

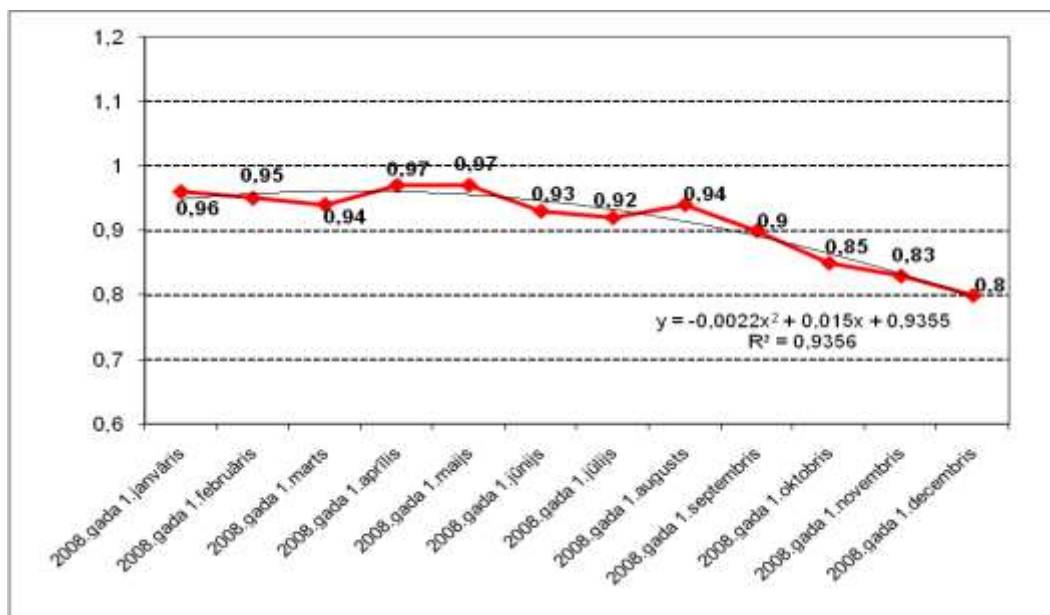
Pārskats par kadastrālo vērtību bāzi un tās izmaiņām

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma (turpmāk – Kadastra likums) 66. pantu nekustamo īpašumu kadastrālo vērtēšanu, t.sk. kadastrālo vērtību bāzes izstrādi veic Valsts zemes dienests. Kadastrālās vērtēšanas kārtību nosaka Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumi Nr. 305 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (turpmāk – Vērtēšanas noteikumi). Sākot ar 2006. gada 18. aprīli, kadastrālo vērtību bāzi izstrādā vienlaicīgi zemei un ēkām visā valsts teritorijā pa nekustamā īpašuma grupām. Atbilstoši Vērtēšanas noteikumu 141.4. apakšpunktam, 2009. gadā ir izstrādāts komercobjektu apbūves zonējums un kadastrālo vērtību bāze komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupai. Līdz ar šī zonējuma izstrādi tiek pabeigta pāreja uz kadastrālo vērtību bāzes ciklisko izstrādi vienlaikus visai valsts teritorijai pa nekustamā īpašuma grupām.

Vērtēšanas noteikumu 15.¹ punkts nosaka, ka gadījumā, ja kārtējā gada 31. decembrī nekustamā īpašuma tirgus informācija par pēdējā gada periodu valstī uzrāda cenu krituma tendenci, tad zemes un ēku bāzes vērtības pārskata visām nekustamā īpašuma grupām vienlaicīgi. Nosakot bāzes vērtības tādā gadījumā, pieņem, ka nekustamā īpašuma tirgus cenu krituma tendence saglabāsies arī nākamajā gadā.

Atbilstoši Vērtēšanas noteikumu 15.³ punktam noteiktie cenu indeksi 2008. gadā uzrādīja nekustamā īpašuma tirgus cenu kritumu (1. attēls), līdz ar to 2009. gadā papildus kadastrālo vērtību bāzes izstrādei komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupai, tiek aktualizētas arī pārējo nekustamā īpašuma grupu zemes un ēku bāzes vērtības.

1.attēls. 2008.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence attiecībā pret 2007.gada 1.pusgadu



2008. gada decembrī attiecībā pret 2007. gada pirmo pusgadu nekustamā īpašuma tirgus cenas valstī vidēji ir kritušas par 20 %.

Atbilstoši Kadastra likuma 68. pantam kadastrālo vērtību bāzi apstiprina Ministru kabinets līdz 15. jūnijam. Kadastrālās vērtības aprēķinam apstiprinātā kadastrālo vērtību bāze tiek piemērota no nākamā gada 1. janvāra.

Pamatojoties uz Kadastra likumu un ievērojot Vērtēšanas noteikumu prasības, ir sagatavots Ministru kabineta noteikumu projekts „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2010. gadam” (turpmāk – Noteikumu projekts).

Izstrādājot komercobjektu apbūves zonējumu Valsts zemes dienests sadarbojās ar vietējām pašvaldībām, kopīgi izvērtējot noteikto zonu robežas.

Izstrādātā kadastrālo vērtību bāze ir apspriesta ar Latvijas īpašuma vērtētāju asociācijas un Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijas pārstāvjiem.

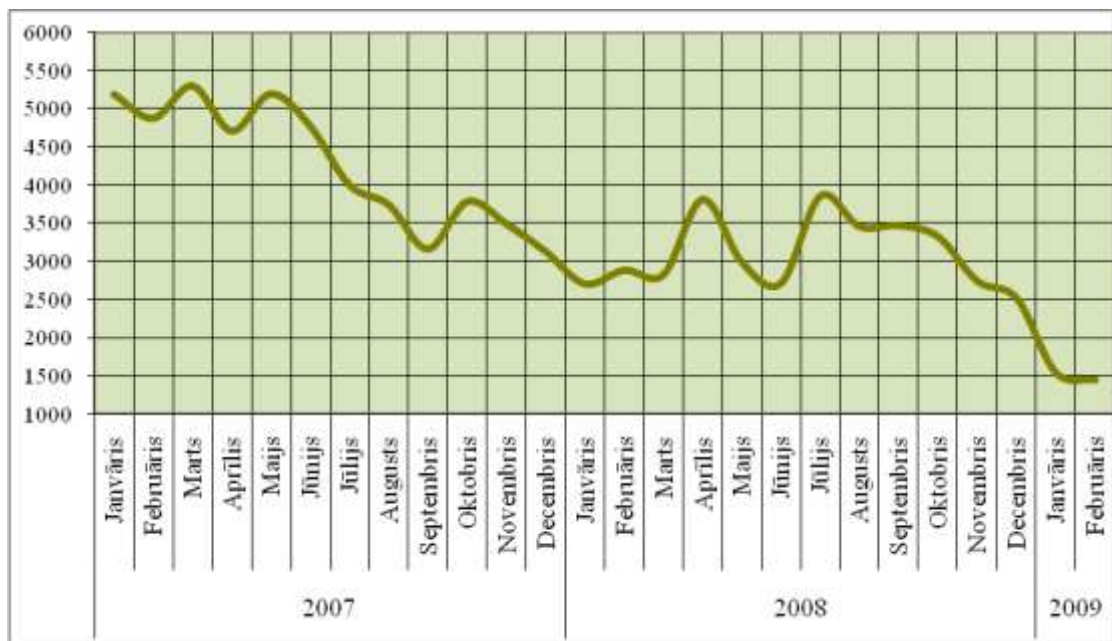
Nekustamā īpašuma tirgus informācija

Vērtēšanas noteikumu 15.² punkts nosaka, ka, ja nekustamā īpašuma tirgus informācija par pēdējā gada periodu valstī uzrāda cenu krituma tendenci, tad, nosakot bāzes vērtības, pieņem, ka nekustamā īpašuma tirgus cenu krituma tendence saglabāsies arī nākamajā gadā. Nosakot bāzes vērtības, izvērtē cenu izmaiņu prognozi uz nākamā gada 1. janvāri pa vērtību zonām attiecīgajai nekustamā īpašuma grupai.

Lai noteiktu zemes un ēku bāzes vērtības nākošajam gadam, kad nekustamā īpašuma tirgus cenas samazinās, svarīgi ir ne tikai konstatēt cenu līmeni attiecīgajā vērtību zonā pašreizējā brīdī, bet noteikt arī iespējamo krituma tendenci turpmāk.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – Kadastra IS) nekustamā īpašuma tirgus datu bāzē (turpmāk – tirgus datu bāze) reģistrētajiem no Zemesgrāmatas saņemtajiem nekustamā īpašuma tirgus darījumiem (turpmāk – darījumi), ir vērojama būtiska nekustamā īpašuma tirgus aktivitātes jeb darījumu skaita samazināšanās (2.attēls).

2. attēls. Darījumu skaita izmaiņas, sākot no 2007.gada janvāra



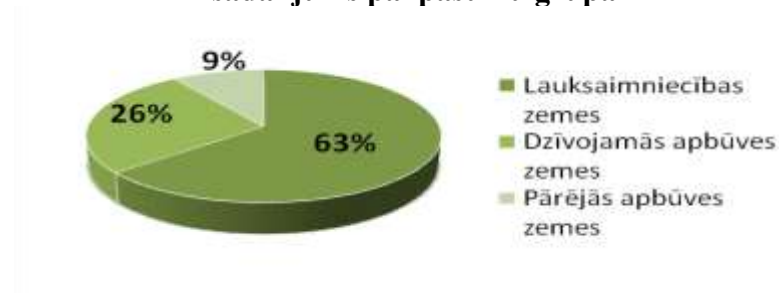
Darījumu skaits 2008.gada otrajā pusgadā, kas izmantots cenu līmeņa konstatēšanai uz gada beigām, visā valstī ir nepilni 22 000, no kuriem lielākais īpatsvars pēc darījuma sastāva

ir darījumi ar neapbūvētu zemi un darījumi ar dzīvokļiem (3.attēls). No nekustamā īpašuma darījumiem ar neapbūvētu zemi 63% ir darījumi ar lauksaimniecības zemēm (4.attēls).

3. attēls. Pēc 2008.gada 1.jūlija reģistrēto darījumu skaita sadalījums pēc darījuma sastāva



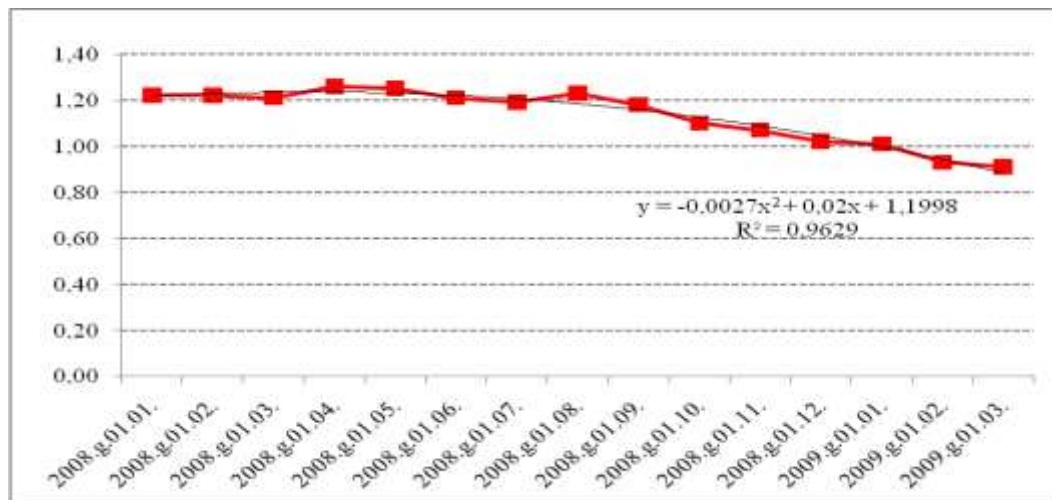
4. attēls. Pēc 2008.gada 1.jūlija reģistrēto neapbūvētas zemes darījumu skaita sadalījums pa īpašumu grupām



Kommercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmantota arī nomas informācija par ēkām un telpu grupām, kuru, Valsts zemes dienestam saskaņā ar Kadastra likuma 84.panta ceturto daļu, sniedza 366 pašvaldības – kopumā par 1600 nomas darījumiem.

Pašreiz spēkā esošā kadastrālo vērtību bāze (apstiprināta 2007. gadā – stājās spēkā 2008. gada 1.janvārī), atbilstoši Kadastra likuma 69.panta otrai daļai, ir izstrādāta, pamatojoties uz 2005. gada un 2006. gada cenu līmeni. Ņemot vērā to, ka 2007.gadā turpinājās nekustamā īpašuma tirgus cenu kāpums, un izteikts cenu kritums sākās tikai 2008.gadā, ar indeksu palīdzību ir noteikta cenu izmaiņu tendence attiecībā pret 2006.gada pirmā pusgada nekustamā īpašuma tirgus cenām, kas bija par pamatu spēkā esošās kadastrālo vērtību bāzes izstrādei.

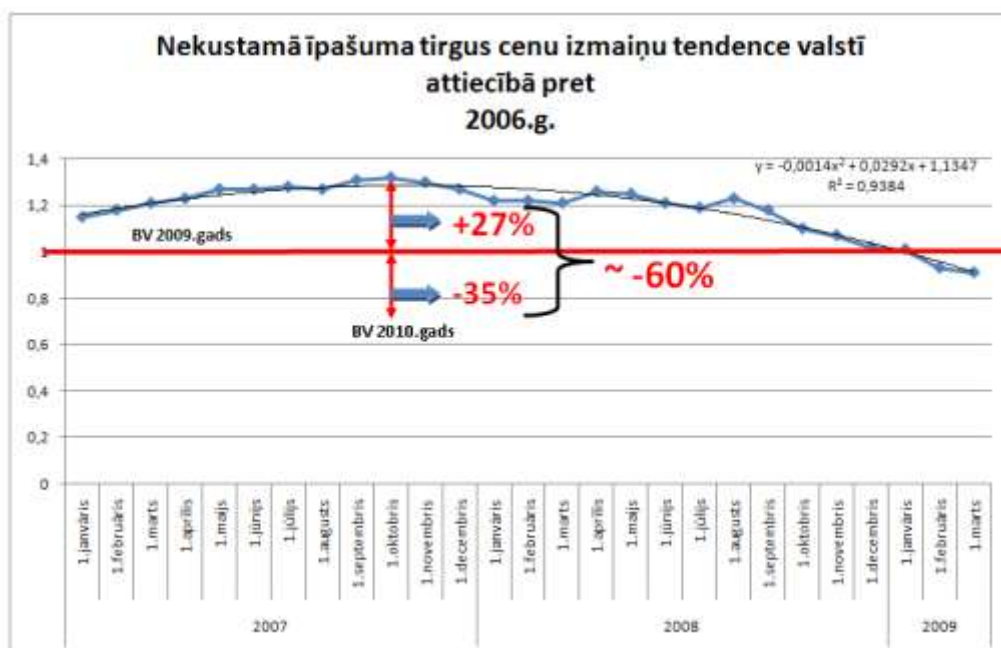
5.attēls. 2008.gada nekustamā īpašuma cenu izmaiņu tendence attiecībā pret 2006.gada 1.pusgadu



Uz 2009.gada martu redzams, ka nekustamā īpašuma tirgus cenas valstī vidēji ir par 7 – 8 % zemākas nekā 2006.gada pirmajā pusgadā (5. attēls).

Attiecībā pret maksimālajām (2007. – 2008.gads) nekustamā īpašuma tirgus darījumu cenām, vērtību kritums ir ievērojami lielāks – vidēji valstī tas aptuveni ir 60% (6. attēls).

6. attēls. Nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņu tendence ar prognozēto kritumu



2008.gada nekustamā īpašuma tirgus darījumu cenu izmaiņu tendence attiecībā pret 2006.gadu pa teritorijām

Nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņas valsts teritorijā ir atšķirīgas. Ar cenu indeksu palīdzību ir veikta analīze par nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņām pa teritoriju grupām.

Teritoriju grupas noteiktas, ņemot vērā nekustamā īpašuma tirgus procesu līdzības un vērtību ietekmējošos faktorus. Izmantojot dzīvojamās apbūves zemes vidējās bāzes vērtības un teritoriju savstarpējo salīdzinājumu, valsts sadalīta 12 teritoriju grupās.

Republikas nozīmes pilsētas sadalītas 4 teritoriju grupās:

- Rīga;
- Jūrmala;
- Jelgava, Ventspils un Liepāja;
- Daugavpils un Rēzekne.

Pārējās pilsētas sadalītas 3 teritoriju grupās ar zemes vidējām bāzes vērtībām Ls/m²:

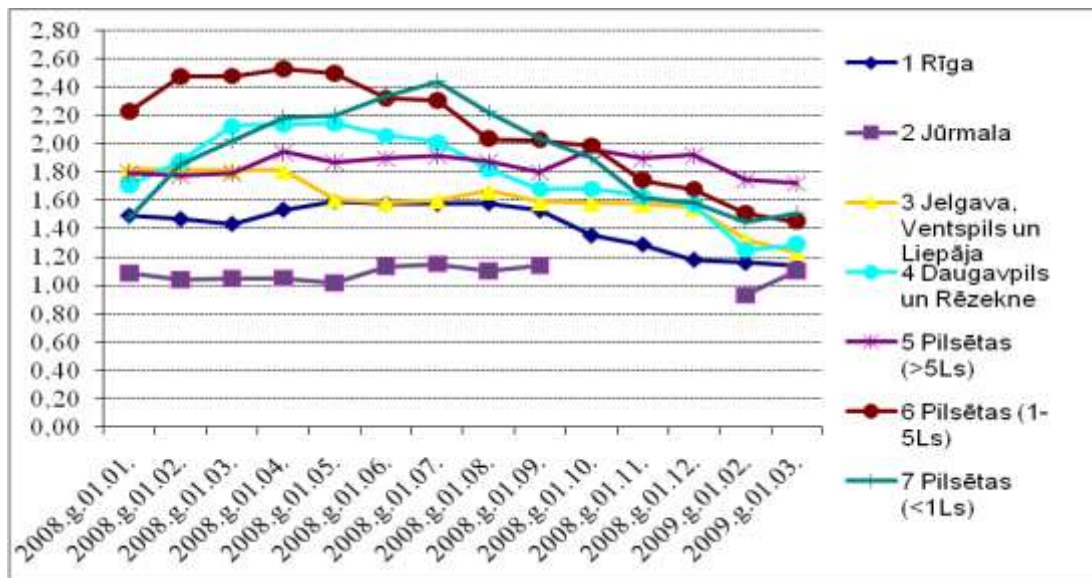
- Pilsētas >5Ls/m² (piemēram, Valmiera, Aizkraukle, Ogre, Cēsis, Sigulda);
- Pilsētas 1-5Ls/m² (piemēram, Valka, Alūksne, Saldus, Limbaži);
- Pilsētas <1Ls/m² (piemēram, Durbe, Mazsalaca, Piltene, Auce, Aizpute).

Lauku teritorijas sadalītas 5 teritoriju grupās:

- Pierīgas lauku teritorijas („dārgās” Pierīgas pašvaldības – Ādaži, Babīte, Carnikava, Garkalne, Ķekava, Mārupe, Salaspils l. t., Saulkrastu l. t. un Stopiņi)
- Lauku teritorijas (>3Ls/m²) un pārējās Rīgas rajona lauku teritorijas;
- Lauku teritorijas (1-3Ls/m²);
- Lauku teritorijas (<1Ls/m²);
- Piejūras lauku teritorijas (Jūrkalne, Kolka, Liepupe, Medze, Mērsrags., Nīca, Roja, Rucava, Saka, Skulte, Tārgale, Užava, Vērgale).

Pilsētu teritoriju grupu nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņas attiecībā pret 2006.gadu parādītas 7.attēlā.

7. attēls. 2008.gada nekustamā īpašuma tirgus darījumu cenu izmaiņu tendence attiecībā pret 2006.gadu pilsētās

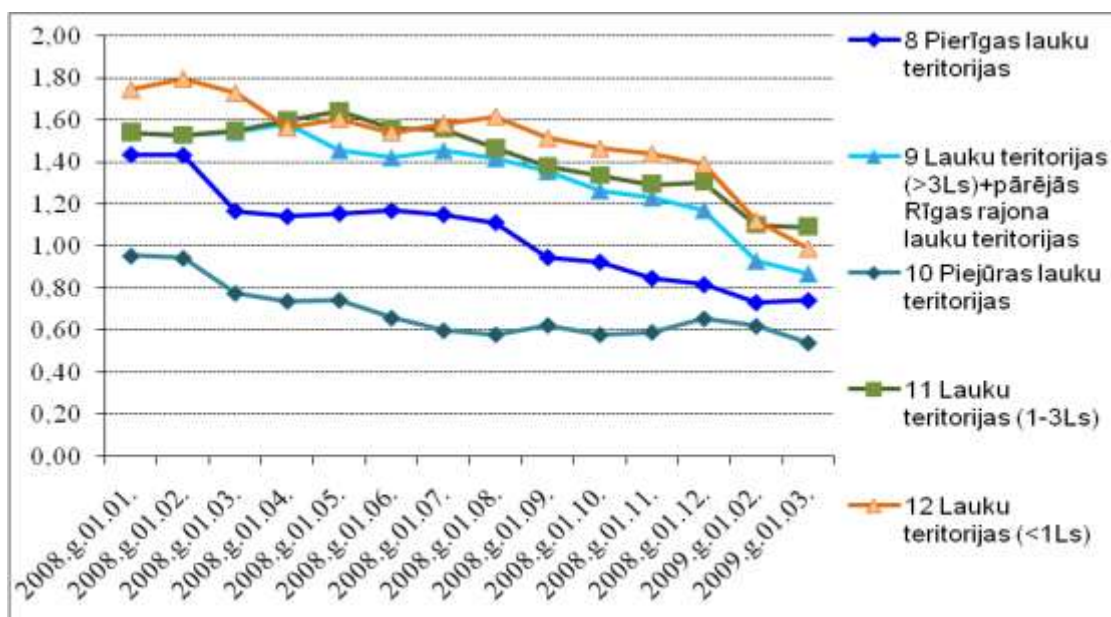


2009.gada marta sākumā Rīgā un Jūrmalā nekustamā īpašuma tirgus darījumu cenu līmenis ir 10 -15 % virs 2006.gada 1.pusgada cenu līmeņa. Rīgā vidējā cenu krituma tendence ir 2-3% mēnesī. Jūrmalā darījumu skaits atsevišķos mēnešos ir nepietiekošs indeksa noteikšanai, Jūrmala tiek analizēta kontekstā ar Rīgu. Pārējās pilsētās cenu kritums 2009.gada martā vēl nesasniedz 2006.gada līmeni, bet cenām ar atšķirīgu intensitāti ir tendence samazināties visās pilsētu grupās.

Lauku teritoriju grupu nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņas attiecībā pret 2006.gadu parādītas 8.attēlā.

TMAnot_p_220509_KV_2010; Pielikums Ministru kabineta noteikumu projekta „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2010.gadam” anotācijai

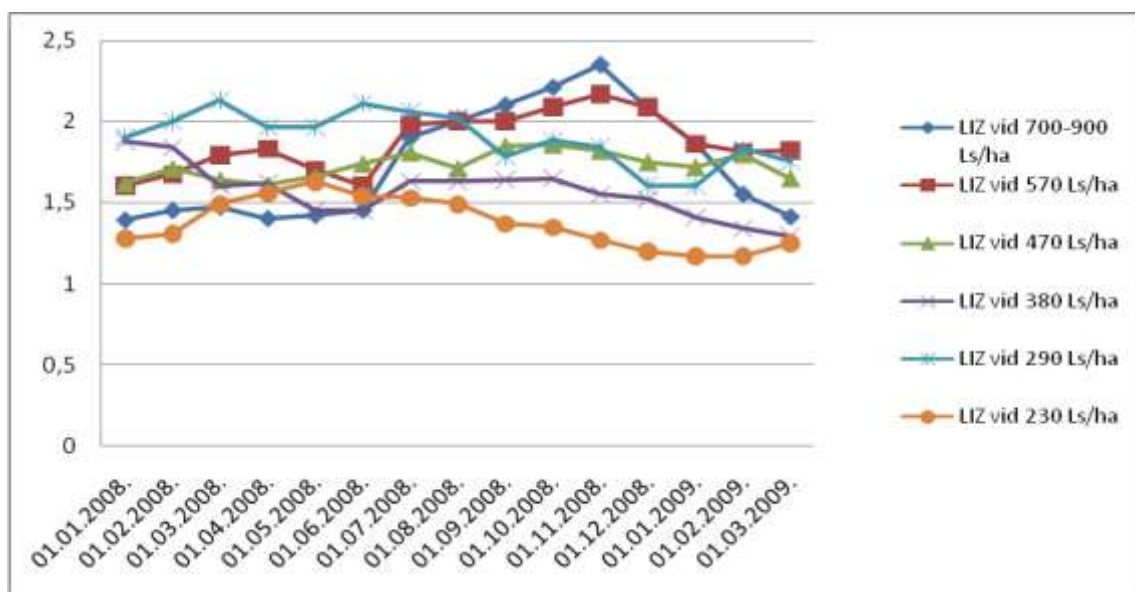
8. attēls. 2008.gada nekustamā īpašuma tirgus darījumu cenu izmaiņu tendence attiecībā pret 2006.gadu lauku teritorijās



Visievērojamākais cenu kritums ir Piejūras lauku teritorijās (Jūrkalnes, Kolka, Liepupes, Medzes, Mērsraga, Nīcas, Rojas, Rucavas, Sakas, Skultes, Tārgales, Užavas, Vērgales pagasti) un Pierīgas pašvaldībās (Ādaži, Babīte, Carnikava, Garkalne, Ķekava, Mārupe, Salaspils l. t., Saulkrastu l. t. un Stopiņi).

Atsevišķi cenu izmaiņu tendence noteikta lauksaimniecības zemēm izmantojot darījumus, kas notikuši tikai ar lauksaimniecības zemēm. Pašvaldību teritorijas grupētas atbilstoši lauku zemes vidējās kvalitātes zemes vērtību līmenim (9.attēls).

9. attēls. 2008.gada nekustamā īpašuma tirgus darījumu cenu izmaiņu tendence attiecībā pret 2006.gadu lauku nekustamo īpašumu grupai



Nekustamā īpašuma tirgus darījumu cenu līmenis lauku zemēm lauku pašvaldībās krituma tendenci uzrāda tikai sākot ar 2008.gada rudeni, un tas nav krasi izteikts. 2006.gada līmenim tuvojas pašvaldības ar viszemāko cenu līmeni, bet tas joprojām ir ~ 25% augstāks.

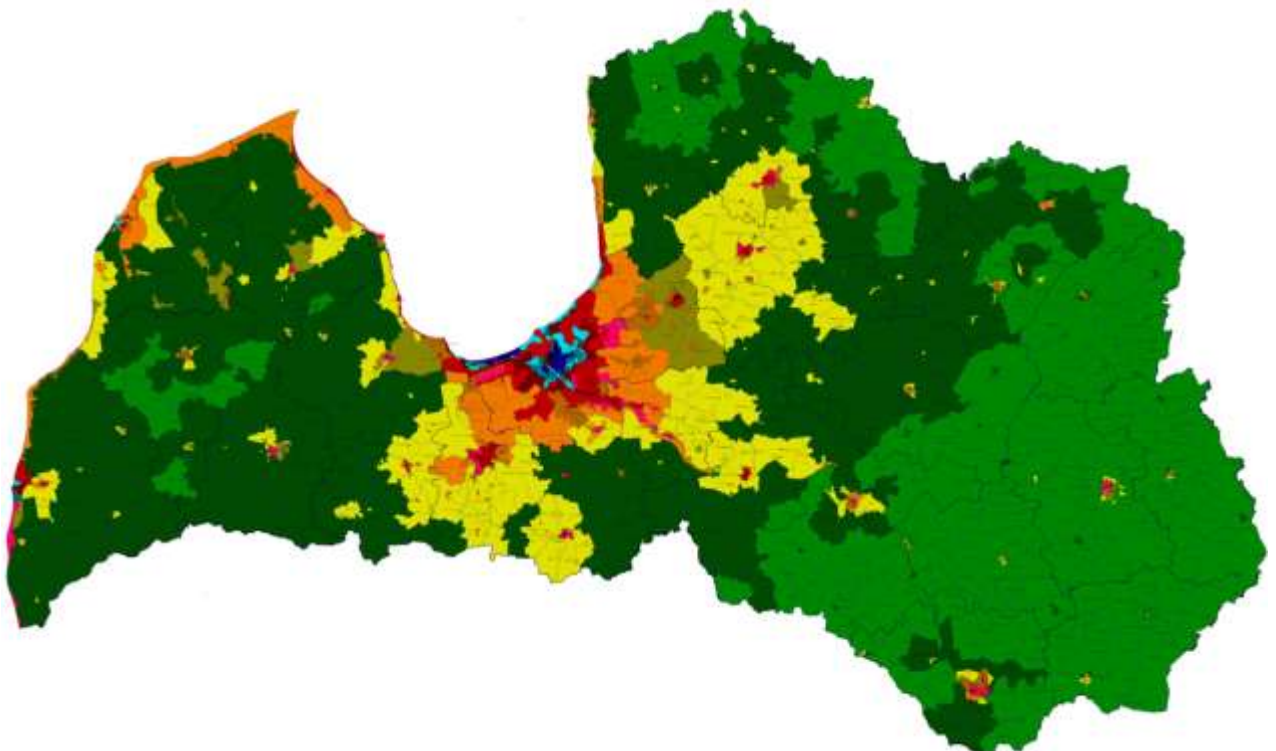
ZEMES VĒRTĪBU BĀZE

Atbilstoši Vērtēšanas noteikumiem zemes bāzes vērtību aktualizācija veikta ņemot vērā nekustamā īpašuma darījumu cenu izmaiņu prognozi uz nākamā gada 1.janvāri pa vērtību zonām. Zemes bāzes vērtības noteiktas izvērtējot 2008.gada beigu nekustamā īpašuma tirgus darījumus, informāciju par piedāvājumiem (kādas ir zemākās piedāvājuma cenas) un izvērtējot izmaiņu tendences attiecībā pret 2006.gada nekustamā īpašuma tirgus darījumiem.

Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa

Dzīvojamo māju apbūves zonējums sastāv no 1302 vērtību zonām un dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst pieci nekustamā īpašuma lietošanas mērķi no individuālās dzīvojamo māju apbūves zemes un daudzdzīvokļu māju apbūves zemes nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupām. Standartplatība tiek piemērota tikai individuālās apbūves zemēm. Pilsētās un Rīgas rajona lauku pašvaldībās standartplatība ir 1500m². Lielākajā daļā lauku pašvaldību standartplatība ir 2000m² (Nīcas, Rucavas, Sakas Vērgales, Jūrkalnes un Užavas pašvaldībās – 5000m², Kolkas, Mērsraga un Rojas pagastos – 3000m², Baldones lauku teritorija un Krimuldas pagastā – 2500m²). Zemes vienības platībai, kas pārsniedz standartplatību, piemērojamie standartplatību korekcijas koeficienti ir diapazonā no 0,4 – 0,8. 10. attēlā parādīts pašvaldību sadalījums vērtību zonās ar atbilstošajām individuālo dzīvojamo māju apbūve zemes bāzes vērtībām, kas grupētas 14 vērtību intervālos (11. attēls).

10. attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa „Individuālo dzīvojamo māju apbūve” zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



11 attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa „Individuālo dzīvojamo māju apbūve” zemes bāzes vērtības (Ls/m²)

Ls/m²

	0.20-0.30		4.00-8.00
	0.35-0.55		8.50-12.00
	0.60-0.85		13.00-18.00
	0.90-1.25		19.00-28.00
	1.30-1.80		30.00-48.00
	1.90-2.50		50.00-75.00
	2.60-3.50		80<

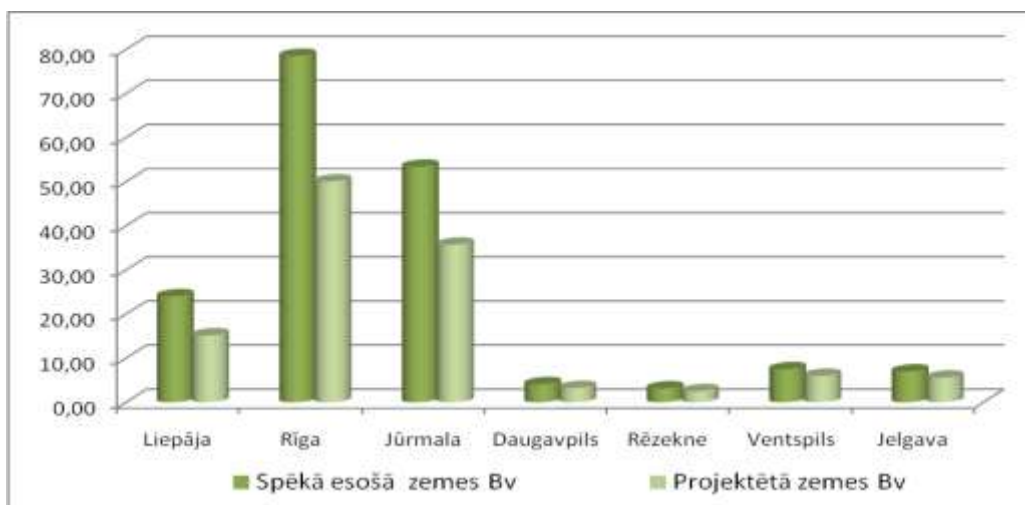
Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes bāzes vērtības salīdzinājumā ar spēkā esošajām valstī vidēji samazinās par **32%** (vislielākie samazinājumi 38% – 33% ir Rīgā, Jūrmalā, Liepājā, kā arī Rīgas, Liepājas un Cēsu rajonos). 12.attēlā parādītas individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes minimālo, maksimālo un vidējo bāzes vērtību salīdzinājums Rīgā, Jūrmalā un vidēji valstī (izņemot Rīgu un Jūrmalu).

12. attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa „Individuālo dzīvojamo māju apbūve” zemes bāzes vērtību salīdzinājums

Rādītājs – bāzes vērtība Ls/m ²	Kopā valstī (izņemot Rīgu un Jūrmalu)		Rīga		Jūrmala	
	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās
Minimālā	0,20	0,15	8,00	12,00	4,00	6,00
Maksimālā	28,00	45,00	350,00	580,00	100,00	150,00
Vidējā	1,74	2,42	50,00	78,00	35,00	53,00

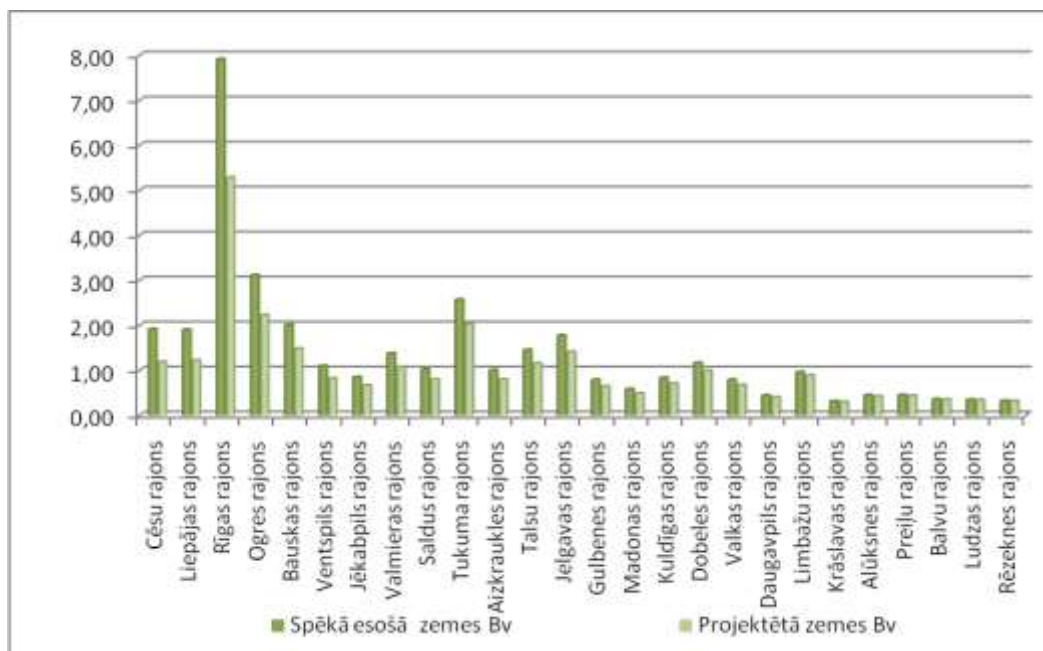
Vidējais individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes bāzes vērtību samazinājums salīdzinājumā ar spēkā esošajām zemes bāzes vērtībām republikas nozīmes pilsētās parādīts 13.attēlā un rajonu griezumā 14.attēlā.

13. attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa „Individuālo dzīvojamo māju apbūve” vidējās zemes bāzes vērtību izmaiņas republikas nozīmes pilsētās*



*Republikas nozīmes pilsētas sakārtotas dilstošā secībā pēc vidējā zemes bāzes vērtību krituma %.

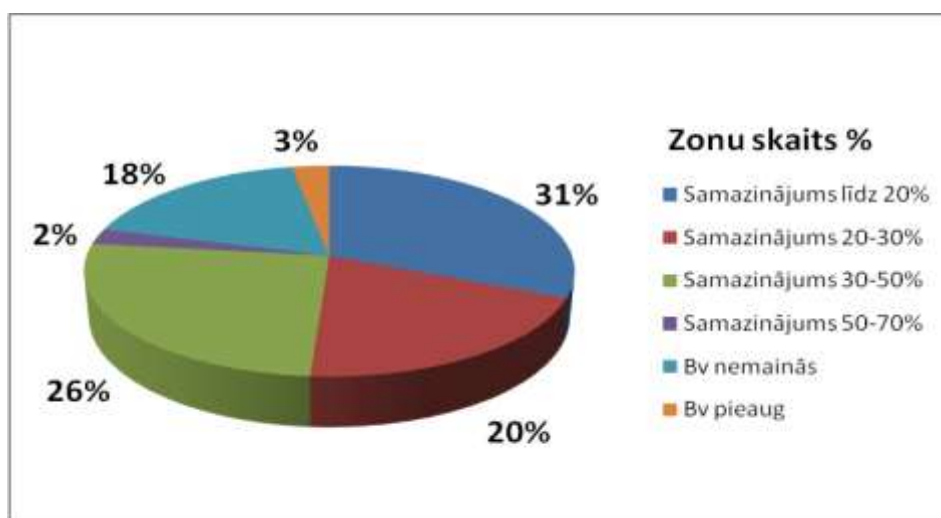
14. attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa „Individuālo dzīvojamo māju apbūve” vidējās zemes bāzes vērtību izmaiņas rajonu griezumā*



*Rajoni sakārtoti dilstošā secībā pēc vidējā zemes bāzes vērtību krituma %.

Vērtību zonās, kurās 2006.gadā zemes bāzes vērtības bija viszemākās (0.15 Ls/m², jeb 150 Ls par 1000m² apbūves zemes gabalu), tagad ņemot vērā 2007. un 2008.gada ievērojamo inflāciju, zemes bāzes vērtības ir pieaugušas. Lai nodrošinātu visu valsts teritoriju savstarpējo vērtību salīdzināmību, neliels vērtību pieaugums diapazonā 0.05 – 0.80 Ls/m² ir noteikts atsevišķās citās zonās, piemēram, Alūksnes, Ludzas, Balvu un Rēzeknes rajonu pašvaldībās. Individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes bāzes vērtību procentuālās izmaiņas pa vērtību zonām parādīts 15.attēlā.

15. attēls. Lietošanas mērķa „Individuālo dzīvojamo māju apbūve” zemes bāzes vērtību izmaiņas pa vērtību zonām (Ls/m²)



Komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa

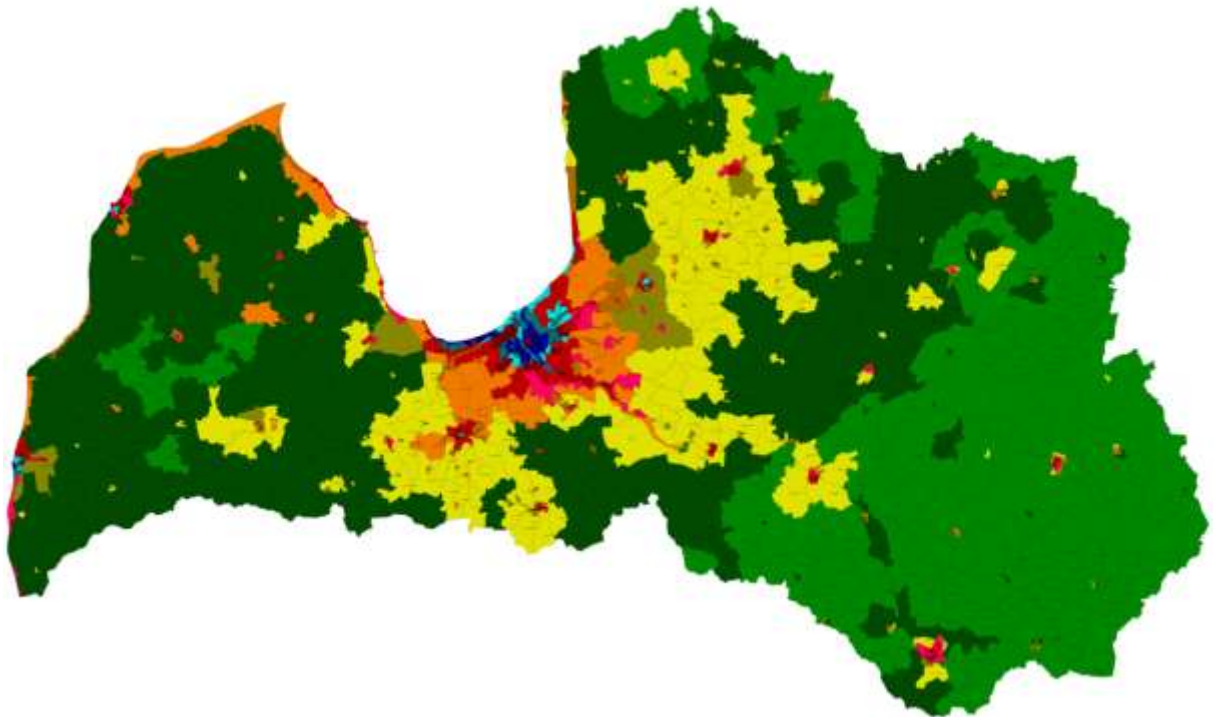
Komercobjektu apbūves zonējums tiek izmantots, lai noteiktu kadastrālo vērtību komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilstošajai zemei – 12 nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem. Atbilstoši Kadastra IS datiem tās ir 45260 zemes vienības, kas ir ~ 5 % no visām Kadastra IS reģistrētajām zemes vienībām.

Komercobjektu apbūves zonējums vienlaikus visai valstij ir izstrādāts pirmo reizi un tajā ir noteiktas 1117 vērtību zonas – līdzšinējo 1932 zonu vietā, kas bija piemērojamas visiem nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem.

Pamatinformācija komercobjektu apbūves zonu nodalīšanā ir atšķirības vērtību līmeņos, ko uzrāda pirkumu darījumi vai nomas informācija. Tika analizētas arī atšķirības piedāvājuma cenās. Zonu robežu noteikšanai tika analizēts vērtību ietekmējošo faktoru kopums – vietējās pašvaldības teritorijas plānojumi vai plānojuma projekti – teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas veidi un to robežas, apbūves ierobežojumi, apbūves intensitātes un blīvuma rādītāji, apgrūtinājumi, dabas aizsargājamo teritoriju izplatība. Tika izvērtēta centrālo inženiertehnisko komunikāciju (ūdensvads, kanalizācija, gāzes vads) izvietojums un sociālās infrastruktūras, piemēram, sabiedriskā transporta, pieejamība, kā arī teritorijas attīstības dinamika – teritorijas attīstības tendences. Kā īpašs faktors, papildus vispārējiem apbūves zemes vērtību ietekmējošiem rādītājiem, komercobjektu apbūves zonējumā tika izvērtēts komercobjektu novietojums attiecībā pret pircēju (gājēju/ transporta) koncentrācijas vietām un plūsmām.

16. attēlā parādīts pašvaldību sadalījums vērtību zonās ar atbilstošajām komercdarbības objektu apbūves zemes bāzes vērtībām, kas grupētas 14 vērtību intervālos (17. attēls).

16. attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa „Komercedarbības objektu apbūve” zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



17. attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa „Komercedarbības objektu apbūve” zemes bāzes vērtības (Ls/m²)

Ls/m ²			
	0.20-0.30		4.00-8.00
	0.35-0.55		8.50-12.00
	0.60-0.85		13.00-18.00
	0.90-1.25		19.00-28.00
	1.30-1.80		30.00-48.00
	1.90-2.50		50.00-75.00
	2.60-3.50		80<

Tā kā komercedarbības un sabiedriskās apbūves grupai atbilstošo nekustamā īpašuma lietošanas mērķu zemes ir ar ļoti atšķirīgu platību diapazonu, lai objektīvi novērtētu gan mazās, gan pēc platības lielās lietošanas mērķiem piekrītošās zemes, pirmo reizi visā valsts teritorijā ir noteikta standartplatība (līdz šim standartplatība tika piemērota tikai sabiedriskās apbūves zemēm lauku teritorijās). Komercedarbības objektu apbūves zemes standartplatība pilsētu teritorijās noteikta 4000m², bet lauku teritorijās 5000m². Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupas „Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme” zemes standartplatības parādītas 18.attēlā.

18. attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupas „Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme” zemes standartplatības m²

Kods	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa nosaukums	standartplatība m ²
0901	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	10000
0902	Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve	10000
0903	Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	10000
0904	Ārzemju diplomātisko dienestu, starptautisko sabiedrisko organizāciju pārstāvniecību ēku apbūve	10000
0905	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	10000
0906	Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve	10000
0907	Kapsētu teritorijas un ar tām saistīto ceremoniālo ēku un krematoriju apbūve	—
0908	Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	10000

Katrā vērtību zonā noteikts standartplatības korekcijas koeficients, kas kadastrālajā vērtēšanā piemērojams lietošanas mērķim piekritošajām platībām, ja tās pārsniedz standartplatību, tādējādi platībai, kas pārsniedz standartplatību tiek piemērots vērtību samazinošs koeficients. Komercedarbības objektu apbūves zemes samazinošo koeficientu diapazons ir no 0.7 līdz 0.8. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupas „Sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zeme” korekcijas koeficientu diapazons pilsētu teritorijās ir no 0,15 līdz 0,4, bet lauku teritorijās no 0,05 līdz 0,5.

Komercedarbības objektu apbūves zemes bāzes vērtības salīdzinājumā ar spēkā esošajām valstī vidēji samazinās par 37% (vislielākie samazinājumi 57 – 36% ir Liepājas un Ventspils rajonos, Rīgā, Jūrmalā, Liepājā, Daugavpilī, kā arī Talsu, Bauskas un Cēsu rajonos). Komercedarbības objektu apbūves zemes minimālo, maksimālo un vidējo bāzes vērtību salīdzinājums Rīgā, Jūrmalā un vidēji valstī (izņemot Rīgu un Jūrmalu) parādīts 19.attēlā.

19. attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa „Komercedarbības objektu apbūve” zemes bāzes vērtību salīdzinājums

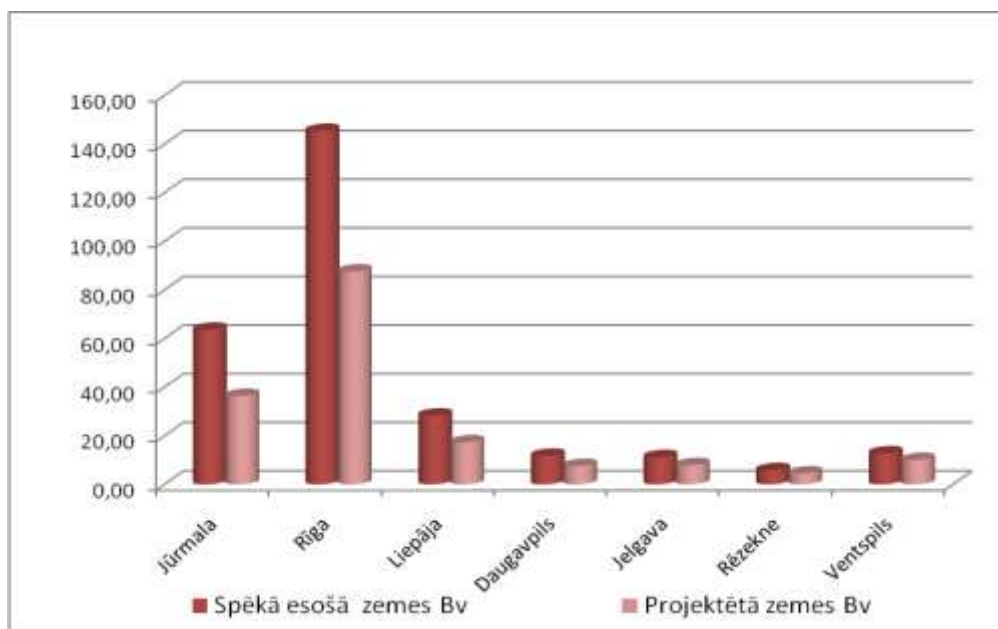
Rādītājs – bāzes vērtība Ls/m ²	Kopā valstī (izņemot Rīgu un Jūrmalu)		Rīga		Jūrmala	
	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās
Minimālā	0,20	0,15	10,00	16,00	6,50	8,00
Maksimālā	40,00	60,00	550,00	860,00	80,00	189,00
Vidējā	2,30	3,90	85,00	154,00	36,00	83,00

Galvenie zemes bāzes vērtību izmaiņu iemesli ir nekustamā īpašuma tirgus cenu kritums 2008.gadā, kā arī jauno – komercedarbības un sabiedriskās apbūves vērtību zonu robežu izmaiņas attiecībā pret iepriekšējo zonējumu, jo komercedarbības un sabiedriskās apbūves zonējums tiek izstrādāts pirmo reizi.

TMAnot_p_220509_KV_2010; Pielikums Ministru kabineta noteikumu projekta „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2010.gadam” anotācijai

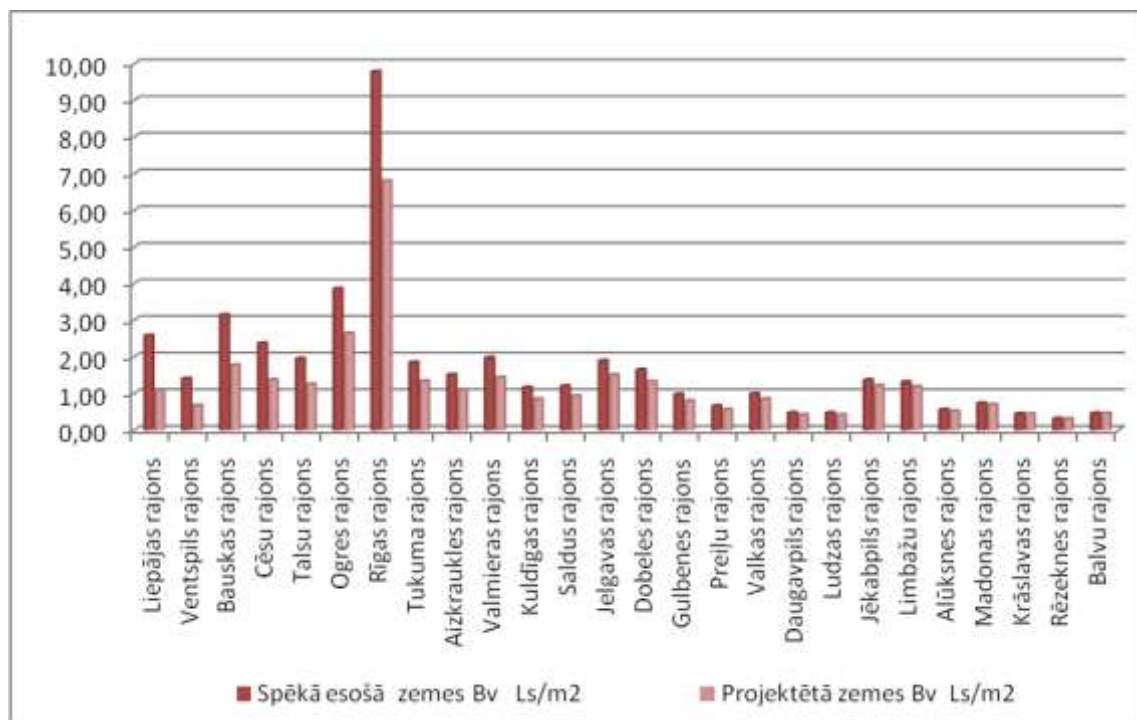
Vidējais komercdarbības objektu apbūves zemes bāzes vērtību samazinājums salīdzinājumā ar spēkā esošajām zemes bāzes vērtībām republikas nozīmes pilsētās parādīts 20.attēlā un rajona griezumā 21.attēlā.

20. attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa „Komerccdarbības objektu apbūve” vidējās zemes bāzes vērtību izmaiņas republikas nozīmes pilsētās*



*Republikas nozīmes pilsētas sakārtotas dilstošā secībā pēc vidējā zemes bāzes vērtību krituma %.

21. attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa „Komerccdarbības objektu apbūve” vidējās zemes bāzes vērtību izmaiņas rajonu griezumā*



*Rajoni sakārtoti dilstošā secībā pēc vidējā zemes bāzes vērtību krituma %.

Rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupa

Rūpnieciskās ražošanas apbūves zonējums sastāv no 783 vērtību zonām, un rūpniecības apbūves nekustamo īpašumu grupai atbilst 15 nekustamā īpašuma lietošanas mērķi no nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupām „Ražošanas objektu apbūves zeme”, „Satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme”, „Inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu apbūves zeme” un “Derīgo izrakteņu ieguves teritorijas”.

Lietošanas mērķiem „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve”, „Noliktavu apbūve”, „Atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu apbūve”, „Transporta līdzekļu garāžu apbūve” un „Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas”, izstrādājot vērtību zonējumu 2008.gadā ir noteikta standartplatība. Noteiktās standartplatība ir šādas:

- republikas nozīmes pilsētās (izņemot Rēzekni) – 3000 m²;
- pārējās pilsētās, Rīgas rajona lauku pašvaldībās (izņemot Mori), piejūras pašvaldībās – no Kolkas līdz Skultei, Ikšķiles lauku teritorijā, Cenu un Ozolnieku pagastos, kā arī Rēzeknē – 5000 m²;
- pārējās lauku pašvaldībās – 10000 m².

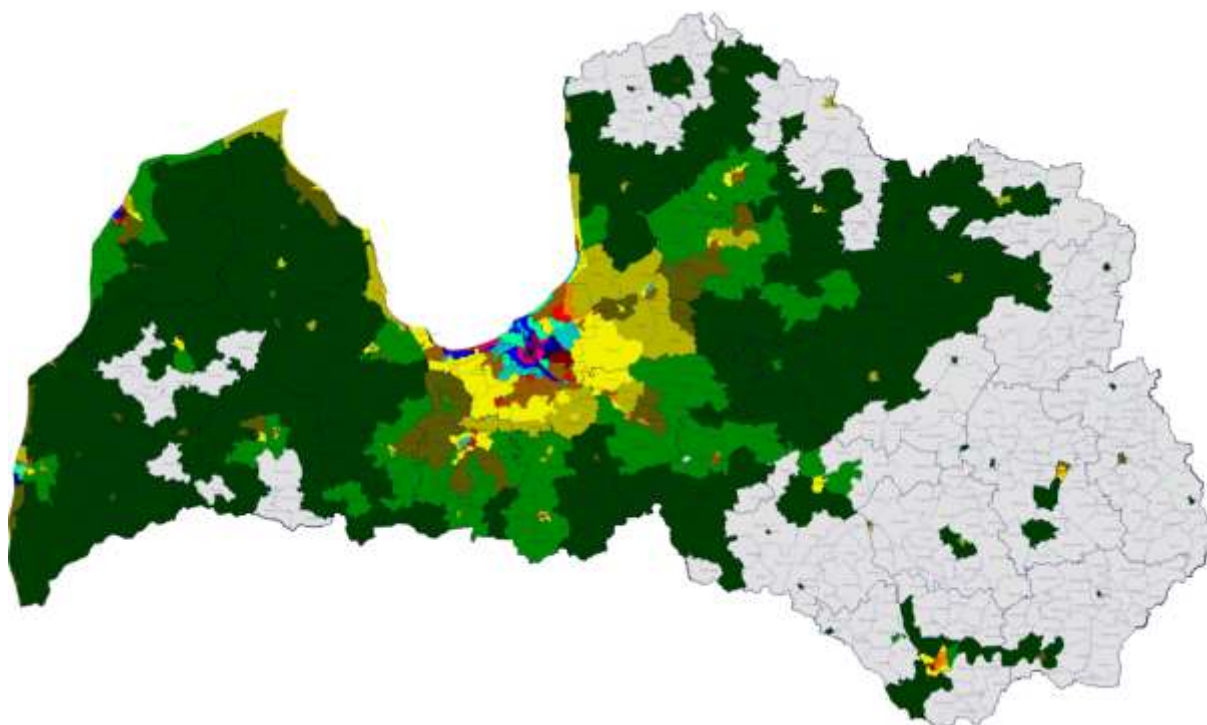
Platībai, kas pārsniedz standartplatību, tiek piemērots vērtību samazinošs koeficients. 2008.gadā izstrādātie koeficienti netiek pārskatīti. Bāzes vērtību un standartplatības korekcijas koeficienta skaitlisko lielumu galvenās likumsakarības parādītas 22. attēlā.

22. attēls. Lietošanas mērķa „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve” zemes standartplatības korekcijas koeficients pie dažādām bāzes vērtībām

Bāzes vērtību amplitūda	Standartplatības m ²		
	3000	5000	10000
	Korekcijas koeficients		
0,20 - 0,35 Ls	–	0,80	0,50
0,35 - 0,85 Ls	–	0,75	0,45
0,80 - 1,60 Ls	0,80	0,70	0,40
1,40 - 2,80 Ls	0,70	0,60	0,30
1,60 - 4,80 Ls	–	0,55	–
2,40 - 5,50 Ls	0,65	–	–
4,80 - 8,00 Ls	0,60	0,50	–
6,50 - 12,00 Ls	0,50	–	–
12,00 - 20,00 Ls	0,45	–	–
20,00 - 32,00 Ls	0,40	–	–
35,00 - 60,00 Ls	0,35	–	–
65,00 - 90,00 Ls	0,32	–	–
180,00 - 280,00 Ls	0,20	–	–

23. attēlā parādīts pašvaldību sadalījums vērtību zonās ar atbilstošajām rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūves zemes bāzes vērtībām, kas grupētas 17 vērtību intervālos (24. attēls).

23. attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve” zemes bāzes vērtību valsts pārskata karte



23. attēls. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķa „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve” zemes bāzes vērtības (Ls/m²)

Ls/m ²	
0.20-0.30	5.10-6.00
0.30-0.50	6.30-7.00
0.60-0.75	7.80-10.00
0.80-0.90	11.00-15.00
1.00-1.50	16.00-20.00
1.60-2.40	22.00-32.00
2.60-3.00	35.00-52.00
3.20-4.00	60.00 <
4.50-5.00	

Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūves zemes bāzes vērtības salīdzinājumā ar spēkā esošajām valstī vidēji samazinās par **32%** (vislielākie samazinājumi 36 – 31% Rīgā, Jūrmalā, Liepājā, kā arī Rīgas, Liepājas un Talsu rajonos).

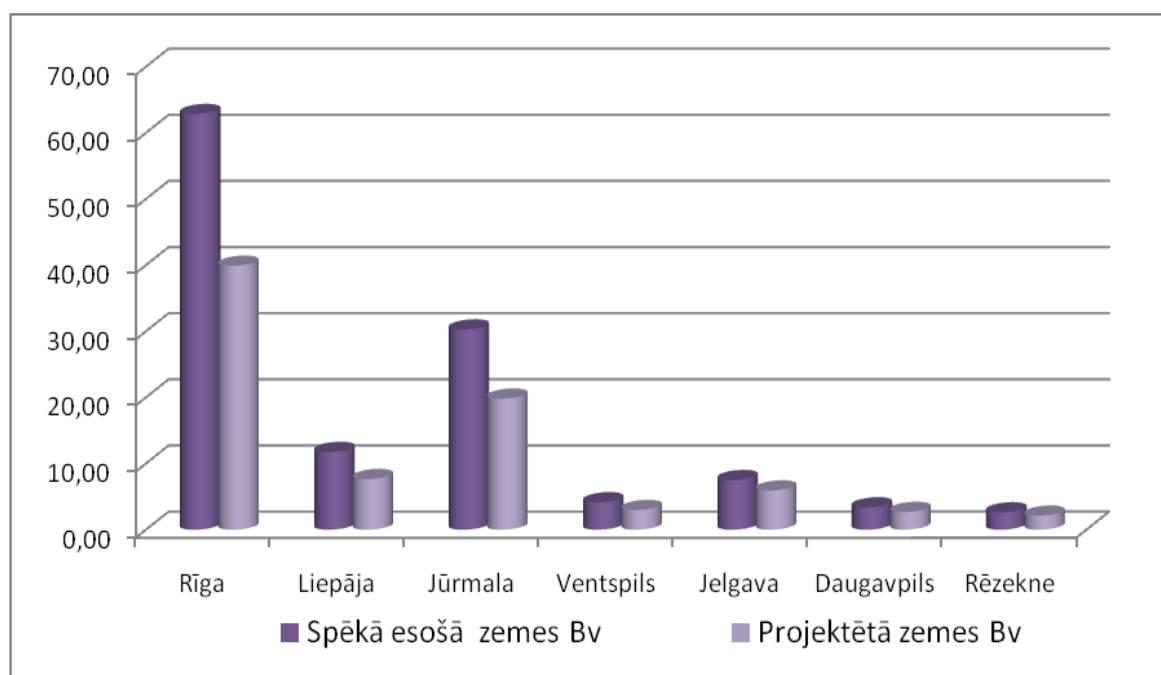
Lietošanas mērķa „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve” zemes minimālo, maksimālo un vidējo bāzes vērtību salīdzinājums Rīgā, Jūrmalā un vidēji valstī (izņemot Rīgu un Jūrmalu) parādīts 24.attēlā.

**24. attēls. Lietošanas mērķa „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve”
zemes bāzes vērtību salīdzinājums**

Rādītājs – bāzes vērtība Ls/m ²	Kopā valstī (izņemot Rīgu un Jūrmalu)		Rīga		Jūrmala	
	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās
Minimālā	0,20	0,20	6,50	10,00	4,00	6,00
Maksimālā	20,00	30,00	280,00	460,00	60,00	90,00
Vidējā	1,13	1,50	40,00	63,00	20,00	30,00

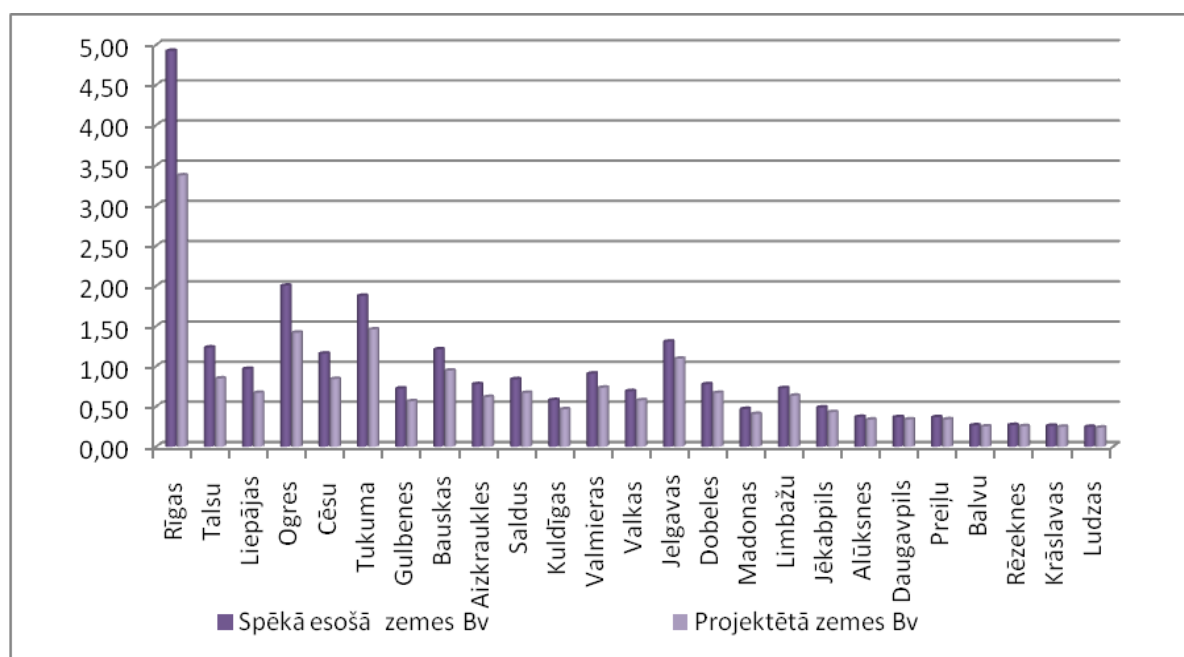
Vidējais rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūves zemes bāzes vērtību samazinājums salīdzinājumā ar spēkā esošajām zemes bāzes vērtībām republikas nozīmes pilsētās parādīts 25.attēlā un rajona griezumā 26.attēlā.

**25. attēls. Lietošanas mērķa „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve” vidējās zemes
bāzes vērtību izmaiņas republikas nozīmes pilsētās***



*Republikas nozīmes pilsētas sakārtotas dilstošā secībā pēc vidējā zemes bāzes vērtību krituma.

26. attēls. Lietošanas mērķa „Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve” vidējās zemes bāzes vērtību izmaiņas rajonu griezumā*



*Rajoni sakārtoti dilstošā secībā pēc vidējā zemes bāzes vērtību krituma.

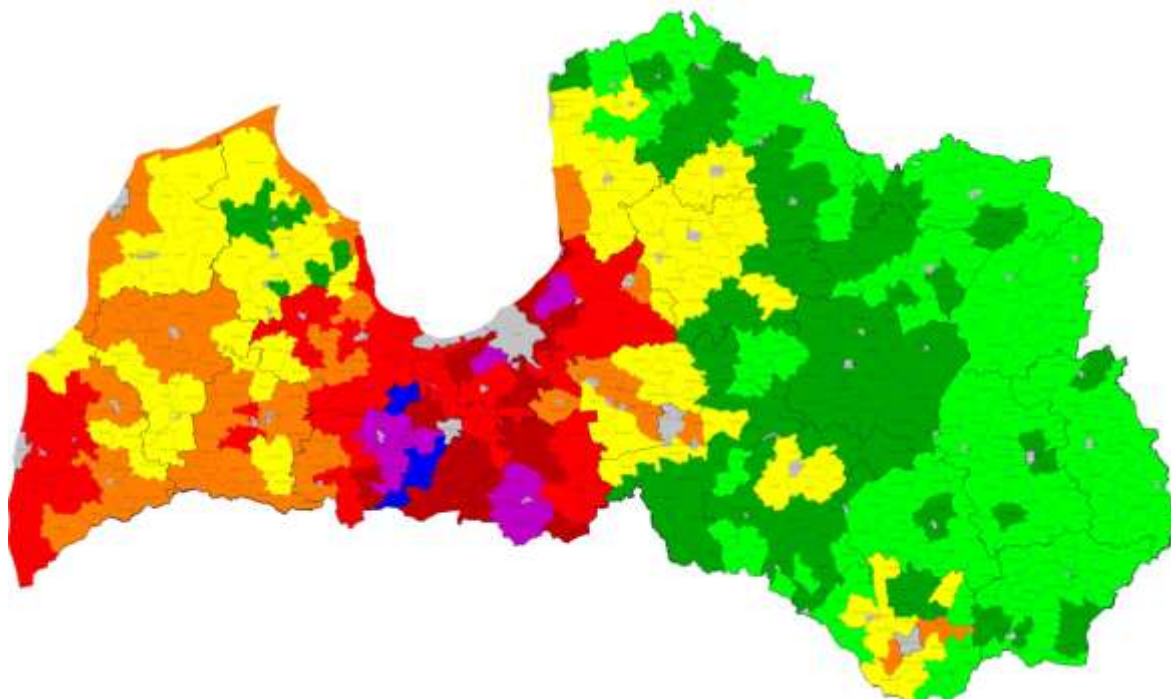
Lauku nekustamo īpašumu grupa

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes zonējums sastāv no 589 vērtību zonām, un atbilstoši tam tiek vērtēta zeme no nekustamo īpašumu lietošanas mērķu grupas „Lauksaimniecības zeme”, „Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu” un „Ūdens objektu zeme”. Atbilstoši cenu indeksu analīzei, lauku zemēm nekustamā īpašuma darījumu cenu krituma tendence parādās tikai, sākot ar 2008.gada rudeni. Attiecībā pret 2006.gadu, nekustamā īpašuma darījumu cenu līmenis lauksaimniecībā izmantojamām zemēm 2008.gada otrajā pusē joprojām ir ~ 25% augstāks. Ņemot vērā iespējamo cenu samazinājumu lauku īpašumu grupā, lauksaimniecības zemes bāzes vērtības samazinās vidēji par 10% - labas un vidējas kvalitātes zemēm.

Papildus, kadastrālās vērtības 2010.gadā, vairumā gadījumu, samazināsies tām lauku zemes vienībām, kurās ir reģistrēta dzīvojamā māja, jo 1000 m² šādos gadījumos tiek piemērota individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes bāzes vērtība, un tās, kā iepriekš minēts, samazinās lielākajā daļā vērtību zonu.

27. attēlā parādīts pašvaldību sadalījums atbilstoši lauksaimniecībā izmantojamās zemes vidējas kvalitātes grupas zemes bāzes vērtībām.

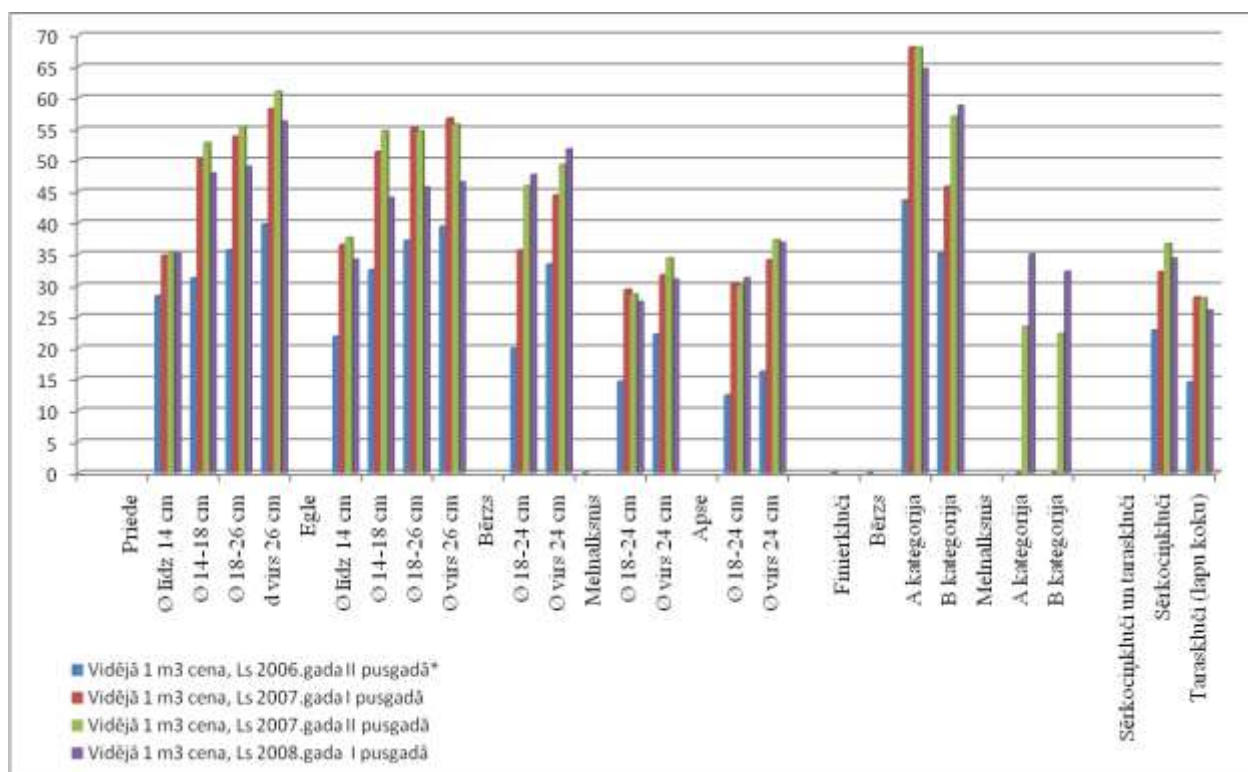
27. attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes valsts pārskata karte



28. attēls. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības (Ls/ha)

Krāsa	Vērtību līmenis	[1;19] BV	[20;30] BV	[31;40] BV	[41;50] BV	[51;60] BV	[61;...] BV
Purple	1	700	750	810	880	990	1100
Blue	2	600	650	720	780	850	950
Dark Red	3	500	550	620	680	750	810
Red	4	410	480	510	580	650	720
Orange	5	320	390	420	490	550	630
Yellow	6	240	300	340	390	450	500
Dark Green	7	190	240	260	300	370	450
Light Green	8	140	180	200	250	300	370

Meža zemes bāzes vērtības uz 2010.gadu nemainās, jo galvenais meža zemes vērtību noteicošais rādītājs – kokmateriālu vidējās iepirkuma cenas Ls/m³, atbilstoši Zemkopības ministrijas iesniegtajai informācijai, visos sortimentos ir daudz augstākas nekā 2006.gada iepirkuma cenas. Vidējās iepirkuma cenas priedes un egles sortimentiem kopš 2006.gada ir pieaugušas vidēji par 36% (29.attēls).

29. attēls. Kokmateriālu vidējo iepirkuma cenu Ls/m³ izmaiņas 2006. – 2008.gadā

ĒKU KADASTRĀLO VĒRTĪBU BĀZE

Atbilstoši Vērtēšanas noteikumiem ēku bāzes vērtību aktualizācija veikta, ņemot vērā nekustamā īpašuma darījumu cenu izmaiņu prognozi uz nākamā gada 1.janvāri pa vērtību zonām. Ēku bāzes vērtības noteiktas, izvērtējot 2008.gada beigu nekustamā īpašuma tirgus darījumus, informāciju par piedāvājumiem (kādas ir zemākās piedāvājuma cenas) un izvērtējot izmaiņu tendences attiecībā pret 2006.gada nekustamā īpašuma tirgus darījumiem.

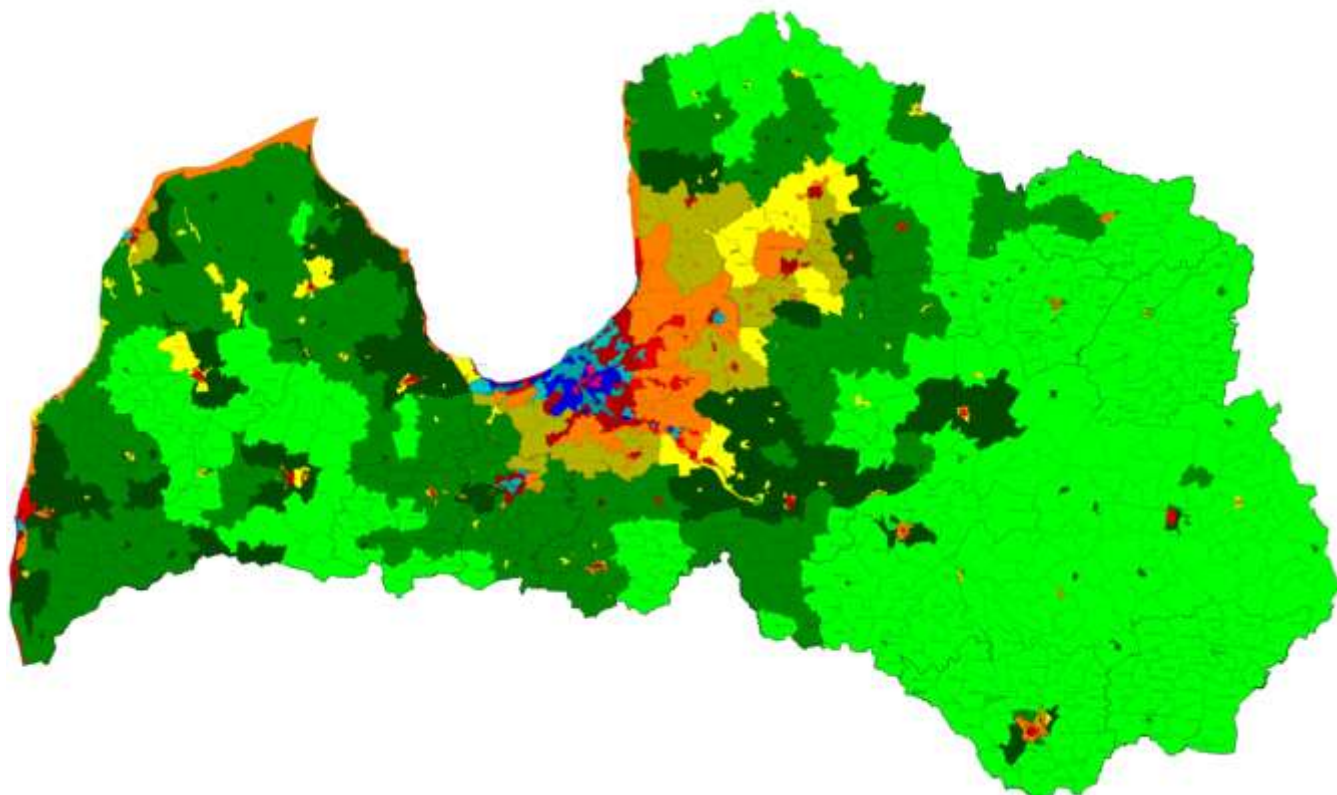
Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa

Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupā ietilpst individuālās, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tipu grupas kā arī palīgēkas – kopumā 17 ēku tipi. Standartapjoms un vērtību samazinošais korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu, noteikts ēku tiptiem: „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 0,7 vai 0,8 un ēku tipam „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra–koka ārsienām” – standartapjoms 180 vai 270 m², korekcijas koeficients 0,9.

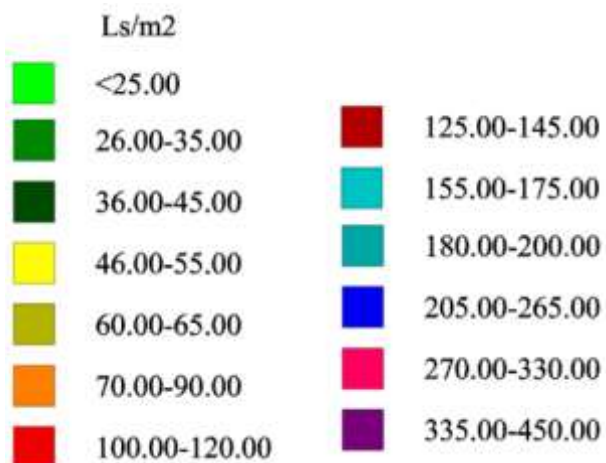
Ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra – koka ārsienām ” bāzes vērtību diapazons valstī ir no 16.00 Ls/m² līdz 525.00 Ls/m² (Vecrīga). Vidējā bāzes vērtība valstī ir 57.00 Ls/m².

30. attēlā parādīts pašvaldību sadalījums atbilstoši ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra – koka ārsienām ”bāzes vērtībām, kas grupētas 13 vērtību intervālos (31. attēls).

30. attēls. Ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra – koka ārsienām ” bāzes vērtību valsts pārskata karte



31. attēls. Ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra – koka ārsienām ”bāzes vērtības



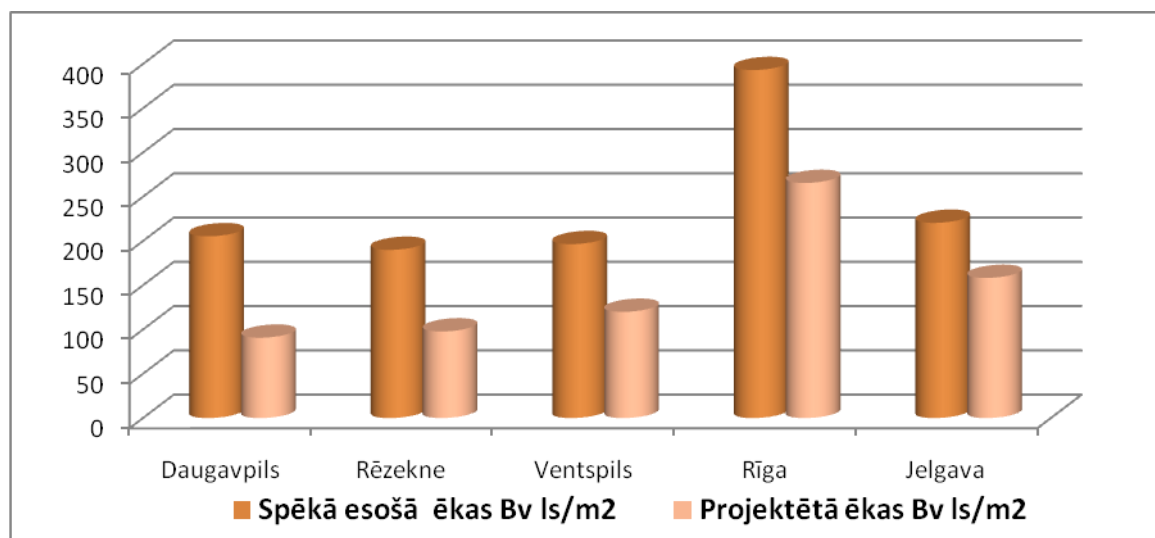
Salīdzinājumam 32. attēlā apkopotas minimālās, maksimālās un vidējās ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra – koka ārsienām ”bāzes vērtības kopā valstī (bez Rīgas un Jūrmalas) un atsevišķi Rīgai un Jūrmalai.

32. attēls. Ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra – koka ārsienām ” bāzes vērtību salīdzinājums

Rādītājs – bāzes vērtība Ls/m ²	Kopā valstī (izņemot Rīgu un Jūrmalu)		Rīga		Jūrmala	
	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās
Minimālā	16,00	20,00	195,00	265,00	175,00	440,00
Maksimālā	210,00	495,00	525,00	840,00	385,00	615,00
Vidējā	57,00	112,00	266,00	393,00	249,00	492,00

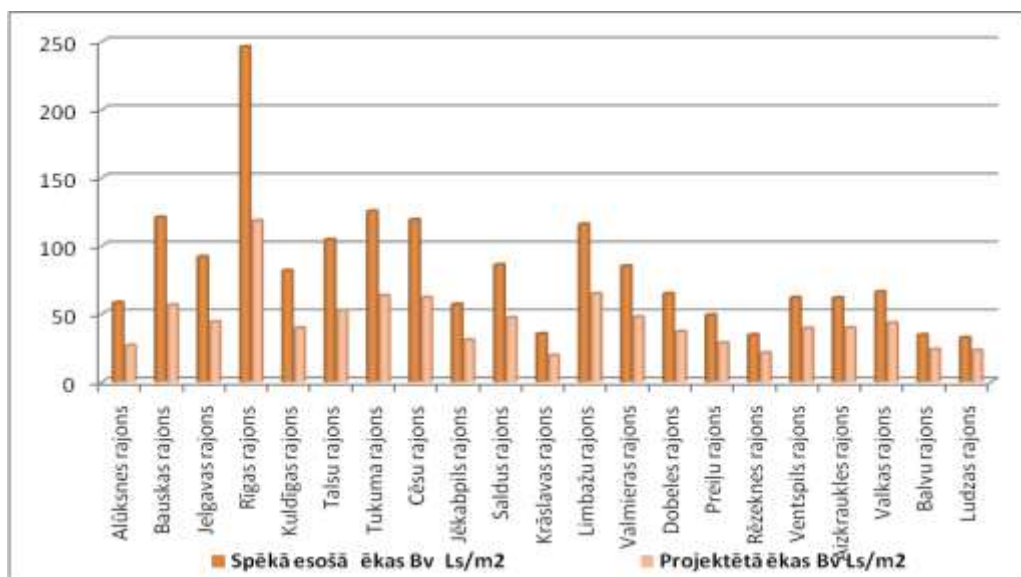
Vidējais ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra–koka ārsienām” bāzes vērtību samazinājums salīdzinājumā ar spēkā esošajām bāzes vērtībām republikas nozīmes pilsētās parādīts 33.attēlā un rajonu griezumā 34.attēlā.

33. attēls. Ēku tipa „Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar mūra un mūra – koka ārsienām ” vidējās bāzes vērtību izmaiņas republikas nozīmes pilsētās*



*Republikas nozīmes pilsētas sakārtotas dilstošā secībā pēc vidējā zemes bāzes vērtību krituma.

34. attēls. Lietošanas mērķa „Individuālās dzīvojamās mūra mājas” vidējās zemes bāzes vērtību izmaiņas rajonu griezumā*



*Rajoni sakārtoti dilstošā secībā pēc vidējā zemes bāzes vērtību krituma.

Ēku tipa „Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu dzīvojamās mājas” bāzes vērtību diapazons valstī ir no 13.00 Ls/m² līdz 475.00 Ls/m² (Vecrīga). Vidējā bāzes vērtība valstī ir 43.00 Ls/m².

Salīdzinājumam 35. attēlā apkopotas minimālās, maksimālās un vidējās ēku tipa „Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu dzīvojamās mājas” bāzes vērtības kopā valstī (bez Rīgas un Jūrmalas) un atsevišķi Rīgai un Jūrmalai.

35. attēls. Ēku tipa „Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas” bāzes vērtību salīdzinājums

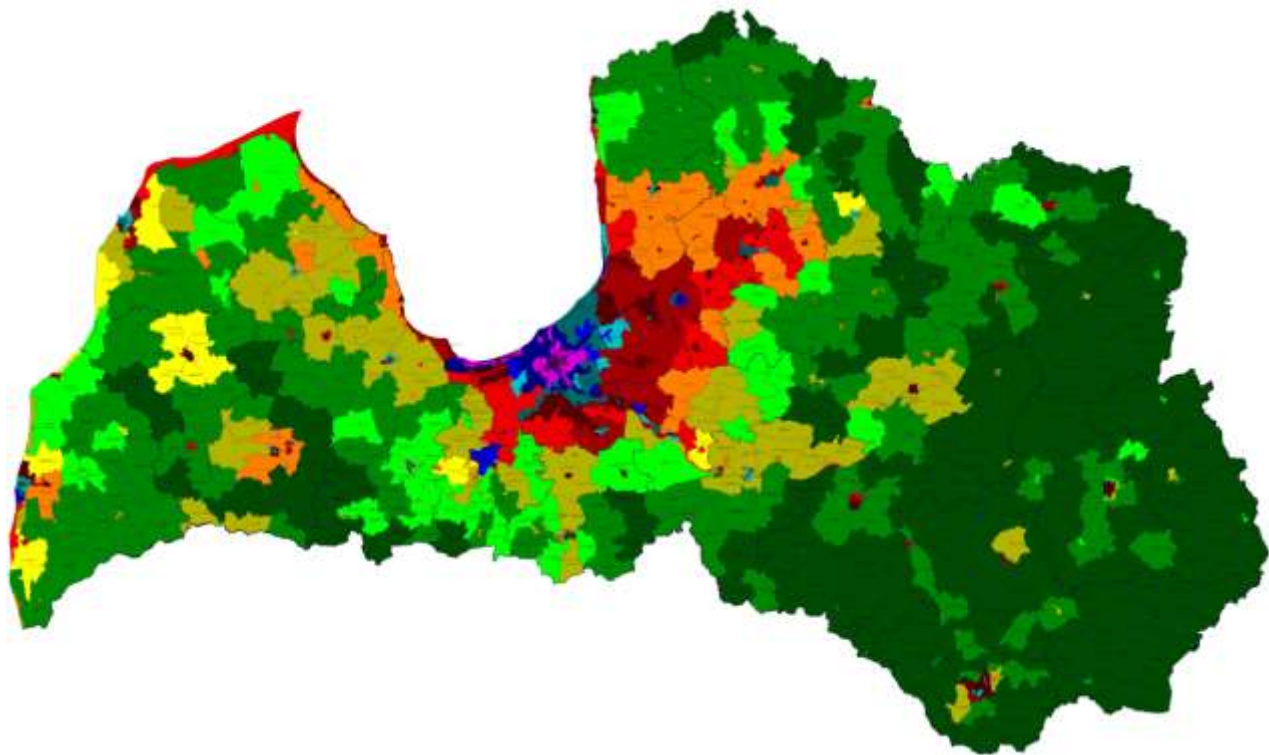
Rādītājs – bāzes vērtība Ls/m²	Kopā valstī (izņemot Rīgu un Jūrmalu)		Rīga		Jūrmala	
	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās
Minimālā	13,00	17,00	165,00	215,00	155,00	310,00
Maksimālā	180,00	405,00	475,00	690,00	315,00	450,00
Vidējā	43,40	77,60	222,00	318,00	206,00	366,00

Kommercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa

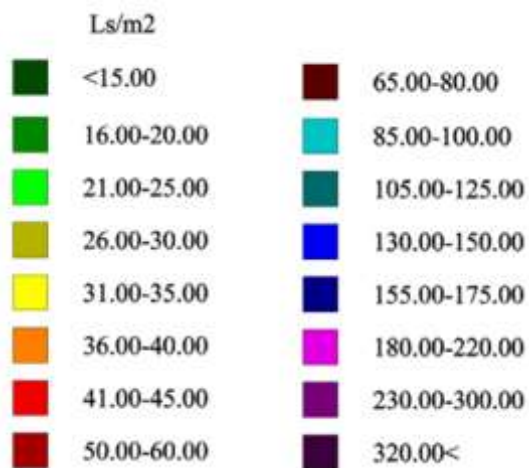
Kommercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupā ietilpst 14 ēku tipi. Pieciem ēku tiptiem: „Viesnīcu ēkas”, „Biroju ēkas”, „Tirdzniecības ēkas”, „Izglītības un zinātniskās pētniecības iestāžu ēkas” un „Ārstniecības un veselības aprūpes iestāžu ēkas”, izstrādājot zonējumu pirmo reizi, noteikts standartapjoms un vērtību samazinošs korekcijas koeficients platības daļai, kas pārsniedz standartapjomu. Visiem pieciem minētajiem ēku tiptiem standartapjoms noteikts 5000m² un samazinošais korekcijas koeficients noteikts 0,8.

Ēku tipa „Biroju ēkas” bāzes vērtību diapazons valstī ir no 14.00 Ls/m² līdz 480.00 Ls/m² (Vecrīga). Vidējā bāzes vērtība valstī ir 46.00 Ls/m². 36. attēlā parādīts pašvaldību sadalījums atbilstoši ēku tipa „Biroju ēkas” bāzes vērtībām, kas grupētas 13 vērtību intervālos (37. attēls).

36. attēls. Ēku tipa „Biroju ēkas” bāzes vērtību valsts pārskata karte



37. attēls. Ēku tipa „Biroju ēkas” bāzes vērtības



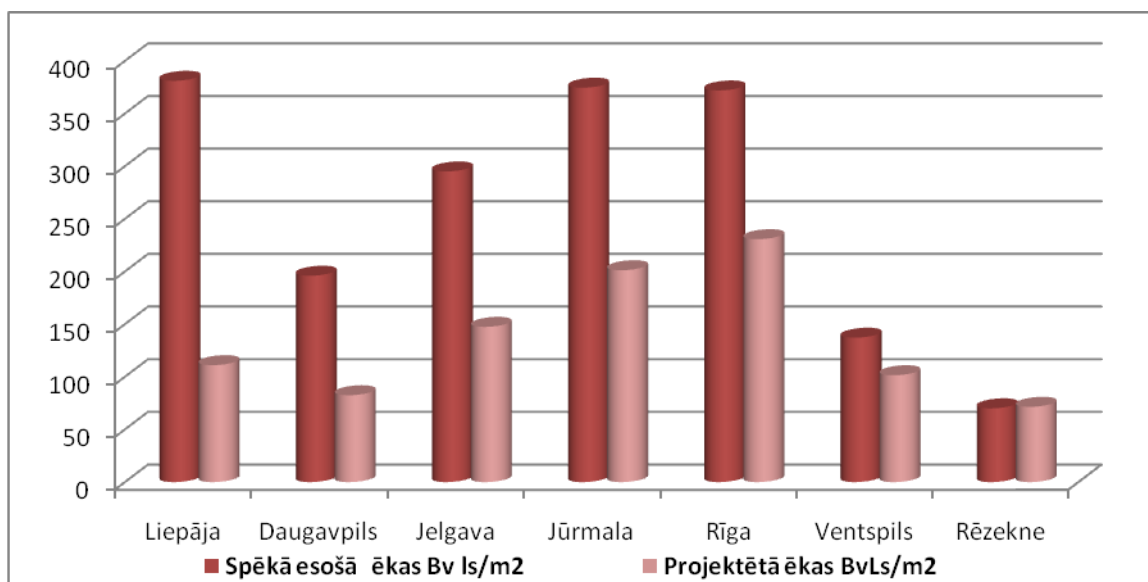
Salīdzinājumam 38. attēlā apkopotas minimālās, maksimālās un vidējās ēku tipa „Biroju ēkas” bāzes vērtības kopā valstī (bez Rīgas un Jūrmalas) un atsevišķi Rīgai un Jūrmalai.

38. attēls. Ēku tipa „Biroju ēkas” bāzes vērtību salīdzinājums

Rādītājs – bāzes vērtība Ls/m ²	Kopā valstī (izņemot Rīgu un Jūrmalu)		Rīga		Jūrmala	
	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās
Minimālā	14,00	15,60	170,00	228,00	155,00	212,00
Maksimālā	180,00	518,00	480,00	727,00	260,00	530,00
Vidējā	45,00	86,00	230,00	354,00	201,00	397,00

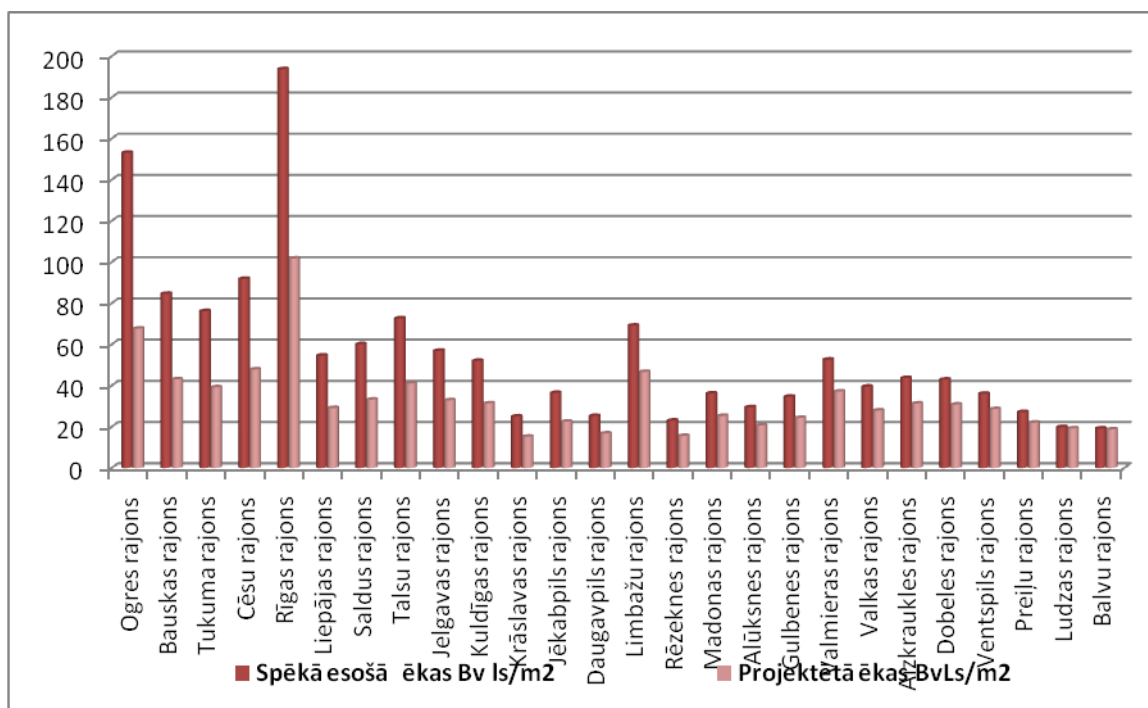
Vidējais ēku tipa „Biroju ēkas” bāzes vērtību samazinājums salīdzinājumā ar spēkā esošajām bāzes vērtībām republikas nozīmes pilsētās parādīts 39.attēlā un rajonu griezumā 40.attēlā.

39. attēls. Ēku tipa „Biroju ēkas” vidējās bāzes vērtību izmaiņas republikas nozīmes pilsētās*



*Republikas nozīmes pilsētas sakārtotas dilstošā secībā pēc vidējā zemes bāzes vērtību krituma.

40. attēls. Ēku tipa „Biroju ēkas” vidējās bāzes vērtību izmaiņas rajonu griezumā*



*Rajoni sakārtoti dilstošā secībā pēc vidējā zemes bāzes vērtību krituma.

Rūpnieciskās ražošanas apbūves nekustamo īpašumu grupa

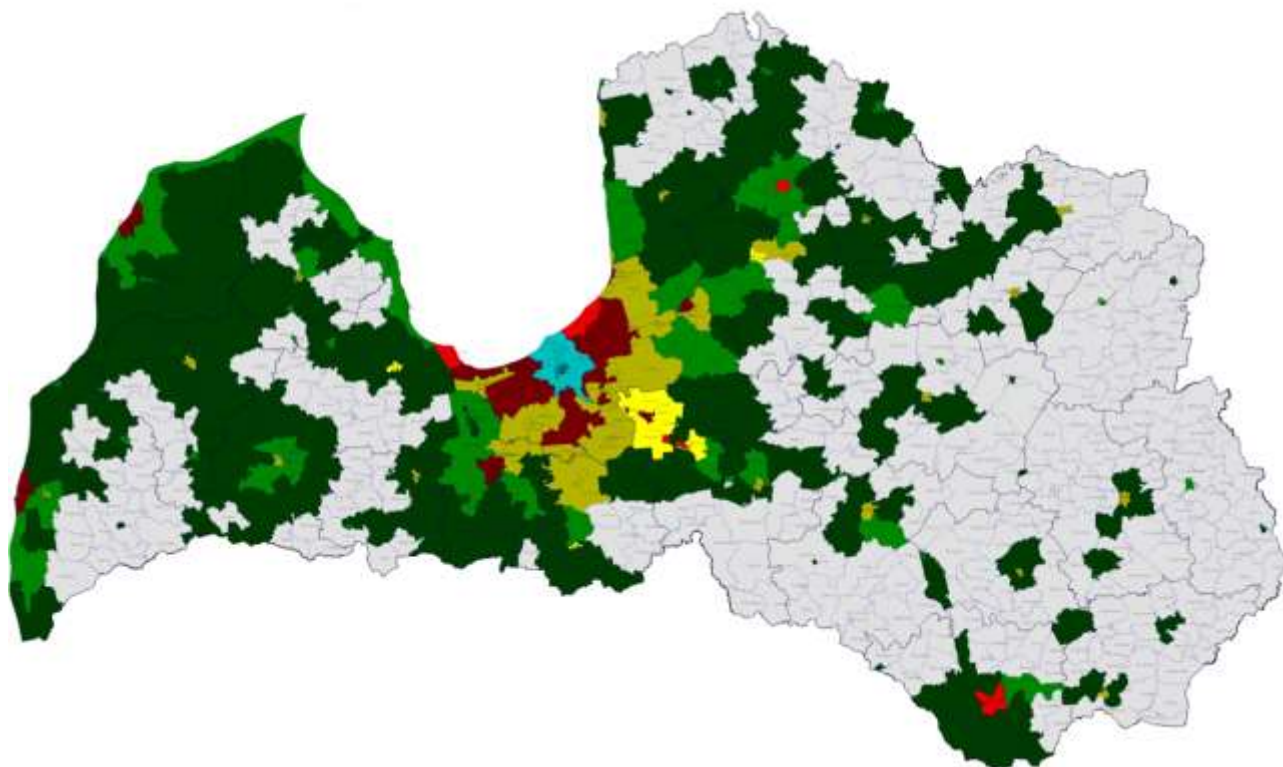
Rūpnieciskās ražošanas apbūves nekustamo īpašumu grupā ietilpst 16 ēku tipi. Rūpniecības apbūves grupai atbilstošo ēku tipu ēkas ir ar ievērojami atšķirīgiem apjomiem viena ēku tipa ietvaros. Tāpēc, lai objektīvi novērtētu arī pēc apjoma lielās ēkas, 10 ēku tiptiem ir noteikti standartapjomi (41.attēls).

41. 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	0,8
Sakaru nodaļu, radiostaciju un televīzijas centru–studiju ēkas	2500 m ²	0,8
Smagās tehnikas garāžas	5000 m ²	0,75
Vieglo automobiļu daudzstāvu un pazemes autostāvvietas	5000 m ²	0,75
Ražošanas ēkas ar lielākās telpas (pēc platības m ²) augstumu līdz 6 m	5000 m ²	0,75
Ražošanas ēkas ar lielākās telpas (pēc platības m ²) augstumu virs 6 m	5000 m ²	0,75
Noliktavas	10000 m ³	0,8
Katlumājas	2500 m ²	0,8
Saldētavu ēkas, izņemot lauksaimniecības saldētavas	10000 m ³	0,8

Ēku tipa „Ražošanas ēkas ar lielākās telpas augstumu virs 6m” bāzes vērtību diapazons valstī ir no 8.00 Ls/m² līdz 58.00 Ls/m² (Vecrīga). Vidējā bāzes vērtība valstī ir 15.40 Ls/m². 42. attēlā parādīts pašvaldību sadalījums atbilstoši ēku tipa „Biroju ēkas” bāzes vērtībām, kas grupētas 9 vērtību intervālos (43. attēls).

42. attēls. Ēku tipa „Ražošanas ēkas ar lielākās telpas augstumu līdz 6m” bāzes vērtību valsts pārskata karte



43. attēls. Ēku tipa „Ražošanas ēkas ar lielākās telpas augstumu līdz 6m” bāzes vērtības

Ls/m ²			
	8.00-10.00		
	12.00-14.00		34.00-36.00
	16.00-20.00		40.00-45.00
	25.00-26.00		50.00-55.00
	29.00-31.00		56.00-58.00

Salīdzinājumam 44. attēlā apkopotas minimālās, maksimālās un vidējās ēku tipa „Ražošanas ēkas ar lielākās telpas augstumu līdz 6m” bāzes vērtības kopā valstī (bez Rīgas un Jūrmalas) un atsevišķi Rīgai un Jūrmalai.

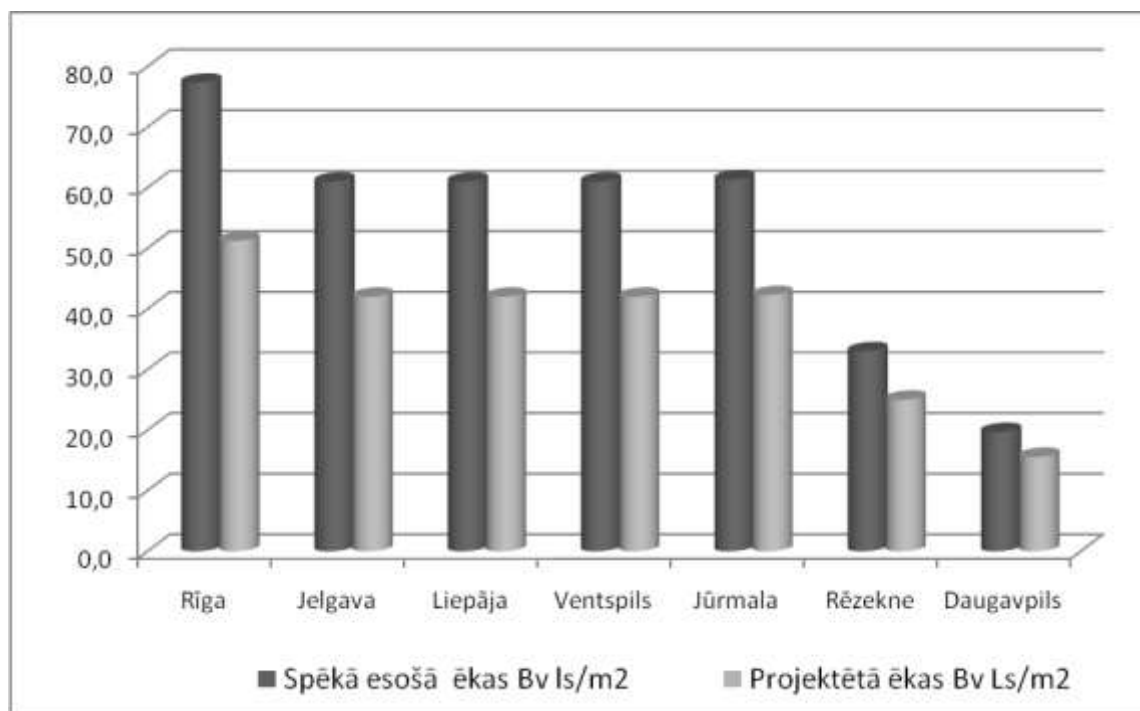
44. attēls. Ēku tipa „Ražošanas ēkas ar lielākās telpas augstumu līdz 6m” bāzes vērtību salīdzinājums

Rādītājs – bāzes vērtība Ls/m ²	Kopā valstī (izņemot Rīgu un Jūrmalu)		Rīga		Jūrmala	
	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās	Projektētās	Spēkā esošās
Minimālā	8,00	8,00	50,00	75,00	42,00	61,00
Maksimālā	42,00	61,00	58,00	90,00	45,00	65,00
Vidējā	15,40	19,30	51,20	77,30	42,30	61,40

TMAnot_p_220509_KV_2010; Pielikums Ministru kabineta noteikumu projekta „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2010.gadam” anotācijai

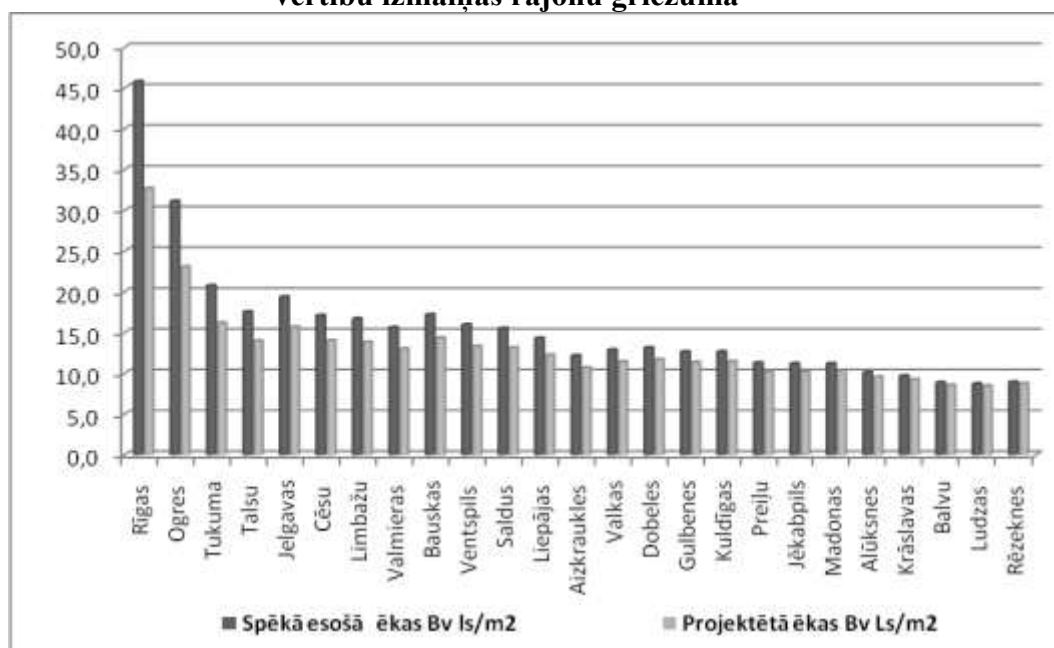
Vidējais ēku tipa „Ražošanas ēkas ar lielākās telpas augstumu līdz 6m” bāzes vērtību samazinājums salīdzinājumā ar spēkā esošajām bāzes vērtībām republikas nozīmes pilsētās parādīts 45.attēlā un rajonu griezumā 46.attēlā.

45. attēls. Ēku tipa „Ražošanas ēkas ar lielākās telpas augstumu līdz 6m” vidējās bāzes vērtību izmaiņas republikas nozīmes pilsētās*



*Republikas nozīmes pilsētas sakārtotas dilstošā secībā pēc vidējā zemes bāzes vērtību krituma.

46. attēls. Ēku tipa „Ražošanas ēkas ar lielākās telpas augstumu līdz 6m” vidējās bāzes vērtību izmaiņas rajonu griezumā*

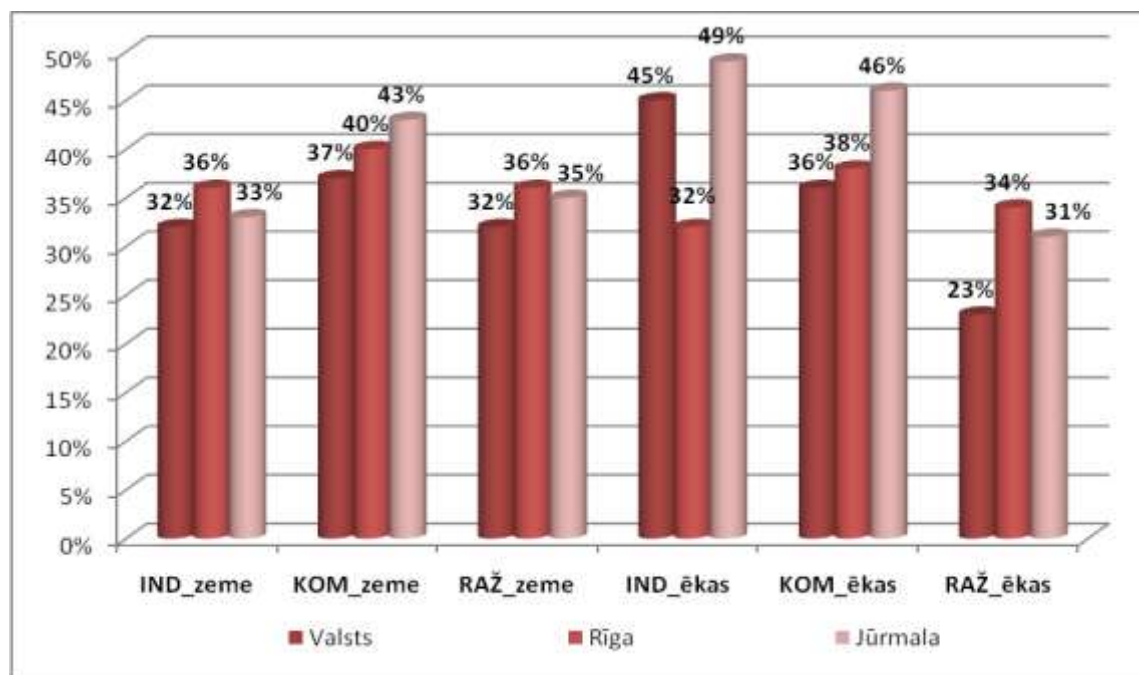


*Rajoni sakārtoti dilstošā secībā pēc vidējā zemes bāzes vērtību krituma.

KOPSAVILKUMS PAR ZEMES UN ĒKU KADASTRĀLO VĒRTĪBU BĀZES IZMAŅĀM

47.attēlā apkopotas zemes bāzes vērtību un ēku tipu bāzes vērtību vidējais samazinājums pa nekustamā īpašuma grupām vidēji valstī un vidēji Rīgā un Jūrmalā.

47. attēls. Zemes bāzes vērtību un ēku tipu bāzes vērtību vidējais samazinājums pa nekustamā īpašuma grupām*



* IND_zeme, IND_ēkas – dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupa.

RAŽ_zeme, RAŽ_ēkas – rūpnieciskās ražošanas nekustamo īpašumu grupa.

KOM_zeme, KOM_ēkas – komercdarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupa.

KADASTRĀLO VĒRTĪBU KOPSUMMU IZMAIŅU TENDENCE

Provizoriskā kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņu tendence aprēķināta izmantojot uz 2009.gada 14.aprīli Kadastra IS reģistrēto informāciju par kadastra objektus raksturojošiem datiem. Kopsummu izmaiņu tendence apkopota pa nekustamā īpašuma grupām atsevišķi zemei un ēkām republikas nozīmes pilsētās un rajonos, kā arī kopā valstī (48.-52.attēli).

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

48. attēls. Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku* kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Samazinājums %	Spēkā	Projekts	Samazinājums %
Republikas pilsētas	3302182520	2132339488	35	9083575779	5860554521	35
Rajonos	1383854436	989445377	29	4508029024	2561753789	43
Valstī kopā	4686036956	3121784865	33	13591604803	8422308310	38

TMAnot_p_220509_KV_2010; Pielikums Ministru kabineta noteikumu projekta „Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2010.gadam” anotācijai

*Dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupas ēku kopsummā nav iekļautas palīgēkas.

Palīgēku kopsummu izmaiņas parādītas 49.attēlā.

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

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas		
	ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Samazinājums %
Republikas pilsētas	191495535	130043814	32
Rajonos	337247381	249788767	26
Valstī kopā	528742916	379832581	28

50. attēls. Komerccarbības un sabiedriskās apbūves nekustamo īpašumu grupas zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls) izmaiņas

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Samazinājums %	Spēkā	Projekts	Samazinājums %
Republikas pilsētas (KOM*)	1734370607	1014536461	42	2420438151	1486414541	39
Rajonos (KOM)	144874166	98077793	32	446304545	270908197	39
Valstī kopā (KOM)	1879244773	1112614254	41	2866742696	1757322738	39
Republikas pilsētas (SAB*)	1834967252	603755751	67	510019150	361830710	29
Rajonos (SAB)	345924952	86708799	75	140165513	99456954	29
Valstī kopā (SAB)	2180892204	690464550	68	650184663	461287664	29

KOM - komerccarbības objektu apbūves zeme

SAB – sabiedriskas nozīmes objektu apbūves zemes

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

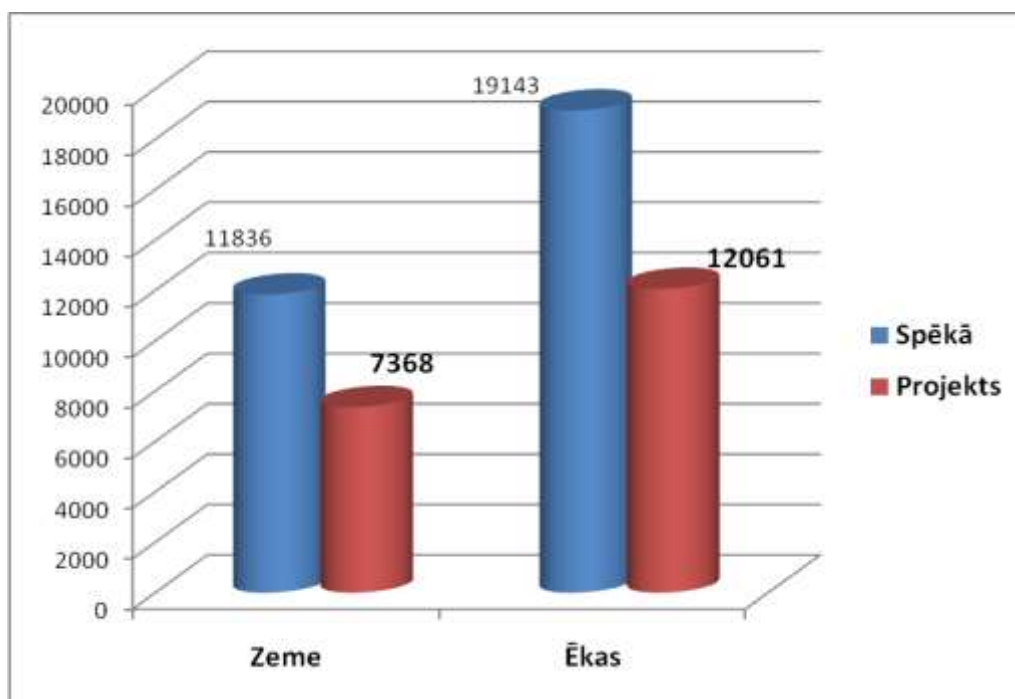
Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Samazinājums %	Spēkā	Projekts	Samazinājums %
Republikas pilsētas	1087645039	693789885	36	955817121	661899242	31
Rajonos	363780071	225043686	38	387334874	287379691	26
Valstī kopā	1451425111	918833571	37	1343151995	949278933	29

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

Teritorijas	Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas					
	ZEME			ĒKAS		
	Spēkā	Projekts	Samazinājums %	Spēkā	Projekts	Samazinājums %
Republikas pilsētas	163065578	163065578	0	11523475	8804093	24
Rajonos	1475471199	1361001631	8	150919862	81816260	46
Valstī kopā	1638536777	1524067209	7	162443337	90620353	44

Kadastrālo vērtību kopsummu izmaiņas grafiski parādītas 53.attēlā.

53. attēls. Zemes un ēku kadastrālo vērtību kopsummu (Ls, milj.) izmaiņas valstī

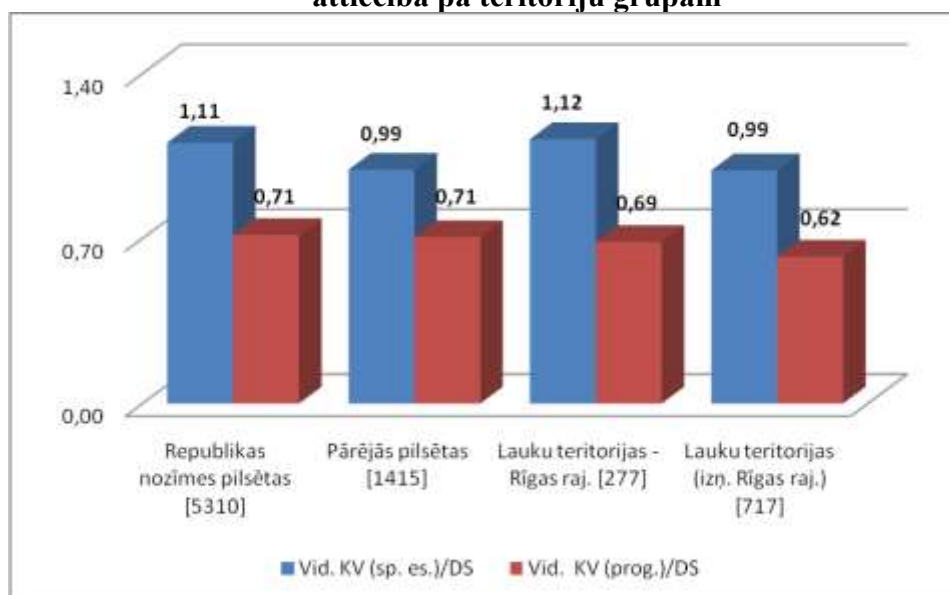


Izmaiņas zemes un ēku kadastrālo vērtību bāzē nav viennozīmīgi saistāmas ar nekustamā īpašuma nodokļa apmēru un nekustamā īpašuma nodokļu ieņēmumiem pašvaldībās, jo sākot ar 2008. gadu (līdz 2010. gadam) nodokļa apmērs vairs nav saistīts tikai ar zemes un ēkas kadastrālo vērtību, bet arī ar iepriekšējā gadā noteikto nekustamā īpašuma nodokļa apmēru konkrētam objektam.

KADASTRĀLO VĒRTĪBU UN DARĪJUMU CENU ATTIECĪBU IZMAIŅAS

Dzīvokļu īpašumu prognozēto kadastrālo vērtību un spēkā esošo kadastrālo vērtību salīdzinājums ar nekustamā īpašuma darījuma cenām pa teritoriju grupām parādīts 54.attēlā. Analizētajā datu kopā iekļauti darījumi no 2008. gada 1.jūlija līdz 2009. gada 1.maijam, kas notikuši ar veselīgiem īpašumiem (īpašumi nav pārdoti pa domājamām daļām). Attiecība virs 1.0 nozīmē, ka kadastrālā vērtība ir lielāka nekā darījuma cena.

54.attēls. Spēkā esošo un prognozēto dzīvokļu kadastrālo vērtību un darījuma summas attiecība pa teritoriju grupām

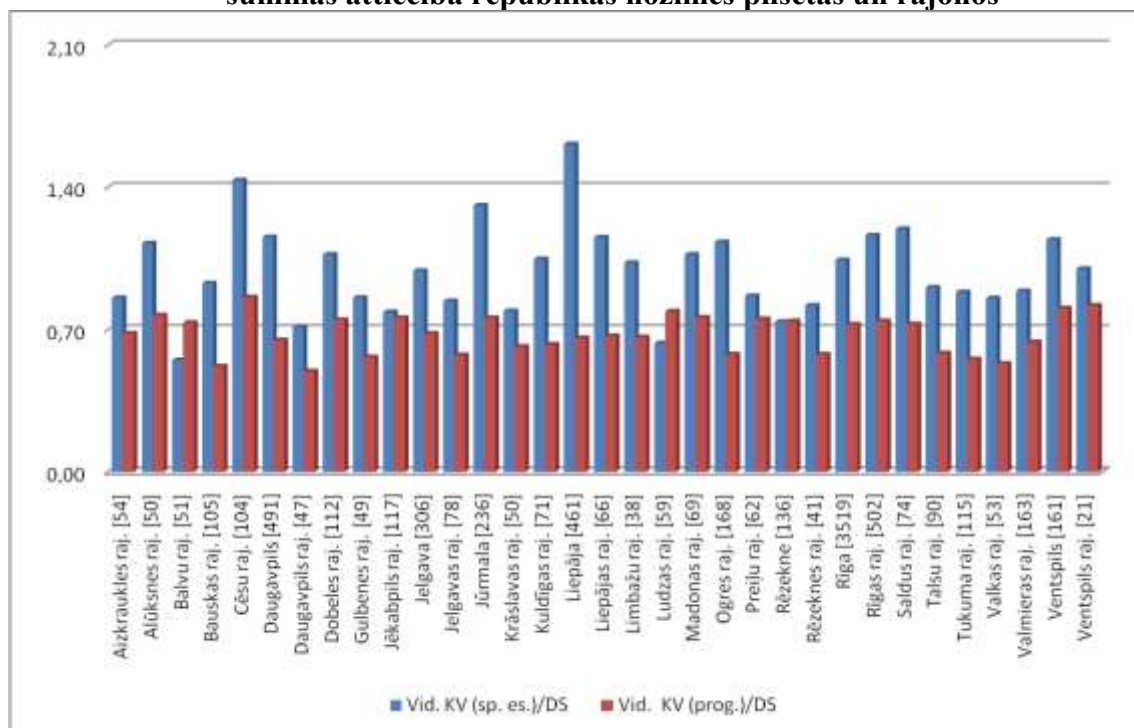


*[] – izmantoto darījumu skaits

Republikas nozīmes pilsētās un Rīgas rajona lauku teritorijās spēkā esošās dzīvokļu kadastrālās vērtības vidēji par 10% pārsniedz darījuma summas, bet pārējās pilsētās un lauku teritorijās (izņemot Rīgas rajona lauku teritorijas) spēkā esošās kadastrālās vērtības ir ļoti tuvas tirgus cenām. Prognozētās dzīvokļu kadastrālās vērtības ir vidēji par 30% zemākas par darījuma summām.

Spēkā esošo un prognozēto dzīvokļu kadastrālo vērtību un darījuma summas attiecība republikas nozīmes pilsētās un rajonos parādīta 55.attēlā.

55.attēls. Dzīvokļu īpašumu spēkā esošo un prognozēto kadastrālo vērtību un darījuma summas attiecība republikas nozīmes pilsētās un rajonos

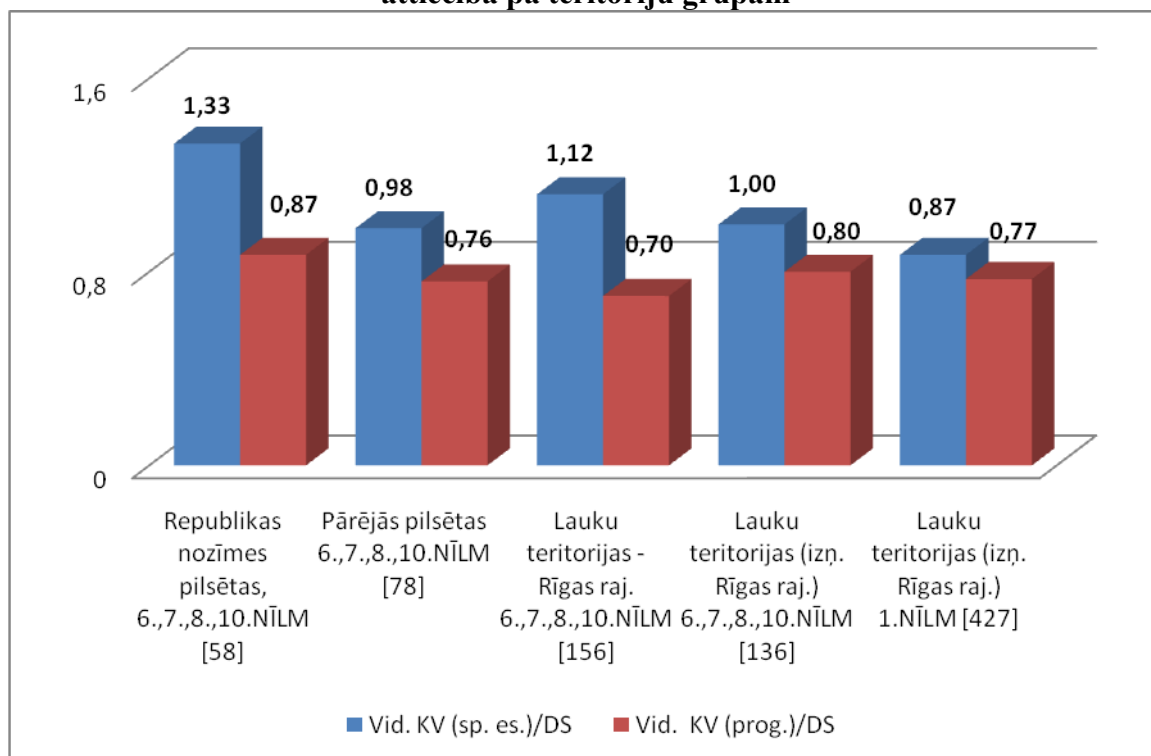


*[] – izmantoto darījumu skaits

Lielākajā daļā teritoriju spēkā esošās dzīvokļu kadastrālās vērtības ir tuvas darījuma summām vai pat pārsniedz tās. Ievērojot prognozēto cenu krituma tendenci nekustamo īpašumu tirgū, prognozētās kadastrālās ir vidēji par 30% zemākas kā tirgus cenas.

Zemes prognozēto kadastrālo vērtību un spēkā esošo kadastrālo vērtību salīdzinājums ar nekustamā īpašuma darījuma cenām pa teritoriju grupām parādīts 56.attēlā. Analizētajā datu kopā iekļauti darījumi no 2008. gada 1.novembra līdz 2009. gada 1.maijam, kas notikuši ar veseliem īpašumiem (īpašumi nav pārdoti pa domājamām daļām).

56.attēls. Zemes spēkā esošo un prognozēto kadastrālo vērtību un darījuma summas attiecība pa teritoriju grupām

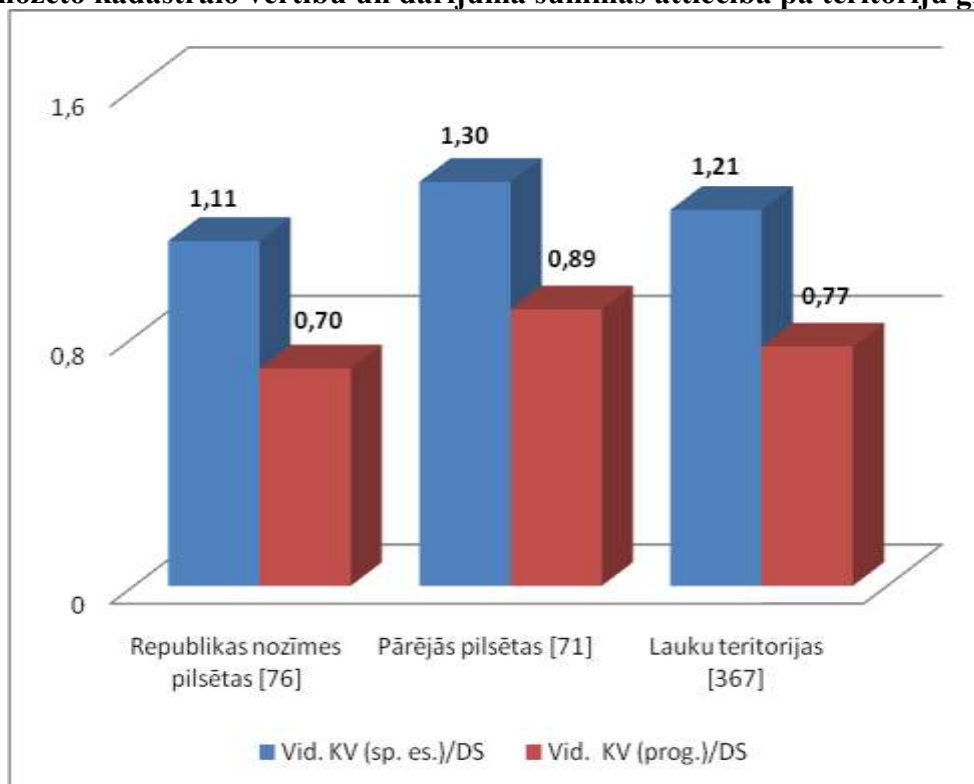


*[] – izmantoto darījumu skaits

**6.,7.,8.,10.NĪLM – Individuālās, daudzdzīvokļu, komercdarbības un ražošanas nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupas
1.NĪLM – lauksaimniecības nekustamā īpašuma lietošanas mērķu grupa

Republikas nozīmes pilsētās apbūves zemes spēkā esošās kadastrālās vērtības ir vidēji par 30% augstākas par darījuma summām, bet pārējās pilsētās un Rīgas rajona lauku teritorijās apbūves zemes spēkā esošās kadastrālās vērtības ir ļoti tuvas tirgus cenām. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes spēkā esošās kadastrālās vērtības lauku teritorijās (izņemot Rīgas rajona lauku teritorijas) ir vidēji par 10% zemākas kā tirgus cenas.

57.attēls. Individuālo dzīvojamo māju apbūves īpašumu (zemes ar ēkām) spēkā esošo un prognozēto kadastrālo vērtību un darījuma summas attiecība pa teritoriju grupām



*[] – izmantoto darījumu skaits

57.attēlā parādītas individuālo dzīvojamo māju apbūves īpašumu (zemes ar ēkām) spēkā esošo un prognozēto kadastrālo vērtību un darījuma summas attiecība pa teritoriju grupām. Analizējamajā datu kopā iekļauti darījumi, kas notikuši ar individuālās apbūves īpašumiem pēc 2008. gada 1. novembra. Republikas nozīmes pilsētās individuālo apbūves īpašumu spēkā esošās kadastrālās vērtības ir vidēji par 10% augstākas par darījuma summām, pārējās pilsētās – par 30%, bet lauku teritorijās par 20 %. Ievērojot prognozēto kritumu nekustamo īpašumu tirgus cenās, prognozētās individuālo apbūves īpašumu kadastrālās vērtības ir vidēji par 20% zemākas kā darījuma summas.

Aprēķināto prognozēto kadastrālo vērtību analīze attiecībā pret darījumu cenām uzrāda, ka prognozētās kadastrālās vērtības, atbilstoši prognozētajam cenu kritumam uz 2010.gada janvāri, vidēji ir par 30% zemākas par šī brīža tirgus cenām.