

**PĀRSKATS
PAR KADASTRĀLO VĒRTĪBU BĀZES IZSTRĀDI
2013.GADAM**



VALSTS ZEMES DIENESTS

VZD 2012
v.2.0

Saturs

1. Ievads	4
2. Nekustamā īpašuma vērtēšanas modeļi un kadastrālo vērtību bāzes rādītāji	4
2.1. Vērtību zonējums (karte ar homogēnām zonām)	4
2.2. Zemes vērtēšanas modelis un vērtību bāzes rādītāji.....	5
2.2.1. Apbūves zeme	6
2.2.2. Lauku zeme	6
2.3. Ēku vērtēšanas modeļi un vērtību bāzes rādītāji	7
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	10
3.1. Nekustamā īpašuma tirgus darījumi	10
3.1.1. Statistiskie rādītāji	10
3.1.2. Tirgus cenu izmaiņu tendences	12
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 būvizmaksu cenu līmeņa attiecība.....	16
4. Spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai	18
5. Kadastrālo vērtību bāze.....	21
5.1. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa	21
5.1.1. Īpašumu grupas raksturojums	21
5.1.2. Zemes vērtību bāze.....	22
5.1.3. Ēku vērtību bāze.....	25
5.1.4. Vērtību bāzes izmaiņas.....	30
5.2. Komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa	31
5.2.1. Īpašumu grupas raksturojums	31
5.2.2. Zemes vērtību bāze.....	32
5.2.3. Ēku vērtību bāze.....	35
5.2.4. Vērtību bāzes izmaiņas.....	39
5.3. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa	40
5.3.1. Īpašumu grupas raksturojums	40
5.3.2. Zemes vērtību bāze.....	41

5.3.3. Ēku vērtību bāze.....	45
5.3.4. Vērtību bāzes izmaiņas.....	48
5.4. Lauku nekustamo īpašumu grupa	49
5.4.1. Īpašumu grupas raksturojums	49
5.4.2. Zemes vērtību bāze.....	50
5.4.3. Ēku vērtību bāze.....	52
5.4.4. Vērtību bāzes izmaiņas.....	53
5.5. Inženierbūves.....	55
6. Kadastrālo vērtību izmaiņas.....	56
6.1. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence.....	56
6.2. Individuālās apbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas.....	63
6.3. Dzīvokļu īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas.....	65
6.4. Komerccapbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas.....	67
6.5. Ražošanas apbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas.....	69
7. Prognozēto kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai	72
8. Kopsavilkums	74

1. Ievads

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma (turpmāk – Kadastra likums) 66.pantu nekustamo īpašumu kadastrālo vērtēšanu veic Valsts zemes dienests (turpmāk – Dienests). Kadastrālās vērtēšanas pamatprincipus nosaka Kadastra likums, savukārt, precīzu kadastrālās vērtēšanas kārtību nosaka uz likuma pamata izdotie Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumi Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (turpmāk – Vērtēšanas noteikumi).

Kadastrālā vērtēšana ir uz tirgus vērtības noteikšanas principiem balstīta masveida nekustamo īpašumu vērtēšana uz konkrētu datumu, izmantojot reģistrētus datus un vienotas metodes. Kadastrālo vērtēšanu veido kadastrālo vērtību bāzes izstrāde (vērtību zonējumu izstrāde un kadastrālo vērtību bāzes rādītāju noteikšana) un kadastrālo vērtību aprēķins. Kadastrālo vērtību aprēķina vajadzībām ir izveidoti vērtību aprēķina modeļi (formulas), kas ir iestrādāti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma), nodrošinot automatizētu vērtību aprēķinu.

Atbilstoši Kadastra likuma 68.pantam kadastrālo vērtību bāzi apstiprina Ministru kabinets līdz 15.jūnijam. Lai ievērotu likumā noteikto apstiprināšanas termiņu, 2013.gada kadastrālo vērtību bāzes izstrāde pabeigta 2012.gada 1.ceturksnī, izmantojot uz to brīdi pieejamo tirgus informāciju. Savukārt kadastrālo vērtību aprēķinam apstiprinātā kadastrālo vērtību bāze tiks piemērota tikai no nākamā gada 1.janvāra.

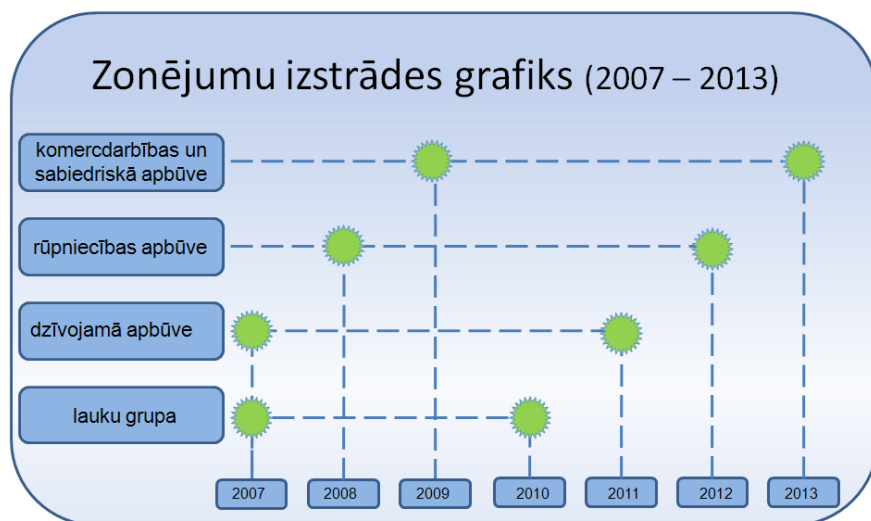
2013.gada kadastrālo vērtību aprēķinam, saskaņā ar Vērtēšanas noteikumos noteikto izstrādes ciklu, tiek izstrādāts jauns rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves vērtību zonējums un aktualizēti/ pārskatīti visu nekustamo īpašumu grupu, kā arī inženierbūvju kadastrālo vērtību bāzes rādītāji. Papildus, saistībā ar izdarītajiem grozījumiem 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), jāveic izmaiņas arī pārējos divos apbūves nekustamo īpašumu grupu zonējumos – komercobjektu apbūves un dzīvojamo māju apbūves zonējumā – lai novērstu dažādu zonējumu zonu robežu krustošanos.

Zonējumu robežu izvērtēšanā piedalījušies visu vietējo pašvaldību norīkotie pārstāvji. Plānotās izmaiņas 2013.gada kadastrālo vērtību bāzē attiecībā uz rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves vērtību zonējuma ir apspriestas ar Latvijas tirdzniecības un rūpniecības kameras pārstāvjiem, kā arī prezentētas vairākām no lielajām pašvaldībām.

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).



Tomēr, saistībā ar Grozījumiem Vērtēšanas noteikumos, sākot ar šī gada izstrādi, lai novērstu dažādu zonējumu zonu robežu krustošanos, jāveic izmaiņas arī pārējos divos apbūves nekustamo īpašumu grupu zonējumos. Tas nozīmē, ka lielākas vai mazākas izmaiņas var skart visus apbūves zonējumus.

Saskaņā ar Vērtēšanas noteikumos noteikto vērtību zonējumu izstrādes ciklu, uz 2013.gadu tiek pārskatītas rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves vērtību zonējuma zonu robežas. Pārējie nekustamo īpašumu grupu vērtību zonējumi, kurus pielietos 2013.gada kadastrālo vērtību aprēķinā, izstrādāti laika periodā no 2009.gada līdz 2011.gadam (2012.gadā, lai nodrošinātu Grozījumu Vērtēšanas noteikumos prasības, precizētas apbūves zonējumu zonu robežas):

- dzīvojamo māju apbūves zonējums – izstrādāts 2011.gadā, tiek pielietots kopš 2012.gada 1.janvāra;
- lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums – izstrādāts 2010.gadā, tiek pielietots kopš 2011.gada 1.janvāra;
- meža zemes zonējums – izstrādāts 2010.gadā, tiek pielietots kopš 2011.gada 1.janvāra;
- komercobjektu apbūves zonējums – izstrādāts 2009.gadā, tiek pielietots kopš 2010.gada 1.janvāra.

Inženierbūvju vērtēšanai tiek izmantots rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējums.

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 modeļus (formulas):

- 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 attiecīgajam gadam jāapstiprina ar Ministru kabineta noteikumiem, kas nosaka kadastrālo vērtību bāzi (turpmāk – Vērtību bāzes noteikumi):

- zemes bāzes vērtība;
- standartplatība;
- standartplatības korekcijas koeficients.

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

2.2.2. Lauku zeme

Lauku zemes 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, iedalās septiņās kvalitātes grupās, bet meža zemes – četrās grupās.

Zemes zem ēkām un pagalmiem, zemes zem zivju dīķiem, pārējo zemju, dzīvojamās mājas, apgrūtinājumu un ciršanas ierobežojumu izvērtēšana ir noteikta Vērtēšanas noteikumos – gadījumā, ja uz zemes vienības ir dzīvojamā māja, tad zeme 1000m² platībā tiek vērtēta kā apbūves zeme, piemērojot apbūves zemes bāzes

vērtību. Savukārt, lai noteiktu zemes vērtību zem zivju dīķiem un pagalmiem, aprēķinā piemēro attiecīgās vērtību zonas bāzes vērtību lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupai. Pārējo zemju (krūmi, purvi, zemes zem ūdeņiem, zemes zem ceļiem, pārējās zemes) vērtības aprēķinā piemēro I kvalitātes grupas zemes bāzes vērtību reizinātu ar koeficientu 0.8.

2.3. Ēku vērtēšanas modeļi un vērtību bāzes rādītāji

Atkarībā no ēku vērtību ietekmējošo rādītāju izvērtēšanas detalizācijas pakāpes, ēkas, ņemot vērā ēkas galveno lietošanas veidu un dzīvojamo telpu grupu esamību, kopš 2012.gada 1.janvāra iedala trīs ēku grupās:

- savrupmājas;
- daudzfunkcionālās ēkas;
- citas nedzīvojamās ēkas.

Katrai ēku grupai atbilstošie ēku tipi un nosacījumi, kurus ņem vērā, lai ēkas iedalītu iepriekš minētajās grupās, noteikti Vērtēšanas noteikumu 19.pielikumā. Tāpat Vērtēšanas noteikumos noteikts kādus rādītājus izvērtē katrai grupai.

Visām ēkām pēc viena principa izvērtē tādus rādītājus kā ēkas fiziskais stāvoklis un apgrūtinājumi. Ēkas fiziskā stāvokļa ietekmi uz ēkas vērtību nosaka ar būves fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu. Minētais koeficients ir atkarīgs no tā, kāds ir ēkas fiziskā stāvokļa % (tiek izvērtēts būvju kadastrālās uzmērīšanas jeb tehniskās inventarizācijas laikā). Koeficienta diapazons ir no 1.0 jaunai ēkai līdz – 0.1, ja būves fiziskais stāvoklis (nolietojums) ir 80%. Ja fiziskais stāvoklis ir virs 80%, kas atbilst faktiski nojaucamai ēkai jeb graustam – korekcijas koeficients ir „0” un ēkas vērtība ir „0”.

No apgrūtinājumiem attiecībā uz ēkām tiek izvērtēts tikai fakts, vai konkrētai ēkai ir kultūras pieminekļa statuss. Ēkai kadastrālo vērtību samazina par:

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

2.3.1. Savrupmāju 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),
- labiekārtības 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 labiekārtības, būves fiziskā stāvokļa un apgrūtinājumu izvērtēšanas korekcijas koeficienti pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju, ir noteikti Vērtēšanas noteikumos.

Savrupmāju vērtības aprēķinā tiek piemēroti šādi korekcijas koeficienti:

- ēkas ārtelpu platībai – 0.3;
- ēkas pagrabstāva platībai – 0.6;
- šķūņa platībai, kas ietilpst ēkas kopplatībā – 0.3;

- garāžas un kūts platībām, kas ietilpst ēkas kopplatībā – 0.6;
- ja savrupmājā nav elektrības – 0.6;
- ja savrupmājā ir elektrība, bet nav kanalizācijas – 0.8.

Minētos korekcijas koeficientus savrupmājas kadastrālās vērtības aprēķinā iespējams piemērot tikai tad, ja Kadastra informācijas sistēmā par ēku ir reģistrēta pilna informācija (veikta būvju kadastrālā uzmērīšana jeb tehniskā inventarizācija). Savukārt ēku, kurām dati Kadastra informācijas sistēmā reģistrēti masveida apsekošanas rezultātā, veicot ēkas ārējo apsekošanu (nav veikta pilna būvju kadastrālā uzmērīšana), un attiecīgi nav ziņu par labiekārtojumiem un platību sadalījumiem, vērtības aprēķinā visai platībai piemēro ēkas tipa bāzes vērtību, tajā pašā laikā ļoti lielām ēkām vērtību koriģējot ar apjoma korekcijas koeficientu.

Savrupmāju vērtību bāzes rādītāji, kas jāapstiprina Vērtību bāzes noteikumos attiecīgajam gadam ir:

- savrupmāju ēku tipu bāzes vērtība;
- standartapjoms un apjoma ietekmes korekcijas koeficients (piemēro tikai savrupmājai, kurai nav veikta pilna kadastrālā uzmērīšana).

2.3.2. Daudzfunkcionālo ēku 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 – labiekārtošanas līmenis (kanalizācija un sanitārtehniskais mezgls);
- būves ārējo materiālu (koks, mūris);
- būves fiziskais stāvoklis (pamati, sienas, pārsegumi, jumts);
- apgrūtinājumi (kultūras piemineklis).

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

- ārtelpu platībai – 0.3;
- saimniecības telpu grupai – 0.3;
- telpu grupa, kura atrodas koka daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā – 0.8;
- dzīvojamai telpu grupai, kurai nav kanalizācija vai sanitārais mezgls – 0.8;
- dzīvojamai telpu grupai, kurai nav ne kanalizācija, ne sanitārais mezgls – 0.6;
- dzīvojamai telpu grupai, kura atrodas pirmajā stāvā – 0.9;
- dzīvojamai telpu grupai, kura atrodas pagrabstāvā – 0.6.

Dzīvojamās („Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1122”, „Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1121” un „Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa, kods 1110” (turpmāk - dzīvojamā telpu grupa)) un komerc („Viesnīcas telpu grupa, kods 1211”, „Biroja telpu grupa, kods 1220”, „Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa, 1230”) telpu grupas vērtību aprēķina, piemērojot Vērtību bāzes noteikumos noteikto bāzes vērtību telpu grupām, savukārt, pārējo telpu grupu vērtību aprēķina, piemērojot telpu grupas bāzes vērtību atbilstoši ēkas galvenajam lietošanas veidam vai dzīvojamās telpu grupas bāzes vērtību (ja telpu grupai, atbilstoši ēkas galvenajam lietošanas veidam, nav apstiprināta bāzes vērtība).

Bāzes vērtību dzīvojamai telpu grupai nosaka kā telpu grupai, kura atrodas augstāk par pirmos stāvu mūra mājā un kurai ir gan kanalizācija, gan sanitārtehniskais mezgls.

2.3.3. „Citu nedzīvojamo ēku” 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 (platība vai būvtilpums);
- ēkas platību sadalījums (iekštelpas, ārtelpas);
- ēkas fiziskais stāvoklis (sienas, pamati, pārsegumi, jumts);
- apgrūtinājumi (kultūras piemineklis).

Ēkas fizisko stāvokli un apgrūtinājumus (kultūras piemineklis) izvērtē kā savrupmājām un daudzfunkcionālajām ēkām. Ēku tipi, kuriem samazina ārtelpu vērtību, piemērojot vērtību samazinošo koeficientu 0.3, noteikti Vērtēšanas noteikumos. Apjoma ietekmes korekcijas koeficientu piemēro tikai tām nedzīvojamām ēkām, kas pēc apjoma pārsniedz Vērtību bāzes noteikumos apstiprināto standartapjomu.

Nedzīvojamo ēku vērtību bāzes rādītāji, kas jāapstiprina Vērtību bāzes noteikumos, ir:

- ēku tipu bāzes vērtības;
- ēkas standartapjoms un apjoma korekcijas koeficients.

2.4. Inženierbūves

Aprēķinot inženierbūvju kadastrālo vērtību, izvērtē tikai inženierbūves izmantošanas veidu (inženierbūves tips), inženierbūves apjomu un fizisko stāvokli, kas noteikts ņemot vērā inženierbūves faktisko un normatīvo kalpošanas ilgumu. Atsevišķiem inženierbūvju tipiem – rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādēm, krastmalām ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem, jūras ostu piestātnēm un ķieģeļu un dzelzsbetona dūmeņiem – papildus tiek izvērtēts novietojums (vērtību zona).

Fiziskā stāvokļa ietekmi uz kadastrālo vērtību nosaka ar būves fiziskā stāvokļa korekcijas koeficientu. Minētais koeficients ir atkarīgs no tā, kāds ir inženierbūves fiziskā stāvokļa %. Koeficienta diapazons ir no 1.0 jaunai inženierbūvei līdz 0.1, ja būves fiziskais stāvoklis (nolietojums) ir 80%. Ja inženierbūves fiziskais stāvoklis aprēķināts lielāks par 80%, pieņem, ka inženierbūves fiziskais stāvoklis ir 80%.

No apgrūtinājumiem attiecībā uz inženierbūvēm, tāpat kā uz ēkām, tiek izvērtēts tikai fakts, vai konkrētai inženierbūvei ir kultūras pieminekļa statuss. Kadastrālo vērtību samazina par:

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

3. Nekustamā īpašuma tirgus

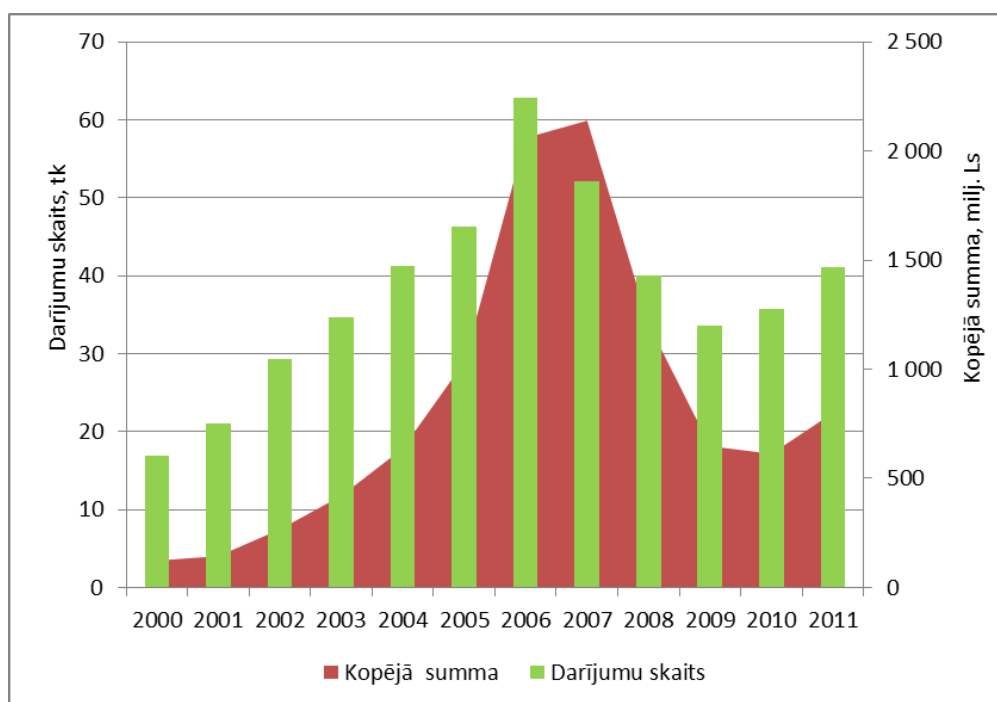
3.1. Nekustamā īpašuma tirgus darījumi

3.1.1. Statistiskie rādītāji

Dienests atbilstoši Kadastra likuma 70.pantam Kadastra informācijas sistēmā uztur nekustamā īpašuma tirgus datu bāzi (turpmāk – tirgus datu bāze). Informācija tirgus datu bāzē tiek reģistrēta, pamatojoties uz Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas saņemtajiem paziņojumiem par īpašumtiesību maiņu Zemesgrāmatā.

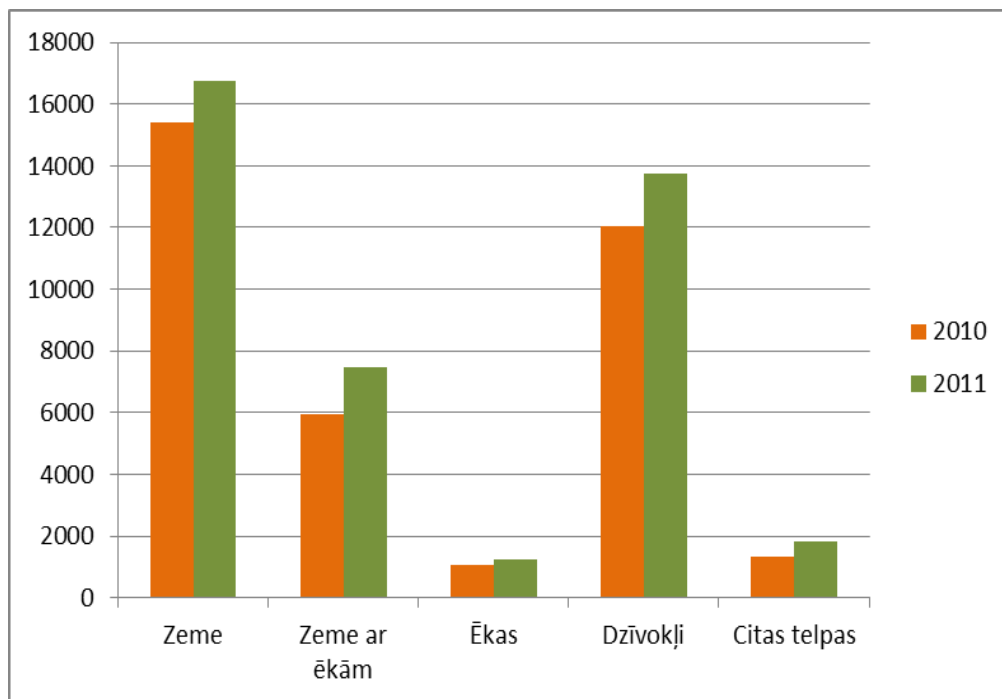
Izvērtējot uzkrāto informāciju, secināms, ka aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū kopš 2009.gada (zemākais tirgus aktivitātes punkts), 2011.gadā, tāpat kā 2010.gadā, ir turpinājusi pieaugt un darījumu apjoms ir pārsniedzis jau 2008.gada līmeni. Tomēr naudas apjoms, kas nonācis tirgū, ir ievērojami mazāks nekā 2008.gadā un salīdzinājumā ar 2009.gadu pieaudzis nedaudz (2.attēls).

2.attēls. Darījumu skaita un kopējās summas izmaiņas, sākot no 2000.gada



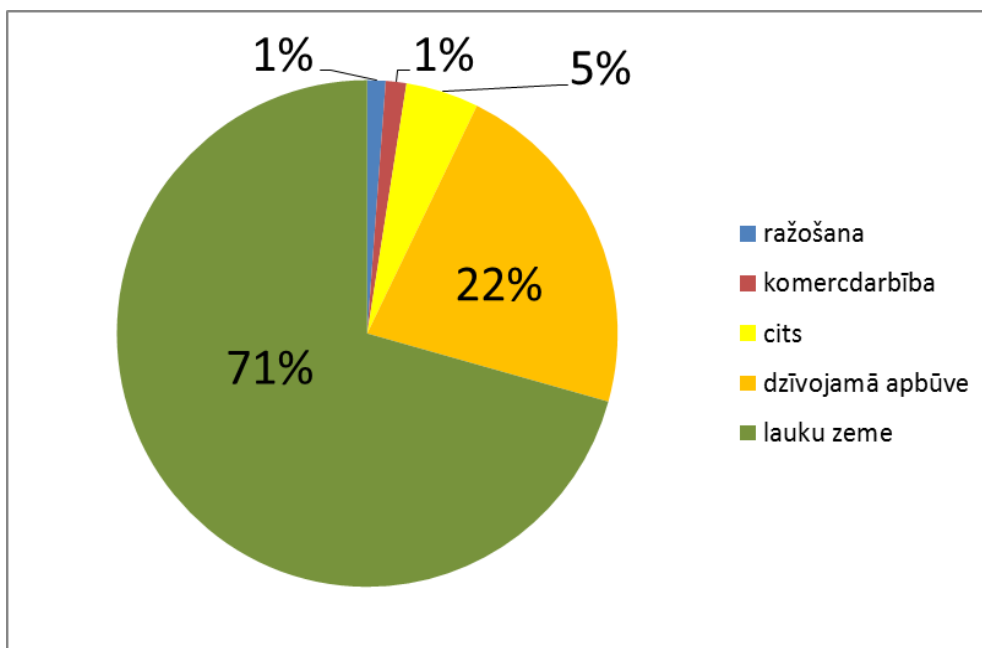
2011.gadā darījumu skaits ir pieaudzis visos segmentos (pēc darījuma objekta sastāva). Tradicionāli vislielākais darījumu skaits ir ar zemi un dzīvokļiem (3.attēls).

3.attēls. Darījumu skaita sadalījums pēc darījuma objekta sastāva



Neapbūvētas zemes darījumu skaita pieaugums 2011.gadā ir ar savrupmāju apbūvei paredzētām zemēm, tomēr vislielākais pieaugums, tāpat kā 2010.gadā, ir ar lauku zemēm – darījumi notiek gan ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm, gan ar mežiem (gan izstrādājamiem, gan jau izstrādātiem). Kopējais darījumu skaits ar lauku zemēm sastāda 71% no kopējā darījumu skaita ar zemi (4.attēls).

4.attēls. 2011.gada darījumu ar neapbūvētu zemi skaita sadalījums pa īpašumu grupām



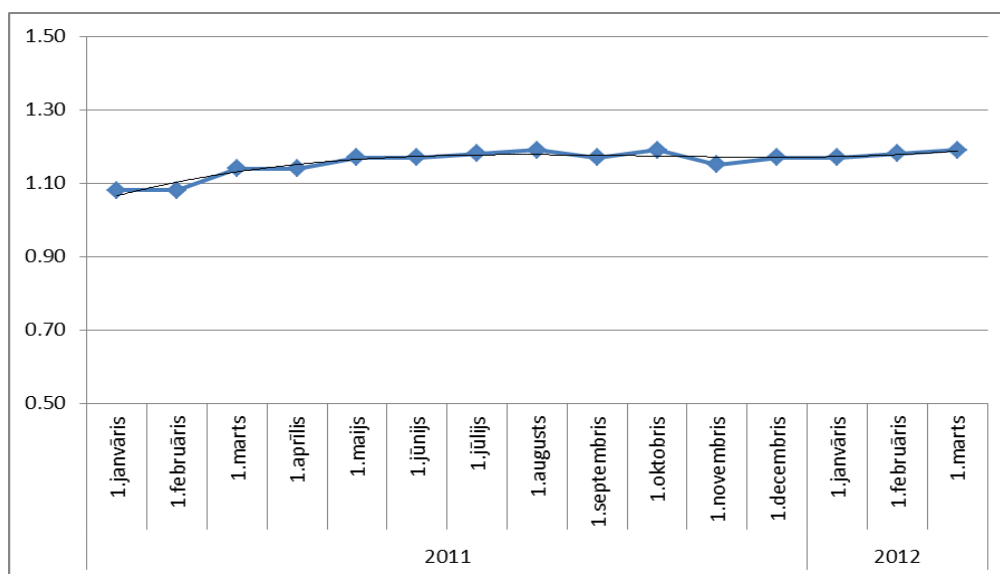
Papildus tirgus datu bāzē reģistrētajiem pirkuma darījumiem, veikta arī nomas informācijas analīze par ēkām un telpu grupām. Informāciju par nomas darījumiem, sniedza 86 novads un valsts iestādes – kopumā par aptuveni 2200 nomas darījumiem.

Diemžēl šobrīd informācija pieejama tikai par valsts un pašvaldību veiktajiem nomas darījumiem, kas ir tikai neliela daļa no kopējā nomas darījumu apjoma valstī. Lai cita starpā risinātu esošo problēmu ar nomas informācijas pieejamību kadastrālās vērtēšanas vajadzībām, Tieslietu ministrija ir izstrādājusi koncepcijas projektu (izsludināts 2012.gada 29.marta Valsts sekretāru sanāksmē – prot. Nr.13, 19.§ (VSS-334)) „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija”, kuras ietvaros tiek piedāvāti vairāki risinājumi nomas informācijas uzkrāšanai.

3.1.2. Tirgus cenu izmaiņu tendences

Lai novērtētu situāciju nekustamā īpašuma tirgū, atbilstoši Vērtēšanas noteikumu 15.³ punktam, noteikti cenu indeksi attiecībā pret 2010.gada 1.pusgadu, izmantojot Kadastra informācijas sistēmās tirgus datu bāzē reģistrēto informāciju. Vidējās izmaiņas valsts mērogā redzamas 5.attēlā.

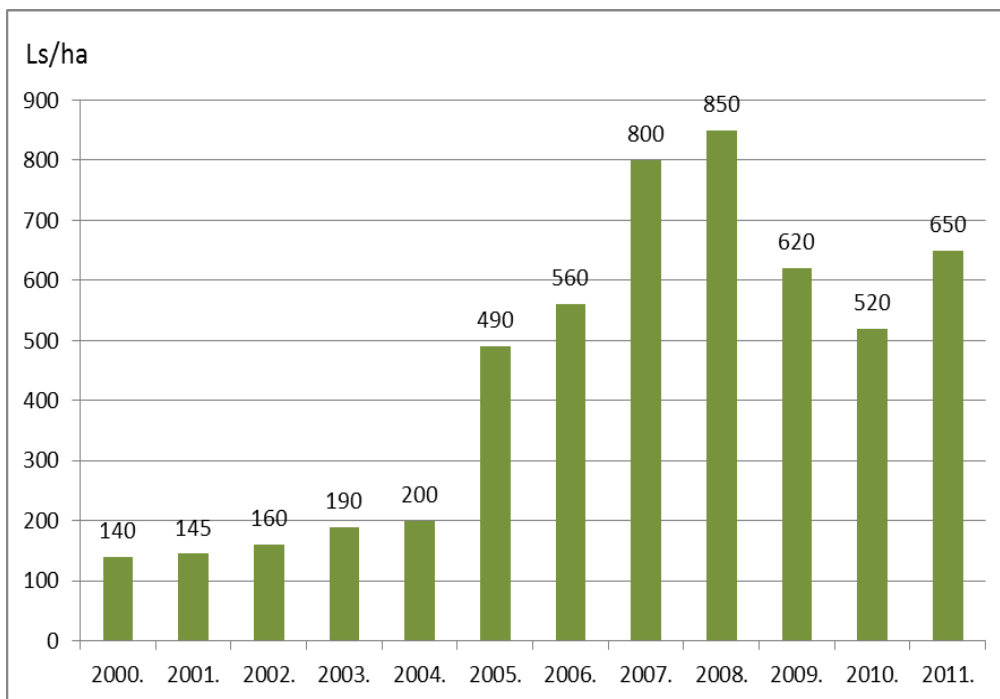
5.attēls. 2011.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence valstī attiecībā pret 2010.gada 1.pusgadu



Tā kā cenu indeksi vidēji valstī tirgus cenu kritumu neuzrāda, izstrādājot bāzes vērtības uz 2013.gadu, cenu izmaiņu tendenci ievērtēt bāzes vērtības nav nepieciešams.

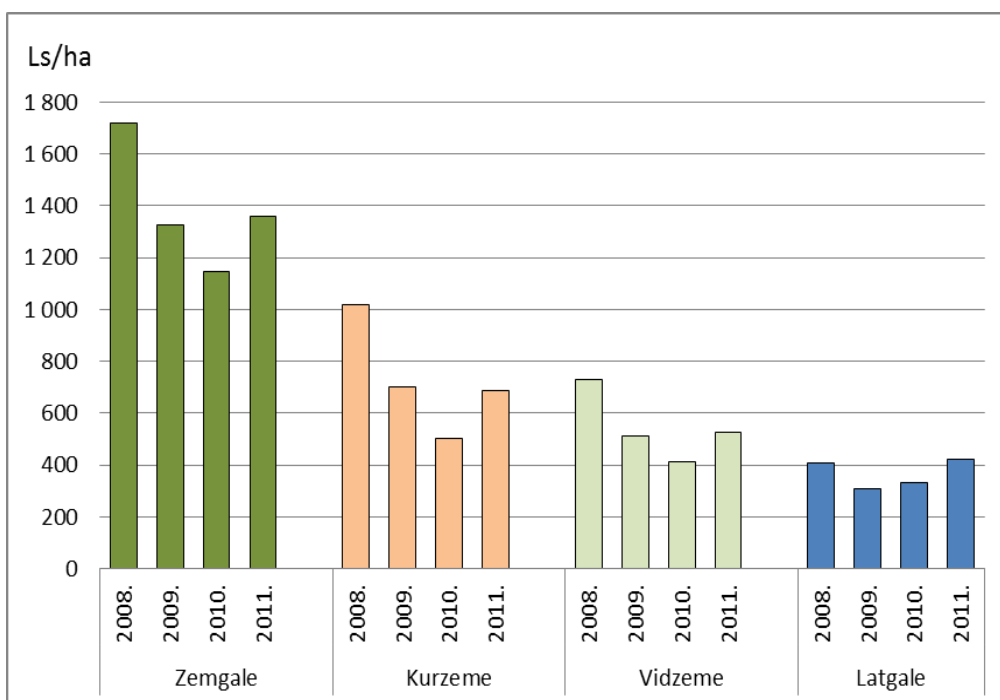
Lai arī vidējā tirgus cenu izmaiņu tendence valstī uzrāda nelielu cenu pieaugumu, cenu izmaiņas valsts teritorijā un pa segmentiem ir atšķirīgas. Uzskatāmākās tirgus cenu izmaiņas notikušas darījumos ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm, kur vidējā cena par hektāru valstī, salīdzinot ar 2010.gadu, pieaugusi par 25% (6.attēls).

6.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu (Ls/ha) izmaiņas, sākot no 2000.gada



Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu pieaugums ir novērojams visos Latvijas reģionos, tomēr tā apmērs ir atšķirīgs – no ~20% līdz pat ~ 35% (7.attēls).

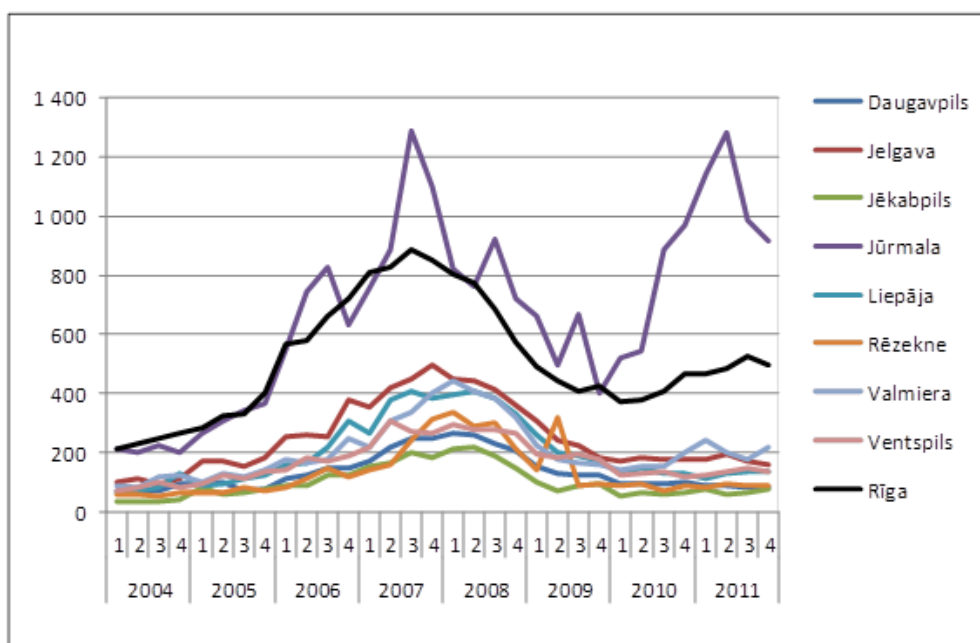
7.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenu (Ls/ha) izmaiņas Latvijas reģionos, sākot no 2008.gada



Otrs segments, kurā novērots cenu pieaugums, ir dzīvokļi. Tomēr jāpiezīmē, ka kopš ekonomikas zemākā punkta, būtisks cenu pieaugums ir tikai Rīgā un Jūrmalā un var teikt, ka pārējās Latvijas lielākās pilsētās tirgoto dzīvokļu vidējās cenas praktiski nav pieaugušas (8.attēls).

Tajā pašā laikā fakts, ka pieaug vidējās cenas Rīgā vai Jūrmalā tirgotiem dzīvokļiem, nenozīmē, ka cenas pieaug visiem dzīvokļiem šajās pilsētās. Cenu pieaugums ir Rīgas centrā un Jūrmalas centrā – kvalitatīviem dzīvokļiem, kurus galvenokārt pērk ārvalstnieki. 2011.gadā praktiski nebija cenu izmaiņas sērijveida dzīvokļu segmentā Rīgas mikrorajonos.

8.attēls. Vidējās dzīvokļu cenas (Ls/m²) Latvijas lielākajās pilsētās kopš 2004.gada



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 2010.gada oktobra līdz 2011.gada oktobrim saņemtas vairāk nekā 4400 projektu būvniecības izmaksas. Ja par attiecīgā tipa 2011.gada būvizmaksām nav ziņu, izmantotas iepriekšējo gadu būvizmaksas indeksējot tās ar CSP noteiktajiem būvniecības izmaksu indeksiem.

3.3.2. CSP būvniecības izmaksu indekss

Gadījumos, kad informācija par būvniecības izmaksām kādiem no būvju tiptiem pieejama par agrāku laika periodu, pārejai no attiecīgā gada uz 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 2011.gadā. Ņemot vērā to, ka CSP noteiktie BII ir attiecināmi pret vienu periodu (2005=100), VZD izteica būvniecības izmaksu izmaiņas uz 2011.gadu. Būvniecības izmaksu izmaiņas uz 2011.gadu VZD aprēķināja, 2011.gada attiecīgā ceturkšņa BII dalot ar attiecīgā gada attiecīgā ceturkšņa BII un aprēķinot attiecīgā gada vidējās būvniecības izmaksu izmaiņas, rezultātu izsakot procentos (9.attēls).

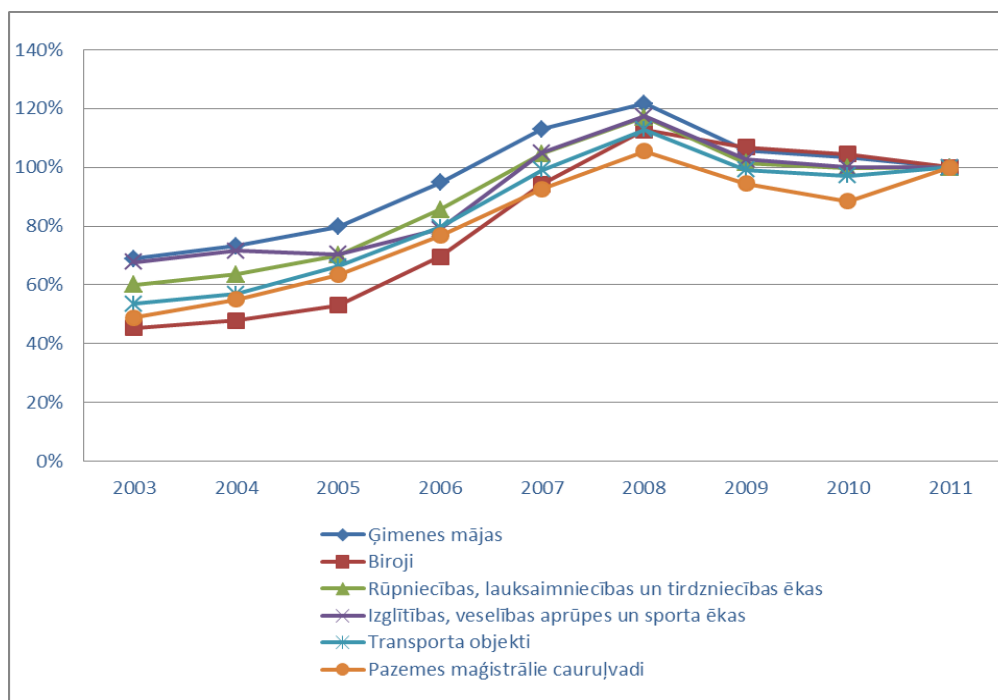
9.attēls. Būvniecības izmaksu izmaiņas (2011 = 100%)

Gadi	Ģimenes mājas	Biroji	Rūpniecības, lauksaimniecības un tirdzniecības ēkas	Izglītības, veselības aprūpes un sporta ēkas	Transporta objekti	Pazemes maģistrālie cauruļvadi
2011	100%	100%	100%	100%	100%	100%
2010	103%	104%	100%	100%	97%	88%
2009	106%	107%	101%	103%	99%	94%
2008	122%	113%	117%	117%	113%	106%
2007	113%	94%	105%	105%	99%	93%
2006	95%	70%	86%	79%	80%	77%

2005	80%	53%	70%	70%	66%	63%
2004	73%	48%	64%	72%	57%	55%
2003	69%	45%	60%	68%	54%	49%

Būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003.gada, par atskaites punktu pieņemot 2011.gadu, grafiski parādīta 10.attēlā.

10.attēls. Būvniecības izmaksu izmaiņu tendence no 2003.gada līdz 2011.gadam (attiecība pret 2011.gadu)



3.3.3. Tiešo būvzmaksu 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 būvzmaksu vidējo procentuālo attiecību noteiktajam ēkas tipam (vai ēku tipu grupai) valstī kopumā.

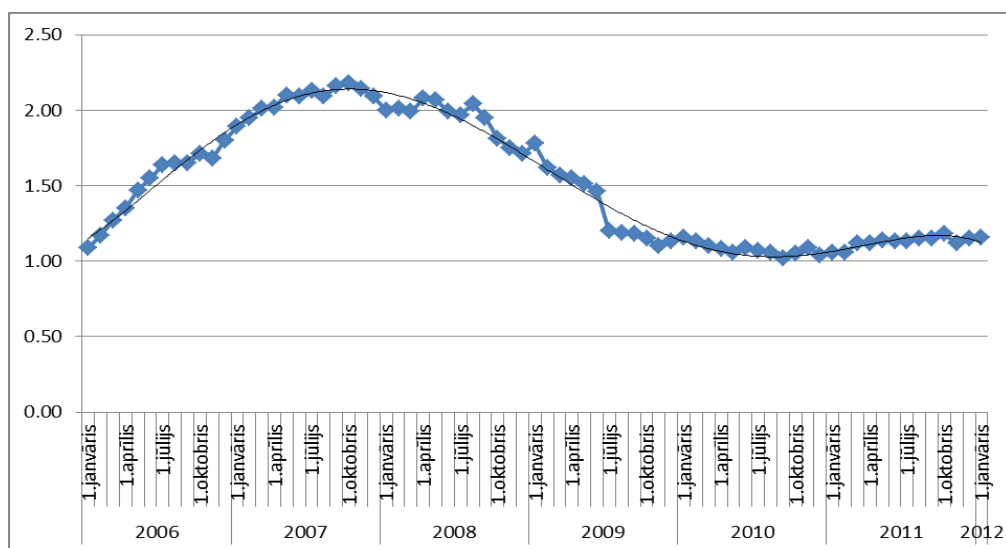
Būvniecības izmaksu un ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības noteikšanai tika analizēta:

- nekustamā īpašuma tirgus informācija par pirkumu darījumiem ar sastāvu zeme ar ēkām laika periodā no 2011.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim;
- nekustamā īpašuma tirgus izmaiņu tendence no 2005.gada līdz 2011.gadam;
- 2006.gada vērtību bāzes izstrādē noteiktās nekustamā īpašuma tirgus cenu un būvzmaksu vidējās attiecības valstī visām ēku tipu grupām;
- būvniecības izmaksu indeksu izmaiņas.

Atbilstoši tirgus datu bāzes informācijai, par laika periodu no 2011.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim reģistrēto darījumu, kuru sastāvā ir būves apjoms ir nepietiekošs, lai noteiktu visu tipu grupām tiešo būvzmaksu 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 2011.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 būvzmaksu izmaiņām no 2003.gada uz 2011.gadu, jo minēto attiecību aprēķiniem tika izmantota nekustamā īpašuma tirgus informācija par

laika periodu no 2005.gada līdz 2006.gadam bet attiecība aprēķināta pret 2003.gada būvizmaksām.

Lai no attiecības, kas izteikta pret 2003.gada būvizmaksām pārietu uz attiecību, kas izteikta pret 2011.gada būvizmaksu, tika piemērots no CSP datiem noteiktais būvizmaksu izmaiņu indekss pārejai no 2003.gada uz 2011.gadu (12.attēls).

12.attēls 2003.gada un 2011.gada būvizmaksu attiecība pret 2005 - 2006.gada nekustamā īpašuma tirgus cenām

Ēku tipu grupas	2003.gada būvizmaksu un ēku tipu grupu vidējo valsts 2005 – 2006.gada cenu līmeņu attiecība	Vidējās būvniecības izmaksu izmaiņas no 2003.gada uz 2011.gadu	2011.gada būvizmaksu un ēku tipu grupu vidējo valsts 2005 – 2006.gada cenu līmeņu attiecība
Viena un divu dzīvokļu mājas	1.40	1.45	0.96
Daudzdzīvokļu mājas	1.20	1.71	0.70
Komerčiāla rakstura ēkas	1.24	2.20	0.56
Sabiedriskās ēkas	0.41	1.48	0.28
Rūpniecības ēkas	0.53	1.67	0.32
Lauksaimniecības ēkas	0.25	1.67	0.15
Satiksmes un sakaru ēkas	0.53	1.87	0.28
Palīgēkas	0.60	1.45	0.41

4. Spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai

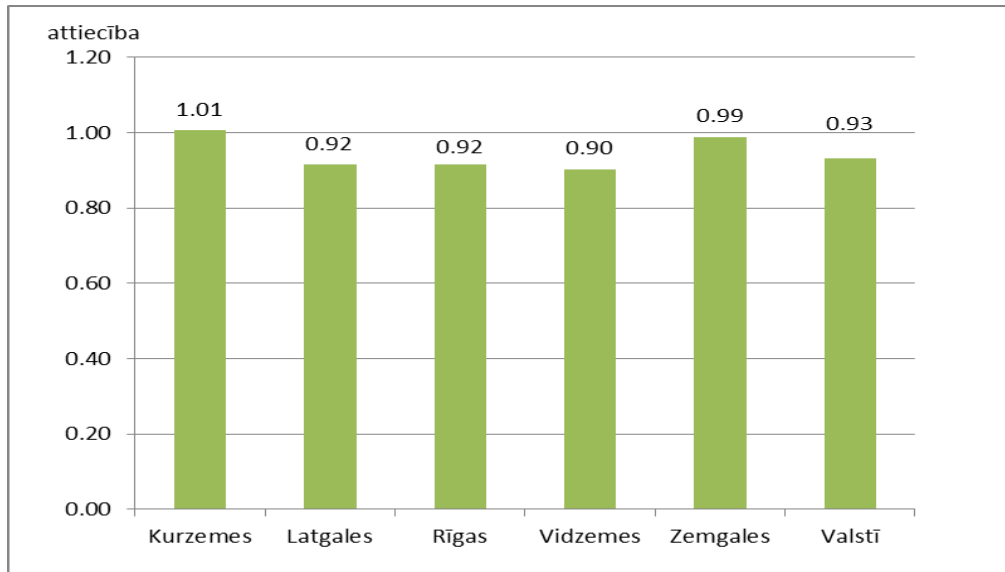
2012.gadā spēkā esošā kadastrālo vērtību bāze tika noteikta izmantojot 2010.gada nekustamā īpašuma tirgus informāciju. Izstrādājot jauno kadastrālo vērtību bāzi 2013.gadam, lai pārbaudītu kāda ir spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstība nekustamā īpašuma tirgum, veikta 2012.gada kadastrālo vērtību un 2011.gadā reģistrēto darījumu cenu attiecību analīze.

Atbilstības analīze veikta, analizējot vērtību attiecības, kas noteiktas dalot darījuma objekta kadastrālo vērtību 2012.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 teritoriāli (pa plānošanas reģioniem, pašvaldībām, teritoriālām vienībām novados, vērtību zonām) un pa dažādiem īpašuma veidiem (neapbūvēta zeme, zeme kopā ar būvēm, dzīvokļi).

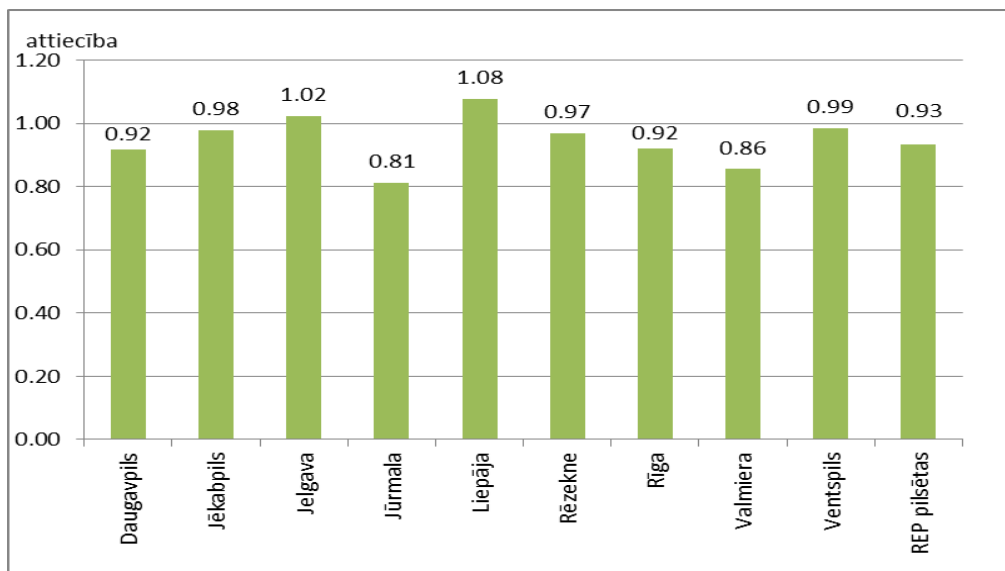
Dzīvokļu darījumos vērtību attiecība uzrāda, ka valstī dzīvokļu 2012.gada kadastrālās vērtības vidēji ir par 7% zemākās nekā 2011.gada darījuma summas. Plānošanas reģionos vērtību atbilstība svārstās 10% ietvaros (13.attēls).

13.attēls. Dzīvokļu vērtību attiecības plānošanas reģionos un valstī



Tomēr, izvērtējot konkrētas pašvaldības un vērtību zonas, secināms, ka atsevišķās teritorijās uz 2013.gadu nepieciešama vērtību aktualizācija. Piemēram, darījumi ar dzīvokļiem republikas pilsētās liecina, ka, lai arī vidēji visās republikas pilsētās dzīvokļu kadastrālās vērtības ir 7% zemākās nekā darījuma summas, Liepājā vidēji dzīvokļu kadastrālās vērtības jau gandrīz par 10% pārsniedz tirgus cenas un uz nākošo gadu nepieciešama kadastrālo vērtību aktualizācija (14.attēls). Tāpat dzīvokļu vērtības jāsamazina atsevišķās zonās vairākās citās pašvaldībās, piemēram, Cēsīs un Līvānos.

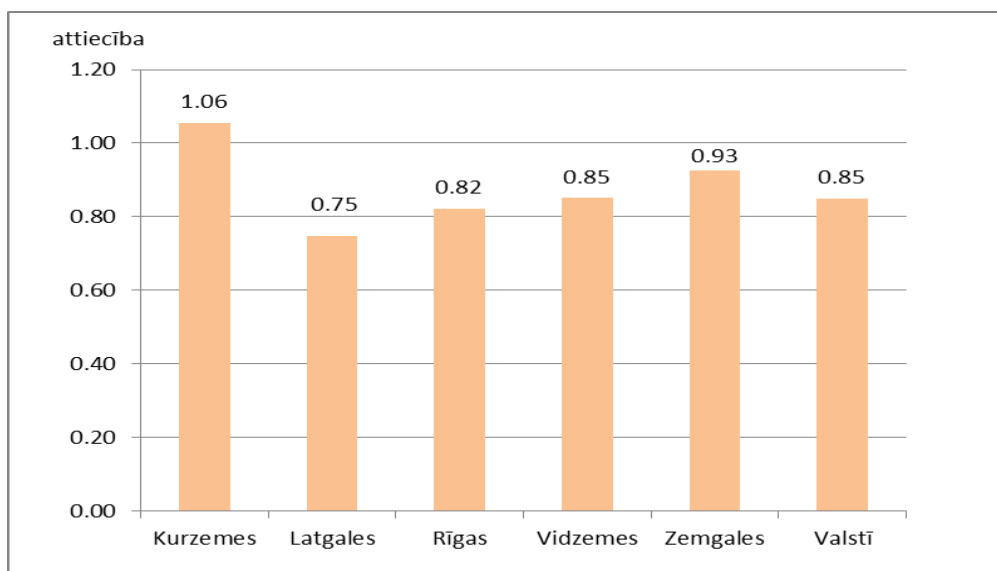
14.attēls. Dzīvokļu vērtību attiecības republikas pilsētās



Neapbūvētas individuālās apbūves zemes darījumos vērtību attiecība uzrāda, ka valstī zemes kadastrālās vērtības vidēji ir 15% zemākās nekā darījuma summas. Kurzemes plānošanas reģionā vērtību attiecība uzrāda, ka, izvērtējot konkrētas

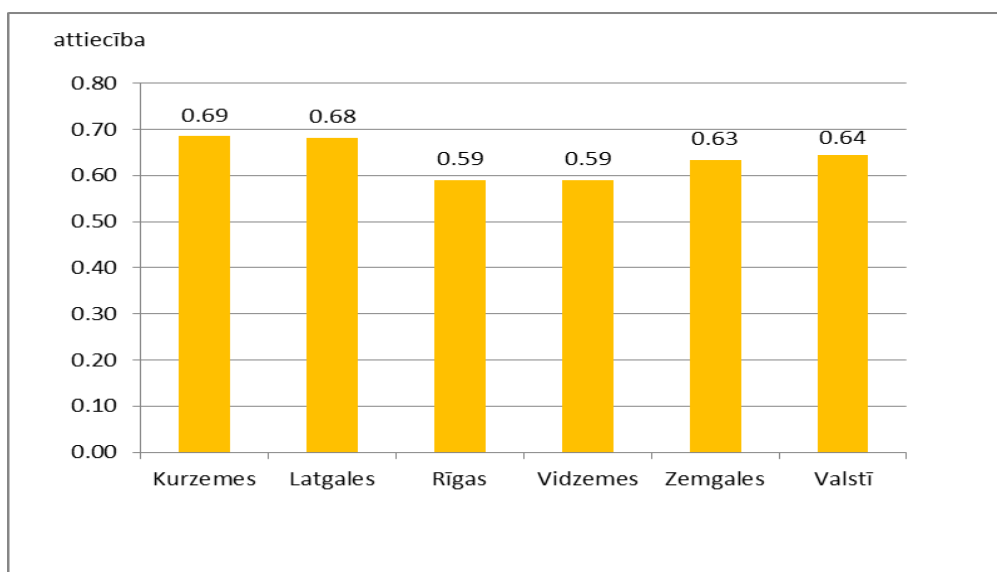
teritorijas, kadastrālās vērtības nepieciešams samazināt (15.attēls). Tāpat zemes vērtības atbilstoši tirgus informācijai jāsamazina atsevišķās zonās vairākās citās pašvaldībās, piemēram, Rīgā un vairākās Pierīgas pašvaldībās.

15.attēls. Neapbūvētas individuālo māju apbūves zemes vērtību attiecības plānošanas reģionos un valstī



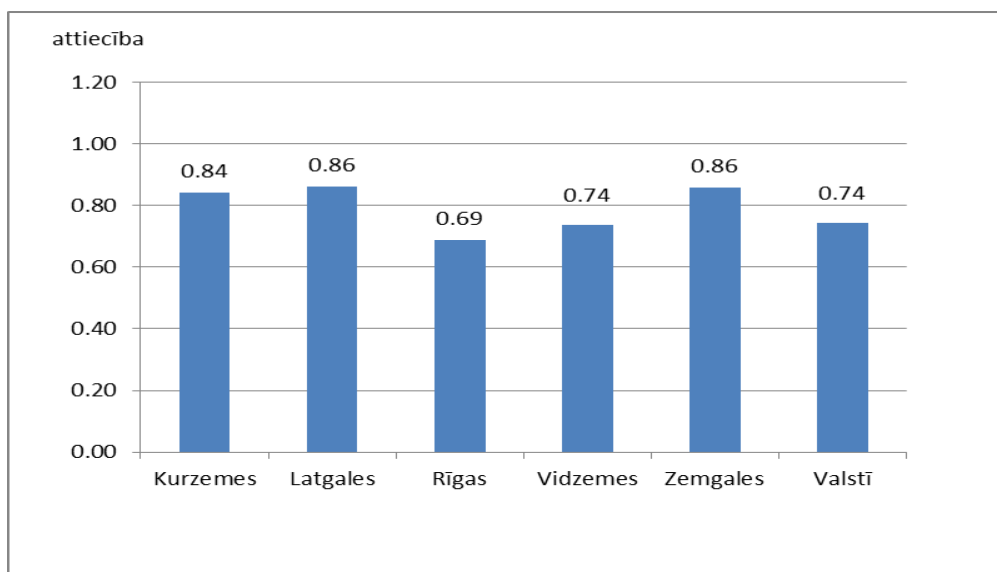
Savukārt darījumos ar lauksaimniecībā izmantojamās zemi vērtību attiecība uzrāda, ka valstī zemes kadastrālās vērtības vidēji ir 35% zemākās nekā darījuma summas. Kadastrālās vērtības zemākas par darījumu summām ir praktiski visā valstī (16.attēls).

16.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamo zemes vērtību attiecības plānošanas reģionos un valstī



Individuālās apbūves zemes ar ēkām darījumos vērtību attiecība uzrāda, ka valstī šādu īpašumu kadastrālās vērtības vidēji ir 26% zemākās nekā darījuma summas un apjomīga vērtību samazināšana nav nepieciešama (17.attēls).

17.attēls. Individuālās apbūves zemes ar ēkām vērtību attiecības plānošanas reģionos un valstī



5. Kadastrālo vērtību bāze

5.1. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa

5.1.1. Īpašumu grupas raksturojums

Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes un daudzdzīvokļu māju apbūves zemes lietošanas mērķu grupas septiņi lietošanas mērķi, kuriem nosakāmas bāzes vērtības:

- Individuālo dzīvojamo māju apbūve;
- Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme;
- Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- Septiņpadsmit un vairāk stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve;
- Neapgūta daudzdzīvokļu māju apbūves zeme.

No ēku tipiēm 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 kūtis 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;
- Nojumes ar metāla vai mūra balstiem un pamatnes cieto segumu;
- Nojumes.

Lai nodrošinātu daudzfunkcionālo ēku vērtēšanu, bāzes vērtības jānosaka arī šādām dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas telpu grupām:

- Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa;
- Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa;
- Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa.

Lai novērtētu dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas objektus, tiek izmantots dzīvojamo māju apbūves zonējums, kas izstrādāts 2011.gadā. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas apbūves zonējumā noteiktas 1535 vērtību zonas.

5.1.2. Zemes vērtību bāze

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.

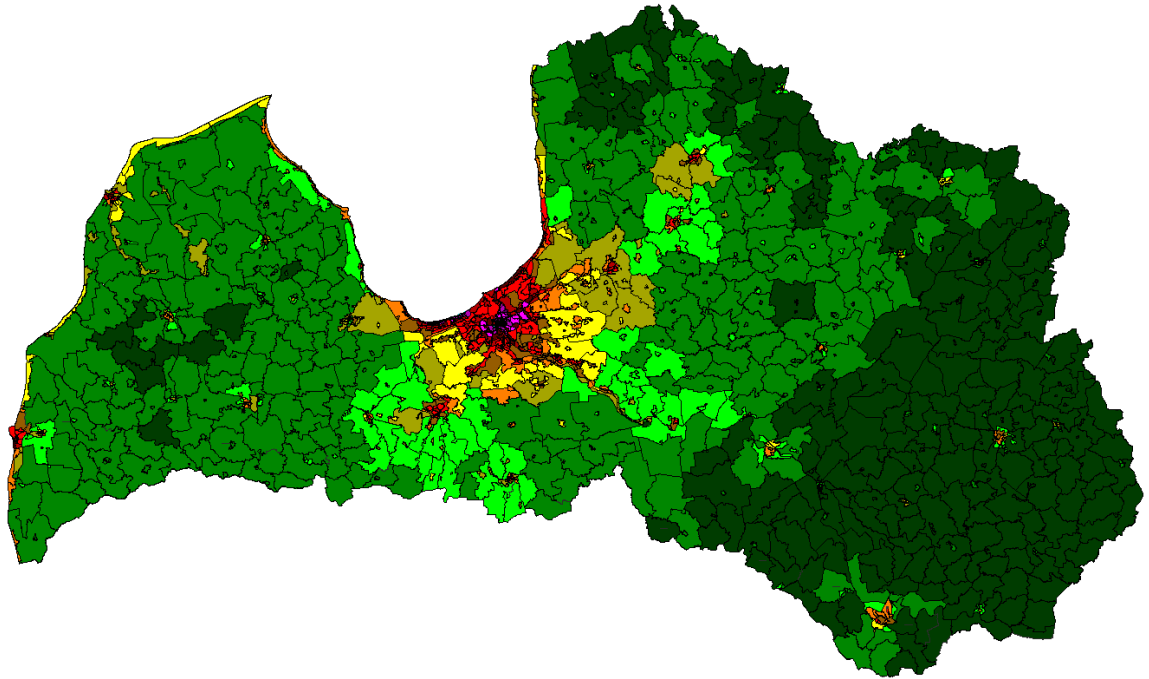
Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.20 Ls/m² līdz 350.00 Ls/m² (Vecrīga). No tipiskajām individuālās apbūves teritorijām maksimālās zemes bāzes vērtība ir Jūrmalā, Majoros (piejūras teritorija ar pirmo apbūves līniju) – 100.00 Ls/m², savukārt, Rīgā – Mežaparkā – 55.00 Ls/m².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

18.attēls. Individuālās apbūves zemes bāzes vērtību diapazoni valstī

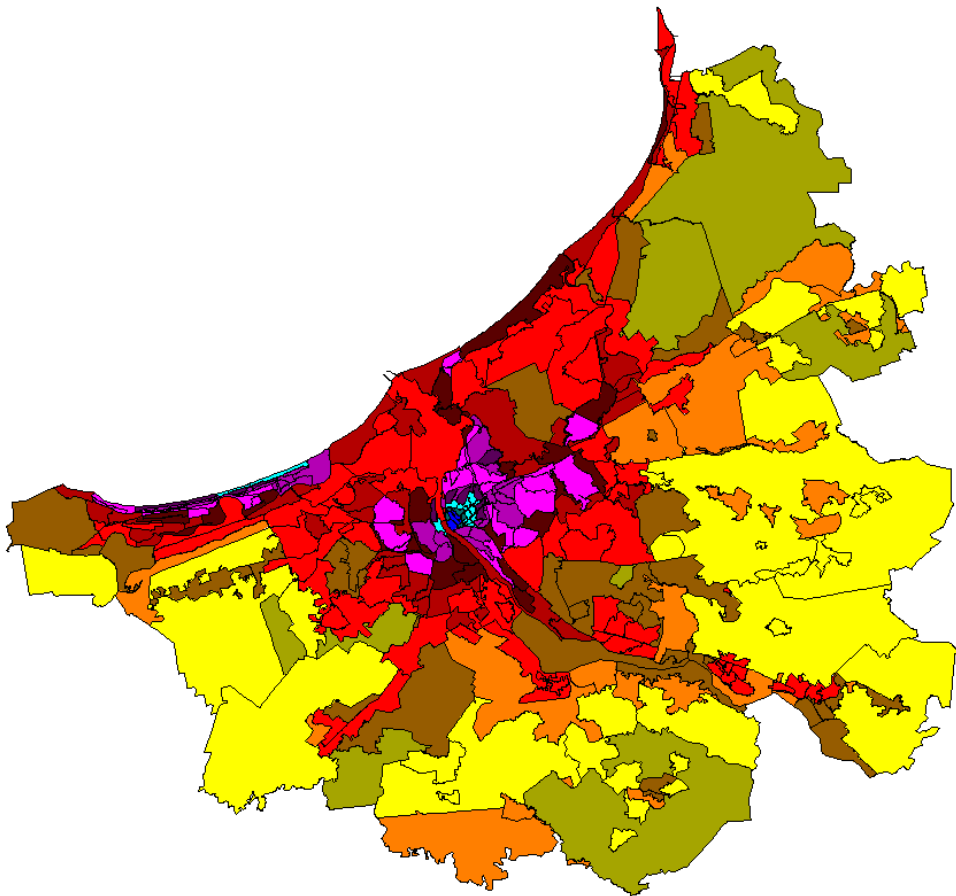
Teritorija	Minimālā BV Ls/m ²	Maksimālā BV Ls/m ²
Rīga	4.50	350.00
Jūrmala	3.50	100.00
Liepāja	3.00	18.00
Ventspils	1.30	15.00
Jelgava	3.00	9.00
Daugavpils	1.40	7.00
Valmiera	3.00	5.50
Jēkabpils	1.40	3.50
Rēzekne	1.40	3.50
Pārējā valsts teritorija	0.20	20.00

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)

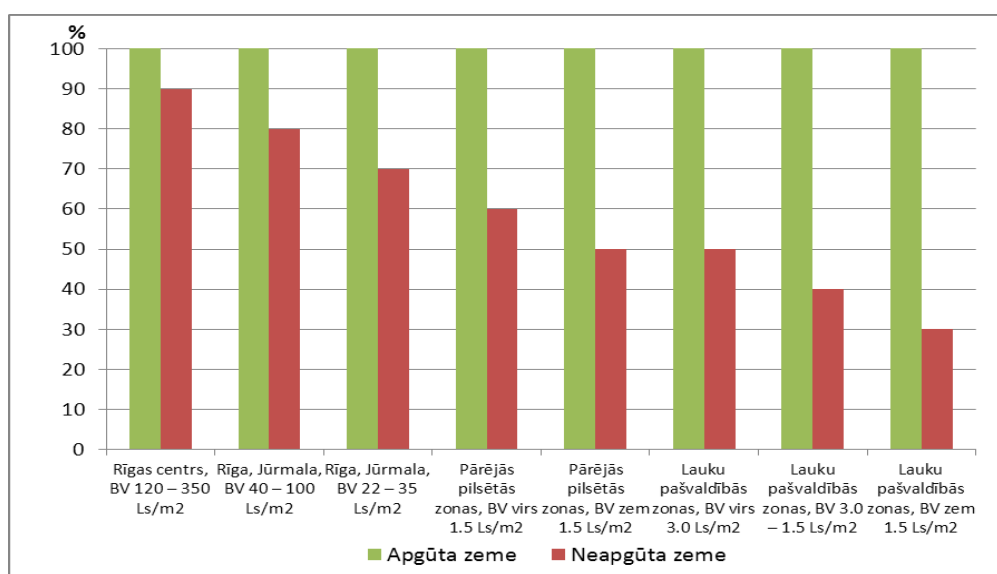
Ls/m ²	
■ 0,20-0,30	■ 9,00-13,00
■ 0,35-0,55	■ 14,00-18,00
■ 0,60-0,80	■ 20,00-28,00
■ 0,90-1,30	■ 30,00-45,00
■ 1,40-1,80	■ 50,00-70,00
■ 2,00-2,50	■ 80,00-140,00
■ 2,80-3,50	■ 160,00-250,00
■ 4,00-8,00	■ 280,00-350,00

Pārējiem dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes lietošanas mērķiem zemes bāzes vērtības noteiktas atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus datu analīzē konstatētajām likumsakarībām starp vērtībām pie dažādas zemes izmantošanas un apgūtības.

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

- lietošanas mērķa „Neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme” zemes vērtību līmenis ir ar 10–70% samazinājumu attiecībā pret apgūtā lietošanas mērķa zemes bāzes vērtību (22.attēls);
- 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.

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



5.1.3. Ēku vērtību bāze

Savrupmāju bāzes vērtības tiek noteiktas labiekārtotas ēkas iekštelpām. Standartapjoms un vērtību samazinošais korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, tiek piemēroti tikai ēkām, kurām Kadastra informācijas sistēmā dati ir reģistrēti nepilnā apjomā – ārējās apsekošanas jeb nepilnās tehniskās inventarizācijas rezultātā.

Standartapjoms un vērtību samazinošais korekcijas noteikts ēku tipiem: „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m²” – standartapjoms 140 vai 160 m², korekcijas

koeficients attiecīgi 0.70 vai 0.80 un ēku tipam „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra–koka ārsienām” – standartapjoms 180 vai 270 m², korekcijas koeficients 0.90.

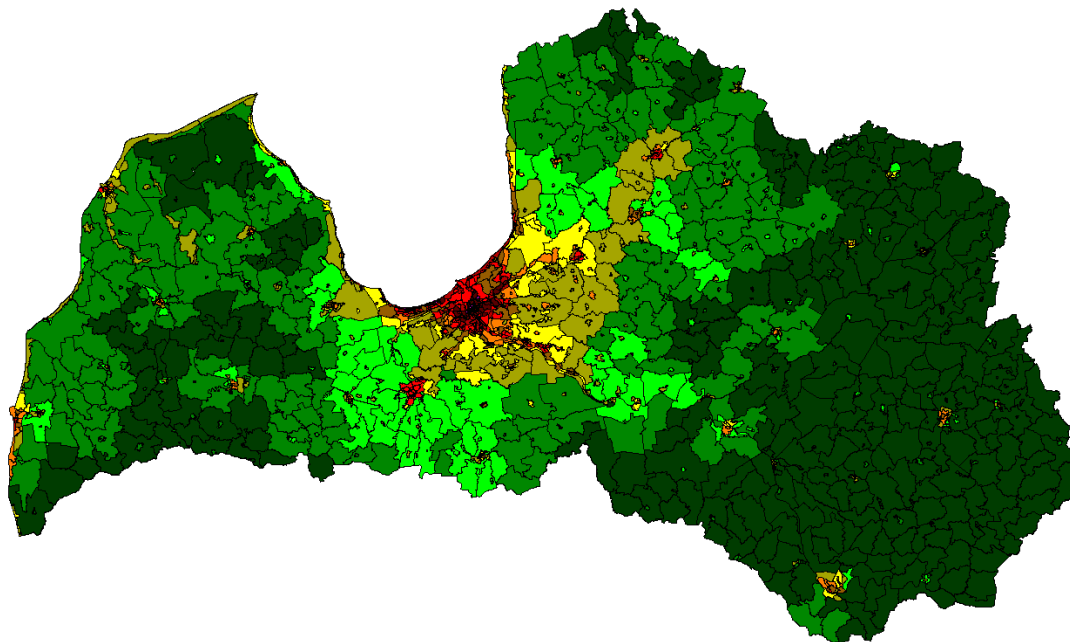
Ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra – koka ārsienām” (turpmāk – individuālās dzīvojamās mājas) bāzes vērtību diapazons valstī ir no 30.00 Ls/m² līdz 500.00 Ls/m² (Vecrīga). No tipiskajām individuālās apbūves teritorijām maksimālās bāzes vērtība, tāpat kā zemei, ir Jūrmalā, Majoros (piejūras teritorija ar pirmo apbūves līniju) – 400.00 Ls/m², savukārt, Rīgā – Mežaparkā – 325.00 Ls/m². 23.attēlā parādīts minimālo un maksimālo bāzes vērtību salīdzinājums republikas nozīmes pilsētās un pārējā valsts teritorijā.

23.attēls. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību diapazoni valstī

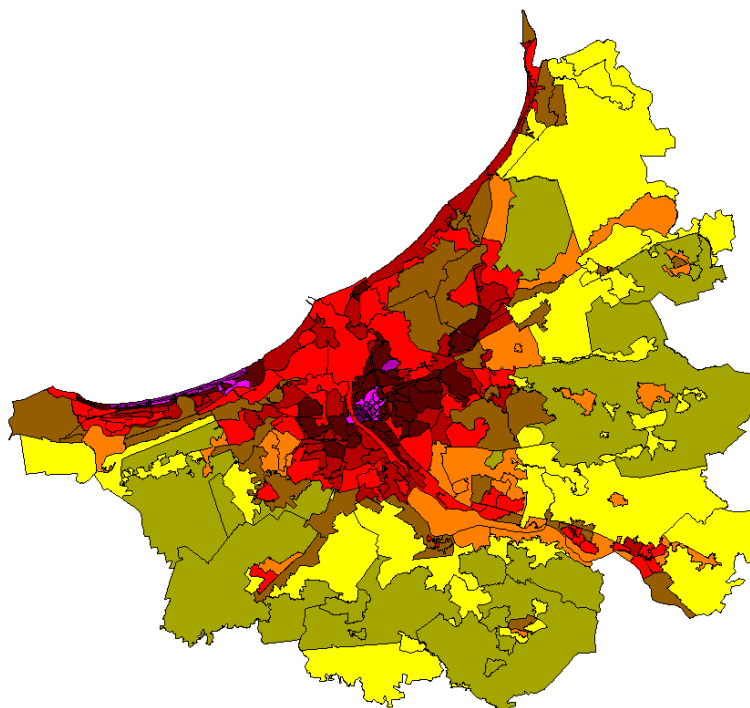
Teritorija	Minimālā BV Ls/m²	Maksimālā BV Ls/m²
Rīga	160.00	500.00
Jūrmala	140.00	400.00
Liepāja	90.00	200.00
Jelgava	160.00	180.00
Valmiera	140.00	180.00
Ventspils	70.00	160.00
Daugavpils	80.00	160.00
Rēzekne	80.00	120.00
Jēkabpils	80.00	110.00
Pārējā valsts teritorija	30.00	250.00

24.attēlā parādīts valsts, savukārt, 25.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem individuālās dzīvojamo māju bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 13 vērtību intervālos (26.attēls).

*24.attēls. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību
valsts pārskata karte*



*25.attēls. Individuālo dzīvojamo māju bāzes vērtību
Rīgas reģiona pārskata karte*



26.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	■	450,00-500,00
■	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:

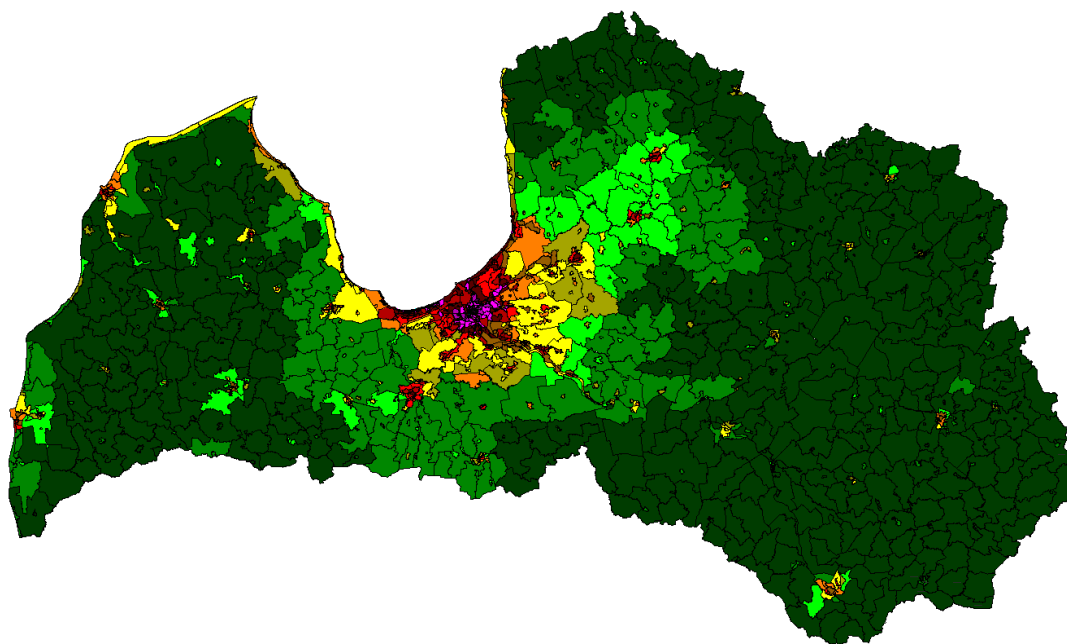
- ēku tipu „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m²” un „Dvīņu, rindu un atsevišķu divdzīvokļu mājas” vērtības ir aptuveni 10% zemākas nekā individuālo dzīvojamo māju vērtības;
- ēku tipa „Dārza mājas ar kopējo platību līdz 40 m²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

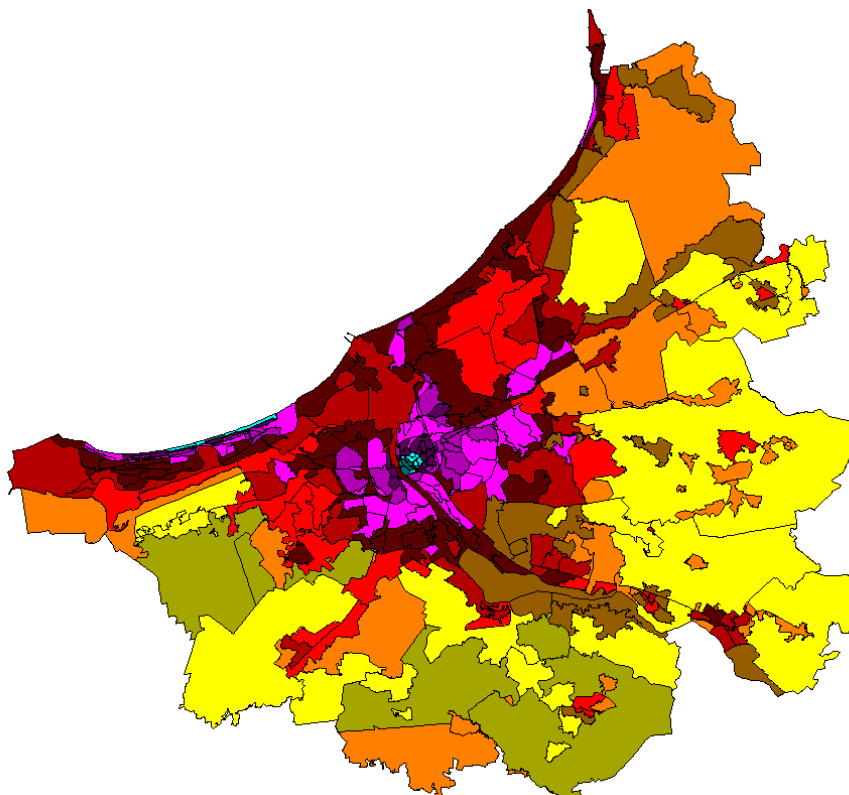
Ēku tipa „Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas” bāzes vērtības, ir līdz 20% zemākas nekā dzīvojamās telpu grupas bāzes vērtības, jo ēku tipa bāzes vērtība tiek izmantota vērtības noteikšanai daudzdzīvokļu mājai, kas nav sadalīta telpu grupās un attiecīgi ar šo bāzes vērtību tiek novērtētas ne tikai dzīvojamās telpu grupas, bet arī koplietošanas telpu grupas. Ēku tipa bāzes vērtības tiks izmantotas tikai ~ 7% daudzdzīvokļu ēku novērtēšanai, kurām dati Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti nepilnā apjomā – ārējās apsekošanas jeb nepilnās tehniskās inventarizācijas rezultātā. Ēku tipa „Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas” bāzes vērtības valstī ir attiecīgi no 18.00 Ls/m² līdz 500.00 Ls/m² (Vecrīga).

27.attēlā parādīts valsts, savukārt, 28.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 15 vērtību intervālos (29.attēls).

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



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



Ls/m ²	
20,00-25,00	120,00-140,00
30,00-35,00	160,00-180,00
40,00-45,00	200,00-225,00
50,00-55,00	250,00-275,00
60,00-70,00	300,00-325,00
80,00-90,00	350,00-400,00
100,00-110,00	450,00-500,00
	550,00-600,00

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, pagrabi 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.

5.1.4. Vērtību bāzes izmaiņas

Grozījumi Vērtēšanas noteikumos uz 2013.gadu nosaka, ka nav pieļaujama dažādu vērtību zonējumu zonu robežu krustošanās un, izstrādājot vienas apbūves nekustamo īpašumu grupas zonējumu, attiecīgajā teritorijā maina arī pārējos divus apbūves nekustamo īpašumu grupu zonējumus. Atbilstoši noteikumu prasībām atsevišķās vietās ir aktualizētas dzīvojamās apbūves vērtību zonu robežas. Papildus tehniski izveidotas 10 jaunas vērtību zonas.

Zemes standartplatības un standartplatību korekcijas koeficienti nevienam no lietošanas mērķiem dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupā uz 2013.gadu netiek mainīti. Tāpat arī ēku standartapjomi un vērtību samazinošie korekcijas koeficienti platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, mainīti netiek.

Bāzes vērtības dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupā salīdzinājumā ar iepriekšējo – 2012.gadu mainījušās tikai 2 – 3 % no visām vērtību zonām – pamatā tās ir vērtību zonas, kurās nekustamā īpašuma tirgus darījumi uzrādījuši vērtību samazinājumu.

Zemes bāzes vērtību vidējais samazinājums atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai ir ~ 15%. Vērtību samazinājums 10 pašvaldībās ir katrā pa vienai zonai, bet 9 pašvaldībās samazinājums ir vairākās zonās – piemēram Liepājā, Grobiņā, atsevišķās zonās Rīgā un Pierīgas pašvaldībās.

Liepājā vērtību samazinājums ir praktiski visā pilsētā (samazinājums no 1.0 Ls/m² nomalē līdz 4.0 Ls/m² centrā). Rīgā zemes bāzes vērtību samazinājums ir septiņās zonās – Dārzcīemā un Mangaļsalā, kā arī Šampētera un Teikas rajonos – samazinājums no 2.0 – 4.0 Ls/m². No Pierīgas pašvaldībām vērtību samazinājums ir Stopiņos divās zonās (Dreiliņi, Ulbroka) Garkalnē četrās zonās (Garkalne, Upesciems, Sunīšu neapgūtās teritorijas) un Ādažos trīs zonās (Ādažu centrs, Alderi). Vērtību samazinājums zemei ir arī Salaspilī – praktiski visā pilsētā (samazinājums no 0.5 – 2.5 Ls/m²).

Savrupmāju bāzes vērtību samazinājums ir tikai 8 vērtību zonās, piemēram Ogrē (pilsētas centrs), Lapmežciemā (ciema nomale), Ventspilī (Pasažieru termināla rajons), kā arī atsevišķās lauku teritorijās (Džūkste, Jaungulbene). Savukārt dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtību samazinājums atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai ir 42 vērtību zonās ar vidējo samazinājums ~ 15%. Astonās pašvaldībās telpu grupu bāzes vērtības samazinātas katrā pa vienai vērtību zonai. Savukārt septiņās pašvaldībās samazinājums jau skar plašāku teritoriju un ir vairākās vērtību zonās, piemēram Liepājā, Līvānu un Amatas novadā.

Zemes bāzes vērtību pieaugums ir tikai vienā vērtību zonā Ventspilī (pasažieru termināla rajonā), kur zemes bāzes vērtība no 6.0 Ls/m² paaugstināta uz 7.0 Ls/m² vienlaikus samazinot savrupmāju un dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtības.

Savrupmāju un dzīvojamo telpu grupu bāzes vērtības uz 2013.gadu netiek paaugstinātas nevienā vērtību zonā.

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

5.2. Komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa

5.2.1. Īpašumu grupas raksturojums

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

- Komercedarbības objektu apbūve;

- Neapgūta 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 tipiem 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.

Lai nodrošinātu daudzfunkcionālo ēku vērtēšanu, 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. Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas apbūves zonējumā noteiktas 1201 vērtību zonas.

5.2.2. Zemes vērtību bāze

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. Komerccobjektu apbūves zemes samazinošo koeficientu diapazons ir no 0.70 līdz 0.80.

Lietošanas mērķu grupas „Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme” zemes standartplatība gan pilsētās, gan laukos noteikta 10000m² visiem lietošanas mērķiem, izņemot lietošanas mērķi „Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve”. Lietošanas mērķu grupas „Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme” korekcijas koeficientu diapazons pilsētu teritorijās ir no 0.15 līdz 0.50, bet lauku teritorijās no 0.05 līdz 0.45.

Lietošanas mērķiem no lietošanas mērķu grupas „Dabas pamatnes un rekreācijas nozīmes zeme” standartplatības nav noteiktas.

Standartplatības un standartplatību korekcijas koeficienti nevienam no lietošanas mērķiem komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā uz 2013.gadu netiek mainīti.

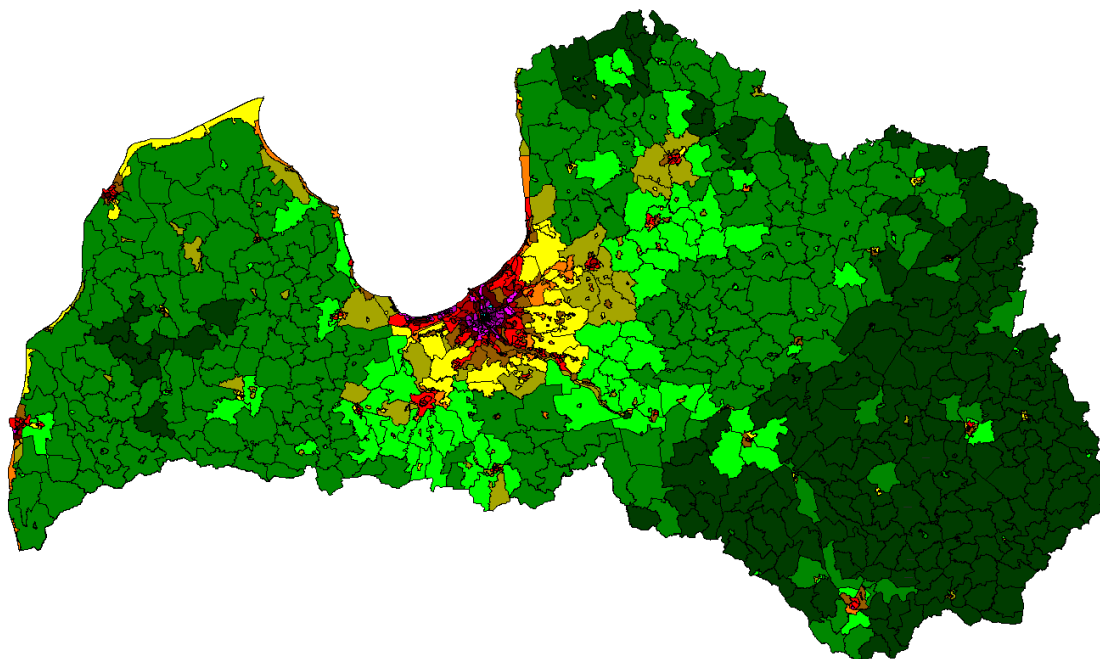
Komerccobjektu apbūves zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.20 Ls/m² līdz 500.00 Ls/m² (Vecrīga). Jūrmalā maksimālā bāzes vērtība ir – 80.00 Ls/m². 30.attēlā parādīts minimālo un maksimālo vērtību salīdzinājums Rīgā, Jūrmalā un pārējā valsts teritorijā.

30.attēls. Komerccobjektu apbūves zeme bāzes vērtību diapazoni valstī

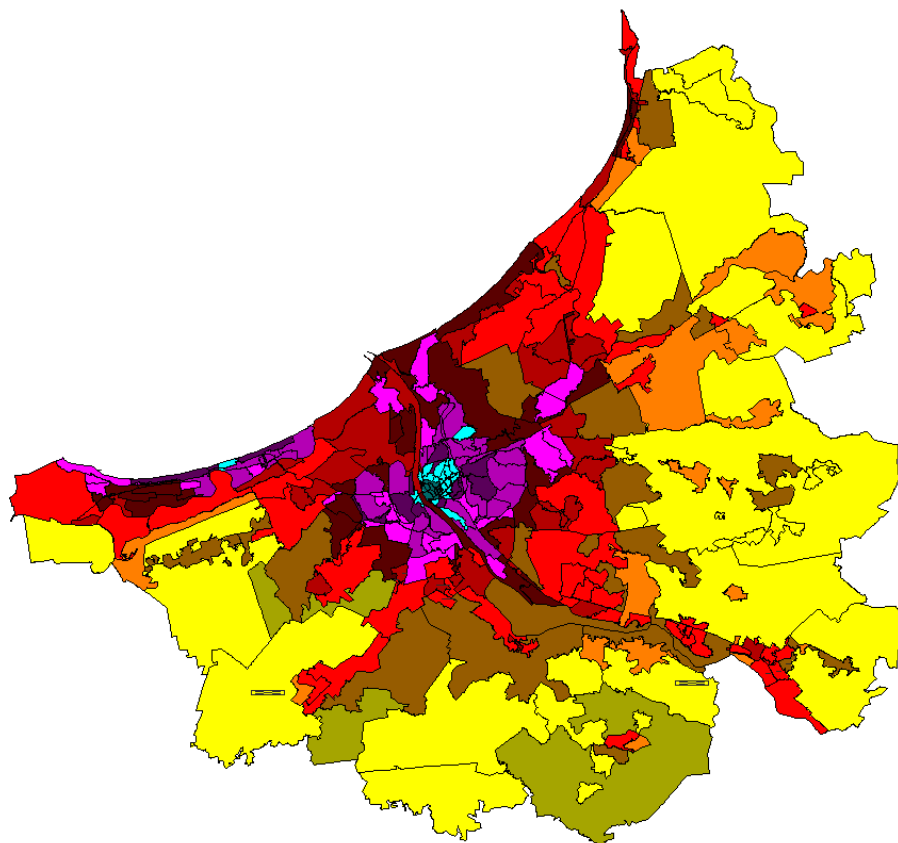
Teritorija	Minimālā BV Ls/m²	Maksimālā BV Ls/m²
Rīga	9.00	500.00
Jūrmala	5.50	80.00
Pārējā valsts teritorija	0.20	25.00

31.attēlā parādīts valsts sadalījums, savukārt, 32.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem komercobjektu apbūves zemes bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 15 vērtību intervālos (33.attēls).
















31.attēls. Komercojektu apbūves zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



32.attēls. Komercojektu apbūves zemes bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Ls/m²

	0,20-0,30		8,50-12,00
	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.

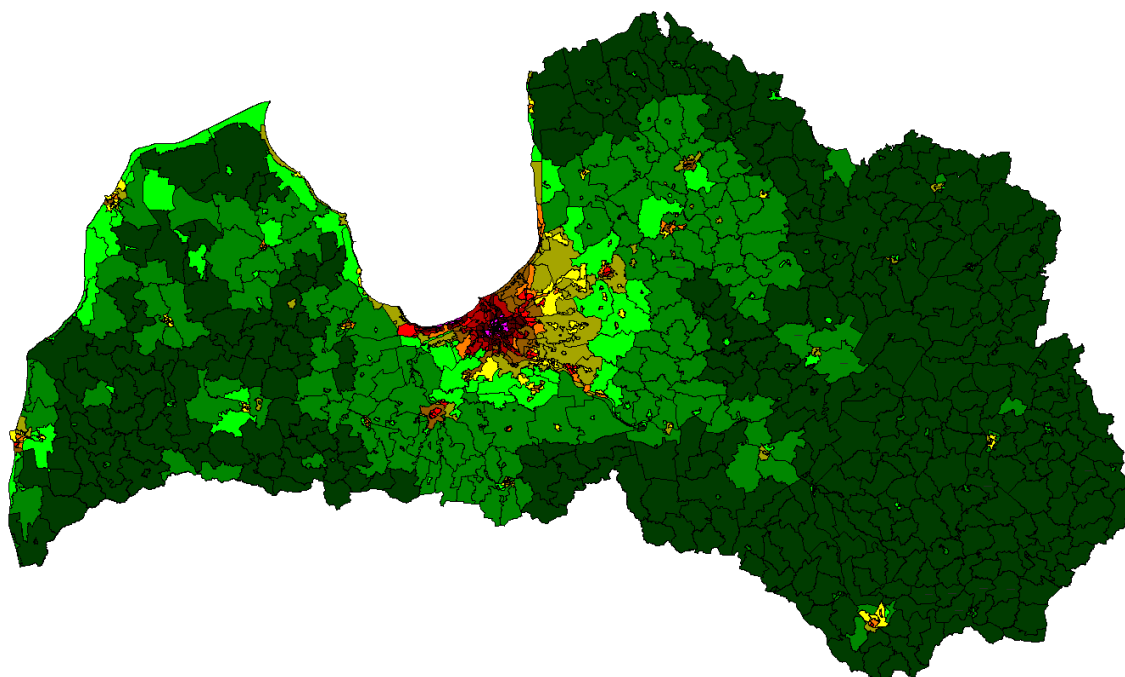
Savukārt lietošanas mērķiem „Neapgūta komercdarbības objektu apbūves zeme” un „Neapgūta sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme”, līdzīgi kā dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas šāda rakstura lietošanas mērķiem, zemes bāzes vērtība noteikta 10 – 70% apmērā attiecībā pret apgūta lietošanas mērķa zemes bāzes vērtību (22.attēls).

5.2.3. Ēku vērtību bāze

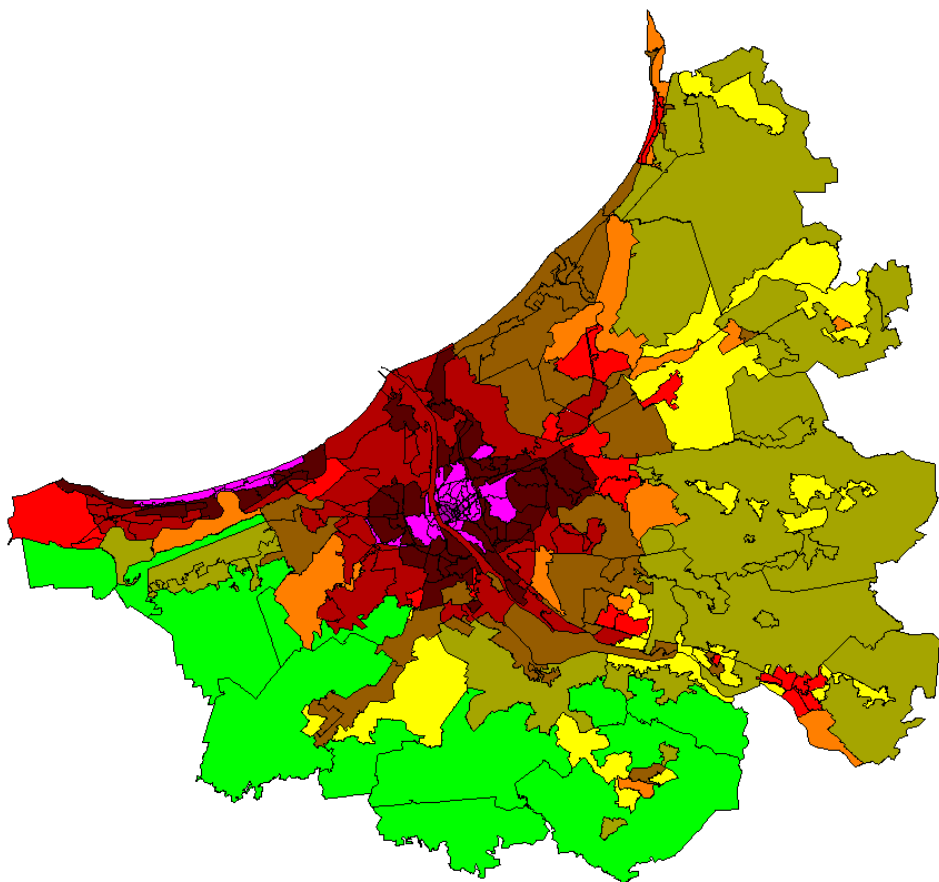
Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas sešiem ēku tipiem: „Viesnīcu ēkas”, „Dienesta viesnīcas”, „Biroju ēkas”, „Tirdzniecības ēkas”, „Izglītības un zinātniskās pētniecības iestāžu ēkas” un „Ārstniecības un veselības aprūpes iestāžu ēkas” ir noteikts standartapjoms 5000m² apmērā un samazinošais korekcijas koeficients 0.80, savukārt, ēku tipam „Atpūtas ēkas” (īrējamas ēkas atpūtai un brīvdienu pavadīšanai, tūristu apmetnes, bērnu vai ģimeņu brīvdienu apmetnes un kempingi), standartapjoms noteikts 40m², bet samazinošais korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu noteikts 0.50.

Ēku tipa „Biroju ēkas” (turpmāk – birojs) bāzes vērtību diapazons valstī ir no 18.00 Ls/m² līdz 480.00 Ls/m² (Vecrīga). 34.attēlā parādīts valsts, savukārt, 35.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem biroja bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 12 vērtību intervālos (36.attēls).

34.attēls. Biroju bāzes vērtību valsts pārskata karte



35.attēls. Biroju bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte

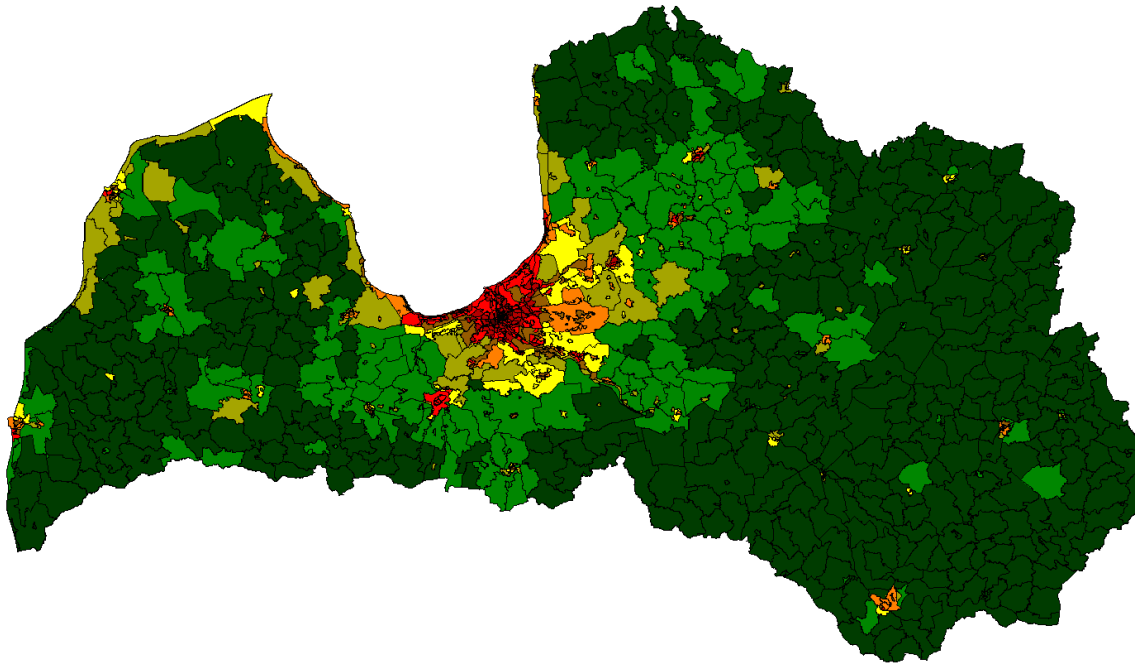


36.attēls. Biroju ēku bāzes vērtības (Ls/m²)

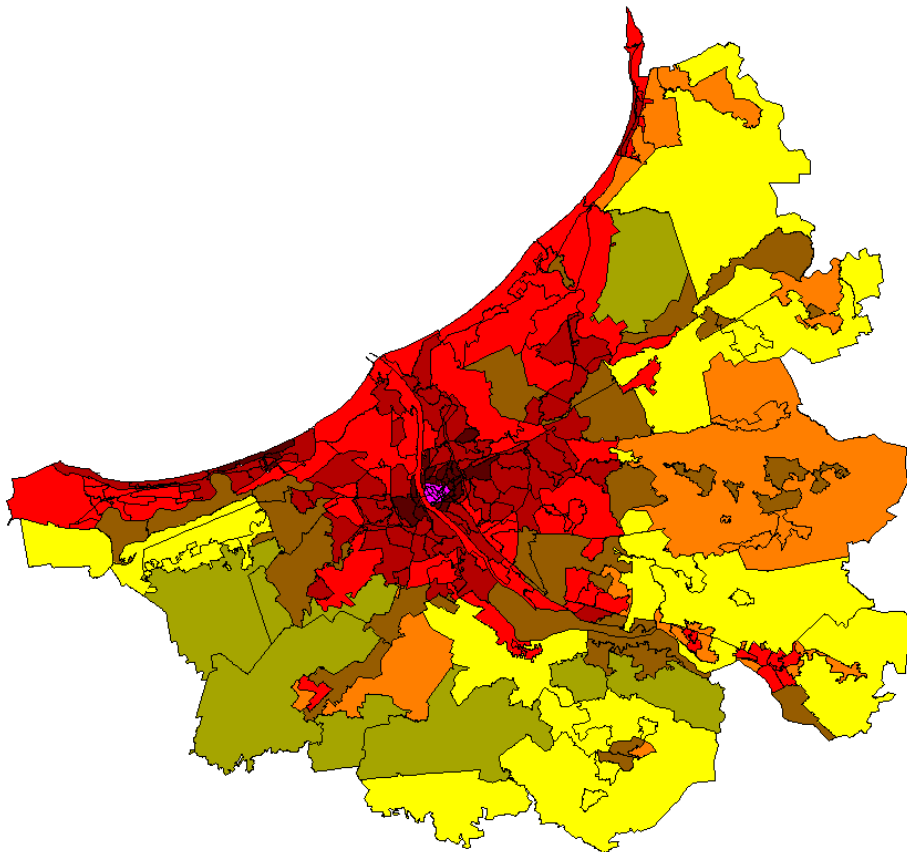
Ls/m ²	
■ 18,00-24,00	■ 105,00-125,00
■ 26,00-34,00	■ 130,00-150,00
■ 36,00-45,00	■ 155,00-175,00
■ 50,00-60,00	■ 180,00-220,00
■ 65,00-80,00	■ 230,00-300,00
■ 85,00-100,00	■ 320,00-480,00

37.attēlā parādīts valsts, savukārt, 38.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem komerc telpu grupu bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 10 vērtību intervālos (39.attēls).











37.attēls. Komercc telpu grupu bāzes vērtību valsts pārskata karte



38.attēls. Komercc telpu grupu bāzes vērtību Rīgas reģiona pārskata karte



Ls/m²

	20,00-30,00		110,00-150,00
	35,00-45,00		160,00-200,00
	50,00-60,00		225,00-300,00
	70,00-80,00		325,00-425,00
	90,00-100,00		450,00-600,00

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”.

5.2.4. Vērtību bāzes izmaiņas

Grozījumi Vērtēšanas noteikumos uz 2013.gadu nosaka, ka nav pieļaujama dažādu vērtību zonējumu zonu robežu krustošanās un, izstrādājot vienas apbūves nekustamo īpašumu grupas zonējumu, attiecīgajā teritorijā maina arī pārējos divus apbūves nekustamo īpašumu grupu zonējumus. Atbilstoši noteikumu prasībām, paralēli rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējuma izstrādei, atsevišķās vietās ir aktualizētas komercdarbības un sabiedriskās apbūves vērtību zonu robežas. Papildus tehniski izveidotas 84 jaunas vērtību zonas.

Zemes standartplatības un standartplatību korekcijas koeficienti nevienam no lietošanas mērķiem komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā uz 2013.gadu netiek mainīti. Tāpat arī ēku standartapjomi un vērtību samazinošie korekcijas koeficienti platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, mainīti netiek.

Savukārt, komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas bāzes vērtības izmaiņas salīdzinājumā ar 2012.gadu ir veiktas. Vairākās zonās, vienlaicīgi ar tehnisku zonu nodalīšanu, izmaiņas veiktas ievērojot vērtību līmeņa izmaiņas iepriekšējā periodā, kas jau atspoguļojas dzīvojamo māju apbūves zonējumā un bāzes vērtībās. Tāpat izmaiņas bāzes vērtībās veiktas ievērojot aktuālo tirgus informāciju un izmaiņas tirgus situācijā 2011.gadā.

Zemes bāzes vērtību pieaugums (0.05-0.50Ls, vienā zonā 0.80Ls) paredzēts 6 pašvaldībās – katrā pa vienai zonai – Krāslavas centrs, Skrundas centrs, Zilupe, Blontu pagasts, Jumpravas pagasts, Jēkabpils (paplašināta zona). Savukārt samazinājums 11 pašvaldībās – katrā pa vienai zonai, bet 9 pašvaldībās samazinājums ir vairākās zonās, piemēram, Liepājā (lielākajā daļā pilsētas), Rīgā (Rumbula, E. Birnieka-Upīša un Avotu ielu rajons, Teika, Pļavnieki, Purvciems, Ropažu iela), Jūrmalā (Kauguri, Slokas stacija, Melluži), Ventspilī un vairākas Pierīgas pašvaldības. Vidējais zemes bāzes vērtību samazinājums ir 15-20%.

Biroju ēku bāzes vērtību izmaiņas ir 2% vērtību zonās. Pieaugumi – Daugavpils 2 zonas, Ludzas vienā zonā, Jumpravas pagastā, savukārt, samazinājums

15 pašvaldībās – 7 pašvaldībās pa vienai zonai, savukārt 8 pašvaldībās – no 2 līdz 4 zonās, piemēram, Rīga (Rumbula, E. Birznieka-Upīša, Avotu, Lāčplēša ielas rajons), Jūrmala (Slokas p/f), Liepāja (Karosta, Tosmare un pilsētas neapgūtā daļa).

Biroju telpu grupu bāzes vērtību samazinājums 9 pašvaldībās pa vienai zonai un 10 pašvaldībās vairākās zonās, piemēram, Rīga (E. Birznieka-Upīša, Avotu, Lāčplēša ielas rajons), Liepāja (Karosta, Tosmare un pilsētas neapgūtā daļa, Ziemeļu priekšpilsēta), Līvāni.

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

5.3. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa

5.3.1. Īpašumu grupas raksturojums

Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst ražošanas objektu apbūves zemes, satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zemes, inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zemes un derīgo izrakteņu ieguves teritorijas lietošanas mērķu grupas 16 lietošanas mērķi, kuriem nosakāmas zemes bāzes vērtības:

- Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;
- Noliktavu apbūve;
- Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve;
- Zivsaimniecību un zivjaudzētavu apbūve;
- Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve;
- Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme.

No ēku 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 saskaņā ar Vērtēšanas noteikumos noteikto vērtību zonējumu izstrādes ciklu, tiek pārskatīts uz 2013.gadu, mainot vērtību zonu robežas. Zonējumā uz 2013.gadu noteiktas 1030 zonas.

5.3.2. Zemes vērtību bāze

Lietošanas mērķiem „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve” (turpmāk – ražošanas objektu zeme), „Noliktavu apbūve”, „Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve”, „Transporta līdzekļu garāžu apbūve” un „Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas” un „Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme” ir noteiktas standartplatības. Noteiktās standartplatības ir šādas:

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

Platībai, kas pārsniedz standartplatību, tiek piemērots vērtību samazinošs koeficients. Bāzes vērtību un standartplatības korekcijas koeficienta skaitlisko lielumu galvenās likumsakarības ražošanas objektu zemei parādītas 40.attēlā

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

Vērtību diapazons	Standartplatība m ²		
	3 000	5 000	10 000
0.20-0.35	-	0.8	0.5
0.40-0.55	-	0.75	0.45
0.60	0.95	0.75	0.45
0.70-0.90	0.85	0.75	0.45
1.00-1.40	0.8	0.7	0.4
1.60	0.75	0.65	0.35
1.80-2.20	0.7	0.6	0.3

2.50-2.80	0.7	0.55	-
3.00	0.68	0.55	-
3.20-5.00	0.65	0.55	-
5.50-6.00	0.6	0.5	-
7.00	0.55	0.5	-
8.00-12.00	0.5	0.5	-
14.00-16.00	0.45	-	-
18.00-30.00	0.4	-	-
32.00	0.38	-	-
35.00-55.00	0.35	-	-
60.00-70.00	0.32	-	-
80.00	0.3	-	-
90.00	0.28	-	-
100.00-110.00	0.25	-	-
120.00-450.00	0.2	-	-

40.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.

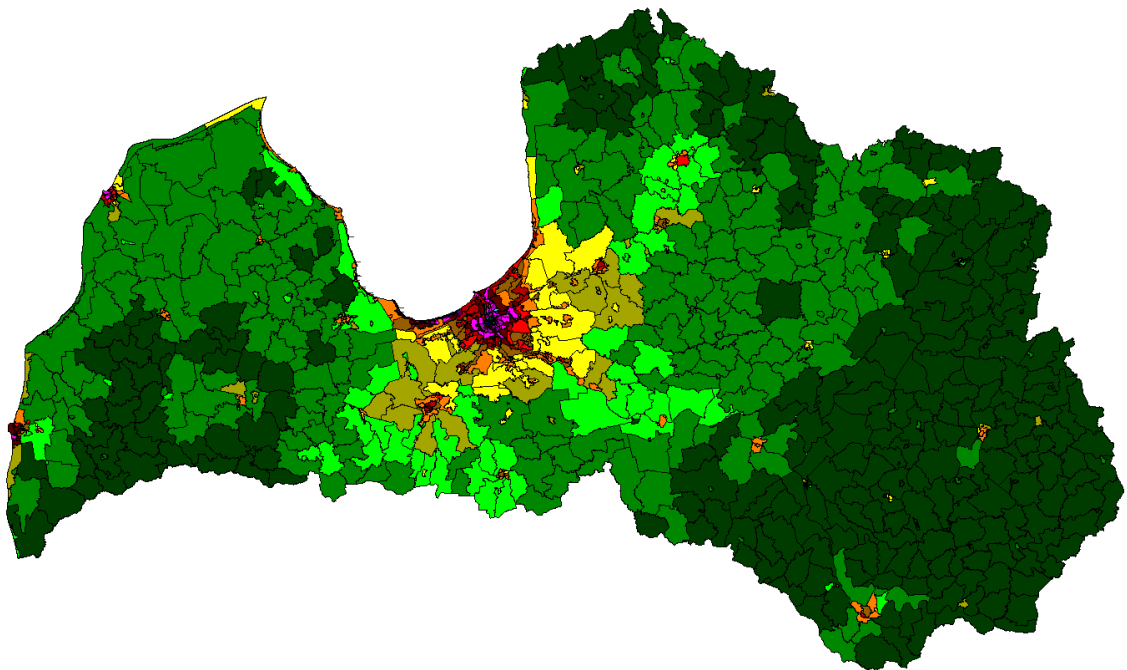
Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību diapazons valstī ir no 0.20 Ls/m² līdz 280.00 Ls/m² (Vecrīga). 41.attēlā parādīts minimālo un maksimālo vērtību salīdzinājums Rīgā, Jūrmalā un pārējā valsts teritorijā.

41.attēls. Ražošanas objektu zeme bāzes vērtību diapazoni valstī

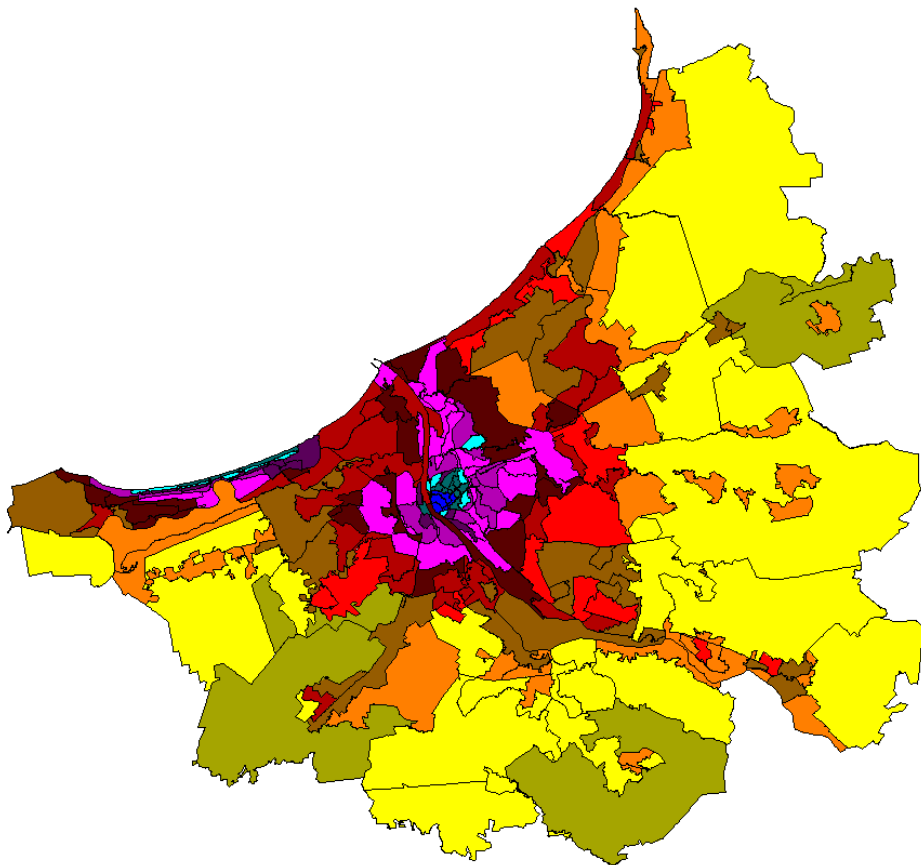
Teritorija	Minimālā BV Ls/m²	Maksimālā BV Ls/m²
Rīga	5.00	280.00
Jūrmala	3.00	80.00
Pārējā valsts teritorija	0.20	12.00

42.attēlā parādīts valsts sadalījums, savukārt, 43.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās ar atbilstošiem ražošanas objektu zemes bāzes vērtību līmeņiem, grupējot tās 16 vērtību intervālos (44.attēls).

*42.attēls. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību
valsts pārskata karte*



*43.attēls. Ražošanas objektu zemes bāzes vērtību
Rīgas reģiona pārskata karte*



Ls/m ²	
0,20-0,30	4,50-6,00
0,35-0,55	7,00-10,00
0,60-0,70	11,00-14,00
0,80-0,90	16,00-20,00
1,00-1,40	22,00-30,00
1,60-2,50	32,00-45,00
2,80-3,00	50,00-80,00
3,20-4,00	100,00-280,00

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

- lietošanas mērķiem „Noliktavu apbūve”, „Dzelzceļa staciju, autoostu, civilo lidostu un upju ostu apbūve”, „Transporta līdzekļu garāžu apbūve”, „Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas” un „Daudzstāvu autostāvvietu apbūve” zemes vērtība atbilst ražošanas objektu zemes vērtībām;
- lietošanas mērķa „Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas” zeme derīgo izrakteņu ieguves vietās (zemes dziļu 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 zivjaudzētavu apbūve” uzņēmumi pārsvarā izvietoti lauku apvidū, kur teritorija nav blīvi apbūvēta. Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumiem nepieciešamas lielākas platības (laukumi izejvielu un produkcijas uzglabāšanai, tehnikas novietošanai), kas netiek tik intensīvi izmantotas kā zeme ražošanai. Zemes vērtība korelē ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi un rūpnieciskās ražošanas apbūves zemi – ar tendenci, ka zemes vērtība ir tuvāka lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtībai. Zemes bāzes vērtība minētajiem lietošanas mērķiem pilsētās noteikta divreiz augstāka kā lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtība, bet laukos – divreiz augstāka kā attiecīgās lauku teritorijas 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;
- lietošanas mērķiem „Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme”, līdzīgi kā dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas šāda rakstura lietošanas mērķiem, zemes bāzes vērtība noteikta 10 – 70% apmērā attiecībā pret apgūta lietošanas mērķa zemes bāzes vērtību (22.attēls).

5.3.3. Ēku vērtību bāze

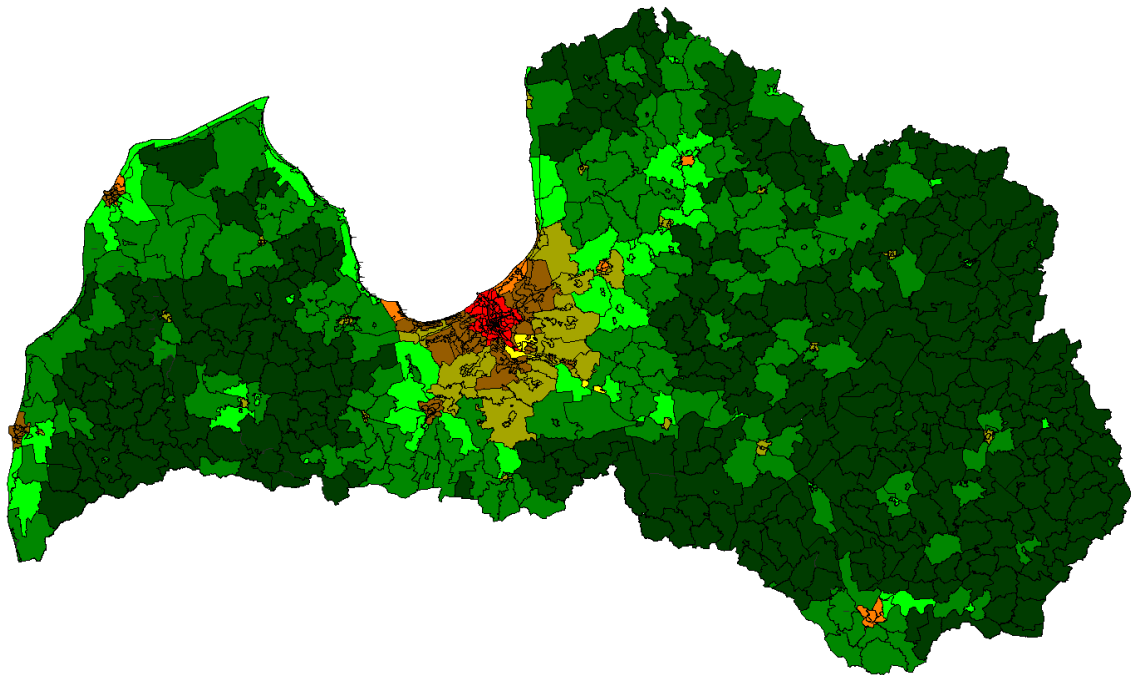
Rūpnieciskās ražošanas apbūves nekustamo īpašumu grupā 11 ēku tipiem ir noteikts standartapjoms un standartapjoma korekcijas koeficients (45.attēls).

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

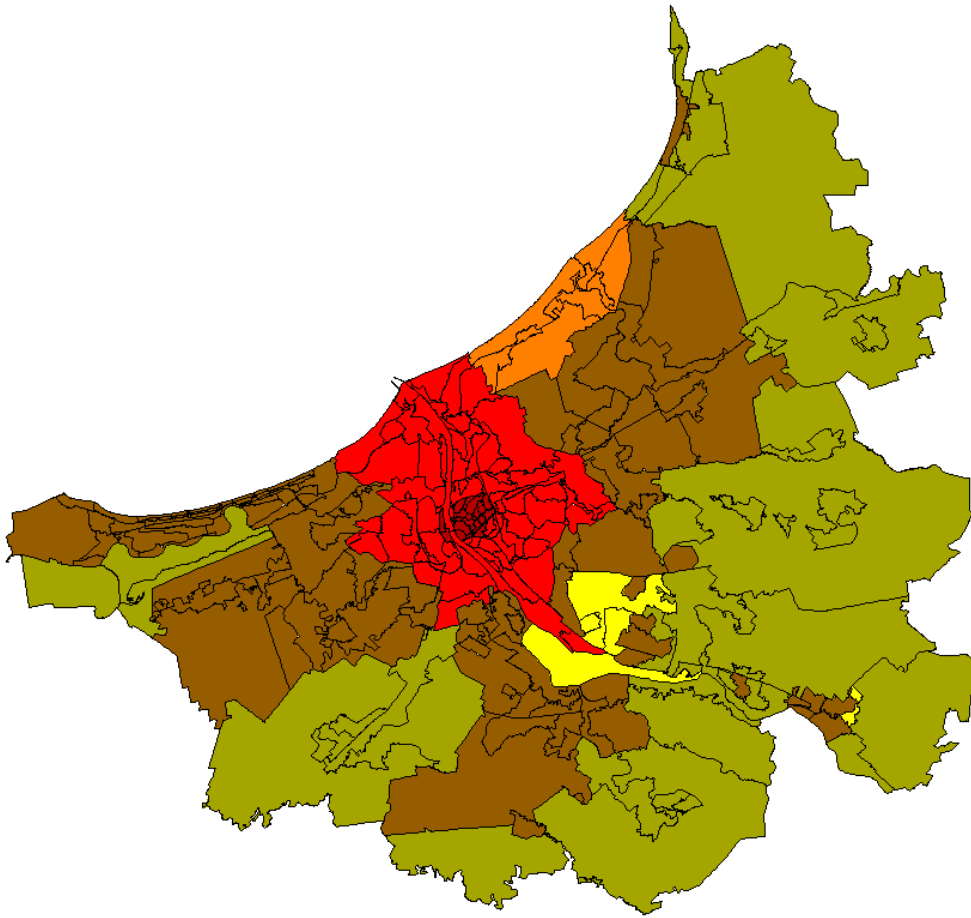
Tipa nosaukums	Standartapjoms	Standartapjoma korekcijas koeficients
Dzelzceļa transporta apkopes ēkas	1000 m ²	0.85
Dzelzceļa, lidostu, auto un ūdenstransporta pasažieru staciju ēkas	2500 m ²	0.80
Sakaru nodaļu, radiostaciju un televīzijas centru–studiju ēkas	2500 m ²	0.80
Smagās tehnikas garāžas	3000 m ²	0.75
Vieglo automobiļu daudzstāvu un pazemes autostāvvietas	5000 m ²	0.75
Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)	3000 m ²	0.75
Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir lielāks par 6 m	3000 m ²	0.75
Katlumājas	1000 m ²	0.80
Ūdens attīrīšanas, filtrēšanas un nostādināšanas staciju ēkas	5000 m ²	0.75
Saldētavu ēkas, izņemot lauksaimniecības saldētavas	10000 m ³	0.80
Noliktavas	10000 m ³	0.80

Ēku tipa „Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)” bāzes vērtību diapazons valstī ir no 8.00 Ls/m² līdz 58.00 Ls/m² (Vecrīga). 46.attēlā parādīts valsts, savukārt, 47.attēlā Rīgas reģiona (Rīgas, Jūrmalas un Pierīgas teritorija) sadalījums vērtību zonās sadalījums vērtību zonās ar atbilstošām ēku tipa „Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)” bāzes vērtībām, kas grupētas 9 vērtību intervālos (48.attēls).

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



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



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

Ls/m²

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

Pārējiem rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku tipu bāzes vērtību savstarpējās sakarības, kas noteiktas ievērojot dažādo ēku tipu būvniecības izmaksas, būvniecības izmaksu un ēku tipu grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības, kā arī analizējot pieejamo nekustamā īpašuma tirgus informāciju.

5.3.4. Vērtību bāzes izmaiņas

Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas vērtību bāzē veiktas vislielākās izmaiņas, jo aktualizētas ne tikai bāzes vērtības, bet arī izstrādāts jauns vērtību zonējums. Pašreiz spēkā esošais vērtību zonējums apstiprināts 2008.gadā un sastāv no 783 vērtību zonām. Spēkā esošais zonējums tika izstrādāts 2007.gadā/2008.gada sākumā, kad lejupslīde ekonomikā vēl nebija tik krasa. Vērtību zonas bija veidotas plašas, balstoties uz vispārējo vērtību līmeni attiecīgajā teritorijā. Četru gadu laikā notikušās izmaiņas gan ekonomikā, gan nekustamā īpašuma tirgū atstājušas būtisku ietekmi uz zemes pieprasījumu. Salīdzinājumā ar 2007.gadu pieprasījums pēc ražošanas objektiem ir krasi samazinājies – daudzas esošās ražotnes stāv nenoslogotas, pieprasījuma pēc jaunām neapbūvētām platībām praktiski nav. Rezultātā ir nepieciešamība plašās ražošanas zonas sadalīt sīkāk, lai būtu iespējams ņemt vērā vērtību līmeņa izmaiņas iepriekšējā periodā.

Jaunajā vērtību zonējumā valstī izdalītas 247 jaunas zonas un uz 2013.gadu rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējumā kopā ir noteiktas 1030 vērtību zonas. Zonu skaits būtiski pieaudzis lielajās pilsētās, piemēram, Rīgā noteiktas 42 jaunas zonas, palielinot iepriekšējo 39 zonu skaitu uz 81 zonu, Jūrmalā 11 zonu vietā izdalītas 34 vērtību zonas.

Būtiskas zonu skaita izmaiņas ir arī Pierīgas pašvaldību teritorijās, kur teritorija un tās infrastruktūra četrus gadus laikā iepriekšējās zonas ietvaros ir attīstījusies atšķirīgi. Lielākais jauno zonu skaits ir tādās pašvaldībās kā, Garkalnes novads, kur bijušo 4 zonu vietā izdalītas 7 zonas, Ķekavas novads – 5 zonu vietā izdalītas 23 zonas, Mārupes novads – 4 zonu vietā izdalītas 12 zonas, Carnikavas novads, kurā līdz šim bija tikai 2 zonas turpmāk sadalīts 8 zonās.

Zemes standartplatības nevienam no lietošanas mērķiem rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupā uz 2013.gadu netiek mainīti, savukārt, standartplatību korekcijas koeficienti mainīti ievērojot bāzes vērtību izmaiņas gan iepriekšējos gados, gan izmaiņas uz 2013.gadu.

Zemes bāzes vērtību izmaiņas, salīdzinājumā ar citām apbūves nekustamo īpašumu grupām, skar plašākas teritorijas – 28% no vērtību zonām. Bāzes vērtības pieaug 3% vērtību zonās, savukārt, 25% vērtību zonās – samazinās. Zemes bāzes vērtības pieaug kopumā 20 pašvaldībās – 14 pašvaldībās pa vienai zonai un 6 pašvaldībās – no 2 līdz 4 vērtību zonām. Tajā pašā laikā bāzes vērtību pieaugumi pamatā nelieli – līdz 0.20Ls/m² vai arī neskar ražošanas objektus (vērtību zonā nav reģistrēti ražošanas objekti) un saistīti ar jaunu zonu izdalīšanu un zemes vērtību līmeņu saskaņošanu ar tirgus situāciju un vispārējo zemes vērtību līmeni. Lielāki pieaugumi, kas skar arī ražošanas objektus ir Līvānu novadā, kur Jersikas pagastā izdalīta jauna piepilsētas ražošanas zona (perspektīvā plānots pievienot Līvānu pilsētai – pieaugums 0.30Ls/m²), kurā esošie objekti iepriekšējos periodos netika novērtēti. Tāpat pieaugumi ir Ventspilī un Liepājā, kurās bāzes vērtību izmaiņas saistāmas ar teritorijas attīstību (investīcijas infrastruktūras sakārtošanā) iepriekšējos periodos, ko izstrādājot jaunu zonējumu iespējams papildus izvērtēt.

Zemes bāzes vērtību samazinājums paredzēts 70 pašvaldībās, kopumā 259 vērtību zonās – 28 pašvaldībā pa vienai zonai, 40 pašvaldībās – no 2 līdz 10 zonām, savukārt Rīgā un Jūrmalā – attiecīgi 56 un 23 vērtību zonās. Vidējais bāzes vērtību samazinājums ir 23%.

Ēkām bāzes vērtības pieaug (pieaugums 2.00-4.00 Ls/m²) 9 pašvaldībās – 7 pašvaldībās pa vienai zonai un 2 pašvaldībās – no 3 līdz 4 vērtību zonām. Samazinājums (2.00-10.00 Ls/m²) paredzēts 29 pašvaldībās, kopumā 89 zonās.

Vienlaicīgi ražošanas ēkām mainīts standartapjoms no 5000m² uz 3000m². Vērtību samazinošie korekcijas koeficienti platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, salīdzinājumā ar 2012.gadu nav mainīti.

Standartapjoms ražošanas ēkām mainīts, jo neskatoties uz ražošanas apjoma pieaugumu, vecajās padomju laikā celtajās ražošanas telpās palielinās brīvo platību īpatsvars, kā arī pazeminās nomas maksa, kas pazemina to tirgus vērtību.

Lai arī 2011.gadā praktiski visās ražošanas nozarēs bija izaugsme (pieaudzis iekšzemes kopprodukts salīdzināmās cenās, kas raksturo saražotās produkcijas apjoma kāpumu) un šis faktors teorētiski var kalpot pieprasījuma pieaugumam pēc ražošanas telpām, ražotāji cenšas ieviest jaunas tehnoloģijas, optimizēt ražošanu, samazinot ražošanai nepieciešamās platības. Ražošanas optimizāciju spiež veikt arī energoresursu cenu pieaugums, kas viennozīmīgi saistāmas arī ar ražošanas izmaksām.

Ražošanas telpu optimizācija sevišķi aktuāla ir ražotnēm, kuras atrodas padomju laikā būvētās ražošanas telpās, jo tās neatbilst mūsdienu prasībām, galvenokārt, zemās energoefektivitātes dēļ, kā arī bieži tām ir nesamērīgi liels tilpums, kas rada papildus izmaksas tās apkūrinot un apgaismojot.

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

5.4. Lauku nekustamo īpašumu grupa

5.4.1. Īpašumu grupas raksturojums

Lauku nekustamo īpašumu grupai atbilst 6 lietošanas mērķi no lietošanas mērķu grupām „Lauksaimniecības zeme”, „Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu” un „Ūdens objektu zeme”, kuriem jānosaka bāzes vērtības pilsētās:

- „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība”;
- „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība”;
- „Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu”;
- „Publiskie ūdeņi”;
- „Fizisko un juridisko personu īpašumā vai lietošanā esošo ūdeņu teritorijas”;
- „Dīķsaimniecība”.

Lai zemi novērtētu lauku teritorijās, tiek noteiktas zemes bāzes vērtības 7 lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitātes grupām un 4 meža zemes kvalitātes grupām.

Savukārt, no ēku tipiem nekustamo īpašumu grupā ietilpst 9 ēku tipi no ēku tipu grupas „Lauku saimniecību nedzīvojamās ēkas”, kuriem nosakāmas bāzes vērtības:

- „Lauksaimniecības produkcijas noliktavas un apstrādes ēkas”;
- „Lauksaimniecības šķūņi ar kopējo platību, lielāku par 60 m²”;
- „Saldētavas un pagrabi ar kopējo platību, lielāku par 40 m²”;
- „Lauksaimniecības nojumes”;

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

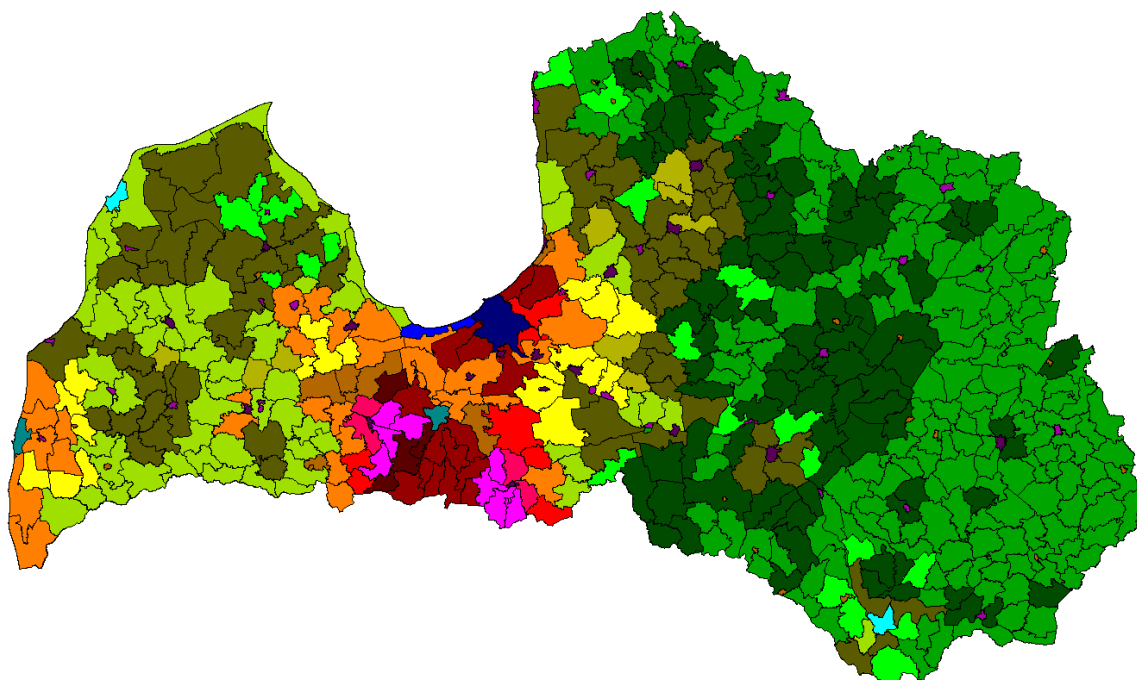
Lai novērtētu lauku nekustamo īpašumu grupas objektus, tiek izmantoti divi vērtību zonējumi – lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums un meža zemes zonējums, kurus, atbilstoši Vērtēšanas noteikumos noteiktajam zonējumu izstrādes ciklam, tika izstrādāts 2010.gadā. Saskaņā ar Vērtēšanas noteikumu 12.punktu, zonējumu vērtību zonu robežas noteiktas pa republikas pilsētu, novada pilsētu un novadu pagastu robežām. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējumā, atbilstoši izmaiņām administratīvo teritoriju robežās, noteiktas 587 vērtību zonas.

5.4.2. Zemes vērtību bāze

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtību noteikšanai lauku teritorijas apvienotas vērtību līmeņu grupās. Vienai lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību līmeņa grupai atbilst lauku teritorijas ar līdzīgu lauksaimniecībā izmantojamās zemes IV kvalitātes grupas cenu līmeni. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību zonējumā ir noteikts 21 vērtību līmenis (14 vērtību līmeņi – lauku teritorijās un 7 vērtību līmeņi – pilsētās).

49.attēlā parādīts valsts sadalījums vērtību zonās atbilstoši lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību līmeņiem. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības pa vērtību līmeņiem lauku teritorijās parādītas 50.attēlā, bet lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība” bāzes vērtības pilsētās 51.attēlā.

49.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes valsts pārskata karte



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

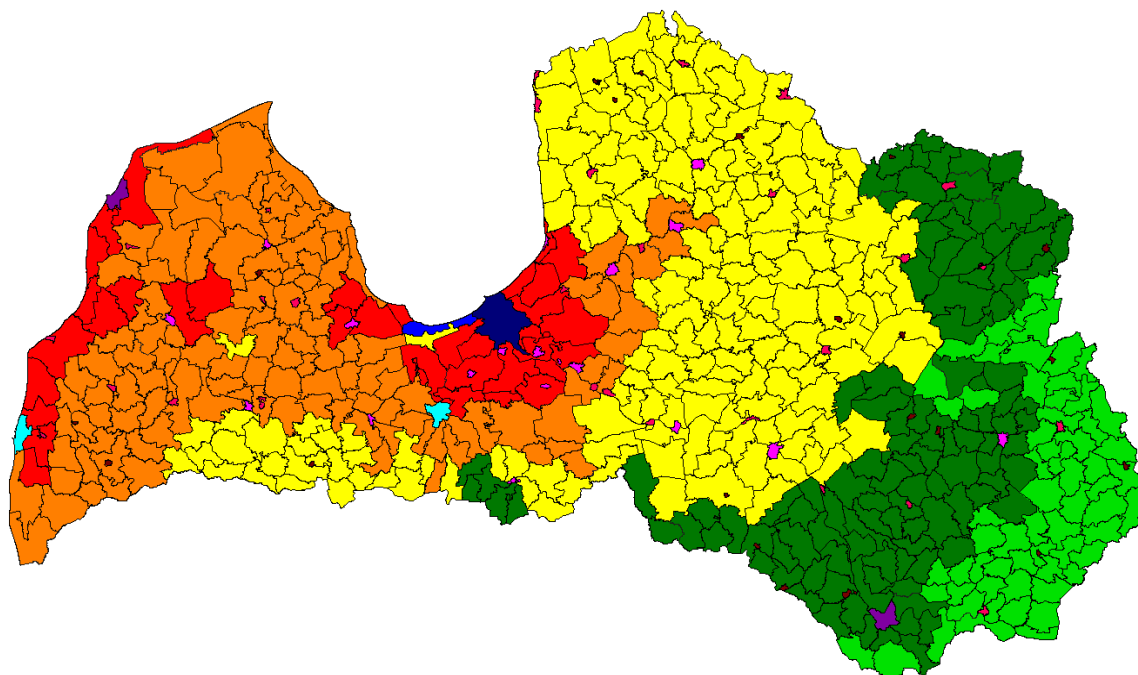
Krāsa	vērtību līmenis	[...;9] BV	[10;19] BV	[20;30] BV	[31;40] BV	[41;50] BV	[51;60] BV	[61;...] BV
	14	35	160	210	230	270	350	440
	13	45	200	250	270	330	400	490
	12	45	230	280	320	360	450	550
	11	50	250	320	360	410	500	570
	10	50	280	360	410	470	550	600
	9	55	340	410	460	530	600	690
	8	55	390	470	510	590	660	760
	7	60	440	520	560	640	720	810
	6	60	500	580	620	700	790	870
	5	65	550	620	680	760	850	920
	4	65	600	660	750	820	910	980
	3	70	660	730	810	880	970	1070
	2	70	720	780	870	950	1030	1140
	1	75	780	850	920	1000	1100	1200

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

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

52.attēlā parādīts pašvaldību sadalījums vērtību zonās atbilstoši meža zemes vērtību līmeņiem. Meža zemes bāzes vērtības pa vērtību līmeņiem lauku teritorijās parādītas 53.attēlā, bet lietošanas mērķa „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība” bāzes vērtības pilsētās 54.attēlā.

52.attēls. Meža zemes valsts pārskata karte



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

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

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

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

5.4.3. Ēku vērtību bāze

Bāzes vērtību līmenis lauku nekustamo īpašumu grupas ēku tiem ir zems – piemēram, ēkas tipam „Lauksaimniecības šķūņi ar kopējo platību, lielāku par 60 m²” bāzes vērtības ir no 0.40 – 1.20 Ls/m², bet tipam „Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m²” no 3.00 -17.00 Ls/m².

Lauku nekustamo īpašumu grupas ēku tipu bāzes vērtību savstarpējās sakarības, noteiktas ievērojot dažādo ēku tipu būvniecības izmaksas, būvniecības izmaksu un ēku tipu grupas ēku vidējā valsts cenu līmeņa attiecības, kā arī analizējot pieejamo nekustamā īpašuma tirgus informāciju.

5.4.4. Vērtību bāzes izmaiņas

Izvērtējot lauksaimniecības zemes darījumu cenu līmeņus pa noteiktajiem (spēkā esošiem) lauksaimniecības zemes vērtību līmeņiem un kvalitātes grupām – salīdzinājumā ar spēkā esošajām bāzes vērtībām, secināts, ka tirgus cenas pārsniedz noteiktās kadastrālās vērtības.

Lauku nekustamo īpašumu grupā izmaiņas ir visās pašvaldību lauku teritorijās – bāzes vērtības palielinātas vidēji par 10%. Izmaiņas veiktas, jo kadastrālo vērtību un darījumu cenu analīze uzrāda, ka lauksaimniecībā izmantojamās zemju kadastrālās vērtības ir vidēji par 25-30% zemākas nekā nekustamā īpašuma tirgus darījuma cenas. Ņemot vērā, ka koncepcijas projekts „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija” (izsludināts 2012.gada 29.marta Valsts sekretāru sanāksmē – prot.Nr.13, 19.§ (VSS-334)) paredz noteikt kadastrālo vērtību vidējā līmeņa atbilstību 85% (kadastrālās vērtības vidēji par 15% zemākas nekā nekustamā īpašuma tirgus vērtību līmenis) – lauksaimniecībā izmantojamo zemju bāzes vērtības nav paaugstinātas 25-30 % apmērā, bet tikai par 10%.

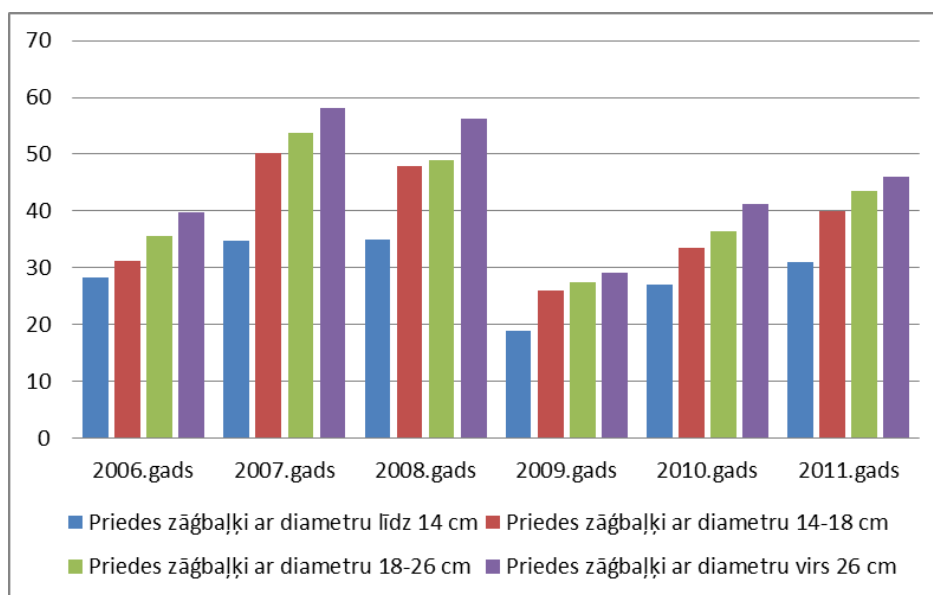
Tomēr lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības paaugstināšana par 10% tieši proporcionāli var nepalielināt zemes kadastrālo vērtību, jo zemes kadastrālo vērtību tām lauku zemes vienībām, kurām ir reģistrēta dzīvojamā māja (šādos gadījumos 1000 m² tiek piemērota individuālās apbūves zemes bāzes vērtība) ietekmē arī individuālās apbūves zemes bāzes vērtība un tās izmaiņas uz 2013.gadu. Tāpat, ņemot vērā zemes vienības eksplikāciju (zemes sadalījums lietošanas veidos), zemes vienības kadastrālo vērtību ietekmē arī meža zemes bāzes vērtība, kas uz 2013.gadu nemainās.

Meža zemes bāzes vērtības netiek mainītas, jo tīrais ienākums no galvenās cirtes faktiski nav palielinājies, jo iepriekšējā periodā ir kāpušas ne tikai kokmateriālu iepirkuma cenas, bet arī apsaimniekošanas izdevumi.

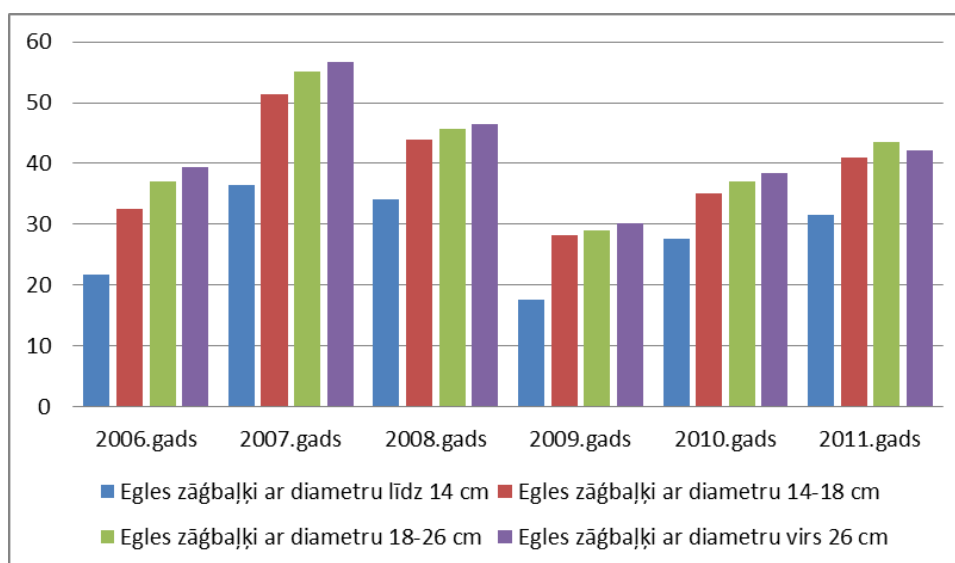
Vērtēšanas noteikumi nosaka, ka meža zemes vidējo vērtību līmeni aprēķina atbilstoši meža augšanas apstākļu tipiem, izmantojot ieņēmumu kapitalizācijas metodi – ņemot vērā tīro ienākumu no galvenās cirtes (sadalījumā pa valdošajām koku sugām), meža augšanas apstākļu tipam atbilstošo galvenās cirtes vidējo vecumu un vidējos meža apsaimniekošanas izdevumus uz vienu hektāru.

Atbilstoši Centrālā statistikas pārvaldes (CSP) informācijai par apaļo kokmateriālu vidējām cenām Ls/m³ sadalījumā pa koku sugām un kokmateriālu sortimentiem, iepirkumu cenas 2011.gadā salīdzinājumā gan ar 2006.gada cenām, kas tika izmantotas spēkā esošās meža zemes vērtību līmeņa noteikšanai, gan salīdzinājumā ar 2010.gadu ir vidēji pieaugušas par 10%. 55.attēlā parādītas priedes, bet 56.attēlā parādītas egles zāgļaļu cenu izmaiņas atbilstoši CSP datiem.

55.attēls. Priedes zāģbaļķu cenu izmaiņas

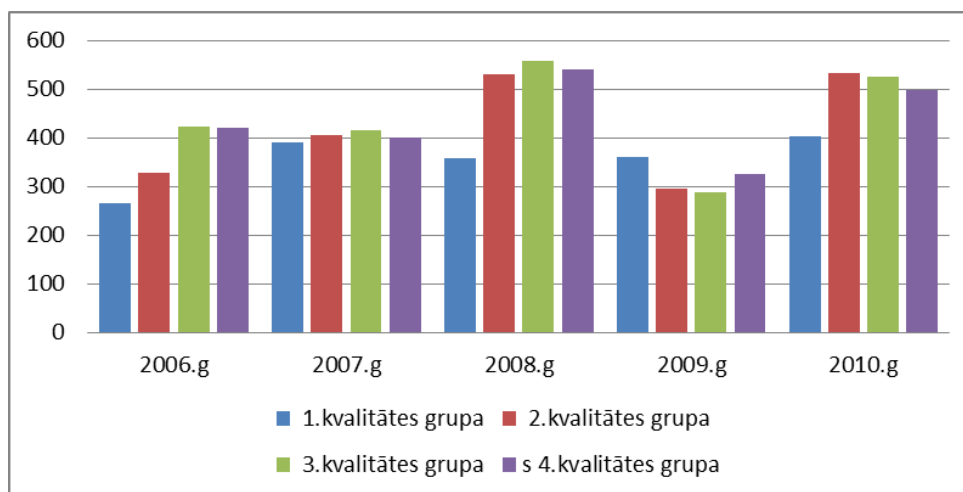


56.attēls. Egles zāģbaļķu cenu izmaiņas



Mežistrādes vidējās izmaksas (koksnes sagatavošana, kokmateriālu pievešana līdz meža ceļam un transportēšana līdz iepirkšanas punktam) gan galvenajā cirtē, gan starpcirtē šai periodā saglabājušās faktiski nemainīgas, bet būtiski ir pieaugušas mežu atjaunošanas un kopšanas izmaksas (57.attēls).

57.attēls. Mežu atjaunošanas un kopšanas izmaksas Ls/m³ pa kvalitātes grupām



Savukārt lauku nekustamo īpašumu grupas ēku vērtību bāzē izmaiņas uz 2013.gadu nav.

5.5. Inženierbūves

Būvju klasifikācija nosaka 87 dažādus inženierbūvju tipus. Inženierbūvju vērtēšanā tiek izmantots rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējums.

Lineārajām inženierbūvēm, kā arī ar lineārajām inženierbūvēm cieši saistītajām punktveida inženierbūvēm bāzes vērtības noteiktas kā viena vidējā vērtība valstī – visās vērtību zonās bāzes vērtības attiecīgajiem tiptiem ir vienādas. Dalījumā pa vērtību zonām bāzes vērtības diferencētas tādiem punktveida inženierbūvju tiptiem, kas kā papildelements ietilpst ražošanas kompleksos, piemēram, dūmeņi, ražošanas procesu estakādes. Diferencētas bāzes vērtības pa vērtību zonām noteikta arī inženierbūvju tiptiem „Krustmalas ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem” un „Jūras ostu piestātnes” un to apmēri saistīti ar piestātņu dziļumu attiecīgajās vērtību zonās.

Tipu „Ķieģeļu dūmeņi”, „Dzelzsbetona dūmeņi” un „Rūpniecības uzņēmumu ražošanas procesu estakādes” bāzes vērtības tiek dalītas pa vērtību zonām, ievērojot rūpniecības ēku tipu grupas bāzes vērtību līmeni pa zonām. Savukārt tiptiem „Krustmalas ar dažāda veida krasta nostiprinājumiem” un „Jūras ostu piestātnes” bāzes vērtības tiek dalītas pa zonām, izvērtējot lietošanas mērķa „Jūras ostas un jūras ostu terminālu apbūve, kods 1107” vērtību līmeņus pa vērtību zonām.

Analizējot CSP noteikto būvniecības izmaksu indeksu izmaiņas un 2011.gada būvizmaksu un ēku tipu grupu vidējo valsts 2005 – 2006.gada cenu līmeņu attiecības (12.attēls) konstatēts, ka inženierbūvju bāzes vērtības uz 2013.gadu nav nepieciešams mainīt – tas tiek saglabātas 2012.gada līmenī. Kadastrālo vērtību izmaiņas iespējamās atsevišķiem objektiem saistībā ar rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonu robežu maiņu.

6. Kadastrālo vērtību izmaiņas

6.1. Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence

Provizoriskā kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence aprēķināta izmantojot uz 2012.gada 29.martā 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 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.

58.attēls. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	860 723 793	843 093 591	-2	900 113 384	899 989 740	0
Novados	740 655 802	723 401 660	-2	1 505 150 799	1 503 024 574	0
Valstī	1 601 379 595	1 566 495 251	-2	2 405 264 183	2 403 014 314	0

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

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētas	952 458 224	932 977 077	-2	5 306 871 744	5 295 394 056	0
Novados	106 225 827	103 789 106	-2	1 028 230 872	1 023 519 316	0
Valstī	1 058 684 052	1 036 766 183	-2	6 335 102 616	6 318 913 372	0

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

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas (ēkas)		
	ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	97 156 129	97 109 191	0
Novados	156 648 716	156 256 602	0
Valstī	253 804 845	253 365 793	0

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

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	830 508 070	809 343 784	-3	1 458 865 574	1 458 726 144	0
Novados	82 086 649	81 971 453	0	237 619 312	237 391 094	0
Valstī	912 594 718	891 315 237	-2	1 696 484 886	1 696 117 238	0

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

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	474 853 844	467 446 567	-2	380 887 448	380 616 273	0
Novados	74 798 852	74 147 279	-1	100 078 323	99 727 660	0
Valstī	549 652 697	541 593 846	-1	480 965 771	480 343 933	0

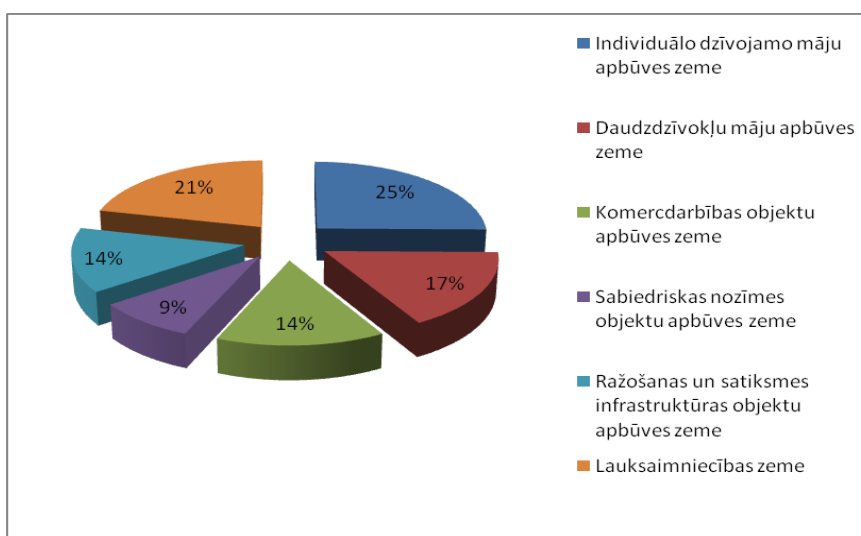
63.attēls. Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
Republikas pilsētās	678 743 679	557 775 955	-18	720 859 731	702 687 002	-3
Novados	201 275 892	194 257 130	-3	306 178 883	293 689 372	-4
Valstī	880 019 572	752 033 085	-15	1 027 038 614	996 376 374	-3

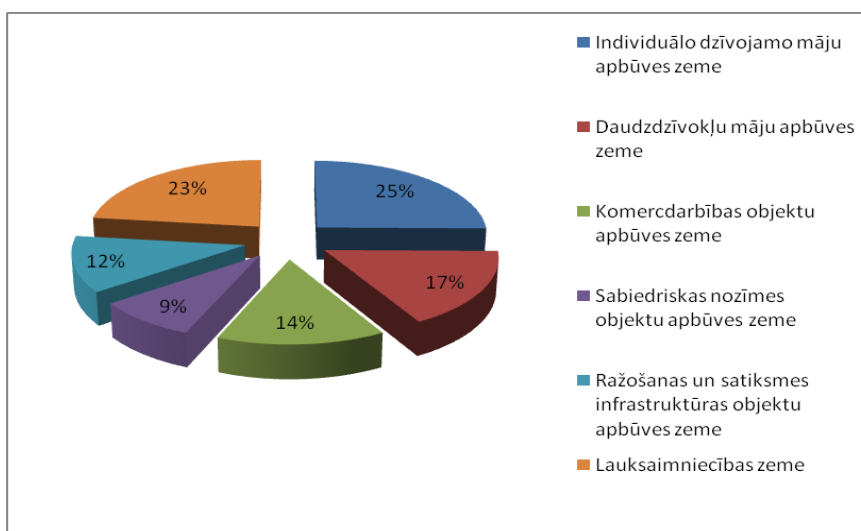
64.attēls. Lauku nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
ZEME			ĒKAS		
Spēkā	Projekts	Izmaiņas %	Spēkā	Projekts	Izmaiņas %
1 350 972 637	1 431 958 977	6	75 634 782	75 633 937	0

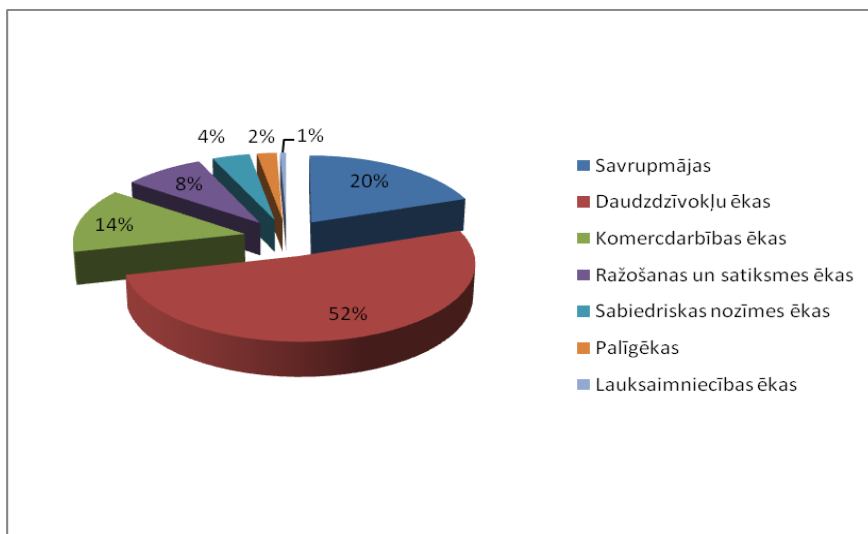
65.attēls. Zemes spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām



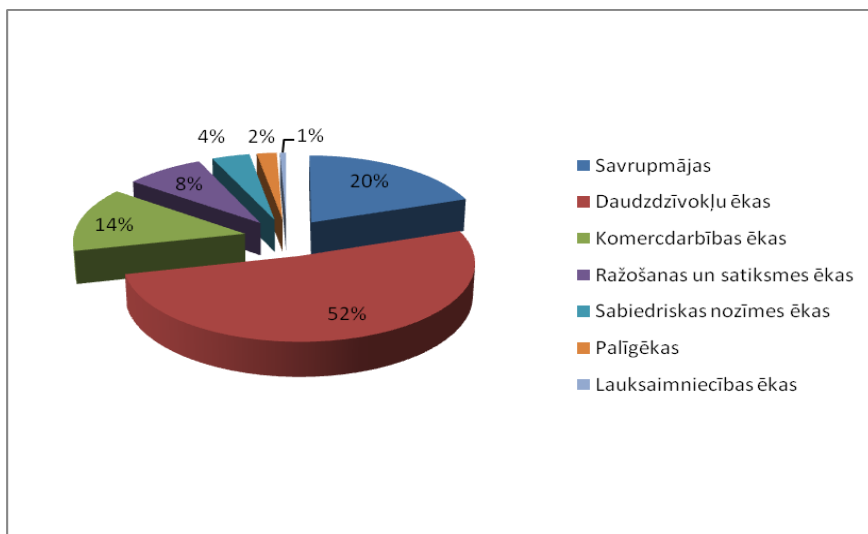
66.attēls. Zemes projektēto kadastrālo vērtību kopsummu procentuālais sadalījums pa nekustamo īpašumu grupām



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



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



69.attēls. Zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas pa republikās pilsētām un novadiem

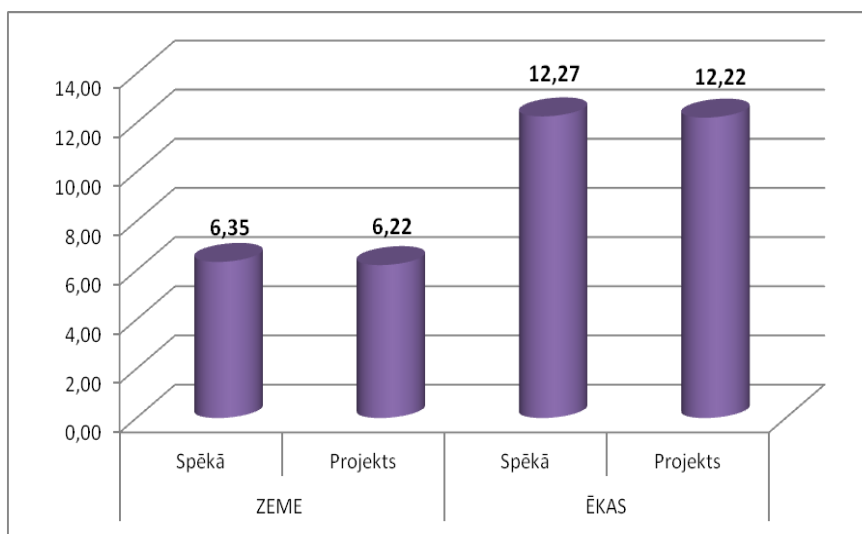
Novads/Republikas pilsēta	ĒKAS spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsumma, Ls	ĒKAS projektēto kadastrālo vērtību kopsumma, Ls	ĒKU izmaiņas %	ZEMES spēkā esošo kadastrālo vērtību kopsumma, Ls	ZEMES projektēto kadastrālo vērtību kopsumma, Ls	ZEMES izmaiņas %
Rīga	6 725 503 186	6 708 915 455	0	2 859 039 640	2 713 401 678	-5
Daugavpils	310 448 740	314 245 006	1	60 765 710	60 869 810	0
Jelgava	355 372 062	354 384 284	0	96 481 037	91 893 228	-5
Jēkabpils	63 265 220	63 025 862	0	20 247 979	20 052 767	-1
Jūrmala	556 240 043	555 168 281	0	396 679 496	389 493 920	-2

Liepāja	367 936 166	354 927 737	-4	234 093 149	205 536 996	-12
Rēzekne	97 356 276	97 052 233	0	25 722 708	25 400 587	-1
Valmiera	148 706 778	148 376 616	0	33 676 386	33 676 386	0
Ventspils	247 279 685	245 781 078	-1	111 352 032	111 080 537	0
Aglonas novads	4 931 475	4 930 741	0	5 810 172	6 152 401	6
Aizkraukles novads	31 328 996	31 274 778	0	13 068 344	13 079 882	0
Aizputes novads	16 005 231	15 661 506	-2	20 713 809	21 940 694	6
Aknīstes novads	2 735 794	2 747 385	0	5 470 308	5 735 829	5
Alojas novads	6 285 151	6 277 470	0	10 453 881	10 852 231	4
Alsungas novads	2 202 991	2 201 480	0	4 712 033	4 973 949	6
Alūksnes novads	31 260 370	30 620 258	-2	31 026 686	31 941 414	3
Amatas novads	12 943 826	12 853 719	-1	17 032 614	17 465 308	3
Apes novads	4 724 811	4 729 238	0	8 927 312	9 249 882	4
Auces novads	11 185 060	11 164 787	0	19 693 907	21 012 697	7
Ādažu novads	91 205 755	90 615 335	-1	63 055 592	60 246 587	-4
Babītes novads	87 889 297	87 458 942	0	47 379 548	47 248 095	0
Baldones novads	20 252 769	20 237 127	0	13 945 759	13 570 786	-3
Baltinavas novads	969 466	969 466	0	3 013 097	3 194 220	6
Balvu novads	19 302 338	19 286 551	0	17 822 771	18 582 050	4
Bauskas novads	72 351 662	71 907 598	-1	68 299 679	72 458 604	6
Beverīnas novads	8 387 996	8 382 515	0	7 858 910	8 205 035	4
Brocēnu novads	14 267 435	14 123 562	-1	16 288 246	16 911 019	4
Burtnieku novads	19 686 601	19 694 907	0	18 014 550	18 576 682	3
Carnikavas novads	88 620 104	88 496 242	0	48 400 612	48 691 245	1
Cesvaines novads	4 409 671	4 287 574	-3	4 404 005	4 579 628	4
Cēsu novads	92 025 675	89 332 085	-3	29 944 370	30 068 744	0
Ciblas novads	3 061 344	3 061 344	0	6 886 323	7 308 391	6
Dagdas novads	8 592 904	8 590 839	0	14 601 438	15 401 395	5
Daugavpils novads	37 337 687	37 255 545	0	41 262 273	43 368 783	5
Dobeles novads	62 078 265	62 037 702	0	62 321 183	65 658 014	5
Dundagas novads	7 072 895	6 984 846	-1	11 598 151	11 897 538	3
Durbes novads	4 474 297	4 475 880	0	11 892 339	12 791 325	8
Engures novads	52 190 364	49 874 663	-4	38 689 474	35 552 092	-8
Ērgļu novads	5 050 149	5 050 076	0	7 009 756	7 194 980	3
Garkalnes novads	121 822 916	121 788 897	0	71 601 150	70 167 596	-2
Grobiņas novads	26 343 051	26 324 138	0	25 596 650	26 394 143	3
Gulbenes novads	42 246 615	42 137 335	0	41 902 344	43 194 693	3
Iecavas novads	31 110 300	31 064 754	0	18 127 590	18 907 859	4
Ikšķiles novads	57 091 340	56 783 074	-1	22 666 660	22 754 277	0
Ilūkstes novads	13 009 146	13 004 014	0	13 309 135	13 938 737	5
Inčukalna novads	38 168 157	38 041 612	0	14 064 198	14 181 843	1
Jaunjelgavas novads	9 308 312	9 303 281	0	13 338 764	13 654 045	2
Jaunpiebalgas novads	3 885 360	3 780 724	-3	4 974 200	5 156 335	4
Jaunpils novads	3 556 668	3 557 779	0	8 932 006	9 553 628	7

Jelgavas novads	50 821 222	50 779 110	0	88 033 157	94 188 442	7
Jēkabpils novads	5 622 699	5 555 867	-1	16 544 361	17 307 096	5
Kandavas novads	15 912 401	15 852 637	0	21 421 464	23 012 685	7
Kārsavas novads	6 998 907	7 034 670	1	11 193 076	11 825 136	6
Kocēnu novads	15 666 565	15 647 849	0	14 508 268	15 054 265	4
Kokneses novads	10 004 738	10 010 867	0	8 841 123	9 194 728	4
Krāslavas novads	27 945 944	27 033 884	-3	20 613 986	21 757 321	6
Krimuldas novads	14 146 164	14 078 813	0	10 996 733	11 486 811	4
Krustpils novads	6 851 403	6 850 986	0	16 298 848	17 045 062	5
Kuldīgas novads	56 216 427	55 967 115	0	57 813 778	60 081 170	4
Ķeguma novads	18 640 602	18 498 137	-1	15 175 789	15 373 798	1
Ķekavas novads	186 650 805	186 247 277	0	75 603 451	75 732 034	0
Lielvārdes novads	35 474 361	34 658 283	-2	19 689 862	20 046 544	2
Limbažu novads	63 225 467	63 072 341	0	42 070 642	43 301 859	3
Līgatnes novads	8 356 256	8 189 470	-2	4 819 209	4 973 538	3
Līvānu novads	22 442 968	21 700 682	-3	12 921 886	13 488 220	4
Lubānas novads	3 037 745	3 037 620	0	5 423 545	5 559 731	3
Ludzas novads	21 898 877	22 113 539	1	19 100 862	19 901 373	4
Madonas novads	52 862 468	52 770 837	0	48 283 978	49 861 809	3
Mazsalacas novads	5 681 500	5 669 106	0	7 245 580	7 511 494	4
Mālpils novads	12 049 739	12 054 959	0	8 620 374	9 012 671	5
Mārupes novads	183 813 477	183 446 216	0	94 376 579	93 185 407	-1
Mērsraga novads	5 201 541	5 029 527	-3	5 970 739	6 035 860	1
Naukšēnu novads	3 663 186	3 658 958	0	5 707 777	5 955 951	4
Neretas novads	4 233 908	4 233 697	0	11 405 635	11 821 043	4
Nīcas novads	10 265 379	10 258 660	0	10 812 287	11 378 820	5
Ogres novads	180 773 356	178 393 468	-1	59 966 920	60 827 011	1
Olaines novads	111 856 291	111 631 169	0	46 098 271	46 015 471	0
Ozolnieku novads	45 631 689	45 589 492	0	25 088 187	25 622 873	2
Pārgaujas novads	8 072 214	8 070 296	0	8 748 039	9 150 618	5
Pāvilostas novads	8 159 559	8 151 753	0	14 118 903	14 503 857	3
Pļaviņu novads	9 950 712	9 950 558	0	9 883 197	10 141 488	3
Preiļu novads	19 853 711	19 496 276	-2	9 828 048	10 133 504	3
Priekules novads	7 878 167	7 872 016	0	18 146 676	19 415 457	7
Priekuļu novads	25 534 358	25 102 158	-2	11 976 174	12 372 171	3
Raunas novads	6 573 596	6 493 275	-1	7 241 747	7 539 466	4
Rēzeknes novads	31 680 045	31 627 187	0	43 007 357	45 383 540	6
Riebiņu novads	6 229 573	6 228 479	0	10 697 202	11 343 081	6
Rojas novads	15 582 977	15 528 249	0	9 555 146	9 595 506	0
Ropažu novads	27 906 977	27 864 999	0	16 307 491	16 497 319	1
Rucavas novads	4 230 301	4 230 242	0	11 751 556	12 283 577	5
Rugāju novads	1 951 702	1 951 702	0	6 653 923	6 995 647	5
Rundāles novads	6 173 499	6 173 940	0	18 159 545	19 695 718	8
Rūjienas novads	9 317 114	9 316 766	0	8 610 024	8 860 364	3

Salacgrīvas novads	25 105 445	25 065 661	0	20 397 062	20 884 185	2
Salas novads	5 500 638	5 483 383	0	6 790 761	7 047 978	4
Salaspils novads	143 797 329	144 047 265	0	52 228 924	49 065 815	-6
Saldus novads	70 283 684	69 838 850	-1	62 048 986	65 323 931	5
Saulkrastu novads	79 426 898	79 412 210	0	52 144 669	50 165 733	-4
Sējas novads	9 071 664	9 067 561	0	8 584 248	8 893 102	4
Siguldas novads	103 574 706	103 209 111	0	51 025 090	48 738 860	-4
Skriveru novads	7 841 410	7 841 684	0	5 153 413	5 379 882	4
Skrundas novads	7 879 629	7 761 047	-2	13 803 701	14 387 114	4
Smiltenes novads	33 361 218	33 322 972	0	22 920 301	23 552 836	3
Stopiņu novads	89 226 169	88 791 214	0	42 451 258	37 435 927	-12
Strenču novads	5 532 004	5 528 882	0	6 262 454	6 465 524	3
Talsu novads	71 294 575	70 725 313	-1	52 182 671	54 260 380	4
Tērvetes novads	5 635 944	5 631 972	0	16 907 014	18 396 634	9
Tukuma novads	99 724 169	98 257 862	-1	58 728 841	61 583 657	5
Vaiņodes novads	3 574 382	3 571 442	0	8 264 520	8 694 123	5
Valkas novads	20 364 622	20 333 236	0	16 858 172	17 350 532	3
Varakļānu novads	4 577 797	4 572 402	0	5 462 975	5 784 386	6
Vārkavas novads	2 225 391	2 225 391	0	4 656 727	4 981 045	7
Vecpiebalgas novads	7 420 681	7 349 414	-1	10 324 095	10 701 584	4
Vecumnieku novads	14 833 380	14 827 161	0	24 846 555	24 410 671	-2
Ventspils novads	26 930 509	26 871 225	0	47 156 301	48 949 800	4
Viesītes novads	4 804 056	4 804 056	0	10 247 198	10 643 018	4
Vijakas novads	4 659 640	4 656 795	0	10 180 684	10 608 912	4
Viļānu novads	7 622 961	7 669 126	1	6 777 090	7 106 816	5
Zilupes novads	3 505 806	3 530 273	1	5 400 194	5 662 037	5
Valstī	12 274 295 697	12 223 764 961	0	6 353 303 271	6 220 162 578	-2

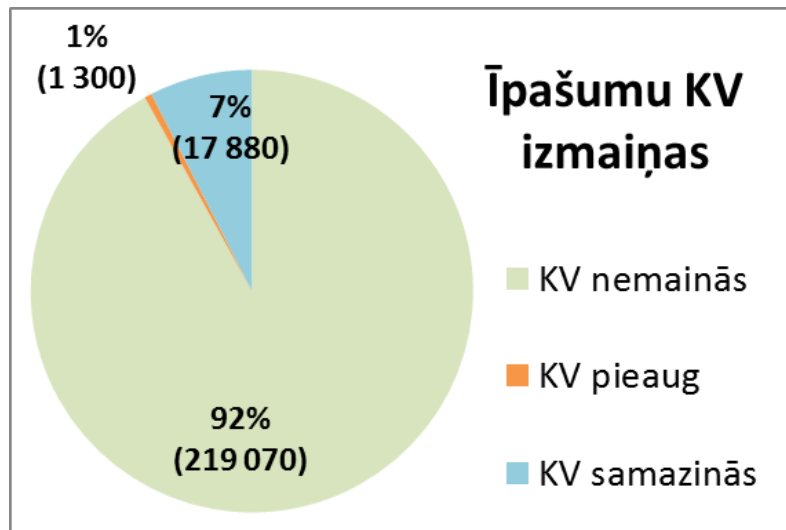
70.attēls. Zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls, miljardi) izmaiņas valstī



6.2. Individuālās apbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

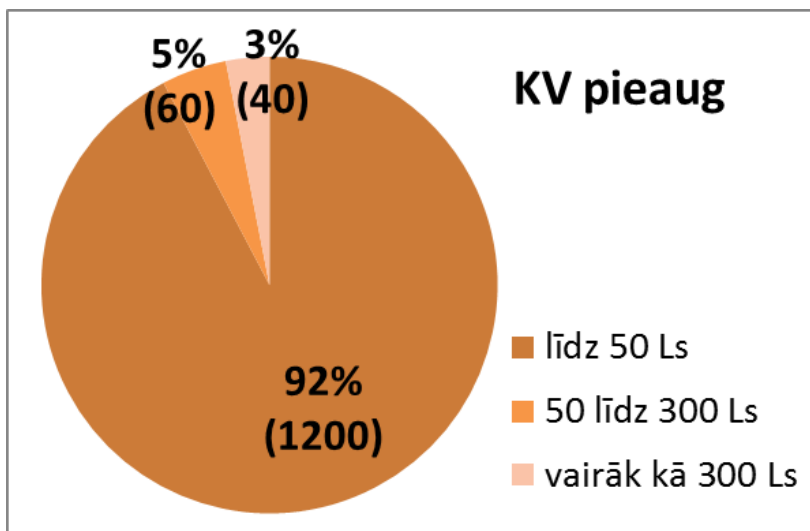
Tā kā bāzes vērtību pieaugumi vai samazinājumi zemei un ēkām ne vienmēr ir vienāds un tajās pašās zonās, lai novērtētu kadastrālo vērtību izmaiņas, tiek salīdzinātas attiecīgās grupas konkrētu īpašumu spēkā esošās kadastrālās vērtības ar 2013.gadam projektētajām kadastrālajām vērtībām. Individuālās apbūves nekustamo īpašumu grupā atlasītas visas tās zemes vienības (ar un bez ēkām), kam noteikts lietošanas mērķis no lietošanas mērķu grupas „Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme” (lietošanas mērķim piekrītošā platība aizņem lielāko zemes platības daļu, ja zemei piemēroti vairāki lietošanas mērķi). Kopējais šādu īpašumu skaits – nepilni 240000, no kuriem ~ 220 000 (92%) kadastrālā vērtība uz 2013.gadu nemainās, vērtības pieaugums gaidāms 1300 objektiem, bet samazinājums nepilniem 18 000 objektu. Individuālās apbūves īpašumu vērtību izmaiņu % sadalījums parādīts 71.attēlā.

71.attēls. Individuālās apbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas



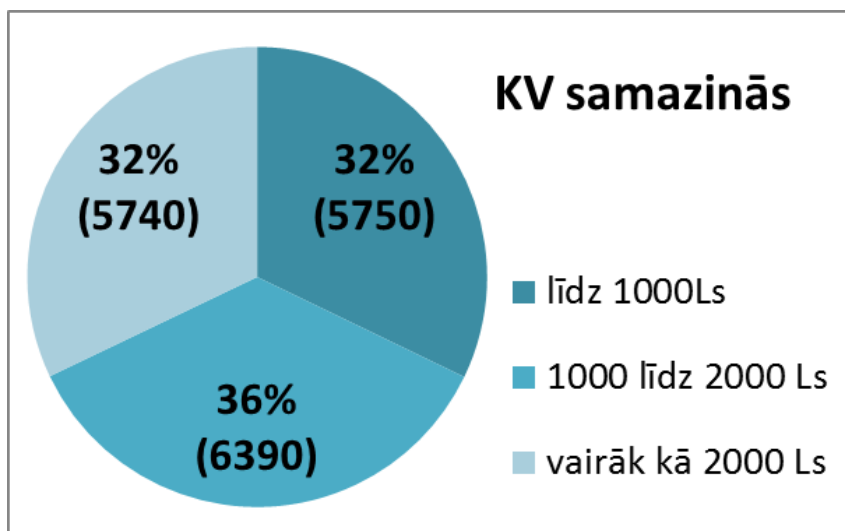
Lielākajai daļai individuālās apbūves īpašumu, kuriem ir vērtību pieaugums, tas ir neliels (līdz 50ls uz īpašumu). Pamatā tie ir gadījumi, kad zemes vienībai noteikti vairāki lietošanas mērķi un kāds no tiem ir lauksaimniecība. Ņemot vērā, ka visās lauku teritorijās lauksaimniecības zemes bāzes vērtība pieauga vidēji par 10%, nedaudz pieaug arī minēto objektu vērtības. Otrs iemesls vērtību pieaugumam ir zonu robežu korekciju gadījumi, lai nodrošinātu prasību, ka dažādo zonējumu robežas nedrīkst krustoties. Objektu skaits, kuriem ir vērtības pieaugums virs 50 Ls uz īpašumu ir neliels – no apskatītajiem īpašumiem valstī kopā 100 objekti, un tie ir izkaisīti pa visu valsts teritoriju. Vērtību pieauguma apjoma sadalījums individuālās apbūves īpašumiem parādīts 72.attēlā.

72.attēls. Individuālās apbūves īpašumi ar vērtību pieaugumu (objektu skaits)



Vērtību samazinājums skar 7% (~17 880 objekti) no visiem individuālās apbūves īpašumiem. Pamatā tas ir saistīts ar bāzes vērtību samazinājumu zemei vai ēkām atsevišķās vērtību zonās. Vērtību samazinājuma apjoma sadalījums ir parādīts 73.attēlā

73.attēls. Individuālās apbūves īpašumi ar vērtību samazinājumu (objektu skaits)



Pašvaldības, kuru teritorijās vairāk kā 20 objektiem vidējais kadastrālās vērtības samazinājums ir virs 2000 Ls, parādītas 74.attēlā.

74.attēls. Pašvaldības ar lielāko vērtību (virs 2000Ls) samazinājumu (objektu skaits)

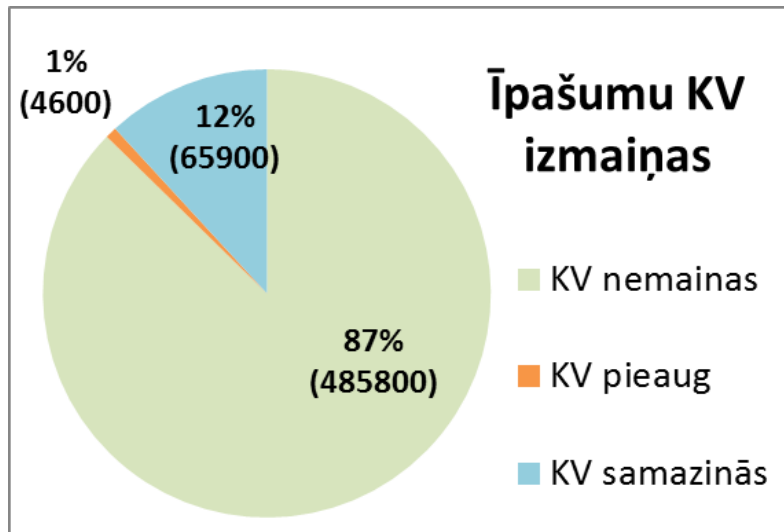
Pašvaldība	Individuālās apbūves īpašumi (skaits)	Vidējais samazinājums uz īpašumu, Ls
Rīga	2498	-4300
Liepāja	786	-3000
Stopiņu novads	680	-2900
Engures novads	653	-5900
Siguldas novads	521	-3200
Ādažu novads	137	-3100
Saulkrastu novads	108	-3300
Ogres novads	103	-3800
Garkalnes novads	85	-2400
Salaspils novads	36	-5000
Mārupes novads	34	-3100
Jūrmala	26	-6100

6.3. Dzīvokļu īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

Lai novērtētu dzīvokļu kadastrālo vērtību izmaiņas, atlasīti visi tie dzīvokļu īpašumi (Kadastra informācijas sistēmā reģistrēti kā dzīvokļa īpašumi – sastāv no telpu grupas, domājamās daļas no zemes (ja zeme ir īpašumā), domājamās daļas no ēkas, kurā atrodas dzīvoklis, un funkcionāli saistītiem objektiem (ja tādi ir)), kuros telpu grupas lietošanas veids ir dzīvojamā telpu grupa, un salīdzināta dzīvokļa īpašuma 2012.gada kadastrālā vērtība ar 2013.gadam projektēto kadastrālo vērtību.

Kopējais, pēc šādiem kritērijiem atlasītais dzīvokļu īpašumu skaits – vairāk nekā 550 000 dzīvokļu, no kuriem ~ 486 000 kadastrālā vērtība uz 2013.gadu nemainās, vērtības pieaugums gaidāms ~ 4 600 dzīvokļiem, bet samazinājums ~ 66 000 dzīvokļu. Dzīvokļu īpašumu vērtību izmaiņu % sadalījums parādīts 75.attēlā.

75.attēls. Dzīvokļu īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas



Dzīvokļu īpašumu, kuriem ir gaidāms vērtību pieaugums, skaits ir neliels – 1% no kopējā apskatīto īpašumu skaita. No tiem ~ 4200 dzīvokļiem vērtības pieaugums ir līdz 2%. Savukārt ~ 400 dzīvokļu īpašumiem – vērtība pieaug vairāk kā 2% un vērtību pieaugumi saistīti ar zonu robežu korekcijām. Pašvaldības, kuru teritorijās vairāk kā 10 dzīvokļu īpašumiem kadastrālā vērtība pieaug vairāk kā 2%, parādītas 76.attēlā.

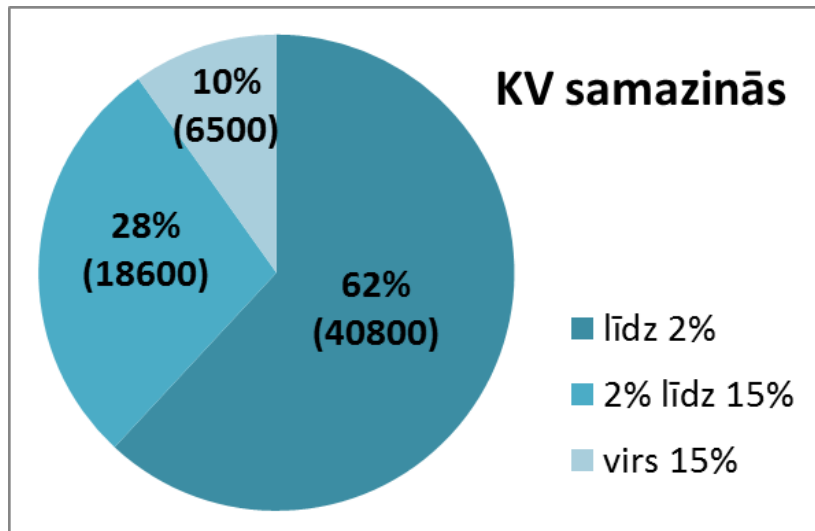
76.attēls. Pašvaldības ar lielāko vērtību (virs 2%) pieaugumu (objektu skaits)

Pašvaldība	Dzīvokļu skaits	Vidējais pieaugums, Ls	Vidējais pieaugums, %
Jūrmala	115	4333	22
Rīga	74	1640	7
Kandavas novads	34	13	7
Talsu novads	21	29	4
Ogres novads	18	76	4
Kuldīgas novads	16	466	12
Tukuma novads	15	40	4
Dobeles novads	13	86	5
Gulbenes novads	11	16	3
Ventspils novads	11	28	4

Lielākais pieaugums (vairāk kā 4000 Ls) ir dzīvokļiem Jūrmalā, Turaidas ielas jaunajās daudzdzīvokļu mājās – teritorija, kas sākotnēji bija iekļauta palienes pļavu zonā un nebija atbilstoši novērtēta.

Vērtību samazinājums skar 12% jeb ~ 66 000 dzīvokļu un lielākajā daļā gadījumu tas ir saistīts ar bāzes vērtību samazinājumu zemei vai ēkām atsevišķās vērtību zonās. Samazinājuma apjoms kopumā ir neliels – pārsvarā līdz 2% no spēkā esošās kadastrālās vērtības. Vērtību samazinājuma apjoma sadalījums ir parādīts 77.attēlā.

77.attēls. Dzīvokļu īpašumi ar vērtību samazinājumu (objektu skaits)



Pašvaldības, kuru teritorijās dzīvokļu īpašumu kadastrālā vērtība samazinās vairāk kā par 15%, parādītas 78.attēlā.

78.attēls. Pašvaldības ar lielāko vērtību (virs 15%) samazinājumu (objektu skaits)

Pašvaldība	Dzīvokļu skaits	Vidējais samazinājums, Ls
Liepāja	6055	-1100
Engures novads	214	-3000
Rīga	136	-4900
Salaspils novads	50	-3800
Ogres novads	12	-700
Jūrmala	11	-1100
Pāvilostas novads	7	-500
Garkalnes novads	3	-1200
Salacgrīvas novads	3	-500
Salas novads	3	-500

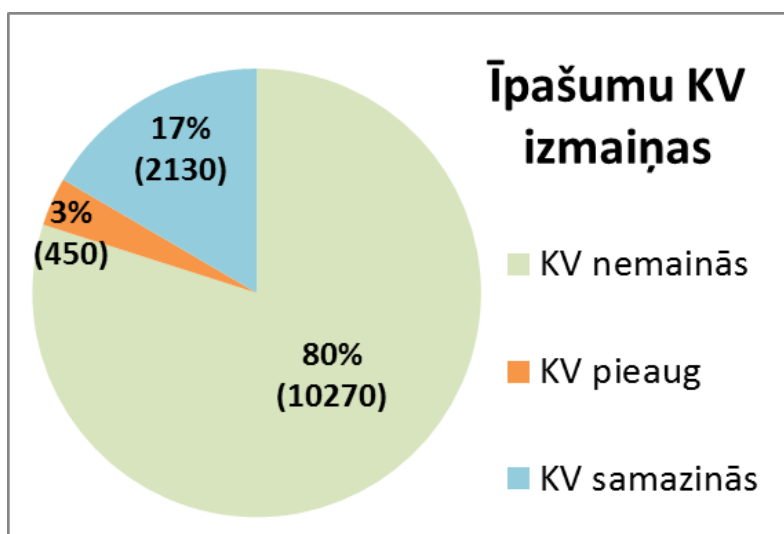
6.4. Komerccapbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

Tāpat kā dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupā, arī šajā bāzes vērtību pieaugumi vai samazinājumi zemei un ēkām ne vienmēr ir vienās un tajās pašās zonās. Lai novērtētu veikto izmaiņu ietekmi uz īpašumu kadastrālajām vērtībām, jāaplūko vienota nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības izmaiņas.

Kā komercapbūves īpašumi apskatītas visas tās Kadastra informācijas sistēmā reģistrētās zemes vienības (ar un bez ēkām), kurām noteikts lietošanas mērķis „Komerccapbūves objektu apbūve” (lietošanas mērķim piekrītošā platība aizņem lielāko zemes platības daļu, ja zemei noteikti vairāki lietošanas mērķi). Kopējais šādu īpašumu skaits – nepilni 13 000, no kuriem ~ 10 000 (80%) kadastrālā vērtība uz

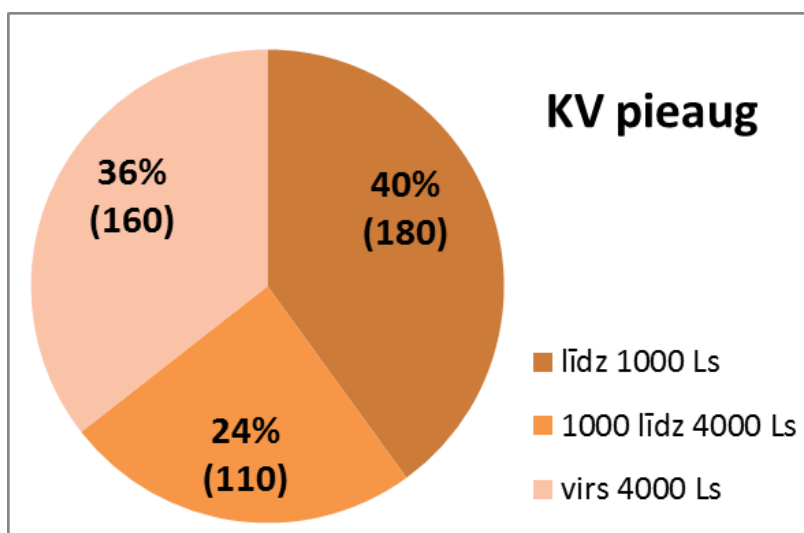
2013.gadu nemainās, vērtības pieaugums gaidāms ~ 450 objektiem, bet samazinājums ~ 2 100 objektu. Izmaiņu % sadalījums parādīts 79.attēlā.

79.attēls. Komerccabūves īpašumu vērtību izmaiņas



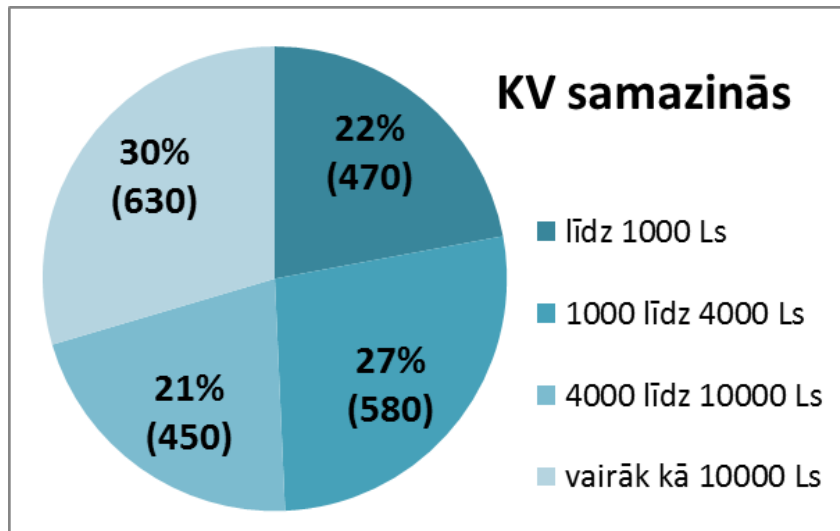
Lielākajai daļai no apskatītajiem komerccabūves īpašumiem, kuriem ir vērtību pieaugums, tas ir līdz 1000 Ls uz īpašumu. Iemesls vērtību pieaugumam ir zonu robežu korekciju gadījumi, lai nodrošinātu prasību, ka dažādo zonējumu robežas nedrīkst krustoties. Objektu skaits, kuriem ir vērtības pieaugums virs 4000 Ls uz īpašumu valstī kopā ~160 objekti un ir izkaisīti pa visu teritoriju – vairāk kā 10 objekti ir tikai Rīgā un Jūrmalā. Vērtību pieauguma apjoma sadalījums komerccabūves īpašumiem parādīts 80.attēlā.

80.attēls. Komerccabūves īpašumi ar vērtību pieaugumu (objektu skaits)



Vērtību samazinājums skar 17% (~2100 objekti) no visiem apskatītajiem komerccabūves īpašumiem. Pamatā tas ir saistīts ar bāzes vērtību samazinājumu zemei vai ēkām atsevišķās vērtību zonās. Vērtību samazinājuma apjoma sadalījums ir parādīts 81.attēlā

81.attēls. Komerccpbūves īpašumi ar vērtību samazinājumu (objektu skaits)

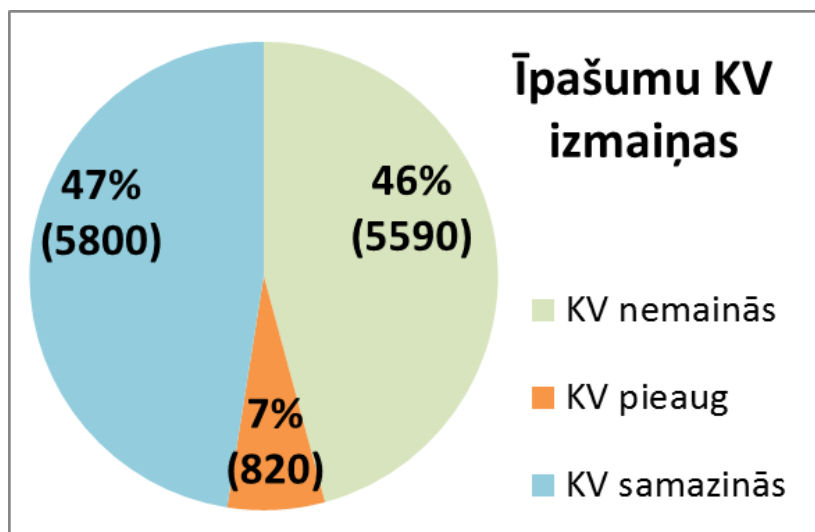


Vidējais komercapbūves īpašumu vērtības samazinājums ir ~ 10%. Pašvaldības, kurās vairāk kā 10 īpašumiem kadastrālā vērtība samazinās vairāk kā 10 000 Ls, ir tikai Rīga (453 objekti), Liepāja (69 objekti), Jūrmala (51 objekts) un Ventspils (18 objekti), bet arī šajā grupā vidējais vērtības samazinājums uz īpašumu ir ~10 – 15%, jo pamatā tie ir lieli objekti ar daudz ēkām.

6.5. Ražošanas apbūves īpašumu kadastrālo vērtību izmaiņas

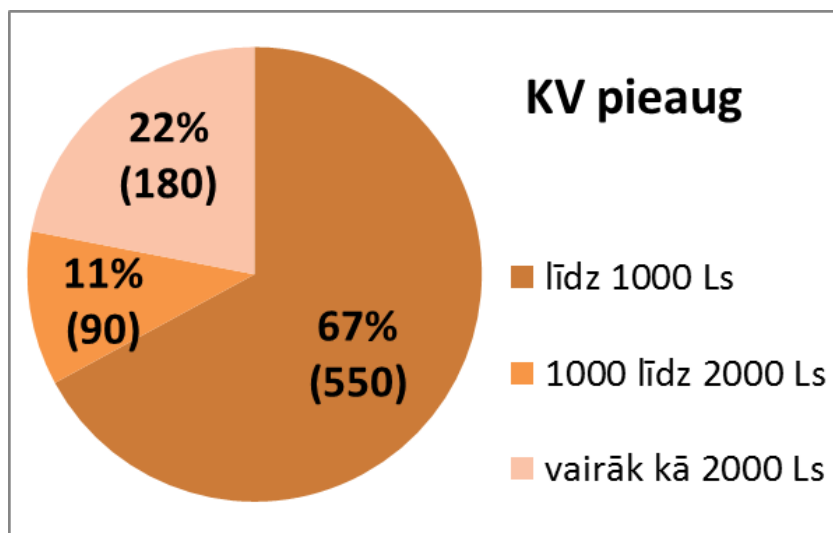
Rūpniecības nekustamo īpašumu grupā atlasītas visas tās zemes vienības (ar un bez ēkām), kurām noteikts lietošanas mērķis ir „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve” vai „Noliktavu apbūve” (lietošanas mērķim piekriņotā platība aizņem lielāko zemes platības daļu, ja zemei piemēroti vairāki lietošanas mērķi). Kopējais šādu īpašumu skaits ~ 12000, no kuriem ~ 5600 (46%) kadastrālā vērtība uz 2013.gadu nemainās, vērtības pieaugums gaidāms ~ 820 objektiem, bet samazinājums ~ 5800 objektiem. Ražošanas apbūves īpašumu vērtību izmaiņu % sadalījums parādīts 82.attēlā.

82.attēls. Rūpniecības apbūves īpašumu vērtību izmaiņas



Lielākajai daļai ražošanas apbūves īpašumu, kuriem ir vērtību pieaugums, tas ir neliels – līdz 1000 Ls uz īpašumu. Vērtību pieaugumam iemesli ir gan zonu robežu korekciju gadījumi, lai nodrošinātu prasību, ka dažādo zonējumu robežas nedrīkst krustoties, gan vērtību bāzes pieaugums atsevišķās zonās. Objektu skaits, kuriem ir vērtības pieaugums virs 2000 Ls uz īpašumu, valstī kopā ir 180 objekti. Vērtību pieauguma apjoma sadalījums rūpniecības apbūves īpašumiem parādīts 83.attēlā.

83.attēls. Rūpniecības apbūves īpašumi ar vērtību pieaugumu (objektu skaits)

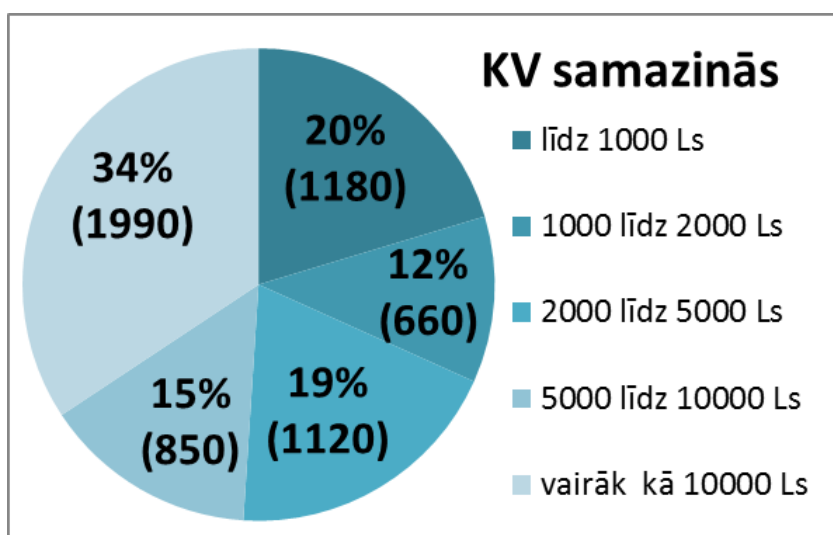


Pašvaldības, kurās ražošanas objektiem vērtības pieaugums ir virs 2000 Ls un pieaugums sastāda 10% no vērtības, ir Liepāja (20 objekti), Ventspils (9 objekti), Līvānu novads (5 objekti) un Rīga (4 objekti). Liepājā vērtības pieaugums ir Karostas rajonā, kur zemes vērtība ir paaugstināta no Ls 1.2 uz 2.00 un no Ls 3.00 uz 4.00. Iepriekšējās, zemās bāzes vērtības bija saistītas ar teritorijas pamestību, bet ņemot vērā pašvaldības investīcijām šajā teritorijā un vides sakārtošanu vērtību atšķirība starp Karostu un blakus pieguļošajām teritorijām samazinās. Tāpat arī Ventspils

pilsēta vērtību pieaugums saistīts ar zemes bāzes vērtības kāpumu no 3.20 uz 4.80 Lidostas rajonā, kas saistīts veiktajām investīcijām teritorijas attīstībā, ko veic pašvaldība par saviem līdzekļiem. Savukārt Līvānu novadā rūpnieciskās apbūves zemes bāzes vērtības palielinās no jauna izdalītajā ražošanas objektu zonā Jersikas pagastā – teritorijā, kuru perspektīvā plānots pievienot Līvānu pilsētai. Rīgā vērtību pieaugums saistīts ar zonējuma sīkāku sadalījumu un skar Mūkusalas ielas rajonu (teritorija no Mūkusalas ielas līdz Kīleveina grāvim, posmā no Akmeņu ielas līdz Laivu, Buru ielām) kā arī atsevišķas Dienvidu tiltam piegulošās zemes vienības.

Vērtību samazinājums skar 47% (~5800 objekti) no visiem apskatītajiem ražošanas apbūves īpašumiem un pamatā ir saistīts ar bāzes vērtību samazinājumu zemei jaunajās vērtību zonās. Vērtību samazinājuma apjoma sadalījums ir parādīts 84.attēlā

84.attēls. Rūpniecības apbūves īpašumi ar vērtību samazinājumu (objektu skaits)



Pašvaldības, kuru teritorijās īpašumiem kadastrālā vērtība samazinās vairāk kā 10000 Ls uz īpašumu un vērtības samazinājums ir virs 15%, parādītas 85.attēlā.

85.attēls. Pašvaldības ar lielāko rūpniecības apbūves īpašumu vērtību samazinājumu (objektu skaits)

Pašvaldība	Īpašumu skaits
Rīga	870
Jūrmala	43
Jelgava	36
Krāslavas novads	16
Liepāja	10
Stopiņu novads	9
Lielvārdes novads	8
Salaspils novads	8

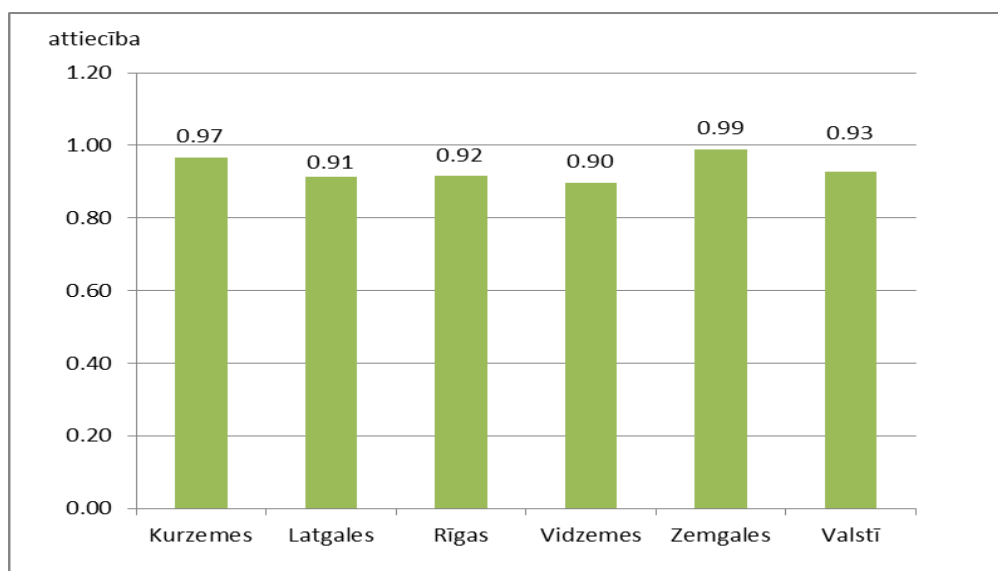
7. Prognozēto kadastrālo vērtību atbilstība tirgus situācijai

Lai novērtētu kadastrālo vērtību bāzes izstrādes rezultātus kadastrālo vērtību bāzes izstrādē, Dienests veica kadastrālo vērtību aprēķinu visiem objektiem ar jauno 2013.gadam izstrādāto prognozēto vērtību bāzi. Prognozēto kadastrālo vērtību atbilstību nekustamā īpašuma tirgum izvērtē, analizējot darījuma objekta prognozētās kadastrālās vērtības 2013.gadam dalījumu ar attiecīgā objekta darījuma summu (vērtību attiecība) rezultātus. Ja vērtību attiecība lielāka par 1.00 – kadastrālā vērtība augstāka par darījuma summu, ja zemāka par 1.00 – kadastrālā vērtība zemāka par darījuma summu.

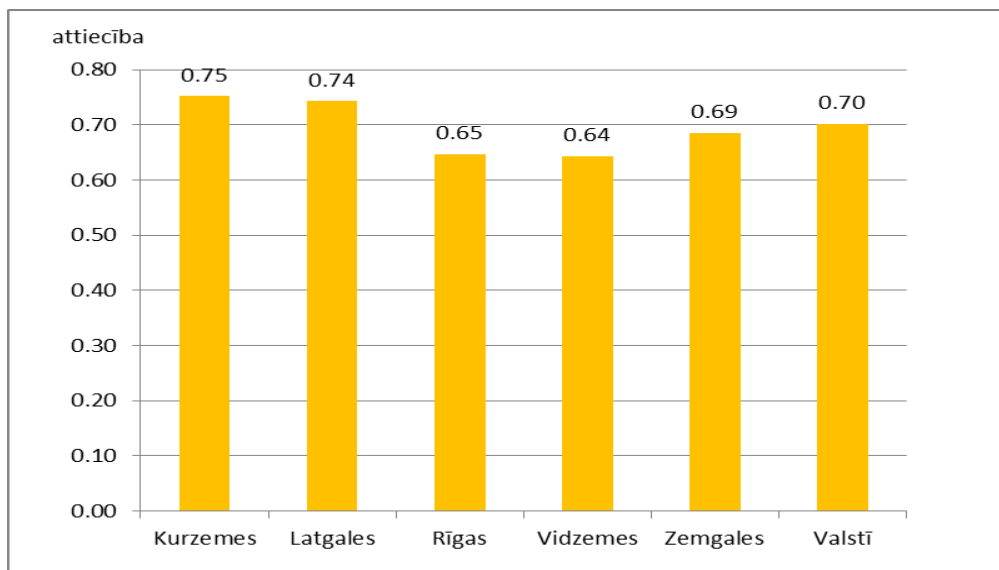
Vērtību attiecību analīze, tāpat kā izvērtējot spēkā esošo kadastrālo vērtību atbilstību tirgus situācijai, atkarībā no darījumu skaita, veikta teritoriāli (pa plānošanas reģioniem, pašvaldībām, teritoriālām vienībām novados, vērtību zonām) un pa dažādiem īpašuma veidiem (neapbūvēta zeme, zeme kopā ar būvēm, dzīvokļi).

Vērtību attiecības plānošanas reģionos darījumos ar dzīvokļiem, lauksaimniecībā izmantojamās zemi, neapbūvētu individuālo apbūves zemi un individuālās apbūves zemi ar ēkām apkopotas 86., 87., 88. un 89.attēlos.

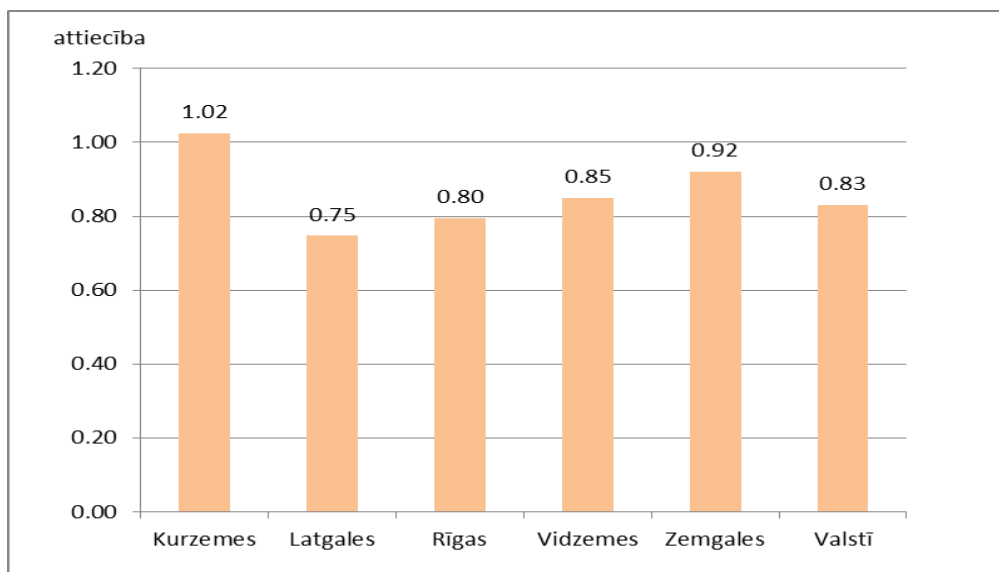
86.attēls. Dzīvokļu vērtību attiecības plānošanas reģionos un valstī



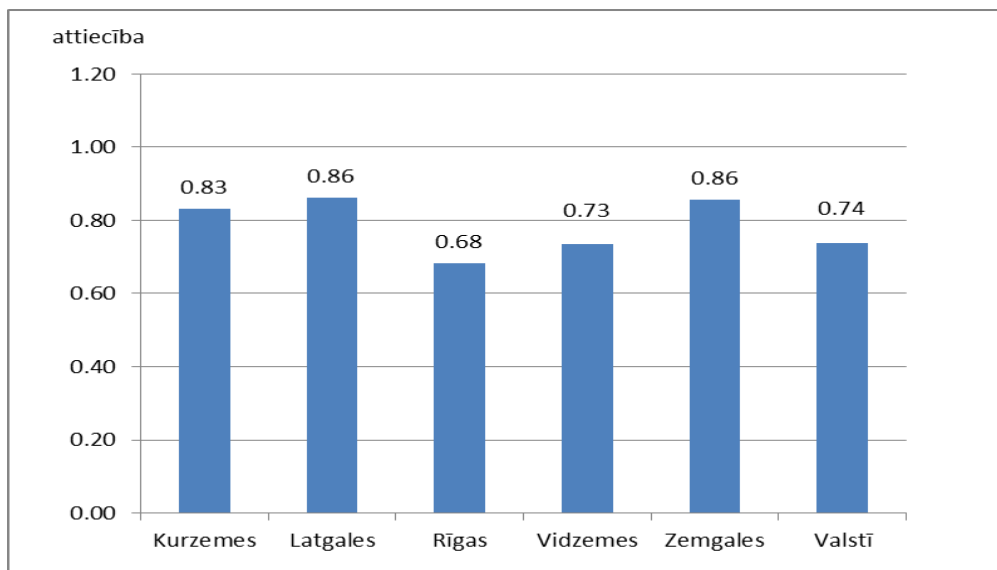
87.attēls. Lauksaimniecībā izmantojamo zemes vērtību attiecības plānošanas reģionos un valstī



88.attēls. Neapbūvētas individuālo māju apbūves zemes vērtību attiecības plānošanas reģionos un valstī



89.attēls. Individuālās apbūves zemes ar ēkām vērtību attiecības plānošanas reģionos un valstī



8. Kopsavilkums

Cenu izmaiņu indeksi vidēji valstī uzrāda tirgus stabilizēšanos. Izteikts un globāls cenu kritums nav novērots – līdz ar to – izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi uz 2013.gadu, cenu izmaiņu tendenci ievērtēt bāzes vērtībās nav nepieciešams. Kadastrālo vērtību bāze 2013.gadam ir izstrādāta, pamatojoties uz 2011.gada un 2012.gada sākuma nekustamā īpašuma tirgus informāciju.

Lai arī cenu izmaiņu tendence valstī uzrāda stabilizēšanos, cenu izmaiņas valsts teritorijā un pa īpašumu segmentiem ir atšķirīgas. Piemēram, lielā daļā Liepājā turpinās neliels cenu kritums. Savukārt, runājot par cenu pieaugumu – tas novērojams reģistrētajos darījumos ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm, kur 2011.gadā vidējā cena par hektāru valstī, salīdzinot ar 2010.gadu, pieaugusi par 15 – 25%.

Otrs segments, kurā novērots cenu pieaugums, ir dzīvokļi. Tomēr jāpiezīmē, ka kopš ekonomikas zemākā punkta, būtisks cenu pieaugums ir tikai Rīgā un Jūrmalā un arī tikai pamatā pilsētu centros – kvalitatīviem dzīvokļiem, kurus galvenokārt pērk ārvalstnieki. Turpretī sērijveida dzīvokļu segmentā cenu izmaiņas 2011.gadā praktiski nebija.

Būtiskākās izmaiņas veiktas ražošanas objektu vērtību bāzē, jo izstrādāts jauns vērtību zonējums. Pašreiz spēkā esošais zonējums tika izstrādāts 2007.gadā/2008.gada sākumā, kad vēl lejupslīde ekonomikā nebija tik krasa. Vērtību zonas bija veidotas plašas, balstoties uz vispārējo vērtību līmeni attiecīgajā teritorijā. Četru gadu laikā notikušās izmaiņas gan ekonomikā gan nekustamā īpašuma tirgū un atstājušas būtisku ietekmi uz zemes pieprasījumu. Salīdzinājumā ar 2007.gadu pieprasījums pēc ražošanas objektiem ir krasi samazinājies – daudzas esošās ražotnes stāv nenoslogotas, pieprasījuma pēc jaunām neapbūvētām zemes platībām praktiski nav.

Jaunajā ražošanas objektu vērtību zonējumā valstī izdalītas jaunas 247 zonas un uz 2013.gadu kopā ir noteiktas 1030 zonas. Zonu skaits būtiski pieaudzis lielajās pilsētās, piemēram, Rīgā noteiktas 42 jaunas zonas, palielinot iepriekšējo 39 zonu skaitu uz 81 zonu, Jūrmalā 11 zonu vietā izdalītas 34 vērtību zonas.

Zemes bāzes vērtības uz 2013.gadu ražošanas objektu īpašumu grupā samazināsies 25% zonu, attiecīgi samazinot arī īpašumu kadastrālās vērtības. Atsevišķās zonās ir arī neliels vērtību pieaugums – pamatā teritorijās, kas nav ražošanas zonas. Ražošanas ēku bāzes vērtības izmaiņas skārušas salīdzinoši mazāk – samazinājums skar ~ 8 % vērtību zonu, pieaugums atsevišķās zonās. Tomēr papildus tiks samazinātas lielu ražošanas ēku kadastrālās vērtības (samazināts standarta apjoms) – ražotāji cenšas ieviest jaunas tehnoloģijas, optimizēt ražošanu, samazinot ražošanai nepieciešamās platības. Ražošanas telpu optimizācija sevišķi aktuāla ir ražotnēm, kuras atrodas padomju laikā būvētās ražošanas telpās, kas neatbilst mūsdienu prasībām, galvenokārt zemās energoefektivitātes dēļ, kā arī bieži tām ir nesamērīgi liels tilpums, kas rada papildus izmaksas tās apkūrinot un apgaismojot.

Visplašākās izmaiņas ir lauku nekustamo īpašumu grupā – izmaiņas ir praktiski visās pašvaldību lauku teritorijās. Izmaiņas veiktas, jo kadastrālo vērtību un darījumu cenu analīze uzrāda, ka lauksaimniecībā izmantojamās zemju kadastrālās vērtības ir vidēji par 25 – 30 % zemākas nekā nekustamā īpašuma tirgus darījuma cenas.

Tomēr lauksaimniecībā izmantojamo zemju bāzes vērtības, ņemot vērā, ka koncepcijas projekts „Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija” (izsludināts 2012.gada 29.marta Valsts sekretāru sanāsmē – prot.Nr.13, 19.§ (VSS-334)) paredz noteikt kadastrālo vērtību vidējā līmeņa atbilstību 85% (kadastrālās vērtības vidēji par 15% zemākas nekā nekustamā īpašuma tirgus vērtību līmenis) – lauksaimniecībā izmantojamo zemju bāzes vērtības nav paaugstinātas 25-30 % apmērā, bet tikai par 10 %.

Izmaiņas dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupā skar nelielu objektu loku aptuveni 2 – 3 % no visas valsts teritorijas – tās ir vērtību zonas, kurās darījumi uzrādījuši vērtību samazinājumu. Vērtību pieaugums tikai atsevišķiem objektiem.

Komercedarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā izmaiņas, līdzīgi kā dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupā, skar nelielu objektu loku aptuveni 2 – 3 % no visas valsts teritorijas – pamatā tās ir vērtību zonas, kurās darījumi uzrādījuši vērtību samazinājumu.

Visās grupās atsevišķiem objektiem kadastrālās vērtības arī palielināsies, kas saistīts arī ar zonējumu robežu maiņu. Līdz ar to, ne visos gadījumos izmaiņas saistāmas ar pēdējā gada laikā notikušajām norisēm tirgū, bet gan ar īpašuma vērtību neatbilstību tirgus situācijai.

Tomēr ne vienmēr kadastrālo vērtību samazināšana samazinās arī nodokļa maksājumu un ne vienmēr nodokļa maksājuma pieaugums būs saistīts tikai ar kadastrālās vērtības paaugstināšanos, jo nodokļa apmērs iepriekšējos gados ir regulēts ar nodokļa pieauguma ierobežojumu 25 % apmērā. Attiecībā uz 2013.gadu jāņem vērā, ka pašvaldībām ir tiesības diferencēt nekustamā īpašuma nodokļa likmi valsts noteiktajā likmes koridorā.