

Kadastrālo vērtību izmaiņas Dundagas novadā 2014. gadā

(Dundagas un Kolkas pagasts)

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.

Dundagas novadā minētajā periodā reģistrēti gandrīz 200 darījumi ar zemi, vairāk nekā 20 darījumi ar dzīvokļiem un gandrīz 50 darījumi, kur zeme pārdota kopā ar ēkām.

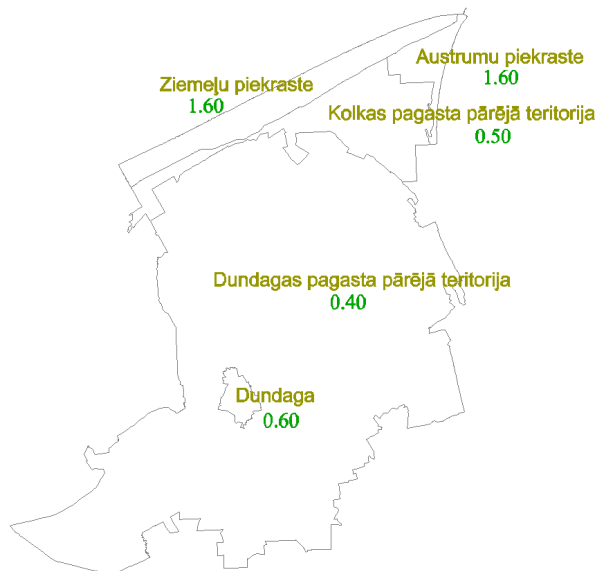
2014. gadā būtiskākās izmaiņas zemes bāzes vērtībās būs lauksaimniecības zemei. Komerccarbības zemei izmaiņas būs tikai Kolkas pagastā.

Kadastrālās vērtības **lauksaimniecības zemei** reģionā vidēji sastāda tikai 60% no tirgus darījumu cenām. Pamatojoties uz notikušajiem darījumiem gan novadā, gan valstī kopumā, bāzes vērtība lauksaimniecībā izmantojamai zemei pieaugs par 15%. Vidējas kvalitātes zemes bāzes vērtība 2014. gadā Dundagas pagastā būs 420 Ls/ha, līdzšinējās 360 Ls/ha vietā, savukārt Kolkas pagastā 405 Ls/ha, līdzšinējās 340 Ls/ha vietā.

Kaut arī **dzīvojamo īpašumu** tirgus novadā bija aktīvs, tomēr izmaiņas zemes un ēku bāzes vērtībās 2014. gadā nebūs, jo notikušie darījumi apliecina, ka tās noteiktas atbilstoši tirgus situācijai. Tāpat izmaiņas bāzes vērtībās nebūs **ražošanas objektiem**.

Nelielas izmaiņas sagaidāmas **komercdarbības īpašumiem**. Komerccarbības nekustamo īpašumu grupai izstrādāts jauns vērtību zonējums, jo spēkā esošais bija apstiprināts 2009. gadā ekonomiskās krīzes sākumposmā. Dundagas novadā, nodalot komercdarbības apbūvei piemērotās, ar augstāku vērtību līmeni teritorijas no pārējās pagastu teritorijas, izveidotas divas jaunas vērtību zonas Kolkas pagastā - *Austrumu* un *Ziemeļu piekraste*. Šajās teritorijās komercdarbības **zemei** saglabāsies spēkā esošā bāzes vērtība (1.60 Ls/m^2), taču *Kolkas pagasta pārējā teritorijā*, kas mazāk pievilcīga komercdarbībai, tā samazināsies no 1.60 Ls/m^2 uz 0.50 Ls/m^2 .

Ievērojot vispārējo dzīvojamo īpašumu vērtību līmeni, abās jaunizveidotajās zonās *Austrumu* un *Ziemeļu piekraste* komercdarbības **ēkām** bāzes vērtība pieaugs no 40 Ls/m^2 uz 50 Ls/m^2 , taču izmaiņas skars nelielu objektu skaitu (4 komercdarbības objekti).



Dundagas novada komercdarbības objektu apbūves vērtību zonas 2014. gadam, zemes bāzes vērtības Ls/m²

Kadastrālo vērtību kopsummas Dundagas novadā kopumā zemei pieaugušas par 5%, savukārt ēkām praktiski nemainās (izmaiņas 0.5% apmērā).

Pārskatā norādītas 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.