

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības Juratas iela 7,
Rūjiena, Valmieras novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	Valmieras novada pašvaldība
--------------------	------------------------------------

Novērtēšanas datums:	2023.gada 27.jūnijs
-----------------------------	----------------------------



2023.gada 27.jūnijā
Reģ. Nr. Z-23/276

Valmieras novada pašvaldībā

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 vienības Juratas ielā 7, Rūjienā, Valmieras novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungu!

Saskaņā ar 2022.gada 22.martā noslēgto līgumu Nr.06.618/7.4.1/22/117-18 pie vispārīgās vienošanās Nr.06.618/7.4.1/22/117 par nekustamo īpašumu novērtēšanu Valmieras novada pašvaldības vajadzībām, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības *Juratas ielā 7, Rūjienā, Valmieras novadā*, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000672997 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 96150062910, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 96150062910) 0,0627 ha platībā.**

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

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

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

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību, atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 27.jūnijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 800
(astoņi simti euro).**

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

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

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

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

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	5
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	13
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	15
SECINĀJUMI.....	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	18

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – zemesgrāmatas nodalījums;
- 2.pielikums – informācija par apgrūtinājumiem, zemes robežu un situācijas plāns;
- 3.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Juratas ielā 7, Rūjienā, Valmieras novadā, *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma 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 piespiedšanas (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Juratas iela 7, Rūjiena, Valmieras novads
Kadastra numurs	96150062910
Zemes vienības kadastra apzīmējums	96150062910
Īpašumtiesības, pamatojums	Uz 2023.gada 30.marta uzziņa Nr. 7.3.2/23/28 par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu pamata, īpašuma tiesības uz vērtēšanas OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403.
Apgrūtinājumi Zemesgrāmatā	Nav.
Apgrūtinājumi VZD Kadastrā	1.Atzīme - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 0,0627 ha.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis	Noteikt OBJEKTA vērtību atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.
Objekta apsekošanas datums	2023. gada 27. jūnijs
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	2023. gada 27. jūnijs
Informācija par vērtēšanas OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	445 EUR
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija.	Zemes vienības kopējā platība ir 0,0627 ha, t.sk. LIZ– 0,0627 ha.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Zemes vienības konfigurācija – neregulārs četrstūris, reljefs – pārsvarā līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs.
Komunikācijas	Nav
Labiekārtojums	Zemes vienība bez labiekārtojuma.
Zemes vienības sakoptība	Zemes vienības teritorija nav sakopta - pārsavarā dabīgs zālājs.
Zemes vienības plānotais	Saskaņā ar Rūjienas pilsētas funkcionālā zonējuma karti, zemes

(atļautais) izmantošanas veids	vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Pašreizējā izmantošana	Netiek ekonomiski pamtati izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Individuālo dzīvojamo māju apbūve.
Apkārtnē, piebraukšana	Vērtēšanas OBJEKTS atrodas pie Rūjienas pilsētas nomales rajonā. Līdz pilsētas centram ir aptuveni 2,7 km. Zemes vienības pieejamība ir vidēja/laba pa grantēto Juratas ielu. Apkārtējo apbūvi veido individuālā apbūve.
Piezīmes	-

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 ir privātmāju apbūves zeme.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

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

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. Izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

Pieprasījums pēc dzīvojamai apbūvei piemērotiem zemes gabaliem vērtēšanas brīdī Valmieras pagastā ar vidējs. Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums). Analizējot apbūves zemes tirgu perspektīvā un izvērtējot valsts ekonomiskās attīstības prognozes, nozares eksperti uzskata, ka cenu līmenis tuvāko gadu laikā saglabāsies relatīvi nemainīgs (nepazemināsies, bet arī nepieaugs).

Kopš 2021.gada 01. janvāra līdz vērtēšanas dienai, Valmieras novadā ir notikuši 1326 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemi, no kuriem individuālo dzīvojamo māju apbūvei ir notikuši 362 pirkšanas/pārdošanas darījumi, no kuriem 62 darījumi notikuši ar apbūvētu individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi. Valmieras pagastā ir notikuši 133 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemi, no kuriem individuālo dzīvojamo māju apbūvei ir notikuši 72 pirkšanas/pārdošanas darījumi, no kuriem 4 darījumi notikuši ar apbūvētu zemi. Valmieras pilsētā ir notikuši 115 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar individuālo dzīvojamo māju apbūves zemi, no kuriem apbūvēti bija 19 darījumi. Neapbūvētu individuālo dzīvojamo māju zemes darījumu cenas Valmierā robežojās no 1,17 EUR/m² līdz 30,33 EUR/m².

Veicot brīvā tirgus analīzi, vērtētājs konstatēja, ka Rūjienā neapbūvētas zemes individuālo dzīvojamo māju apbūvei līdzvērtīgas zemes 1 m² cena ir aptuveni 1-3 EUR/m² robežās.

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Pašlaik „Covid-19” ierobežojumi un tā ietekme samazinās, līdz ar ko ir sagaidāms nekustamo īpašumu cenu līdzsvars.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, platību, konfigurāciju, izmantošanas iespējas, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā NĪ tirgū vērtējamas kā apmierinošas.

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

- OBJEKTS atrodas Rūjienas pilsētas nomalē, ~ 2,7 km attālumā no pilsētas centra;
- OBJEKTS atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).;
- piekļūšanas iespējas pie OBJEKTA ir labas - no Juratas ielas (pieguļ Juratas ielai);
- OBJEKTA reljefs – pārsvarā līdzens, konfigurācija – neregulāra četrstūra forma;
- zemes vienības teritorija nav sakopta - pārsvarā aug dabīgs zālājs.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota 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) 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 atmetas 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 nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

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

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

(3) Izmaksu pieeja

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

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

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

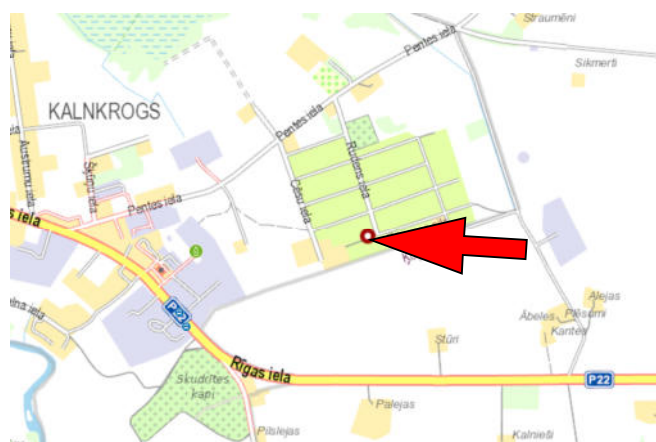
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Rūjienas pilsētā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

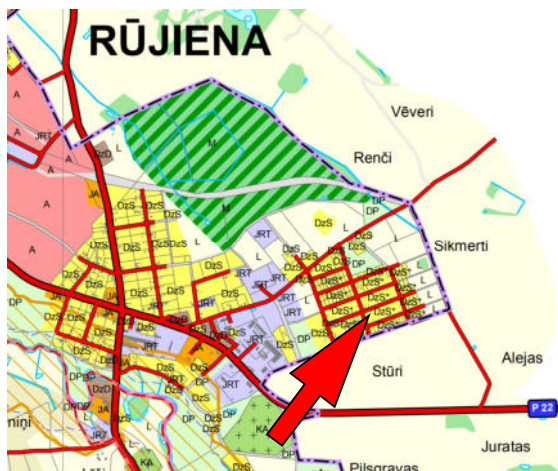


Avots: <http://www.balticmaps.eu/>



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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: Valmieras novada teritorijas plānojuma 2012.-2024. gadam karte.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Zemes vienība (avots: <http://www.lad.gov.lv/>)



3.,4.attēls. Zemes vienība



5.,6.attēls. Zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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





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

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

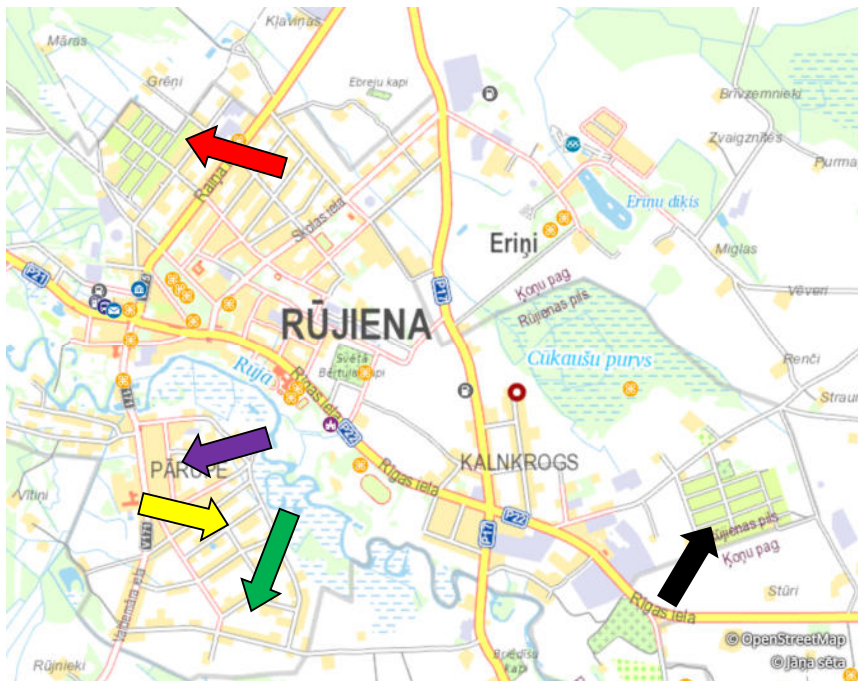
Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

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





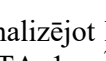
Salīdzināmo objektu apraksts

<p><i>Objekts Nr.1: īpašums Bumbieru iela 10, Rūjiena, Valmieras nov.</i></p>  <p><i>Avots: https://karte.lad.gov.lv</i></p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Rūjienas pilsētas nomales rajonā. Zemes vienības platība – 625 m². Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana – privātmāju apbūve. Pārdevuma datums: 2023.gada aprīlis, cena: 950 EUR</p>
<p><i>Objekts Nr.2: īpašums Marijas iela 28A, Rūjiena, Valmieras nov.</i></p>  <p><i>Avots: https://karte.lad.gov.lv</i></p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Rūjienas pilsētas nomales rajonā. Zemes vienības platība – 1934 m². Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana – privātmāju apbūve. Pārdevuma datums: 2019.gada septembris, cena: 2117 EUR</p>
<p><i>Objekts Nr.3: īpašums Marijas iela 18A, Rūjiena, Valmieras nov.</i></p>  <p><i>Avots: https://karte.lad.gov.lv</i></p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Rūjienas pilsētas nomales rajonā. Zemes vienības platība – 2748 m². Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana – privātmāju apbūve. Pārdevuma datums: 2022.gada septembris, cena: 2851 EUR</p>
<p><i>Objekts Nr.4: īpašums Valmieras iela 6, Rūjiena, Valmieras nov.</i></p>  <p><i>Avots: https://karte.lad.gov.lv</i></p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Rūjienas pilsētas nomales rajonā. Zemes vienības platība – 3900 m². Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana – privātmāju apbūve. Pārdevuma datums: 2022.gada oktobris, cena: 4900 EUR</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



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

-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m^2 tirgus vērtība ir $1,26 \text{ EUR/m}^2$. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības Juratas ielā 7, Rūjienā, Valmieras novadā tirgus vērtības aprēķins:

$$627 \text{ m}^2 \times 1,26 \text{ EUR/m}^2 = 790,02 \text{ EUR}, \sim \mathbf{800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

627 m^2 – zemes vienības kopējā platība,
 $1,26 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība;

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

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie objekti			
	Juratas iela 7, Rūjiena, Valmieras nov.	Bumbieru iela 10, Rūjiena, Valmieras nov.	Marijas iela 28A, Rūjiena, Valmieras nov.	Marijas iela 18A, Rūjiena, Valmieras nov.	Valmieras iela 6, Rūjiena, Valmieras nov.
Darījuma datums	2023-06	2023-04	2021-09	2022-09	2022-10
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra četrstūra formas	neregulāra četrstūra formas	neregulāra četrstūra formas	neregulāra četrstūra formas	neregulāra četrstūra formas
Zemes gabala platība, m ²	627	625	1934	2748	3900
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		950	2117	2851	4900
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		1,52	1,09	1,04	1,26
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	5	3	3
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	5	3	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,05	1,03	1,03
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena, EUR		1,52	1,15	1,07	1,29
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija (pilsētas)	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde (centralizētā)	nav	nav	nav	nav	nav
Pielaujamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu					
* jaukta apbūve	-	-	-	-	-
* mazdārziņu apbūve	-	-	-	-	-
* individuāli dzīvojamo māju apbūve	x	x	x	x	x
* cits (jauktas apbūves teritorijas)	-	-	-	-	-
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Individuālo dzīvojamo māju apbūve	Individuālo dzīvojamo māju apbūve
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		0	-3	-3	-3
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma/platības ietekmi uz cenu		0	2	3	5
Korekcija uz īpašuma sastāvu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz gruntslīdēns līmeni/grāvjiem		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz apaugumu		0	-1	-1	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz aprūtinājumiem		0	0	0	0
Korekcija uz nomas līgumu		0	0	0	0
Korekcija uz neregistrētu būvi		0	0	0	0
Kopējā korekcija		0	-2	-1	2
Korekcijas koeficients		1,00	0,98	0,99	1,02
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	1,26	1,52	1,13	1,06	1,32
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	790,02				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	800				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības **Juratas ielā 7, Rūjiena, Valmieras novadā**, novērtējumu 2023.gada 27.jūnijā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 800
(astoņi simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

Nekustamā īpašuma vērtētājs **Juris Guntis Vjakse**
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Rūjienas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000672997

Kadastra numurs: 96150062910

Juratas iela 7, Rūjiena, Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96150062910).Zemes vienības platība pēc kadastrālās uzmērīšanas. <i>Žurn. Nr. 300005849543, lēmums 11.04.2023., tiesnese Antra Bušmane</i>		627 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403. 1.2. Pamats: 2023.gada 30.marta pašvaldības uzziņa par nekustamo īpašumu Nr.7.3.2/23/28. <i>Žurn. Nr. 300005849543, lēmums 11.04.2023., tiesnese Antra Bušmane</i>	1	

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: Anda Grīviņa (WEB_LZ+e-lug) pirkpirk. Pieprasījums izdarīts 11.04.2023. 16:07:32.

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

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9615 006 2910

Adrese: Juratas iela 7, Rūjiena, Valmieras novads

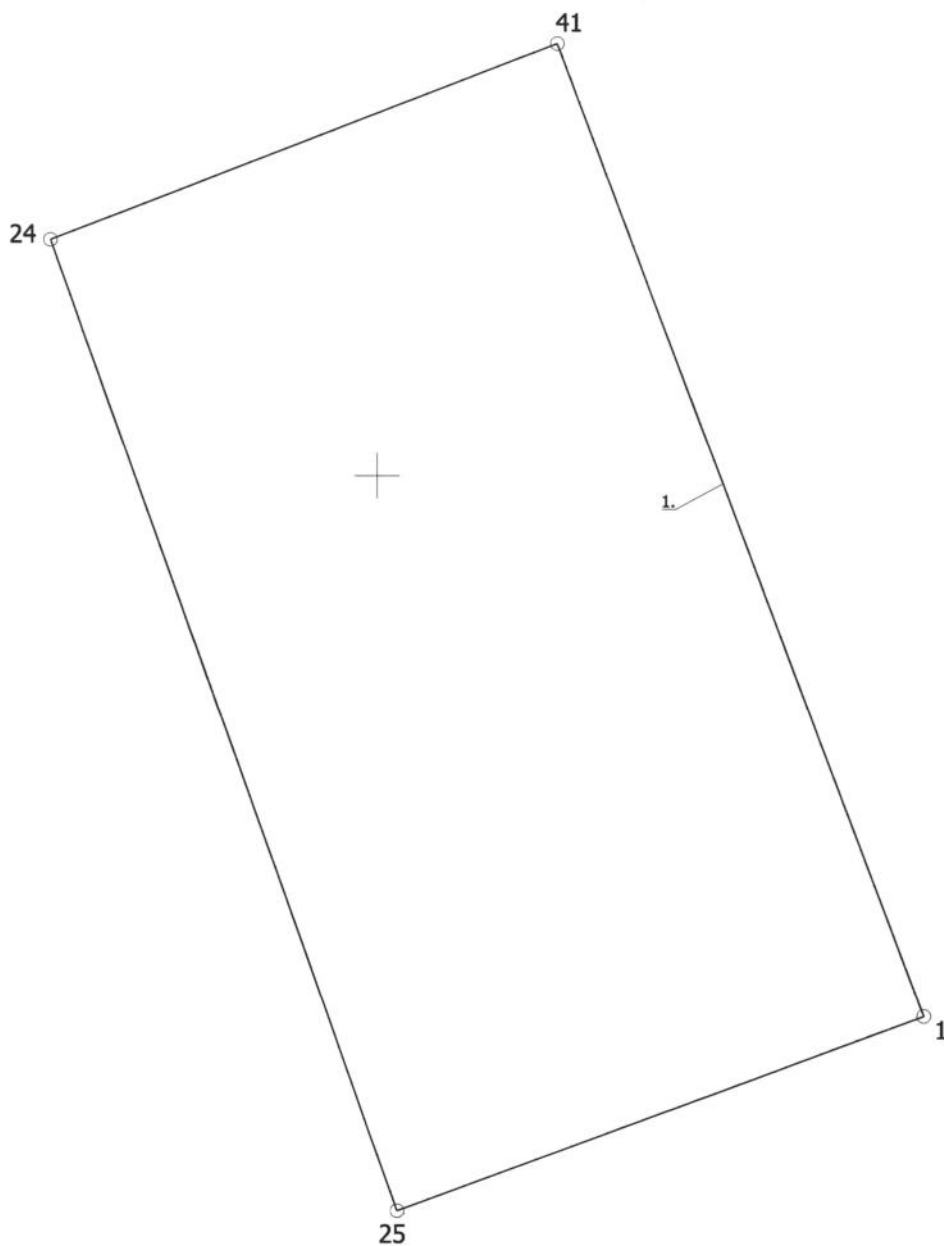
Apgrūtinājumu saraksts:

1. 7313030600 - Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 0.0627 ha.

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023.gada 14.februārī

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība: 0.0627 ha



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9615 006 2910

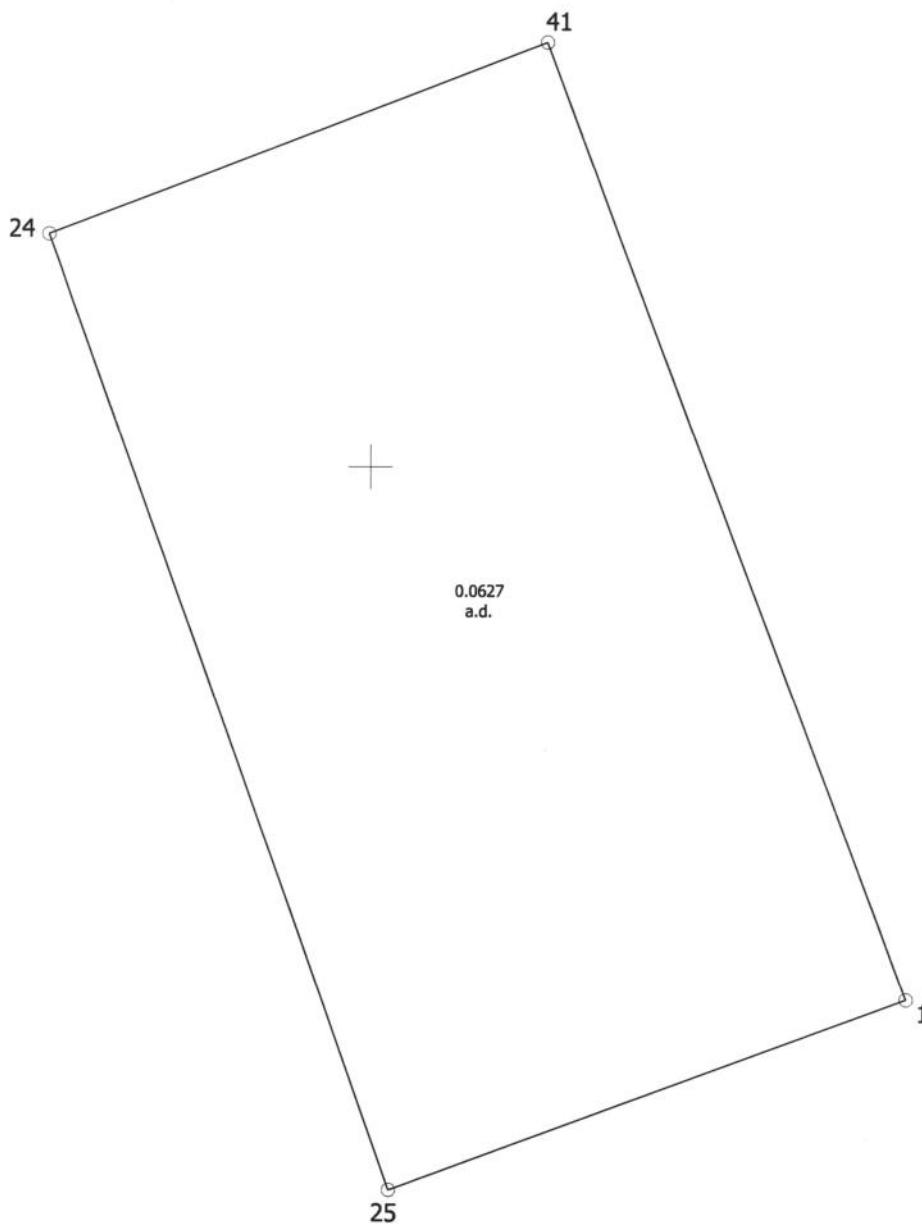
Adrese: Juratas iela 7, Rūjiena, Valmieras novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022.gada 28.decembrī

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība: 0.0627 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaišības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0627	0.0627	-	0.0627	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Situācijas plāns	96150062910	Plāna mērogs 1:250	2. lapa no 2
Mērnieks Kārlis Kozulāns sertifikāta Nr. CB0071	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9615 006 2910

Adrese: Juratas iela 7, Rūjiena, Valmieras novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz norakstu no Valmieras novada pašvaldības Zemes ierīcības komisijas 2022.gada 15.jūlija Lēmuma Nr.124 (protokols Nr.5, 26.&) "Par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9615 006 2910 ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Valmieras novada pašvaldības vārda".

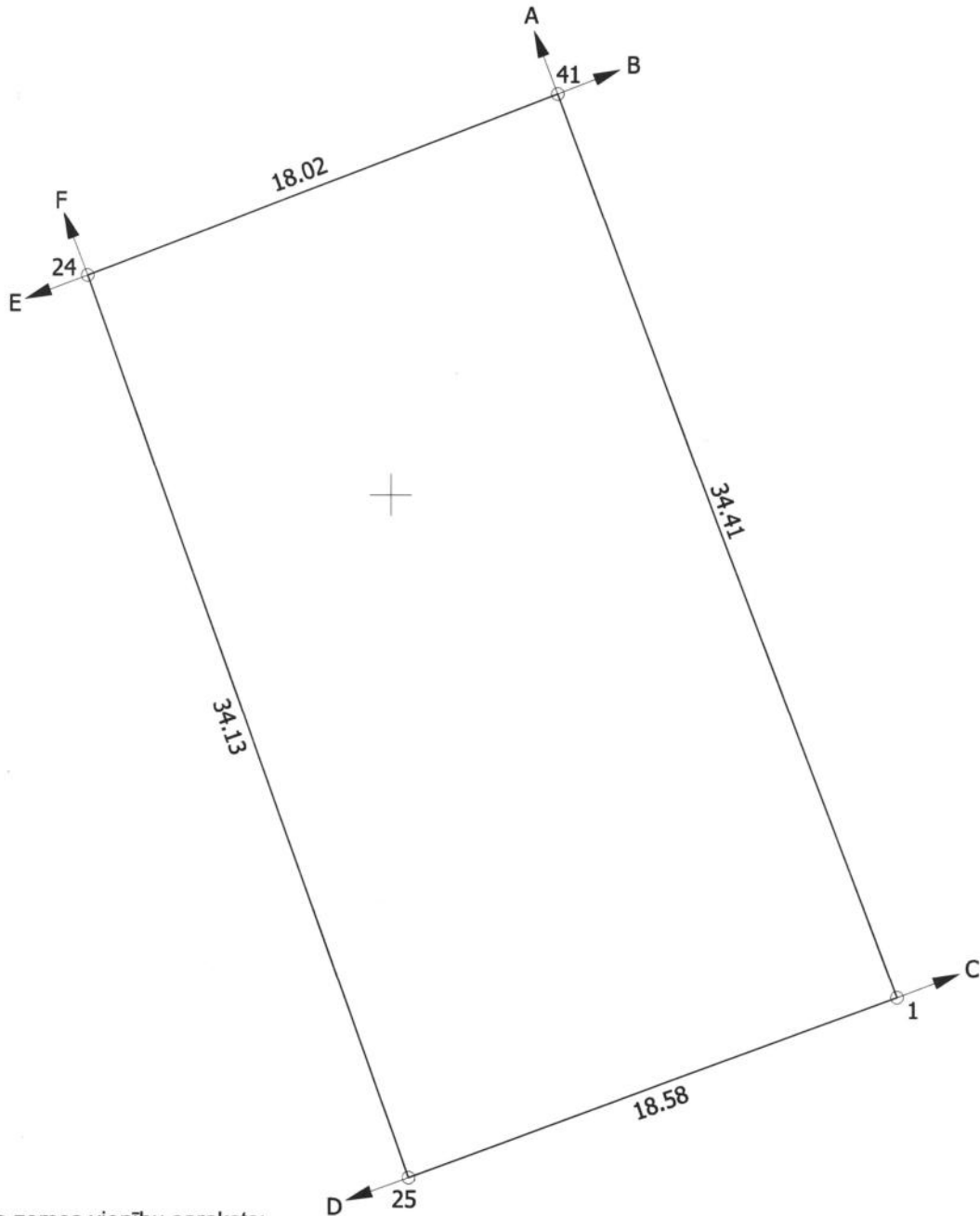
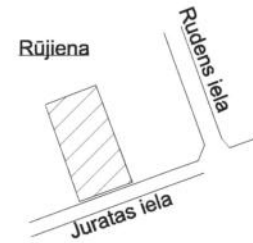
Robežas noteiktas: 2022.gada 28.decembrī

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība: 0.0627 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
 Koordinātu sistēmā LKS92 TM
 Mēroga koeficients:0.9996812

ZEMES VIENĪBAS
 IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 9615 006 2906 - Rasas iela 14
- no B līdz C: 9615 006 2911 - Juratas iela 9
- no C līdz D: 9615 006 2807
- no D līdz E: 9615 006 2909 - Juratas iela 5
- no E līdz F: 9615 006 2904 - Rasas iela 10
- no F līdz A: 9615 006 2905 - Rasas iela 12

Zemes vienības platība 0.0627 ha

Zemes robežu plāns	96150062910	Plāna mērogs 1:250	2. lapa no 2
Mērnieks Kārlis Kozulāns sertifikāta Nr. CB0071	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96150062910	Juratas iela 7	445	100000672997	Rūjiena, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	445
Kopplatība:	0.0627
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	445 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	450 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	445 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	450 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96150062910	1/1	445	Juratas iela 7, Rūjiena, Valmieras nov., LV-4240

Kadastrālā vērtība (EUR):	445
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	15.03.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0627
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	445 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	450 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 01.01.2025.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0627
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0627
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0627
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0627	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	14.02.2023	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.0627	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Kārlis Kozulāns	28.12.2022

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96150062910	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rūjienas pilsētas zemesgrāmata	11.04.2023	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Situācijas plāns	14.02.2023	-	Kozulāns Kārlis CB0071
Apgrūtinājumu plāns	14.02.2023	-	Kozulāns Kārlis CB0071
Zemes robežu plāns	14.02.2023	-	Kozulāns Kārlis CB0071
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	14.02.2023	-	Valmieras novada pašvaldība; p.p. Fromberga Santa
Robežas noteikšanas akts	28.12.2022	-	Kozulāns Kārlis CB0071
Robežas apsekošanas akts	28.12.2022	-	Kozulāns Kārlis CB0071
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	21.07.2022	4.1.8.33/22/5987	Valmieras novada pašvaldība
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	15.07.2022	124.5.26	Valmieras novada pašvaldība
Lēmums par zemesgabala iekļaušanu līdzvērtīgas zemes kompensācijas fondā	12.11.2009	9, 40	Rūjienas novada pašvaldība
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	19.08.2009	323/10-10	Rūjienas novada pašvaldība
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	07.05.2009	232/10-10	Rūjienas pilsētas dome
Lēmums par zemes izmantošanu zemes reformas pabeigšanai	16.04.2009	5, 11, 2.	Rūjienas pilsētas dome
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	16.04.2009	5, 11, 1.	Rūjienas pilsētas dome
Atzinums par zemes piešķiršanu īpašumā	03.07.1997	1.67	Rūjienas pilsētas Zemes komisija

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

SIA «Dzieti»

firma

Reģistrācijas Nr.

42403010964

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 24. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 24. oktobrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

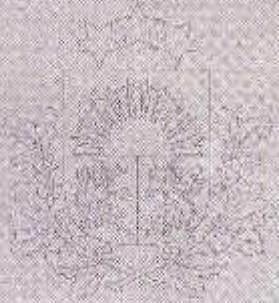
2024. gada 10. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

