

## Nekustamā īpašuma tirgus cenu indeksa noteikšanas metodika

Nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņu tendences noteikšanai, Valsts zemes dienests izmanto **Laspeiresa cenu indeksu**, kas parāda cenu kāpumu/kritumu pārskata periodā salīdzinājumā ar bāzes periodu.

„Bāzes periods” – pagājušais laika periods, attiecībā pret kuru cenas tiek salīdzinātas.

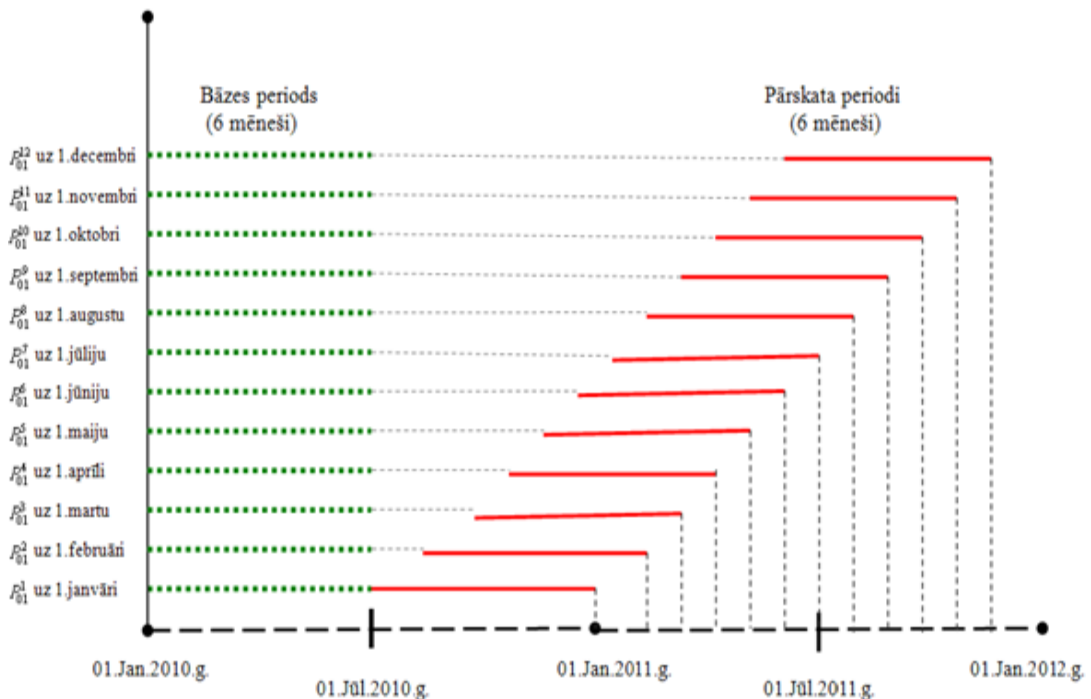
„Pārskata periods” – pašreizējais laika periods, par kuru tiek veikta analīze.

Lai būtu pietiekošs datu apjoms statistiskai analīzei, periodu garums ir 6 mēneši.

Bāzes periods visiem cenu indeksiem ir nemainīgs – attiecīgā gada, pret kuru tiek veikta analīze, pirmais pusgads (seši mēneši).

Pārskata periods ir pēdējie seši mēneši no analizējama mēneša 1.datuma.

Attēlā parādīti indeksa noteikšanas periodi, veicot analīzi 2011.gada nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņām attiecībā pret 2010.gada pirmo pusgadu.



Nekustamā īpašuma tirgus cenu izmaiņu indeksus aprēķina, izmantojot **Laspeiresa cenu indeksu** formulu:

$$P_{01}^j = \frac{\sum_i (p_1^i \times q_0^i)}{\sum_i (p_0^i \times q_0^i)}, \text{ kur}$$

$P_{01}$  – cenu indekss;

$j$  – mēnesis, kuram nosaka cenu indeksu ( $j=1..12$ );

$p_1^i$  – vidējā darījuma summa latos pārskata periodā  $i$ -tajā darījumu objektu grupā;

$p_0^i$  – vidējā darījuma summa latos bāzes periodā  $i$ -tajā darījumu objektu grupā;

$q_0^i$  – darījumu skaits bāzes periodā  $i$ -tajā darījumu objektu grupā;

$i$  – darījumu objektu grupa, kur ir darījumi gan bāzes, gan pārskata periodā.

Cenu indeksa noteikšanai nekustamā īpašuma tirgus datubāzē reģistrētos darījumus dala darījumu objektu grupās, ņemot vērā darījuma objekta sastāvu un objektu raksturojošos lielumus:

**1.grupa** - darījumi ar zemi, kur zemes platība ir mazāka vai vienāda ar 3000 m<sup>2</sup>;

**2.grupa** - darījumi ar zemi, kur zemes platība ir lielāka par 3000 m<sup>2</sup> un mazāka vai vienāda ar 30000 m<sup>2</sup>;

**3.grupa** - darījumi ar zemi, kur zemes platība ir lielāka par 30000 m<sup>2</sup> un mazāka vai vienāda ar 100000 m<sup>2</sup>;

**4.grupa** - darījumi ar zemes un būvju īpašumiem, kur zemes platība ir mazāka vai vienāda ar 3000 m<sup>2</sup> un kopējā visu būvju platība ir mazāka vai vienāda ar 500 m<sup>2</sup>;

**5.grupa** - darījumi ar zemes un būvju īpašumiem, kur zemes platība ir mazāka vai vienāda ar 3000 m<sup>2</sup> un kopējā visu būvju platība ir lielāka par 500 m<sup>2</sup> un mazāka vai vienāda ar 10000 m<sup>2</sup>;

**6.grupa** - darījumi ar zemes un būvju īpašumiem, kur zemes platība ir lielāka par 3000 m<sup>2</sup> un mazāka vai vienāda ar 30000 m<sup>2</sup> un kopējā visu būvju platība ir mazāka vai vienāda ar 500 m<sup>2</sup>;

**7.grupa** - darījumi ar zemes un būvju īpašumiem, kur zemes platība ir lielāka par 3000 m<sup>2</sup> un mazāka vai vienāda ar 30000 m<sup>2</sup> un kopējā visu būvju platība ir lielāka par 500 m<sup>2</sup> un mazāka vai vienāda ar 10000 m<sup>2</sup>;

**8.grupa** - darījumi ar zemes un būvju īpašumiem, kur zemes platība ir lielāka par 30000 m<sup>2</sup> un mazāka vai vienāda ar 100000 m<sup>2</sup> un kopējā visu būvju platība ir mazāka vai vienāda ar 500 m<sup>2</sup>;

**9.grupa** - darījumi ar zemes un būvju īpašumiem, kur zemes platība ir lielāka par 30000 m<sup>2</sup> un mazāka vai vienāda ar 100000 m<sup>2</sup> un kopējā visu būvju platība ir lielāka par 500 m<sup>2</sup> un mazāka vai vienāda ar 10000 m<sup>2</sup>;

**10.grupa** - darījumi ar dzīvokļu īpašumiem un citām telpām.

Nekustamā īpašuma tirgus cenu indeksa noteikšanas principi un dalījums īpašuma grupās noteikti [Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumos Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”](#).