



Atskaite
par nekustamā īpašuma – apbūvētas zemes vienības
Vanagu iela 4A, Valmiermuža, Valmieras pagasts,
Valmieras novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2023.gada 04.septembris

2023.gada 04.septembris
Reģ. Nr. Z –23/386

Valmieras novada pašvaldībai

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma - apbūvētas zemes vienības Vanagu ielā 4A, Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā patieso vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar 2023. gada 23. augustā noslēgto uzņēmuma līgumu Nr.06.618/7.4.1/22/117-45, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – apbūvētas zemes vienības *Vanagu ielā 4A, Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā*, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *patieso vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000533317 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9690 009 0149, kas sastāv no:

- zemes vienības* (kadastra apzīmējums 9690 009 0144) 0,3684 ha platībā**;

- būves*** - elektrokatlumājas ēka, kadastra apzīmējums 9690 009 0071 009.

* Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam (juridiskai personai) piederoša apbūve (slēgtais transformatora punkts Nr.1445, kadastra apzīmējums 9690 009 0071 007)- **vērtēta netiek.**

** Uz zemes vienības atrodas neregistrēta būve un veci ēku pamati- **vērtēti netiek.**

*** Atbilstoši 2023. gada 23. augustā noslēgtajam uzņēmuma līgumam Nr.06.618/7.4.1/22/117-45, būve - **vērtēta netiek.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt OBJEKTA tirgus vērtību pasūtītāja vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 04.septembrī
visiespējamākā OBJEKTA patiesā vērtība ir
EUR 8 500

(astoņi tūkstoši pieci simti euro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	6
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀS (ATĻAUTĀS) IZMANTOŠANAS KARTE.....	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	15
SECINĀJUMI.....	21
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	21
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	22
PIELIKUMI.....	23

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatu apliecība;
- 2.pielikums- zemes vienības apgrūtinājumu plāns;
- 3.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – apbūvētas zemes vienības Vanagu ielā 4A, Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā, *patieso vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses (LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Vanagu iela 4A, Valmiermuiža, Valmieras pagasts, Valmieras novads
Kadastra numurs	9690 009 0149
Zemes vienības kadastra apzīmējums	9690 009 0144
Īpašumtiesības	Uz 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūguma, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 6. punkta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403.
Apgrūtinājumi	<i>Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1. Atzīme – zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa – 0,005 ha, Pamats: 2014. gada 14. maija nostiprinājuma lūgums, zemes apgrūtinājumu plāns. 2. Atzīme - nostiprināta nomas tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 96900090144. Nomas termiņš: līdz 31.12.2026. Nomnieks: SIA "BN KOMFORTS", reģistrācijas numurs 44103002754. Iznomātājs: Burtnieku novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114148. Pamats: 2021.gada 18.janvāra zemes nomas līgums Nr.3.31.4/2021/43. Saskaņā ar Zemesgrāmatas III daļas 2. iedaļas 1.1. atzīmi, pārējie apgrūtinājumi ir dzēsti. Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19. punkts. Noteiktie apgrūtinājumi ietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Saskaņā ar Zemesgrāmatas III daļas 1. iedaļas 1.11. atzīmi, ir noslēgts zemes nomas līgums. Nomnieks: SIA "BN KOMFORTS", reģistrācijas numurs 44103002754. Līgums ir spēkā līdz 31.12.2026. Vērtētājam netika iesniegts iepriekš minētais zemes nomas līgums.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Vērtēšanas datumā noteikt OBJEKTA tirgus vērtību pasūtītāja vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 29.augusts.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	178 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,3684 ha, t.sk., 0,3684 ha – zeme zem ēkām.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija - neregulāra piecstūra forma, reljefs - līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs/zems.
Komunikācijas	Uz zemes vienības pieejams elektropieslēgums (220V), ir pilsētas

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – APBŪVĒTAS ZEMES VIENĪBAS VANAGU IELĀ 4A, VALMIERMUIŽĀ, VALMIERAS PAGASTĀ, VALMIERAS NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS, 04.09.2023.

	<p>centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu pievads.</p>  <p>Avots: https://www.kadastrs.lv/#result</p>
Labiekārtojums	Teritorija ir iežogota, teritorija ir daļēji ieklāta ar asfaltbetona un bruģakmens segumu.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Burtnieku (Valmieras) novada teritorijas plānojums 2012.-2024. gadam, Valmieras pagasta, Valmiermuižas un Pilātu ciemu plānotā (atļautā) izmantošana karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir publiskās apbūves teritorija.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (kods 1201).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība ir sakopta, ir iežogota. Uz tās atrodas apbūve elektrokatlumājas ēka un slēgtais transformatora punkts Nr.1445. Blakus apbūvei manāmi veci pamati. Teritorijā aug atsevišķi stāvoši koki, krūmi. Zemes vienību šķērso elektrolīnija. Blakus apbūvei atrodas neregistrēta būve.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība tiek izmantota kā ar apbūvi funkcionāli saistīta teritorija.
Labākais izmantošanas veids	Pašreizējais.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Valmiermuižas nomalē, Valmieras pilsētas tuvumā. Apkārtne dominē publiskā, rūpnieciskā apbūve, individuālo un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve, LIZ un nelielas mežu teritorijas. Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas – piekļūšana iespējama no Vanagu ielas puses. Sociālā infrastruktūra Valmierā - labi attīstīta, mikrorajonā – apmierinoši attīstīta. Ciematā pieejama aptieka, pārtikas veikals, pirmsskolas izglītības iestāde, degvielas uzpildes stacija, pagasta pārvalde. Valmierā atrodas plaša klāsta pakalpojumus sniedzoshi uzņēmumi, sociālas nozīmes iestādes. Apkārtne ir vidēji aktīva gājēju un transporta kustība. Aptuveni 400 m attālumā regulāri kursē sabiedriskais transports.
Piezīmes	Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam (juridiskai personai) piederoša apbūve (slēgtais transformatora punkts Nr.1445, kadastra apzīmējums 9690 009 0071 007) - vērtēta netiek. Atbilstoši 2023. gada 23. augustā noslēgtajam uzņēmuma līgumam Nr.06.618/7.4.1/22/117-45, būve - vērtēta netiek. Uz zemes vienības atrodas neregistrēta būve un veci ēku pamati - vērtēti netiek. OBJEKTS tiek vērtēts atbilstoši esošajam izmantošanas veidam saskaņā

	ar Valmieras novada plānoto teritorijas funkcionālo zonējumu – publiskās apbūves zeme. Ekonomiski pamatotas īpašuma izmantošanas iespējas brīvā tirgū ir ierobežotas.
--	--

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Pēdējā gada laikā aktivitātes pieaugums vērojams tikai atsevišķos tirgus segmentos, kur attiecīgi nedaudz pieaugušas nekustamo īpašumu cenas. Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa- labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa- piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Ja globālā pandēmija mudināja iedzīvotājus meklēt plašākus mājokļus, ar estētiskāku un ērtāku apkārtējo vidi, tad 2022. gada inflācija stimulēja iedzīvotājus veidot iekrājumus un pārdomāt tēriņus, nākotnē aktualizējot jautājumu par alternatīvās enerģijas veidiem un energoefektīviem mājokļiem. Arī komercbanku kredītpolitika kļuvusi stingrāka, īpaši pret mājokļiem, kam nepieciešami papildus ieguldījumi, un EURIBOR likmes kāpums liek bankām izvērtēt pieprasītāja maksātspēju. Neskatoties uz pastāvošo situāciju valstī un Eiropā kopumā, pieprasījums pēc privātmājām labā tehniskā stāvoklī ir augsts, īpaši izteikt ir Pierīgā.

Pieprasījums pēc apbūvei piemērotiem zemes gabaliem Valmieras novadā vērtēšanas brīdī ir vidējs/zems. Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums). Pieprasījumu pēc līdzīgiem OBJEKTIEM ierobežo to izmantošanas iespējas. Pamatā pieprasījums veidojas no apbūves īpašnieku puses, kas, iegūstot īpašumā zemi, vēlas palielināt kopējo īpašuma vērtību un samazināt izdevumus īpašuma uzturēšanai. Būtiska nozīme ir apbūves fiziskajam stāvoklim, kas arī nosaka turpmāko zemes izmantošanas veidu (esošās apbūves saglabāšana vai jaunas apbūves veidošana).

Būvniecības izmaksas jaunu ēku celtniecībai kopš 2021. gada ir būtiski pieaugušas. Cenas pieaugušas visās pozīcijās – materiālu izmaksās un darbaspēka izmaksās, tajā skaitā arī apbūves zemes cenās.

Kopš 2021.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Valmieras novadā reģistrēti 1553 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemēm, no kuriem 202 darījumi notika ar apbūvētu zemi, no kuriem 1 darījums notika apdzīvotā vietā Zilaiskalns ar apbūvētu zemi ar lietošanas mērķi ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve 1591 m² platībā, attiecīgi cena 0,75 EUR/m² un 1 darījums notika Valmieras pilsētā ar apbūvētu zemi ar plānoto (atļauto) izmantošanas veidu – jaukta centra apbūve 349 m² platībā, attiecīgi cena 44,79 EUR/m². Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Sākoties pandēmijai 2020.gadā strauji auga izejmateriālu un būvniecības cenas, kā arī pieauga inflācijas līmenis visā pasaulē. Tas sekmēja cilvēku vēlmi droši ieguldīt savus finanšu līdzekļus, kas savukārt izraisīja pieprasījumu un cenu pieaugumu nekustamā īpašuma tirgū. Pašlaik „Covid-19” ierobežojumi un tā ietekme ir minimāla, līdz ar ko ir sagaidāms nekustamo īpašumu cenu līdzsvars.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Energoresursu un preču cenu kāpums izraisījis iedzīvotājos interesi pēc energoefektīvākiem mājokļiem, lai samazinātu izdevumus īpašumu uzturēšanai. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, sastāvu un fizisko stāvokli, kā arī noslēgto nomas līgumu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamā īpašuma tirgū vērtējamas kā ierobežotas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- īpašums atrodas Valmiermuižas nomalē, Valmieras pilsētas tuvumā ar apmierinoši attīstītu sociālo infrastruktūru;
- labas piekļūšanas iespējas pie vērtējamā OBJEKTA;
- zemes vienības reljefs - līdzens, vidējs/zems gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija - neregulārs piecstūris;
- zemes vienībā pieejams elektropieslēgums (220V), ir pilsētas centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu pievads;
- zemes vienība ir sakopta, ir iežogota, daļēji ieklāta ar asfaltbetona un bruģakmens segumu, aug atsevišķi stāvoši koki, krūmi. Zemes vienību šķērso elektrolīnija;
- uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam (juridiskai personai) piederoša apbūve (slēgtais transformatora punkts Nr.1445, kadastra apzīmējums 9690 009 0071 007) - vērtēta netiek;
- atbilstoši 2023. gada 23. augustā noslēgtajam uzņēmuma līgumam Nr. 06.618/7.4.1/22/117-45, būve - vērtēta netiek;
- uz zemes vienības atrodas neregistrēta būve un veci ēku pamati - vērtēti netiek;
- ir reģistrēti apgrūtinājumi;
- OBJEKTS tiek vērtēts atbilstoši esošajam izmantošanas veidam saskaņā ar Valmieras novada plānoto teritorijas funkcionālo zonējumu – publiskās apbūves zeme;
- ir noslēgts zemes nomas līgums;
- ekonomiski pamatotas īpašuma izmantošanas iespējas brīvā tirgū ir ierobežotas.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ✓ nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar iepriekš neminētiem nomas vai patapinājuma līgumiem;

- ✓ Īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- ✓ ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- ✓ tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- ✓ nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- ✓ vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katrā vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtošanas, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdī.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

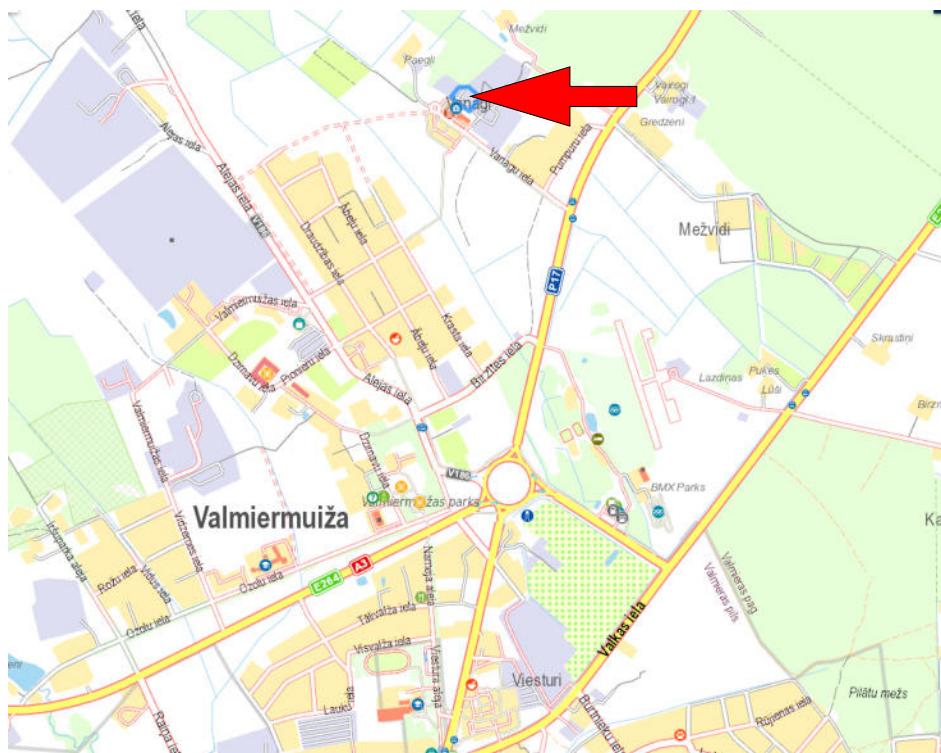
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Valmieras pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.


NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



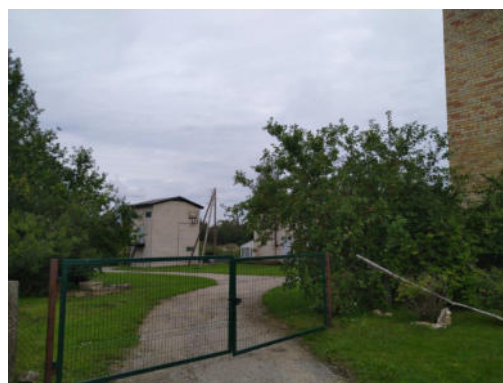
Publisko objektu apbūves teritorijas	600 m ²	P		komercobjekti; biroju ēkas, bankas; mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti; aptiekas, pārvaldes iestāde; ārstniecības iestāde; sociālās aprūpes objekti; izglītības (arī pirmskolas bērnu iestāde) iestādes; zinātnes un pētniecības objekti; kultūras atpūtas, izklaides un sporta objekti; vasarnīcu, viesnīcu, viesu māju vai pansiju, tūristu apkalpes objekti, kempingi, moteļi sezonas mītnes komerciālos nolūkos, izlaicīgās uzturēšanās mītnes;
--------------------------------------	--------------------	---	---	--

Avots: Burtnieku (Valmieras) novada teritorijas plānojums 2012.-2024. gadam, Valmieras pagasta, Valmiermuižas un Pilātu ciemu plānotā (atļautā) izmantošana

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Zemes vienība (avots: <https://www.kadastrs.lv>)



2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība



5.,6.attēls. Zemes vienība



7.,8.attēls. Zemes vienība



9.,10.attēls. Zemes vienība



11.,12.attēls. Zemes vienība



13.,14.attēls. Zemes vienība



15.,16.attēls. Zemes vienība



17.,18.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktorus:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas.


Salīdzināmo īpašumu atlasē tika ievērtēta zemes vienības plānotā (atļautā) izmantošana atbilstoši apdzīvotas vietas teritorijas plānošanas dokumentiem. Tika atlasīti salīdzināmie īpašumi ar identisku plānoto (atļauto) izmantošanas veidu – publiskās apbūves teritorija.

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

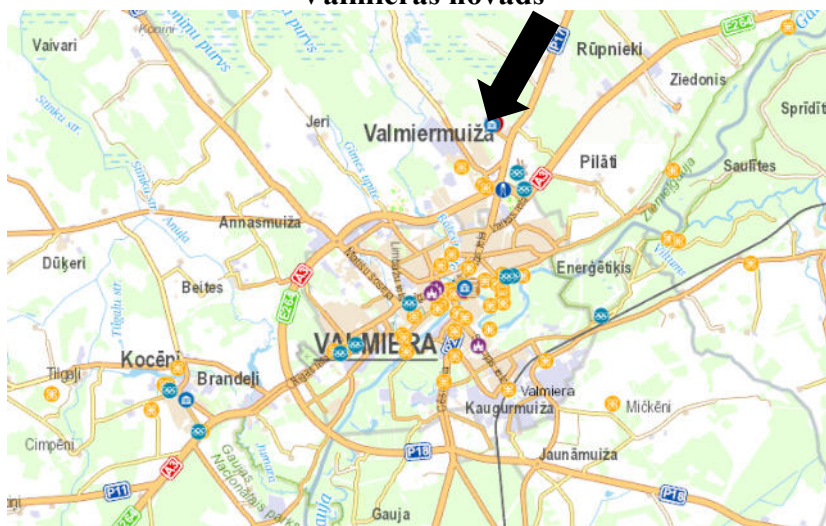
Salīdzināmo objektu apraksts

<p><i>Objekts Nr.1: īpašums Raiskuma pag., Cēsu nov.</i></p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 42740110384. Apbūvēta zemes vienība atrodas Raiskuma ciemata centrā, publiskās un dzīvojamās apbūves teritorijā. Zemes vienības platība - 3302 m². Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra formas, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā pieejama elektroapgāde. Zemes lietošanas mērķis – pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana - publiskās apbūves teritorija. Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve - garāža. Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Reģistrētie apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju; ceļa servitūta teritorija; valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti; nacionālā parka dabas parka zonas teritorija. Pārdevuma datums: 2021.gada jūnijs, pārdošanas cena 5 000 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.2: īpašums Baznīcas iela 8, Lubāna, Madonas nov.</i></p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 70130020001. Apbūvēta zemes vienība atrodas Lubānas mazpilsētas centrā, publiskās un dzīvojamās apbūves teritorijā. Zemes vienības platība - 2319 m². Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra formas, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā pieejama elektroapgāde, pilsētas centralizētās ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu pieslēgums. Zemes lietošanas mērķis – pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana - publiskās apbūves teritorija. Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve – administratīvā ēka, radio tornis, TL tipa sakaru konteineris. Teritorija ir daļēji asfaltēta. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Zemes vienībai nav reģistrēti apgrūtinājumi. Pārdevuma datums: 2021.gada septembris, pārdošanas cena 2 600 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.3: īpašums Parka iela 2, Gulbene, Gulbenes nov.</i></p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 50010050113. Apbūvēta zemes vienība atrodas Gulbenes pilsētas centra nomalē, publiskās, dabas un dzīvojamās apbūves teritorijā. Zemes vienības platība - 5603 m². Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra formas, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā pieejama elektroapgāde, pilsētas centralizētās ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes tīklu pieslēgums. Zemes lietošanas mērķis – valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana - publiskās apbūves teritorija. Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve – tehniskās apskates stacija, administratīvā ēka, asfalta un bruģakmens laukums, ūdensvads un kanalizācija. Teritorija ir asfaltēta, ieklāts bruģakmens segums. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Reģistrētie apgrūtinājumi: aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu; aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. Pārdevuma datums: 2023.gada janvāris, pārdošanas cena 11 800 EUR.</p>
<p><i>Objekts Nr.4: īpašums Kurzemes iela 5A, Tukums, Tukuma nov.</i></p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 90010040758. Apbūvēta zemes vienība atrodas Tukuma pilsētas centrā, publiskās un dzīvojamās apbūves teritorijā. Zemes vienības platība - 1309 m². Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra formas, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā pieejama elektroapgāde, pilsētas centralizētās ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes tīklu pieslēgums. Zemes lietošanas mērķis – ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana - tehniskās apbūves teritorija. Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve – administratīvā ēka. Teritorija ir daļēji asfaltēta. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Reģistrētie apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam; zemes īpašniekam</p>

	<p>nepiederoša būve vai būves daļa; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam; aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju; aizsargjoslas teritorija gar ielu - būvlaide. Pārdevuma datums: 2021.gada aprīlis, pārdošanas cena 4 700 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.5: īpašums Kārļa Mīlenbaha iela 32, Talsi, Talsu novs.</p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Īpašuma kadastra numurs: 88010130001. Apbūvēta zemes vienība atrodas Talsu pilsētas centrā, publiskās un dzīvojamās apbūves teritorijā. Zemes vienības platība - 7123 m². Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra formas, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā pieejama elektroapgāde, pilsētas centralizētās ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes tīklu pieslēgums. Zemes lietošanas mērķis – izglītības un zinātnes iestāžu apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana - publiskās apbūves teritorija. Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve - skola. Īp Teritorija ir daļēji asfaltēta, ieklāts bruģakmens segums. Informācija par zemes nomas līgumiem nav zināma. Reģistrētie apgrūtinājumi: zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. Pārdevuma datums: 2021.gada februāris, pārdošanas cena 18 053 EUR.</p>

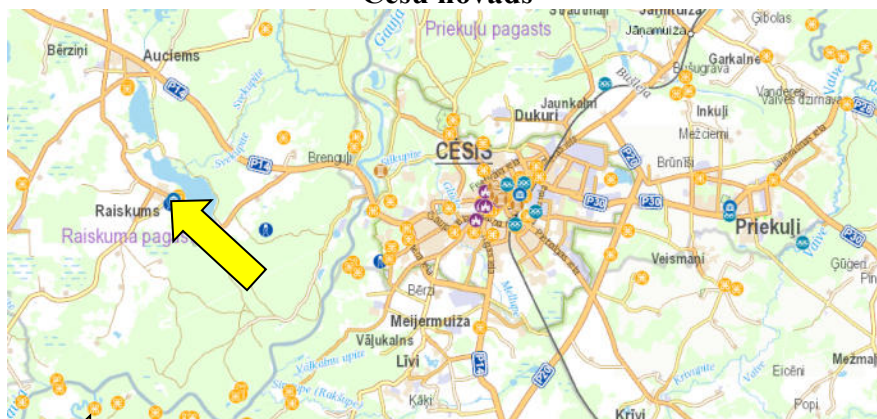
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

Valmieras novads



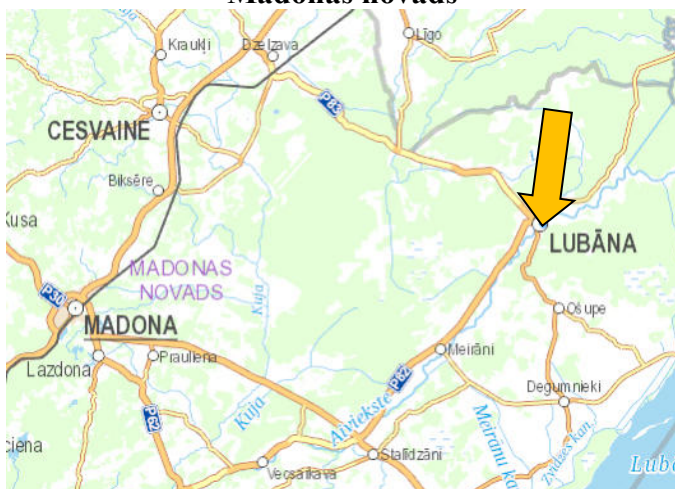
← Vērtējamā objekta atrašanās vieta

Cēsu novads



← Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta

Madonas novads



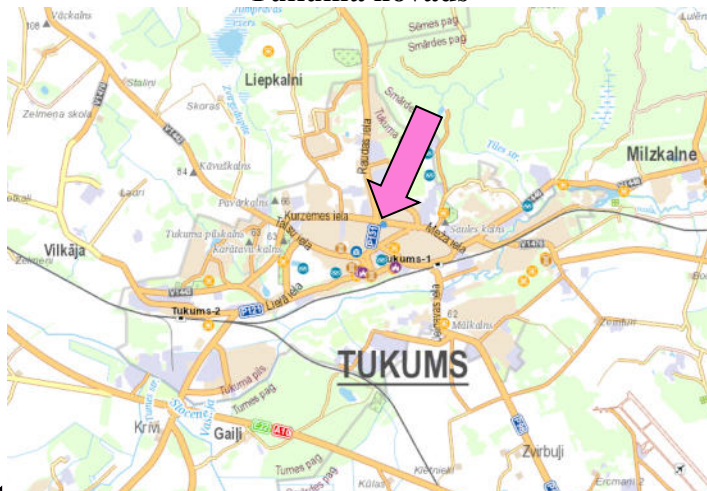
← Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta

Gulbenes novads



← Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta

Tukuma novads



← Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – APBŪVĒTAS ZEMES VIENĪBAS VANAGU IELA 4A, VALMIERMUIŽA, VALMIERAS PAGASTĀ, VALMIERAS NOVADĀ NOVĒRTĒJUMS, 04.09.2023.



Avots: <http://www.balticmaps.eu/eu/>

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m^2 patiesā vērtība ir $2,30 \text{ EUR}$. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 6.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

OBJEKTA zemes vērtības aprēķins:

$$3684 \text{ m}^2 \times 2,30 \text{ EUR/m}^2 = 8\,473,20 \text{ EUR}, \sim \mathbf{8\,500 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

3684 m^2 – zemes vienības kopējā platība,
 $2,30 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie objekti				
	Vanagu iela 4A, Valmiermuiža, Valmieras pag., Valmieras nov.	Raiskuma pag., Cēsu nov.	Baznīcas iela 8, Lubāna, Madonas nov.	Parka iela 2, Gulbene, Gulbenes nov.	Kurzemes iela 5A, Tukums, Tukuma nov.	Kārļa Milenbaha iela 32, Talsi, Talsu nov.
Darījuma datums	2023-09	2021-06	2021-09	2023-01	2021-04	2021-02
<small>Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)</small>		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala sastāvs	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra piecstūra formas	neregulāra daudzstūra formas	regulāra taisnstūra formas	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra četrstūra formas	neregulāra daudzstūra formas
Zemes gabala platība, m²	3684	3302	2319	5603	1309	7123
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		5000	2600	11800	4700	18053
Īpašuma 1 m² pārdošanas cena, EUR		1,51	1,12	2,11	3,59	2,53
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		10	8	0	11	12
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		10	8	0	11	12
Pamatkorekcijas koeficients		1,10	1,08	1,00	1,11	1,12
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena, EUR		1,67	1,21	2,11	3,99	2,84
Komunikācijas						
* ūdensapgāde (ciemata/pilsētas)	ir	nav	ir	ir	ir	ir
* kanalizācija (ciemata/pilsētas)	ir	nav	ir	ir	ir	ir
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir	ir
* gāzes apgāde (ciemata/pilsētas)	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* apkure (ciemata/pilsētas)	nav	nav	nav	ir	ir	ir
Pielājamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu						
* mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māju apbūve	-	-	-	-	-	-
* publiska apbūve	x	x	x	x	x	x
* komercapbūve/darījumu apbūve	-	-	-	-	-	-
*cits (jauktas apbūves teritorijas)	-	-	-	-	-	-
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens caurulādiem saistīto būvju, ūdens pemsanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve (kods 1201).	Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (kods 0908).	Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve (kods 0908).	Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve (kods 0903).	Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve (kods 0902).	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (kods 0901).
Korekcijas						
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni reģionā		5	7	-2	-3	-2
Korekcija uz apkārtejo infrastruktūru		0	0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma/platības ietekmi uz cenu		-1	-2	4	-4	7
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu		1	1	1	0	1
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		3	1	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		5	0	-5	-5	-5
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		3	-1	3	5	2
Korekcija uz nomas līgumu		-3	-3	-3	-3	-3
Citas korekcijas (veci ēku pamati, neregistrēta būve)		-1	-1	-1	-1	-1
Kopējā korekcija		12	2	-3	-11	-1
Korekcijas koeficients		1,12	1,02	0,97	0,89	0,99
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	2,30	1,87	1,24	2,04	3,55	2,81
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	8473,20					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	8500					

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - apbūvētas zemes vienības **Vanagu ielā 4A, Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Valmieras novadā**, novērtējumu 2023.gada 04.septembrī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA patiesā vērtība ir
EUR 8 500
(astoņi tūkstoši pieci simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000533317

Kadastra numurs: 96900090149

Nosaukums: Vanagu iela 4A

Vanagu iela 4A, Valmiermuiža, Valmieras pag., Valmieras nov.

Nodalījuma aktualizēts (19.01.2015., 400001221454) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96900090144).		3684 m ²
1.2. Atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.498. <i>Žurn. Nr. 300003640831, lēmums 23.05.2014., tiesnese Antra Bušmane</i>		
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 96900090071009). <i>Žurn. Nr. 300003805289, lēmums 27.02.2015., tiesnese Lolita Marovska</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: ANITA MANZY, personas kods 150452-13002.	1	
1.2. Pamats: 2014.gada 14.maija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003640831, lēmums 23.05.2014., tiesnese Antra Bušmane</i>		
2.1. Persona: ANITA MANZY, personas kods 150452-13002. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Burtnieku novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114148.	1	
2.3. Pamats: 2014.gada 19.decembra pirkuma līgums Nr.3-21/832-2014. <i>Žurn. Nr. 300003784276, lēmums 16.01.2015., tiesnese Antra Bušmane</i>		1642.71 EUR
3.1. Pamats būves pievienošanai: 2015.gada 6.janvāra pašvaldības izziņa Nr.3-11.4/9. <i>Žurn. Nr. 300003805289, lēmums 27.02.2015., tiesnese Lolita Marovska</i>		
4.1. Persona: Burtnieku novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114148. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
4.3. Pamats: 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma Pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005623183, lēmums 17.06.2022., tiesnese Sandra Vītola</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005325185)</i>	0.3684 ha
1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005325185)</i>	0.1062 ha
1.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu. <i>Dzēsts</i>	0.0721 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
<i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005325185)</i>	
1.4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005325185)</i>	0.0023 ha
1.5. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005325185)</i>	0.027 ha
1.6. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005325185)</i>	0.0031 ha
1.7. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005325185)</i>	0.0082 ha
1.8. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005325185)</i>	0.0165 ha
1.9. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.	0.005 ha
1.10. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005325185)</i>	0.0463 ha
1.11. Pamats: 2014.gada 14.maija nostiprinājuma lūgums, zemes apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300003640831, lēmums 23.05.2014., tiesnese Antra Bušmane</i>	
2.1. Nostiprināta nomas tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 96900090144.Nomas termiņš: līdz 31.12.2026.Nomnieks: SIA "BN KOMFORTS", reģistrācijas numurs 44103002754. Iznomātājs: Burtnieku novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114148.	0.3684 ha
2.2. Pamats: 2021.gada 18.janvāra zemes nomas lūgums Nr.3.31.4/2021/43. <i>Žurn. Nr. 300005325185, lēmums 01.04.2021., tiesnese Baiba Čaunīte</i>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.10 (žurnāls Nr.300003640831, 16.05.2014).Pamats: Zemesgrāmatu likuma Pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005325185, lēmums 01.04.2021., tiesnese Baiba Čaunīte</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Arnita Fedotova. Pieprasījums izdarīts 31.08.2023. 16:01:57.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9690 009 0144

Adrese: Vanagu iela 4 A, Valmiermuiža, Valmieras pagasts, Burtnieku novads

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta pamatojoties uz Burtnieku novada pašvaldības domes 2014.gada 22.janvāra lēmumu Nr.45 (protokols Nr.2, 25.punkts) "Par zemes ierīcības projekta Vanagi, Valmiermuižā, Valmieras pagastā, Burtnieku novadā apstiprināšanu"

Robežas uzmērītas 2014.gada 7.februārī

Plāna mērogs 1:500

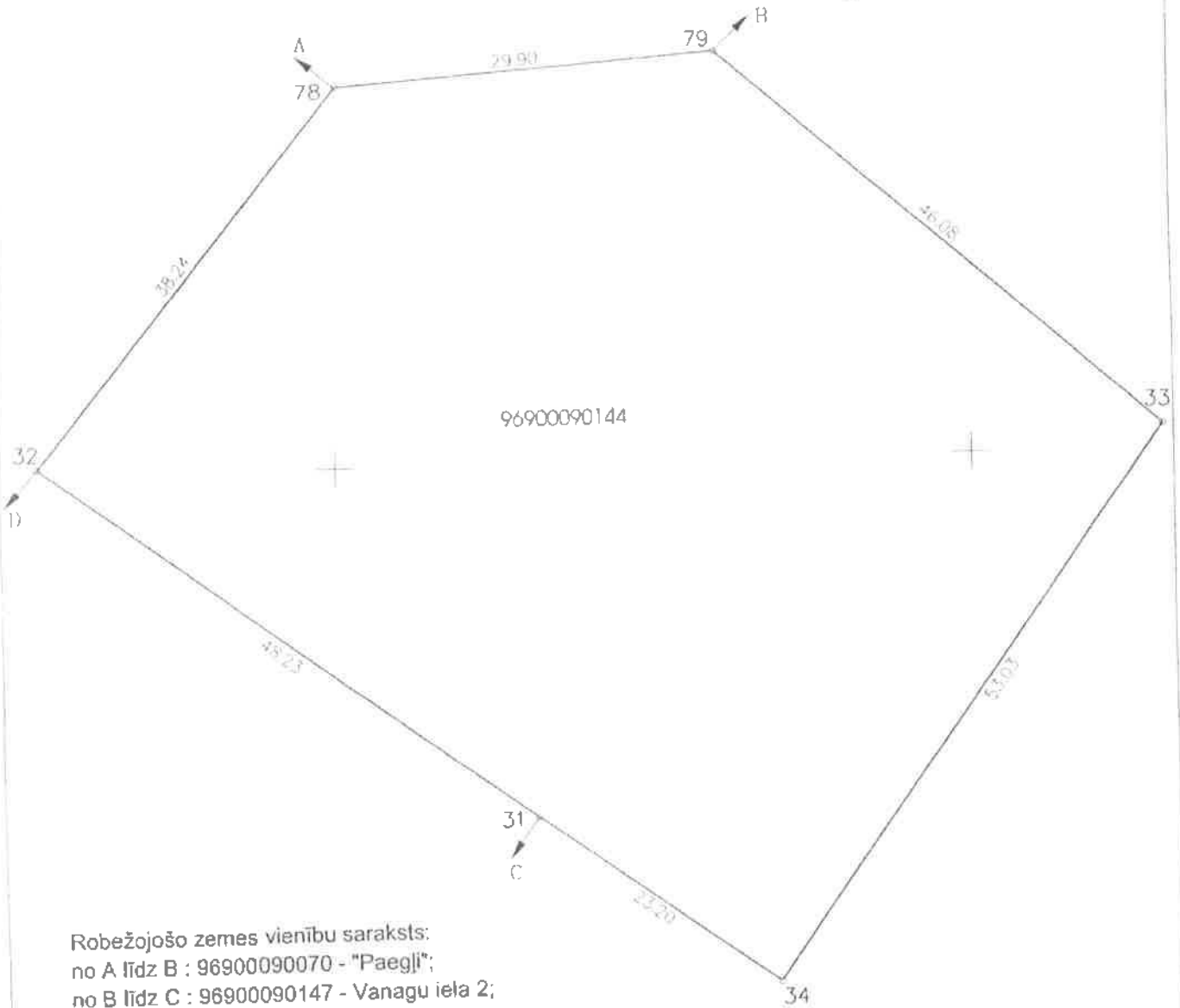
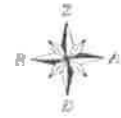
Zemes vienības platība 0.3684 ha



SIA "Delta kompānija" valdes loceklis		Juris Vītols	18-03-2014
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Anitas Manzy p.p.Matišs Dāvis Kukainis	18-03-2014

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999690

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B : 96900090070 - "Paeglī";
no B līdz C : 96900090147 - Vanagu iela 2;
no C līdz D : 96900090143 - Vanagu iela 4;
no D līdz A : 96900090076

X: 381300
Y: 585900

Plāna mērogs 1: 500
Zemes vienības platība 0.3684 ha

SIA "Delta kompānija" mērniki Aivars Zonbergs (sert.BB Nr.251 derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) un Anželika Tropiņa (sert.BB Nr.248, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

AZ
AT

Aivars Zonbergs	07.02.2014.
Anželika Tropiņa	07.02.2014.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz sešām caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9690 009 0144

Adrese: Vanagu iela 4 A, Valmiermuiža, Valmieras pagasts, Burtnieku novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	120502 - Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (noteikts shematiski) - 0.0023 ha
2.	120502 - Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju (noteikts shematiski) - 0.0463 ha
3.	120103 - Aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu (noteikts shematiski) - 0.0721 ha
4.	120505 - Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju - 0.0031 ha
5.	12010101 - Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 m dziļumā (noteikts shematiski) - 0.1062 ha
6.	12050601 - Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0082 ha
7.	12050601 - Aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0165 ha
8.	160201 - Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (96900090071007) - 0.0050 ha
9.	160201 - Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa (96900090071009) - 0.0270 ha
10.	110909 - Ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.3684 ha

Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2014.gada 7.februārī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.3684 ha



Saskaņoja: Burtnieku novada pašvaldības īpašumu apsaimniekošanas nodaļas speciāliste	paraksts	E.Gulbe	07.02.2014.
SIA "Delta kompānija" valdes loceklis		Juris Vītols	19-03-2014
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Anītas Manzy p.p.Matišs Dāvis Kukainis	19-03-2014

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9690 009 0144

Adrese: Vanagu iela 4 A, Valmiermuiža, Valmieras pagasts, Burtnieku novads

Situācijas elementi uzmērīti 2014.gada 7.februārī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.3684 ha



SIA "Delta kompānija" valdes loceklis

Juris Vitols

19-03-2014

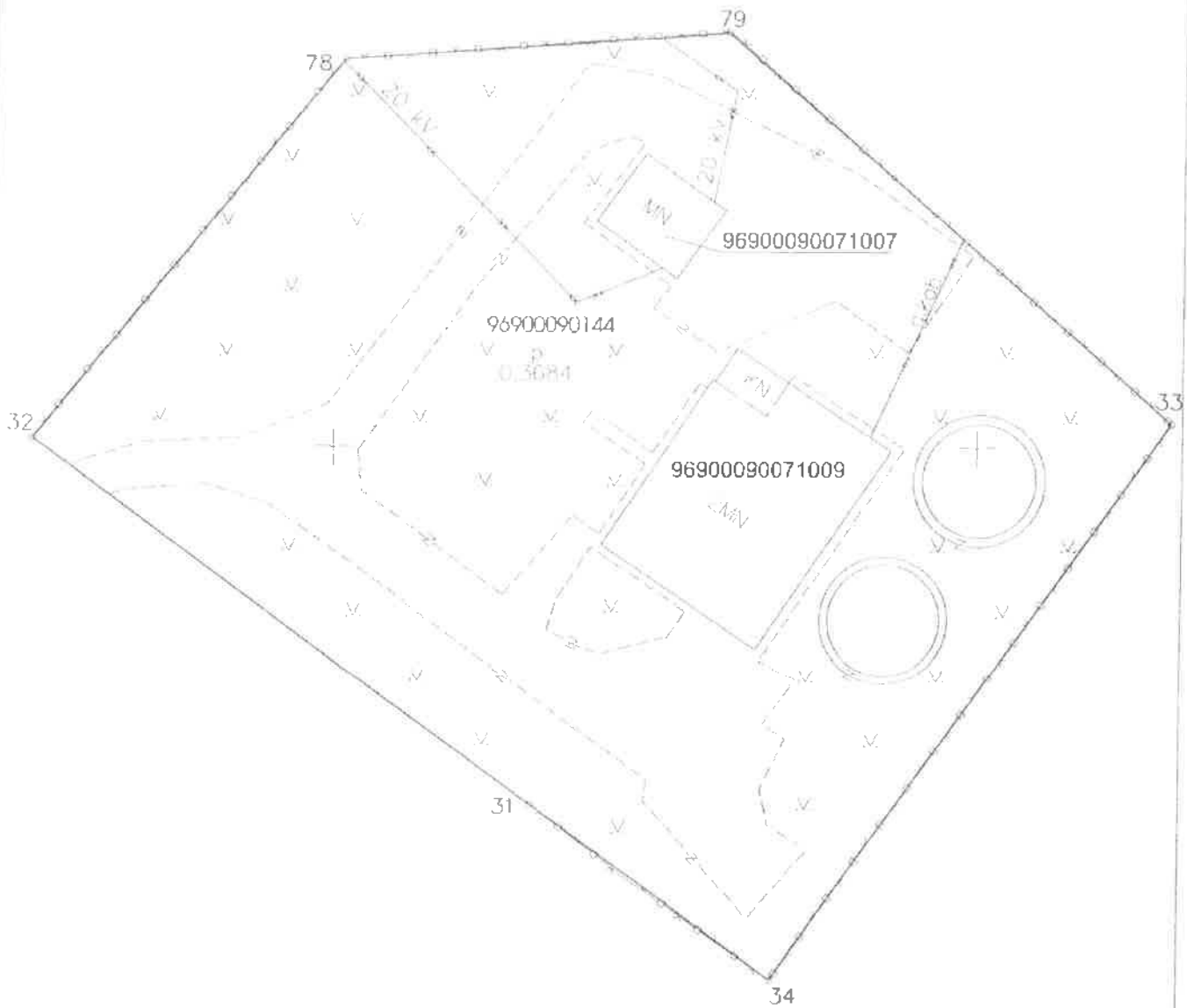
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.

Anitas Manzy
p.p. Matīss Dāvis Kukainis

19-03-2014

ZĒMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības plānība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJA SKAITĀ					Meži	Krūmāji	Purvi	Īpašs objektu zeme	TAJA SKAITĀ		Zeme zem ēkām un pagajumiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Atramzeme	Augļu dārzeņi	Pļavas	Gonības	Zem ūdeņiem					Zem zivju dīķiem				
0.3684	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	0.3684	*	*	*	



X=381300
Y=585900

Plāna mērogs 1:500

SIA "Delta kompānija" mērnīki Aivars Zonbergs (sert.BB Nr.251 derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) un Anželika Tropiņa (sert.BB Nr.248, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) apliecinā, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

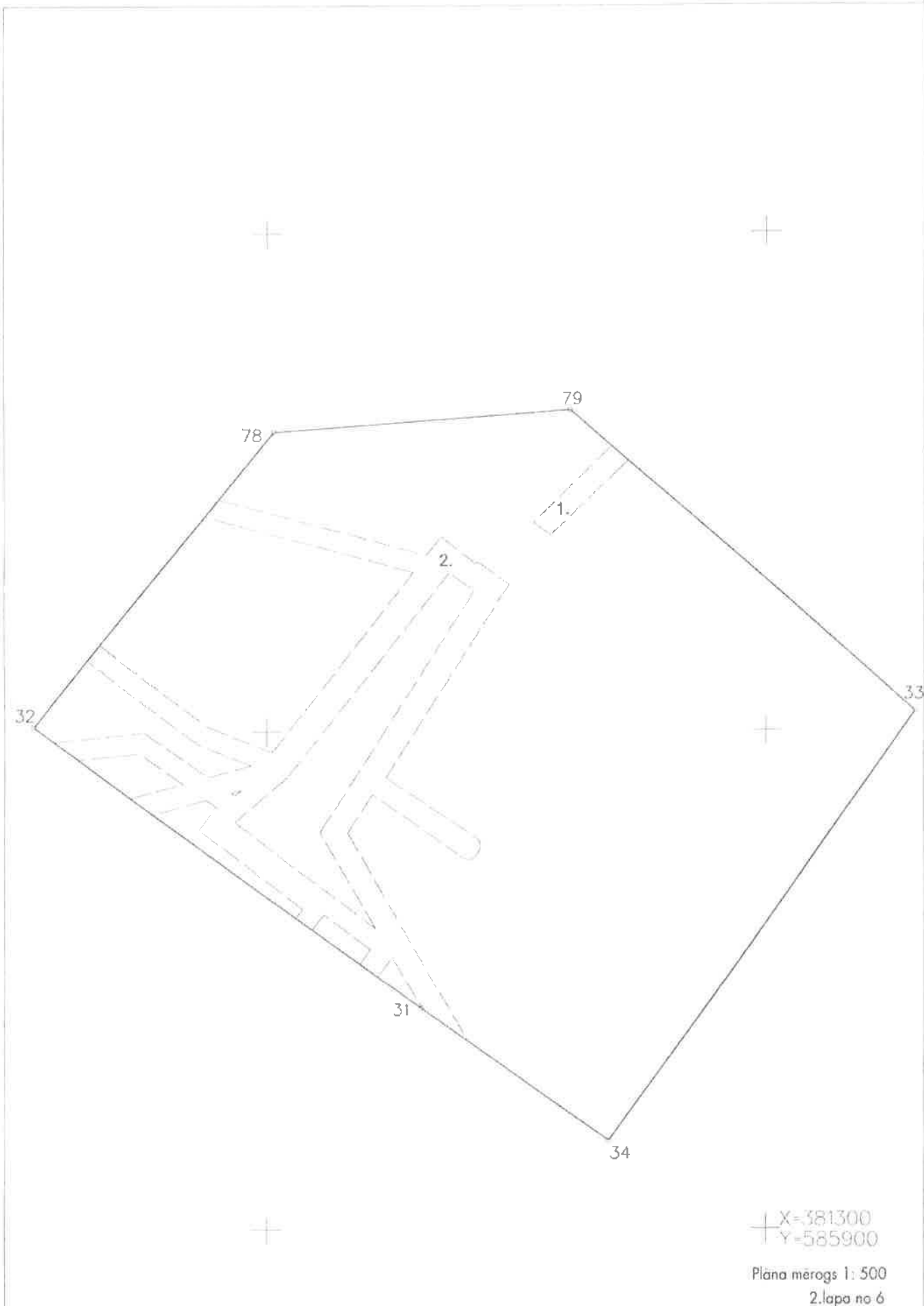
AZ
AT

Aivars Zonbergs

07.02.2014.

Anželika Tropiņa

07.02.2014.



+ X=381300
 + Y=585900

Plāna mērogs 1: 500
 2.lapa no 6

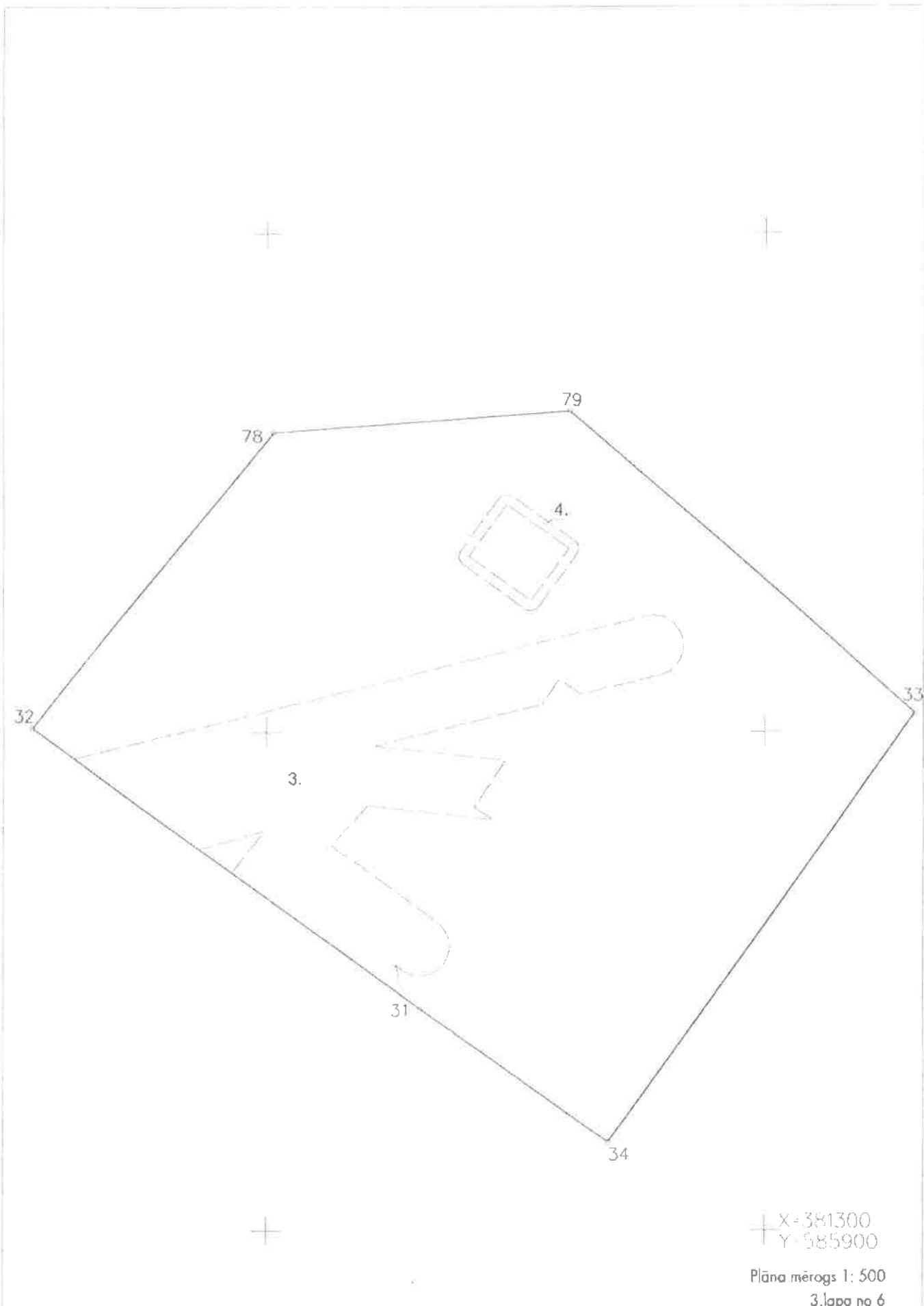
SIA "Delta kompānija" mērniki Aivars Zonbergs (sert.BB Nr.251 derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) un Anželika Tropiņa (sert.BB Nr.248, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Aivars Zonbergs

07.02.2014.



Anželika Tropiņa

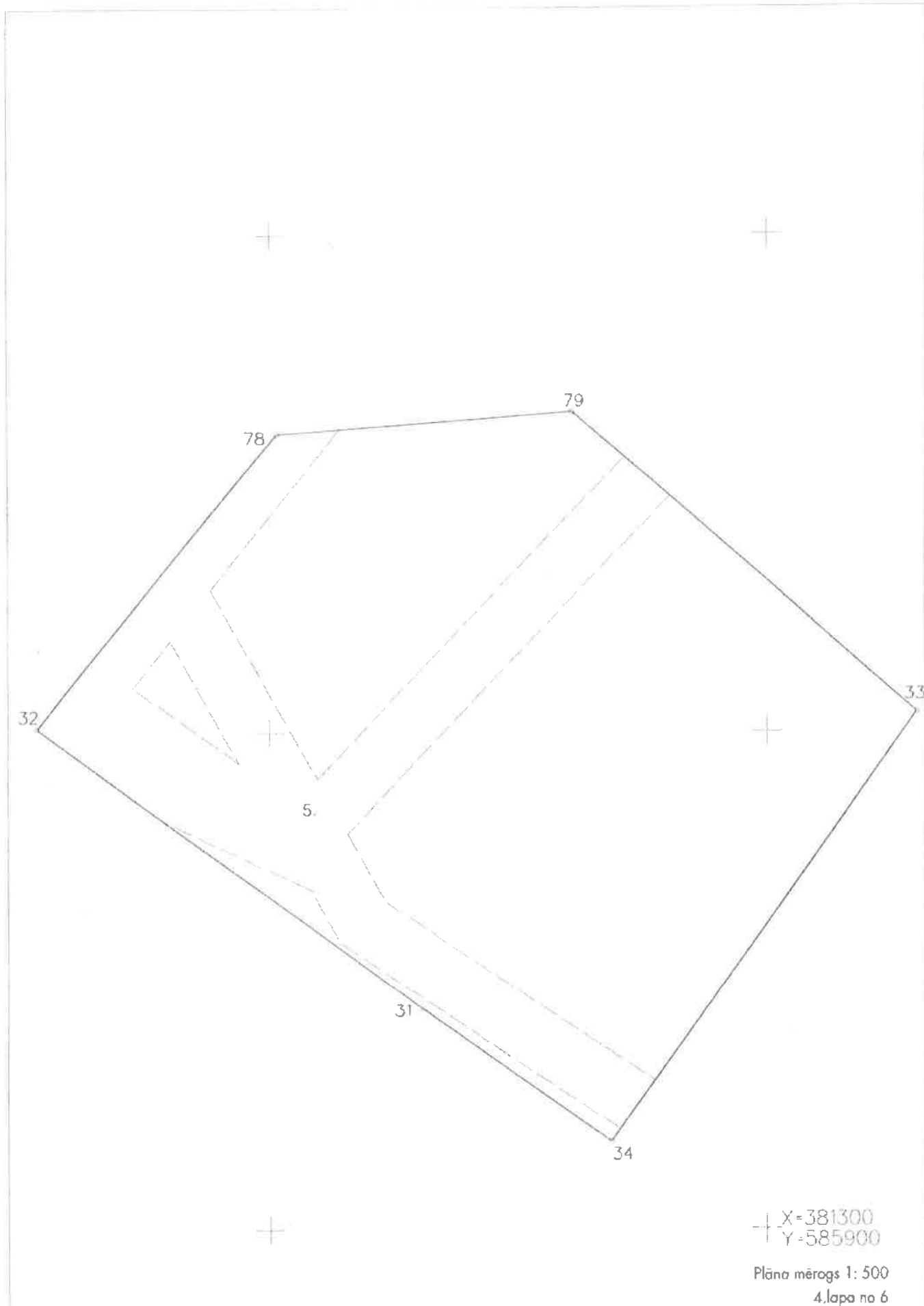
07.02.2014.



+ X=381300
 + Y=585900

Plāna mērogs 1: 500
 3.lapa no 6

SIA "Delta kompānija" mērnīki Aivars Zonbergs (sert.BB Nr.251 derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) un Anželika Tropiņa (sert.BB Nr.248, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Aivars Zonbergs	07.02.2014.
		Anželika Tropiņa	07.02.2014.

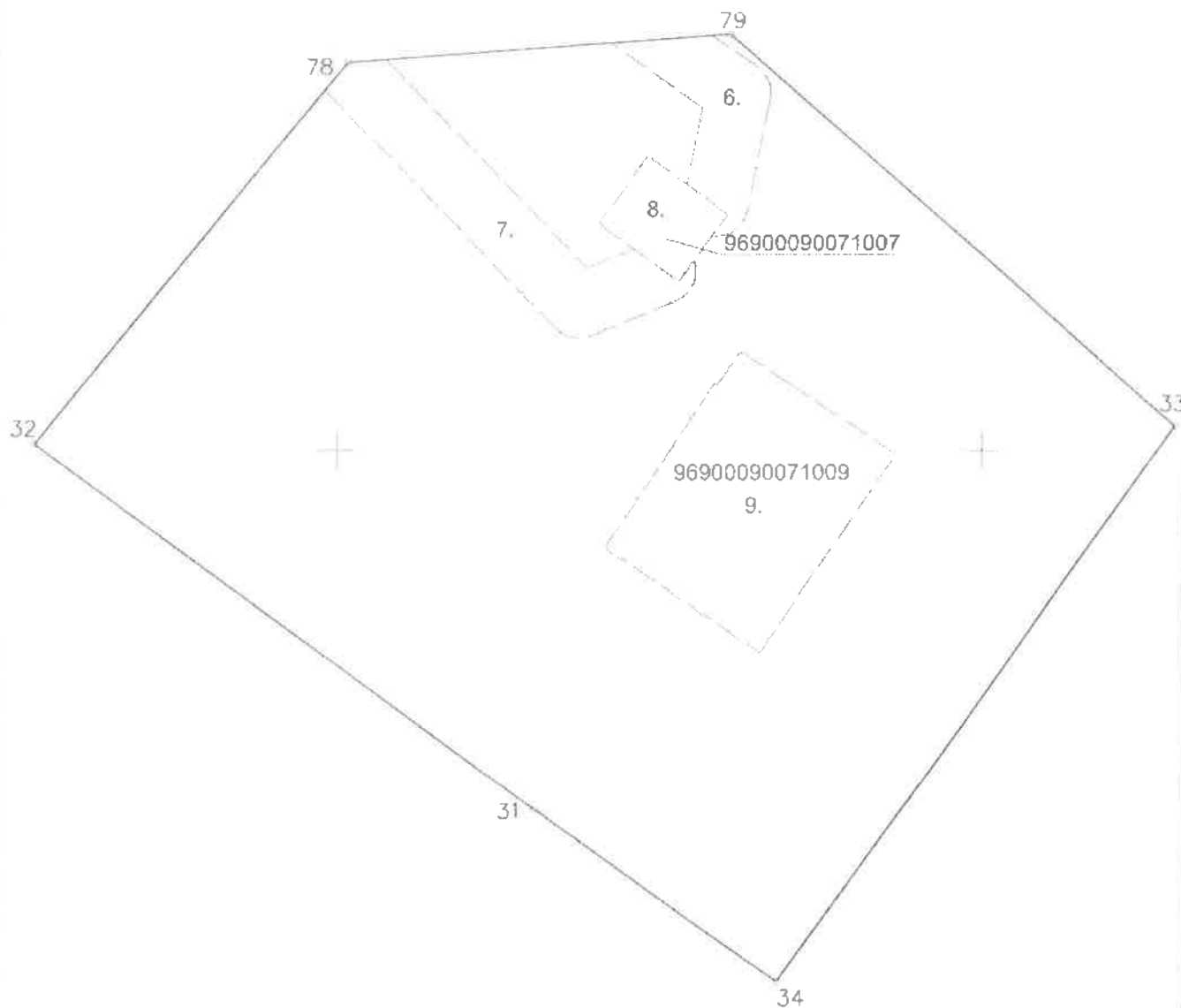


+ X=381300
 + Y=585900

Plāna mērogs 1: 500
 4.lapa no 6

SIA "Delta kompānija" mērniki Aivars Zonbergs (sert.BB Nr.251 derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) un Anželika Tropiņa (sert.BB Nr.248, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



	Aivars Zonbergs	07.02.2014.
	Anželika Tropiņa	07.02.2014.

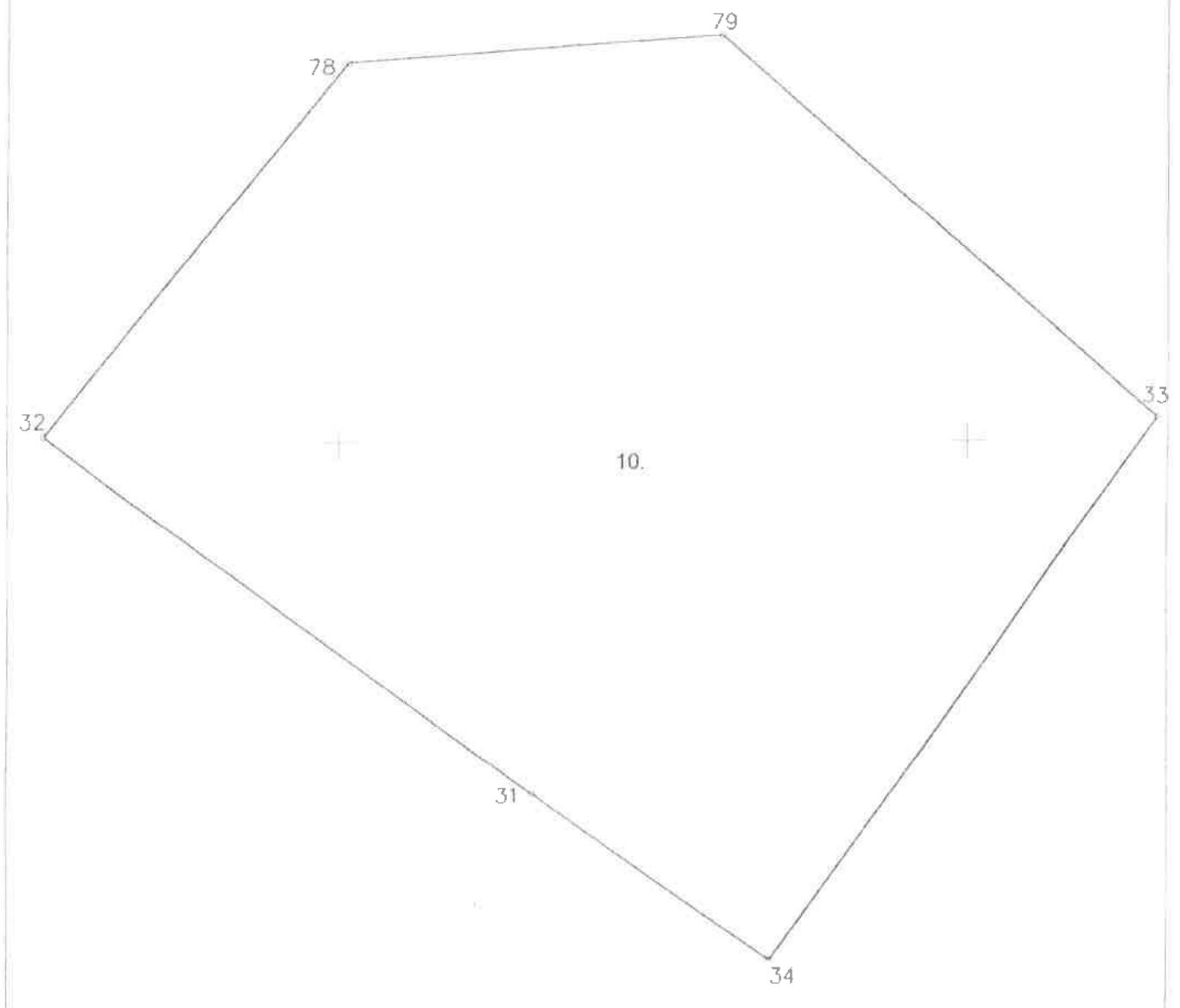


X=381300
Y=585900

Plāna mērogs 1: 500
5.lapa no 6



SIA "Delta kompānija" mērniki Aivars Zonbergs (sert.BB Nr.251 derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) un Anželika Tropiņa (sert.BB Nr.248, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

	Aivars Zonbergs	07.02.2014.
	Anželika Tropiņa	07.02.2014.



+ X=381300
 + Y=585900

Plāna mērogs 1: 500
 6.lapa no 6

SIA "Delta kompānija" mērniki Aivars Zonbergs (sert.BB Nr.251 derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) un Anželika Tropiņa (sert.BB Nr.248, derīgs no 29.12.2010. līdz 28.12.2015.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Aivars Zonbergs	07.02.2014.
		Anželika Tropiņa	07.02.2014.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96900090149	Vanagu iela 4A	4467	100000533317	Valmieras pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4467
Kopplatība:	0.3684
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4467 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7392 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	4467 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	7392 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96900090144	1/1	178	Vanagu iela 4A, Valmiermuiža, Valmieras pag., Valmieras nov., LV-4219

Kadastrālā vērtība (EUR):	178
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3684
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	178 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	921 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96900090071007	1/1	764	"SLTP 1445 Vanagi", Valmiermuiža, Valmieras pag., Valmieras nov., LV-4219	Slēgtais transformatora punkts Nr.1445
96900090071009	1/1	4289	Vanagu iela 4A, Valmiermuiža, Valmieras pag., Valmieras nov., LV-4219	Elektrokatlumājas ēka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3684
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.3684
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	1201	0.3684	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	07.02.2014	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0023	ha
2	07.02.2014	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0463	ha
3	07.02.2014	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0721	ha
4	07.02.2014	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apaksstaciju	0.0031	ha
5	07.02.2014	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.1062	ha
6	07.02.2014	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0082	ha
7	07.02.2014	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0165	ha
8	07.02.2014	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0050	ha
10	07.02.2014	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3684	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Aivars Zonbergs	07.02.2014
uzmērīts LKS-92TM	Anželika Tropiņa	07.02.2014

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96900090071009	1/1	4289	Vanagu iela 4A, Valmiermuiža, Valmieras pag., Valmieras nov., LV-4219	Elektrokatlumājas ēka

Kadastrālā vērtība (EUR):	4289
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4289 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6471 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	304.5
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510103 - Katlumājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1980

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.04.2006

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	304.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	304.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	304.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	304.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	20
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96900090071009001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	4289
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4289 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6471 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Katlu telpa
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	14
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	19.04.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	304.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	304.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	304.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	6.64	-	-	91.8	-
2	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	6.64	-	-	7.9	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	6.64	-	-	8.1	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	6.64	-	-	6.8	-
5	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	6.64	-	-	7.9	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.05	-	-	65.0	-
7	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.05	-	-	1.6	-
8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.05	-	-	1.4	-
9	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.05	-	-	5.3	-
10	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.05	-	-	2.9	-
11	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.05	-	-	8.2	-
12	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.32	-	-	69.6	-
13	Terase	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.32	-	-	4.0	-
14	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.32	-	-	24.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	348.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2416.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	16.09.2013	241	Burtnieku novada pašvaldība Zemes lietu komisija
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	10.07.2013	217	Burtnieku novada pašvaldība

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1980	-	15
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1980	-	20
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1980	-	20
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1980	-	30

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96900090149	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Valmieras pagasta zemesgrāmata	17.06.2022	-
Valmieras pagasta zemesgrāmata	27.02.2015	-
Valmieras pagasta zemesgrāmata	16.01.2015	-
Valmieras pagasta zemesgrāmata	23.05.2014	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašumā valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	20.06.2022	11-09-V/5378	VZD Vidzemes reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	22.01.2015	3-11.4/92	Burtnieku novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	12.03.2014	-	Fiziskas personas p.p.
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	07.02.2014	-	Sertificēts mērnieks Aivars Zonbergs un Anželika Tropiņa
Situācijas plāns	07.02.2014	-	Sertificēts mērnieks Aivars Zonbergs un Anželika Tropiņa
Apgrūtinājumu plāns	07.02.2014	-	Sertificēts mērnieks Aivars Zonbergs un Anželika Tropiņa
Robežas noteikšanas akts	07.02.2014	-	Sertificēts mērnieks Aivars Zonbergs
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	22.01.2014	45.3	Burtnieku novada pašvaldība
Cits dokuments	10.07.2013	217	Burtnieku novada pašvaldība
Cits lēmums	31.05.2001	5	Valmieras pagasta padome
Nodošanas un pieņemšanas akts	08.02.1993	-	Noslēgts savstarpēji vienojoties

Sai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

SIA «Dzieti»

firma

Reģistrācijas Nr.

42403010964

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 24. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 24. oktobrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

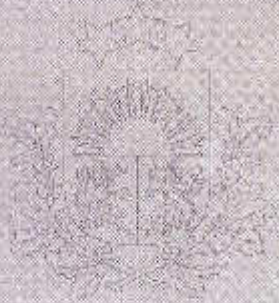
2024. gada 10. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

