamā īpašuma lietošanas mērķi (turpmāk – lietošanas mērķis). Lauku zemes vērtēšanas 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 vērtēšanas modelis.

2.2.1. Apbūves zeme

Apbūves zemes vērtēšanas 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 jāapstiprina Vērtību bāzes noteikumos attiecīgajam gadam:

- 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 vērtēšanas 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, līdz 2012.gadam iedalās sešās kvalitātes grupās, bet meža zemes – četrās grupās. Analizējot kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgus informācijai, konstatēts, ka nepieciešams pilnveidot lauku zemes kadastrālās vērtības vērtēšanas modeli, mainot lauksaimniecībā izmantojamās zemes iedalījumu kvalitātes grupās, nodalot ļoti sliktas, ar krūmiem apaugušas ganības, kuru vērtība ir ievērojami zemāka, no zemākās kvalitātes aramzemes.

Ar Grozījumiem Vērtēšanas noteikumos noteikts, ka sākot ar 2012.gadu lauksaimniecībā izmantojamās zemes iedalās septiņās kvalitātes grupās – I kvalitātes grupu (mazāk par 20 ballēm) sadalot divās grupās (viena grupa – mazāk par 10 ballēm un otra grupa – no 10 līdz 19 ballēm). Pārējām piecām grupām dalījums starp ballēm nav mainīts, bet mainīta tikai kārtas numerācija.

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 apbūves zemes bāzes vērtību. Savukārt, lai noteiktu zemes vērtību zem zivju dīķiem un pagalmiem, aprēķinā piemēro attiecīgās vērtību zonas bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes III kvalitātes grupai (no 2012.gada IV kvalitātes grupu). Pārējo zemju (krūmi, purvi, zemes zem ūdeņiem, zemes zem ceļiem, pārējās zemes) vērtības aprēķinā piemēro III kvalitātes grupas zemes bāzes vērtību reizinātu ar koeficientu 0,2 (no 2012.gada – zemākās kvalitātes grupas (I) zemes bāzes vērtību reizinātu ar koeficientu 0,8).

2.3. Ēku vērtēšanas modeļi un vērtību bāzes rādītāji

Līdz 2012.gadam, aprēķinot ēkas kadastrālo vērtību, izvērtē tikai ēkas novietojums (vērtību zona), ēkas tips (ēkas izmantošanas veids), ēkas kopējā platība (vai atsevišķām ēkām būvtilpums) un ēkas fiziskais stāvoklis, kas noteikts ņemot vērā galveno konstruktīvo elementu (sienas, pamati, pārsegumi, jumts) fizisko stāvokli.

Vērtēšanas modelis nedod iespēju vienas zonas robežās noteikt atšķirīgas kadastrālās vērtības viena tipa ēkām ar dažādu labiekārtojumu (elektrība, kanalizācija). Tāpat modelis nedod iespēju samazināt vērtību ēkām, kurām lielu kopplatības daļu aizņem ārtelpas (terases, nojumes, balkoni) vai palīgtelpas (pagrabi, garāžas, kūtis), kā arī vienā ēkā atšķirīgi izvērtēt dažādas telpu grupas (piemēram – dzīvoklis, birojs, garāža, pagrabs) un stāva ietekmi, kas ir būtiski, lai korekti noteiktu dzīvokļu īpašumu kadastrālās vērtības, jo nekustamā īpašuma tirgus informācija uzrāda, ka dzīvojamās telpas pirmajā stāvā un īpaši pagrabstāvā ir ar daudz zemāku vērtību.

Ņemot vērā, ka dažādas izmantošanas ēkām vērtību ietekmē atšķirīgi rādītāji, līdzšinējais viens ēku vērtēšanas modelis ir pilnveidots un noteikti trīs modeļi. Ar Grozījumiem Vērtēšanas noteikumos noteikts, ka, atkarībā no ēku vērtību ietekmējošo rādītāju izvērtēšanas detalizācijas pakāpes, ēkas, ņemot vērā ēkas galveno lietošanas veidu un dzīvojamo telpu grupu esamību, 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 vērtēšanas 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 piemineklis);

Savrupmājām bāzes vērtību nosaka uz labiekārtotu ēku – ēkas iekštelpām. Ārtelpu, pagraba 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.

Pašreiz Kadastra informācijas sistēmā ir ~ 40% savrupmāju, kurām dati ievadīti tikai masveida apsekošanas rezultātā un attiecīgi nav ziņu par labiekārtojumiem un platību sadalījumiem. Lai precīzāk tiktu novērtētas šādas ēkas, izvērtējot visus savrupmāju vērtību ietekmējošos faktorus, īpašniekam reģistrētie dati ir jāsakārto. Ar grozījumu izdarīšanu Vērtēšanas noteikumos ir noteikta atvieglota kārtība, kādā īpašnieks datus Kadastra informācijas sistēmā šādām ēkām var sakārtot.

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 vērtēšanas 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 vērtēšanas modelis atbilstoši galvenajiem vērtību ietekmējošiem faktoriem paredz izvērtēt šādus rādītājus:

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

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

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

Dzīvojamās („Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1122”, „Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1121” un „Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1110” (turpmāk - dzīvojamā telpu grupa)) un komerc telpu grupas („Viesnīcas telpu grupa, kods 1211”, „Biroja telpu grupa, kods 1220”, „Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa, kods 1230”) 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 pirmo stāvu mūra mājā un kurai ir gan kanalizācija, gan sanitārtehniskais mezgls.

2.3.3. „Citu nedzīvojamo ēku” vērtēšanas modelis

„Citas nedzīvojamās ēkas” vērtēšanas 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;
- 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 0,3, ja būves fiziskais stāvoklis (nolietojums) ir 70%. Ja inženierbūves fiziskais stāvoklis aprēķināts lielāks par 70%, pieņem, ka inženierbūves fiziskais stāvoklis ir 70%.

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.

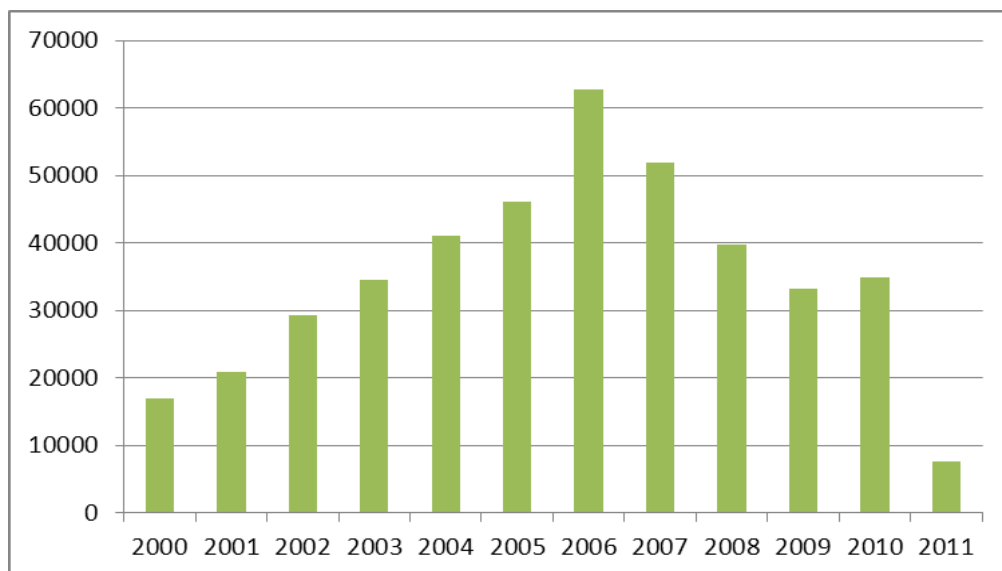
3. Nekustamā īpašuma tirgus un nepieciešamās izmaiņas kadastrālo vērtību bāzē

3.1. Nekustamā īpašuma tirgus 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.

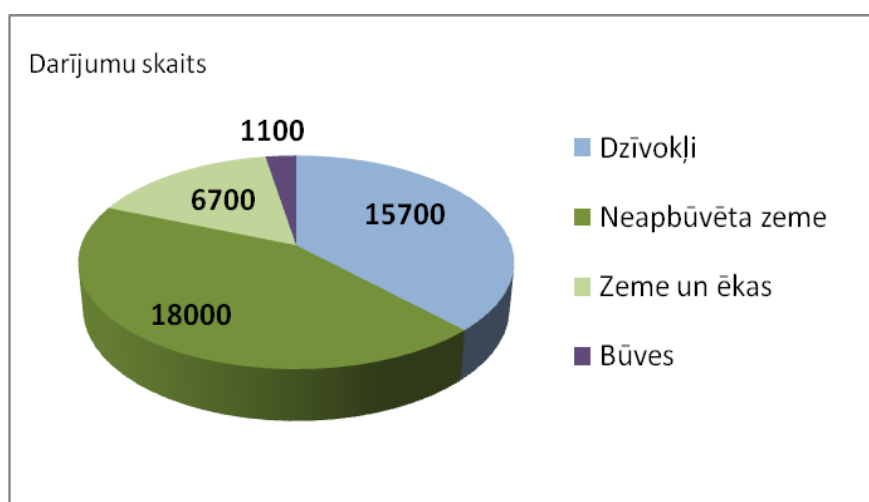
Izvērtējot uzkrāto informāciju, secināms, ka aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū 2010.gadā, salīdzinot ar 2009.gadu ir nedaudz pieaugusi, tomēr kopējais darījumu apjoms joprojām ir ievērojami zemāks par nekustamā īpašuma tirgus aktivitātes augstāko punktu (2.attēls).

2.attēls. Darījumu skaita izmaiņas



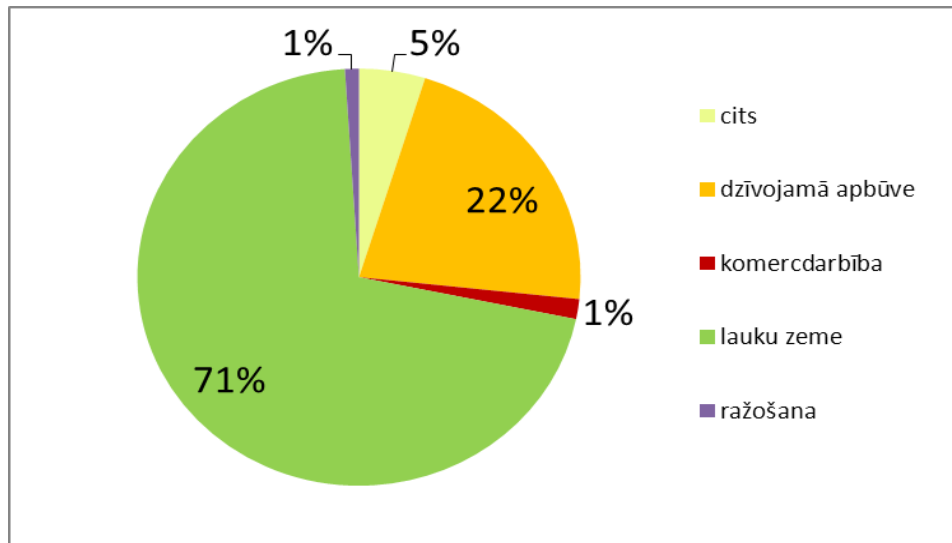
Darījumu skaits no 2010.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 1.aprīlim visā valstī ir nedaudz virs 40 000, no kuriem lielākais īpatsvars pēc darījuma objekta sastāva ir darījumi ar neapbūvētu zemi un darījumi ar dzīvokļiem (3.attēls).

3.attēls. Darījumu skaita sadalījums pēc darījuma objekta sastāva no 2010.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 1.aprīlim



Neliels aktivitātes pieaugums, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, ir dzīvokļu tirgū, savukārt visvairāk ir pieaudzis zemes darījumu skaits, kur 71% no visiem darījumiem ar neapbūvētu zemi, ir darījumi ar lauku zemēm, t.sk. lauksaimniecības zemēm, mežu zemēm (arī izcirtumiem), kas faktiski arī palielinājis kopējo darījumu skaitu 2010.gadā (4.attēls).

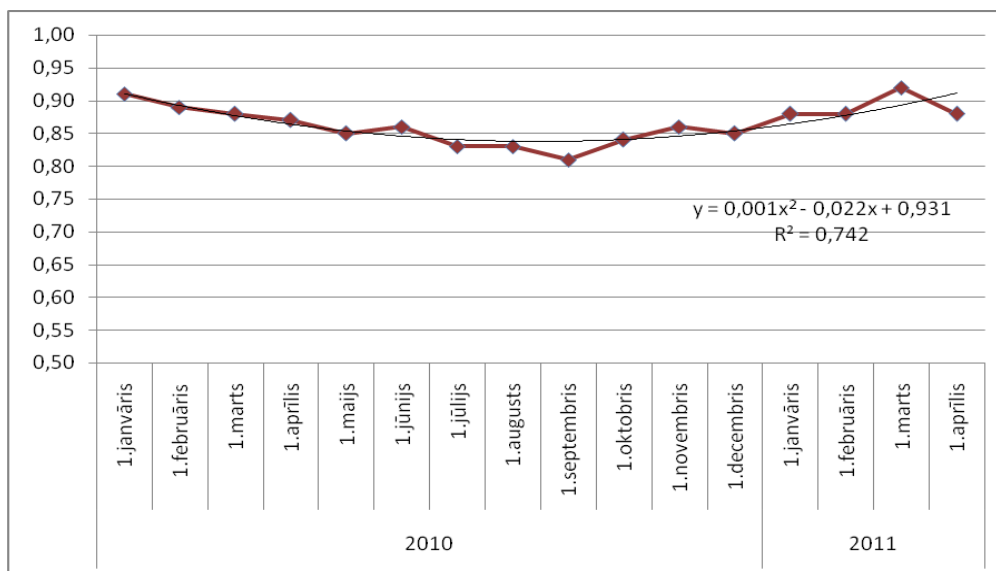
4.attēls. Darījumu ar neapbūvētu zemi skaita sadalījums pa īpašumu grupām no 2010.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 1.aprīlim



3.2. Nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņu tendences

Lai novērtētu situāciju nekustamā īpašuma tirgū, atbilstoši Vērtēšanas noteikumu 15.³ punktam, noteikti cenu indeksi attiecībā pret 2009.gada 1.pusgadu, izmantojot Kadastra informācijas sistēmās tirgus datu bāzē reģistrēto informāciju. Vidējās izmaiņas valsts mērogā redzamas 5.attēlā.

5.attēls. 2010.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence valstī attiecībā pret 2009.gada 1.pusgadu

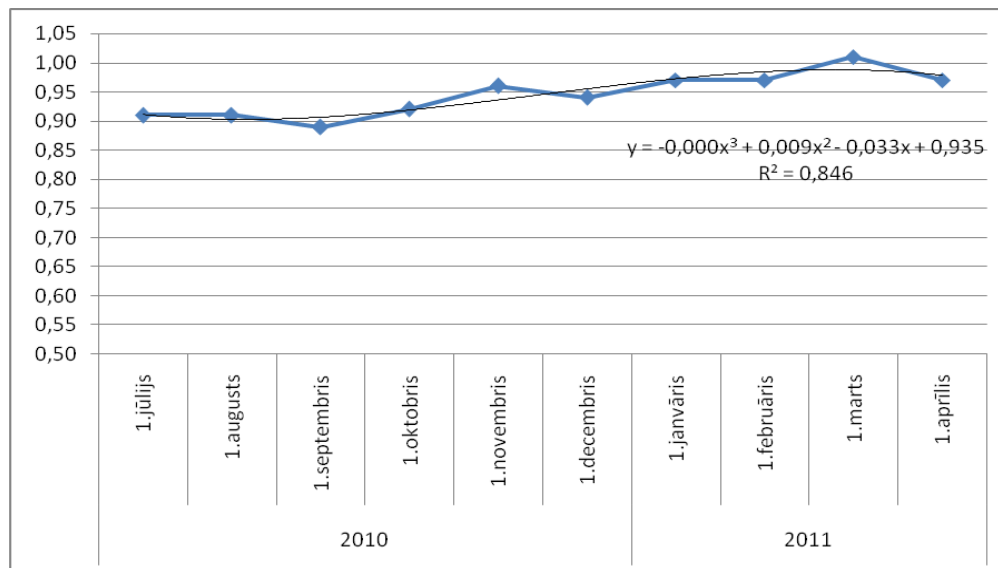


Tā kā cenu indeksi vidēji valstī tirgus cenu kritumu neuzrāda, tad izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi, nav jāveic iespējamo cenu izmaiņu prognoze uz 2012.gada janvāri.

Analizējot tirgus cenu izmaiņas pret 2009.gada 2.pusgadu – periodu, kura vērtību līmenis tika ņemts vērā, izstrādājot spēkā esošās bāzes vērtības, jāsecina, ka

nekustamā īpašuma tirgū turpinās stabilizācija – pat neliels cenu kāpums vidēji valstī ir ~ 6% (6.attēls).

6.attēls. 2010.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence valstī attiecībā pret 2009.gada 2.pusgadu

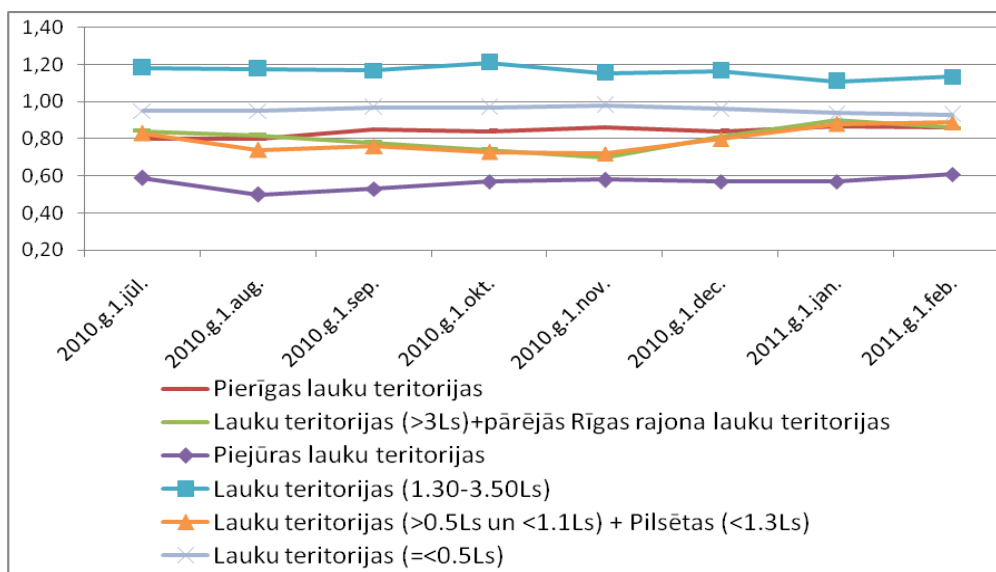


Tirgus cenu izmaiņas valsts teritorijā ir atšķirīgas, tāpēc, lai izvērtētu vai kādās teritorijās atsevišķām nekustamo īpašumu grupām nav nepieciešama bāzes vērtību aktualizācija, veikta tirgus cenu izmaiņu analīze arī pa teritoriju grupām.

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

- Republikas pilsētas:
 - Rīga;
 - Jūrmala;
 - Jelgava, Ventspils, Liepāja;
 - Daugavpils, Rēzekne, Valmiera, Jēkabpils.
- Pārējās pilsētas:
 - pilsētas, kurās individuālo dzīvojamo māju apbūves bāzes vērtība pārsniedz 5.0Ls/m² (Aizkraukle, Bauska, Cēsis, Grobiņa, Ikšķile, Baloži, Ogre, Olaine, Pāvilosta, Salaspils, Saulkrasti, Sigulda, Tukums);
 - pilsētas, kurās individuālo dzīvojamo māju apbūves bāzes vērtība ir robežās 1.0 – 5.0Ls/m² (Alūksne, Balvi, Gulbene, Kuldīga, Saldus, Brocēni, Talsi, Aizpute, Dobeles, Limbaži, Madona, Līvāni, Preiļi, Krāslava, Ludza, Salacgrīva, Valka, Smiltene, Vangaži, Baldone, Ķegums, Lielvārde);
 - pilsētas, kurās individuālo dzīvojamo māju apbūves bāzes vērtība nepārsniedz 1.3Ls/m² (piemēram, Durbe, Mazsalaca, Piltene, Auce, Aizpute, Kārsava, Subate).
- Lauku teritorijas:
 - Pierīgas lauku teritorijas („dārgās” Pierīgas pašvaldības – Ādažu, Carnikavas, Garkalnes, Mārupes, Stopiņu novadi un Babītes, Ķekavas, Salaspils, Saulkrastu pagasti);

8.attēls. 2010.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence attiecībā pret 2009.gada 1.pusgadu lauku teritorijās



Noteiktie cenu indeksi pa teritoriju grupām uzrāda samērā līdzīgas cenu izmaiņu tendences. Nedaudz atšķirīga situācija ir vērojama Jūrmalas pilsētā, kur cenu izmaiņu tendence uzrāda kāpumu. To, galvenokārt, veido pieaugošā darījumu aktivitāte jauno projektu dzīvokļu segmentā.

Papildus pirkuma darījumiem, veikta arī nomas informācijas analīze par ēkām un telpu grupām, kuru, saskaņā ar Kadastra likuma 84.pantu, sniedza 91 novads – kopumā par 2500 nomas darījumiem.

3.3. Būvniecības izmaksas

Atbilstoši Vērtēšanas noteikumu 47.punktam, ēku tipiem, kuriem darījumu skaits attiecīgajā tirgus rajonā ir mazāks par pieci, izmanto informāciju par tiešajām būvizmaksām (konkrētā ēku tipa vidējās būvmontāžas darbu izmaksas 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 2009.gada oktobra līdz 2010.gada decembrim saņemtas vairāk nekā 4000 projektu būvniecības izmaksas. Ja par attiecīgā tipa 2010.gada būvizmaksām nav ziņu,

izmantotas iepriekšējo gadu būvuzmaksas indeksējot tās ar CSP noteiktajiem būvniecības izmaksu indeksiem.

3.3.2. CSP būvniecības izmaksu indekss

Gadījumos, kad informācija par būvniecības izmaksām kādiem no būvju tipiem pieejama par agrāku laika periodu, pārejai no attiecīgā gada uz 2010.gada būvniecības izmaksām, izmantota CSP interneta mājas 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).

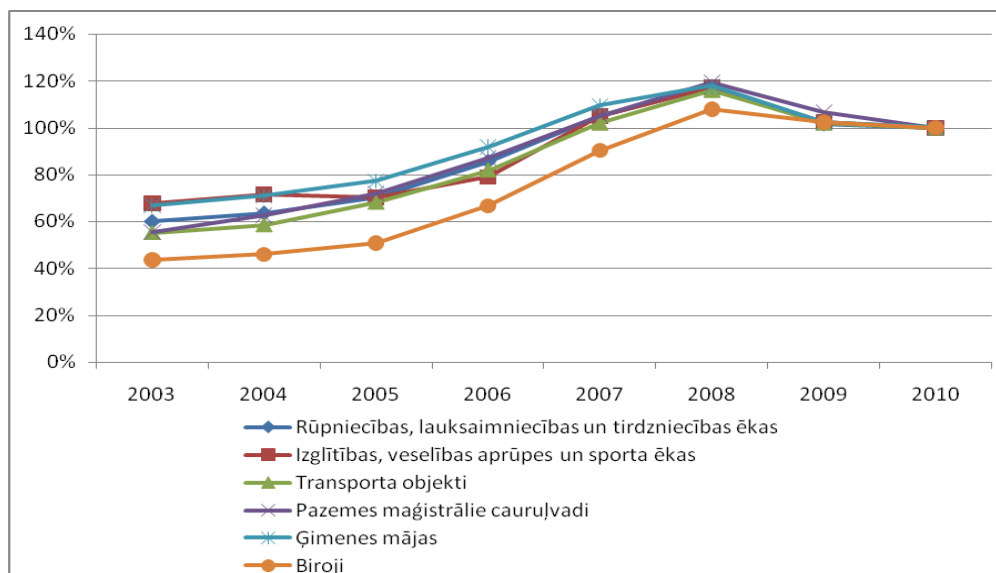
Būvju tipu bāzes vērtību noteikšanai nepieciešama informācija par būvniecības izmaksām 2010.gadā. Ņemot vērā to, ka CSP noteiktie BII ir attiecināmi pret vienu periodu (2005=100), VZD izteica būvniecības izmaksu izmaiņas uz 2010.gadu. Būvniecības izmaksu izmaiņas uz 2010.gadu VZD aprēķināja, 2010.gada attiecīgā ceturkšņa BII dalot ar attiecīgā gada attiecīgā ceturkšņa BII un aprēķinot attiecīgā gada vidējās būvniecības izmaksu izmaiņas, rezultātu izsakot procentos (9.attēls).

9.attēls. Būvniecības izmaksu izmaiņas (2010 = 100%)

Gadi	Ģimenes mājas	Biroji	Rūpniecības, lauksaimniecības un tirdzniecības ēkas	Izglītības, veselības aprūpes un sporta ēkas	Transporta objekti	Pazemes maģistrālie cauruļvadi
2010	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2009	102%	102%	102%	103%	102%	107%
2008	118%	108%	117%	117%	116%	119%
2007	110%	90%	105%	105%	102%	105%
2006	92%	67%	86%	79%	82%	87%
2005	77%	51%	70%	70%	68%	72%
2004	71%	46%	64%	72%	58%	63%
2003	67%	43%	60%	68%	55%	55%

Būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003.gada, par atskaites punktu pieņemot 2010.gadu, grafiski parādīta 10.attēlā.

10.attēls. Būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003.gada līdz 2010.gadam (attiecība pret 2010.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 analīzē 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 analīzē 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. Pareizinot 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.

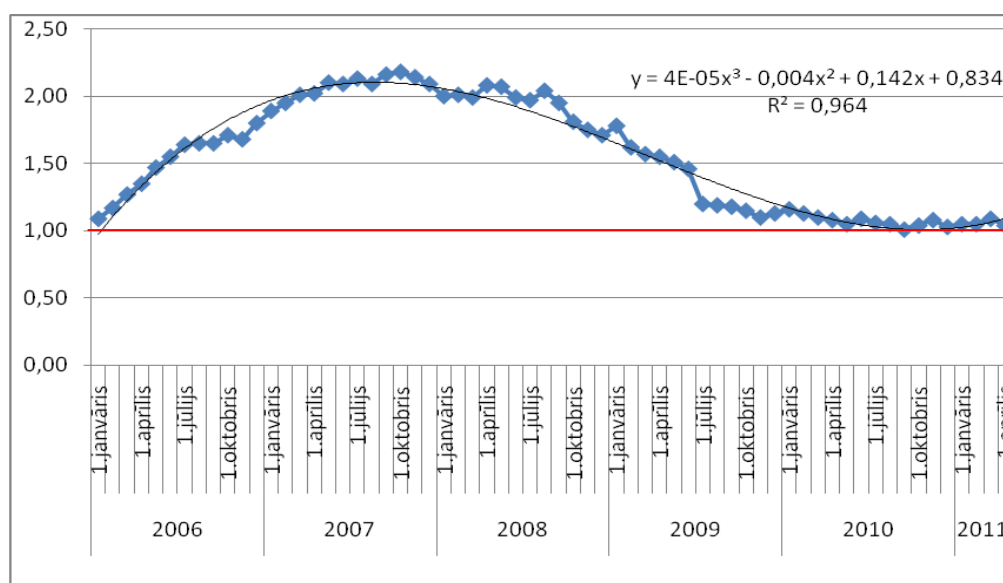
Būvniecības izmaksu un ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības noteikšanai tika analizēta:

- nekustamā īpašuma tirgus informācija par pirkumu darījumiem ar sastāvu zeme ar ēkām laika periodā no 2010.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim;
- nekustamā īpašuma tirgus izmaiņu tendence no 2005.gada līdz 2010.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 2010.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 2010.gadā atbilst 2005.gada 2.pusgada nekustamā īpašuma tirgus cenu līmenim (11.attēls).

11.attēls Nekustamā īpašuma tirgus izmaiņu tendence attiecībā pret 2005.gada 1.pusgadu



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 2010.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 2010.gada būvizmaksu, tika piemērots no CSP datiem noteiktais būvizmaksu izmaiņu indekss pārejai no 2003.gada uz 2010.gadu (12.attēls).

Ēku grupas	2003.gada būvzmaksu un ēku tipu grupu vidējo valsts 2005. – 2006.gada cenu līmeņu attiecība	Vidējās būvniecības izmaksu izmaiņas no 2003.gada uz 2010.gadu	2010.gada būvzmaksu un ēku tipu grupu vidējo valsts 2005. – 2006.gada cenu līmeņu attiecība
Viena un divu dzīvokļu mājas	1.40	1.57	0.89
Daudzdzīvokļu mājas	1.20	1.98	0.60
Komerציāla rakstura ēkas	1.24	2.40	0.52
Sabiedriskās ēkas	0.41	1.54	0.27
Rūpniecības ēkas	0.53	1.73	0.31
Lauksaimniecības ēkas	0.25	1.73	0.14
Satiksmes un sakaru ēkas	0.53	1.88	0.28
Palīgēkas	0.60	1.57	0.38

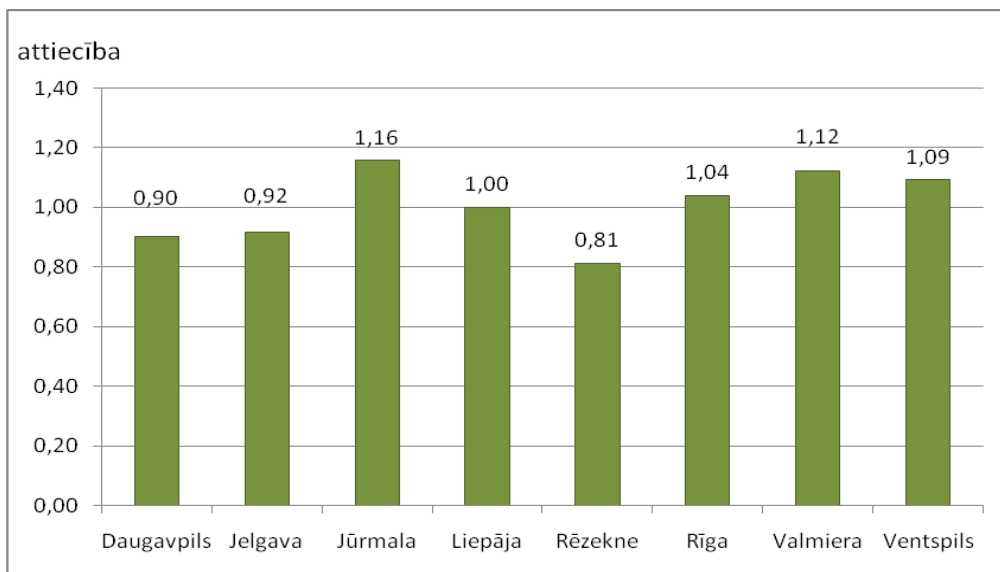
3.4. Spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma tirgus cenām

Ņemot vērā, ka spēkā esošā kadastrālo vērtību bāze tika noteikta no 2009.gada otrā pusgada nekustamā īpašuma tirgus informācijas, prognozējot to uz 2011.gada sākumu, veikta spēkā esošo bāzes vērtību un 2010.gadā reģistrēto darījumu cenu attiecību analīze. Atbilstības analīze veikta, analizējot attiecības, kas noteiktas dalot darījuma objekta kadastrālo vērtību 2011.gadam ar attiecīgā objekta darījuma summu (turpmāk – vērtību attiecība). Ja vērtību attiecība lielāka par 1.00 – kadastrālā vērtība augstāka par darījuma summu, ja zemāka par 1.00 – kadastrālā vērtība zemāka par darījuma summu.

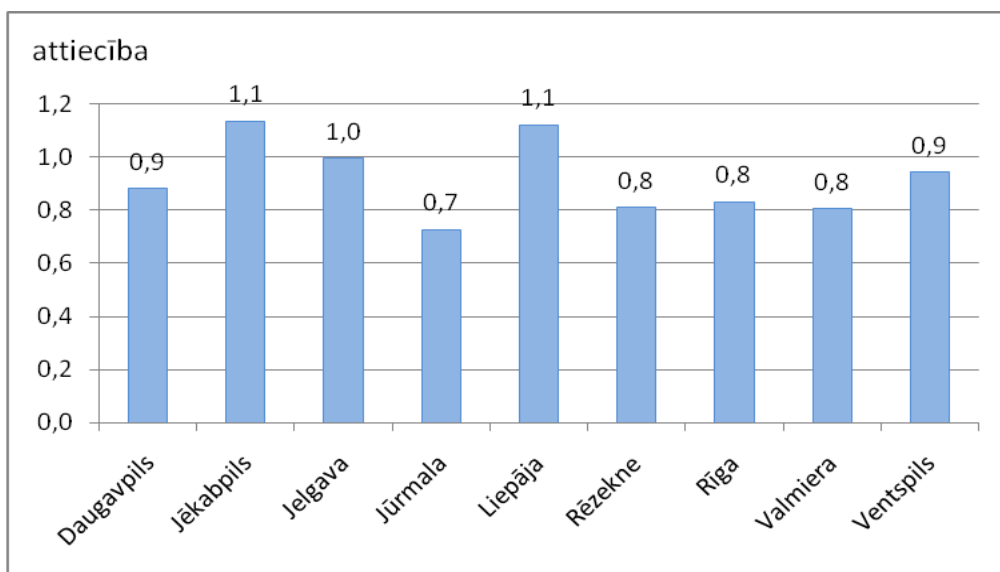
Vērtību attiecību analīze, atkarībā no darījumu skaita, veikta gan pa vērtību zonām, gan pa dažādiem īpašuma veidiem (neapbūvēta zeme, zeme kopā ar būvēm, dzīvokļi), gan pa teritoriju grupām. Lauku teritoriju un mazo pilsētu grupējums saglabāts līdzīgs kā pie cenu indeksu aprēķina, bet republikas pilsētas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

Republikas nozīmes pilsētās attiecību atbilstība ir atšķirīga darījumiem ar dažādu īpašumu sastāvu. Tā piemēram, Jūrmalā, Rīgā un Valmierā darījumi ar neapbūvētu zemi uzrāda, ka kadastrālā vērtība ir par ~ 10% augstāka nekā darījumu summas, bet savukārt dzīvokļu un zemes ēku darījumi uzrāda, ka kadastrālā vērtība ir ~10 – 20 % zemākas, kas norāda uz to, ka zemes vērtības būtu samazināmas, bet ēku palielināmas. Izmaiņu veikšanai, protams, jāveic detāla analīze pa vērtību zonām. Savukārt tādās pilsētās, kā Rēzekne un Daugavpils zemes darījumi uzrāda, ka kadastrālās vērtības joprojām ir zemākas nekā darījuma summas, kas nozīmē, ka iepriekš veiktā kadastrālo vērtību prognoze uz 2011. gadu ir bijusi pārāk piesardzīga. 2010.gada darījuma summas attiecība ar 2011.gada kadastrālo vērtību republikas pilsētās pa darījumu grupām apkopotas 13., 14. un 15.attēlos.

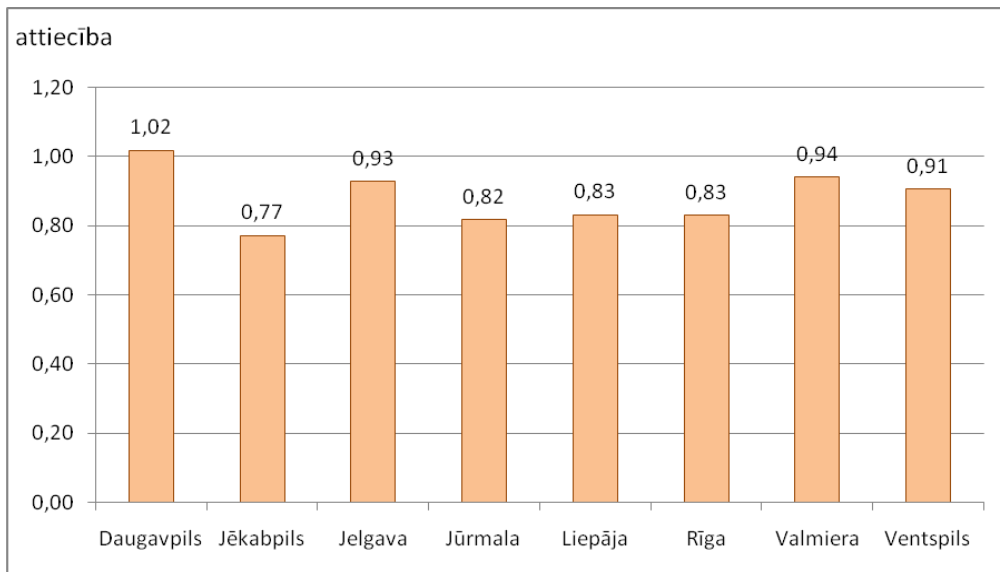
13.attēls. Neapbūvētas individuālo māju apbūves zemes vērtību attiecības republikas pilsētās



14.attēls. Dzīvokļu vērtību attiecības republikas pilsētās

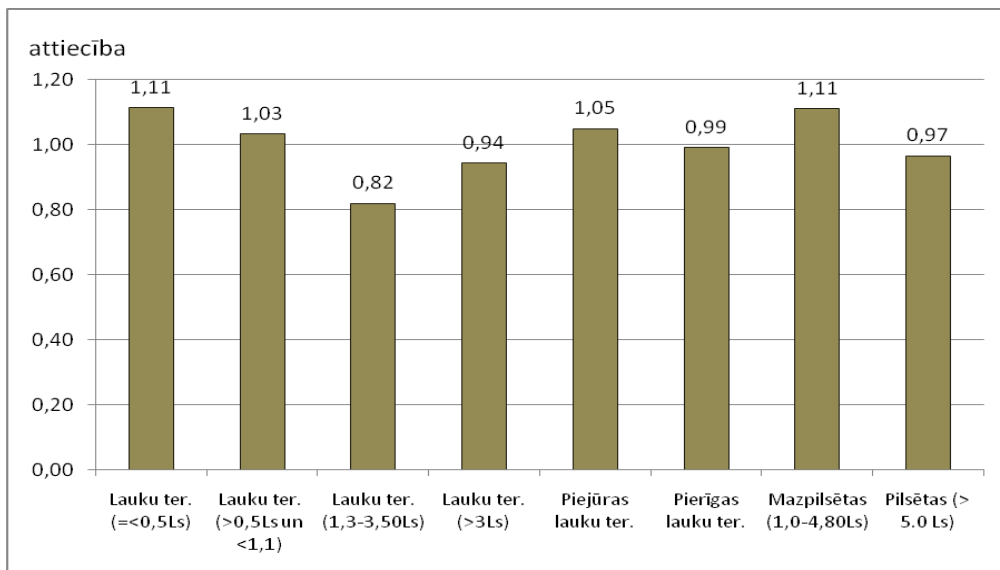


15.attēls. Zemes ar ēkām vērtību attiecības republikas pilsētās

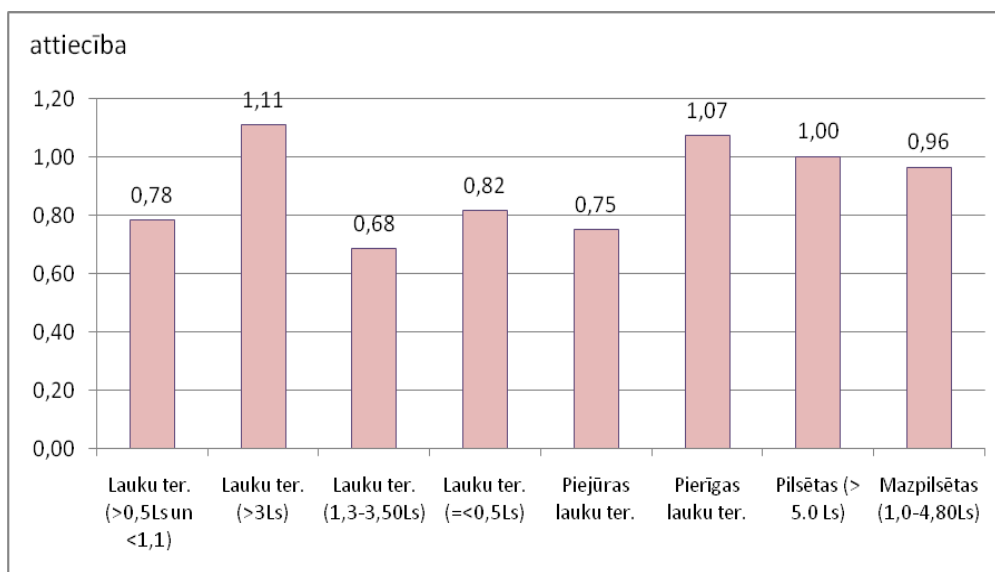


Lauku teritoriju un mazpilsētu teritoriju grupās vērtību attiecības uzrāda, ka jāizvērtē zemes vērtību līmeņi mazpilsētās un piepilsētu zonās. Ēku kadastrālās vērtības lielākajā lauku teritorijas daļā ir zemākas nekā darījumu summa. 2010.gada darījuma summas attiecība ar 2011.gada kadastrālo vērtību lauku teritorijās un mazpilsētās pa darījumu grupām apkopotas 16. un 17.attēlos.

16.attēls. Neapbūvētas individuālo māju apbūves zemes vērtību attiecības lauku teritorijās un mazajās pilsētās



**17.attēls. Zemes ar ēkām vērtību attiecības
lauku teritorijās un mazajās pilsētās**



4. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa

4.1. Nekustamo īpašumu grupas raksturojums un izmaiņas vērtību zonējumā

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, četrus un piecus 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;

- Saimniecības ēkas, pagrabi un kūti ar kopējo platību līdz 60 m² (ieskaitot) un sabiedriskās tualetes;
- Individuālās garāžas;
- Šķūņi un siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m² (ieskaitot) un citas palīgēkas;
- Nojumus ar metāla vai mūra balstiem un pamatnes cieto segumu;
- Nojumus.

Pēc Grozījumiem Vērtēšanas noteikumos un vērtēšanas modeļu pilnveidošanas, 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. Saskaņā ar Vērtēšanas noteikumos noteikto vērtību zonējumu izstrādes ciklu, uz 2012.gadu tiek pārskatītas dzīvojamo māju apbūves vērtību zonu robežas. Pašreiz spēkā esošais vērtību zonējums apstiprināts 2007.gadā un sastāv no 1302 vērtību zonām. Spēkā esošais zonējums tika izstrādāts laikā, kad bija ļoti strauja ekonomiskā izaugsme un aktīva būvniecība. Tika projektēti un attīstīti jauni ciemati un būvētas gan individuālās gan daudzdzīvokļu mājas. Pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem laika periodā no 2007. – 2010.gadam uzbūvēto dzīvojamo māju platība sastāda gandrīz 3.4 miljoni m². Sākoties ekonomiskajai krīzei un būvniecībai strauji samazinoties, daudzi uzsāktie projekti palikuši dažādās daļējas attīstības stadijās. Salīdzinot ar 2007.gadu ir būtiski mainījusies arī dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu pieprasījuma – piedāvājuma struktūra. Četru gadu laikā notikušās izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū un teritoriju attīstībā ir radījušas būtisku ietekmi uz dzīvojamās apbūves vērtību zonējumu un radījušas nepieciešamību vērtību zonas sadalīt sīkāk, nodalot attīstītās un pieprasītākās (vērtīgākās) teritorijas no neattīstītajām teritorijām un otrādi.

Jaunajā vērtību zonējumā valstī izdalītas 223 jaunas zonas un uz 2012.gadu dzīvojamo māju apbūves zonējumā kopā ir noteiktas 1525 vērtību zonas. Zonu skaits pieaudzis lielajās pilsētās, piemēram, Rīgā noteiktas 26 jaunas zonas, palielinot iepriekšējo 74 zonu skaitu uz 100 zonām, Jūrmalā 46 zonu vietā izdalītas 51 vērtību zona. Būtiskas zonu skaita izmaiņas ir Pierīgas pašvaldību teritorijās, kur jaunie ciemati un to infrastruktūra četru gadu laikā iepriekšējās zonas ietvaros ir attīstījusies atšķirīgi. Lielākais jauno zonu skaits ir tādās pašvaldībās kā, Garkalnes novads, kur bijušo 11 zonu vietā izdalītas 20 zonas, Ķekavas novads – 14 zonu vietā izdalītas 25 zonas, Mārupes novads – 5 zonu vietā izdalītas 17 zonas. Zonu skaits pieaudzis arī no Rīgas tālākos novados, kur pamatā lauku pašvaldībās no kopējās pagasta teritorijas ir izdalīti ciemati. Ja arī zemes vērtības lauku teritorijās no jauna izdalītajās zonās ir samērā līdzīgas, tad ēku vērtības, un īpaši dzīvokļu vērtības ir atšķirīgas. Lauku teritorijās visvairāk jaunās zonas ir izdalītas tādos novados kā piemēram, Alūksnes novads (no 20 uz 30 zonām), Kuldīgas novads (no 22 uz 30 zonām), Smiltenes novads (no 14 uz 23 zonām).

4.2. Zemes vērtību bāze

4.2.1. Bāzes vērtības, standartplatības un korekcijas koeficienti

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.

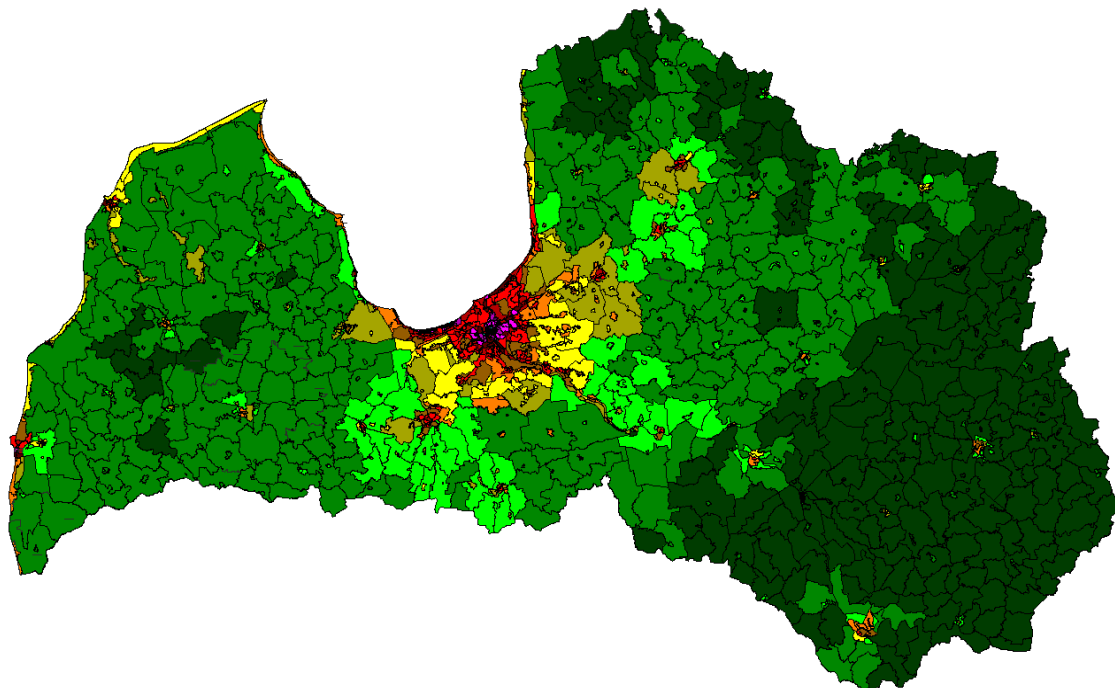
Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.20 Ls/m² līdz 350.00 Ls/m² (Vecrīga). No tipiskajām individuālās apbūves teritorijām maksimālās zemes bāzes vērtība ir Jūrmalā, Majoros (piejūras teritorija ar pirmo apbūves līniju) – 100.00 Ls/m², savukārt, Rīgā – Mežaparkā – 55.00 Ls/m². 18.attēlā parādīts minimālo un maksimālo bāzes vērtību salīdzinājums Rīgā, Jūrmalā un pārējā valsts teritorijā.

18.attēls. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazoni valstī

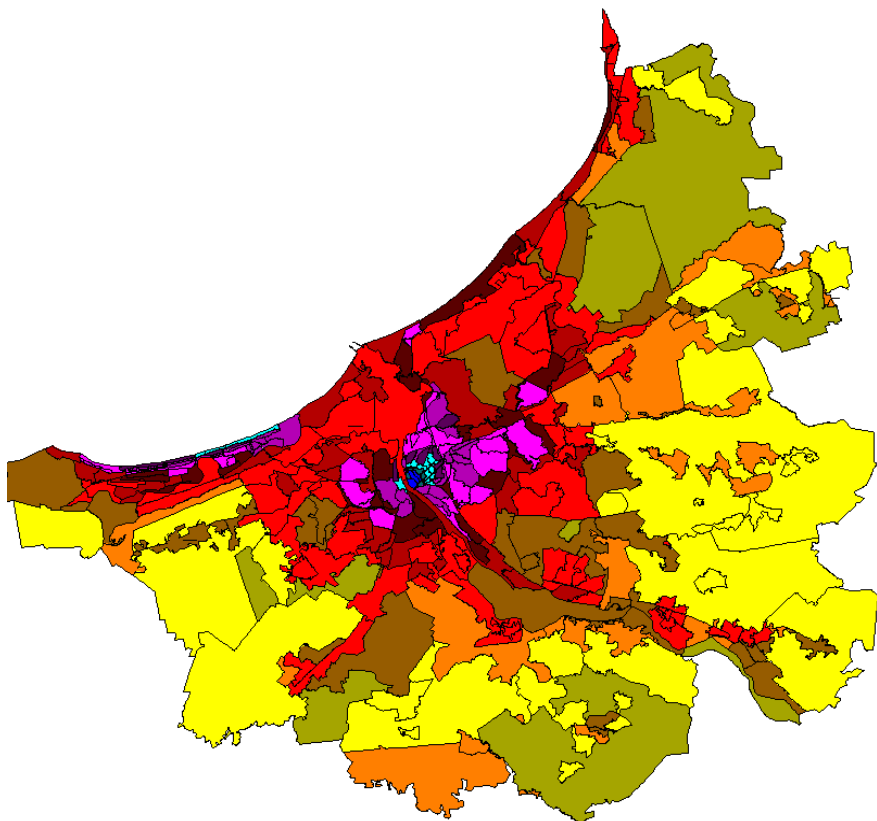
Teritorija	2011.gads	2012.gads	2011.gads	2012.gads
	Minimālā BV Ls/m ²		Maksimālā BV Ls/m ²	
Rīga	6.00	4.50	350.00	350.00
Jūrmala	3.50	3.50	100.00	100.00
Pārējā valsts teritorija	0.20	0.20	26.00	22.00

19.attēlā parādīts valsts sadalījums, savukārt, 20.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem individuālās apbūves zemes bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 16 vērtību intervālos (21.attēls).

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



20.attēls. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



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

Ls/m ²	
0,20-0,30	9,00-12,00
0,35-0,55	14,00-18,00
0,60-0,80	20,00-28,00
0,90-1,20	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	280,00-350,00

Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes lietošanas mērķu grupas lietošanas mērķiem zemes bāzes vērtības noteiktas atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus datu analīzē konstatētajām likumsakarībām starp vērtībām pie dažādas zemes izmantošanas.

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

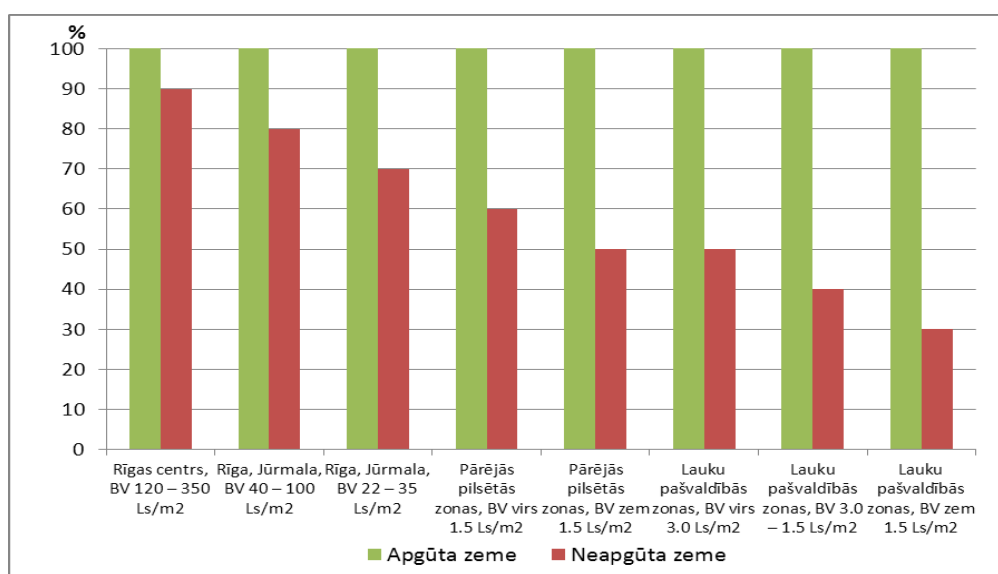
- lietošanas mērķa „Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” zemes vērtību līmenis gan pilsētās, gan lauku teritorijās ir vienāds ar individuālās apbūves zemes vērtību līmeni;
- lietošanas mērķa „Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” zemes vērtību līmenis pilsētās pārsvarā ir par 15% augstāks nekā lietošanas mērķim „Individuālo dzīvojamo māju apbūve”;
- lietošanas mērķa „Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve” zemes vērtību līmenis pilsētās ir par 10% augstāks 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% augstāks nekā individuālās apbūves zemei;
- pārējās lauku teritorijās, ņemot vērā apbūves raksturu, daudzdzīvokļu māju apbūves zemes vērtības ir vienādas ar individuālās apbūves zemes vērtību līmeni.

Ar 2011.gada 8.februāra grozījumiem Ministru kabineta noteikumos Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” lietošanas mērķu klasifikators papildināts ar jauniem lietošanas mērķiem, kas nosakāmi neapgūtai apbūves zemei (nav izbūvēta infrastruktūra – nav piebraucamā ceļa un elektrības pieslēguma iespējas bez papildus elektrolīnijas vai transformatora apakšstacijas izbūves). Lai jaunus lietošanas mērķus varētu izmantot kadastrālajā vērtēšanā jau sākot ar 2011.gadu, Vērtēšanas noteikumos tika noteikts, ka līdz 2012.gada 1.janvārim neapgūtas apbūves zemes lietošanas mērķiem kadastrālās vērtības aprēķinā piemēro 50% samazinājumu no attiecīgā lietošanas mērķa zemes bāzes vērtības visās zonās. Analizējot padziļināti nekustamā

īpašuma tirgus informāciju par apgūtas un neapgūtas apbūves zemes vērtību savstarpējām sakarībām 2012.gada kadastrālo vērtību bāzes izstrādes ietvaros, konstatēts, ka 50% samazinājums neapgūtai apbūves zemei attiecībā pret apgūto ir Pierīgas lauku teritorijās, pilsētu nomalēs, mazpilsētās. Savukārt pilsētās ar augstu vērtību līmeni un salīdzinoši blīvāku apbūvi, neapgūtas apbūves zemes vērtības samazinājums attiecībā pret apgūto ir mazāks, savukārt lauku pašvaldībās ievērojami lielāks.

Ņemot vērā noteiktās sakarības pilsētu un lauku teritorijās un ievērojot apgūtas zemes vērtību līmeņus, neapgūtas apbūves zemes bāzes vērtības noteiktas ar 10 – 70% samazinājumu attiecībā pret apgūtā lietošanas mērķa zemes bāzes vērtību (22.attēls):

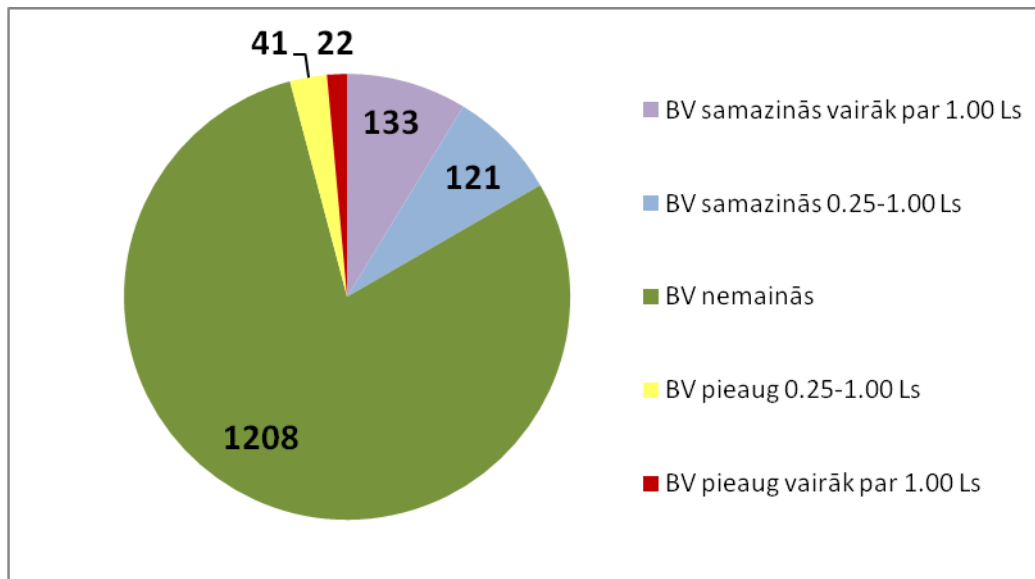
22.attēls. Neapgūtas apbūves zemes bāzes vērtības samazinājums attiecībā pret apgūtu apbūves zemi (%)



4.2.2. Bāzes vērtību izmaiņu raksturojums

No 1525 vērtību zonām 1208 zonās individuālās apbūves zemes bāzes vērtības salīdzinājumā ar spēkā esošajām praktiski nemainās (izmaiņas +/- 0.05 – 0.20 Ls robežās). 121 vērtību zonās zemes bāzes vērtību samazinājums ir robežās no 0.25 Ls līdz 1.00 Ls. Bāzes vērtību samazinājums, kas pārsniedz 1.00 Ls, ir 133 vērtību zonās. Zemes bāzes vērtību pieaugums kopumā ir 63 zonās – 41 zonās pieaugums ir līdz 1.00 Ls, bet 22 pieaugums ir lielāks. 23.attēlā parādīts dzīvojamo māju apbūves zonējuma vērtību zonu skaits atkarībā no individuālās apbūves zemes bāzes vērtību izmaiņu apmēra valsts mērogā.

**23.attēls. Individuālās apbūves zemes
bāzes vērtību izmaiņas (Ls) vērtību zonās**

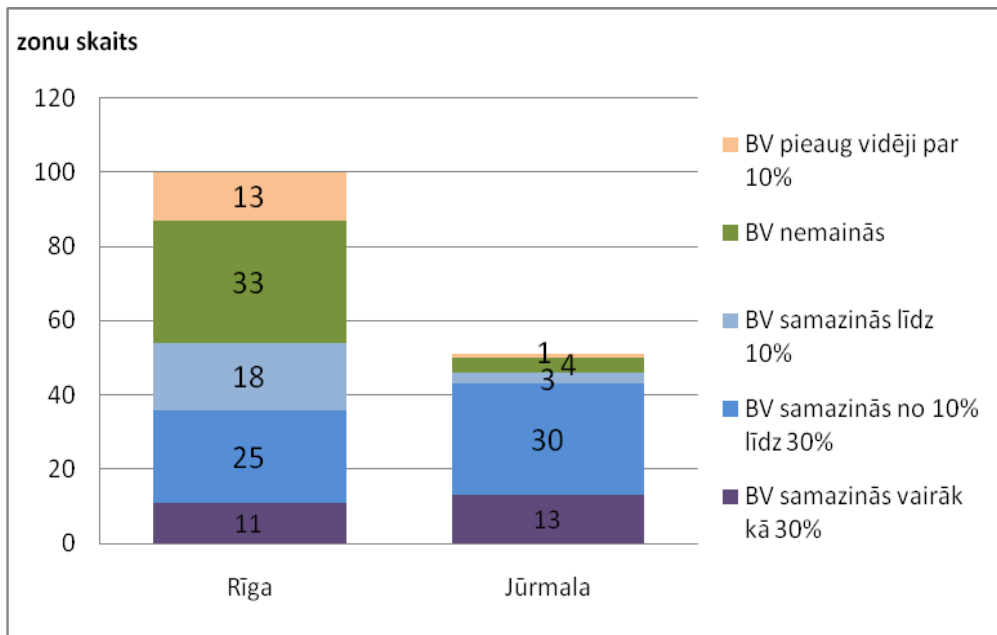


Galvenie zemes bāzes vērtību izmaiņu iemesli:

- vērtība samazinās:
 - o izdalot jaunu vērtību zonu, nodalot mazāk attīstītu teritoriju;
 - o esošās vērtību zonas robežās, atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai.
- vērtība palielinās:
 - o izdalot jaunu vērtību zonu, nodalot attīstītāku teritoriju;
 - o esošās vērtību zonas robežās, atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai un kurās zemes bāzes vērtības iepriekšējā laika periodā noprognozētas par zemu.

24. un 25.attēlā parādīts dzīvojamo māju apbūves zonējuma vērtību zonu skaits atkarībā no individuālās apbūves zemes bāzes vērtību izmaiņu apmēra republikas nozīmes pilsētās.

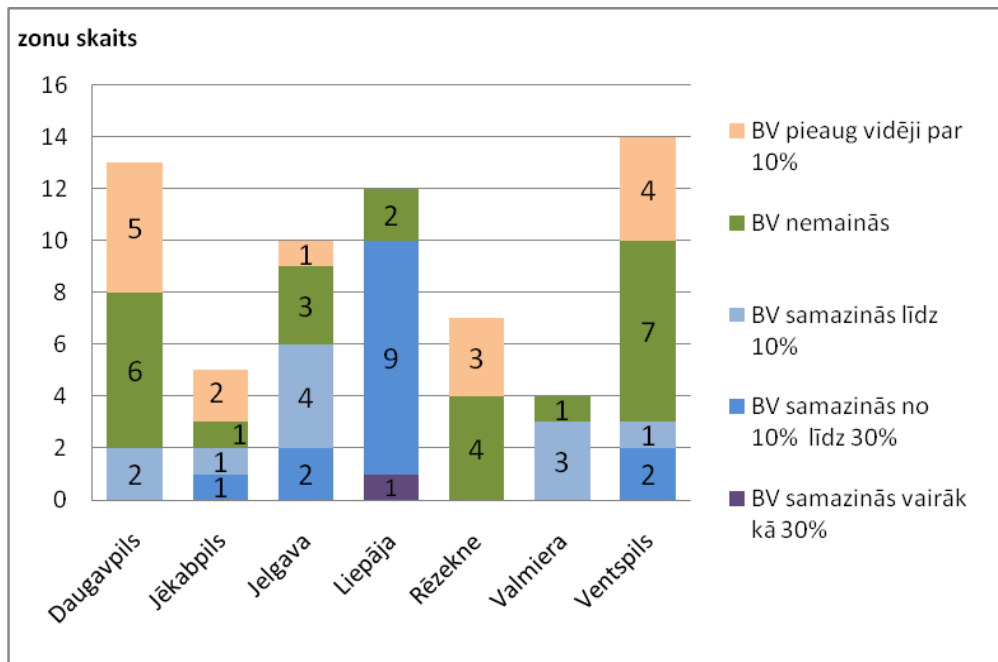
24.attēls. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību izmaiņas (%) Rīgas un Jūrmalas vērtību zonās



Jūrmalā lielākie individuālās apbūves zemes bāzes vērtības pieaugumi ir, piemēram, Majoros pirmajā apbūves līnijā gar jūru, kur sašaurinātas spēkā esošās zonas nodalot ekskluzīvākos īpašumus no pārējās teritorijas, savukārt, lielākie bāzes vērtību samazinājumi ir, piemēram, Viņķu purva apkaimē un Valteros.

Rīgā – attiecīgi lielākie pieaugumi ir, piemēram, Anniņmuižas apkārtnē, izdalot dzīvošanai pievilcīgu teritoriju, savukārt, lielākie samazinājumi ir Mežaparka daļā, kur izdalīta vērtību zona gar jaunbūvējamo Austrumu maģistrāli, un Ulmaņa gatves/Lielirbes ielas krustojuma apkārtnē, nodalot ielai piegulošo un dzīvošanai mazāk piemēroto teritoriju.

25.attēls. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību izmaiņas (%) pārējās republikas nozīmes pilsētās vērtību zonās

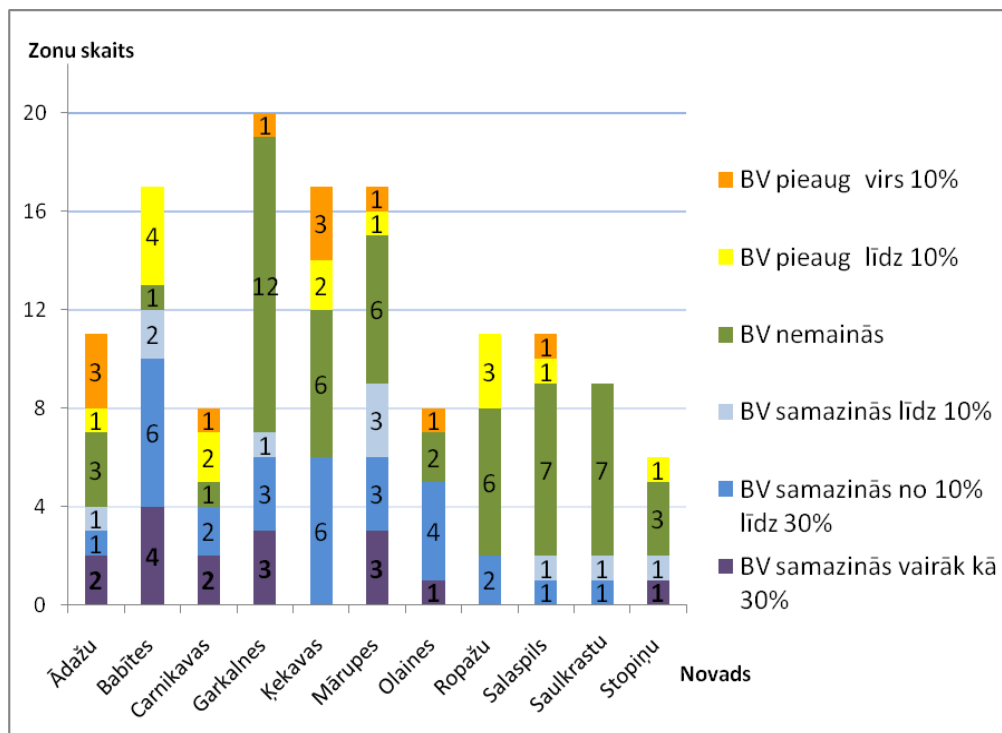


Pārējās lielākajās Latvijas pilsētās individuālās apbūves zemes bāzes vērtības pieaugumi procentuāli un naudas izteiksmē ir būtiski mazāki, salīdzinot ar Rīgu un Jūrmalu. Daugavpilī neliels pieaugums ir Mežciema un Vizbuļu rajonos, Jēkabpilī – Bebru rajonā, Jelgavā – Tērvetes ielas rajonā pie Svētes upes, Rēzeknē un Ventspilī – vecpilsētu rajonos. Liepājā un Valmierā individuālās zemes bāzes vērtības nepalielinās.

Lielākie samazinājumi bāzes vērtībās no pārējām republikas pilsētām atsevišķās zonās ir Jelgavā – Depo rajonā, Liepājā – plašākā teritorijā – gan centra tuvumā, gan Karostas rajonā, Ventspilī – Kurpniekiemā un Žāžciemā. Pārējās pilsētās samazinājumi ir nelieli. Valmierā – Burkānciema rajonā, Daugavpilī – Ruģeļu rajonā, Jēkabpilī – pilsētas centrā. Rēzeknē individuālās zemes bāzes vērtības nesamazinās nevienā no vērtību zonām.

No Pierīgas novadiem būtiskākie vērtību pieaugumi ir Ādažu novada Āņos un Iļķenē pie Gaujas upes, kur paplašināta esošā vērtību zona saistībā ar Ādažu poligona militārās teritorijas nodalīšanu, kā arī Carnikavas novada Garezeros, kur ir izdalīta piejūras zona ietverot Piejūras dabas parka teritoriju. Savukārt būtiskākie samazinājumi – Stopiņu novada Sauriešu teritorijā, kas atrodas karsta izplatības areāla pazeminātas noturības teritorijā, kā arī Garkalnes novada purvainajā teritorijā Sunīšu ezera apkaimē. 26.attēlā parādīts dzīvojamo māju apbūves zonējuma vērtību zonu skaits atkarībā no individuālās apbūves zemes bāzes vērtību izmaiņu apmēra Pierīgas novados.

26.attēls. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību izmaiņas (%) Pierīgas novadu lauku teritoriju vērtību zonās



Pārējās lauku teritorijās bāzes vērtību pieaugumi ir pamatā izdalītajos pagastu centros un atsevišķās piepilsētās zonās un zonās, kas izdalītas pievilcīgās teritorijās, piemēram, ūdeņu tuvumā. Savukārt individuālo bāzes vērtību samazinājumi ir gaidāmi daudzās pagasta teritorijās ārpus ciematiem, kā arī no jūras attālākajās zonās piejūras lauku teritorijās.

No pilsētām lielākie individuālo apbūves zemes bāzes vērtību pieaugumi ir, piemēram, Limbažu, Salaspils un Siguldas atsevišķās teritorijās, kur nodalītas pievilcīgas un apgūtas teritorijas no plašākas zonas. Savukārt lielākie samazinājumi – Tukuma, Olaines, Pāvilostas un Aizkraukles atsevišķās teritorijās.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves zemes lietošanas mērķu zemes bāzes vērtību izmaiņas ir attiecīgi proporcionālas individuālās apbūves zemes vērtību izmaiņām, ievērojot iepriekš minētās lietošanas mērķu savstarpējās likumsakarības. Attiecīgi lielākie zemes bāzes vērtību samazinājumi daudzdzīvokļu lietošanas mērķu zemēm ir tādās pilsētās kā Rīga, Jūrmala un Liepāja un vērtību samazinājums ietekmēs arī nomas maksas apmēru tā sauktajos „piespiedu nomas” gadījumos, kad nomas maksa noteikta kā 6% maksājums no kadastrālās vērtības.

Savukārt lietošanas mērķiem „Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme” un „Neapgūta daudzdzīvokļu māju apbūves zeme” 2012.gadā samazinājums, pretstatā 2011.gada 50% samazinājumam, visās zonās noteikts 10 – 70% apmērā attiecībā pret apgūtā lietošanas mērķa zemes bāzes vērtību (22.attēls).

4.3. Ēku vērtību bāze

4.3.1. Bāzes vērtības, standartapjomi un korekcijas koeficienti

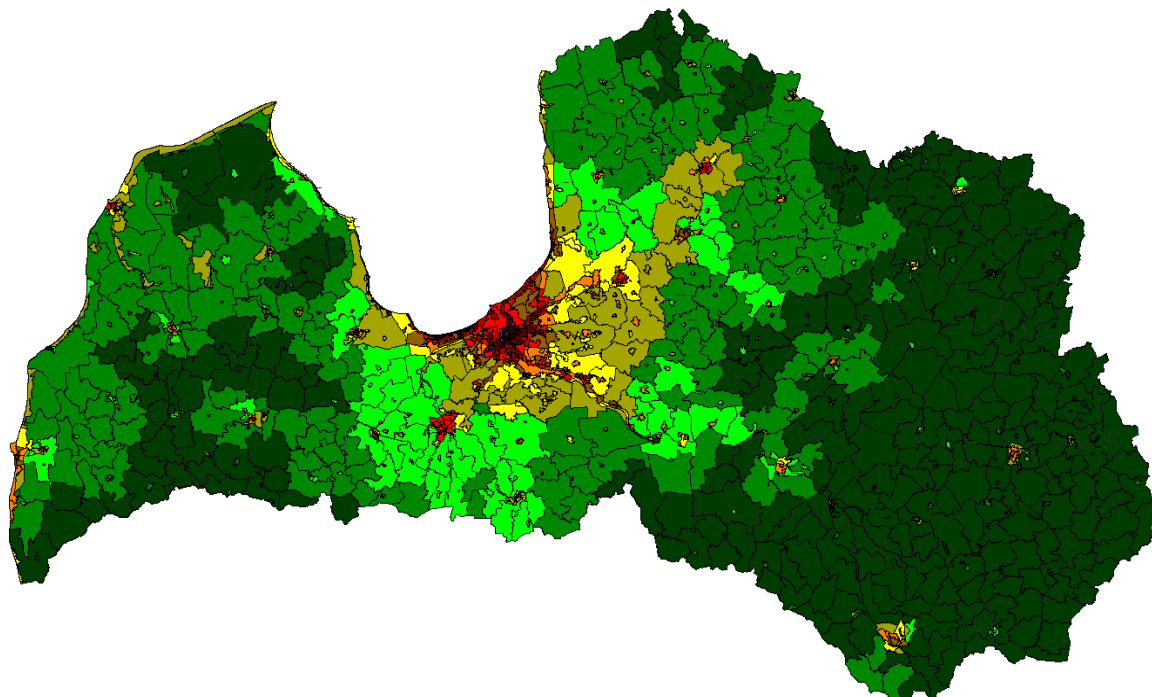
Tāpat kā zemei, arī ēkām bāzes vērtības tiek noteiktas visiem ēku tiem. Saistībā ar Grozījumiem Vērtēšanas noteikumos, kas paredz no 2012.gada mainīt individuālo dzīvojamo un daudzfunkcionālo, t.sk. daudzdzīvokļu ēku vērtēšanas modeļus, būtiski mainījusies arī bāzes vērtību izstrāde šo grupu objektiem. Ja līdz grozījumiem, individuālo dzīvojamo ēku bāzes vērtības tika noteiktas vadoties pēc tipiskākā objekta attiecīgajā vērtību zonā, tad pēc grozījumu izdarīšanas – bāzes vērtība jānosaka labiekārtotas ēkas iekštelpām. Savukārt daudzfunkcionālo ēku gadījumā – ja iepriekš bāzes vērtība bija jānosaka ēkai, tad pēc grozījumiem – bāzes vērtība jānosaka galvenajām daudzfunkcionālo ēku veidojošo labiekārtotu telpu grupu, t.sk. dzīvojamo telpu grupu iekštelpām.

Standartapjoms un vērtību samazinošais korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, atbilstoši Vērtēšanas noteikumiem no 2012.gada tiks piemēroti tikai ēkām, kurām Kadastra informācijas sistēmā dati ir reģistrēti nepilnā apjomā – ārējās apsekošanas jeb nepilnās tehniskās inventarizācijas rezultātā. Standartapjoms un vērtību samazinošais korekcijas koeficients ēku tiem: „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. Standartapjoms un vērtību samazinošais korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, mainīti netiek.

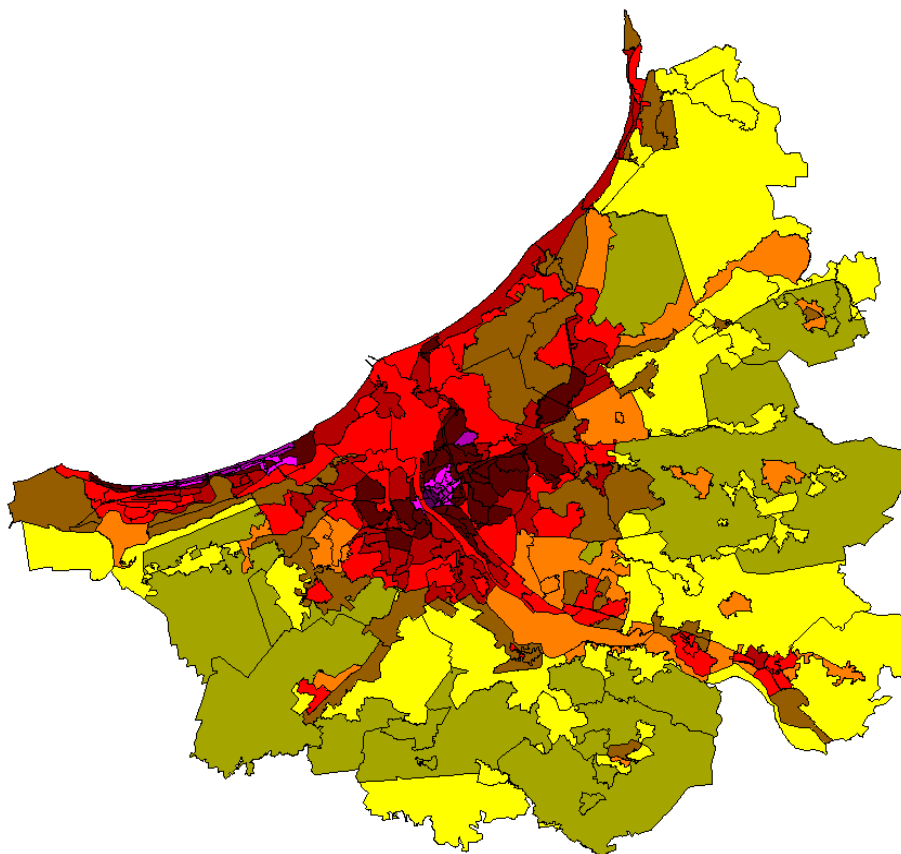
Ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra – koka ārsienām” (turpmāk – individuālās dzīvojamās mājas) bāzes vērtību diapazons valstī ir no 30.00 Ls/m² līdz 500.00 Ls/m² (Vecrīga). No tipiskajām individuālās apbūves teritorijām maksimālās bāzes vērtība, tāpat kā zemei ir Jūrmalā, Majoros (piejūras teritorija ar pirmo apbūves līniju) – 400.00 Ls/m², savukārt, Rīgā – Mežaparkā – 350.00 Ls/m².

27.attēlā parādīts valsts, savukārt, 28.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem individuālās dzīvojamo māju bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 13 vērtību intervālos (29.attēls).

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



28.attēls. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



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

Ls/m²

■ 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	■ 350,00-400,00
■ 100,00-110,00	■ 400,00-500,00
■ 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:

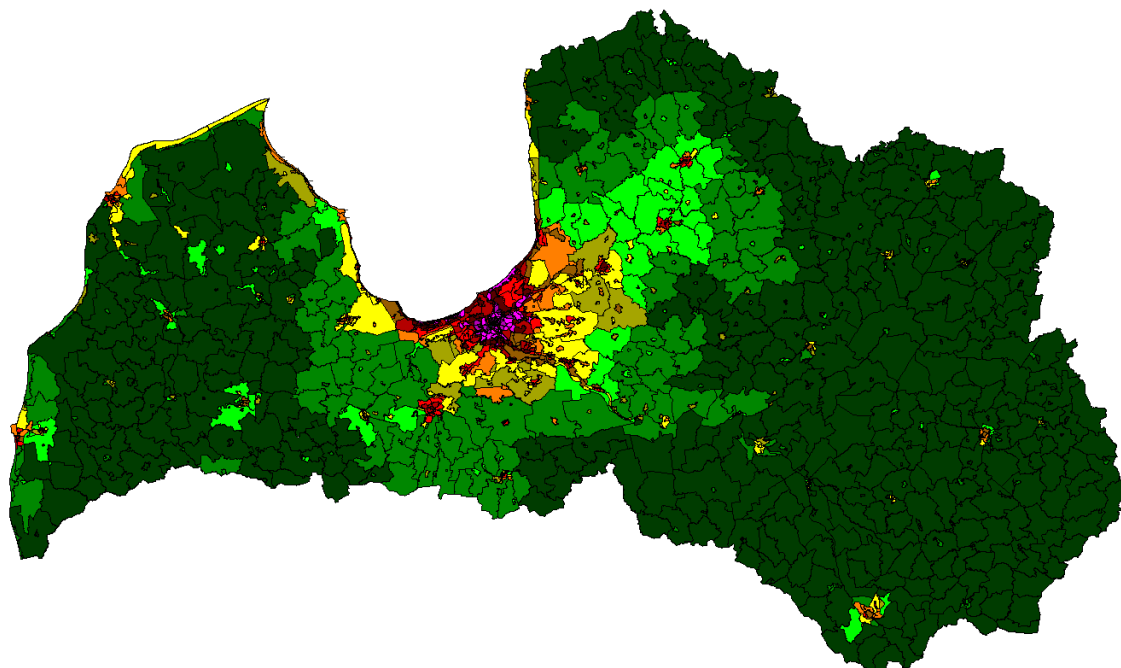
- ēku tipu „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m²” un „Dvīņu, rindu un atsevišķu divdzīvokļu mājas” vērtības ir aptuveni 10% zemākas nekā individuālo dzīvojamo māju vērtības;
- ēku tipa „Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m² (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 600.00 Ls/m² (Vecrīga).

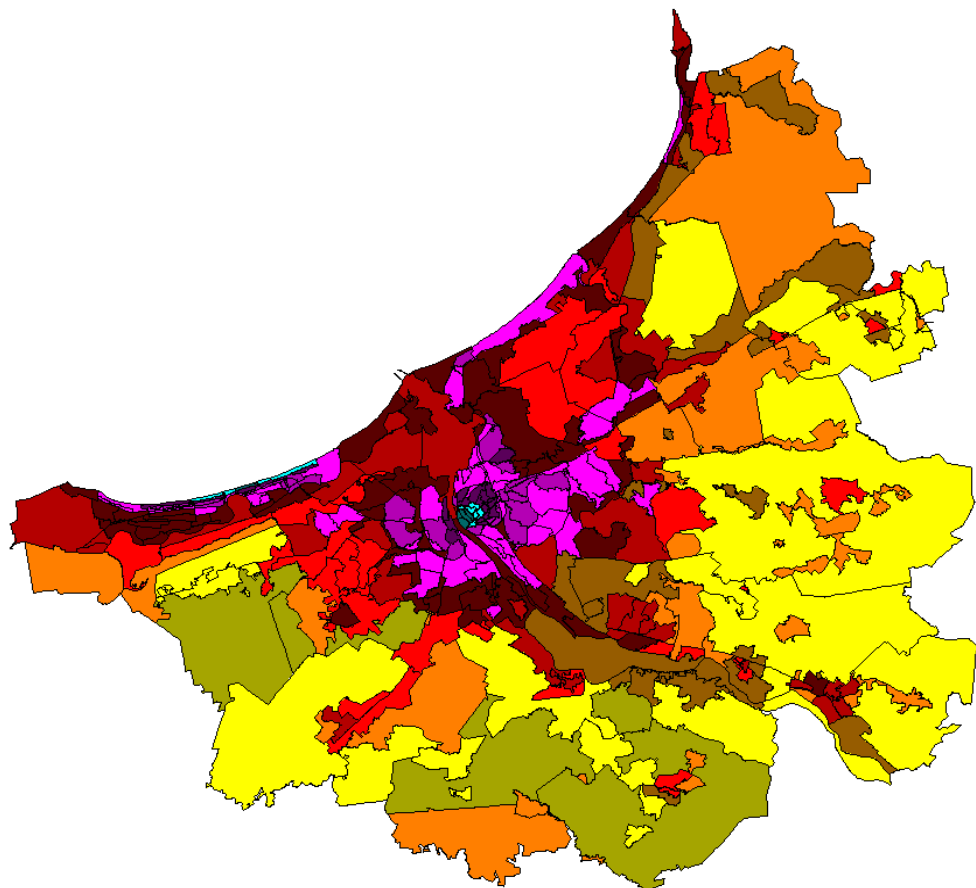
Ēku tipa „Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas” bāzes vērtības ir līdz 20% zemākas nekā dzīvojamās telpu grupas bāzes vērtības, jo ēku tipa bāzes vērtība tiks izmantota vērtības noteikšanai daudzdzīvokļu mājai, kas nav sadalīta telpu grupās un – attiecīgi ar šo bāzes vērtību tiek novērtētas ne tikai dzīvojamās 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 500.00 Ls/m² (Vecrīga).

30.attēlā parādīts valsts, savukārt, 31.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 15 vērtību intervālos (32.attēls).

*30.attēls. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību
valsts pārskata karte*



*31.attēls. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību
Rīgas reģiona pārskata karte*



32.attēls. Dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtības (Ls/m²)

Ls/m²

■ 20,00-25,00	■ 160,00-180,00
■ 30,00-35,00	■ 200,00-225,00
■ 40,00-45,00	■ 250,00-275,00
■ 50,00-55,00	■ 300,00-325,00
■ 60,00-70,00	■ 350,00-400,00
■ 80,00-90,00	■ 450,00-500,00
■ 100,00-110,00	■ 550,00-600,00
■ 120,00-140,00	

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 būvzmaksu salīdzināšanu ar ēku tipa „Individuālās garāžas” bāzes vērtībām:

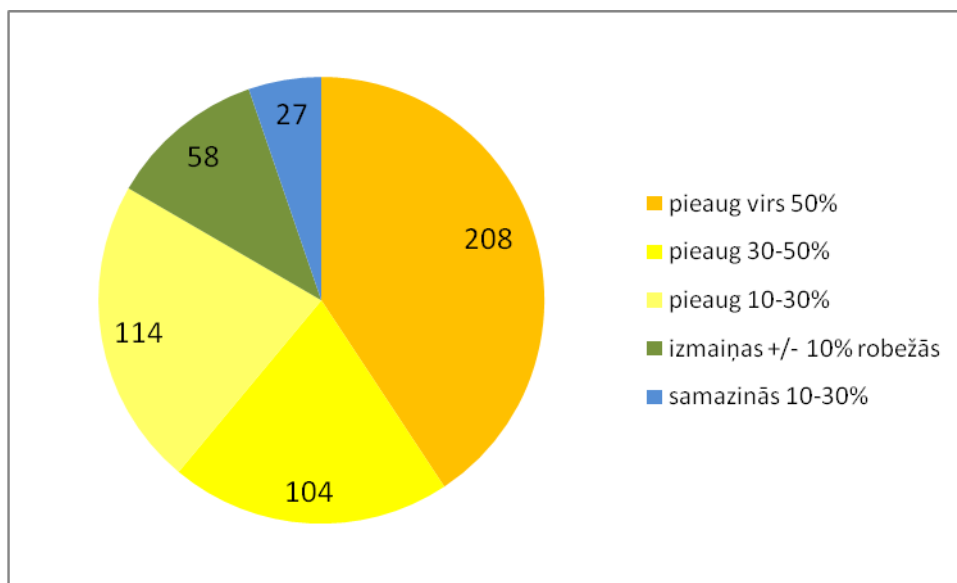
- ēku tipa Saimniecības ēkas, pagrabī un kūtis ar kopējo platību līdz 60 m² (ieskaitot) un sabiedriskās tualetes” – 30 % zemāka nekā ēku tipa „Individuālās garāžas” bāzes vērtība;
- ēku tipa „Šķūņi un siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m² (ieskaitot) un citas palīgēkas” 70 % zemāka nekā ēku tipa „Individuālās garāžas” bāzes vērtība;
- ēku tipa „Nojumes ar metāla vai mūra balstiem un pamatnes cieto segumu” – 75 % zemāka nekā ēku tipa „Individuālās garāžas” bāzes vērtība;
- ēku tipa „Nojumes” – 80 % zemāka nekā ēku tipa „Individuālās garāžas” bāzes vērtība.

4.3.2. Savrupmāju kadastrālo vērtību izmaiņu raksturojums

Tā kā objekti, uz kuriem bāzes vērtības noteiktas 2011.gada un 2012.gada kadastrālo vērtību aprēķinam, ir atšķirīgi, lai novērtētu plānotās izmaiņas 2012.gadā, jāvērtē kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas, nevis izmaiņas šo objektu bāzes vērtībās. Tomēr, vērtējot kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas, ir jāņem vērā arī apstākļi, ka Kadastra informācijas sistēmā joprojām ir saglabājas aptuveni 40% ēku īpatsvars, kurām dati ir reģistrēti masveida apsekošanas rezultātā un attiecīgi nav ziņu par labiekārtojumiem un platību sadalījumiem. Līdz ar to kopsummas, ja Kadastra informācijas sistēmā tiek reģistrēti ēku dati pilnā apjomā jeb veikta būvju kadastrālā uzmērīšana, var būtiski mainīties.

No lauku teritorijām savrupmāju kadastrālo vērtību kopsummas izmaiņas +/- 10% robežās ir 58 teritorijās. Samazinājumi līdz 30% – 27 teritorijās, savukārt, pieaugumi 10 – 30% apmērā ir 114 teritorijās, 30 – 50% – 104 teritorijās un virs 50% – 208 teritorijās (33.attēls).

33.attēls. Savrupmāju kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas (%) lauku teritorijās

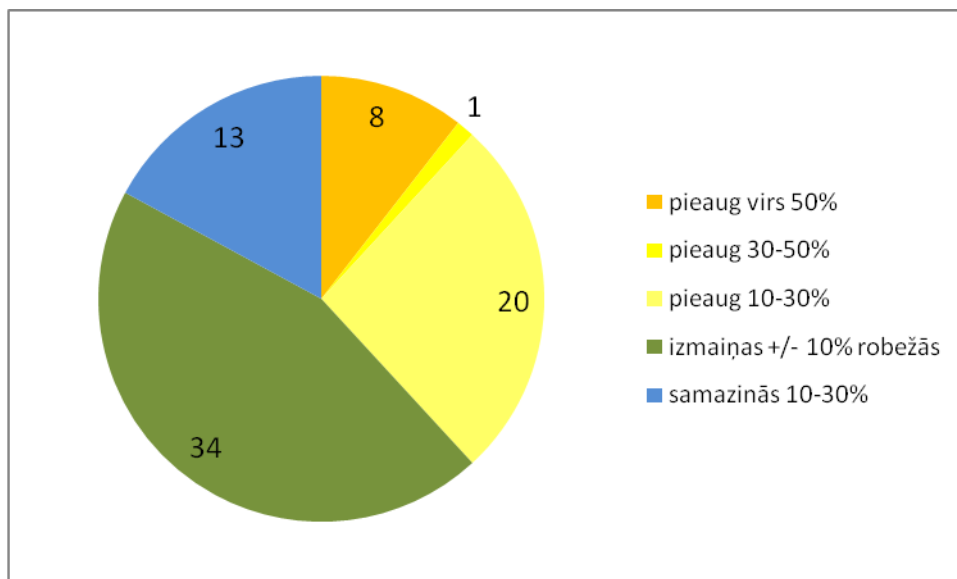


No teritorijām, kurās kopsummas pieaug vairāk par 10%, vidējais pieaugums ir 51%. Lielākie kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumi ir lauku teritorijās, kurās vērtību līmenis šobrīd ir zems un kurās savrupmāju bāzes vērtības pamatā ir noteiktas uz nelabiekārtotu ēku, kā rezultātā labas ēkas netiek novērtētas atbilstoši reālai situācijai. Veicot grozījumus Vērtēšanas noteikumos, ir radusies iespēja novērtēt adekvāti gan labas mājas, gan saglabāt relatīvi sliktāko māju zemās vērtības.

Savukārt kadastrālo vērtību samazinājumi pamatā ir Pierīgas teritorijās, izņemot vietas, kurās iepriekšējā cenu krituma laikā ir noprognozēts par zemu un kurās nepieciešams veikt vērtību korekciju, piemēram, Ādažu novada atsevišķās vietās, Vidzemes un piejūras pagastos. Vidējais kopsummu samazinājums teritorijās, kurās samazinājums ir lielāks par 10%, ir 15%.

No pilsētām savrupmāju kadastrālo vērtību kopsummas izmaiņas +/- 10% robežās ir 34 teritorijās. Samazinājumi līdz 30% – 13 teritorijās, savukārt, pieaugumi 10 – 30% apmērā ir 20 teritorijās, 30 – 50% – 1 teritorijā un virs 50% – 8 teritorijās (34.attēls).

34.attēls. Savrupmāju kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas (%) pilsētās



No teritorijām, kurās kopsummas pieaug vairāk par 10%, vidējais pieaugums ir 33%. Lielākie kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumi ir pilsētās ar zemu vērtību līmeni, kurās līdzīgi kā lauku teritorijās savrupmāju bāzes vērtības pamatā ir noteiktas uz nelabiekārtotu ēku.

Savukārt kadastrālo vērtību samazinājumi ir Rīgā, Jūrmalā un atsevišķās Pierīgas pilsētās. Vidējais kopsummu samazinājums pilsētās, kurās samazinājums ir lielāks par 10%, ir 15%.

5. Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa

5.1. Nekustamo īpašumu grupas raksturojums

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

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

- Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme;
- Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa;
- Pagaidu atļautā zemes izmantošana sakņu dārziem;
- Sportam un atpūtai aprīkotās dabas teritorijas.

No ēku tiptiem komercdarbības 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.

Pēc Grozījumiem Vērtēšanas noteikumos un vērtēšanas modeļu pilnveidošanas, bāzes vērtības jānosaka arī šādām komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas telpu grupām:

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

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

5.2. Zemes vērtību bāze

5.2.1. Bāzes vērtības, standartplatības un korekcijas koeficienti

Lietošanas mērķa „Komercdarbības objektu apbūve” (turpmāk – komercobjektu apbūves zeme) zemes standartplatība pilsētu teritorijās noteikta 4000m², bet lauku teritorijās 5000m². Platībai, kas pārsniedz standartplatību tiek piemērots vērtību samazinošs koeficients. Komercobjektu apbūves zemes samazinošo koeficientu diapazons ir no 0.70 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 komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā uz 2012.gadu netiek mainīti.

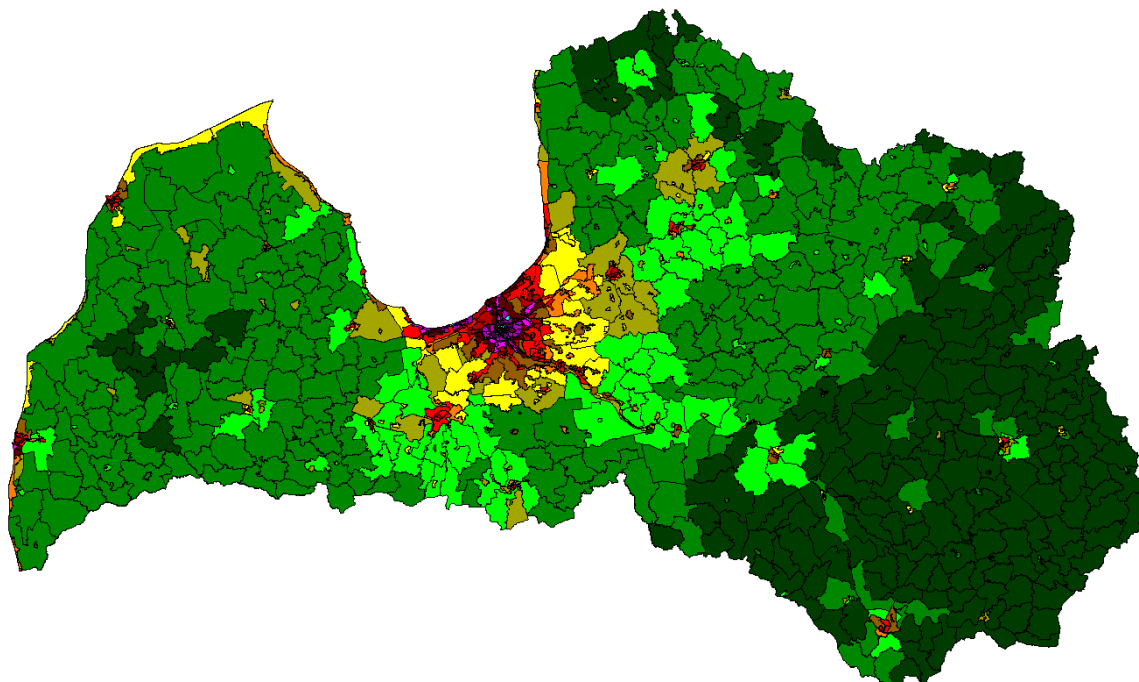
Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.20 Ls/m² līdz 500.00 Ls/m² (Vecrīga). Jūrmalā maksimālā bāzes vērtība ir – 80.00 Ls/m². 35.attēlā parādīts minimālo un maksimālo vērtību salīdzinājums Rīgā, Jūrmalā un pārējā valsts teritorijā.

35.attēls. Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību diapazoni valstī

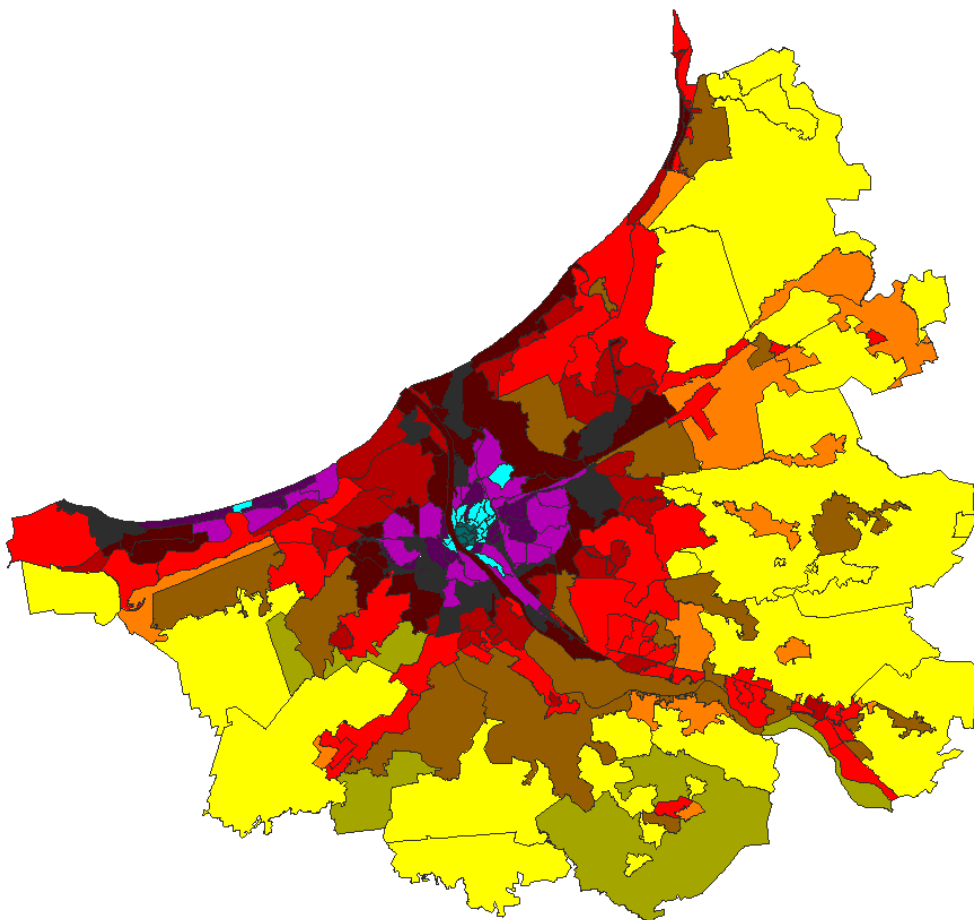
Teritorija	2011.gads	2012.gads	2011.gads	2012.gads
	Minimālā BV Ls/m ²		Maksimālā BV Ls/m ²	
Rīga	9.00	9.00	500.00	500.00
Jūrmala	5.70	5.50	80.00	80.00
Pārējā valsts teritorija	0.20	0.20	35.00	25.00

36.attēlā parādīts valsts sadalījums, savukārt, 37.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 15 vērtību intervālos (38.attēls).

36.attēls. Komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



37.attēls. Komerccobjektu apbūves zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



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

Ls/m ²	
0,20-0,30	8,00-12,00
0,35-0,55	13,00-18,00
0,60-0,80	20,00-28,00
0,85-1,20	30,00-45,00
1,30-1,80	50,00-75,00
2,00-2,50	80,00-180,00
2,80-3,50	210,00-500,00
4,00-8,00	

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

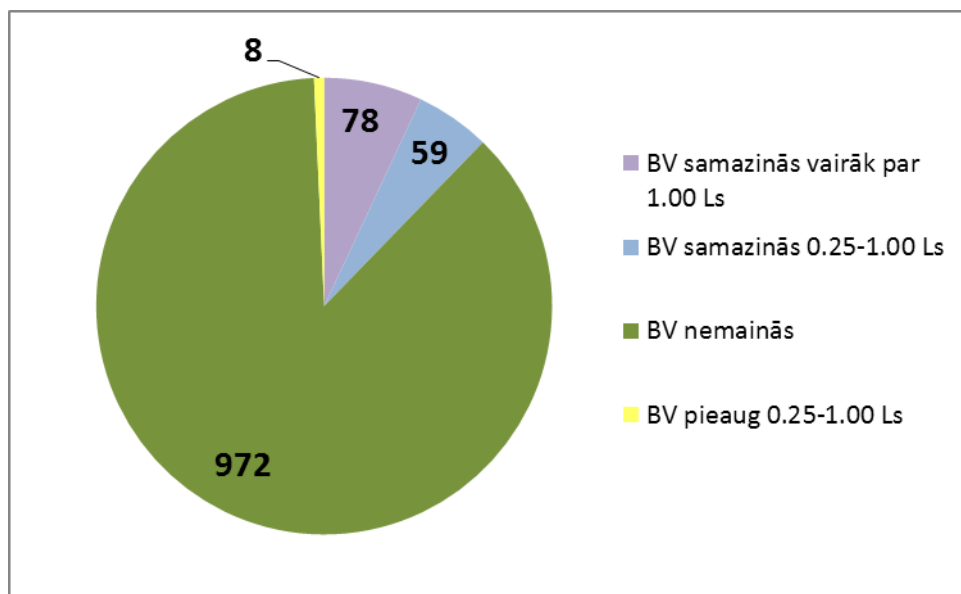
„Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve” zemes bāzes vērtība pilsētās noteikta kā attiecīgās vērtību zonas lietošanas mērķa „Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa” zemes bāzes vērtība, bet laukos – attiecīgās lauku teritorijas augstākās kvalitātes grupas (VII) lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtībai.

Lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas „Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme” zemes bāzes vērtība pilsētās atbilst lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” zemes bāzes vērtībai, bet laukos – attiecīgās lauku teritorijas augstākās kvalitātes grupas (VII) lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtībai.

5.2.2. Bāzes vērtību izmaiņu raksturojums.

No 1117 vērtību zonām 972 zonā zemes bāzes vērtības nemainās vai ir nelielas korekcijas +/-0.20 Ls robežās, 59 vērtību zonās zemes bāzes vērtību samazinājums ir robežās no 0.25 – 1.00 Ls, savukārt, 78 – samazinājums virs 1.00 Ls. Komerccobjektu apbūves zemes bāzes vērtība pieaug tikai 8 vērtību zonās, bet pieaugums nesasniedz 1.00 Ls robežu. 39.attēlā parādīts komercobjektu apbūves zonējuma vērtību zonu sadalījums atkarībā no komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību izmaiņu apmēra.

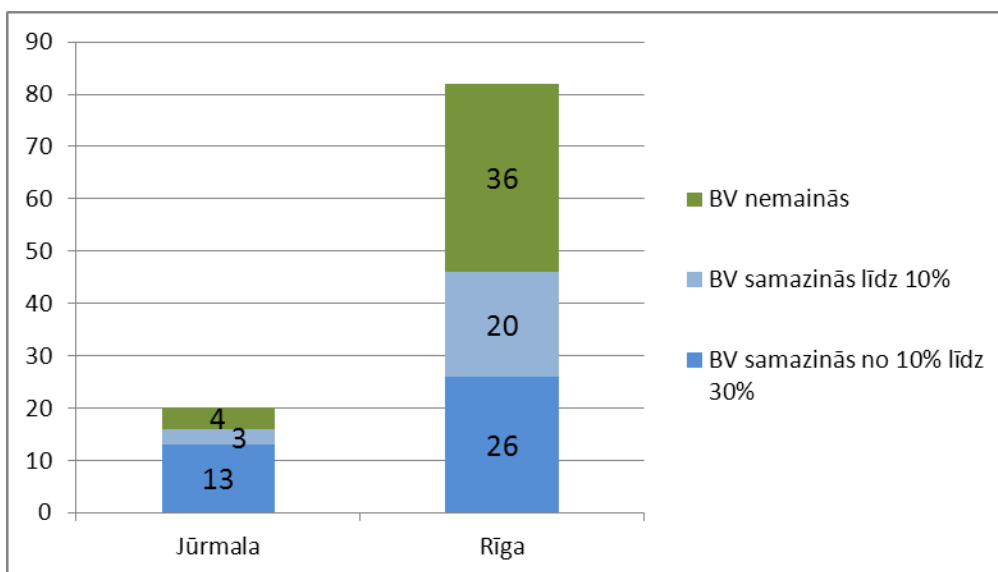
39.attēls. Vērtību zonu sadalījums atkarībā no komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību izmaiņām (Ls)



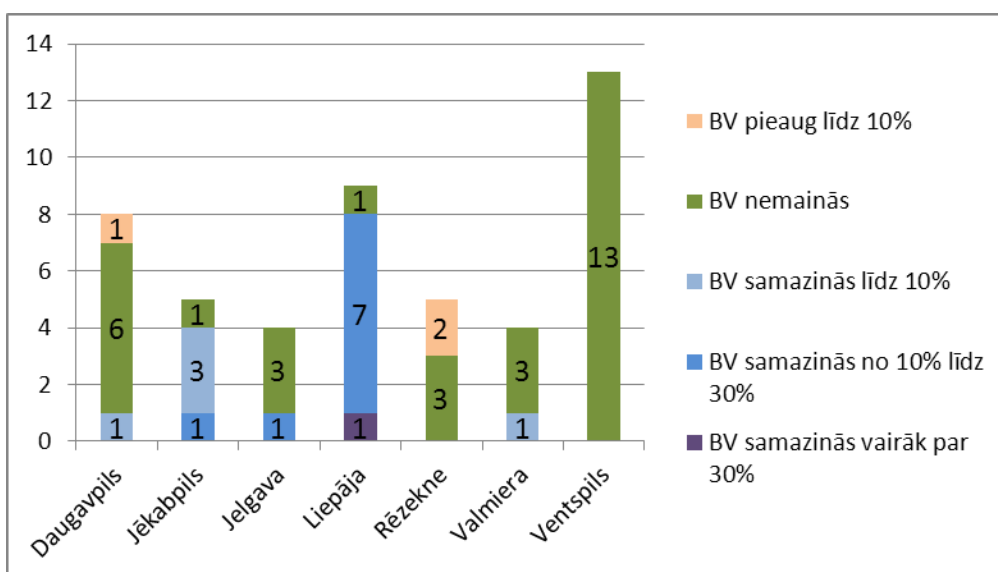
Lielākie samazinājumi komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtībās ir dārgākajās Latvijas pilsētās – atsevišķās zonās Rīgā (līdz 50.00 Ls), Jūrmalā (līdz 13.00 Ls). Samazinājumi virs 1.00 Ls ir arī vairākās zonās Liepājā (līdz 6.00 Ls). Bāzes vērtības vairāk par 1.00 Ls samazinās arī Pierīgas novados – atsevišķās Mārupes, Ādažu, Olaines, Carnikavas novada zonās.

40. un 41.attēlā parādīts komercobjektu apbūves zonējuma vērtību zonu skaits atkarībā no komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību izmaiņu apmēra republikas nozīmes pilsētās.

40.attēls. Komerccapbūves zemes bāzes vērtību izmaiņas (%) Rīgas un Jūrmalas vērtību zonās



41.attēls. Komerccapbūves zemes bāzes vērtību izmaiņas (%) pārējās republikas nozīmes pilsētās vērtību zonās



Pārējiem komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilstošajiem lietošanas mērķiem zemes bāzes vērtību izmaiņas ir attiecīgi proporcionālas komercobjektu apbūves zemes vai lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtību izmaiņām pilsētās vai augstākās kvalitātes grupas (VII) lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību izmaiņām lauku teritorijas, ievērojot augstāk minēto lietošanas mērķu noteiktās likumsakarības.

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, 2012.gadā samazinājums, pretstatā 2011.gada 50% samazinājumam, visās zonās

noteikts 10 – 70% apmērā attiecībā pret apgūtā lietošanas mērķa zemes bāzes vērtību (22.attēls).

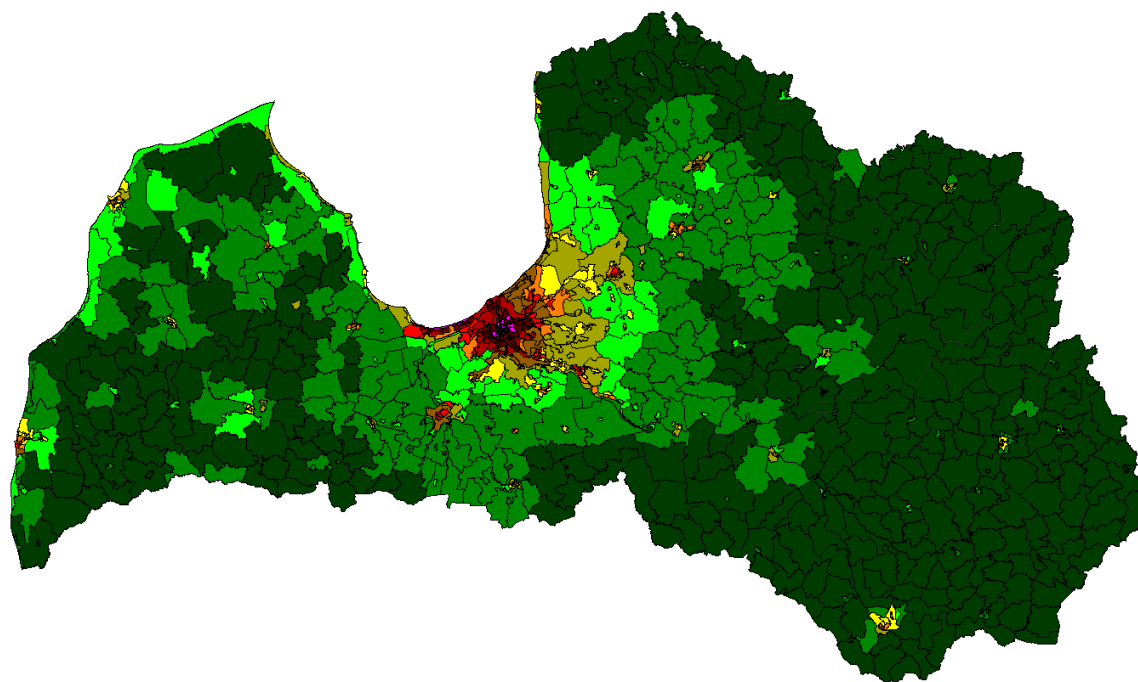
5.3. Ēku vērtību bāze

5.3.1. Bāzes vērtības, standartapjomi un korekcijas koeficienti

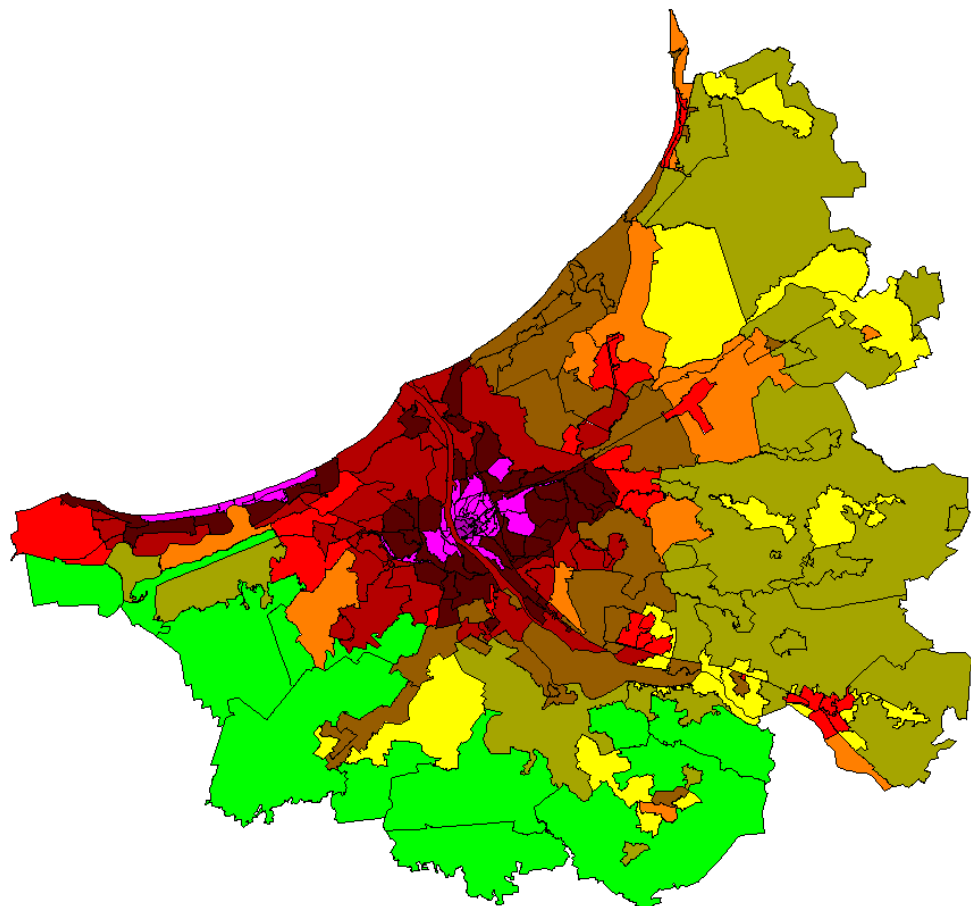
Kommercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas sešiem ēku tipiem: „Viesnīcu ēkas”, „Dienesta viesnīcas” „Biroju ēkas”, „Tirdzniecības ēkas”, „Izglītības un zinātniskās pētniecības iestāžu ēkas” un „Ārstniecības un veselības aprūpes iestāžu ēkas” ir noteikts standartapjoms 5000m² apmērā 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 480.00 Ls/m² (Vecrīga). 42.attēlā parādīts valsts, savukārt, 43.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem biroja bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 12 vērtību intervālos (44.attēls).

42.attēls. Biroju ēku bāzes vērtību valsts pārskata karte



43.attēls. Biroju ēku bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte

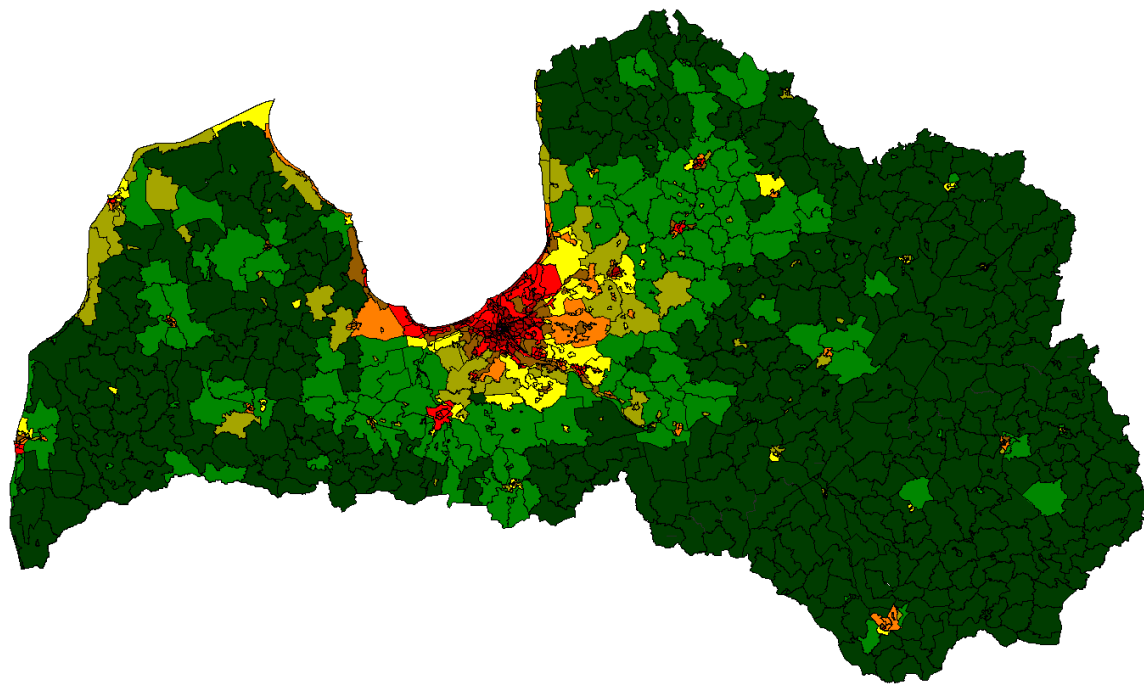


44.attēls. Biroju ēku bāzes vērtības (Ls/m²)

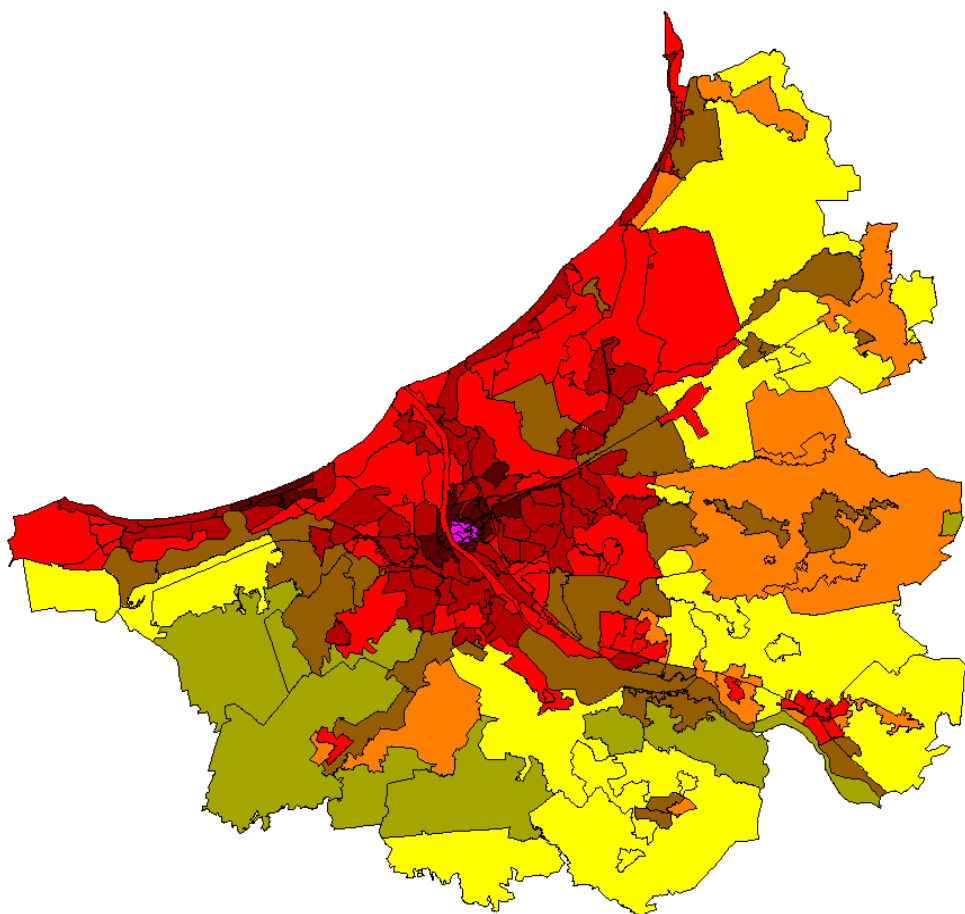
Ls/m ²	
18,00-24,00	105,00-125,00
26,00-34,00	130,00-150,00
36,00-45,00	155,00-175,00
50,00-60,00	180,00-220,00
65,00-80,00	230,00-300,00
85,00-100,00	320,00-480,00

Saistībā ar Grozījumiem Vērtēšanas noteikumos, lai novērtētu daudzfunkcionālās ēkas, jānosaka bāzes vērtības galvenajām daudzfunkcionālo ēku veidojošo telpu grupām, t.sk. komerc telpu grupām. 45.attēlā parādīts valsts, savukārt, 46.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem komerc telpu grupu bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 10 vērtību intervālos (47.attēls).

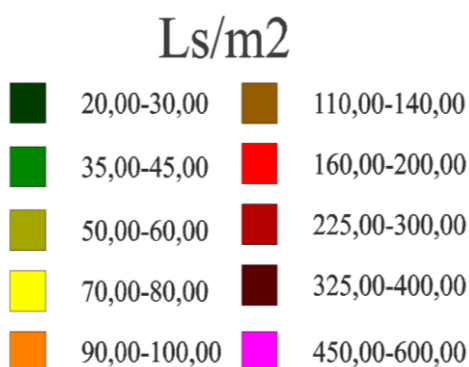
45.attēls. Komerc telpu grupu bāzes vērtību valsts pārskata karte



46.attēls. Komerc telpu grupu bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



47.attēls. Komerc telpu grupu bāzes vērtības (Ls/m²)

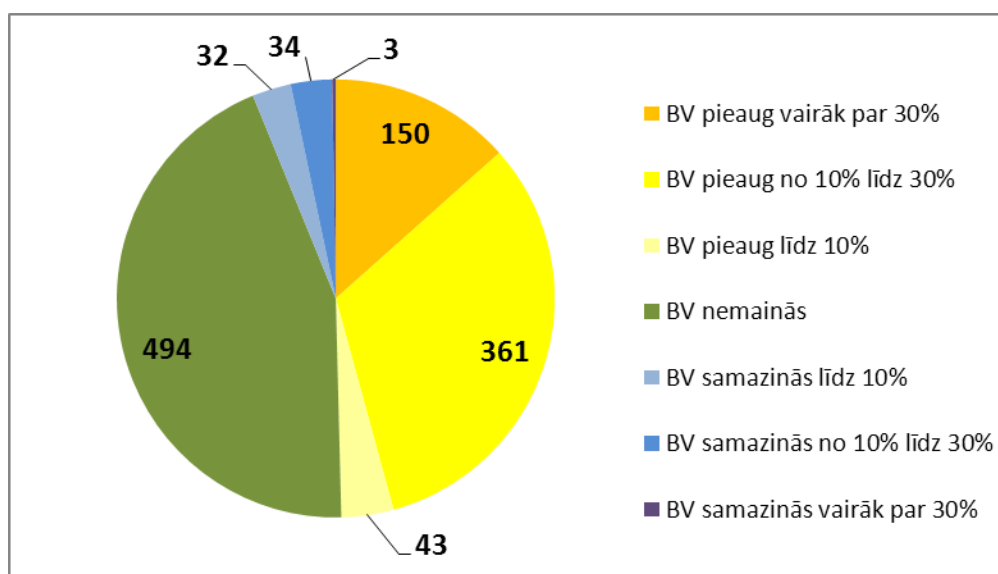


Pārējiem komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku tipu bāzes vērtību savstarpējās sakarības, kas noteiktas ievērojot dažādo ēku tipu būvniecības izmaksas, būvniecības izmaksu un ēku tipu grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības, kā arī analizējot pieejamo nekustamā īpašuma tirgus informāciju, piemēram, ēku tipu „Biroju ēkas”, „Tirdzniecības ēkas” un „Dienesta viesnīcas” bāzes vērtības praktiski ir vienā līmenī ar ēku tipa „Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas” bāzes vērtībām”.

5.3.2. Bāzes vērtību izmaiņu raksturojums

No 1117 vērtību zonām 494 zonā ēku tipa „Biroju ēkas” (turpmāk – biroju ēka) bāzes vērtības nemainās, 511 vērtību zonās bāzes vērtības pieaug, t.sk. 43 zonās izmaiņas ir nelielas – līdz 10%, 361 zonā – pieaug robežās no 10 – 30% un 150 zonās – vairāk par 30%. 48.attēlā parādīts komercobjektu apbūves zonējuma vērtību zonu sadalījums atkarībā no biroju ēkas bāzes vērtību izmaiņu apmēra.

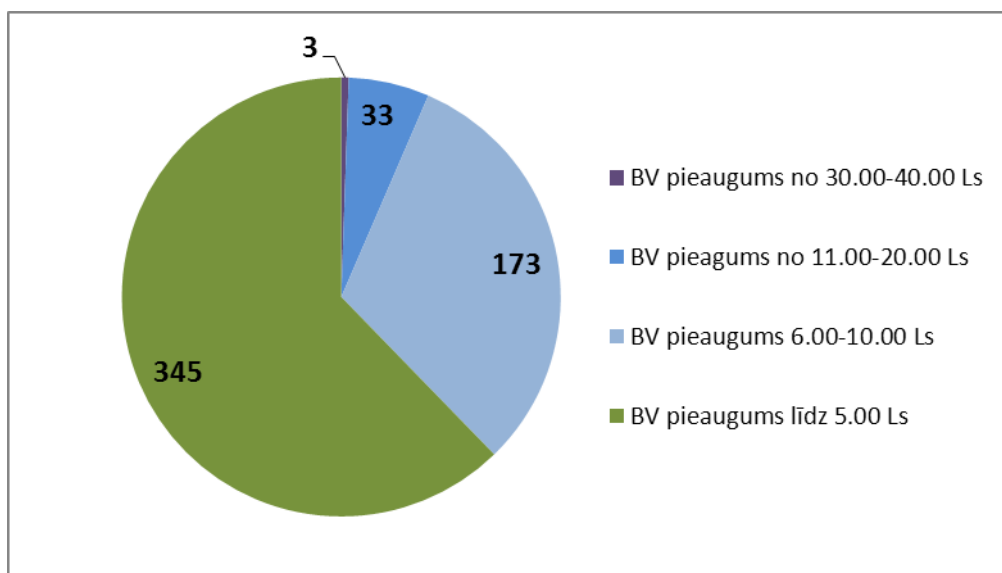
48.attēls. Vērtību zonu sadalījums atkarībā no biroju ēku bāzes vērtību izmaiņām (%)



Bāzes vērtību pieaugumi pamatā ir pēc vērtību līmeņa lētākajās teritorijās, t.sk. mazpilsētās, kurās spēkā esošais vērtību līmenis ir līdz 30.00 Ls/m² (vidēji ~20.00 Ls/m²) un kurās iepriekš labas ēkas bija nenovērtētas, līdzīgi kā individuālās

dzīvojamās mājas, gan iepriekšējā periodā cenu krituma iespaidā noprognozēts par zemu. Pamatā bāzes vērtību izmaiņas naudas izteiksmē šajās teritorijās ir nelielas – līdz 10.00 Ls/m². Maksimālais bāzes vērtību pieaugums valstī ir 35.00 Ls/m². 49.attēlā parādīts komercobjektu apbūves zonējuma vērtību zonu, kurās pieaug biroju ēku bāzes vērtības, sadalījums atkarībā no bāzes vērtību pieauguma apmēra latos.

49.attēls. Vērtību zonu sadalījums atkarībā no biroju ēku bāzes vērtību izmaiņām (Ls)



Republikas pilsētās pamatā biroju ēku bāzes vērtības nemainās, izņemot atsevišķas zonas Liepājā, Ventspilī, Jēkabpilī un Valmierā, kurās ir korekcijas +/- 10.00 Ls/m² robežās. Līdzīga situācija kā republikas pilsētās ir arī pēc vērtību līmeņa dārgākajās pilsētās un lauku teritorijās. Savukārt lielākie biroju ēku bāzes vērtību samazinājumi (20.00 Ls/m² un vairāk) ir atsevišķās zonās Aizkrauklē, Bauskā, Ķegumā, Olainē un Mārupes novadā.

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

6. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa

6.1. Nekustamo 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 tipiem nekustamo īpašumu grupā ietilpst rūpnieciskās ražošanas, sakaru ēku, staciju, termināļu un ar tām saistīto ēku, garāžu ēku un rezervuāru,

bunkuru, silosu un noliktavu tipu grupas ēkas – kopumā 27 ēku tipi, kuriem nosakāmas ēku tipu bāzes vērtības:

- Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot);
- Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m;
- Katlumājas;
- Elektroenerģijas apgādes ēkas, izņemot transformatoru apakšstaciju ēkas;
- Sūkņu un kompresoru staciju ēkas;
- Ūdens attīrīšanas, filtrēšanas un nostādināšanas staciju ēkas;
- Slēgto transformatoru apakšstaciju ēkas;
- Gāzes regulēšanas stacijas;
- Gāzes mērīšanas stacijas;
- Gāzes savākšanas punkti;
- Lidmašīnu tehniskās apkopes, lidostu saimniecības ēkas;
- Dzelzceļa transporta apkopes ēkas;
- Dzelzceļa, lidostu, auto un ūdenstransporta pasažieru staciju ēkas;
- Sakaru nodaļu, radiostaciju un televīzijas centru–studiju ēkas;
- Kuģu ceļu bākas;
- Smagās tehnikas garāžas;
- Vieglo automobiļu daudzstāvu un pazemes autostāvvietas;
- Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām;
- Saldētavu ēkas, izņemot lauksaimniecības noliktavas un saldētavas;
- Noliktavas;
- Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri un tvertnes ar būvtilpumu līdz 1 000 m³ (ieskaitot);
- Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri un tvertnes ar būvtilpumu no 1 000 līdz 5 000 m³ (ieskaitot);
- Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri un tvertnes ar būvtilpumu no 5 000 līdz 50 000 m³ (ieskaitot);
- Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri un tvertnes ar būvtilpumu, lielāku par 50 000 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 2008.gadā un sastāv no 783 vērtību zonām.

6.2. Zemes vērtību bāze

6.2.1. Bāzes vērtības, standartplatības un korekcijas koeficienti

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 50.attēlā.

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

Bāzes vērtību amplitūda, Ls	Standartplatības m ²		
	3000	5000	10000
	Korekcijas koeficients		
0.20 - 0.35	-	-	0.50
0.30 - 0.35	-	0.80	0.45
0.35 - 0.90	-	0.75	0.45
0.60 - 1.60	-	0.70	0.40
1.00 - 2.50	0.80	0.60	0.30
1.40 - 4.50	0.70	0.55	-
2.20 - 5.50	0.65	0.55	-
4.50 - 8.00	0.65	0.50	-
5.00 - 8.00	0.60	0.50	-
5.50 - 11.00	0.50	0.40	-
11.00 - 18.00	0.45	-	-
18.00 - 30.00	0.40	-	-
32.00 - 60.00	0.35	-	-
60.00 - 80.00	0.32	-	-
160.00 - 280.00	0.20	-	-

50.attēlā 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.

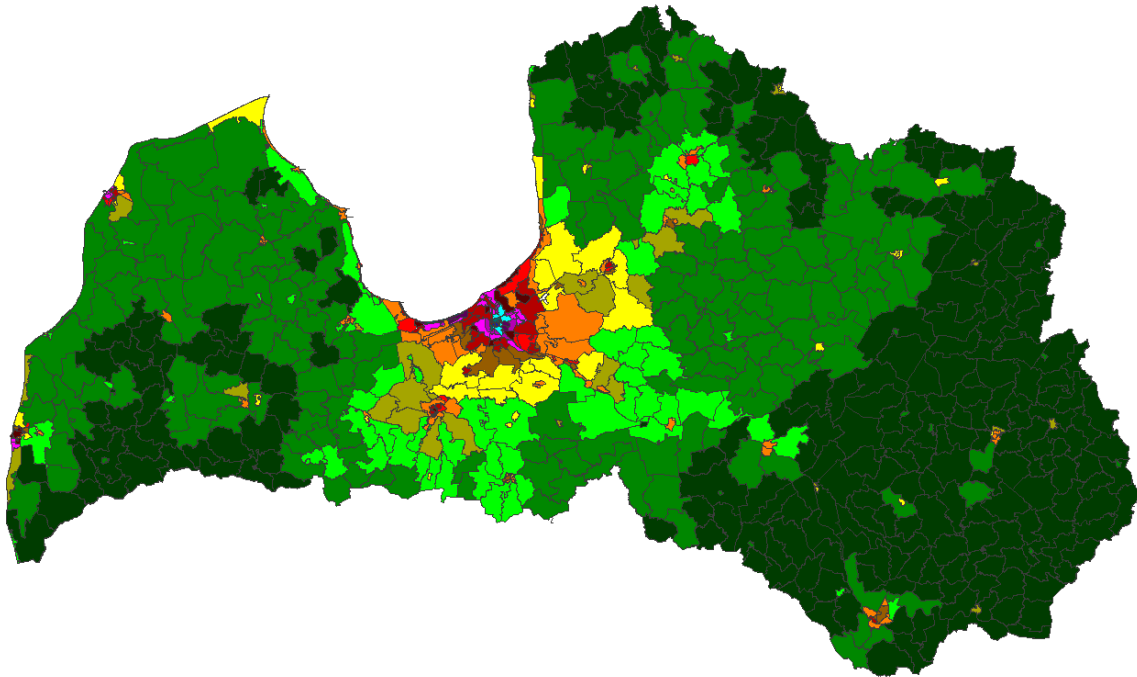
Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.20 Ls/m² līdz 280.00 Ls/m² (Vecrīga). No tipiskajām ražošanas teritorijām maksimālā bāzes vērtība ir Rīgā, Sarkandaugavā – 32.00 Ls/m². 51.attēlā parādīts minimālo un maksimālo bāzes vērtību salīdzinājums Rīgā, Jūrmalā un pārējā valsts teritorijā.

51.attēls. Ražošanas objektu zeme bāzes vērtību diapazoni valstī

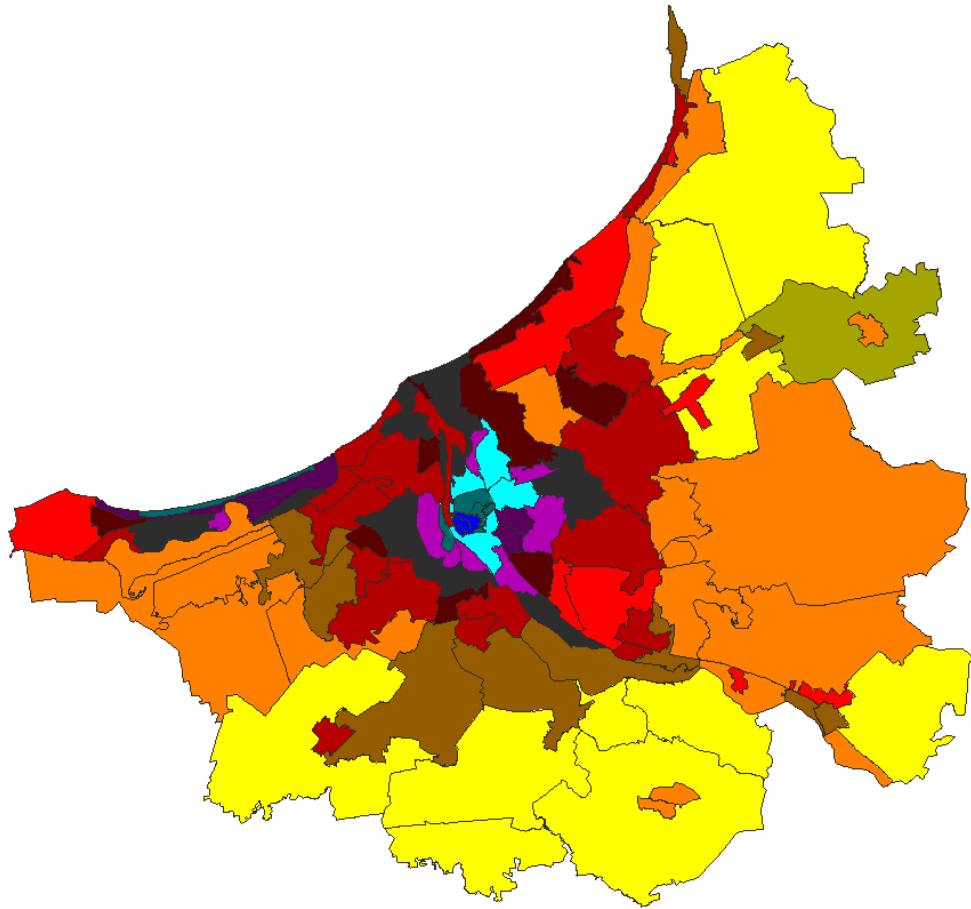
Teritorija	2011.gads	2012.gads	2011.gads	2012.gads
	Minimālā BV Ls/m ²		Maksimālā BV Ls/m ²	
Rīga	5.50	5.50	280.00	280.00
Jūrmala	3.50	3.50	60.00	60.00
Pārējā valsts teritorija	0.20	0.20	18.00	14.00

52.attēlā parādīts valsts sadalījums, savukārt, 53.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem ražošanas objektu zemes bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 16 vērtību intervālos (54.attēls).

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



53.attēls. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



54.attēls. 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	60,00-80,00
3.20-4,00	160,00-280,00

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

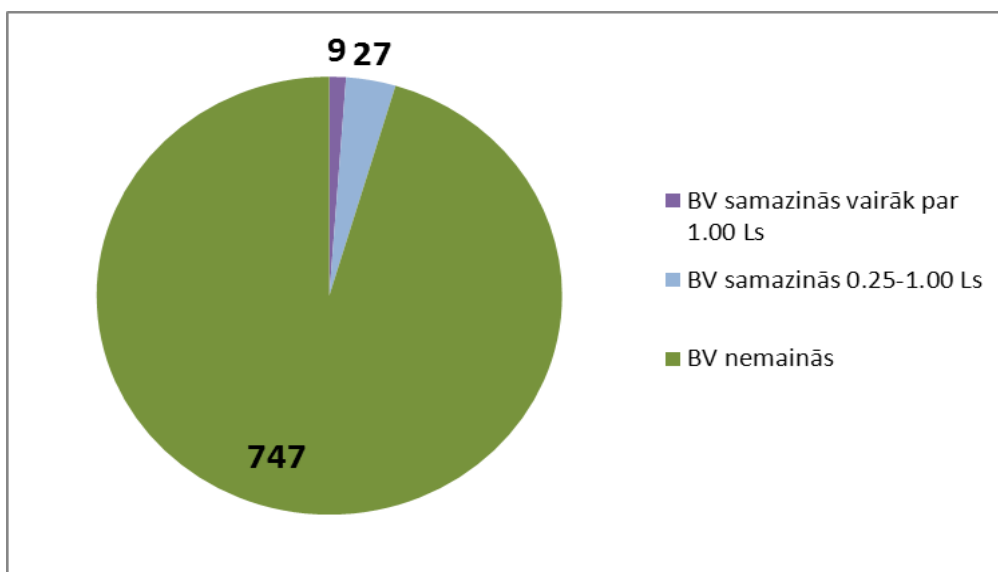
- lietošanas mērķiem „Noliktavu apbūve”, „Dzelzeļa staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūve”, „Transporta līdzekļu garāžu apbūve”, „Atsevišķi

- 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 augstākās kvalitātes grupas (VII) lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtībai;
 - lietošanas mērķu „Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve” un „Zivsaimniecību un zivjraudzētavu apbūve” uzņēmumi pārsvarā izvietoti lauku apvidū, kur teritorija nav blīvi apbūvēta. Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumiem nepieciešamas lielākas platības (laukumi izejvielu un produkcijas uzglabāšanai, tehnikas novietošanai), kas netiek tik intensīvi izmantotas kā zeme ražošanai. Zemes vērtība korelē ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi un rūpnieciskās ražošanas apbūves zemi – ar tendenci, ka zemes vērtība ir tuvāka lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtībai. Zemes bāzes vērtība minētajiem lietošanas mērķiem pilsētās noteikta divreiz augstāka kā lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtība, bet laukos – divreiz augstāka kā attiecīgās lauku teritorijas augstākās kvalitātes grupas (VII) lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtība;
 - lietošanas mērķa „Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūves zeme” apbūvētai teritorijas daļai atbilst rūpnieciskai ražošanai. Lielās platības, kur atrodas izgāztuves teritorijas, atbilst 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 augstākās kvalitātes grupas (VII) lauksaimniecībā izmantojamās zemes 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.

6.2.2. Bāzes vērtību izmaiņu raksturojums.

No 783 vērtību zonām 747 zonās zemes bāzes vērtības nemainās vai ir nelielas korekcijas 0.20Ls robežās, 27 vērtību zonās zemes bāzes vērtību samazinājums ir robežās no 0.25 – 1.00Ls, savukārt, 9 – samazinājums virs 1.00 Ls. 55.attēlā parādīts rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējuma vērtību zonu procentuālais sadalījums atkarībā no ražošanas objektu zemes bāzes vērtību izmaiņu apmēra.

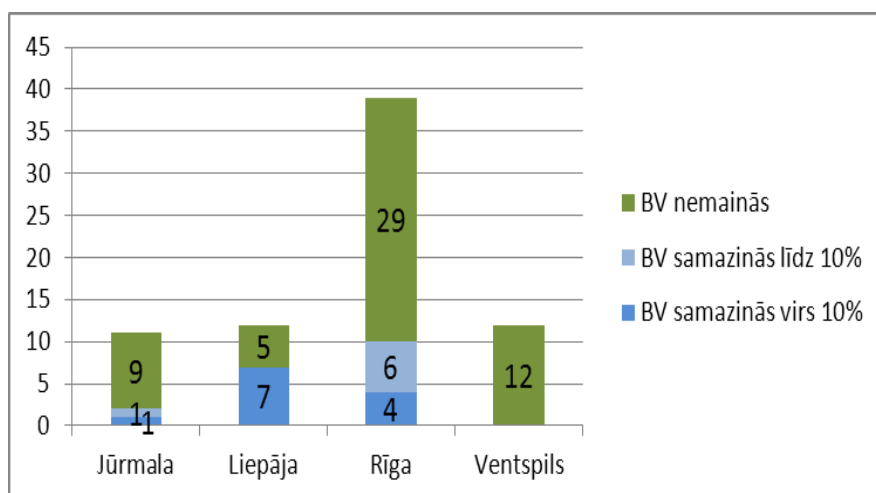
55.attēls. Vērtību zonu sadalījums atkarībā no ražošanas objektu zemes bāzes vērtību izmaiņām (Ls)



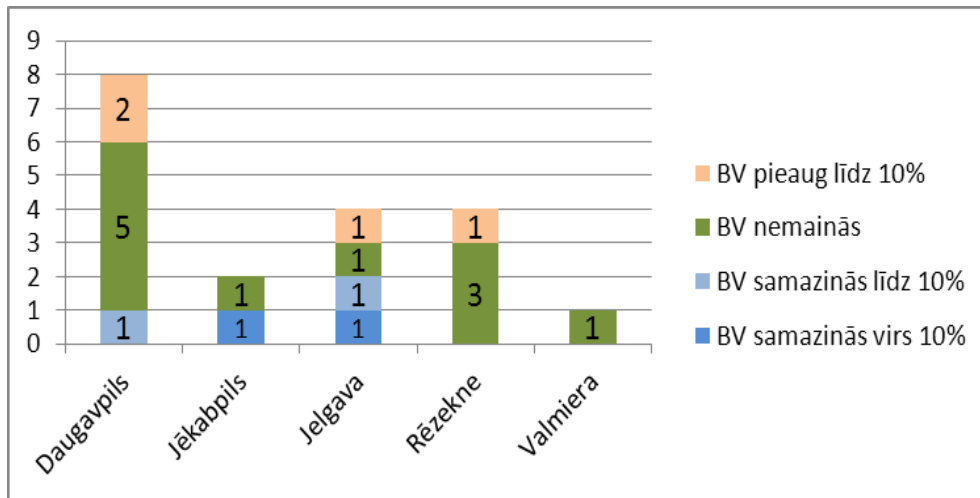
Samazinājumi ražošanas objektu zemes bāzes vērtībās vairāk par 1.00 Ls ir dārgākajās Latvijas pilsētās – atsevišķās zonās Rīgā (līdz 10.00 Ls), Jūrmalā (līdz 6.00 Ls) un Liepājā (līdz 4.00 Ls). Samazinājums no 0.25 – 1.00 Ls pamatā arī ir šajās pilsētās, kā arī Jelgavā, Jēkabpilī un Pierīgas novados. 120 vērtības zonās ir nelielas korekcijas bāzes vērtībās +/- 0.20 Ls robežās, pamatā lauku teritorijās.

56. un 57.attēlā parādīts rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējuma vērtību zonu skaits atkarībā no ražošanas objektu zemes bāzes vērtību izmaiņu apmēra republikas nozīmes pilsētās.

56.attēls. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību izmaiņas (%) Rīgas, Jūrmalas, Liepājas un Ventspils vērtību zonās



**57.attēls. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību izmaiņas (%)
Daugavpils, Jēkabpils, Jelgavas, Rēzeknes un Valmieras vērtību
zonās**



Pārējiem rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilstošajiem lietošanas mērķiem zemes bāzes vērtību izmaiņas ir attiecīgi proporcionālas ražošanas objektu zemes, ievērojot augstāk minēto lietošanas mērķu noteiktās likumsakarības vai lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtību izmaiņām pilsētās vai augstākās kvalitātes grupas (VII) lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību izmaiņām lauku teritorijas, ievērojot augstāk minēto lietošanas mērķu noteiktās likumsakarības.

Savukārt lietošanas mērķim „Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme”, līdzīgi kā dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas šāda rakstura lietošanas mērķiem, 2012.gadā samazinājums, pretstatā 2011.gada 50% samazinājumam, visās zonās noteikts 10–70% apmērā attiecībā pret apgūtā lietošanas mērķa zemes bāzes vērtību (22.attēls).

6.3. Ēku vērtību bāze

6.3.1. Bāzes vērtības, standartapjomi un apjoma korekcijas koeficienti

Rūpnieciskās ražošanas apbūves nekustamo īpašumu grupā 11 ēku tipiem ir noteikti standartapjomi un standartapjoma korekcijas koeficients (58.attēls).

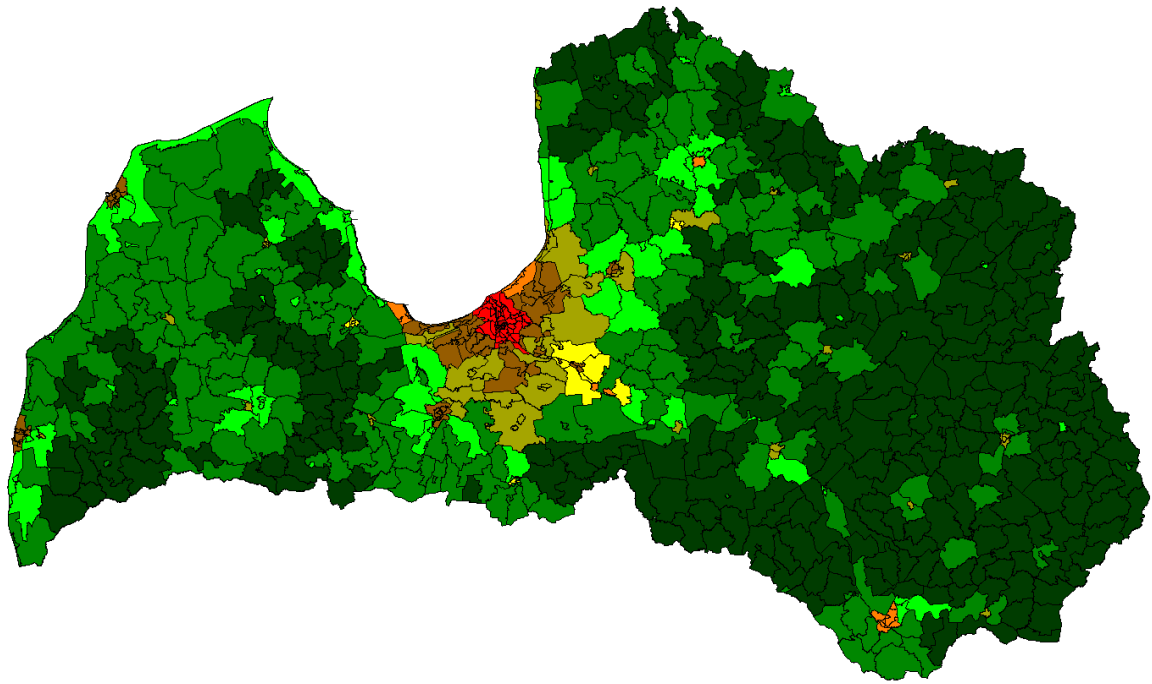
58.attēls. Rūpniecības apbūves grupas ēku tipu standartapjomi un standartapjoma korekcijas koeficienti

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

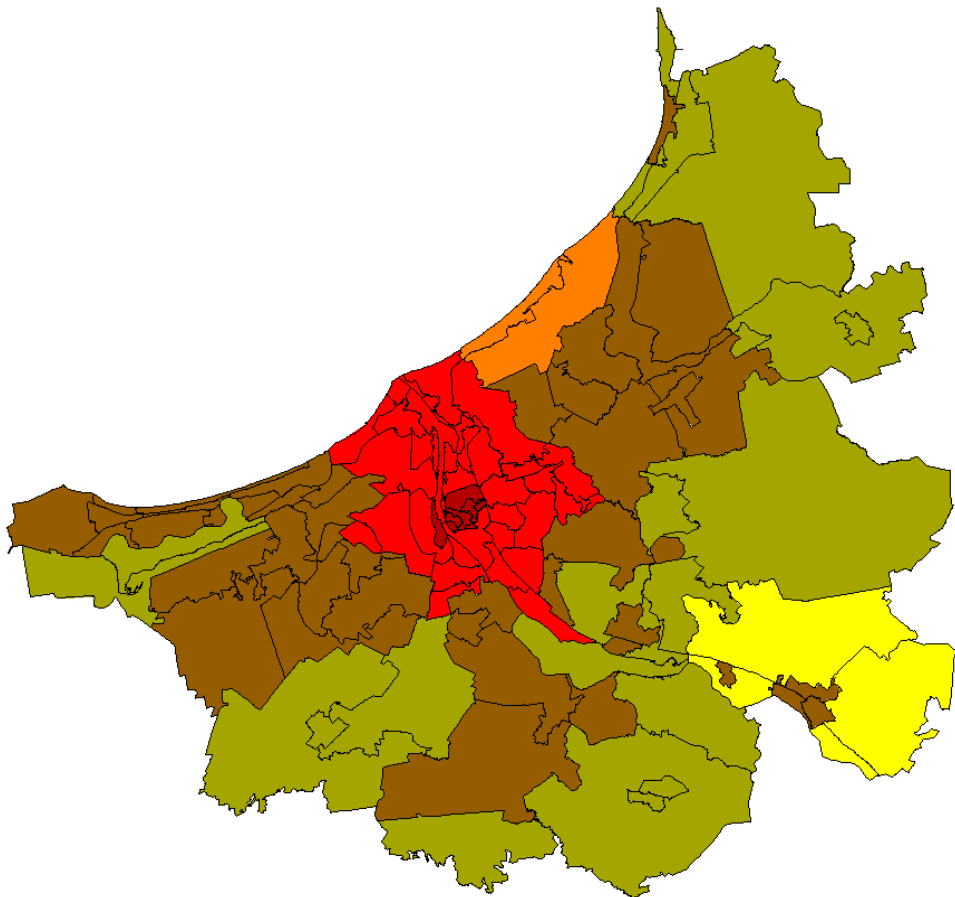
Ēku tipa „Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)” (turpmāk – ražošanas ēkas) bāzes vērtību diapazons valstī ir no 8.00 Ls/m² līdz 58.00 Ls/m² (Vecrīga).










59.attēlā parādīts valsts, savukārt, 60.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošām Ražošanas ēku bāzes vērtībām, kas grupētas 9 vērtību intervālos (61.attēls).

59.attēls. Ražošanas ēku bāzes vērtību valsts pārskata karte



60.attēls. Ražošanas ēku bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



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		

6.3.2. Bāzes vērtību izmaiņu raksturojums

Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupā esošajiem tipiem, ņemot vērā to, ka izstrādājot vērtību bāzi 2010./2011.gadam iespējamais cenu kritums ir jau ņemts vērā, kā arī izvērtējot vērtību savstarpējās attiecības, ēku tipu bāzes vērtības uz 2012.gada 1.janvāri netiek mainītas.

7. Lauku nekustamo īpašumu grupa

7.1. Lauku nekustamo 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 ar kopējo platību, lielāku par 40 m²;
- Lauksaimniecības nojumes;
- Kūti ar kopējo platību, lielāku par 60 m², un zvērkopības ēkas;
- Siltumnīcas ar kopējo platību, lielāku par 60 m²;
- Lauksaimniecības tehnikas garāžas;
- Nojumes kažokzvēru sprostū 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.

7.2. Zemes vērtību bāze

7.2.1. Lauksaimniecības zemes vērtību zonējums, bāzes vērtības un izmaiņu raksturojums

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).

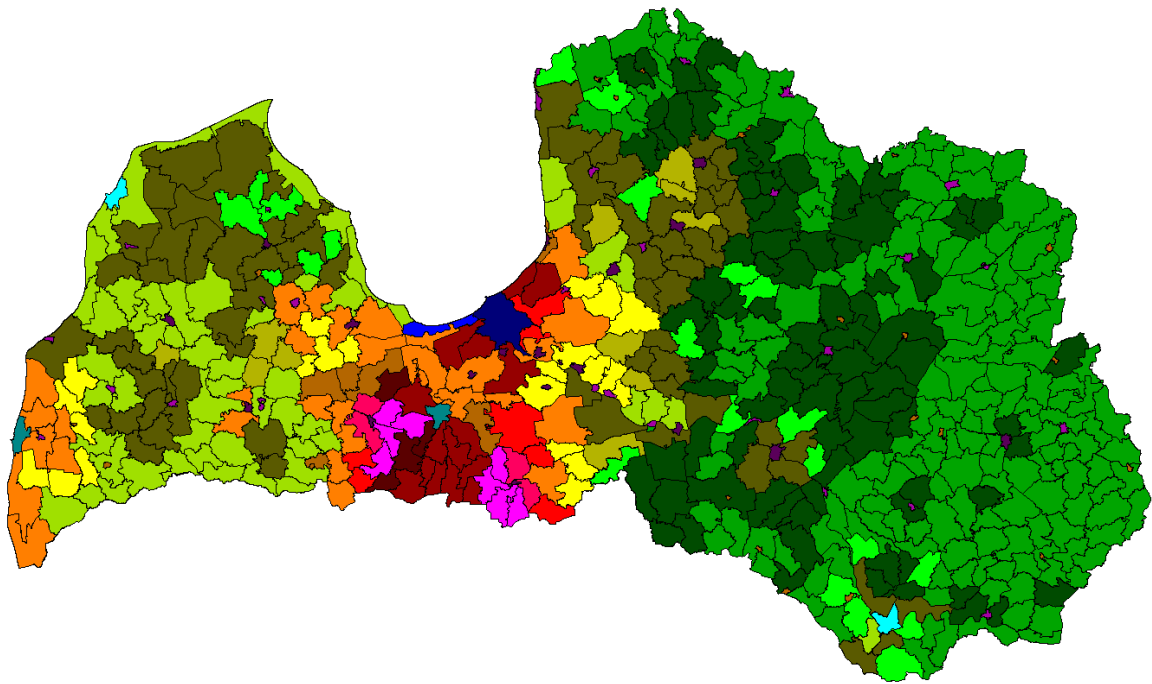
Izvērtējot lauksaimniecības zemes darījumu cenu līmeņus pa noteiktajiem (spēkā esošiem) lauksaimniecības zemes vērtību līmeņiem un kvalitātes grupām – salīdzinājumā ar spēkā esošajām bāzes vērtībām, secināts, ka cenu līmeņa kritums uz 2011.gada 1.janvāri ir bijis prognozēts nedaudz lielāks, nekā tas ir noticis praktiski. Bez tam, ņemot vērā ar Grozījumiem Vērtēšanas noteikumos izdarītās izmaiņas lauku zemes kadastrālo vērtību aprēķina modelī, kā arī to, ka nekustamā īpašuma tirgus ir stabilizējies, bāzes vērtības uz 2012.gadu visās zonās tiek paaugstinātas vidēji par 10%.

Kadastrālās vērtības 2012.gadā tām lauku zemes vienībām, kurās ir reģistrēta dzīvojamā māja (šādos gadījumos 1000 m² tiek piemērota individuālās apbūves zemes bāzes vērtība) aptuveni 18% no visām vērtību zonām samazināsies, aptuveni 14% zonās palielināsies (pārsvarā – vērtību līmenī līdz 1.30 Ls/m²) un 68% zonās – nemainīsies.

No 76 pilsētu teritorijām 28 pilsētas paliek esošajā vērtību līmenī (lielākās republikas nozīmes pilsētās un pilsētās ar zemāko vērtību līmeni – 0.05 Ls/m²). Bāzes vērtības par 34% samazinājušās 19 pilsētās. Bāzes vērtības par 50% samazinājušās 29 pilsētās.

62.attēlā parādīts valsts sadalījums vērtību zonās atbilstoši lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību līmeņiem. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības pa vērtību līmeņiem lauku teritorijās parādītas 63.attēlā, bet lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtības pilsētās 64.attēlā.

62.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes valsts pārskata karte



63.attēls. 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	30	140	190	210	250	320	400
Light Green	13	40	180	230	250	300	360	450
Bright Green	12	40	210	260	290	330	410	500
Olive Green	11	45	230	300	330	370	450	520
Yellow-Green	10	45	260	330	370	430	500	550
Yellow	9	50	310	370	420	480	550	630
Light Yellow	8	50	350	430	460	540	600	690
Orange	7	55	400	470	510	580	660	740
Brown	6	55	450	530	560	640	720	790
Red-Orange	5	60	500	560	620	690	770	840
Red	4	60	550	600	680	750	830	890
Dark Red	3	65	600	660	740	800	880	970
Magenta	2	65	660	710	790	860	940	1040
Pink	1	70	710	770	840	910	1000	1100

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

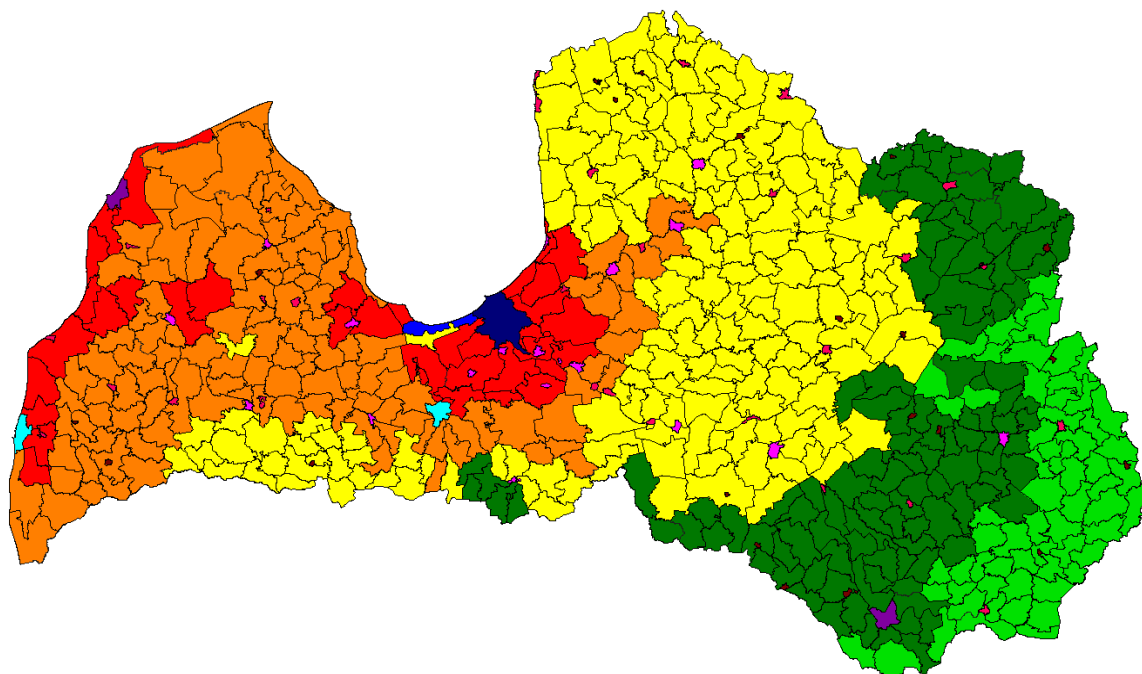
Krāsa	vērtību līmenis	BV
brūns	21	0.05
rozā	20	0.05
purpurs	19	0.10
cyan	18	0.20
zaļš	17	0.30
zils	16	0.50
melns	15	0.70

7.2.2.Meža zemes vērtību zonējums, bāzes vērtības





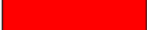
Meža zemes bāzes vērtības uz 2012.gadu nemainās, jo galvenais meža zemes vērtību noteicošais rādītājs – kokmateriālu iepirkuma vidējās cenas (Ls/m³), atbilstoši Zemkopības ministrijas iesniegtajai aktuālākajai informācijai par 2010.gada pirmā pusgada cenām, praktiski ir 2006.gada otrā pusgada cenu līmenī, kas bija pamatā spēkā esošo meža zemes bāzes vērtību pirmreizējā izstrādē.

65.attēlā parādīts pašvaldību sadalījums vērtību zonās atbilstoši meža zemes vērtību līmeņiem. Meža zemes bāzes vērtības pa vērtību līmeņiem lauku teritorijās parādītas 66.attēlā, bet lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība” bāzes vērtības pilsētās 67.attēlā.

65.attēls. Meža zemes valsts pārskata karte



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

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

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

Krāsa	vērtību līmenis	BV
	12	0.02
	11	0.04
	10	0.05
	9	0.06
	8	0.10
	7	0.15
	6	0.20

7.3. 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.

8. Prognozēto kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma tirgum

Lai novērtētu kadastrālo vērtību bāzes izstrādes rezultātus kadastrālo vērtību bāzes izstrādē, Dienests veica kadastrālo vērtību aprēķinu visiem objektiem ar jauno 2012.gadam izstrādāto prognozēto vērtību bāzi. Prognozēto kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgum izvērtē, analizējot darījuma objekta prognozētās kadastrālās vērtības 2012.gadam dalījumu ar attiecīgā objekta darījuma summu (vērtību attiecība) rezultātus. Kadastrālā vērtība ir atbilstoša nekustamā īpašuma tirgus informācijai, ja vidējā attiecība ir „1” un datu kopa ir ar nelielu izkliedi. Ja vērtību attiecība lielāka par 1.00 – kadastrālā vērtība augstāka par darījuma summu, ja zemāka par 1.00 – kadastrālā vērtība zemāka par darījuma summu.

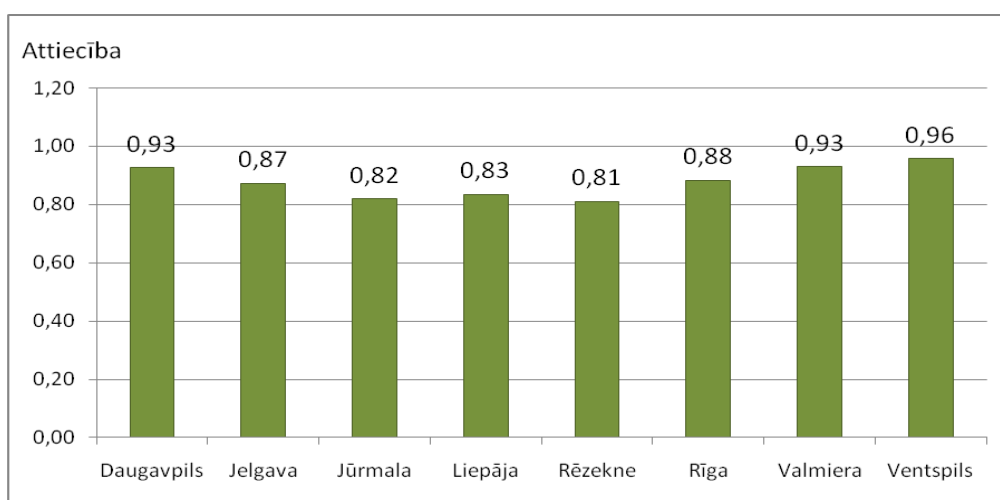
Vērtību attiecību analīze, atkarībā no darījumu skaita, veikta gan pa vērtību zonām, gan pa dažādiem īpašuma veidiem (neapbūvēta zeme, zeme kopā ar būvēm, dzīvokļi), gan pa teritoriju grupām. Lauku teritoriju un mazo pilsētu grupējums saglabāts līdzīgs kā pie cenu indeksu aprēķina, bet republikas pilsētas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

atsevišķi. Iegūtie rezultāti papildus arī salīdzināti ar vērtību attiecībām, kas noteiktas analizējot 2011.gada kadastrālo vērtību bāzes atbilstību.

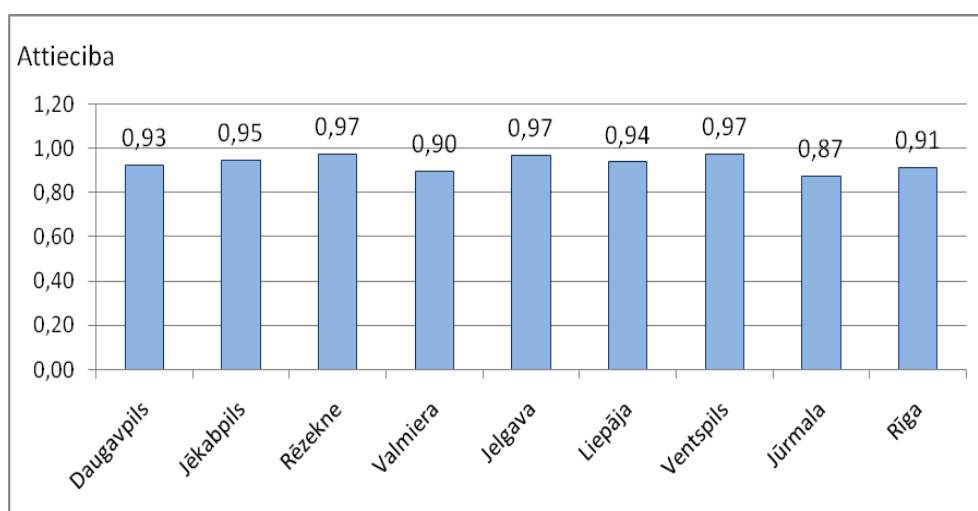
2012.gada kadastrālo vērtību un 2010.gada darījuma summu attiecības republikas pilsētās pa darījumu grupām apkopotas 68., 69. un 70.attēlā.

Vērtību attiecības republikas nozīmes pilsētās uzrāda, ka nevienā no darījumu grupām (darījumi ar neapbūvētu individuālo māju apbūves zemi, darījumi ar dzīvokļiem, darījumi ar zemi un ēkām) vidējā attiecība nepārsniedz „1”. Kadastrālā vērtība darījumos ar neapbūvētu individuālo māju apbūves zemi ir vidēji par 10 – 15% zemāka nekā darījuma summa. Darījumu skaits ar neapbūvētu zemi 2010.gadā ir mazs, kas arī nosaka salīdzinoši lielākas atšķirības starp pilsētām. Savukārt darījumu skaits ar dzīvokļiem ir lielāks, līdz ar to attiecības starp pilsētām ir viendabīgākas un tās uzrāda, ka kadastrālā vērtība vidēji ir par 5 – 10% zemāka nekā darījuma summa.

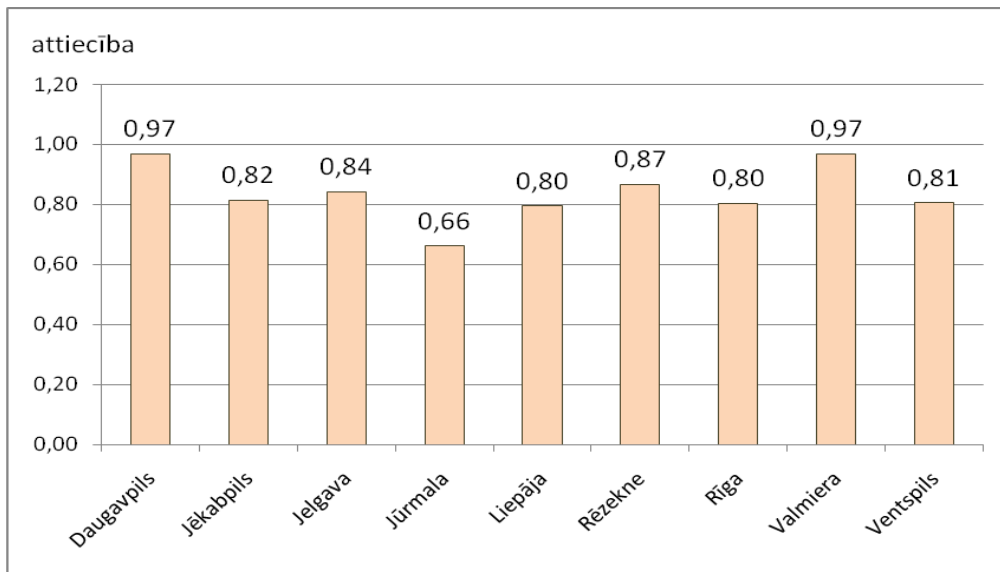
68.attēls. Neapbūvētas individuālo māju apbūves zemes vērtību attiecības republikas pilsētās



69.attēls. Dzīvokļu vērtību attiecības republikas pilsētās



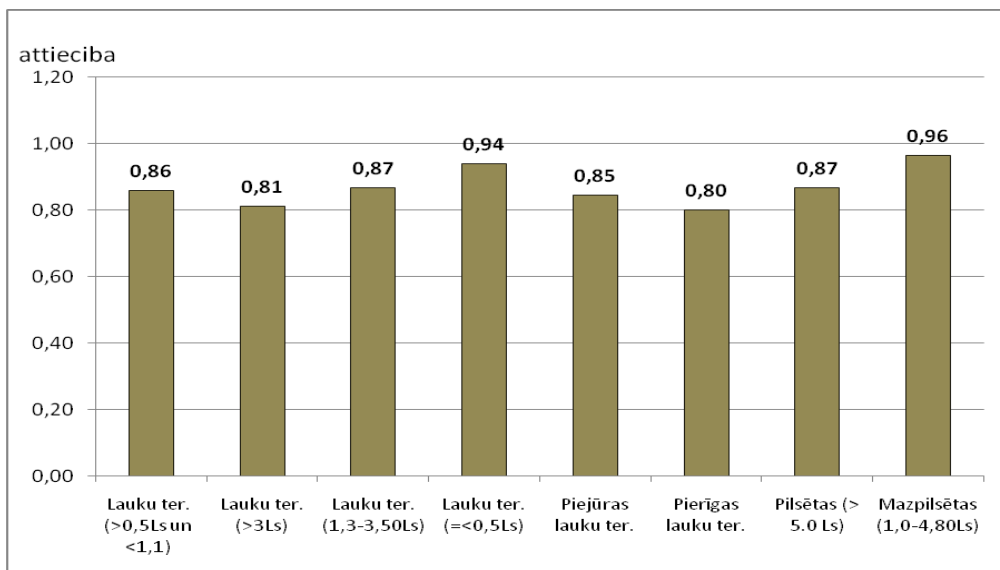
70.attēls. Zemes ar ēkām vērtību attiecības republikas pilsētās



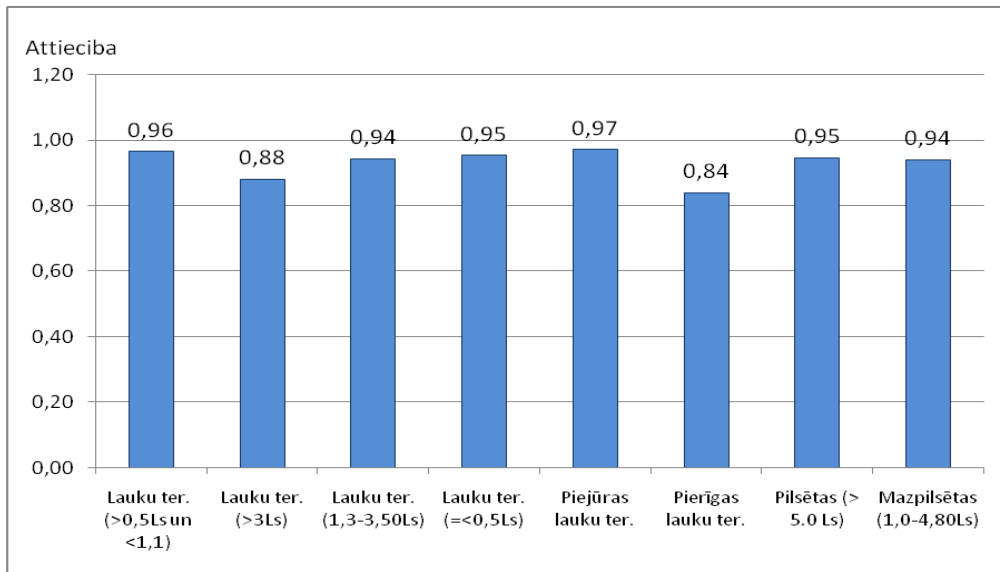
Vērtību attiecības darījumu grupā „zeme ar ēkām” starp pilsētām nav viendabīgas, ko nosaka salīdzinoši nelielais darījumu skaits (kopā 332 darījumi) un tas, ka daļa no ēkām ir jaunbūves. Viszemākā vērtību attiecība ir Jūrmalas pilsētā, kur ekskluzīvo ēku darījumu cenas ir stipri augstākas nekā kadastrālās vērtības. Lai risinātu šo problēmu un tuvinātu šādu ēku kadastrālās vērtības tirgus vērtībām, nepieciešams pilveidot ēku vērtēšanas modeli, paredzot paaugstinošu koeficientu, izvērtējot ekskluzivitāti.

Savukārt 2012.gada kadastrālo vērtību un 2010.gada darījuma summu attiecības lauku teritoriju un mazpilsētu teritoriju grupās pa darījumu grupām apkopotas 71., 72. un 73.attēlā. Līdzīgi kā republikas pilsētās, nevienā no darījumu grupām (darījumi ar neapbūvētu individuālo māju apbūves zemi, darījumi ar dzīvokļiem, darījumi ar zemi un ēkām) vidējā attiecība nepārsniedz „1”.

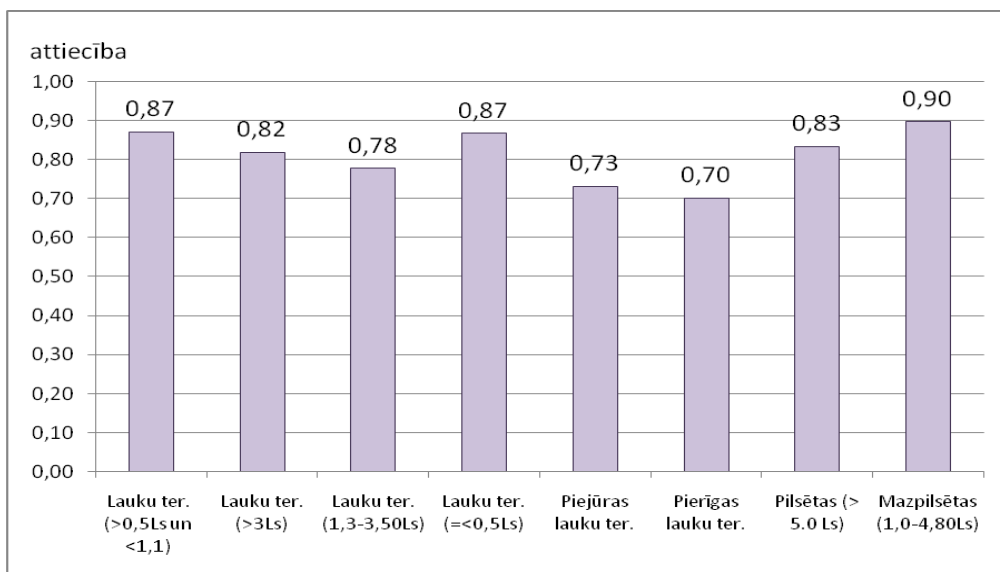
71.attēls. Neapbūvētas individuālo māju apbūves zemes vērtību attiecības lauku teritorijās un mazajās pilsētās



72.attēls. Dzīvokļu vērtību attiecības lauku teritorijās un mazajās pilsētās



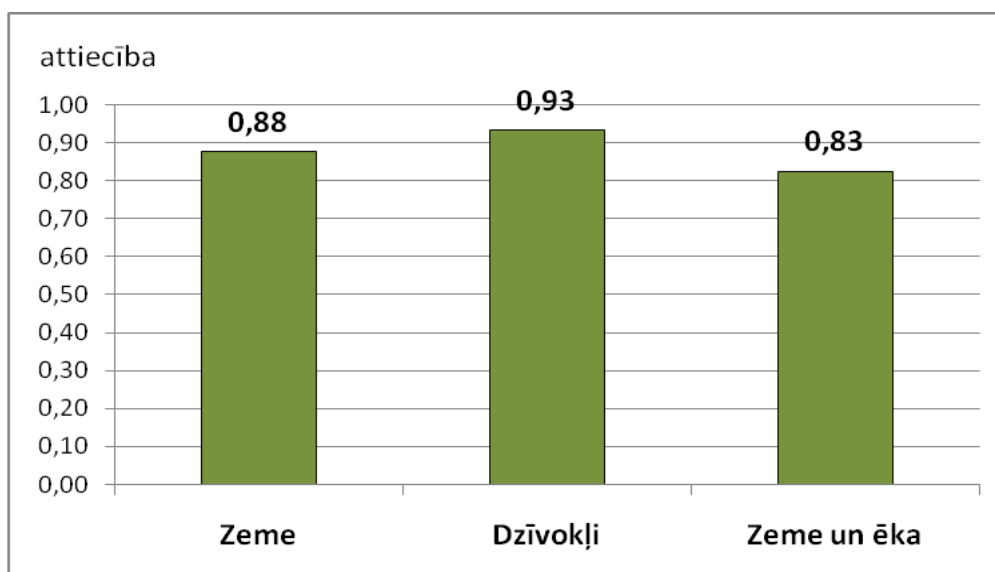
73.attēls. Zemes ar ēkām vērtību attiecības lauku teritorijās un mazajās pilsētās



2012.gadam izstrādātā vērtību bāze, salīdzinot ar 2010.gada nekustamā īpašuma darījumu cenām, ir zemāka vidēji par 10% (74.attēls):

- individuālo dzīvojamo māju apbūves zemei – 12% zemāka;
- dzīvokļiem – 7% zemāka;
- zemei un ēkām 17% zemāka.

74.attēls. Vērtību attiecības pa darījuma objektu grupām



9. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence

Provizoriskā kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence aprēķināta izmantojot uz 2011.gada aprīļa Kadastra informācijas sistēmā 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 nekustamā lietošanas mērķi un ēkas tipi.

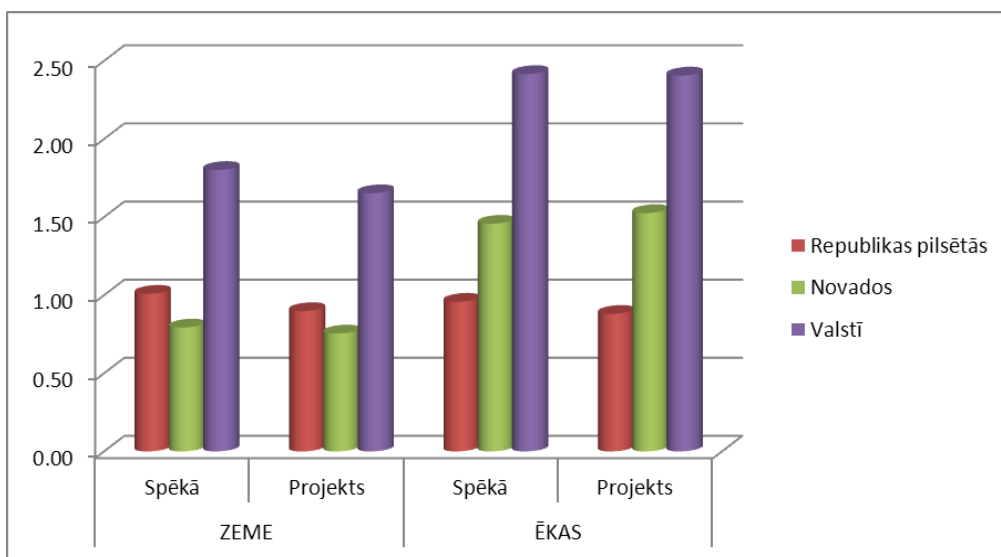
Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas kadastrālo vērtību kopsummas atspoguļotas atsevišķi izdalot individuālās apbūves zemi un daudzdzīvokļu apbūves zemi, kā arī savrupmājas, daudzdzīvokļu mājas (t.sk. dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas) un palīgēkas.

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.

75.attēls. Individuālās apbūves zemes un savrupmāju kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorija	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	1 008 916 729	862 388 029	-15	958 082 340	893 332 119	-7
Novados	792 949 731	747 333 362	-6	1 457 395 953	1 525 556 081	5
Valstī	1 801 866 460	1 609 721 392	-11	2 415 478 293	2 418 888 200	0

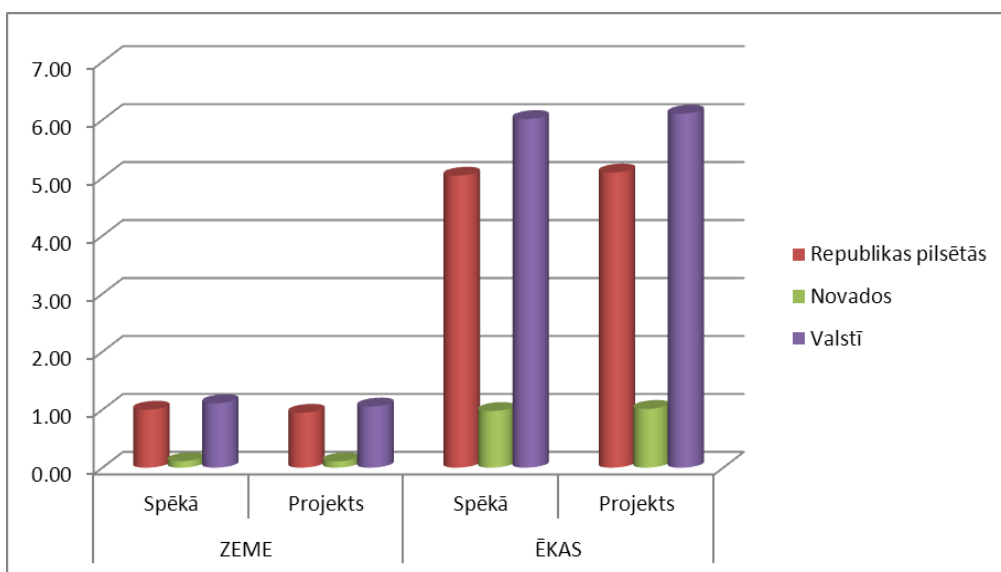
76.attēls. Individuālās apbūves zemes un savrupmāju kadastrālo vērtību kopsummu (Ls, miljardi) izmaiņas



77.attēls. Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorija	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētas	1 000 548 832	946 948 057	-5	5 037 298 462	5 091 843 734	1
Novados	111 354 503	107 737 310	-3	977 428 462	1 013 856 422	4
Valstī	1 111 903 335	1 054 685 367	-5	6 014 726 924	6 105 700 156	2

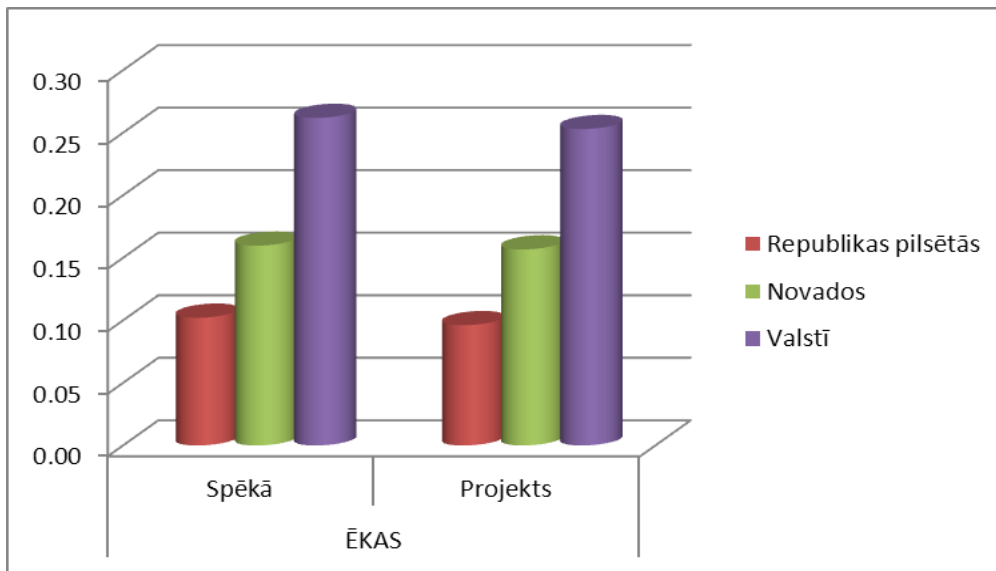
78.attēls. Daudzdzīvokļu māju apbūves zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls, miljardi) izmaiņas



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

Teritorija	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas (ēkas)		
	ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	102 124 357	96 190 988	-6
Novados	159 726 161	156 727 486	-2
Valstī	261 850 518	252 918 474	-3

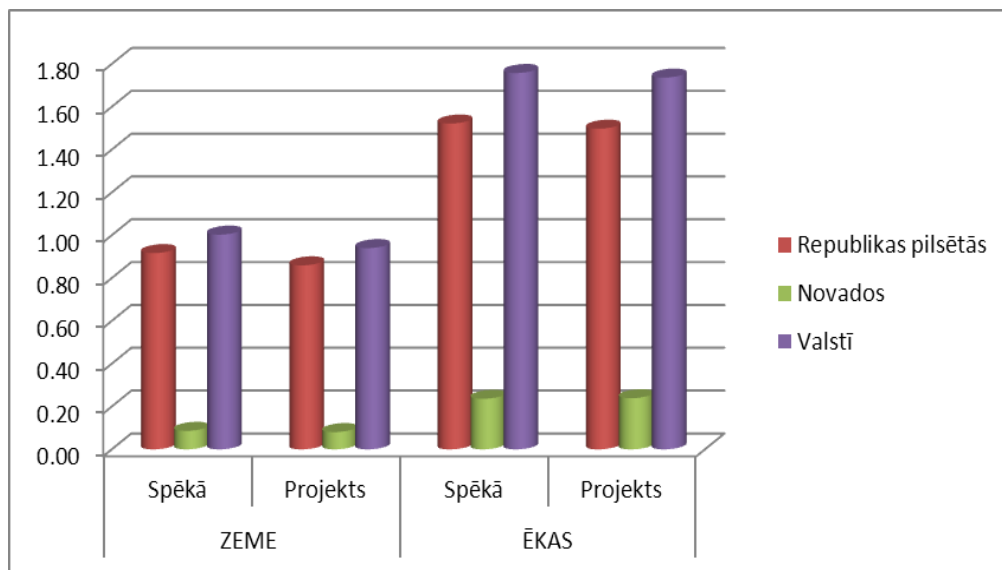
80.attēls. Palīgēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls, miljardi) izmaiņas



81.attēls. Komerccobjektu apbūves zemes un komercēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorija	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	916 561 903	859 326 052	-6	1 521 778 491	1 497 542 128	-2
Novados	86 332 159	80 618 499	-7	236 022 765	238 915 854	1
Valstī	1 002 894 062	939 944 551	-6	1 757 801 256	1 736 457 982	-1

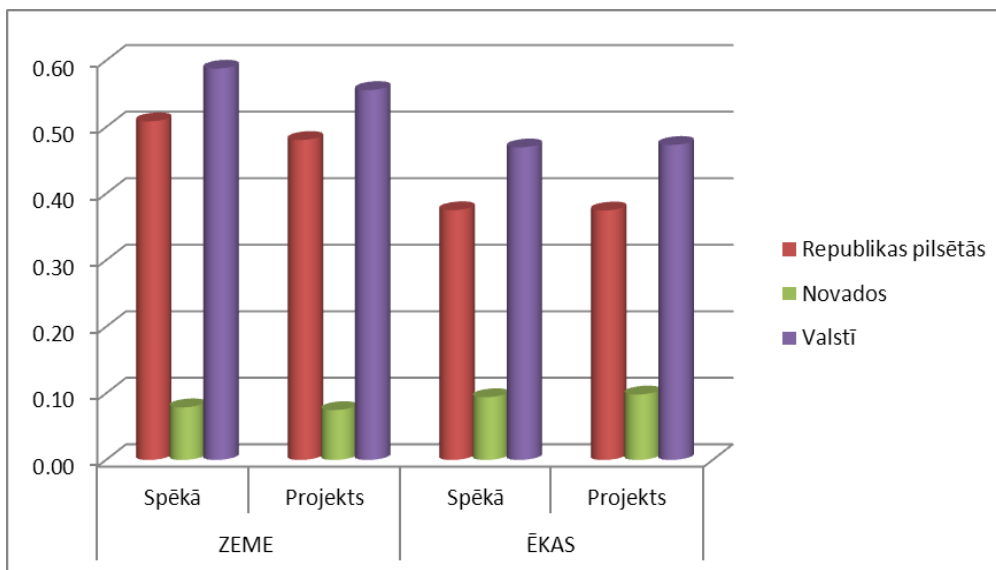
82.attēls. Komerccobjektu apbūves zemes un komercēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls, miljardi) izmaiņas



83.attēls. Sabiedriskās nozīmes apbūves zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorija	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	508 841 269	480 873 533	-5	375 280 589	374 915 714	0
Novados	79 143 366	74 982 452	-5	94 339 087	98 468 701	4
Valstī	587 984 635	555 855 985	-5	469 619 676	473 384 415	1

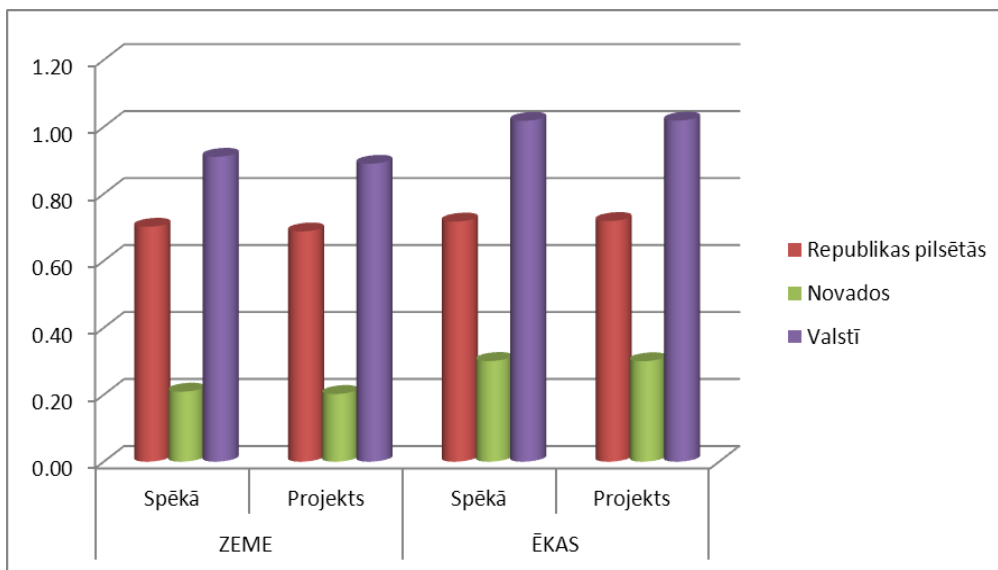
84.attēls. Sabiedriskās nozīmes apbūves zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls, miljardi) izmaiņas



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

Teritorija	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	701 522 338	687 520 335	-2	717 133 524	718 830 833	0
Novados	208 972 363	202 113 622	-3	300 650 852	299 894 992	0
Valstī	910 494 701	889 633 956	-2	1 017 784 376	1 018 725 825	0

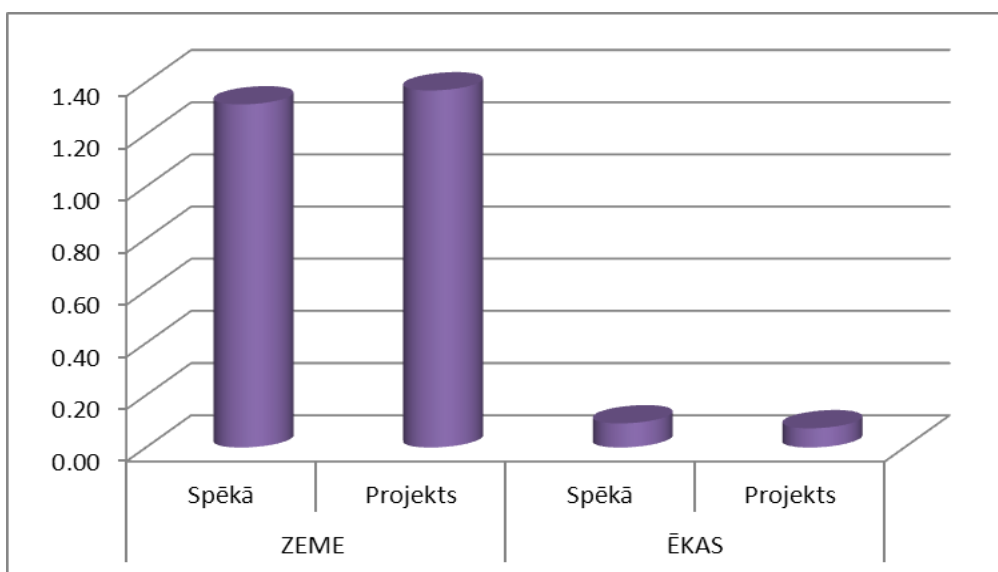
86.attēls. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls, miljardi) izmaiņas



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

Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
ZEME			ĒKAS		
Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
1 315 090 782	1 368 684 704	4	92 498 434	73 606 218	-20

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



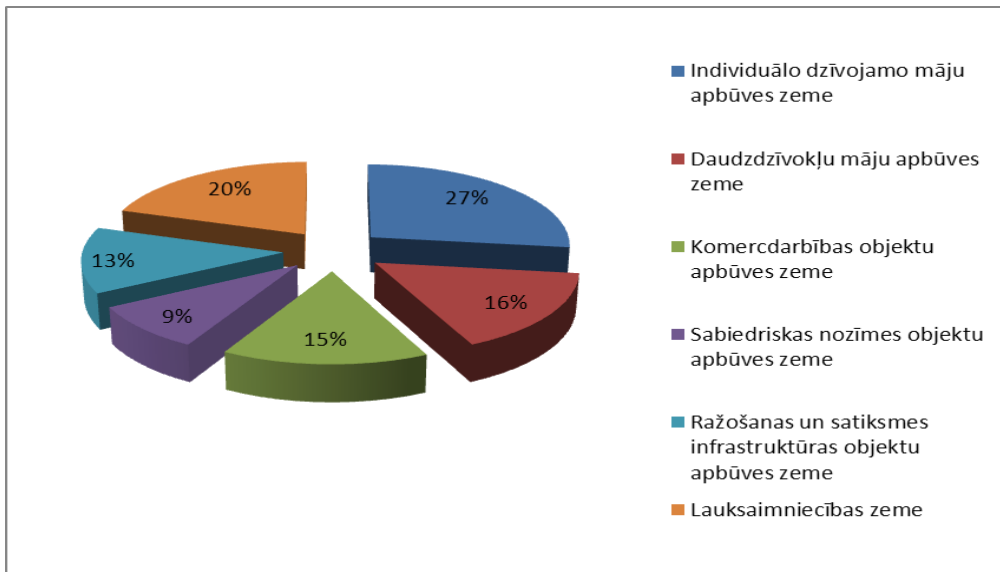
89.attēls. Zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas pa republikās pilsētām un novadiem

Novads/Republikas pilsēta	Ēku spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsumma, Ls	Ēku projektēto kadastrālo vērtību kopsumma, Ls	Izmaiņas, %	Zemes spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsumma, Ls	Zemes projektēto kadastrālo vērtību kopsumma, Ls	Izmaiņas, %
Rīga	6 545 921 069	6 551 456 629	0%	3 049 584 454	2 917 566 623	-4%
Daugavpils	300 295 732	307 950 068	3%	60 828 189	60 620 043	0%
Jelgava	346 046 409	354 965 961	3%	102 925 281	97 086 002	-6%
Jēkabpils	67 749 938	62 758 188	-7%	21 737 702	20 137 632	-7%
Jūrmala	581 890 410	545 937 007	-6%	518 355 052	395 461 405	-24%
Liepāja	401 885 807	364 767 317	-9%	263 949 335	232 685 905	-12%
Rēzekne	88 313 425	98 454 700	11%	25 639 540	25 995 940	1%
Valmiera	140 660 222	148 818 727	6%	36 495 160	34 104 537	-7%
Ventspils	247 512 758	245 056 405	-1%	114 917 704	110 999 003	-3%
Aglonas novads	3 897 516	4 617 028	18%	5 587 999	5 862 584	5%
Aizkraukles novads	34 001 128	31 483 864	-7%	15 393 914	13 056 694	-15%
Aizputes novads	13 774 905	16 180 666	17%	20 142 573	20 619 042	2%
Aknīstes novads	2 121 150	2 748 608	30%	5 135 109	5 383 226	5%
Alojas novads	5 629 410	6 337 333	13%	10 358 347	10 605 967	2%
Alsungas novads	1 965 520	2 276 695	16%	4 547 657	4 724 473	4%
Alūksnes novads	28 313 550	32 104 720	13%	30 633 760	31 059 114	1%
Amatas novads	13 567 420	13 059 446	-4%	16 814 852	17 065 284	1%
Apes novads	4 462 638	4 903 120	10%	8 781 337	8 907 406	1%
Auces novads	9 005 565	11 123 572	24%	18 729 541	19 723 401	5%
Ādažu novads	81 644 833	89 447 436	10%	66 749 128	64 156 365	-4%
Babītes novads	94 390 666	86 561 512	-8%	52 496 116	47 848 660	-9%
Baldones novads	23 747 947	20 136 655	-15%	14 123 101	13 854 348	-2%
Baltinavas novads	749 118	999 564	33%	2 880 023	3 025 345	5%
Balvu novads	15 678 459	19 486 479	24%	17 328 047	17 841 500	3%
Bauskas novads	68 816 287	72 362 538	5%	66 385 047	68 569 223	3%
Beverīnas novads	8 440 517	8 351 426	-1%	7 643 862	7 879 552	3%
Brocēnu novads	15 023 225	14 491 487	-4%	16 131 233	15 975 704	-1%
Burtnieku novads	17 349 918	19 661 235	13%	18 011 920	18 048 108	0%
Carnikavas novads	87 200 424	89 180 344	2%	61 279 354	48 349 158	-21%
Cesvaines novads	4 285 282	4 399 716	3%	4 218 980	4 368 009	4%
Cēsu novads	89 172 810	90 945 630	2%	32 125 843	30 751 492	-4%
Cīblas novads	2 157 261	3 092 885	43%	6 722 147	6 960 324	4%
Dagdas novads	6 484 409	8 980 316	38%	13 911 653	14 578 301	5%
Daugavpils novads	31 878 735	37 367 856	17%	39 762 641	41 392 790	4%
Dobeles novads	59 628 615	62 662 970	5%	59 736 111	62 427 592	5%
Dundagas novads	6 913 496	7 221 704	4%	11 554 639	11 615 288	1%
Durbes novads	4 674 782	4 597 464	-2%	11 223 115	11 893 903	6%

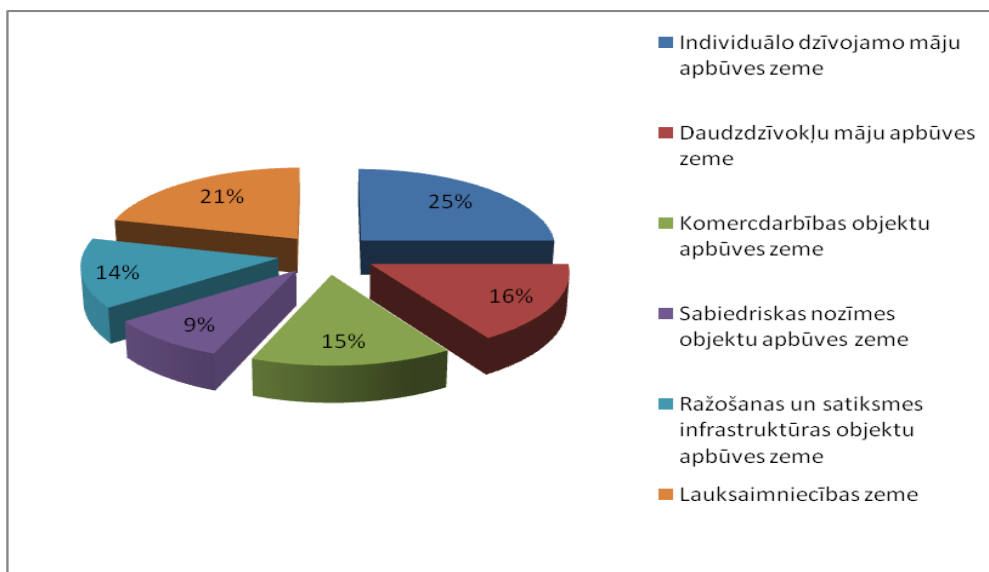
Engures novads	42 020 347	51 515 586	23%	39 569 150	38 937 171	-2%
Ērgļu novads	4 516 239	5 151 027	14%	6 884 239	7 029 426	2%
Garkalnes novads	117 394 661	120 926 398	3%	71 413 865	70 336 891	-2%
Grobiņas novads	27 961 833	26 688 084	-5%	26 790 244	25 942 724	-3%
Gulbenes novads	37 763 954	42 752 031	13%	41 146 561	41 879 588	2%
Iecavas novads	31 951 475	31 006 605	-3%	17 109 631	17 935 207	5%
Ikšķiles novads	52 460 696	57 038 203	9%	24 305 437	22 887 932	-6%
Ilūkstes novads	10 367 508	13 062 198	26%	12 888 196	13 409 418	4%
Inčukalna novads	38 427 191	38 104 550	-1%	14 563 630	14 123 825	-3%
Jaunjelgavas novads	8 644 006	9 470 090	10%	13 207 057	13 318 503	1%
Jaunpiebalgas novads	3 493 443	3 938 633	13%	4 809 695	4 948 990	3%
Jaunpils novads	3 042 509	3 474 384	14%	8 046 720	8 905 192	11%
Jelgavas novads	41 847 097	51 230 095	22%	83 837 194	88 367 489	5%
Jēkabpils novads	4 195 979	5 544 205	32%	15 936 802	16 521 802	4%
Kandavas novads	14 875 874	15 734 661	6%	20 825 385	21 418 578	3%
Kārsavas novads	5 581 030	7 151 895	28%	10 636 318	11 191 831	5%
Kocēnu novads	14 765 694	15 573 899	5%	14 538 640	14 595 130	0%
Kokneses novads	8 811 379	9 988 786	13%	8 474 321	8 740 472	3%
Krāslavas novads	22 315 852	28 286 700	27%	20 079 384	20 628 670	3%
Krimuldas novads	15 003 903	14 015 977	-7%	10 884 209	11 037 699	1%
Krustpils novads	5 400 974	6 761 876	25%	16 161 528	16 669 363	3%
Kuldīgas novads	54 273 823	56 905 947	5%	56 991 045	57 675 390	1%
Ķeguma novads	20 334 113	18 927 910	-7%	15 779 990	15 399 611	-2%
Ķekavas novads	185 444 861	184 494 658	-1%	77 405 077	75 977 134	-2%
Lielvārdes novads	34 446 366	35 318 724	3%	19 620 317	19 682 624	0%
Limbažu novads	68 227 289	64 285 424	-6%	40 946 529	42 045 531	3%
Līgatnes novads	9 804 068	8 261 836	-16%	4 863 587	4 791 540	-1%
Līvānu novads	17 946 943	22 801 457	27%	12 618 998	13 057 741	3%
Lubānas novads	2 559 969	3 016 943	18%	5 076 683	5 249 661	3%
Ludzas novads	19 173 565	22 155 303	16%	18 705 940	19 221 691	3%
Madonas novads	49 599 435	53 672 698	8%	47 320 487	48 226 332	2%
Mazsalacas novads	4 677 397	5 685 019	22%	7 130 349	7 293 915	2%
Mālpils novads	12 553 403	12 005 338	-4%	8 380 224	8 575 562	2%
Mārupes novads	191 524 051	181 514 528	-5%	107 615 970	94 895 794	-12%
Mērsraga novads	5 596 661	5 268 430	-6%	6 939 056	6 095 381	-12%
Naukšēnu novads	2 930 698	3 685 207	26%	5 492 598	5 704 093	4%
Neretas novads	3 728 757	4 354 588	17%	10 898 610	11 294 723	4%
Nīcas novads	11 089 155	10 325 390	-7%	11 190 926	10 810 236	-3%
Ogres novads	179 410 187	181 274 565	1%	59 140 622	60 158 371	2%
Olaines novads	112 234 622	111 404 046	-1%	47 529 954	45 764 624	-4%
Ozolnieku novads	44 214 356	45 672 070	3%	24 938 107	25 745 416	3%
Pārgaujas novads	10 306 764	8 047 863	-22%	8 480 772	8 774 304	3%
Pāvilostas novads	8 989 685	8 257 518	-8%	14 655 978	14 180 640	-3%
Pļaviņu novads	9 537 892	10 102 486	6%	10 333 629	10 046 474	-3%

Preiļu novads	17 949 619	19 855 441	11%	9 325 086	9 829 157	5%
Priekules novads	7 675 054	7 946 531	4%	17 008 448	18 232 014	7%
Priekuļu novads	28 019 795	25 540 172	-9%	11 591 743	11 778 655	2%
Raunas novads	6 916 162	6 545 613	-5%	6 951 982	7 225 575	4%
Rēzeknes novads	23 548 598	32 021 356	36%	41 187 525	43 074 236	5%
Riebiņu novads	4 960 181	6 367 831	28%	10 189 328	10 697 603	5%
Rojas novads	14 730 787	15 658 238	6%	12 030 196	9 688 244	-19%
Ropažu novads	28 270 479	27 863 207	-1%	15 965 858	16 167 972	1%
Rucavas novads	4 486 780	4 223 022	-6%	12 178 416	11 772 618	-3%
Rugāju novads	1 454 563	1 973 490	36%	6 429 071	6 607 637	3%
Rundāles novads	5 451 724	6 205 443	14%	16 713 885	18 136 994	9%
Rūjienas novads	7 815 787	9 303 929	19%	8 531 127	8 593 892	1%
Salacgrīvas novads	25 467 523	24 969 454	-2%	20 921 859	20 949 764	0%
Salas novads	5 070 199	5 557 555	10%	6 564 339	6 800 808	4%
Salaspils novads	152 814 008	142 438 896	-7%	55 526 954	53 548 709	-4%
Saldus novads	77 665 685	71 834 028	-8%	62 100 527	61 954 226	0%
Saulkrastu novads	65 987 915	79 543 893	21%	55 803 865	52 872 044	-5%
Sējas novads	9 930 827	9 064 635	-9%	8 410 609	8 543 754	2%
Siguldas novads	106 039 174	104 160 220	-2%	52 486 440	51 479 093	-2%
Skrīveru novads	6 612 679	7 864 685	19%	5 101 684	5 157 482	1%
Skrundas novads	7 791 181	8 109 020	4%	13 734 686	13 760 254	0%
Smiltenes novads	32 858 012	34 030 275	4%	22 331 807	22 971 950	3%
Stopiņu novads	94 022 373	87 261 852	-7%	43 734 923	42 885 115	-2%
Strenču novads	4 140 280	5 556 398	34%	6 196 387	6 293 287	2%
Talsu novads	73 534 850	71 779 937	-2%	51 771 120	52 256 388	1%
Tērvetes novads	4 549 089	5 728 161	26%	15 642 932	16 915 905	8%
Tukuma novads	99 402 420	98 671 432	-1%	57 085 175	58 632 388	3%
Vaiņodes novads	2 836 445	2 910 915	3%	7 898 869	8 175 050	3%
Valkas novads	18 926 609	20 287 734	7%	17 008 125	16 942 881	0%
Varakļānu novads	3 812 807	4 689 238	23%	5 355 891	5 550 989	4%
Vārkavas novads	1 596 760	2 305 694	44%	4 427 473	4 659 371	5%
Vecpiebalgas novads	6 241 995	7 511 775	20%	10 053 468	10 309 450	3%
Vecumnieku novads	14 224 822	14 921 620	5%	24 004 385	25 017 162	4%
Ventspils novads	24 601 774	27 162 926	10%	47 690 187	47 926 979	0%
Viesītes novads	3 720 953	4 739 969	27%	9 961 701	10 228 582	3%
Viļakas novads	3 570 873	4 710 987	32%	9 725 355	10 073 852	4%
Viļānu novads	5 579 257	7 100 614	27%	6 488 006	6 777 291	4%
Zilupes novads	2 784 378	3 463 982	24%	5 100 423	5 345 951	5%
Valstī	12 029 759 477	12 079 681 270	0%	6 730 233 975	6 418 525 955	-5%

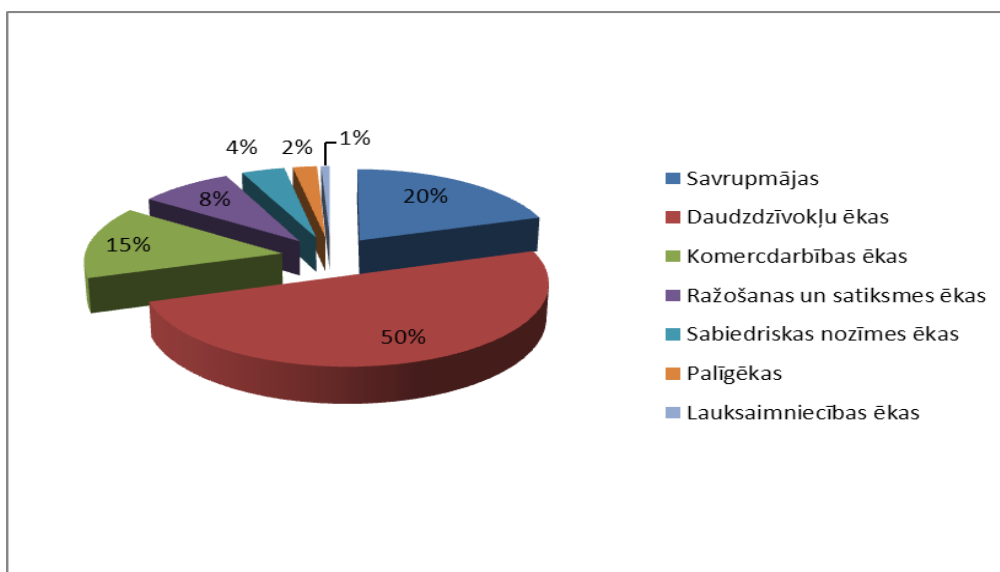
90.attēls. Zemes spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām



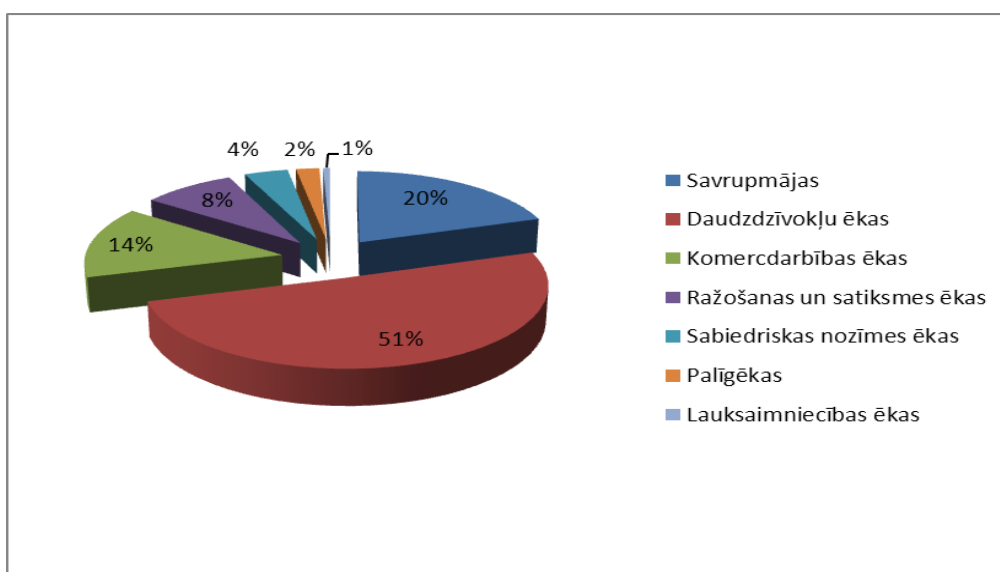
91.attēls. Zemes projektēto kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām



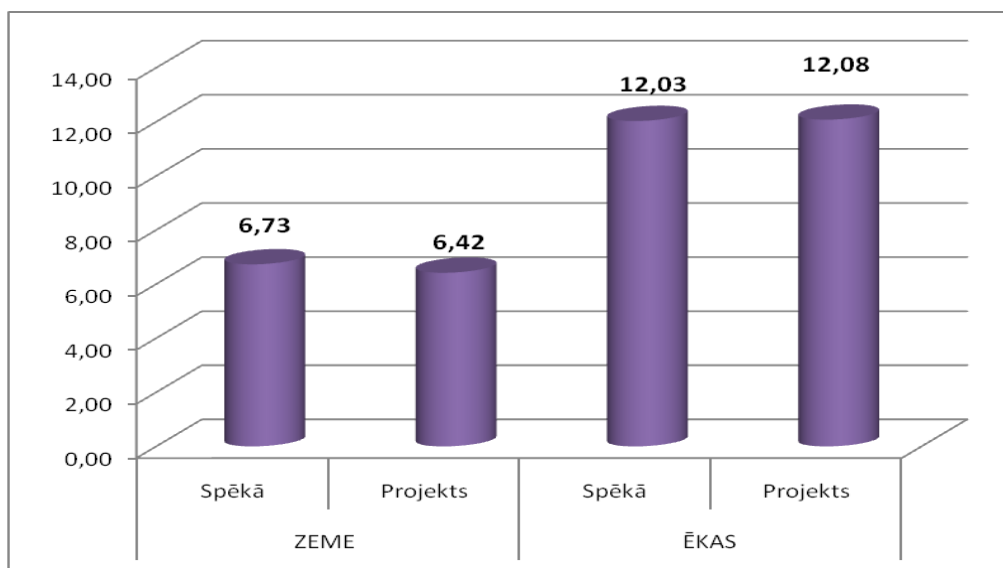
92.attēls. Ēku spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām



93.attēls. Ēku projektēto kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām



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



Izmaiņas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummās nav viennozīmīgi saistāmas ar nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma apmēru un nekustamā īpašuma nodokļu ieņēmumiem pašvaldībās tā kā atbilstoši likumam „Par nekustamā īpašuma nodokli” 2012.gadā netiek piemērots nodokļa pieauguma ierobežojums, kā arī plānotas izmaiņas nodokļu politikā (saistībā ar Ministru prezidenta 2011.gada 17.februāra rīkojumu Nr.53 izveidoto darbu grupu).

10. Kopsavilkums

Kadastrālo vērtību bāzes izstrādē Dienests balstījies uz 2010.gada un 2011.gada pirmā ceturkšņa tirgus darījumiem, jo globāls tirgus cenu kritums Latvijā 2010.gadā ir apstājies un vidējie rādītāji liecina par tirgus stabilizāciju. 2010.gada otrajā pusē pat novērojams neliels cenu pieaugums, pamatā dzīvokļiem un lauksaimniecības zemei. Arī tirgus aktivitāte 2010.gadā ir nedaudz lielāka nekā iepriekšējā – 2009.gadā, lai arī vēl joprojām ir salīdzinoši zema un ir 2003.gada līmenī. Darījumu apjoms nedaudz pieaudzis dzīvokļu tirgū, bet būtiskākais pieaugums ir darījumiem ar lauku zemēm (t.sk. mežu izcirtumi, lauksaimniecības zemes).

2011.gadā spēkā esošās kadastrālās vērtības, kas uz 2011.gadu tika noteiktas no 2009.gada otrā pusgada tirgus darījumiem, vienlaicīgi veicot kadastrālo vērtību prognozēšanu gadu uz priekšu, atbilst 2010.gada tirgus darījumiem +/- 10% robežās, kas masveida vērtēšanā ir labs rezultāts.

Tomēr uz 2012.gadu paredzamas arī izmaiņas kadastrālajās vērtībās – būtiskākās gaidāmas dzīvojamās apbūves nekustamiem īpašumiem, jo:

- 2010./2011.gadā veiktas izmaiņas dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas vērtību zonējumā, izdalot 223 jaunas zonas – kopumā izdalot 1525 vērtību zonas līdzšinējo 1302 vietā spēkā esošajā zonējumā, kas izstrādāts 2006./2007.gadā;
- 2012.gadā individuālo dzīvojamo māju un dzīvokļu kadastrālās vērtības tiks aprēķinātas pēc jaunas formulas (jauns vērtēšanas modelis), paredzot izvērtēt vērtējamā objekta labiekārtotības līmeni, kā arī kopējās platības sadalījumu.

Tā kā situācija kopš 2007.gada ir būtiski mainījies, izstrādājot zonējumu nodalītas attīstītās un pieprasītākās (vērtīgākās) teritorijas no neattīstītajām teritorijām un otrādi, jo četru gadu laikā vairākās teritorijās ir notikušas būtiskas pārmaiņas – ir teritorijas, kuras arī krīzes laikā turpinājušas attīstīties, kā arī gluži pretēji – ir teritorijas, kurās attīstība ekonomiskās krīzes ietekmē nav notikusi pēc iepriekš plānotā scenārija. Patreizējā situācija, kad vienas nekustamā īpašuma grupas vērtību zonējums tiek pārskatīts reizi četros gados, mainīga nekustamā īpašuma tirgus apstākļos traucē precīzi izvērtēt visus vērtību ietekmējošos faktorus visās teritorijās visām nekustamo īpašumu grupām vienlaicīgi katru gadu.

Tā kā tikai šobrīd, mainot zonējumu (zonu robežas), iespējams nodalīt un precīzāk izvērtēt teritorijas ar atšķirīgu attīstību iepriekšējā laika periodā, atsevišķās teritorijās būs straujākas bāzes vērtību izmaiņas, nekā gadījumā, ja ātrāk reaģējot uz notikušajām izmaiņām, zonējums tiktu pārskatīts vienlaicīgi ar bāzes vērtību izmaiņām iepriekšējos gados. Būs teritorijas, kurās tirgus pieprasījuma un cenu krituma ietekmē 2012.gadā samazināsies bāzes vērtības, attiecīgi samazinot arī īpašumu kadastrālās vērtības. Tajā pašā laikā būs teritorijas, kurām attīstoties un kļūstot pievilcīgām iepriekšēja laika periodā, bāzes vērtības 2012.gadā palielināsies, attiecīgi palielinot arī īpašumu kadastrālās vērtības.

Tāpat bāzes vērtību pieaugums atsevišķās teritorijās 2012.gadā saistāms ar iepriekšējos gados veikto bāzes vērtību prognozēšanu uz nākamā taksācijas perioda sākumu. Vērtēšanas noteikumi paredz, ka gadījumos, kad nekustamā īpašuma tirgus informācija par pēdējā gada periodu valstī uzrāda cenu krituma tendenci, tad, nosakot bāzes vērtības, jāpieņem, ka nekustamā īpašuma tirgus cenu krituma tendence saglabāsies arī nākamajā gadā, un nosakot bāzes vērtības, jāizvērtē tirgus cenu izmaiņu prognoze uz nākamā gada 1.janvāri pa vērtību zonām attiecīgajai nekustamā īpašuma grupai. Tomēr ne visās teritorijās izdarītās prognozes apstiprinās un stabilizējoties tirgus situācijai, piesardzīgo prognožu dēļ nepieciešams bāzes vērtības paaugstināt, lai kadastrālās vērtības savstarpēji būtu salīdzināmas visas valsts teritorijā visām nekustamo īpašumu grupām.

Kā būtiskākie samazinājumi dzīvojamās apbūves zemes kadastrālajā vērtībā gan teritoriāli, gan naudas izteiksmē minami Jūrmalas, Rīgas un Liepājas pilsētas. Pārējā valsts teritorijā tās ir atsevišķas vietas – kā spilgtākie piemēri, kur būtiski tiks samazinātas kadastrālās vērtības – Stopiņu novadā Sauriešos, kas atrodas karsta izplatības areāla pazeminātas noturības teritorijā, kā arī Garkalnes novada purvainā teritorija Sunīšu ezera apkaimē. Savukārt vērtību pieaugumi (naudas izteiksmē nelieli) pamatā ir lauku teritorijās izdalītajos pagastu centros vai atsevišķās teritorijās nodalot jaunas vērtību zonas. Atsevišķās zonās ir arī koriģētas iepriekš noteiktās bāzes vērtības, kas uz 2011.gadu bija noprognozētas par zemu.

Otrs būtiskākais kadastrālo vērtību izmaiņu iemesls dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupā ir izdarītie grozījumi Vērtēšanas noteikumos, kuri paredz vairākas būtiskas izmaiņas vērtēšanas modeļos un kuri stāsies spēkā 2012.gada 1.janvārī – rezultātā būs izmaiņas individuālo dzīvojamo māju un dzīvokļu kadastrālajās vērtībās.

Izdarītie grozījumi, mainot individuālo dzīvojamo un daudzfunkcionālo ēku vērtēšanas modeļus (aprēķina formulas), būtiski ietekmē kadastrālo vērtību bāzes rādītāju izstrādi šo grupu objektiem. Ja līdz šiem grozījumiem, individuālo dzīvojamo ēku bāzes vērtības tika noteiktas vadoties pēc tipiskākā objekta attiecīgajā vērtību zonā, tad pēc grozījumu izdarīšanas – bāzes vērtība jānosaka labiekārtotas ēkas iekštelpām. Savukārt, daudzfunkcionālo ēku gadījumā – ja iepriekš bāzes vērtība bija jānosaka ēkai, tad pēc grozījumiem – bāzes vērtība jānosaka galvenajām

daudzfunkcionālo ēku veidojošo labiekārtotu telpu grupu iekšējām. Līdz ar to izmaiņas šo objektu bāzes vērtībās jāvērtē kontekstā ar konkrētās ēkas vai telpu grupas labiekārtotības līmeni un platību sadalījumu, kas konkrētam objektam vērtību ietekmēs un tiks izvērtēts, aprēķinot kadastrālo vērtību Kadastra informācijas sistēmā 2012.gada 1.janvārī.

Attiecībā uz individuālajām dzīvojamām mājām jaunais vērtēšanas modelis rada iespēju izvērtēt ēkas kvalitāti ņemot vērā konkrētas ēkas datus, nevis vispārinot noteiktās bāzes vērtības uz visām ēkām attiecīgajā teritorijā. Pēc grozījumiem Vērtēšanas noteikumos, ir radusies iespēja novērtēt adekvāti gan labas mājas, gan saglabāt relatīvi sliktāko māju zemās vērtības.

Lielākie individuālo dzīvojamo māju kadastrālo vērtību kopsummu pieaugumi ir lauku teritorijās un mazpilsētās, kurās vērtību līmenis 2011.gadā ir zems un ēku bāzes vērtības līdz šim pamatā ir noteiktas uz nelabiekārtotu ēku, kā rezultātā labas ēkas netiek novērtētas atbilstoši reālai situācijai. Savukārt kadastrālo vērtību samazinājumi pamatā ir Rīgā, Jūrmalā un Pierīgas teritorijās, izņemot vietas, kurās iepriekšējā cenu krituma laikā ir noprognozēts par zemu un kurās nepieciešams veikt vērtību korekciju, piemēram, Ādažu novada atsevišķās vietās, Vidzemes un piejūras pagastos.

Lai precīzāk, ņemot vērā ēkas labiekārtotības līmeni un platības sadalījumu, tiktu novērtētas ēkas, kurām dati Kadastra informācijas sistēmā reģistrēti masveida apsekošanas rezultātā (nav veikta pilna būvju kadastrālā uzmērīšana), īpašniekam reģistrētie dati ir jāsakārto. Ar grozījumu izdarīšanu Vērtēšanas noteikumos ir noteikta atvieglota kārtība, kādā īpašnieks datus Kadastra informācijas sistēmā šādām ēkām var sakārtot.

Citām nekustamo īpašumu grupām kadastrālo vērtību izmaiņas nav tik būtiskas, kā dzīvojamās apbūves grupai. Komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupai lielākajā daļā Latvijas teritorijas zemes vērtības nemainās vai ir nelielas korekcijas. Daļā vērtību zonu bāzes vērtības samazinās – lielākie samazinājumi Pierīgā, Rīgā, Jūrmalā, Liepājā (ne visā teritorijā). Savukārt ēkām, kuras iepriekš, līdzīgi kā individuālās dzīvojamās mājas, labas kvalitātes ēkas bija nenovērtētas, bāzes vērtību pieaugumi pamatā ir pēc vērtību līmeņa lētākajās teritorijās, t.sk. mazpilsētās, kurās spēkā esošais vērtību līmenis ir līdz 30.00 Ls/m² (vidēji ~20.00 Ls/m²). Pārējā teritorijā būtiski nemainās – ir atsevišķās vietas, kurās samazinās, ir atsevišķās, kurās pieaug dēļ piesardzīgās iepriekšējo gadu vērtību prognozēšanas uz nākamo taksācijas periodu.

Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku bāzes vērtības valstī nemainās. Tāpat arī zemes bāzes vērtības pamatā nemainās vai ir nelielas korekcijas, izņemot attsevišķas vietas – Rīga, Jūrmala, Pierīga, Jelgava, Liepāja – kurās ir lielāki bāzes vērtību samazinājumi.

Lauksaimniecības zemes bāzes vērtības uz 2012.gadu visās zonās tiek paaugstinātas vidēji par 10%, jo:

- iepriekš prognozētās lauksaimniecības zemes vērtības attiecībā pret tirgus situāciju ir par zemu;
- pēdējā gada laikā fiksētās tirgus cenas liecina par nelielu vērtību pieaugumu;
- mainīts vērtēšanas modelis, samazinot pārējo zemju (krūmāji, purvi, zeme zem ūdeņiem (izņemot zeme zem zivju dīķiem), zeme zem ceļiem un eksplikācijā uzrādītā pārējā zeme) ietekmi uz kopējo īpašuma vērtību.

Savukārt, meža zemes bāzes vērtības uz 2012.gadu nemainās, jo galvenais meža zemes vērtību noteicošais rādītājs – kokmateriālu iepirkuma vidējās cenas

(Ls/m³) ir 2006.gada otrā pusgada cenu līmenī, kas bija pamatā spēkā esošo meža zemes bāzes vērtību pirmreizējā izstrādē.