

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves
„Zirgu pasta stacija”, Ķoņu pagasts, Valmieras
novads novērtējumu



Pasūtītājs:	Valmieras novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2025.gada 11.marts

2025.gada 11.martā
Reģ. Nr. K – 25/18

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 – zemes un apbūves
„Zirgu pasta stacija”, Ķoņu pag., Valmieras nov., tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma - zemes un apbūves „Zirgu pasta stacija”, Ķoņu pag., Valmieras nov. (turpmāk tekstā „OBJEKTS”) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Ķoņu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000123694 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, nodokļu maksātāja kods 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9666 004 0053, kas sastāv no:

- **zemes vienības (kadastra apzīmējums 9666 004 0053), 4700 m² platībā;**
- **administratīvās ēkas (kadastra apzīmējums 9666 004 0053 001);**
- **palīgēkas- malkas šķūņa (kadastra apzīmējums 9666 004 0053 002).**

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

OBJEKTA vērtēšanai izmantotas *tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt augstākminētā OBJEKTA *tirgus vērtību* atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 11.martā
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 42 700
(četrdesmit divi tūkstoši septiņi simti euro).**

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem. 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.

Vērtēšanas atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

Cienā,

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	6
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	7
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	12
VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA	13
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	13
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	14
OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	14
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	15
VĒRTĒŠANAS METODIKA	15
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	17
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	17
OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	17
OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana ar ienākumu pieeju	21
Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana	24
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	25
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	26

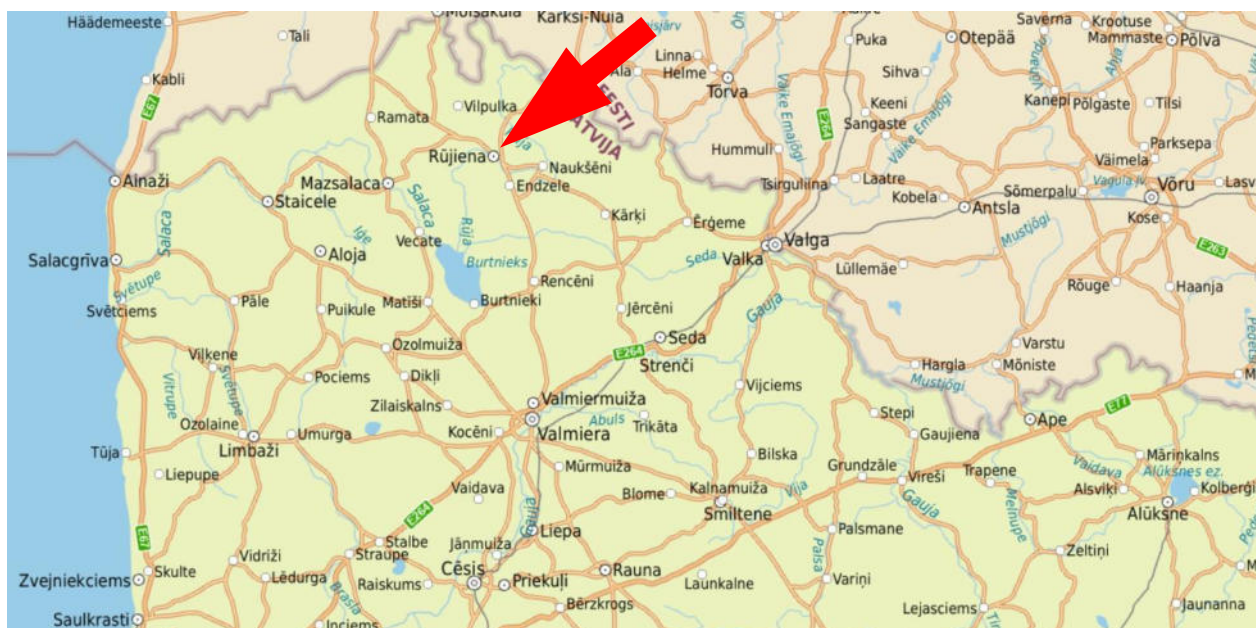
PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatu nodalījuma noraksts;
- 2.pielikums- ēku/ būvju tehniskās inventarizācijas lietas;
- 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.

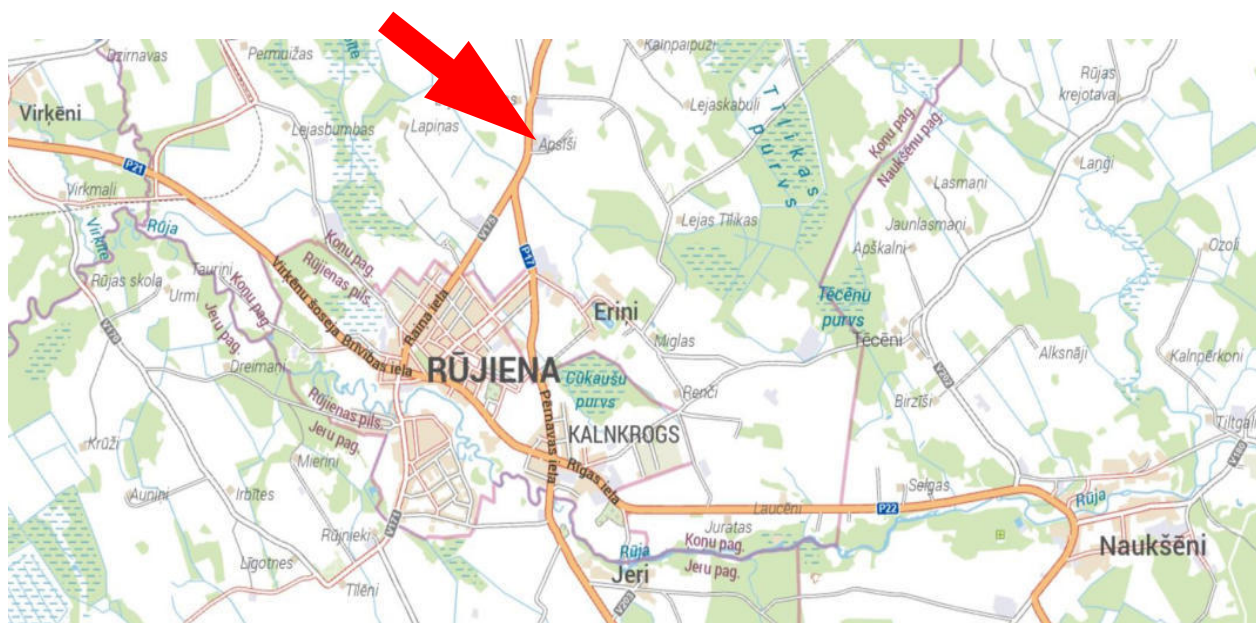
GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamā OBJEKTA sastāvs	Zemes vienība 4700 m ² platībā (kadastra apzīmējums 9666 004 0053), administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 9666 004 0053 001) un palīgēka (kadastra apzīmējums 9666 004 0053 002).
Adrese	„Zirgu pasta stacija”, Ķoņu pagasts, Valmieras novads
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis un uzdevums	OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Zemesgrāmatas nodalījums	Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000123694.
Kadastra numurs	9666 004 0053
Īpašumtiesības uz OBJEKTU	Uz 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūguma, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkta pamata īpašuma tiesības nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, nodokļu maksātāja kods 90000043403.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi ir dzēsti. <i>VZD Kadastra datos reģistrētie apgrūtinājumi:</i> – biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija- 0,4337 ha; – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju- 0,0216 ha; – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju- 0,0088 ha; – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem- 0,0008 ha; – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju- 0,0007 ha. Augstāk minētie apgrūtinājumi būtiski nepasliktina OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Pašreizējā izmantošana	OBJEKTS vērtēšanas brīdī ekonomiski pamatoti izmantots netiek.
Labākais izmantošanas veids	Administratīvai ēkai- pēc būves galvenā lietošanas veida- biroju ēka (kods 1220) - biroju/ administratīvās/ komercdarbības telpas. Palīgēkai- izmantot atbilstoši funkcionālai nozīmei. Zemei- apbūves uzturēšanai nepieciešamā zeme.
OBJEKTA apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
OBJEKTA apsekošanas datums	2025.gada 11.marts
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2025.gada 11.marts

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_58.103855-25.461020-9/bl__cl/bez_interesu_punktiem/q_96660040053, sk. 11.03.2025.

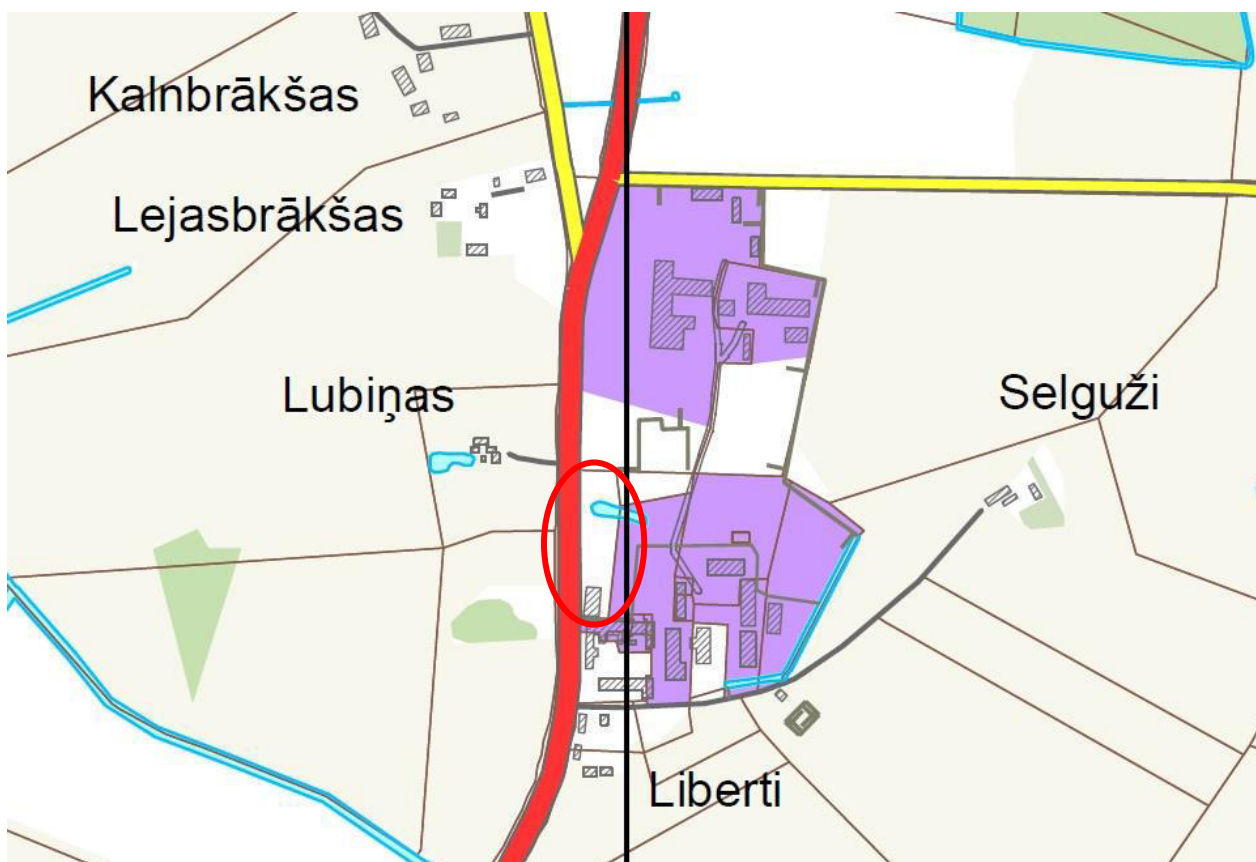


Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_57.902223-25.362954-13/bl__cl/bez_interesu_punktiem/q_96660040053, sk. 11.03.2025.



Avots: BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_57.917686-25.350257-17/bl_pl/bez_interesu_punktiem/q_96660040053

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: <https://tapis.gov.lv/tapis/lv/downloads/1177>

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



1., 2.attēls. Administratīvā ēka (fasāde)



3.attēls. Administratīvā ēka (sānskats)



4.attēls. Iebrauktuve teritorijā



5., 6.attēls. Administratīvā ēka (pagalmskats)



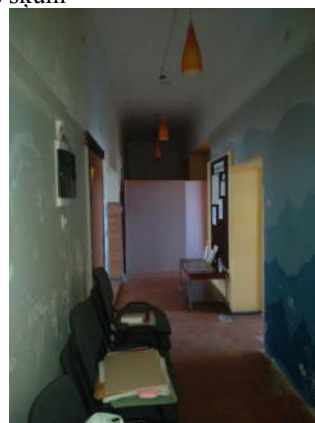
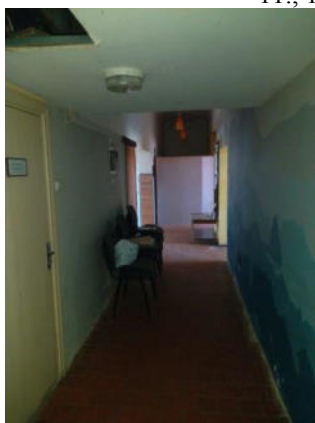
7., 8.attēls. Asfaltētais laukums ēkas pagalma pusē



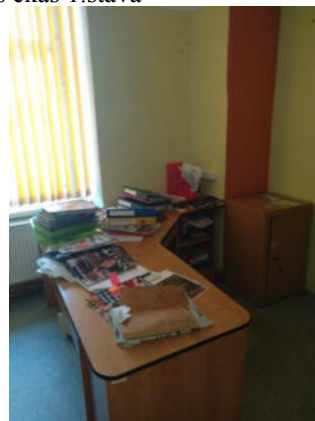
9., 10.attēls. No apbūves brīvā zemes vienības daļa



11., 12.attēls. Iekšskats malkas šķūnī



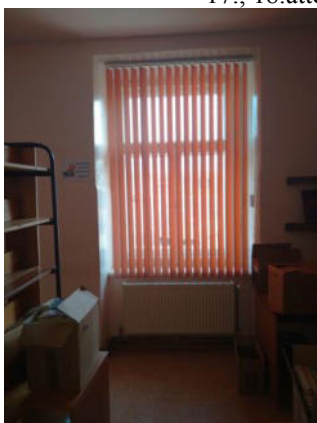
13., 14.attēls. Gaitenis administratīvās ēkas 1.stāvā



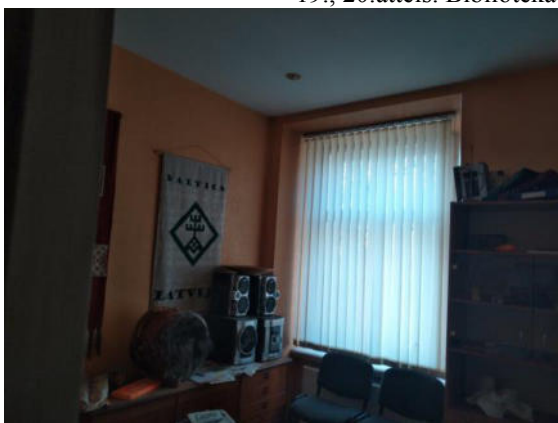
15., 16.attēls. Kabineti administratīvās ēkas 1.stāvā



17., 18.attēls. Zāle administratīvās ēkas 1.stāvā



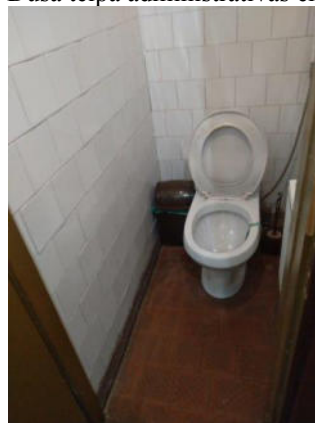
19., 20.attēls. Bibliotēka administratīvās ēkas 1.stāvā



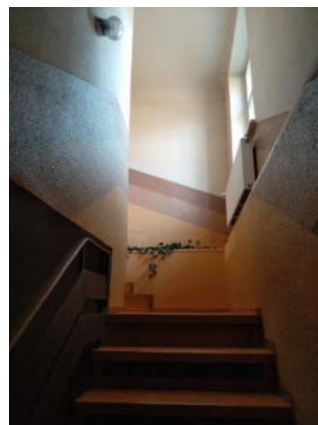
21.attēls. Palīgtelpa administratīvās ēkas 1.stāvā



22.attēls. Duša telpa administratīvās ēkas 1.stāvā



23., 24.attēls. Tualete administratīvās ēkas 1.stāvā



25., 26.attēls. Kāpnes uz administratīvās ēkas 2.stāvu



27.attēls. Kāpņu telpa administratīvās ēkas 2.stāvā



28.attēls. Gaitenis administratīvās ēkas 2.stāvā



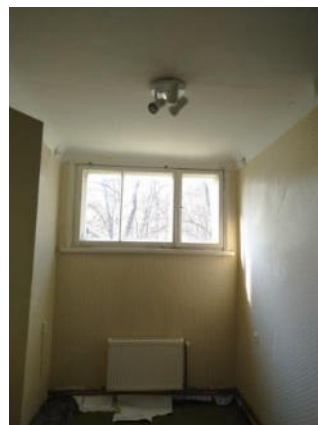
29., 30.attēls. Papildus labiekārtotā platība administratīvās ēkas 2.stāva pašobelē



31.attēls. Priekštelpa administratīvās ēkas 2.stāvā



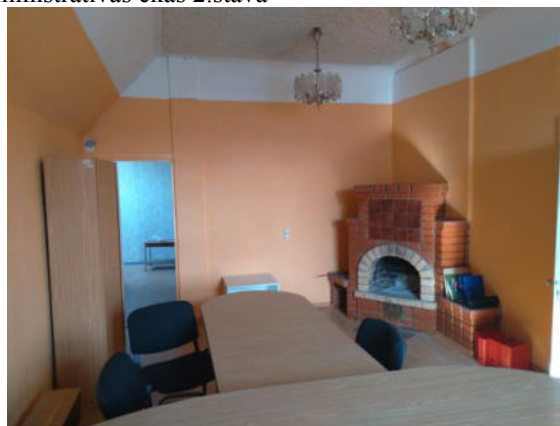
32.attēls. Kabinets administratīvās ēkas 2.stāvā



33., 34.attēls. Kabineti administratīvās ēkas 2.stāvā



35., 36.attēls. Kabinets administratīvās ēkas 2.stāvā



37., 38.attēls. Kabinets administratīvās ēkas 2.stāvā



39., 40.attēls. Katlu telpa (apkures katli) administratīvās ēkas 1.stāvā

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Domājamās daļas	1/1
OBJEKTA fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025	11 717 EUR.
OBJEKTA universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025	14 634 EUR.
Zemes vienības raksturojums	Kadastra apzīmējums 9666 004 0053. Zemes vienības platība- 4700 m ² . Zemes vienības lietošanas veids- 100% zeme zem ēkām. Zemes lietošanas mērķis (NĪLM)- valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve, kods 0903. Konfigurācija- izstiepta četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Teritorija nav iežogota, zemes vienībā ēkas pagalma pusē atrodas asfaltēts stāvlaukums. Zemes vienības daļa tiek izmantota pieklūšanai pie blakus īpašumiem.
Funkcionālais zonējums	Saskaņā ar bijušā Naukšēnu novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam teritorijas plānotās izmantošanas karti, OBJEKTS atrodas <i>lauksaimniecības teritorijā (L)</i> .
Palīgēkas (malkas šķūņa) raksturojums	Kadastra apzīmējums 9666 004 0053 002. Konstruktīvie elementi: pamati- betona bloki, ārsienas- koka karkasa konstrukcija, koka dēļi (administratīvās ēkas pusē izbūvēta ugunsdrošā siena), jumta segums- metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu. Ēkas platība 46,7 m ² , telpu eksplikācija- divas iekšelpas- malkas šķūņi, telpu augstums- 2,82 m. Konstruktīvie elementi atrodas labā stāvoklī. Ēkas nolietojuma grupa atbilstoši VZD Kadastra datiem (ēkas apsekošanas datums: 11.10.2007) V1- jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: nav.
<i>Administratīvās ēkas (kadastra apzīmējums 9666 004 0053 001) raksturojums</i>	
Ēkas galvenais lietošanas veids	1220 – Biroju ēkas.
Ēkas uzbūvēšanas gads	1900.
Virszemes stāvu skaits	Divi virszemes stāvi.
Apbūves laukums	306,6 m ² .
Būvtilpums	1585 m ³ .
Ēkas kopējā platība	385,9 m ² , t.sk., 1.stāvs- 236,8 m ² , 2.stāvs- 149,1 m ² .
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati- akmens mūris (pamatu apmets nodrupis); ārsienas- akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks/ apmets; pārsegumi- koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumta konstrukcija, jumta segums- metāla loksnes.
Plānojums	Iekštelpu plānojums pamatā atbilst stāvu plānu shēmām tehniskās inventarizācijas lietā.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēkas fiziskais, kā arī iekšējās apdares un inženierkomunikāciju tīklu stāvoklis kopumā vērtējams kā vidējs. Ēkas nolietojuma grupa atbilstoši VZD Kadastra datiem (ēkas apsekošanas datums: 08.11.2001) V2- ēka labā tehniskā stāvoklī.
Iekšējās apdares raksturojums	<i>Grīda</i> - zālē- akmens masas flīzes, tualetēs- keramiskās flīzes, kabinetos- linolejs, 2.stāva telpās- linolejs. <i>Sienas</i> - apmets/ krāsojums vai tapetes, dušas telpā, tualetēs- flīzes. <i>Griesti</i> - kabinetos 1.stāvā- režģis/ krāsojums; gaitenī, zālē- apmets/ krāsojums; 2.stāva telpās- apmets/ krāsojums.
Logi, durvis	<i>Durvis</i> : ārējās- fasādes un pagalma pusē- koka; iekšējās- koka. <i>Logi</i> - koka rāmji ar vienkāršo stiklojumu.
Inženierkomunikācijas/	Elektroapgāde.

labiekārtojums	Ūdensapgāde- vietējā centralizētā. Kanalizācija- vietējā centralizētā. Apkure- vietējā centralizētā (divi malkas apkures katli).
Ugunsdrošība, apsardze	Nav informācijas.
Apkārtne	OBJEKTS atrodas Valmieras novada Ķoņu pagastā, izvietots blakus autoceļam P17 (Valmiera-Rūjiena-Igaunijas robeža), ~ 2,7 km attālumā no Rūjienas pilsētas centra. Tuvākā apkārtne atrodas rūpnieciskā apbūve, tālākā apkārtne- lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža nogabali.
Satiksmē, piebraukšana	Autobusu pietura atrodas ~ 50-100 m attālumā no OBJEKTA. Piebraukšana pa asfaltētu autoceļu, piebraukšanas iespējas- labas. Autotransporta novietošana iespējama asfaltētā stāvlaukumā administratīvās ēkas pagalmā.
Piezīmes	-

VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA

Ar jēdzienu „tirgus vērtība” atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” (LVS 401:2013) tiek saprasts sekojošais: **“tirgus vērtība”** - 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

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:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- 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, kas atbilst tā reāli iespējamai, tiesiski un finansiāli pamatotai izmantošanai ir:

- administratīvai ēkai- telpas administratīvām vajadzībām/ komercdarbībai/ pakalpojumu sniedzējiem;
- palīgēkai- izmantot atbilstoši funkcionālai nozīmei;
- zemei- funkcionāli nepieciešamā infrastruktūra.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu (NĪ) tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Pēc 2008.gada finanšu krīzes līdz 2022.gadam īpašumu darījumu cenas un īres/nomas maksas visu laiku bija tikai augušas, šim pieaugumam tikai reizēm bremsējoties, piemēram, Covid-19 pandēmijas “pirmā viļņa” laikā. 2021.-2022.gadā novēroto straujo dzīvojamo īpašumu cenu kāpumu ir apturējis energoresursu cenu pieaugums, kas ir mainījis īpašumu izvēles kritērijus, priekšplānā izvirzot īpašumus ar augstu energoefektivitāti, kā arī kredītu procentu likmju kāpums, kas nozīmē dārgākus kredītmaksājumus un augstā inflācija, kas samazina pirkjspēju. Iepriekš minēto apstākļu, kā arī ģeopolitiskās situācijas ietekmē neziņa par nākotni liek pārdomāt pirkumus, nesteigties ar investīcijām. Inflācijas un pirkspējas ietekmē īpašumu cenu pieaugums ir apstājies, pieprasījums samazinājies. Tirgū dominē vēlme atbrīvoties no energoneefektīviem īpašumiem. NĪ tirgus attīstības prognozes pašlaik izteikt ir diezgan grūti, tomēr skaidrs, ka tirgus diezgan būtiski mainīsies- sākot ar pārdomātākiem nomas līgumu nosacījumiem un beidzot ar būtiskiem ieguldījumiem ēku energoefektivitātes paaugstināšanā.

Apzinot pēc izmantošanas līdzīgu īpašumu pārdevuma cenas reģionā, vērtētājs secina, ka tās svārstās robežās no 150-250 Eur/m², atkarībā no atrašanās vietas, fiziskā stāvokļa, platības, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, u.c. faktoriem. Nomas maksas labā stāvoklī esošām administratīvajām telpām Valmieras novada ciemos svārstās robežās no 1,00 Eur/m² līdz 2,50 Eur/m². Līdzīgu īpašumu piedāvājums ir ierobežots, kas saistīts ar nelielo šāda rakstura objektu skaitu. Pircēji pārsvarā meklē īpašumus, kas ir sakārtoti, renovēti, lai varētu nekavējoties uzsākt komercdarbību, lai nebūtu nepieciešami papildus ieguldījumi un lielas investīcijas. To cenu diapazons ir atkarīgs no atrašanās vietas, īpašumu kvalitātes, platības, komunikācijām, piebraucamajiem ceļiem, zemes platības u.c. faktoriem.

Nomas maksas labā/vidējā stāvoklī esošām tirdzniecības telpām Valmieras novada ciemos svārstās robežās no 1,00 Eur/m² līdz 3,00 Eur/m². Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē atrašanās vieta, telpu fiziskais stāvoklis, platība, iekštelpu apdares kvalitāte, palīgtelpu īpatsvars, komunālo maksājumu līmenis, inženierkomunikāciju nodrošinājums, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, fizisko stāvokli un potenciālo izmantošanu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas nekustamo īpašumu tirgū vērtējamas kā vidējas.

OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- īpašums atrodas Valmieras novada Ķoņu pagastā, ~ 9 km attālumā no Rūjienas centra;
- OBJEKTA sastāvā ietilpst funkcionāli nepieciešamā zeme;
- labas piebraukšanas iespējas autotransportam;
- ēkas pagalma teritorija ir asfaltēta;
- administratīvā ēka atrodas vidējā fiziskā stāvoklī;
- administratīvā ēka ir pieslēgta elektroapgādes, centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, ēkā izbūvēta vietējā centrālā apkures sistēma.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- atrašanās vietas un plānojuma dēļ paredzamas grūtības administratīvo ēku efektīvi noslogot.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un 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 ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaides 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 katra 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) NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA - ZEMES UN APBŪVES “ZIRGU PASTA STACIJA”, ĶOŅU PAG., VALMIERAS NOV. NOVĒRTĒJUMS,

apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, 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 brīdi.

(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 būvizmaksas.

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

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai konkrētajā gadījumā izmantojamas ***tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu (diskontētās naudas plūsmas) pieejas***. Iepriekšminētajās vērtēšanas pieejās iegūtais rezultāts tiek līdzsvarots atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai vērtējamajā objektā.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir apbūves ģeogrāfiskais novietojums, fiziskais stāvoklis, platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot

visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo ieguldīto līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos, eksperts izsecina visticamāko nedzīvojamo telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta nedzīvojamo telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot piedāvātos/ pārdotos īpašumus ar vērtējamo. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur “+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet “-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*.

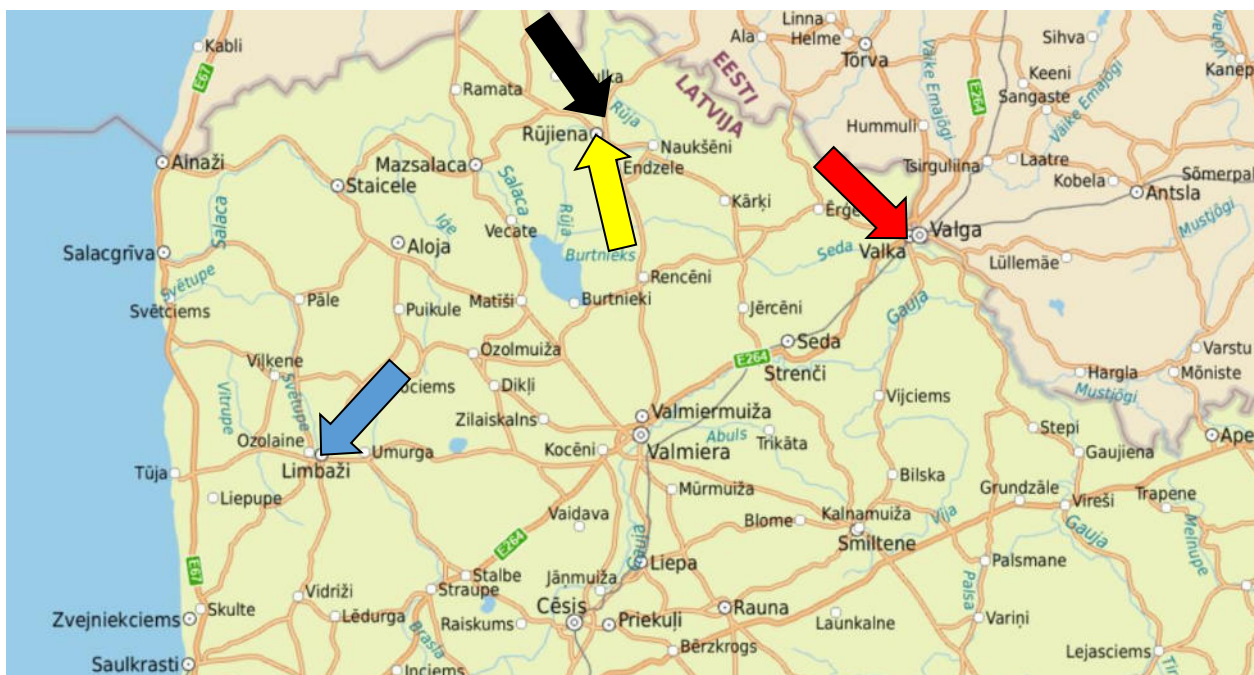
Salīdzināmie īpašumi:

Objekts Nr.1:  <i>Avots: https://ziemellatvija.lv/wp-content/uploads/2024/10/Rujienas-ielas-1024x1024_Karpova.jpeg</i>	2024.gada decembrī pārdots īpašums Rūjienas ielā 3D, Valkā, Valkas novads, kas sastāv no zemes vienības 586 m² platībā (NĪLM- ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve, kods 0902) un administratīvās ēkas 557,6 m² platībā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1986. Ēkas nolietojuma grupa atbilstoši VZD Kadastra datiem V2- ēka labā tehniskā stāvoklī (nolietojuma noteikšanas datums: 24.10.2012). Ēkai ir divi virszemes stāvi. Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- monolītais dzelzsbetons; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- dzelzsbetona paneļi, sijas; jumta nesošā konstrukcija- dzelzsbetons; jumta segums- ruberoīds. Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā vidējs. Ēkai nomainīti logi- ielikti pakešlogi PVC rāmjos. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēka ir pieslēgta elektroapgādes tīkliem, centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem (apdzīvotas vietas tīkls). Apkure- centralizētā. Īpašums pārdots izsolē, pārdošanas cena- 88 825 EUR.
Objekts Nr.2:  <i>Avots: https://www.google.com</i>	2021.gada februārī ir pārdots īpašums Rīgas ielā 2, Rūjienā, Valmieras novads, kas sastāv no zemes vienības 1122 m² platībā (NĪLM- komercdarbības objektu apbūve, kods 0801), administratīvās ēkas 529,2 m² platībā un palīgēkas (noliktavu/ garāžu ēkas) 233,6 m² platībā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1958. Ēkai ir divi virszemes stāvi un viena pagraba telpa. Ēkas pirmajā stāvā atradās tirdzniecības/ pakalpojumu telpas, 2.stāvā- biroju telpas. Ēkas nolietojuma grupa atbilstoši VZD Kadastra datiem V2- ēka labā tehniskā stāvoklī (ēkas apsekošanas datums: 31.07.2007). Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetons/ betons; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- dzelzsbetona paneļi, sijas; jumta segums- azbestcimenta loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēkai ir pieslēgums elektroapgādes tīkliem, centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Ēkai reģistrēta apkure, bez konkrēti norādīta apkures veida. Īpašums atrodas Rūjienas pilsētas centrā. Pārdošanas cena- 115 000 EUR.
Objekts Nr.3:	2023.gada jūlijā ir pārdots īpašums Dzirnau ielā 11, Limbažos, kas sastāv no zemes vienības 1635 m² platībā (NĪLM- valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve, kods 0903), administratīvās ēkas 401 m² platībā un palīgēkas (šķūņa) 67,8 m² platībā. Ēkas vēsturiskais nosaukums- mednieku nams ar piebūvi-veikalu. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1972. Ēkai ir divi virszemes stāvi (daļai ēkas ir divstāvu apjoms, daļai- vienstāva) un pagraba telpa. Ēkas nolietojuma grupa atbilstoši



VZD Kadastra datiem V3- ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī (ēkas apsekošanas datums: 19.11.2001). Konstruktīvie elementi: dzelzsbetons/betons; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- dzelzsbetona sijas; jumta segums- elastīgie lokšņu materiāli/ ruberoīds. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēkai ir pieslēgums elektroapgādes tīkliem, centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, pilsētas centralizētās apkures sistēmai. Atrodas Limbažu pilsētas nosacītā nomalē. Īpašums pārdots izsolē, pārdošanas cena- 73 000 EUR.

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/>



Vērtējamā objekta atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr. 1 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr. 2 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta Nr. 3 atrašanās vieta

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu). Analizējot līdzīgu īpašumu pārdevumu 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka nekustamā īpašuma “Zirgu pasta stacija”, *Ķoņu pag., Valmieras nov.* administratīvās ēkas 1 m^2 tirgus vērtība ir **136,76 EUR**. Funkcionāli nepieciešamā zemes vienība un palīgēka ir ievērtētas administratīvās ēkas 1 m^2 cenā. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (1.tabula).

OBJEKTA „Zirgu pasta stacija”, *Ķoņu pag., Valmieras nov.* tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:

$$385,9 \text{ m}^2 \times 136,76 \text{ EUR/m}^2 = 52\,775,68 \text{ EUR}, \sim \mathbf{52\,800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

$385,9 \text{ m}^2$ – administratīvās ēkas kopējā platība,
 $136,76 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

1.tabula

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

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
	“Zirgu pasta stacija”, Ķoņu pag., Valmieras nov.	Rūjienas iela 3D, Valka, Valkas nov.	Rīgas iela 2, Rūjiena, Valmieras nov.	Dzirnavu iela 11, Limbaži
Pārdevuma datums	2025-03	2024-12	2021-02	2023-07
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)	-	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	administratīvā ēka, malkas šķūnis + zeme	administratīvā ēka + zeme	administratīvā ēka, noliktavu/garāžu ēka + zeme	administratīvā ēka, šķūnis, asfaltēti laukumi + zeme
Zemes vienība, m ²	4700 m ²	586 m ²	1122 m ²	1635 m ²
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		88825	115000	73000
Kopējā telpu platība, m ²	385,9	557,6	529,2	401,0
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		159,30	217,31	182,04
Pamatkorekcijas				
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	0	0
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		159,30	217,31	182,04
Labiekārtojums				
* elektroapgāde	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums
* ūdensapgāde	vietējā centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā
* kanalizācija	vietējā centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā
* apkure (vietējā centralizētā/ krāsns)	centrālā apkure	centralizētā apkure	nav precīzas informācijas par apkures veidu	centralizētā apkure
Korekcijas				
Korekcija uz objekta novietni reģionā		-10	-15	-15
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	-10	-5
Korekcija uz zemes platību/ esamību īpašuma sastāvā		8	5	5
Korekcija uz palīgēku īpatsvaru/ fizisko stāvokli		2	-10	0
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu		0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību/ labiekārtotības līmeni		0	0	0
Korekcija uz iekštelpu fizisko stāvokli		-15	-15	-15
Korekcija uz telpu funkcionalitāti/ izmantošanas iespējām		0	0	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0
Citas korekcijas (ēkas kopējā platībā ietverta garāža)		0	0	5
Citas korekcijas (asfalta laukums)		5	5	0
Kopējā korekcija		-10	-40	-25
Korekcijas koeficients		0,90	0,60	0,75
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	136,76	143,37	130,39	136,53
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	52775,68			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	52800			
Koriģētā tirgus vērtība, EUR		79943	69000	54750

OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja balstās uz pieņēmumu, ka konkrētais nekustamais īpašums atrodas līdzvērtīgas konkurences apstākļos ar citiem finansiālo ieguldījumu veidiem un ienākumi veidojas no nomas maksām nedzīvojamo telpu iznomāšanas gadījumā. Tātad, īpašuma vērtības aprēķinu pamatā ir vērtējamā objekta ienākumu analīze, nākotnē gūstamo peļņu no īpašuma iznomāšanas izsakot šodienas vērtībā, pie nosacījuma, ka īpašums tiek iznomāts par vērtēšanas brīdī visiespējamākajām nomas maksām.

Ienākumu pieejas pamatā ir divas metodes: tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamajam īpašumam ir stabili ienākumi ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, kad prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (lai īpašumu izmantotu nepieciešami kapitālieguldījumi vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ienākumu izmaiņas (pieaugums vai samazinājums)).

Vērtētājs par adekvātāko vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanas paņēmieni konkrētajā gadījumā ir izvēlējis diskontētās naudas plūsmas metodi.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ vispirms tiek noteikta iespējamā nomas maksa par vērtējamām telpām, pamatojoties uz kuru tiek aprēķināts bruto ienākums;
- ✓ nākošais solis ir tīrā ienākuma aprēķināšana, ko veic no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai;
- ✓ vajadzības gadījumā tiek noteikti nepieciešamie kapitālieguldījumi;
- ✓ tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot apbūves ģeogrāfisko novietojumu, tehnisko stāvokli, platību, plānojumu, telpu apdares stāvokli un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs savā darbā balstījās uz sekojošiem pieņēmumiem:

- ✓ ienākumi veidojas no nomas maksām administratīvās ēkas iznomāšanas gadījumā;
- ✓ funkcionāli nepieciešamā zeme un palīgēka kalpo kā saistītā infrastruktūra un atsevišķi iznomātas netiek;
- ✓ nosakot aprēķinos lietotās nomas maksas, tika ņemts vērā esošais telpu piedāvājums līdzīgiem objektiem reģionā;
- ✓ izdevumu daļā ietilpst nekustamā īpašuma nodoklis zemei un apbūvei (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības), apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm), uz īpašnieku attiecināmie OBJEKTA apsaimniekošanas izdevumi (pieņemti 10% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), uzkrājumi remontiem (pieņemti 10% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi, ~ 100 Eur/ mēnesī);
- ✓ nomas līgumā tiek paredzēta iespēja reizi gadā pārskatīt nomas maksu atbilstoši tirgus tendencēm (indeksēt nomas maksu atbilstoši inflācijas rādītājiem).

Iepazīstoties un izanalizējot nomas telpu tirgu līdzīgos objektos, vērtētājs secina, ka nomas maksas līdzīga rakstura un fiziskā stāvokļa ēkās svārstās robežās no 1,50 līdz 3,00 EUR/m². Telpu nomas maksu ietekmē to atrašanās vieta, fiziskais stāvoklis, tehniskais risinājums un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs ir izzinājis sekojošas nomas maksas administratīvajām telpām Vidzemes reģionā (skat. 2.tabulu).

2.tabula

Nomas maksu salīdzinājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)
“Ozoli”, Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov.,	10-70	administratīvās/ biroja telpas	4,00
Mehanizācijas iela 2, Limbaži	237,0	administratīvās/ biroja telpas	2,25
Transporta iela 14b, Salacgrīva	90,0	administratīvās/ biroja telpas	3,00
Raiņa iela 6, Valka	240,0	administratīvās/ biroja telpas	3,00

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, kā arī vadoties no līdzīgu īpašumu nomas maksām, vērtētājs nosaka visticamākās vērtējamā objekta telpām piemērojamās nomas maksas. Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, dots 3.tabulā.

3.tabula

Potenciālo nomas gada efektīvo ieņēmumu aprēķins

Izmājamais OBJEKTS	Platība, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Administratīvā ēka	385,9	2,00	9261,60	0,75	6946,2
Noapaļojot, EUR					6946,0

Minētā nomas maksa pieņemta pie nosacījuma, ka iznomāto telpu uzturēšanu kārtībā un visus komunālos maksājumus veiks nomnieki (apmaksās izdevumus par patērēto elektroenerģiju, ūdeni/kanalizāciju, apkuri, interneta pieslēgumu, citām labierīcībām, apsardzi, sētnieka pakalpojumiem, telpu uzkopšanu), kā arī papildus šīm summām maksās PVN. Balstoties uz pieredzi par izdevumiem, kādi ir nepieciešami šāda tipa īpašuma pārvaldei, vērtētājs aprēķina iznomātāja izdevumus (U_{iz}) (skat. 4.tabulu).

4.tabula

Iznomātāja izdevumu analīze

Izdevumu posteņi	Izdevumi (EUR)
Nekustamā īpašuma nodoklis zemei un apbūvei (1,5% no kadastrālās vērtības)	175,8
OBJEKTA apdrošināšana (vadoties no līdzīgu objektu apdrošināšanas izmaksām, 0,5 Eur/m ²)	193,0
Uzturēšanas izdevumi (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	694,6
Uzkrājumi remontiem (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	694,6
Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi)	1200,0
Kopā, noapaļojot, EUR:	2958,0

Vērtējuma aprēķini pamatojas uz brīvā tirgū esošām nomas maksām, uzskatot, ka šāda tipa objektiem nomas maksas vērtēšanas brīdī ir sasniegušas savu zemāko līmeni un nākamajos gados prognozēts nomas maksu pieaugums (skat. 5.tabulu). Ņemot vērā valsts ekonomikas attīstības tendences un prognozes, kā arī situāciju NĪ nomas tirgū, nomas maksu pieaugums tiek prognozēts 1,0% gadā.

Proporcionali ieņēmumu pieaugumam palielināsies arī iznomātāja izdevumi.

5.tabula

Plānotais nomas ieņēmumu pieaugums

Gadi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads
Nomas maksu pieaugums	0%	1%	1%	1%	1%
Bruto ieņēmumi gadā, EUR	6946	7015,5	7085,6	7156,5	7228,0
Izdevumi, EUR	2958	2987,5	3017,4	3047,5	3078,0
Tīrie ieņēmumi, EUR	3988	4028,0	4068,3	4108,9	4150,0

Veicot tirgus situācijas apzināšanu un salīdzināšanai derīgo darījumu atlasī, vērtētājs aprēķināja kapitalizācijas likmi (skat. 6.tabulu).

6.tabula

Kapitalizācijas likmes aprēķins

	Salīdzināmie īpašumi		
	Rūjienas iela 3D, Valka, Valkas nov.	Rīgas iela 2, Rūjiena, Valmieras nov.	Dzirnavu iela 11, Limbaži
Noteiktā koriģētā tirgus vērtība, EUR	79943	69000	54750
Tīrie ieņēmumi, EUR	9596	8029	6314
Aprēķinātā kapitalizācijas likme	12,0	11,6	11,5
Vidējā svērtā kapitalizācijas likme	11,7		

Reversijas vērtība un kapitalizācijas likme. Reversija tiek aprēķināta kā ieņēmumi no OBJEKTA pārdošanas 5.aprēķina gada beigās, pie nostabilizējušās ienākumu plūsmas, kapitalizējot pēdējā aprēķina gada ienākumus ar vērtētāja noteikto kapitalizācijas likmi, kas atbilstu šādu īpašumu pircēju gaidītajam atdeves līmenim. Kapitalizācijas likme 5.aprēķina gada beigās iegūta no tīro nomas maksu līmeņa attiecības pret darījumu cenām līdzīga tipa īpašumiem (6.tabula). Diskonta likme noteikta izvērtējot pašu kapitāla peļņas likmi un aizņemtā kapitāla cenu (procentu likmi).

Vadoties no šiem datiem tiek sastādīta diskontētā naudas plūsma un veikts OBJEKTA tirgus vērtības aprēķins (skat. 7.tabulu).

7.tabula

OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana ar naudas plūsmas diskontēšanu

Izdevumi/ ieņēmumi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads	5.gads
Tīrais ieņēmums, EUR	3988	4028,0	4068,3	4108,9	4150,0	
Remontdarbu izdevumi, EUR						
Pēdējā perioda neto ienākums, EUR						4150,0
Kapitalizācijas likme, %						11,7
Reversija						35396
Diskonta likme	13,7	13,7	13,7	13,7	13,7	13,7
Diskonta koeficients	0,8793	0,7732	0,6799	0,5978	0,5257	0,5257
Pašreizējā vērtība, EUR	3506,8	3114,4	2766,0	2456,5	2181,6	18607,6

OBJEKTA tirgus vērtība, EUR 32 633

Noapaļojot, EUR **32 600**

OBJEKTA “Zirgu pasta stacija”, Ķoņu pag., Valmieras nov. ar ienākumu pieeju noteiktā tirgus vērtība ir **32 600 EUR**.

Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana

Optimālāko nekustamā īpašuma tirgus vērtību iespējams noteikt, pielietojot vairākas vērtēšanas pieejas vienlaicīgi, kuras, nosakot galīgo OBJEKTA vērtību, tiek līdzsvarotas atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai apskatāmajā īpašumā. Noteikto vērtību indikatoru salīdzinājuma mērķis ir noteikt atsevišķo pielietoto pieeju stiprās un vājās puses un, tādējādi, izsecināt galīgo OBJEKTA vērtību.

1. Vērtētāja apsvērumi par Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- salīdzināmo darījumu pieeja ir dominējošā, iespējamā pircēja lēmuma pieņemšanas motivēšanā.

2. Vērtētāja apsvērumi par Ienākumu pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- ar ienākumu pieeju noteiktā vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu. Līdz ar to noteiktā vērtība balstās uz reāliem šodienas rādītājiem un ticamām nākotnes prognozēm un pieņēmumiem;
- ir vērojama vidēja aktivitāte neapdzīvojamo telpu nomas tirgū.

Ņemot vērā visu minēto, vērtētājs uzskata, ka novērtējuma mērķis un novērtējamā īpašuma tips ļauj pielietot vērtēšanas pieejas ar sekojošiem svara koeficientiem:

- ✓ tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – 0,50;
- ✓ ienākumu pieeja – 0,50.

Aprēķinu līdzsvaroto vērtību datus apkopojot tabulā.

8.tabula

OBJEKTA līdzsvarotās tirgus vērtības aprēķins

Pieeja	Noteiktā vērtība (EUR)	Svara koeficients	Līdzsvarotā vērtība (EUR)
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	52 800	0,50	26 400
Ienākumu pieeja	32 600	0,50	16 300
Noteiktā līdzsvarotā vērtība, EUR			42 700

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes un apbūves “Zirgu pasta stacija”, Ķoņu pag., Valmieras nov. novērtējumu ir noteikts, ka 2025.gada 11.martā

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 42 700
(četrdesmit divi tūkstoši septiņi 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 apmaksa 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 novērtēšanas 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 novērtējamo 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

Ķoņu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000123694

Kadastra numurs: 96660040053

Nosaukums: Zirgu pasta stacija

"Zirgu pasta stacija", Ķoņu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Divi zemes gabali. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta.		4.57 ha
1.2. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9666 004 0054.		4.1 ha
1.3. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9666 004 0053. Uz zemes gabala atrodas nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 9666 004 0053 001). <i>Žurn. Nr. 300000657785, lēmums 22.01.2004., tiesnese Antra Bušmane</i>		0.47 ha
2.1. Pievienota būve (kadastra apzīmējums 96660040053002) un nekustamā īpašuma sastāvs izteikts šādā redakcijā:		
2.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96660040053).Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta.		4700 m²
2.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96660040054).Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.2 (300007592442)</i>		4.1 ha
2.4. Būve (kadastra apzīmējums 96660040053001).		
2.5. Būve (kadastra apzīmējums 96660040053002).		
2.6. Mainīts īpašuma nosaukums un adrese no "Pagastnams Celtnieki", Ķoņu pag., Naukšēnu nov. uz "Zirgu pasta stacija", Ķoņu pag., Naukšēnu nov.Pamats: 2014.gada 19.februāra Naukšēnu novada pašvaldības lēmums. <i>Žurn. Nr. 300003701775, lēmums 01.09.2014., tiesnese Antra Bušmane</i>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 96660040054.Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000918085.		4.1 ha
1.2. Dzēst 1. iedaļas ierakstu Nr. 2.3 (žurnāla Nr. 300003701775, 27.08.2014).		
1.3. Pamats: 2024.gada 13.septembra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300007592442, lēmums 18.10.2024., tiesnese Baiba Caunīte</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Ķoņu pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000059156.	1	
1.2. Pamats: 2003. gada 23. decembra uzziņa par pašvaldībai piederošo zemes gabalu Nr. 299/1-19, 1994. gada 7. novembra vienošanās. <i>Žurn. Nr. 300000657785, lēmums 22.01.2004., tiesnese Antra Bušmane</i>		
2.1. Persona: Ķoņu pagasta pašvaldība, reģistrācijas kods 90000059156. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Naukšēnu novada pašvaldība,	1	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
reģistrācijas kods 90009115247.		
2.3. Pamats: 2008. gada 18. decembra Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums (publ. "LV", 202 (3986), 30.12.2008.).		
2.4. Pamats būves pievienošanai : 2014.gada 21.augusta pašvaldības izziņa Nr.3-14/97. <i>Žurn. Nr. 300003701775, lēmums 01.09.2014., tiesnese Antra Bušmane</i>		
3.1. Persona: Naukšēnu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009115247. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
3.3. Pamats: 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005603234, lēmums 18.05.2022., tiesnese Inese Kiršteine</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - Ziemeļu elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603234)</i>		0.2 ha
1.2. Atzīme - Ziemeļu elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603234)</i>		0.2 ha
1.3. Atzīme - SIA "Lattelekom" maģistrālais sakaru kabelis. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603234)</i>		0.4 km
1.4. Atzīme - Valmieras MSVU - starpsaimniecību novadgrāvis Maratas. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603234)</i>		0.1 km
1.5. Pamats: 2003. gada 23. decembra uzziņa par pašvaldībai piederošo zemes gabalu Nr. 299/1-19. <i>Žurn. Nr. 300000657785, lēmums 22.01.2004., tiesnese Antra Bušmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005603234)</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, ieraksts Nr.1.5 (žurnāls Nr.300000657785, 13.01.2004). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005603234, lēmums 18.05.2022., tiesnese Inese Kiršteine</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: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 17.02.2025 16:29:11.

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.

Līdzināta pasta stacija

102

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 96660040053001-01

Lapu skaits: 9

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

96660040053001

Administratīvā ēka

(Būves nosaukums)



Inese Andersone
Inese Andersone

ADRESE: Valmieras rajons
Ķoņu pagasts
Celtnieki
Pasta indekss 4247

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Uldis Krūmiņš

Izpildes datums: 09/11/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Inese Andersone

Pārbaudes datums: 09/11/2001

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

Dace Bērne
(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)
(paraksts)

Datums: 2001. gada "21." 11.



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 96660040053001-01
2. Būves nosaukums: Administratīva ēka
3. Būves kadastra apzīmējums: 96660040053001
4. Būves adrese: Valmieras rajons, Ķoņu pagasts, Celtnieki, Pasta indekss 4247
5. Pēdējās apsekošanas datums: 08/11/2001
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Ķoņu pagasta pašvaldība
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 08/11/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Uldis Krūmiņš
9. Izpildes datums: 09/11/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Inese Andersone
11. Pārbaudes datums: 09/11/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 11 08/11/2001 Ķoņu pagasta padome
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Valgunda Razminoviča

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1220 Biroju ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 02 Laukakmeņu mūris
4. Būves stāvu skaits:
- 4.1. Virszemes: 2
- 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1900
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- 7.1. Būves pamati Laukakmeņu mūris
- 7.2. Būves ār sienas Laukakmeņu mūris
- 7.3. Būves pārsegumi Koks
- 7.4. Būves jumts Azbestcimenta loksnes
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 25
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 306.6
10. Būvtilpums (kub.m.): 1585
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 385.9
12. Būves lietderībā platība (kv.m.): 385.9
- 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
- 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 385.9
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
15. 2. Vietējā centralizētā apkure
15. 4. Elektroapgāde
15. 5. Aukstā ūdens apgāde
15. 6. Karstā ūdens apgāde
15. 8. Kanalizācija
15. 9. Tualetes telpa 3
15. 10. Vannas (dušas) telpa 1
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 385.9

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 385.9

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.) 385.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 364

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 21.9

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 385.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 364

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 21.9

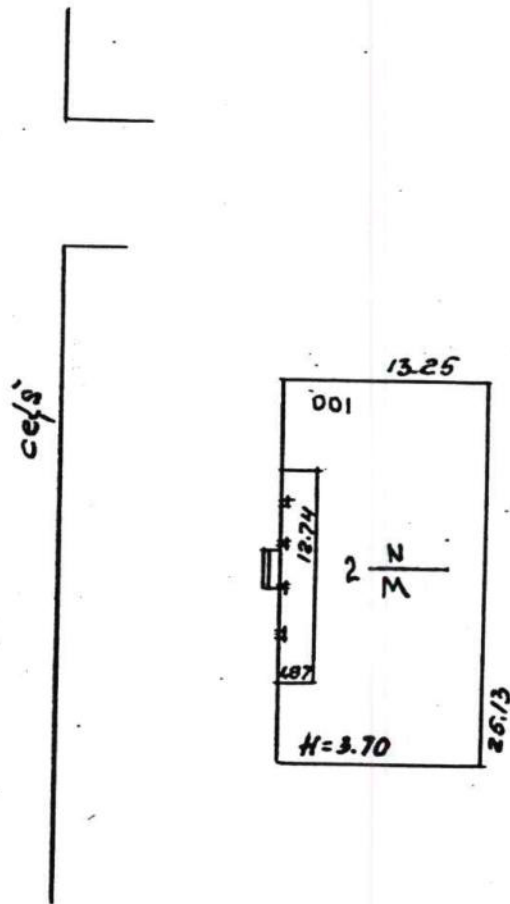
Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	75.9	3.5	
1	2	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	6.7	3.5	
1	3	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1.9	3.5	
1	4	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	7.3	3.5	
1	5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.3	3.5	
1	6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	
1	7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.2	3.5	
1	8	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	3.5	
1	9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1.5	3.5	
1	10	Biblioteka	Nedzīvojamā iekštelpa	15.5	3.5	
1	11	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	23.5	3.5	
1	12	Biblioteka	Nedzīvojamā iekštelpa	9.8	3.5	
1	13	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	9.5	3.5	

1	14	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	6.5	3.5	
1	15	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6.6	3.5	
1	16	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	9.7	3.5	
1	17	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	6.4	3.5	
1	18	Arhīvs	Nedzīvojamā iekštelpa	5.8	3.5	
1	19	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6.7	3.5	
1	20	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.1	3.5	
1	21	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.7	3.5	
1	22	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	3.5	
1	23	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10.1	3.5	
1	24	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	21.9	3.5	
2	25	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	9	3.05	
2	26	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	19.6	3.05	
2	27	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	5	3.05	
2	28	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	13.9	3.05	
2	29	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	22.3	3.05	
2	30	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	35.7	3.05	
2	31	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	7.4	3.05	
2	32	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17	3.05	
2	33	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	19.2	3.05	

BŪVES NOVIETNES SHĒMA

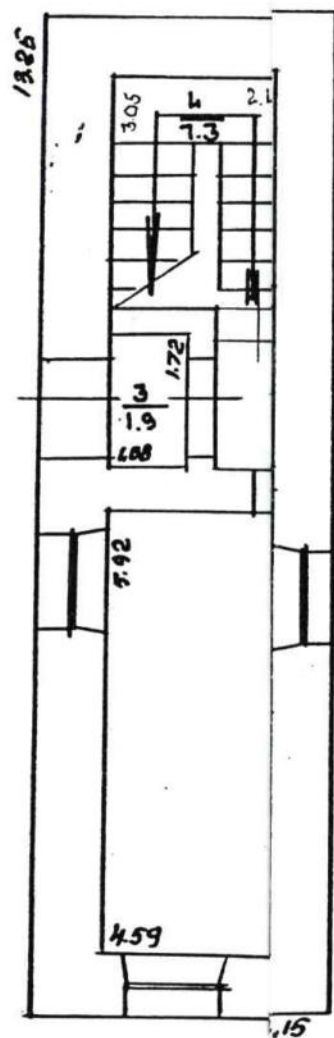
0121



Zemes kadastra numurs : 9666 / 004 / 0053

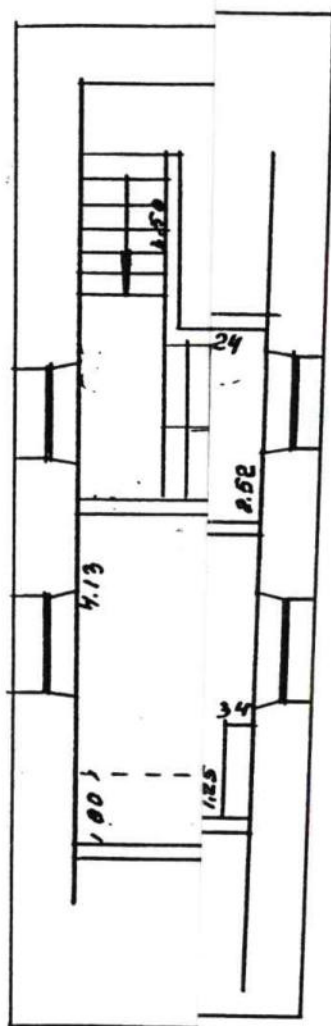
U. Krūmiņš 8 . 11 . 2004 .

ES 1 STĀVA PLĀNA SHĒMA



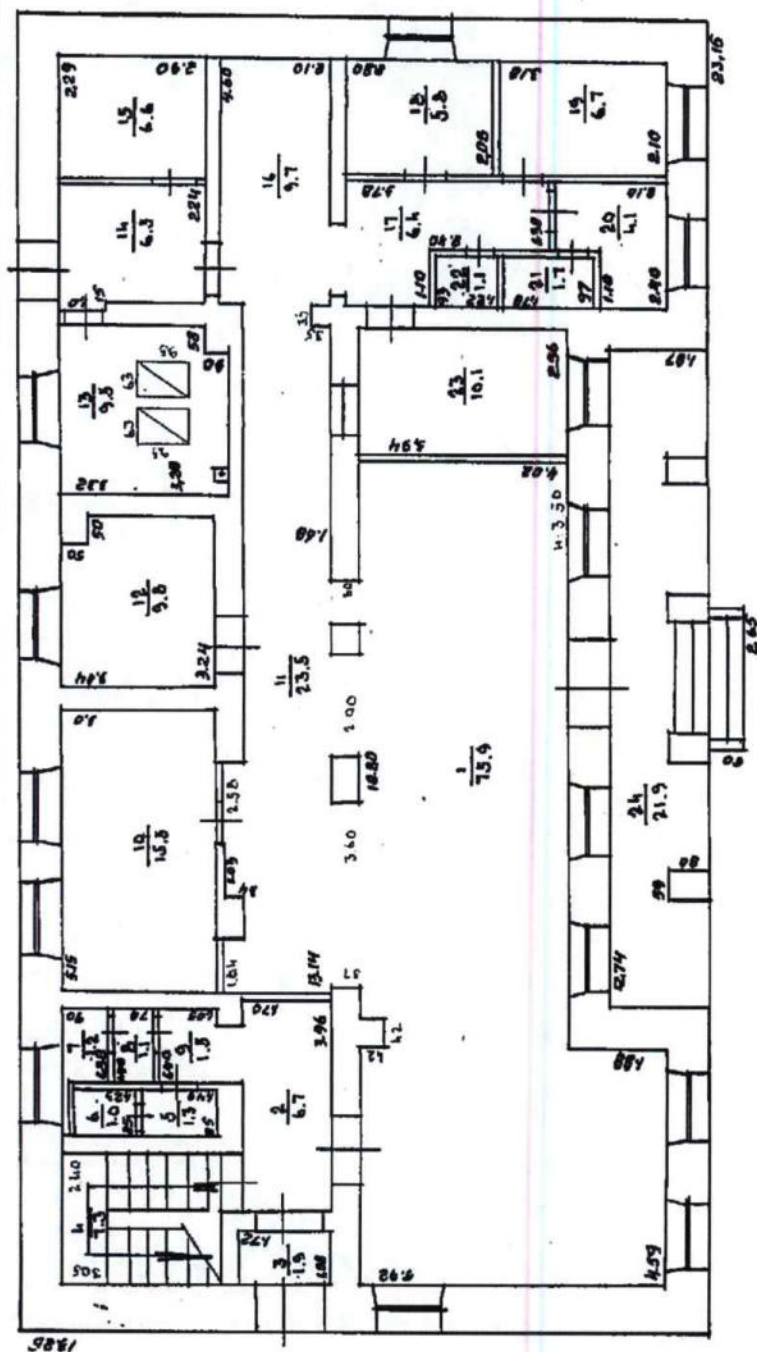
1 001 U. Krūmiņš 8 . 11 . 2001 .

S 2 STĀVA PLĀNA SHĒMA



[Signature]
 / 001 U. Krūmiņš 2. 11. 2001.

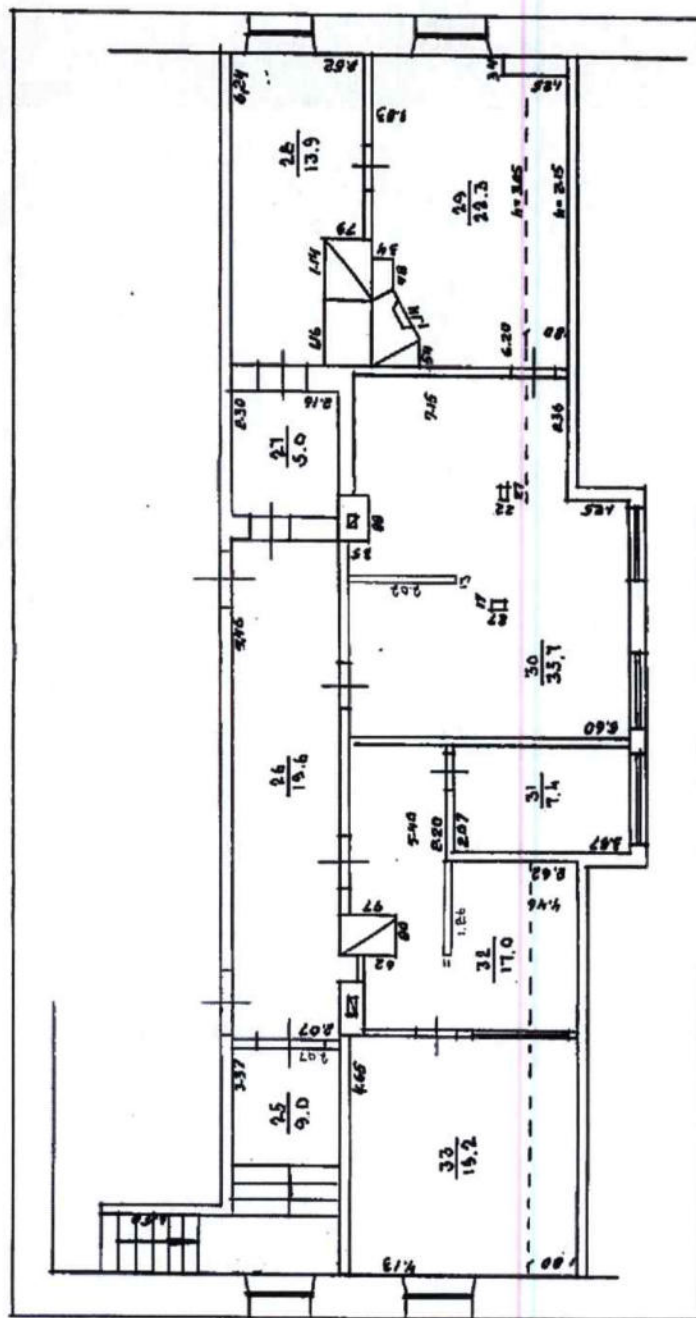
BŪVES 1 STĀVA PLĀNA SHĒMA



Būves kadastra apzīmējums: 9666 / 004 / 0053 / 001 U. Krūmiņš 8.11.2001.

114

BŪVES 2 STĀVA PLĀNA SHĒMA



[Handwritten signature]

INVENTARIZĀCIJAS VĒRTĪBAS APRĒĶINA PROTOKOLS

Būves kadastra apzīmējums: 9666 004 0053 001
 Būves adrese: Valmieras rajons, Ķoņu pagasts, Celtnieki
 Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 96660040053001-01
 Būves galvenais lietošanas veids: 1220 - Biroju ēkas
 Būves nosaukums: Administratīva ēka
 Būves tehniskie rādītāji: 2 stāvi, būvtilpums = 1585 m³, kopējā platība = 385.9 m², apbūves laukums = 306.6 m².

Būves konstruktīvo elementu raksturojums:

Pamati: Laukakmeņu mūris
 Sienas: Laukakmeņu mūris
 Pārsegumi: Koks
 Jumts: Azbestcimenta loksnes

Nosaukums	N.p.k.	Ieraksts
Būvju vienību cenu krājuma numurs, tabulas apzīmējums, ailes apzīmējums tabulā	1	28; 64(85); a
Mērvienība	2	kub.m.
Vienību daudzums	3	1585
Kopējā platība (m ²)	4	385.9
Būves vienības bāzes vērtība (Ls)	5	23.45
Būves bāzes vērtība (Ls)	6	37168.25
K_s Fiziskā stāvokļa koeficients	7	0.75
K_G Ģeogrāfiskās novietnes koeficients	8	0.30
K_{iv} Būves izmantošanas veida korekcijas koeficients	9	0.84
K_t Attāluma līdz tuvākajai pilsētai koeficients	10	0.95
K -	11	1.00
Būves inventarizācijas vērtība (Ls)	12	6674
Būves vienības inventarizācijas vērtība (Ls)	13	4.21
Būves kopējās platības 1 m ² vērtība (Ls)	14	17.29

Vērtēšanas datums: 09/11/2001

Izpildīja:

Uldis Krūmiņš

(Vārds, Uzvārds)

Pārbaudīja:

Inese Andersone

(Vārds, Uzvārds)

Paraksts:

Paraksts: