

Kopsavilkums par projektēto kadastrālo vērtību izmaiņām

Kadastrālo vērtību bāze (2022.-2025.) izstrādāta atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū uz 2019. gada 1. jūliju.

Vispārēju kadastrālo vērtību (KV) pieaugumu:

- ~ 20 % apmērā veido ar Saeimā 2017. gada 18. maijā pieņemto likumu "Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā" izdarītie grozījumi, izslēdzot 71. panta otro daļu, kas noteica kadastrālās vērtības aprēķinā piemērot koeficientu 0,85 (85 % atbilstība nekustamā īpašuma tirgus līmenim uz noteikto atskaites punktu laikā);
- Veido NĪ tirgus cenu kāpums kopš 2013. gada (Lauksaimniecības zeme visur, dzīvokļi un savrupmājas lielajās pilsētās un Pierīgā, komerc un ražošanas objekti Rīga, Pierīgā);
- Rada iepriekš pietiekamā līmenī nenovērtētie objekti – jaunās ēkas, kas būvētas pēc 2000.gada un ļoti īpaši vērtīga novietojuma apbūves zemes pie ūdeņiem.

KV samazinājumu veido:

- Nī tirgus cenu kritums atsevišķās teritorijās ražošanas NĪ grupā (Liepāja, Daugavpils, Ventspils);
- Ēku nolietojuma automatizēts pārrēķins (lauku teritorijās, kur nav bijis NĪ tirgus kāpums, dzīvojamām koka mājām ir vērtību samazinājums);
- Vērtēšanas modeļa pilnveidojumi - daudzdzīvokļu apbūves zemēm, ja piesaistīta lielāka zaļā zona - vērtības samazinājums;
- Šķūņiem un noliktavām mērvienības maiņa no kubikmetriem uz kvadrātmetriem – vērtību samazinājums vecajiem, lielajiem objektiem;
- Inženierbūvēm sakarā ar nolietojuma pārrēķinu (kas tiek rēķināts pēc normatīvā kalpošanas ilguma).

Lauku NĪ grupa

1. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme vērtību pieaugums - visā valsts teritorijā, sakarā cenu kāpumu NĪ tirgū kopš 2013. gada;
2. Zemei zem mežaudzes (meža zeme) - pieaugums sakarā ar novērtējuma pielīdzinājumu 100% pret NĪ tirgu iepriekšējo 85% vietā.

Meža zemes bāzes vērtības ir daudzkārt zemākas nekā LIZ - vislabākās meža zemes vērtība ir 460 EUR/ha, vislabākās kvalitātes LIZ 9000 EUR/ha, LIZ vidējā valstī ir ~ 3000 EUR/ha.

3. Lauksaimniecības ēkas praktiski nemainās vai pat samazinās nolietojuma pārrēķina dēļ.

LIZ cenu pieaugums nosaka arī apbūves zemes vērtību pieaugumu "lētajās" teritorijās vai neapgūtajās apbūves zemes platībās un dabas pamatnes un infrastruktūras objektu teritorijās.

Dzīvojamās apbūves NĪ grupa

Dzīvokļi

Pieaugumi:

1. Dzīvokļi jauno projektu ēkās, kas būvētas pēc 2000.gada (~3% no visiem dzīvokļiem valstī) -Rīga, Pierīga, Jūrmala un dažas mājas citviet Latvijā.
2. Sērijveida dzīvokļi ēkās, kas būvētas līdz 2000.gadam – teritorijās pamatā Rīga, Pierīga, Valmiera, Jelgava, Ogre.

Savrupmājas

Pieaugumi:

1. jauno projektu ēkās, kas būvētas pēc 2000.gada (~10% no visām savrupmājām valstī) -īpaši Rīga, Pierīga, Jūrmala un citas lielās pilsētas
2. savrupmājas, kas būvētas līdz 2000.gadam - Rīga, Jūrmala un Rīgas ietekmes zona

Samazinājumi:

1. savrupmājas, kas būvētas līdz 2000.gadam teritorijās, kur nav NĪ tirgus cenu kāpums, sakarā ar ēkas nolietojuma pārrēķinu un apkures izvērtējumu

Ražošanas objektu NĪ grupa

Pieaugumi:

1. Ražošanas apbūves zemei vērtību pāreja uz 100% iepriekšējo 85% vietā;
2. “lētā” apbūves zemes (teritorijās, kur apbūves zemes vērtību līmenis ļoti tuvs LIZ zemes vērtību līmenim, tai skaitā satiksmes infrastruktūra), jo ceļas LIZ vērtība;
3. Jaunajām ražošanas ēkām, kuras būvētas pēc 2000.gada (iepriekš nebija novērtētas).

Samazinājums:

45 pašvaldībās vērtību samazinājums **kompleksi:**

- a) NĪ tirgus cenu kritums zemēm (Liepājā, Daugavpilī un Preiļu novadā);
- b) Ražošanas ēkām nolietojuma pārrēķins (ēkām, kas būvētas līdz 2000.gadam samazinājums)
- c) apjoma mērvienības maiņa (samazinājums veciem, lieliem šķūņiem, noliktavām).

Komercobjektu NĪ grupa

Pieaugumi:

1. jauno projektu ēkās, kas būvētas pēc 2000.gada - Rīga, Pierīga, Jūrmala un citas republikas nozīmes pilsētas;
2. ēkās, kas būvētas līdz 2000.gadam – teritorijās, kur kāpis NĪ tirgus (pamatā Rīga, Pierīga, Valmiera, Jelgava, Ogre);
3. zemes vērtības pieaugums sakarā ar LIZ cenu kāpumu, “lētais” vērtību līmenis - dabas pamatnes, zaļās zonas, rekreācijas zemes.

Samazinājumi:

1. vecās ēkās, kas būvētas līdz 2000.gadam teritorijās, kur nav NĪ tirgus cenu kāpums, sakarā ar ēkas nolietojuma pārrēķinu