



Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepcija



VALSTS ZEMES DIENESTS

Koncepcija

Mērķis

Izšķirties par kadastrālās vērtēšanas sistēmā pastāvošo problēmu labākajiem risinājumiem, **lai ar racionāli un sabalansēti ieguldītiem resursiem** panāktu kvalitatīvākas, nekustamā īpašuma tirgus vērtībām atbilstošākas un sabiedrībai izprotamas kadastrālās vērtības

Problēmas

- 1) Kadastrālās vērtības nereti ir neprecīzas un neatspoguļo īpašuma patieso vērtību un objekta stāvokli dabā
- 2) Sabiedrība neizprot un neakceptē kadastrālās vērtības, pieņemot izplatītus negatīvus viedokļus un aizspriedumus

Risināmie jautājumi

- 1. Vērtēšanas procesa pilnveidošana** – lai paplašinātu sabiedrības līdzdalību vērtēšanas procesā un nodrošinātu sabiedrībai pieejamu informāciju par vērtībām, kā arī uzsāktu pāreju uz vienotu īpašuma vērtēšanu, nodrošinot vērtību vieglāku salīdzināšanu ar nekustamā īpašuma tirgus informāciju

(vērtību aktualizācijas cikls – ne mazāk kā 2 gadi, precīzs bāzes izstrādes atskaites periods, nav vērtību prognozēšanas, kadastrālās vērtības nosaka 85% apmērā no vidējā tirgus līmeņa, plašāka pašvaldību un iedzīvotāju iesaiste)

- 2. Būvju datu ieguve un aktualizācija** – lai uzlabotu vērtību atbilstību situācijai dabā un būtu iespējas turpmāk pilnveidot vērtēšanas modeļus

(datu ieguve/aktualizācija uz deklarācijas pamata)

- 3. Zemes izmantošanas noteikšana** – lai nodrošinātu vienveidīgu šo datu piemērošanu vērtēšanā un salīdzināmu zemes vērtību noteikšanu

(zemes izmantošanu nosaka VZD)

- 4. Nomas maksu uzkrāšanas mehānisma izveidošana** – lai vērtību bāzes izstrādē nodrošinātu ieņēmumu kapitalizācijas metodes izmantošanu komerciāla rakstura un ražošanas īpašumu vērtēšanā

(nekustamā īpašuma vērtētāju, tirgotāju, pārvaldnieku iesaiste nomas informācijas iegūšanā – monitorings)

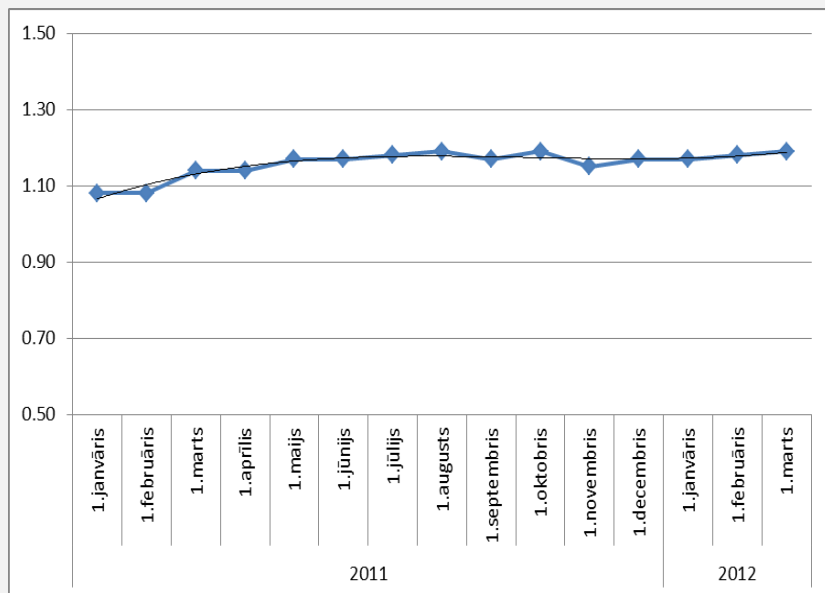


Kadastrālo vērtību bāze 2013.gadam



VALSTS ZEMES DIENESTS

Nekustamā īpašuma tirgus (1)



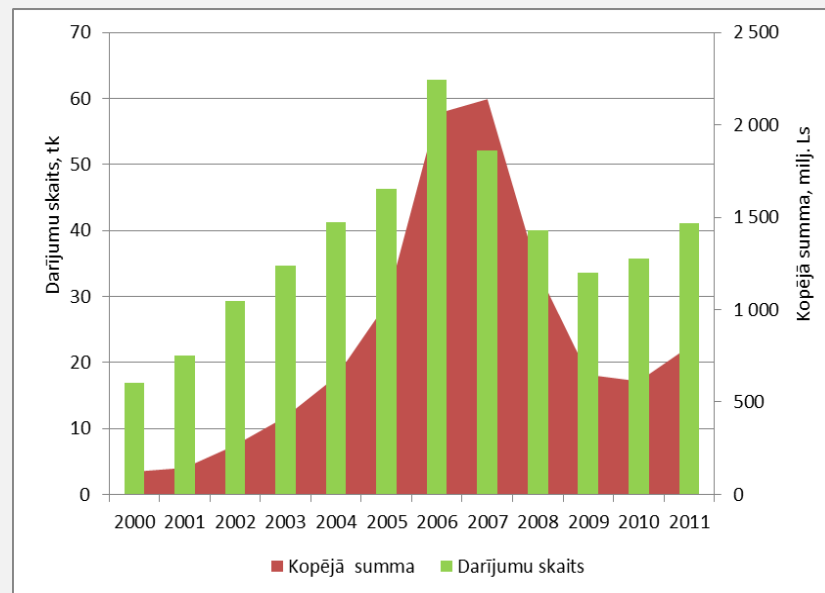
2011.gadā aktivitāte tirgū ir turpinājusi pieaugt un darījumu apjoms ir pārsniedzis jau 2008.gada līmeni.

Tomēr naudas apjoms, kas nonācis tirgū, ir ievērojami mazāks nekā 2008.gadā un salīdzinājumā ar 2009.gadu pieaudzis nedaudz.

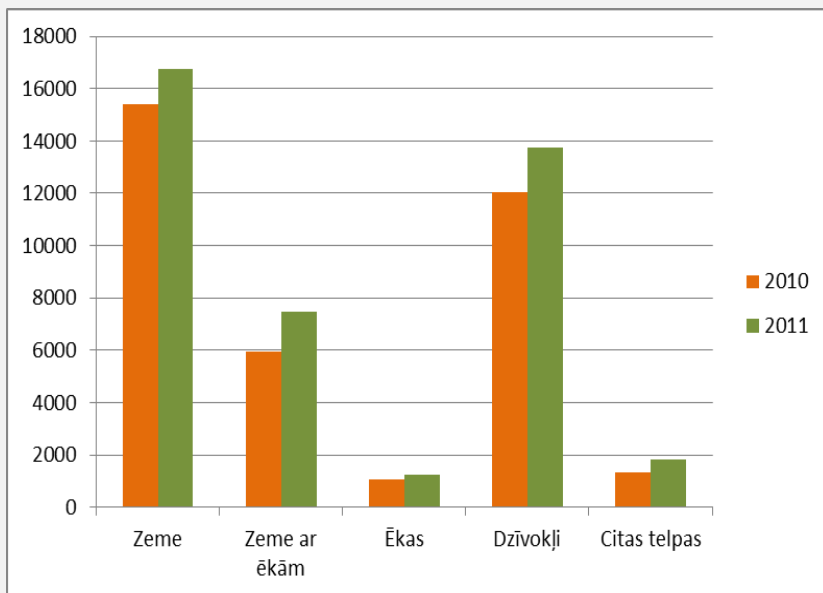
Cenu izmaiņu indeksi vidēji valstī uzrāda tirgus stabilizēšanos. Izteikts un globāls cenu kritums nav novērots.

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.



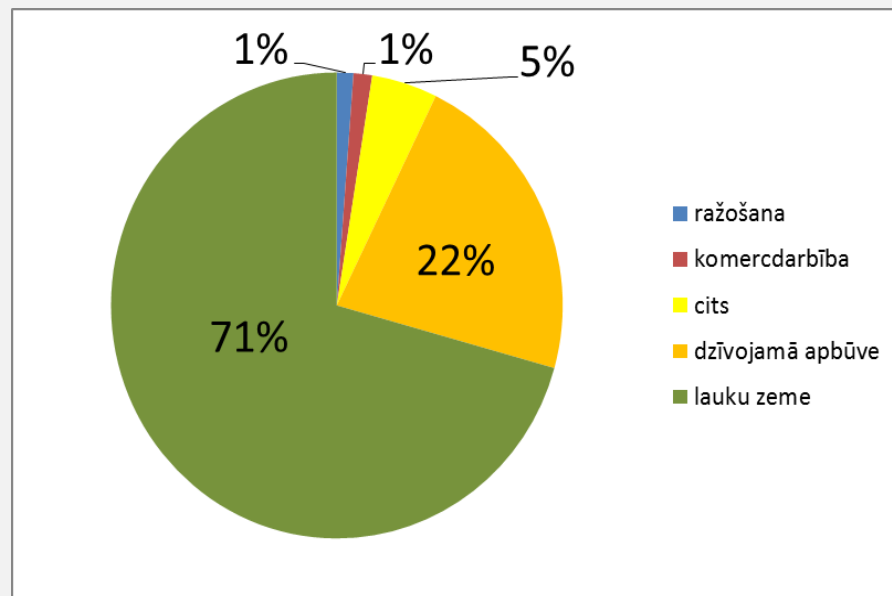
Nekustamā īpašuma tirgus (2)



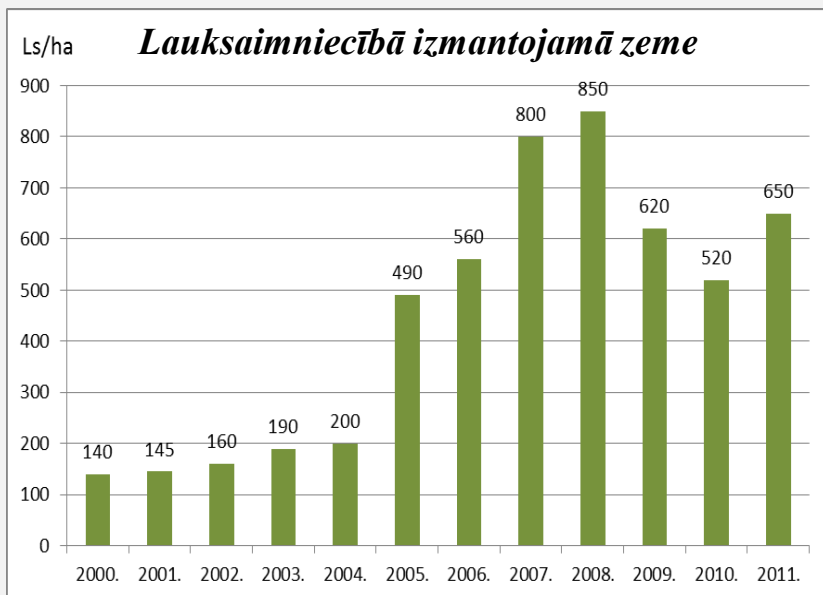
Neapbūvētas zemes darījumu skaita pieaugums 2011.gadā ir ar savrupmāju apbūvei paredzētām zemēm, tomēr vislielākais pieaugums, tāpat kā 2010.gadā, ir ar lauku zemēm – darījumi notiek gan ar lauksaimniecībā izmantojamām zemēm, gan ar mežiem (gan izstrādājamiem, gan jau izstrādātiem).

2011.gadā darījumu skaits ir pieaudzis visos segmentos (pēc darījuma objekta sastāva).

Tradicionāli vislielākais darījumu skaits ir ar neapbūvētu zemi un dzīvokļiem



Nekustamā īpašuma tirgus (3)

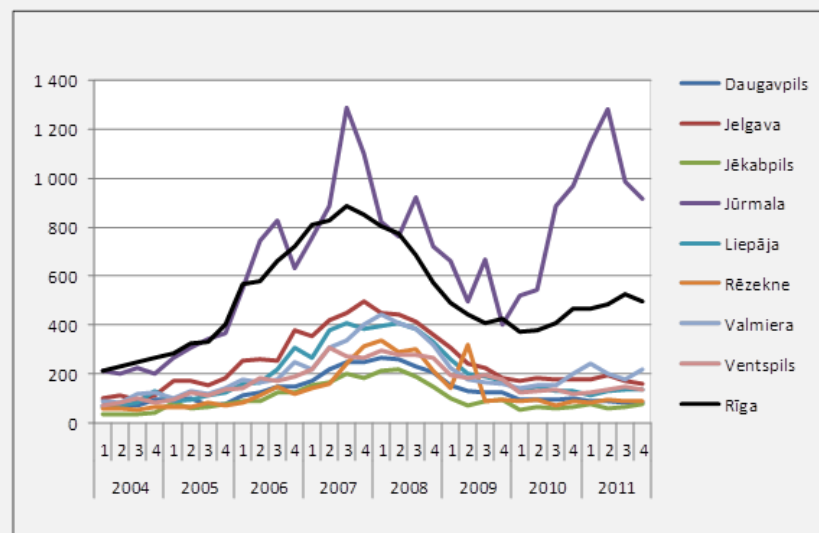


Cenu pieaugums novērots arī dzīvokļu tirgū. Tomēr to var attiecināt tikai uz Rīgas un Jūrmalas pilsētas centriem – kvalitatīviem dzīvokļiem, kurus galvenokārt pērk ārvalstnieki.

Turpretī sērijveida dzīvokļu segmentā Rīgas mikrorajonos cenu izmaiņas 2011.gadā praktiski nebija

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 15 - 25%



Izstrāde

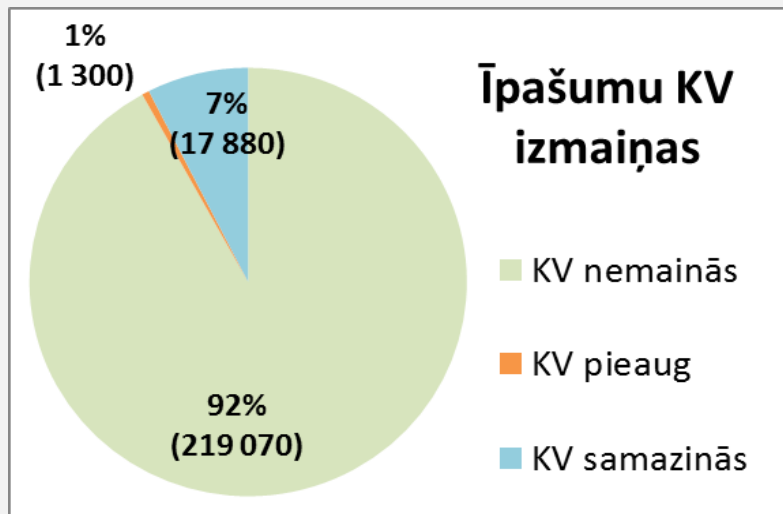
Izmantotā informācija

- NĪ darījumu informācija 2011.gads + 2012.gada janvāris
- Cenu indeksi pa teritoriju grupām
- 2011.gadā notikušo pirkumu darījumu 2012.gada kadastrālās vērtības un darījuma summas attiecību analīze (pa teritoriju grupām, vērtību zonām un īpašumu veidiem)
- Piedāvājuma cenas – izmaiņas, zemākie rādītāji
- Nomas informācija (valsts un pašvaldību)
- Informācija par būvniecības izmaksu izmaiņu indeksiem
- Dažādo lietošanas mērķu zemes vērtību savstarpējās sakarības
- Pašvaldību savstarpējai salīdzināšanai – pašvaldības sociālekonomiskās attīstības rādītāji
- Teritoriju plānojumi un to izmaiņas

Paveiktais

- Jauns rūpnieciskās ražošanas objektu apbūves zonējums – 1030 vērtību zonas (jaunas 247)
- Precizēti pārējie apbūves zonējumi – dzīvojamo māju apbūves zonējums un komercobjektu apbūves zonējums (precizētas robežas un tehniski izdalītas attiecīgi 10 un 84 vērtību zonas)
- Aktualizēta visu nekustamo īpašumu grupu vērtību bāzes rādītāji
- Izvērtētas inženierbuvju bāzes vērtības – saglabātas 2012.gada līmenī

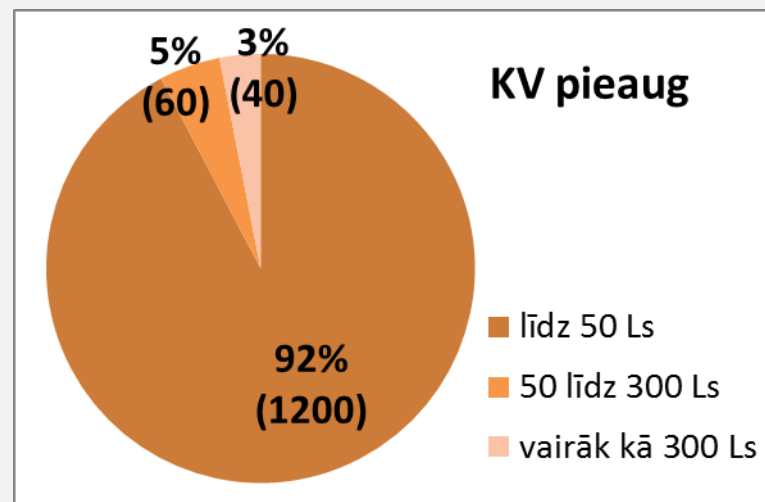
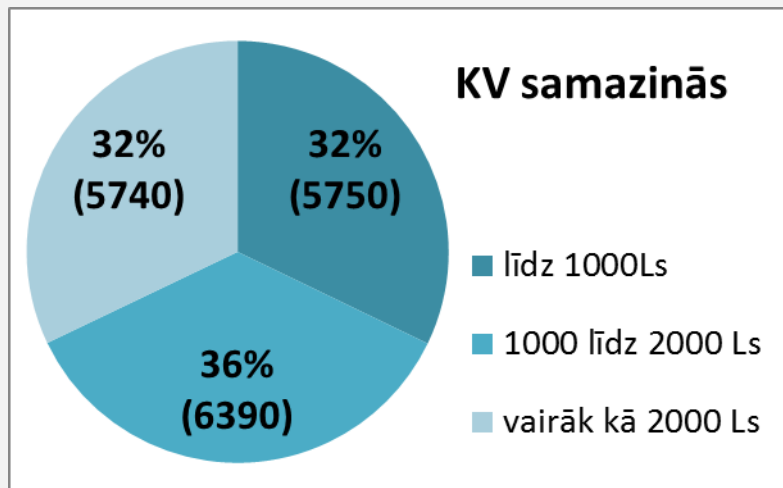
Dzīvojamā apbūve



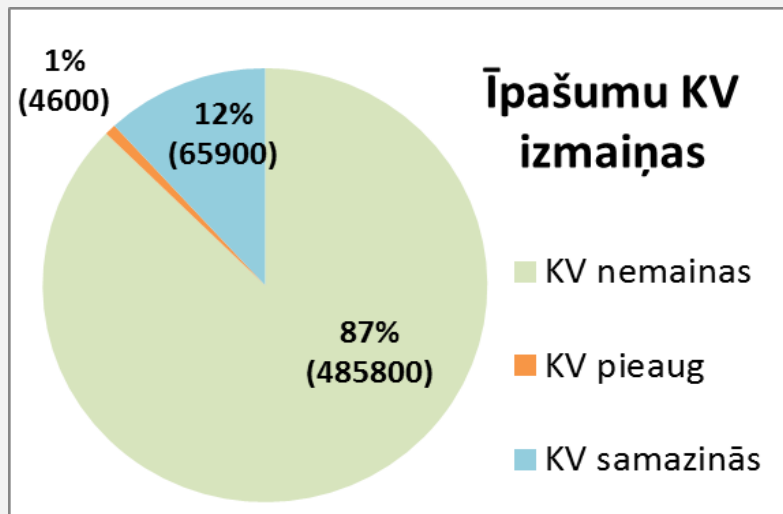
Vērtību bāze

Zeme – bāzes vērtības samazināsies 3% zonā.
Vidējais samazinājums 15%

Ēkas – bāzes vērtību samazinājums atsevišķās zonās (8) – vidējais samazinājums 15%.

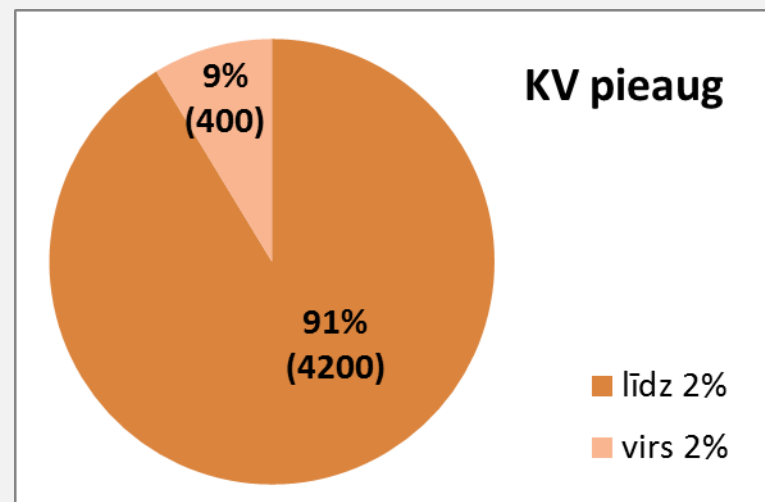
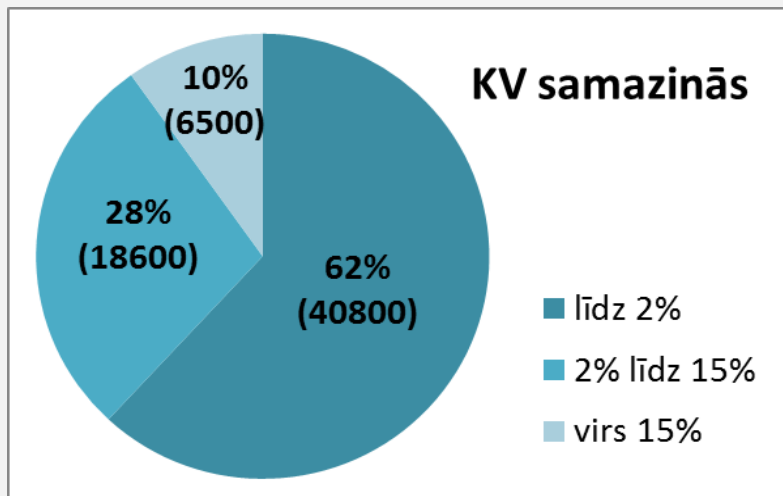


Dzīvokļi

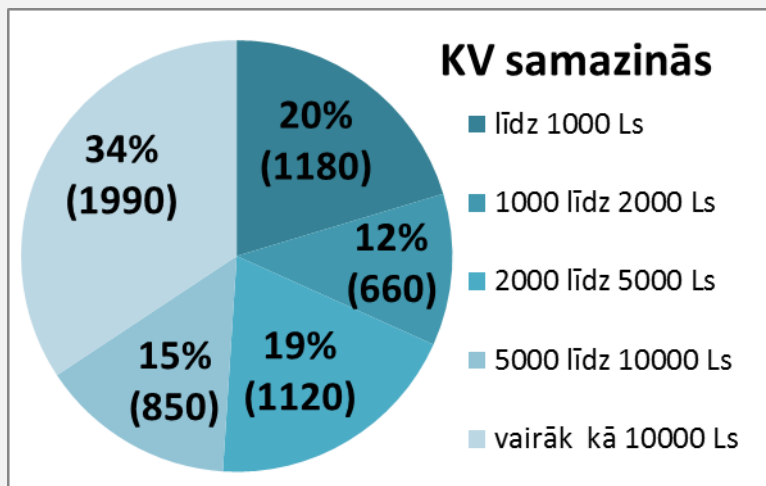
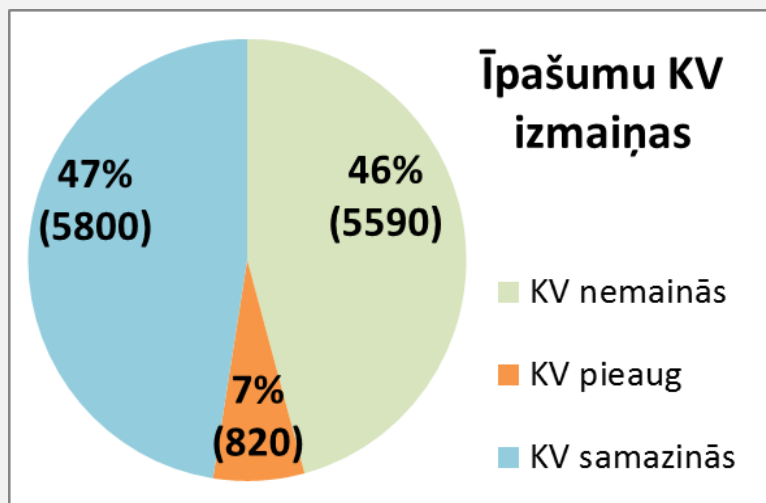


Vērtību bāze

Telpu grupa - bāzes vērtības samazināsies 3% zonu. Vidējais samazinājums 15%



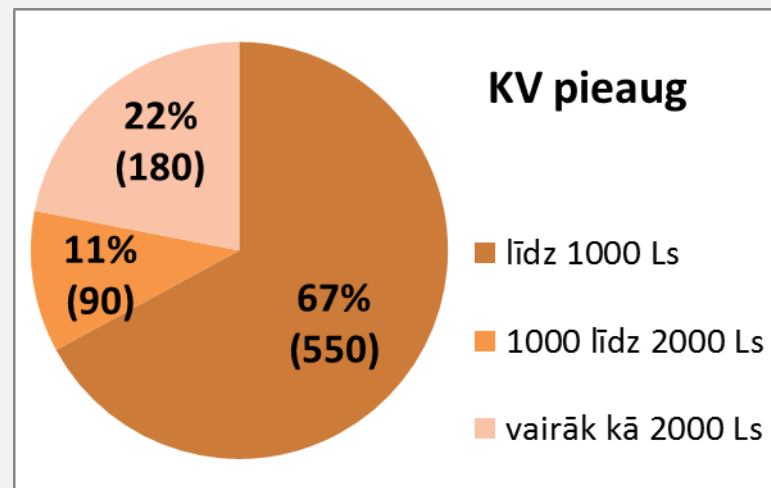
Ražošanas apbūve



Vērtību bāze

Zeme – bāzes vērtības samazināsies 25% zonā. Atsevišķās zonās ir arī neliels vērtību pieaugums.

Ēkas – bāzes vērtību samazinājums 8% zonās. Neliels pieaugums atsevišķās zonās. Samazināts ražošanas ēku standartapjoms.

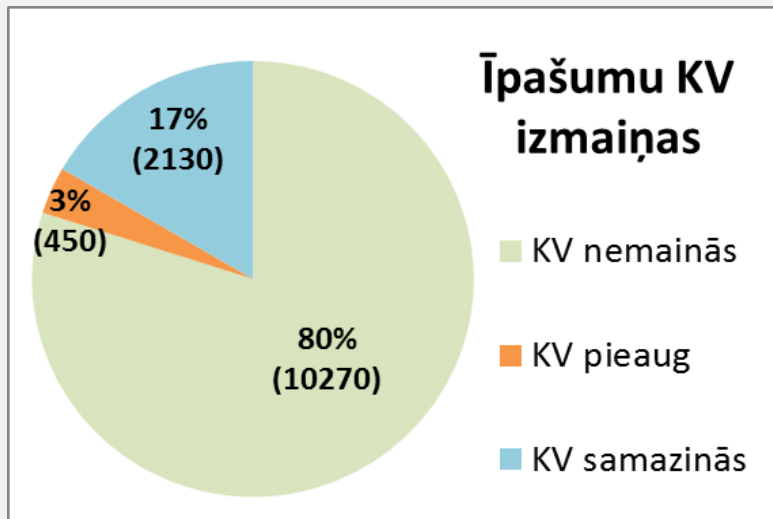


Objektu kadastrālās vērtības

Samazinājums vairāk kā 10000Ls (vienlaicīgi samazinājums virs 15%) ~ 1000 īpašumu valstī

Pieaugums vairāk kā 2000Ls (vienlaicīgi pieaugums virs 15%) ~ 50 īpašumu valstī

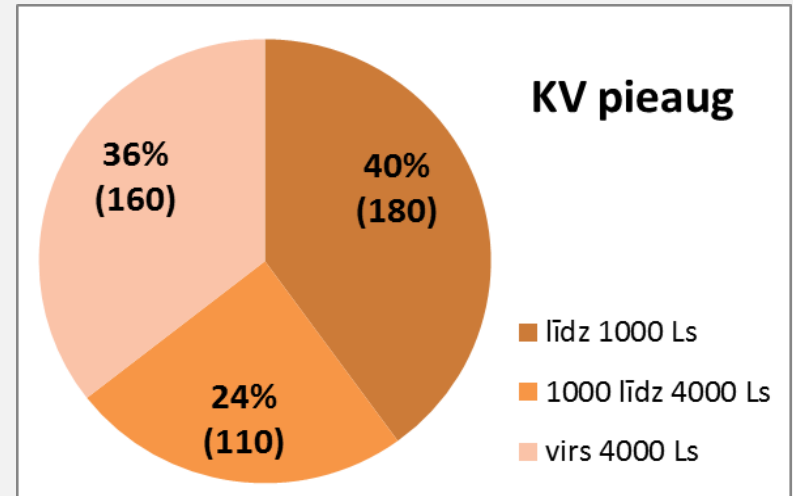
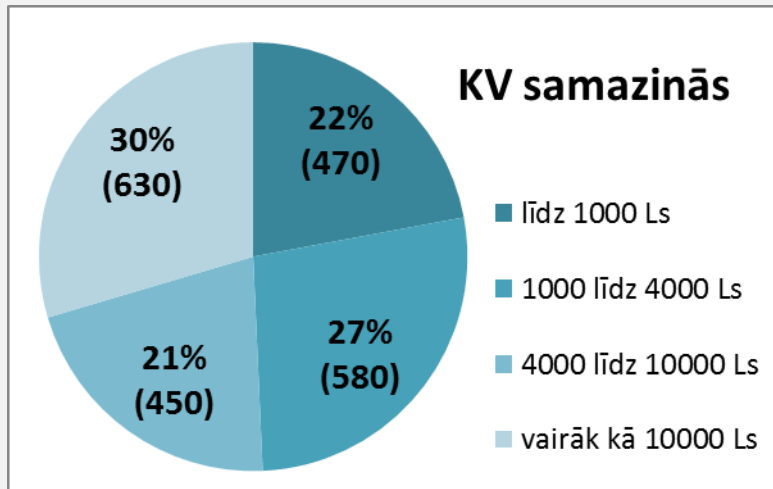
Komercapbūve



Vērtību bāze

Zeme – bāzes vērtības samazināsies 3% zonā. Vidējais samazinājums 15%. Atsevišķās zonās ir arī vērtību pieaugums.

Ēkas – bāzes vērtību samazinājums 2% zonās. Neliels pieaugums atsevišķās zonās.



Lauku zeme

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

- Lauksaimniecībā izmantojamās zemju kadastrālās vērtības ir vidēji par 25-30% zemākas nekā nekustamā īpašuma tirgus darījuma cenas
- Konceptijas projekts paredz noteikt kadastrālo vērtību vidējā līmeņa atbilstību 85%
- Lauksaimniecībā izmantojamās zemes bāzes vērtības paaugstinātas par ~ 10%

Objektu kadastrālās vērtības

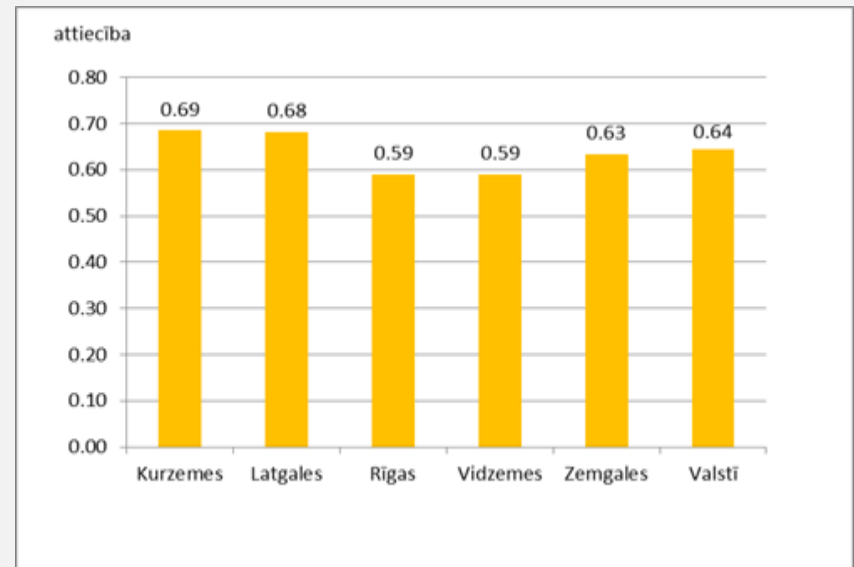
Bāzes vērtības paaugstināšana par 10% tieši proporcionāli var nepalielināt zemes kadastrālo vērtību, jo tās izmaiņas papildus ietekmēs:

- individuālās apbūves zemes bāzes vērtība
- meža zemes bāzes vērtība

Meža zeme

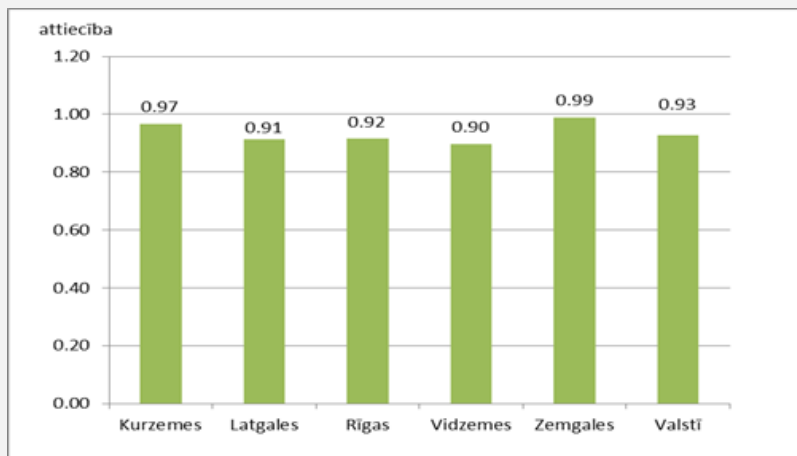
- Kokmateriālu iepirkuma cenas ir cēlušās, bet tīrais ienākums no galvenās cirtes nepalielinās, jo ir pieauguši apsaimniekošanas izdevumi
- Meža zemes bāzes vērtības nemainās

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme

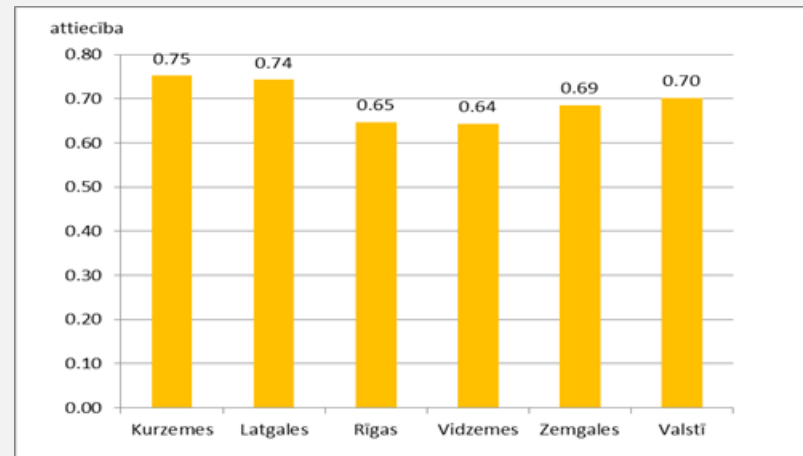


Atbilstība cenām

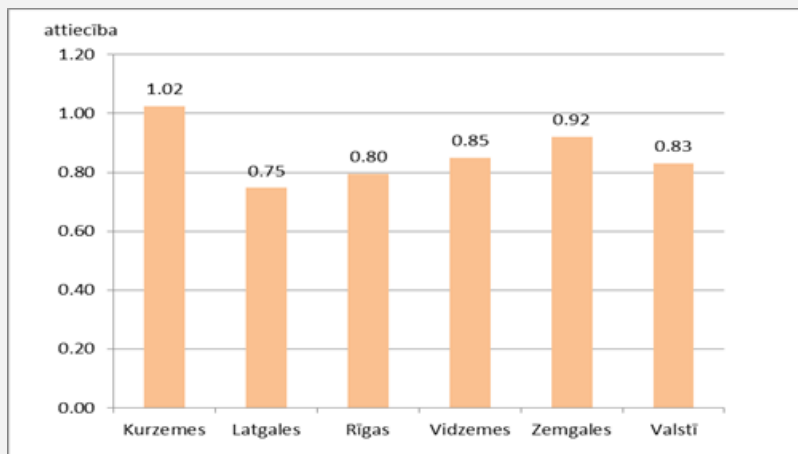
Dzīvokļi



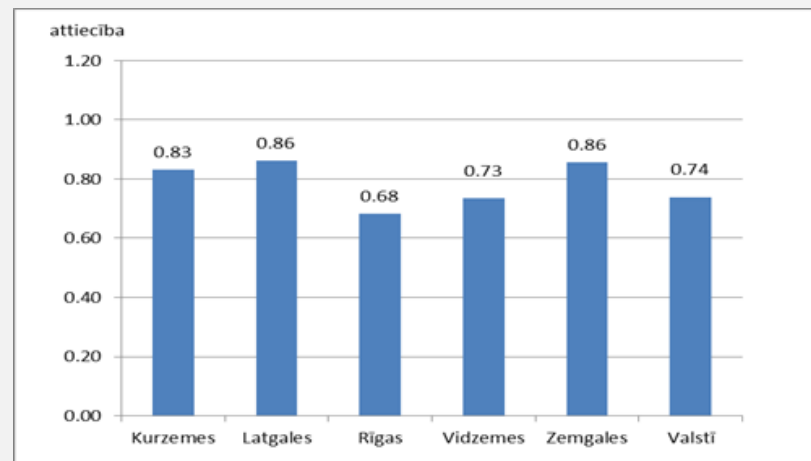
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme



Neapbūvētas individuālo māju apbūves zemes



Individuālās apbūves zemes ar ēkām



2013.gada prognozētās kadastrālās vērtības attiecība pret 2011.gada darījuma summām.
Ja vērtību attiecība lielāka par 1.00 – kadastrālā vērtība augstāka par darījuma summu,
ja zemāka par 1.00 – kadastrālā vērtība zemāka par darījuma summu



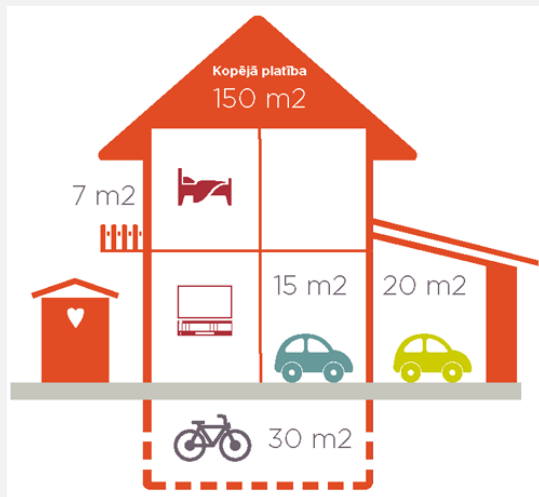
Kadastrālās vērtības aprēķins



VALSTS ZEMES DIENESTS

Izmaiņas vērtības aprēķinā (1)

Savrupmājām



Kadastrālās vērtības aprēķinā izmanto:

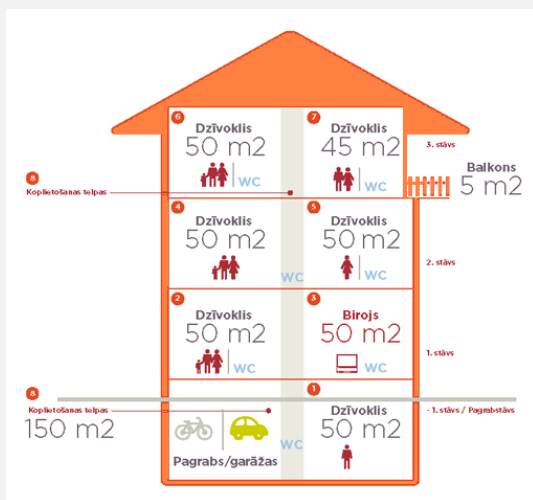
- ✓ ēkas platības sadalījumu (iekštelpas, ārtelpas, palīgtelpas)
ārtelpu platībai vērtība - 70%, pagrabstāvam - 40%,
kopplatībā ietilpstošai šķūņa platībai - 70%,
garāžas un kūts platībām - 40%
- ✓ ēkas labiekārtojumus (elektrība un kanalizācija)
nav elektrības - 40%
ir elektrība, bet nav kanalizācijas - 20%

Daudzdzīvokļu mājām

Kadastrālo vērtību aprēķina, summējot visu ēkā esošo telpu grupu kadastrālās vērtības

Telpu grupas:

- ✓ vērtē pēc to izmantošanas (dzīvoklis, birojs, veikals, koplietošanas, garāžas)
- ✓ ja atrodas koka mājā -20%
- ✓ koplietošanas, pagraba, garāžas platībām - 70%
- ✓ ja **dzīvoklis** atrodas pagrabstāvā - 40%, 1.stāvā - 10%
- ✓ ja **dzīvoklim** nav kanalizācijas un sanmezgla - 40%
nav kanalizācijas vai sanmezgla - 20%



Izmaiņas vērtības aprēķinā (2)



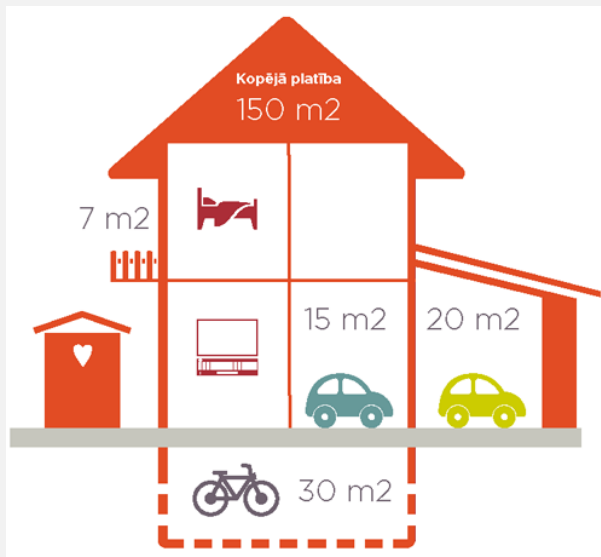
Labiekārtota ēka:

- bez ārtelpām un palīgtelpām
- bez nolietojuma

Pieņemtā bāzes vērtība 160 Ls/m²

Kadastrālā vērtība =

$$160 \text{ Ls/m}^2 \times 150 \text{ m}^2 = 24\,000 \text{ Ls jeb } 160 \text{ Ls/m}^2$$



Ēka:

- ar elektrību
- bez kanalizācijas
- ar nolietojumu 30% (koeficients 0.85)

Pieņemtā bāzes vērtība 160 Ls/m²

Kadastrālā vērtība =

$$160 \text{ Ls/m}^2 \times (78 + 0.3 \times 27 + 0.6 \times 45) \text{ m}^2 \times 0.8 \times 0.85 =$$

$$12\,305 \text{ Ls jeb } 82 \text{ Ls/m}^2$$

Izmaiņas vērtības aprēķinā (3)

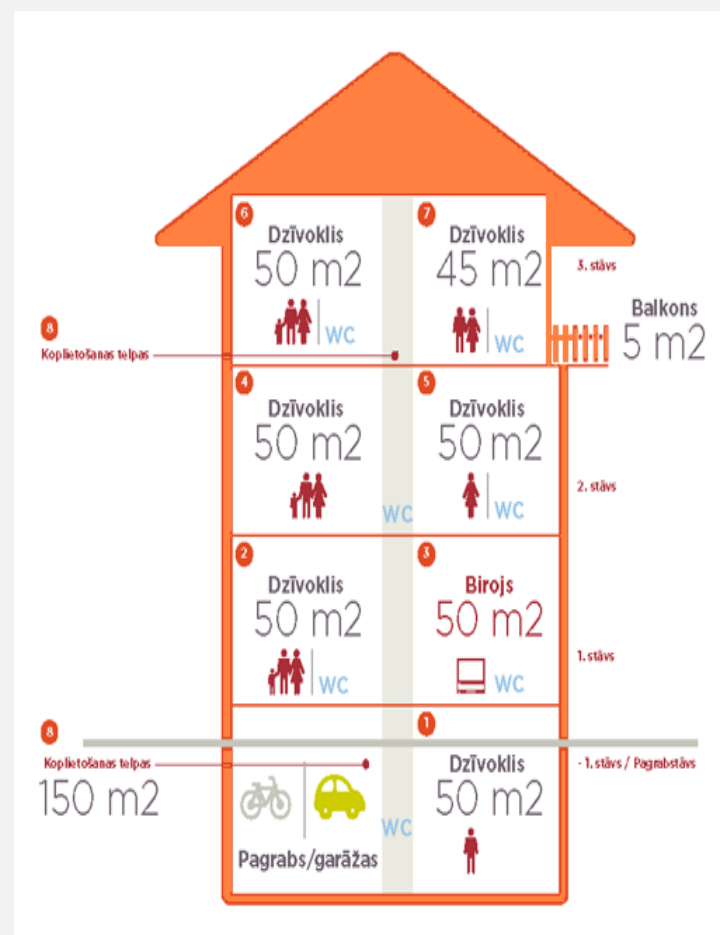
Zemes vienības kadastrālā vērtība **6000 Ls**

Dzīvokļa , koplietošanas telpu bāzes vērtība **160 Ls/m²**

Biroja bāzes vērtība **180 Ls/m²**

Ēkas nolietojums **30% (koeficients 0.85)**

Katra dzīvokļa/biroja koptīpašuma domājamā daļa **50/500**



Telpu kadastrālo vērtību aprēķins

1	160 Ls/m ² x 50 m ² x 0.6 (pagrabs) x 0.6 (nav WC un kanalizācija) x 0.85 (nolietojums 30%)	2 448 Ls
Pagrabstāvā esošā dzīvokļa īpašuma kadastrālā vērtība aprēķināta, summējot telpas - dzīvokļa kadastrālo vērtību ar domājamās daļas vērtību koplietošanas telpām un domājamās daļas vērtību zemes vienībai. Līdz ar to dzīvokļa īpašuma kadastrālā vērtība aprēķināta: Ls 2 448 +(Ls 6 120 x 50/500) + (Ls 6 000 x 50/500) = Ls 3 660		
2	160 Ls/m ² x 50 m ² x 0.9 (pirmais stāvs) x 0.85 (nolietojums 30%)	6 120 Ls
3	180 Ls/m ² x 50 m ² x 0.85 (nolietojums 30%)	7 650 Ls
4	160 Ls/m ² x 50 m ² x 0.8 (nav WC) x 0.85 (nolietojums 30%)	5 440 Ls
5	160 Ls/m ² x 50 m ² x 0.85 (nolietojums 30%)	6 800 Ls
6	160 Ls/m ² x 50 m ² x 0.85 (nolietojums 30%)	6 800 Ls
7	160 Ls/m ² x (45 m ² + 0.3 x 5 m ² (balkons)) x 0.85 (nolietojums 30%)	6 324 Ls
8	160 Ls/m ² x 150 m ² x 0.3 (koplietošanas telpas) x 0.85 (nolietojums 30%)	6 120 Ls

Aktuālie jautājumi

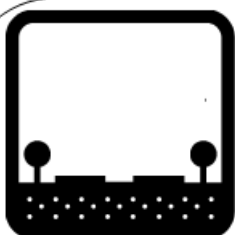
Kaimiņos esošas savrupmājas – celtniecības gads, lielums un konstruktīvais risinājums vienāds



Nopostīta savrupmāja



Ko cilvēks (nodokļu maksātājs) **redz?**



Dati Kadastrā reģistrēti **būvniecības sākumā**, ēka ekspluatācijā nav nodota



Dati Kadastrā reģistrēti **būvniecības laikā**, ēka ekspluatācijā nav nodota



Dati Kadastrā reģistrēti **pēc būvniecības pabeigšanas**, ēka nodota ekspluatācijā



Dati Kadastrā pēc nelaimes gadījuma **nav aktualizēti**

Ko cilvēks (nodokļu maksātājs) **nezina?**

Fiziskais Nolietojums (%)	Korekcijas koeficients
0	1.00
5; 10	0.95
15; 20	0.90
25; 30	0.85
35; 40	0.75
45; 50	0.65
55; 60	0.50
65; 70	0.30
75; 80	0.10
85; 90; 95; 100	0.00