



2023.gada 29.maijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Valmieras novadā, Rūjienas pilsētā, Brīvības ielā 12
tirgus vērtību

SIA "VTU Valmiera"

Cienījamās kundzes!
Augstī godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9615 001 0114, kas atrodas **Valmieras novadā, Rūjienas pilsētā, Brīvības ielā 12**, ir reģistrēts Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000241460 un sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 3274 m², autoostas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9615 001 0114 001 un kopējo platību 288.1 m² (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **SIA "VTU Valmiera"** vajadzībām un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Valmieras novadā, Rūjienas pilsētā, Brīvības ielā 12**, 2023.gada 22.maijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

46 400 (četrdesmit seši tūkstoši četri simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

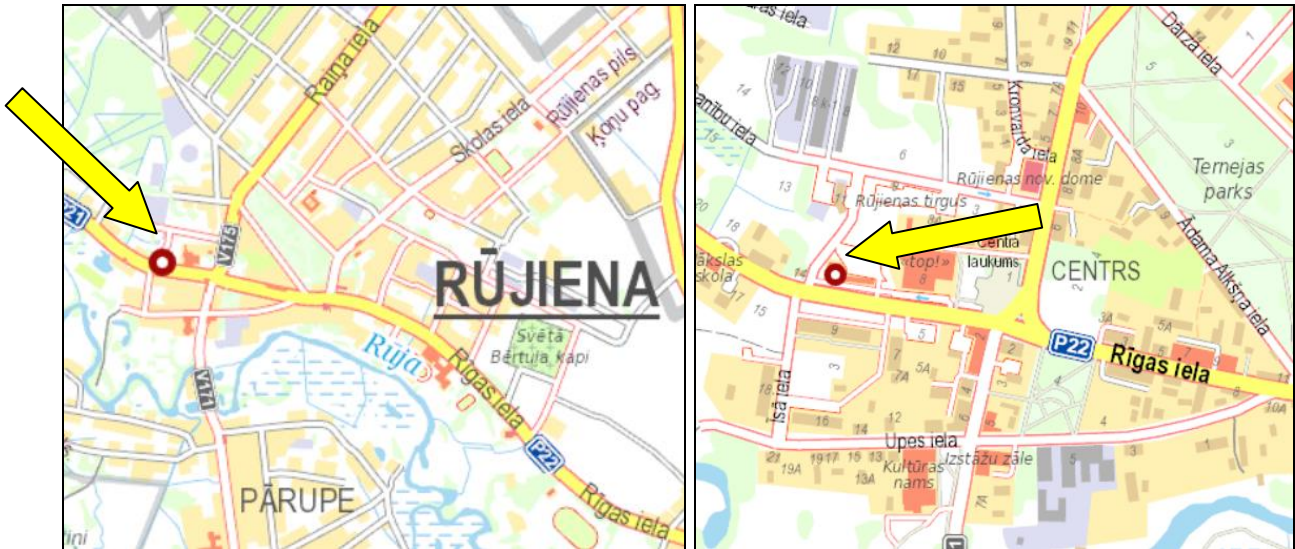
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.15 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Autoostas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9615 001 0114 001 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

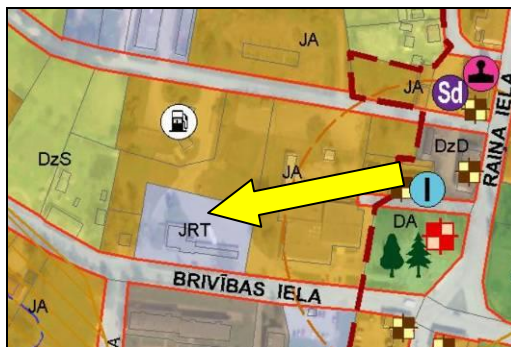
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Valmieras novadā, Rūjienas pilsētā, Brīvības ielā 12.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	SIA "VTU Valmiera".
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 22.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	VTU VALMIERA, SIA, nodokļu maksātāja kods 40003004220. Pamats: 2002.gada 3.janvāra akts par ēku nodošanu ekspluatācijā, kas apstiprināts Rūjienas pilsētas domē 03.01.2002. Pamats zemes pievienošanai: 2008.gada 2.decembra nostiprinājuma lūgums, 2008.gada 3.oktobra pirkuma lūgums Nr. ZPL 08/599/448.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9615 001 0114 un kopējo platību 3274m ² . Autoostas ēka ar kadastra apzīmējumu 9615 001 0114 001 un kopējo platību 288.1 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ekstensīvi izmantota autoostas ēka ar zemi.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Ražošanas un tehniskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības komercēka ar zemi.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000241460 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtā tehniskās inventarizācijas lietas kopija. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000241460 III.daļas 1.iedaļā un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme - Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālā zona – 0.3274 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000241460 III.daļas 1.iedaļā un VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes - ceļa servitūta teritorija uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra apzīmējumu 9615 001 0113, 9615 001 0108 – 0.032 ha.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.15 Papildus informācija	IA "INTERBALTIJA" Vērtēšanas nodaļas vadītāja Arņa Zeiļa Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.23 nekustamā īpašuma vērtēšanā ir pagarināts līdz 16.05.2028 (derīgs no 17.05.2023. līdz 16.05.2028.). Informācijas avots: https://www.vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma .

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ







Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums

-  Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorija (DzS, DzS*)
-  Daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
-  Jauktas apbūves teritorija (JA)
-  Attīstības teritorija (A)
-  Ražošanas un tehniskās apbūves teritorija (JRT)
-  Apstādījumu teritorija (DA)

Informācijas avots: <https://www.valmierasnovads.lv/attistiba/teritorijas-planosanas-dokumenti/teritorijas-planojums/>

3.FOTOATTĒLI



Skats uz Īpašumu no Brīvības ielas



Skats uz autoostas ēku



Skats uz autoostas ēku



Skats uz uzgaidāmo telpu

			
<p>Skats uz veikala telpu</p>	<p>Skats uz gaiteni</p>	<p>Skats uz kabinetiem</p>	
			
<p>Skats uz gaiteni</p>		<p>Skats uz kabinetiem</p>	
			
<p>Skats uz paligtelpām</p>			<p>Skats uz tualeti</p>
			
<p>Skats uz nojumi</p>			



Skats uz zemes R daļu, Ganību ielu



Skats uz zemes D daļu



Skats uz zemes Z, ZA daļu

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valmieras novadā, Rūjienas pilsētas centrā, kvartālā, ko veido Parka iela, Ganību iela, Raiņa iela un Brīvības iela. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas novērtējamā Objektā.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Rūjienas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 3274 m² un kadastra apzīmējumu 9615 001 0114.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemei no Brīvības ielas, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Brīvības ielā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir četrstūrveida forma, ar līdzenu reljefu. Mitruma apstākļi ir normāli. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots komercēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalms un ēka, R daļā ir zālājs. Zemes gabalā ierīkots asfaltēts pagalms un iebraukšanas ceļš. Zemes gabala R daļu šķērso asfaltēts ceļš – Ganību iela. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	X	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	Sakaru kabelji	-

4.3 Autoostas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9615 001 0114 001 apraksts

Ēka celta 1991.gadā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika, prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, tikai jāmaina atsevišķi morāli novecojušie konstruktīvie pamatelementi, piemēram, durvis, logi, apdare, u.c.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	342.6
Tilpums, m ³	1196
Fiziskais stāvoklis (VZD Kadastra dati), %	20
Fiziskais stāvoklis dabā, %	35
Kopējā telpu platība, m ²	288.1
1.stāvs, m ²	288.1

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Komerctelpas, m ²	107.6
Palīgtelpas, m ²	62.6
Ārtelpas, m ²	117.9

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Kieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Dzelzbetona konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsots dekoratīvais apmetums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Dzelzsbetona konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Ruberoīds	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Metāla notekcaurules un notekrenes	Apmierinošs
Logu ailes	Koka vērtnes ar dubulto stiklojumu	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīņu, PVC	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka gludās	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Fīzes, preskartons, linoļejs	Apmierinošs
Sienas	Krāsojums, tapetes, flīzes	Apmierinošs
Griesti	Krāsoti, iekārtie	Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces:

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji	-	X	Apmierinošs
Klozetpods	-	X	Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	X	-
Ūdensapgāde	X	-
Kanalizācija	X	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	Telefons, kabeļtelevizija, internets	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
Citi uzlabojumi	-	Apsardzes un ugunsdzēsības signalizācija

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tikai salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Ienākumu pieeja netiek izmantota, jo ārpus lielākajām Latvijas pilsētām līdzīgi īpašumi tiek iznomāti ļoti reti, pārsvarā tie tiek pirkti savām vajadzībām.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošanas, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Rūjienas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas ražošanas un tehniskās apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido 3-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās, administratīvās, sabiedriskās, tirdzniecības, komercdarbībā izmantojamās ēkas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām daļēji atbilstoša autoostas ēka, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša veikalu/biroju ēka.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Tuvums karam Ukrainā un tirdzniecības sakaru mazināšana ar Krieviju ir veicinājusi ekonomikas izaugsmes palēnināšanos Baltijā, savukārt augstās enerģijas cenas un augošās pasaules resursu cenas ir veicinājušas inflācijas strauju pieaugumu, kas 2022.gada beigās pārsniedza 20%. Tā rezultātā ekonomikas izaugsme Baltijas valstīs ir samazinājies straujāk nekā citās ES daļās, un IKP pieaugums 2022. gada otrajā pusē palēninājās līdz gandrīz 0%. Latvijā 2022.gada 4.ceturksnī IKP palika nemainīgs, salīdzinot ar 2021.gada 4.ceturksni, savukārt Lietuvā IKP samazinājās par 0,4%. Tikmēr Igaunijā 2022.gada 3.ceturksnī IKP samazinājās par 2,3%, salīdzinot ar to pašu periodu pirms gada, lai gan tas daļēji ir saistīts ar spēcīgu bāzes efektu, ko radīja vienreizēji investīciju darījumi Igaunijā 2021.gadā.

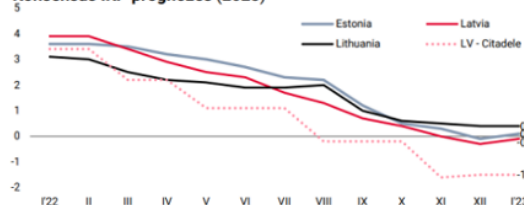
Pēdējo divu gadu laikā būvniecībā galvenais izaicinājums bija izmaksu pieaugums, savukārt nekustamā īpašuma tirgus šobrīd saskaras ar jaunu izaicinājumu - augstākas procentu likmes ir samazinājušas jaunu hipotekāro kredītu izsniegšanu un aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū palēninās. Lai gan šīs tendences vēl nav tik izteiktas kā citos pasaules mājokļu tirgos, ir skaidrs, ka procentu likmju kāpums būs kavējošs faktors būvniecības sektoram. Globālie mājokļu tirgi jau ir sākuši strauji atdzist, un ASV esošo māju pārdošana un māju celtnieku noskaņojums ir manāmi samazinājies, savukārt Zviedrijā mājokļu cenas jau ir kritušās par vairāk nekā 15% no to augstākā līmeņa.

Mājokļu tirgi Baltijas valstīs ir bijuši līdzsvarotāki, cenām pārsvarā augot vienā ātrumā ar algām pēdējā desmitgadē. Tomēr atsevišķos nekustamā īpašuma tirgus segmentos kopš COVID-19 pandēmijas sākuma ir bijis ievērojams cenu pieaugums, un tādēļ vietām ir iespējamas cenu korekcijas. Augsts mainīgās procentu likmes hipotēku īpatsvars Baltijas reģionā nozīmē, ka mājokļu īpašnieki, kuriem ir hipotēkas, Euribor pieauguma ietekmi izjutīs vairāk nekā citās valstīs, lai gan parādu līmenis Baltijā ir viens no zemākajiem eiro zonā un ietekme uz mājsaimniecībām būs mazāka, nekā no augstajām enerģijas izmaksām. Turklāt Baltijas reģions nākamajos divos gados ieplūdis apjomīgas Eiropas Savienības fondu investīcijas, Latvijas valdībai plānojot 2023.gadā palielināt investīcijas par 700-900 miljoniem. Tas veicinās pieaugumu būvniecības nozarē un Baltijas valstu ekonomikās kopumā laikā, kad investīciju aktivitāte privātajā sektorā ir zemāka.

Baltijas reģions: Prognozes

Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra

Konsensus IKP prognozes (2023)



Komentāri

- Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra un grūti saprotama.
- Izaugsmes perspektīvas 2023. gadam šobrīd ir labākas nekā tās bija 2022. gada rudenī, un, lai gan ekonomiskā situācija joprojām ir sarežģīta, ir pamats piesardzīgam optimismam.
- No sliktākajiem enerģijas krīzes scenārijiem izdevies izvairīties, lai gan enerģētikas izaicinājumi vēl nav pilnībā atrisināti.
- Nekustamo īpašumu tirgus sāk atdzist, taču mazāk nekā citās valstīs un tuvāko gadu laikā mūsu reģionā ieplūdis nozīmīgas ES fondu investīcijas.
- Uzņēmēju noskaņojums Baltijas valstīs uzlabojas, un tas drīzāk liecina par 0% ekonomikas pieaugumu, bet ne par lielu recesiju.
- Tomēr recesija joprojām ir risks, iespējams, 2023. gada otrajā pusē. Augstākas procentu likmes jau atvēsinā mājokļu tirgus visā pasaulē, un daudzi signāli pasaules ekonomikā joprojām norāda uz recesijas tuvošanos.
- Apstrādes rūpniecība Baltijā jau šobrīd atrodas recesijā, un krājumu negatīvais cikls rūpniecībā, visticamāk, ilgs līdz gada beigām.

Ekonomikas prognozes

	2022 2023 2024			2022 2023 2024			2022 2023 2024		
	Latvija			Lietuva			Igaunija		
IKP	1.8	-1.5	3.4	1.9	-0.9	3.3	0.6	-0.9	4
Bezdarbs	6.9	7.2	6.3	5.8	6.5	6.2	5.7	6.6	5.6
Inflācija	17.3	8.4	2.1	18.9	7.8	2.8	19.4	9.4	2.8

Informācijas avots: <https://www.citadele.lv/lv/actualities-february-2023/>

Biroju telpas

Reģionos biroju nomas tirgus ir vismazāk aktīvais komercobjektu segments. Brīvo telpu īpatsvars ir pietiekams, sevišķi ārpus pilsētu centriem. Taču nereti arī reģionu pilsētu centrālajās daļās pieprasījums ir lielāks nekā piedāvājums, kas izskaidrojams ar labas kvalitātes telpu trūkumu. Šī faktora ietekmē biroju nomas maksas pat pilsētas centra ietvaros var būtiski atšķirties. Nomas maksas pēdējo gadu laikā nav būtiski mainījušās. Vislielākā klientu aktivitāte jūtama saistībā ar nelieliem un vidēja lieluma birojiem no 20 līdz 100 kvadrātmetriem par salīdzinoši zemu nomas maksu.

Tirdzniecības telpas

Saglabājas pieprasījums pēc tirdzniecības telpām no 50 līdz 250 kv.m. pilsētu centra aktīvākajās vietās. Joprojām ir novērojama tendence, ka labu tirdzniecības telpu par adekvātām nomas maksām centrā pieprasījums pārsniedz piedāvājumu. Pieprasījums pēc tirdzniecības telpām kļūst segmentētāks, un nomnieki cenšas izvēlēties telpas vietās ar labāku gājēj plūsmu un tuvāk citiem veiksmīgākiem tirgotājiem.

Pēdējā gada laikā Rūjienā ir reģistrēti divi darījumi ar komercdarbībā izmantotiem īpašumiem. Līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1m² pārdošanas cenas Vidzemes mazpilsētās svārstās no 150 EUR/m² līdz 400EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Rūjienas pilsētā		X	
2. Īpašuma novietojums Rūjienas pilsētas daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums	X		
8. Komunikāciju nodrošinājums	X		
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte		X	
12. Ēkas tehniskais stāvoklis		X	
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Rūjienas pilsētā un Rūjienas pilsētas daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota pamatēku iekštelpu platība.

Korekcijas koeficienti *k* parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota ēkas iekštelpu platība.

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem, Rūjienas pilsētā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu īpašumu pēdējā gada laikā nav notikuši, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citos novados un pilsētās ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Limbaži K-116;CB-1240812). Nekustamā īpašuma Salacgrīvas novadā, Ainažu pilsētā, Valdemāra ielā, sastāvs: 2-stāvu koka apmūrēta sakaru ēka ar kopējo platību 198,8 m², Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, tās pirmajā stāvā ir bijis pasts, bet 2.stāvā - dzīvokļi. Ēkā ir elektrība, vietējā kanalizācija, krāsns apkure. Zemes platība ir 1656 m². Īpašums pārdots 2020.gada februārī, pārdošanas cena bija 38 000 EUR.



Objekts Nr.2. (Cēsis K-307;CB-1540160). Nekustamā īpašuma Smiltenes novadā, Raunas pagastā, Raunā, Smiltenes ielā, sastāvs: 1-stāvu mūra komercdarbības/biroja ēka ar kopējo platību 53,5 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar elektrību, ūdensvadu, kanalizāciju, krāsns apkuri. Īpašuma sastāvā ir noliktava 64 m². Zemes platība ir 17377 m², tas ir labiekārtots, zemi šķērso servitūta ceļš. Īpašums pārdots 2022.gada septembrī, pārdošanas cena bija 43 000 EUR.



Objekts Nr.3. (Valmiera K-292;CB1187512;118753). Nekustamā īpašuma Valmieras novadā, Rūjienas pilsētā, Rīgas ielā, sastāvs: 2-stāvu mūra 1951.gadā celta biroju ēka ar kopējo platību 529,2 m², tai skaitā pagrabstāvs 18,7 m², ārtelpas 17,6 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar ūdensapgādi un kanalizāciju, krāsns apkuri. Īpašuma sastāvā ir noliktavas ēka 233,8 m² platībā un šķūnis. Zemes platība ir 1122 m². Īpašums pārdots 2021.gada februārī, pārdošanas cena bija 115 000 EUR.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	38000		43000		115000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2020.gada februāris	1,15	2022.gada septembris	1,00	2021.gada februāris	1,10
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	43700		43000		126500	
Zemes kopējā platība, m ²	1656		17377		1122	
Ēkas kopējā platība, m ²	198,8		117,5		492,9	
Ēkas kopējās platības 1 m ² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	220		366		257	
Ēku 1 m² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums pilsētā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Novietojums pilsētas daļā ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,20	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Labāks	0,97	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,97
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Sliktāka	1,10	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Sliktāks	1,10	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95
6. Ēkas lielums ...	Lielāks	1,02	Mazāks	0,95	Lielāks	1,30
7. Ēkas telpu plānojums ...	Sliktāks	1,02	Sliktāks	1,02	Labāks	0,95
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
9. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	1,04	Lielāks	0,70	Mazāks	1,05
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Sliktāks	1,02	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,03
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,05
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,98	Līdzīgi	1,00	Mazāki	0,98
15. Īpašuma attīstības potenciāls, palīgēkas ...	Labāka	0,83	Labāka	0,85	Labāka	0,80
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	259		282		277	
Ēku kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	273					
	Platība, m ²			Aprēķinātā vērtība, EUR		
Vērtējamais zemes gabals	3274			Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā		
Vērtējamā pamatceltne	170,2			46431		
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	46 400					

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem), nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9615 001 0114, kas atrodas **Valmieras novadā, Rūjienas pilsētā, Brīvības ielā 12** un reģistrēts Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000241460, 2023.gada 22.maijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

46 400 (četrdesmit seši tūkstoši četri simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000241460

Kadastra numurs: 96150010114

Brīvības iela 12, Rūjiena, Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Ēku (būvju) nekustamais īpašums sastāv no autoostas ēkas (kadastra apzīmējums 9615 001 0114 001).</p> <p>1.2. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu Brīvības ielā 12, zemes gabala platība 0,3274 ha, kadastra numurs 9615 001 0114. Zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas. Žurn. Nr. 300001579060, lēmums 25.08.2006., tiesnese Antra Bušmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.4 (300002608800)</p>		
2.1. Pievienots nekustams īpašums Brīvības iela 12, Rūjiena, Valmieras raj., LV-4240 (zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000330795) visā tā sastāvā - zemes gabals.		0.3274 ha
2.2. Pēc pievienošanas nekustams īpašums sastāv no zemes gabala. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. Būve - autoostas ēka, kas norādīta ierakstā Nr. 1.1.		0.3274 ha
<p>2.3. Mainīts īpašuma kadastra numurs no 9615 501 0104 uz 9615 001 0114.</p> <p>2.4. Dzēsts ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300001579060, 10.08.2006). Žurn. Nr. 300002608800, lēmums 12.01.2009., tiesnese Lolita Marovska</p>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Īpašnieks: VTU VALMIERA, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003004220.</p> <p>1.2. Pamats: 2002. gada 3. janvāra akts par ēku nodošanu ekspluatācijā, kas apstiprināts Rūjienas pilsētas domē 03.01.2002. Žurn. Nr. 300001579060, lēmums 25.08.2006., tiesnese Antra Bušmane</p> <p>2.1. Pamats zemes pievienošanai: 2008. gada 2. decembra nostiprinājuma lūgums, 2008. gada 3. oktobra pirkuma lūgums Nr. ZPL 08/599/448. Žurn. Nr. 300002608800, lēmums 12.01.2009., tiesnese Lolita Marovska</p>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
<p>1.1. Noteikts aizliegums bez AS DnB NORD Banka, nodokļu maksātāja kods 40003024725, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2008.gada 1. decembra kīlas līgums Nr.5447/8GL24-6. Žurn. Nr. 300002585818, lēmums 05.12.2008., tiesnese Antra Bušmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300003446685)</p> <p>2.1. Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300002585818, 02.12.2008) dzēsts.Pamats: 2013.gada 30.maija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300003446685, lēmums 04.06.2013., tiesnese Antra Bušmane</p>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1. Atzīme - Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālā zona.	0.3274 ha	
1.2. Atzīme - ceļa servitūta teritorija uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra apzīmējumu 9615 001 0113; 9615 001 0108.	0.032 ha	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.3. Pamats: 2007. gada 20 februāra uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu. <i>Žurn. Nr. 300002608800, lēmums 12.01.2009., tiesnese Lolita Marovska</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka. Procentu likme: 1,2% gadā no summas, par kuru izsniegts galvojums. Līgumsods: 0,1% apmērā no nokavētā maksājuma summas par katru nokavēto dienu, 0,1% līgumsods, LVL 50 saskaņā ar 2008.gada 1.decembra līgumu par galvojuma izsniegšanu Nr.5447/8GL24. Samaksas termiņš - katra mēneša 30. datumā. Kreditors: AS DnB NORD Banka, nodokļu maksātāja kods 40003024725. Pamats: 2008.gada 1. decembra līgums par galvojuma izsniegšanu Nr.5447/8GL24, 2008.gada 1. decembra ķīlas līgums Nr.5447/8GL24-6. <i>Žurn. Nr. 300002585818, lēmums 05.12.2008., tiesnese Antra Bušmane</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300003446685)	302969.00 LVL
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300002585818, 02.12.2008). Pamats: 2013.gada 30.maija nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003446685, lēmums 04.06.2013., tiesnese Antra Bušmane</i>	302969.00 LVL

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zaiga Bērziņa. Pieprasījums izdarīts 22.05.2023. 10:14:14.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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

Valmieras rajona Rūjienas pilsētas

Nekustamā īpašuma Brīvības iela 12

Kadastra Nr. 9615 001 0114

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Rūjienas pilsētas domes 2004. gada 22. marta izziņai Nr.28/2

Robežu plāns sastādīts pēc 2004. gada robežu uzmērīšanas materiāliem un 2006. gada apsekošanas materiāliem mērogā 1 : 500

Zemes kopplatība ir **0.3274ha (3274 m²)**

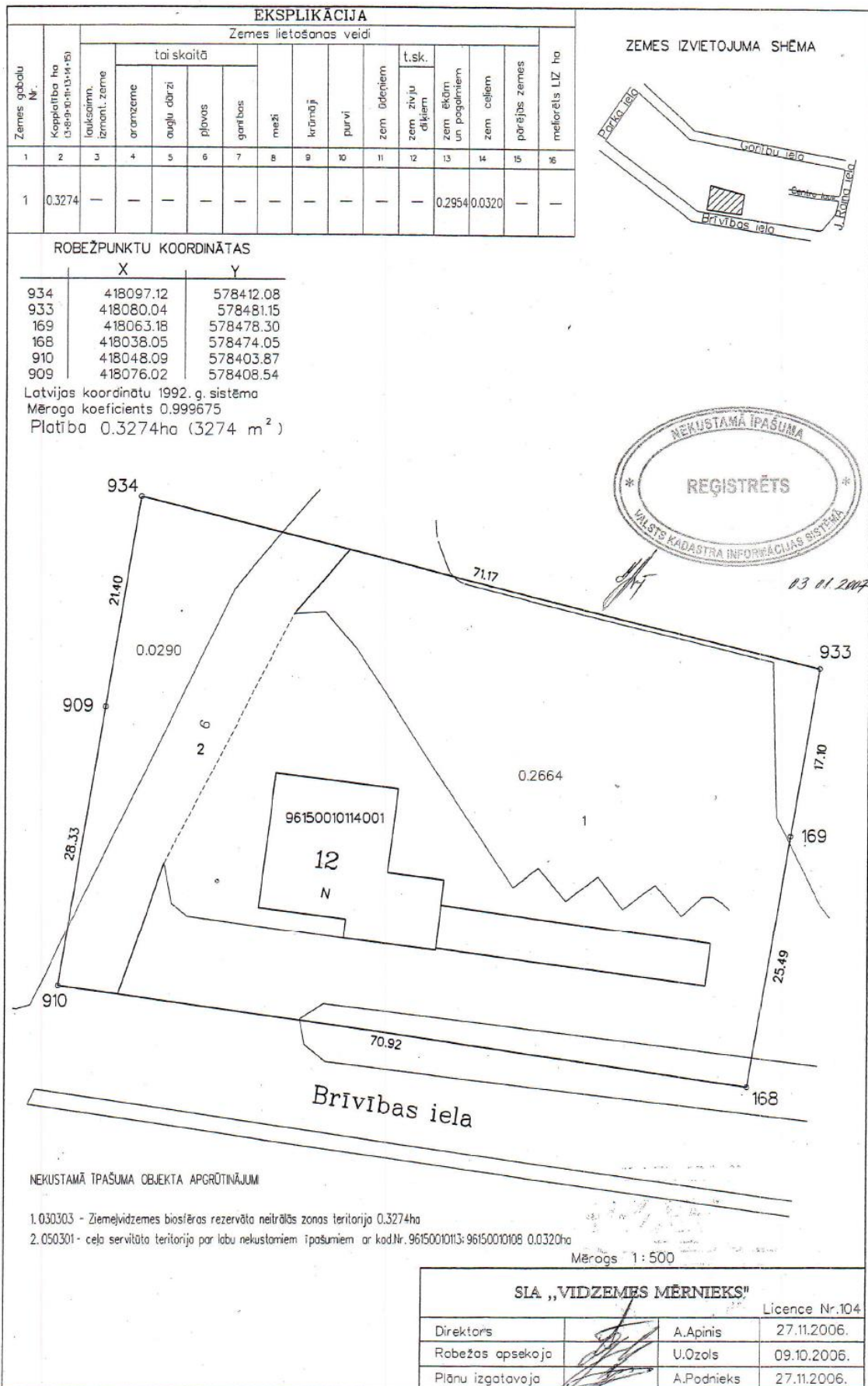


VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Valmieras biroja vadītāja

Dace Bierne

03.01.2007



LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 96150010114001-01

Lapu skaits: 5

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

96150010114001

Autoosta
(Būves nosaukums)

ADRESE: Valmieras raj.
Rūjiena
Brīvības iela 12
Pasta indekss 4240

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

nav uzliktas

(Pamatojums)

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Alva

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 25.03.2005

Uldis Krūmiņš

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 25.03.2005

Girts Mencis

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Datums: 2005 . gada "19" aprīlī

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR

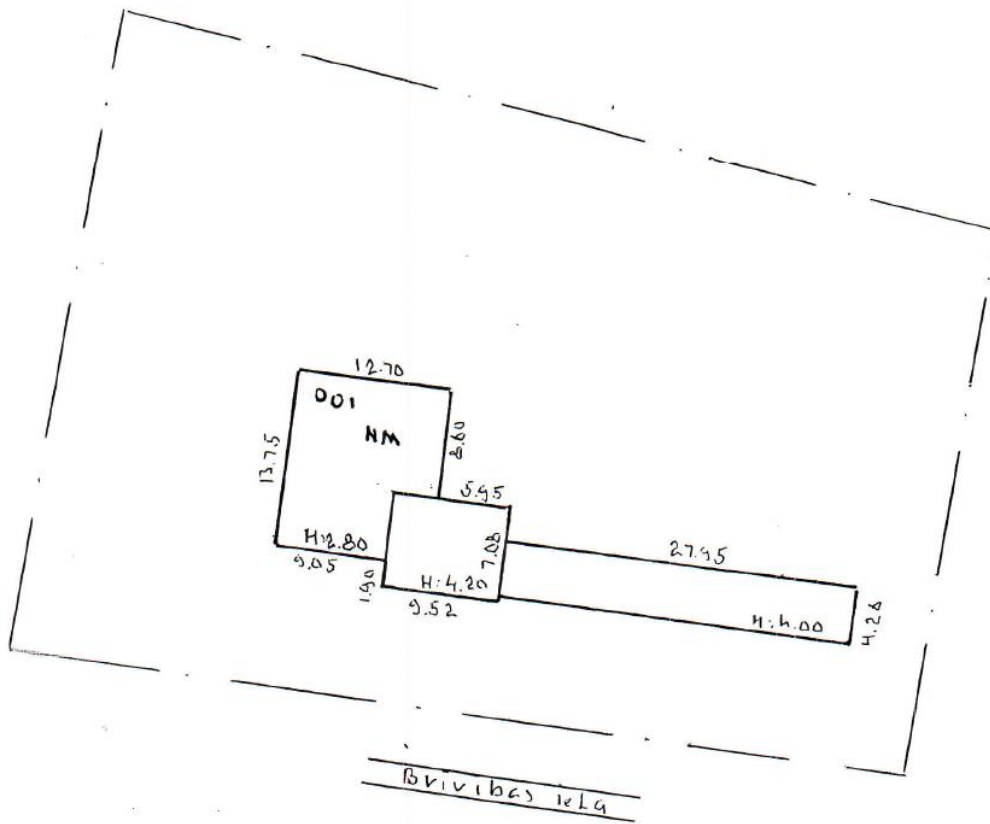
Būves kadastra apzīmējums: 96150010114001

Izdrukas datums: 12.04.2005



Būves novietnes shēma

RŪVIU NUMERĀCIJAS PĀRĒJAS TABULA	
Būves liters	Būves kadastra apzīmējums
1:1a	9615 001 0114 001



Zemes kadastra numurs: 9615 / 001 / 0114 /

24 . 03 . 2005.







LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *138*

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2019. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2024. gada 12. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559