

## Kadastrālo vērtību izmaiņas Madonas novadā 2014. gadā (1 pilsēta 14 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.

**Madonas novadā** minētajā periodā visaktīvākais bija zemes tirgus. No kopumā reģistrētajiem gandrīz 800 darījumiem, vairāk kā 600 darījumi bija ar lauku zemi, un tās cenas visos novada pagastos turpina uzrādīt vērtību pieaugumu. Pārējos NĪ tirgus segmentos aktivitāte nebija tik liela – reģistrēti vairāk kā 300 darījumi, kuros pārdota zeme kopā ar ēkām, un gandrīz 200 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 visos novada pagastos. Komerccarbības īpašumiem vērtību izmaiņās būs Madonas pilsētā un atsevišķos lauku pagastos.

Pamatojoties uz notikušajiem darījumiem ar **lauksaimniecības zemi**, bāzes vērtība lauksaimniecībā izmantojamai zemei daļai novadu pagastu (piemēram, Barkavas, Dzelzavas) pieaugs vidēji par 30%, bet citiem (piemēram, Aronas, Bērzaunes) vidēji par 15%. Vidējas kvalitātes lauksaimniecībā izmantojamas zemes bāzes vērtība novadā 2014. gadā aplūkojama šajā tabulā:

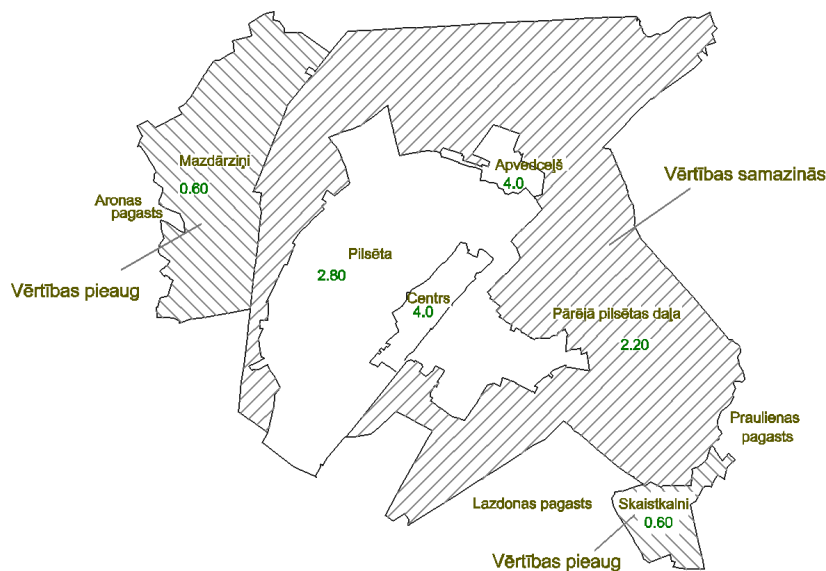
	Zemes bāzes vērtība 2013. gadā Ls/ha	Zemes bāzes vērtība 2014. gadā Ls/ha
Aronas pagasts	270	320
Barkavas pagasts	270	370
Bērzaunes pagasts	270	320
Dzelzavas pagasts	270	370
Kalsnavas pagasts	270	370
Lazdonas pagasts	270	370
Liezēres pagasts	230	320
Ļaudonas pagasts	270	320
Mārcienas pagasts	270	320
Mētrienas pagasts	270	320
Ošupes pagasts	270	320
Praulienas pagasts	270	370
Sarkaņu pagasts	270	370
Vestienas pagasts	230	320

**Komerccarbības īpašumu** grupai izstrādāts jauns vērtību zonējums, jo spēkā esošais bija apstiprināts 2009. gadā ekonomiskās krīzes sākumposmā. Jaunajā vērtību zonējumā izdalītas astoņas jaunas zonas – *Aronas, Lazdonas, Praulienas, Dzelzavas, Sarkaņu pagastiem* izdalīti pagastu centri, piepilsētu teritorijas. *Madonas pilsētā* no dzīvojamās apbūves nodalīta komerccarbībai mazāk piemērotās un neapgūtās teritorijas.

**Madonā** no jauna izdalītajā *Pārējā pilsētas daļā*, izvērtējot tirgus darījumu informāciju, komerccarbības **zemei** bāzes vērtība samazināsies no 2.80 Ls/m<sup>2</sup> uz 2.20 Ls/m<sup>2</sup> par vērtēšanai

noteikto standarta gabalu, **telpām** no 100 Ls/m<sup>2</sup> uz 70 Ls/m<sup>2</sup>. Izmaiņas būs arī *Pilsētas* teritorijā, kurā izvērtējot dzīvokļa darījumu cenas un komercdarbības tuvāko gadu attīstības perspektīvas, komercdarbības telpām bāzes vērtība samazināsies par 10 Ls/m<sup>2</sup>. Savukārt, komercdarbības aktīvajā *Apvedceļā (Maxima teritorija)*, bāzes vērtība komercdarbības **ēkām** palielināsies no 65 Ls/m<sup>2</sup> uz 70 Ls/m<sup>2</sup>.

**Piepilsētas zonās** Praulienas pagasta *Skaiskalnos* un Aronas pagasta *Mazdārziņos*, bāzes vērtība komercdarbības **zemei** pieaugs, atbilstoši vispārējam vērtību līmenim, no 0.50 Ls/m<sup>2</sup> uz 0.60 Ls/m<sup>2</sup>.



Madonas pilsētas un piepilsētas komercdarbības vērtību zonas 2014. gadam, bāzes vērtības Ls/m<sup>2</sup>, iesvītrots zemes vērtību pieaugums vai samazinājums salīdzinājumā ar 2013. gadu

Izdalītajās pagastu centra zonās – *Kusā, Dzelzavā, Lazdonā, Praulienā, Biksērē*, saglabāsies spēkā esošās bāzes vērtības, bet šo pagastu pārējās teritorijās, kuras komercdarbībai ir mazāk pievilcīgas, zemei vērtība samazināsies par 0.05 Ls/m<sup>2</sup>.

Bāzes vērtību izmaiņas nebūs **dzīvojamajiem īpašumiem un ražošanas objektiem**.

**Kadastrālo vērtību kopsummas** Madonas novadā kopumā zemei pieaugušas par 10%, savukārt ēkām nemainās.

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](http://www.kadastrs.lv).

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