

Kadastrālo vērtību izmaiņas Alūksnes novadā 2014. gadā

(1 pilsēta 15 pagasti)

Valsts zemes dienests (VZD) ik gadu veic masveida nekustamo īpašumu (NĪ) vērtēšanu, nosakot NĪ kadastrālo vērtību.

Kadastrālo vērtību aprēķina pēc normatīvajos aktos noteiktajām formulām, ņemot vērā konkrētā īpašuma atrašanās vietā noteiktās zemes un būvju bāzes vērtības (atbilstoši īpašuma izmantošanas veidam) un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (Kadastra informācijas sistēmā) fiksētos vērtējamo objektu (zemes vienību un būvju) raksturojošos datus. Vērtēšanā iegūtās kadastrālās vērtības tiek izmantotas NĪ nodokļa aprēķināšanai, tāpēc tās ir svarīgas ikvienam zemes, būves vai dzīvokļa īpašniekam.

VZD ir sagatavojis pārskatu par kadastrālo vērtību izmaiņām novadā 2014. gadā, ko ietekmējušas nekustamā īpašuma tirgus tendences un citi vērtību noteicošie faktori. VZD rīcībā ir plaša NĪ tirgus datu bāze, kurā ir uzkrāta informācija par vairāk nekā 550 tūkstošiem darījumu. Nosakot bāzes vērtības 2014. gadam, tika izmantoti 2011. un 2012. gadā valstī notikušie (vairāk nekā 87 tūkstoši) darījumi.

Alūksnes novadā minētajā periodā aktīvākais bija zemes tirgus. No kopumā reģistrētajiem gandrīz 1000 darījumiem, vairāk nekā 800 darījumi bija ar lauksaimniecības zemi, un tās cenas visos novada pagastos turpina uzrādīt vērtību pieaugumu. Pārējos NĪ tirgus segmentos aktivitāte nebija tik liela – reģistrēti vairāk nekā 300 darījumi, kuros pārdota zeme kopā ar ēkām, un nedaudz vairāk kā 100 darījumi ar dzīvokļiem. Darījumi neuzrāda izteiktas cenu izmaiņas, līdz ar to bāzes vērtības novadā būtiski nemainīsies.

2014. gadā būtiskākās izmaiņas zemes bāzes vērtībās būs lauksaimniecības zemei novada pagastos. Savrupmājām izmaiņas būs tikai Jaunalūksnes pagasta *Kolbergī*, bet komercdarbības zemei gan Alūksnes pilsētā, gan atsevišķos pagastos.

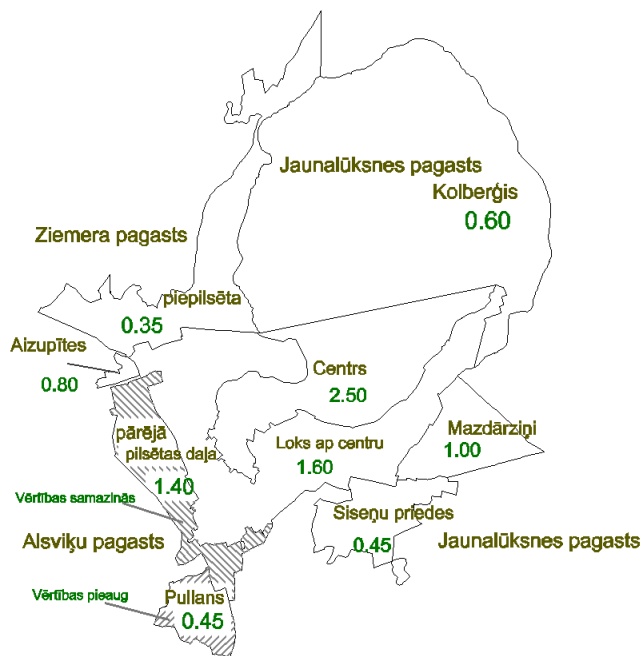
Pamatojoties uz notikušajiem darījumiem ar **lauksaimniecības zemi**, trijos pagastos (*Jaunlaicenes, Zeltiņu, Ziemeru*) bāzes vērtība lauksaimniecībā izmantojamai zemei pieaugs vidēji par 30%, pārējos par 12%. Vidējas kvalitātes zemes bāzes vērtība novadā 2014. gadā aplūkojama šajā tabulā:

	Zemes bāzes vērtība 2013. gadā Ls/ha	Zemes bāzes vērtība 2014. gadā Ls/ha
Alsviķu pagasts	230	270
Annas pagasts	230	270
Ilzenes pagasts	270	320
Jaunalūksnes pagasts	230	270
Jaunannas pagasts	270	320
Jaunlaicenes pagasts	230	320
Kalnecmpju pagasts	230	270
Liepnas pagasts	230	270
Malienas pagasts	270	320
Mārupes pagasts	270	320
Mārkalnes pagasts	230	270
Pededzes pagasts	230	270
Veclaicenes pagasts	230	270
Zeltiņu pagasts	230	320
Ziemeru pagasts	230	320

Kommercdarbības īpašumu grupai izstrādāts jauns vērtību zonējums, jo spēkā esošais bija apstiprināts 2009. gadā ekonomiskās krīzes sākumposmā. Jaunajā vērtību zonējumā izdalītas piecas jaunas zonas – *Alsviķu, Ziemeru pagastiem* izdalīti pagastu aktīvākie centri un piepilsētas teritorijas. *Alūksnes pilsētā* no pilsētas apbūves nodalīta komercdarbībai mazāk piemērotās un neapgūtās teritorijas.

Alūksnes pilsētas jaunajā vērtību zonā, *Pārējā pilsētas daļā*, zemei bāzes vērtība samazināsies no 1.60 Ls/m² uz 1.40 Ls/m² par vērtēšanai noteikto standarta zemes gabalu. Savukārt *Alūksnes pilsētas centrā*, pamatojoties uz tirgus darījumiem un vispārējo ēku vērtību līmeni, komercdarbības **ēkām** bāzes vērtība palielināsies no 50 Ls/m² uz 60 Ls/m².

2014. gadā, ievērojot vispārējo zemes vērtību līmeni, neliels (0.05 – 0.10 Ls/m² apmērā) bāzes vērtību pieaugums būs komercdarbības zemei arī Alsviķu pagasta *Pullanā* un *Strautiņos*. Ziemeļu pagasta *piepilsētā* saglabāsies spēkā esošā bāzes vērtība (0.35 Ls/m²), bet komercdarbībai mazāk pievilcīgajā lauku teritorijā bāzes vērtība samazināsies no 0.35 Ls/m² uz 0.25 Ls/m².



Alūksnes pilsētas un piepilsētas komercdarbības vērtību zonas 2014. gadam, bāzes vērtības Ls/m², iesvītrots zemes vērtību pieaugums vai samazinājums salīdzinājumā ar 2013. gadu

Dzīvojamajiem īpašumiem bāzes vērtību izmaiņas būs tikai Jaunalūksnes pagasta *Kolbergī*. Pamatojoties uz šajā teritorijā notikušajiem darījumiem ar savrupmājām un ēku vērtību līmeni piepilsētas zonā, bāzes vērtība savrupmājām pieaugs no 50 Ls/m² uz 60 Ls/m².

Bāzes vērtību izmaiņas nebūs **ražošanas objektiem**.

Kadastrālo vērtību kopsummas Alūksnes novadā kopumā zemei pieaugušas par 6%, savukārt ēkām par 1%.

Pārskatā norādītās bāzes vērtības ir atspoguļotas latos, bet no 2014. gada 1. janvāra tās atbilstoši Latvijas Bankas valūtas kursam būs pieejamas eiro, tāpat kā īpašumu kadastrālās vērtības.

Kaut arī kādā teritorijā vai īpašumu grupā bāzes vērtības nav mainījušās, tomēr kadastrālās vērtības var mainīties, ja notikušas izmaiņas objektu datos (piemēram, pašvaldība mainījusi zemes lietošanas mērķi, reģistrēti jauni apgrūtinājumi). Ja Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie dati neatbilst īpašuma patiesajam stāvoklim dabā, tad īpašnieku pienākums ir ierosināt datu aktualizāciju, ko paredz Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 13. pants.

Informāciju par Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem objekta datiem un prognozēto kadastrālo vērtību var uzzināt datu publicēšanas portālā www.kadastrs.lv.

Plašāku informāciju par kadastrālo vērtēšanu var lasīt specializētajā mājas lapā www.kadastralavertiba.lv, kā arī informatīvajā bukletā „Īpašuma kadastrālā vērtība”, kas pieejams VZD klientu apkalpošanas centros visā Latvijā.