

Atskaite
par nekustamā īpašuma - zemes un apbūves
„Dzelzceļa līnijas posms līdz Tālavas ielai”,
Valkā, Valkas novadā
novērtējumu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2022. gada 9. janvāris



2022. gada 9. janvārī
Reģ. Nr. K – 22/3

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

*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 „Dzelzceļa līnijas posms līdz Tālavas ielai”, Valkā, Valkas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma - zemes un apbūves „Dzelzceļa līnijas posms līdz Tālavas ielai”, Valkā, Valkas novadā (turpmāk tekstā “OBJEKTS”) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Valkas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000593719 nostiprināts Latvijas valstij Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724 personā, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 94010050150, kas sastāv no:

- ✓ zemes vienības (kadastra apzīmējums 94010050150) 1,4215 ha platībā;
- ✓ inženierbūves (dzeltceļš, kadastra apzīmējums 94010050150002).

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

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

OBJEKTA vērtēšanai izmantotas *tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas*. Ka arī ņemot vērā inženierbūves slikto tehnisko stāvokli, tiek aprēķinātā tās utilizācijas vērtība.

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

Pēc veiktā novērtējuma 2022. gada 9. janvārī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 9 600 (deviņi tūkstoši seši simti euro), t.sk.,**

zemes vienības tirgus vērtība ir EUR 8 800 (astoņi tūkstoši astoņi simti euro),
inženierbūves (dzeltceļa sliežu) tirgus vērtība ir EUR 800 (astoņi simti euro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

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.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs J.G.Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SIA „Dzieti”, Raiņa iela 35A, Rēzekne, Latvija, reģ.nr. 42403010964, tālr./fakss: 646 25738, e-pasts: dzieti@apollo.lv

SATURA RĀDĪTĀJS

GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	5
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	7
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	8
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	9
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	10
VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA.....	11
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	11
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	11
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	12
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	14
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	21
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22

PIELIKUMI (kopijas)

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamā OBJEKTA sastāvs	Zemes vienība 1,4215 ha platībā (kadastra apzīmējums 94010050150) un inženierbūve - dzelzceļš (kadastra apzīmējums 94010050150002).
Adrese	„Dzelzceļa līnijas posms līdz Tālavas ielai”, Valka, Valkas novads.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis un uzdevums	OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Zemesgrāmatas nodalījums	Valkas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000589949.
Kadastra numurs	94010050150
Īpašumtiesības uz OBJEKTU	Uz 2019. gada 20. augusta uzziņas par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.38-3/1-6/3823 un 2021. gada 20. septembra Izziņas par nekustamo īpašumu Valkas novads, Valka, Dzelzceļa līnijas posms līdz Tālavas ielai Nr. 2/6-1/9323 pamata īpašuma tiesības nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmata reģistrētie apgrūtinājumi - nav. Par pamatu aprēķiniem vērtētāji pieņem zemesgrāmatā reģistrētos datus.
Nomas līgumi	Nav.
Pašreizējā izmantošana	OBJEKTS ekonomiski pamatoti izmantots netiek.
Labākais izmantošanas veids	Dzelzceļš - demontāža vai ekspluatācijas atjaunošana. Zeme – ražošanas objektu apbūves zeme.
OBJEKTA apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
OBJEKTA apsekošanas datums	2022. gada 9. janvāris.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2022. gada 9. janvāris.

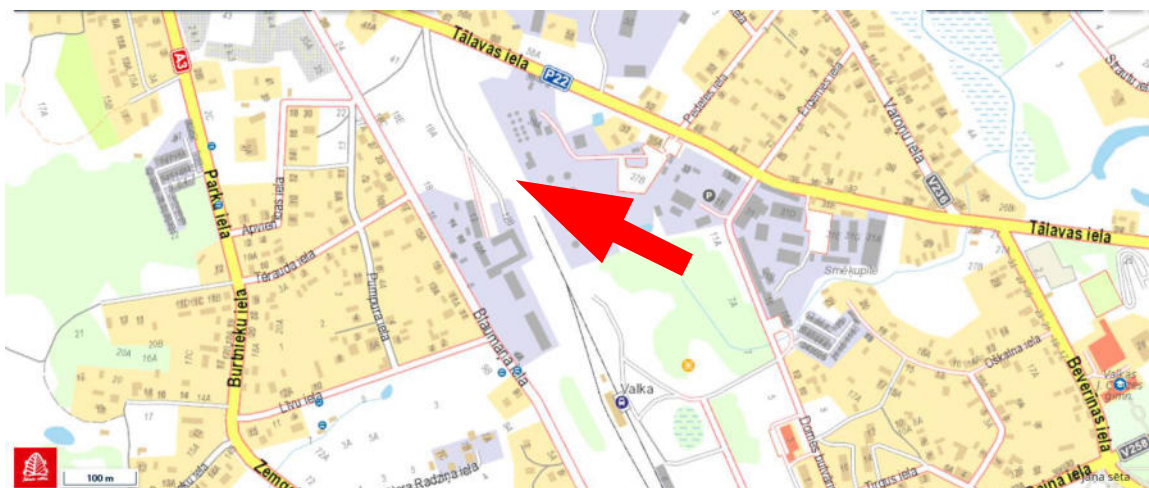
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



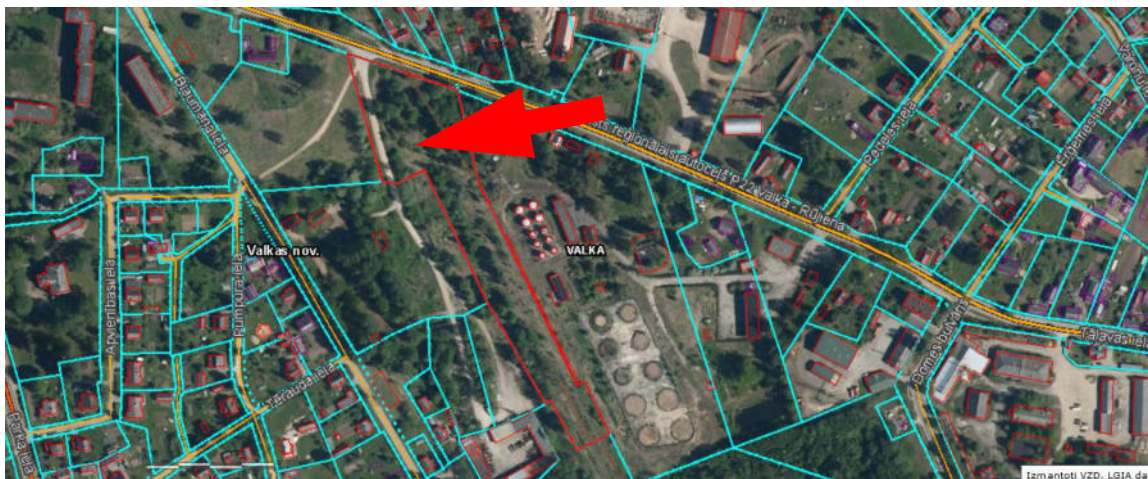
Avots: <https://balticmaps.eu/>



Avots: <https://balticmaps.eu/>



Avots: <https://balticmaps.eu/>



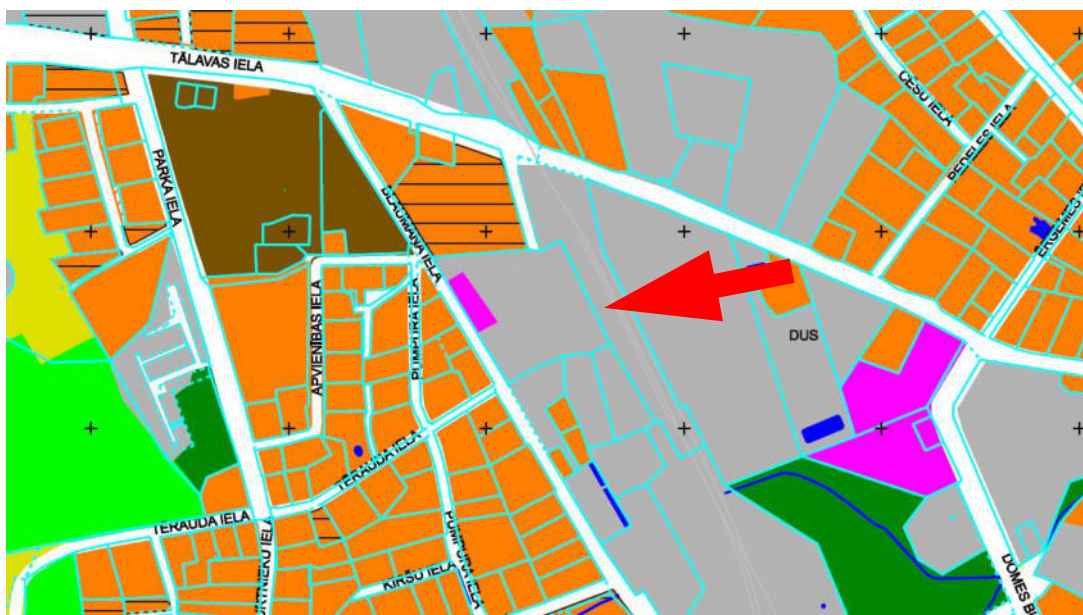
Avots: <https://www.kadastrs.lv/>

Inženierbūves izvietojums zemes vienībā



Avots: <https://www.kadastrs.lv/>

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



APZĪMĒJUMI

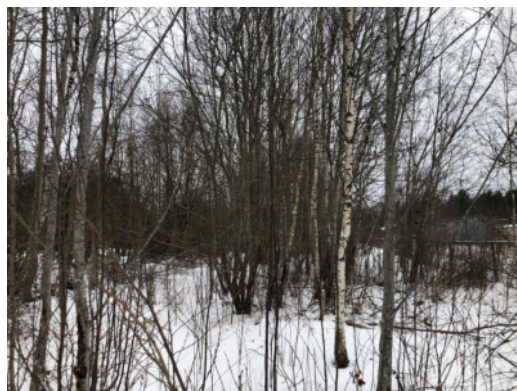
	Plānotā izmantošana
	Centra apbūves teritorijas
	Publiskas apbūves teritorijas
	Daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijas
	Savrupmāju blīvās dzīvojamās apbūves teritorijas
	Savrupmāju retiņātas dzīvojamās apbūves teritorijas
	Ražošanas un tehniskās apbūves teritorijas
	Savrupmāju un vasarnīcu apbūves teritorijas
	Lauksaimniecības teritorijas
	Publiskās zaļās teritorijas
	Meža teritorijas
	Turisma un rekreācijas teritorijas
	Kapsētu teritorijas
	Ūdeņu teritorijas
	Turpmākās plānošanas teritorijas
	Linijbūves
	Projektēti plebraucamie ceļi, ielas
	Ēka, pagrabs
	Dzelzceļš

Avots: <http://www.valka.lv/lv/valkas-novads-1/pasvaldiba-1/dokumenti/pasvaldibas-planosanas-dokumenti>

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



1.attēls. Dzelzceļš



2.attēls. No apbūves brīva zemes vienības daļa



3., 4.attēls. No apbūves brīva zemes vienības daļa



5., 6.attēls. No apbūves brīva zemes vienības daļa



7., 8.attēls. Drupas, kas atrodas uz zemes vienības



VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Domājamās daļas	1/1
OBJEKTA kadastrālā vērtība uz 01.01.2020.	1351 EUR.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienības platība - 1,4215 ha. Zemes vienības lietošanas veids: 0,3732 ha - krūmāji, 0,3178 ha - zemes zem ceļiem, 0,7305 ha - pārējās zemes. Zemes vienības lietošanas mērķis - Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā, kods 1101. Konfigurācija - izstieptā daudzstūra forma, reljefs - līdzens, gruntsūdens līmenis - vidējs, atsevišķās vietās paaugstināts. Zemes vienība nav sakopta. Zemes vienības uzlabojumi - nav. Dzelzceļš aizņem mazāk par ~1% no zemes vienības platības. Dzelzceļš izvietots zemes vienības dienvidu daļā.
Funkcionālais zonējums	Saskaņā ar Valkas pilsētas teritorijas (plānotās) atļautās izmantošanas karti 2010.-2022. gadiem zemes vienības vienība atrodas Ražošanās un tehniskās apbūves teritorijās.
<i>Inženierbūves - dzelzceļa (kadastra apzīmējums 94010050150002) raksturojums</i>	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1965.
Galvenais lietošanas veids	Dzelzceļi (kods 2121).
Kadastrālā vērtība	804 EUR.
Vispārējs raksturojums	Dzelzceļa līnijas nogabals, kas atrodas uz vērtējamās zemes vienības ir sliktā tehniskā stāvoklī. Vairākus gadus netiek ekspluatēts. Nolietojums atbilstoši informatīvai izdrukā no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem - 80%.
Garums	56,5 m.
Apkārtne	OBJEKTS atrodas Valkas pilsētas rietumu daļā. Tuvumā atrodas bijušās naftas bāzes apbūve, bijušā dzelzceļa infrastruktūras apbūve. Tālākā apkārtne atrodas viengimeņu dzīvojamās mājas. Pilsētas centrālā daļa, kurā koncentrējas valsts un pašvaldības apbūve, ka arī sociāli nozīmīga infrastruktūra atrodas ~ 1 km attālumā. Apkārtējā infrastruktūra ir attīstīta vāji. Tuvāko ceļu segums - asfalts. Attālums līdz Rīgai ~ 170 km, līdz Valmieras ~ 55 km.
Satiksmē/ piebraukšana	Piebraukšana pa asfaltētiem ceļiem, piekļūšanas iespējas - labas. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas Valkas pilsētā ~ 0,5 km attālumā.
Piezīmes	-

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Situācijas raksturojums līdz 2020. gada 12. martam (ārkārtas stāvokļa izsludināšanās Latvijas Republikā)

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.

Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija.

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 bremzējošie 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 apbūvei piemērotiem zemes gabaliem reģionu mazpilsētās vērtēšanas brīdī ir zems. Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums). 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).

Zemes gabalu tirgus Valkā ir samērā ierobežots. Publiskajā piedāvājumā pamatā nonāk diezgan nelikvīdi objekti ar specifiskām īpašībām, kas pircējam vai nomniekam var izrādīties būtiskas vai pat traucējošas (lielas platības, nepamatoti augstas cenas). Zemes gabala platība, novietojums un izmantošanas veids ir būtisks objekta cenas ietekmējošs faktors. Likvīdākie objekti bieži tiek pārdoti neizmantojot publisko piedāvājumu. Pieprasītas tiek vidēja lieluma platības.

Līdzīgu īpašumu pārdošanas cenas variē 0,5– 1,5 EUR/m² robežās. Pēdējo divu gadu laikā, Valkas pilsētā notikuši 27 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemes īpašumiem. No tiem:

- 2 īpašumi - satiksmes infrastruktūras objektu apbūves zeme;
- 1 īpašums - ražošanas objektu apbūves zeme;
- 24 īpašumi - individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme.

Vērtēšanas brīdī Valkā nav līdzīgu īpašumu pārdošanās piedāvājumu.

Darījumi ar līdzīgiem īpašumiem notiek salīdzinoši reti un lielākoties tie nav izmantošanai salīdzināšanai.

Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk mazs laiks, lai ticami spriestu par izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirkstspējās mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Vērtējamā OBJEKTA realizācijas iespējas par tirgus situācijai atbilstošu cenu vērtējamas kā ierobežotas/vājas.

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 piespiešanas.

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā OBJEKTA izmantošanas veids ir:

- apbūvei: dzelzceļam - pakļaušana utilizācijai vai ekspluatācijas atjaunošana;
- zemei - apbūves zeme.

OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- labas piebraukšanas iespējas autotransportam.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- zemes vienība nav nodrošināta ar inženiertehniskajām komunikācijām;
- uz zemes vienības atrodas drupas;
- uz zemes vienības esošā dzelzceļa līnija ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- atsevišķās zemes vienības daļās ir paaugstināts gruntsūdens līmenis.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības 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 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 analīzē, 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 analīzē. 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 atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

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

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

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 izmaksu pieejas**.

Izmaksu pieeja tiek pielietota dzelzceļa līnijas novērtēšanai.

Ņemot vērā inženierbūves slikto tehnisko stāvokli, tiek aprēķinātā arī tās utilizācijas vērtība.

Ienākuma pieeja netiek izmantota, jo īpašuma spējas ģenerēt pozitīvu naudas plūsmu ir apšaubāmas.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Paskaidrojošs raksts

Ņemot vērā dzelzceļa līnijas tehnisko stāvokli un potenciālās izmantošanās iespējas, tā vērtība tiek aprēķināta, gan ar izmaksu pieeju, gan kā metāllūžņu (utilizācijas) vērtība.

Vēlāk iegūtais rezultāts tiek līdzsvarots un aprēķināta tirgus vērtība.

Dzelzceļa sliežu utilizācijas vērtības aprēķins

Utilizācijas vai lūžņu vērtība – ir īpašuma vērtība, ko iegūst nevis kā visa OBJEKTA, bet gan kā tajā ietilpstošo mezglu, detaļu un materiālu kopuma tīras realizācijas ienākumus bez papildus remonta un pielāgošanas. Šī vērtība var tikt aprēķināta kā starpība starp kopējiem realizācijas ienākumiem un realizācijas izdevumiem. Lūžņu vērtība izsaka otrreizējās pārstrādes izejvielu vērtību. (LVS 401:2002).

Tiek veikta Latvijas, konkrēti Latgales un Vidzemes reģiona metāllūžņu tirgus analīze. Iepazīstoties ar esošo situāciju tirgū, vērtētājs noskaidroja, ka 2021. gada laikā melno metāllūžņu cenas svārstījās no 120 EUR/t līdz 280 EUR/t, vērtēšanas brīdī metāllūžņu cenas ir no 200 EUR/t līdz 280 EUR/t (melniem metāllūžņiem). Parasti cena tiek noteikta par vienu metāllūžņu tonnu uzpircēja uzpirkšanas punktā. Transporta pakalpojumi vidēji ir 1,5 EUR/km, ja attālums starp iekraušanas un izkraušanas punktiem ir neliels, tad pārvadātājs iekasē arī iekraušanas/ izkraušanas maksu, kas vidēji sastāda 50-70 EUR/ krava (vienā kravā ir no 10 t līdz 15 t). Vērtējamās mantas vienības ir jāsadala mazākos gabalos un jātransportē līdz iepirkšanas punktam (tuvākie uzpirkšanas punkti atrodas Valkas, Valmieras un Smiltenes pilsētās). Jāatzīmē, ka melno metāllūžņu iepirkuma cenas reģionā (uzpirkšanās punktos) būtiski neatšķiras, un vidēji starpība sastāda 10-40 EUR/t.

Izpētot vērtējamās mantas konstrukciju, fizisko stāvokli, izvērtējot potenciāli iegūstamo metāllūžņu sortimentu un apjomu, kā arī konsultējoties ar nozares ekspertiem par šī brīža situāciju tirgū, vērtētājs uzskata, ka visiespējamākā realizācijas cena vērtējamā objekta sastāvā ietilpstošiem metāllūžņiem ir 270 EUR/t.

Konstrukciju demontāžas izdevumi variē no 50 līdz 200 EUR/t.

Vērtētāja rīcībā tehniskās informācijas apjoms par vērtējamo mantu ir ierobežots.

Aprēķinos cenas un vērtības ir uzrādītas EUR.

Precīzs vērtības aprēķins atspoguļots tabulā Nr.1.

tabula Nr.1

Metāllūžņu utilizācijas vērtības aprēķins		
1	Aprēķinātā metāla konstrukciju masa, t	5.8
2	Vērtējamās mantas masas zudumi, %	5
3	Koriģētā metāllūžņu konstrukciju masa, ievērtējot korozijas ietekmi un demontāžas laikā masas samazinājumu, t	5.55
4	1 tonnas uzpirkšanas cena, EUR/t	270
5	Konstrukciju 1 tonnas demontāžas un sagatavošanas transportēšanai (sagriešana pieprasītā gabarītmērā) izdevumi, EUR	80
6	Metāllūžņu transportēšanas izdevumi, EUR	200.00
Noteiktā utilizācijas vērtība, EUR		854
Noapaļojot, EUR		850

Inženierbūves novērtējums ar izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz izmaksu (pēc vērtēšanas brīdī pastāvošajām vidējām tirgus cenām) aprēķinu, kuras būtu nepieciešamas līdzvērtīga objekta uzcelšanai (ierīkošanai), ņemot vērā būves faktisko fizisko un morālo nolietojumu.

Fiziskais nolietojums ir procentuāls lielums, kurš samazina preces vērtību atkarībā no tās ekspluatācijas ilguma, kas attiecināts pret kapitālās celtniecības pakāpi (normatīvo ekspluatācijas laiku); patiesiem mehāniskiem bojājumiem.

Funkcionālais/morālais nolietojums ir procentuāls lielums, kurš samazina preces vērtību atkarībā no tās pārstrukturēšanas iespējām, telpiski funkcionālā plānojuma lietderības, mūsdienu prasībām atbilstoša komforta līmeņa, pilsēt būvnieciskās situācijas u.c. nemateriāliem faktoriem.

Ārējais nolietojums ir procentuāls lielums, kurš samazina preces vērtību atkarībā no ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī kopumā, piesātināta tirgus vai arī pārāk dārgiem un grūti pieejamiem kredītresursiem. Nozīmīgs ārējais faktors ir atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam.

Dotajā gadījumā inženierbūve tiek vērtēta, ievērtējot tās fizisko stāvokli un līdzvērtīgai būvniecībai nepieciešamo līdzekļu daudzumu.

2. tabula

Inženierbūves (kadastra apzīmējums 94010050150002) - dzelzceļa, novērtējums pēc izmaksu pieejas

Nr.p.k.	Nosaukums	Elementa īpatsvars (%)	Aizvietošanas izmaksas (EUR)	Fiziskais nolietojums (%)	Vērtība atskaitot fizisko nolietojumu (EUR)	Funkcionālais nolietojums (%)	Ārējais nolietojums (%)	Vērtība atskaitot fizisko, funkcionālo un ārējo nolietojumu (EUR)
1	Dzelzceļš	100	84750	80	16950	0	95	848
Kopā:		100	84750	x	16950	16950	848	x
1 m² aizvietošanas izmaksa, EUR:		x	1500	x	x	x	x	x
Dzelzceļa garums, m²			56.5				~	800

Inženierbūves (kadastra apzīmējums 94010050150002) - dzelzceļa, līdzsvarotās tirgus vērtības aprēķins

	Aprēķinātā vērtība, EUR	Svara koeficients	Līdzsvarota vērtība, EUR
Aprēķināta utilizācijas vērtība	850	0,5	425
Aprēķināta tirgus vērtība (ar izmaksu pieeju)	800	0,5	400

~ 800 EUR

Zemes tirgus vērtības aprēķins



Darījumi ar līdzīgām zemes vienībām Valkas novadā notiek reti, arī piedāvājums ir ierobežots.

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

- ✓ 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 līdzīgu zemes vienību pārdevumi, relatīvi nesenā laika periodā.

Salīdzināmo objektu apraksts:

<p>Objekts Nr.1:</p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv</p>	<p>Salīdzināmā zemes vienība atrodas Vītolu ielā 2, Krāslavā, Krāslavas novadā, pilsētas nomalē. Zemes vienības platība ir 10 681 m². Zemes vienības reljefs - līdzens, gruntsūdens līmenis - vidējs/ atsevišķās vietās paaugstināts. Inženierkomunikācijas nav pieejamās. Piebraukšanas iespējas - labas. NĪLM - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001. Darījuma datums: 2020. gada novembris, pārdošanas cena: 10 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2:</p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv</p>	<p>Salīdzināmā zemes vienība atrodas Limbažu ielā 4A, Alojā, Limbažu novadā, pilsētas nomalē. Zemes vienības platība ir 7152 m². Zemes vienības reljefs - līdzens, gruntsūdens līmenis - vidējs. Inženierkomunikācijas nav pieejamās. Piebraukšanas iespējas - labas. NĪLM - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001. Darījuma datums: 2021. gada novembris, pārdošanas cena: 5450 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3:</p>	<p>Salīdzināmā zemes vienība atrodas Dzelzceļa ielā 4A, Ludzā, Ludzas novadā, pilsētas nomalē. Zemes vienības platība ir 4461 m². Zemes vienības reljefs - līdzens, gruntsūdens līmenis - vidējs. Inženierkomunikācijas nav pieejamās. Piebraukšanas iespējas - labas. NĪLM - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001. Darījuma datums: 2021. gada jūnijs, pārdošanas cena: 3 000 EUR.</p>



Avots: <https://karte.lad.gov.lv>

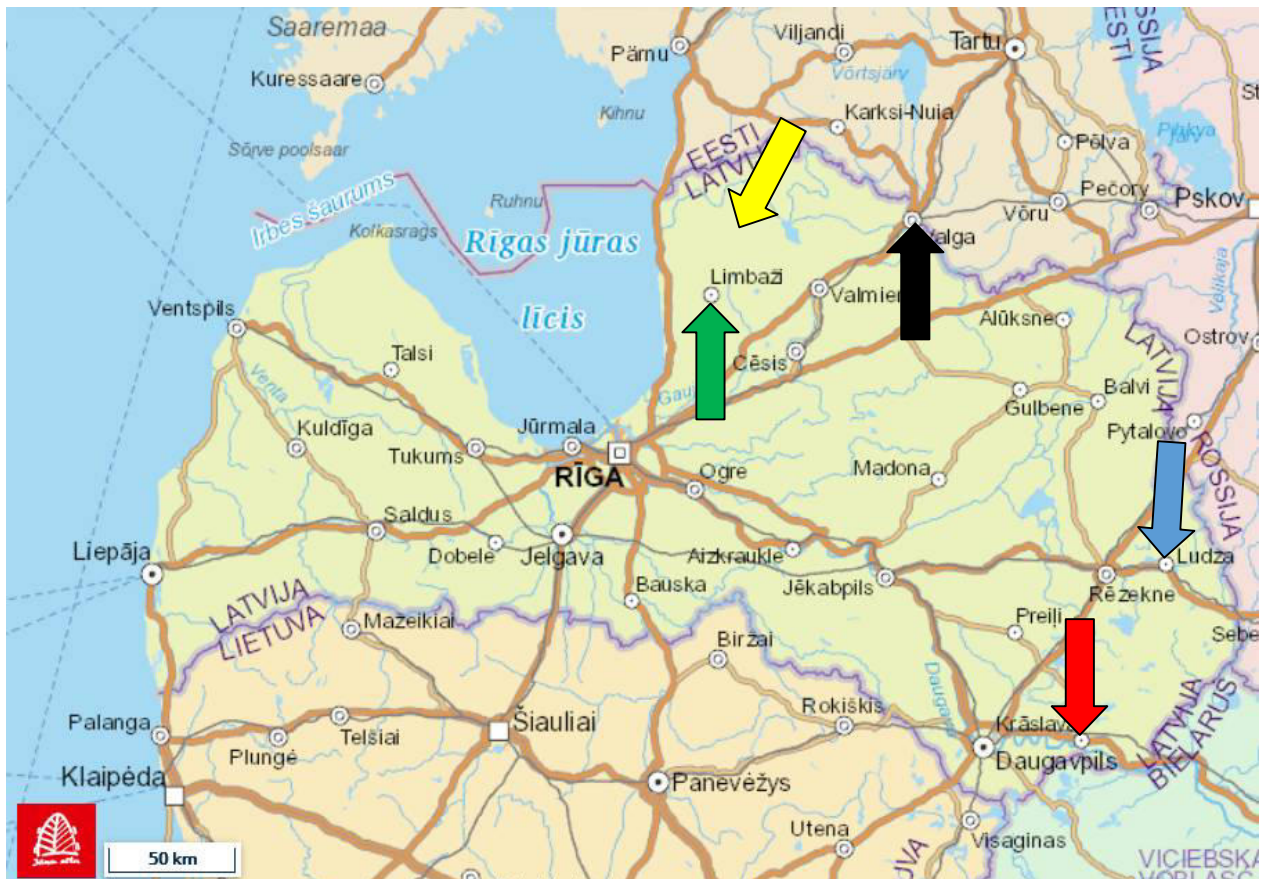
Objekts Nr.4:



Avots: <https://karte.lad.gov.lv>

Salīdzināmā zemes vienība atrodas Krišjāņa Barona ielā 27, Limbažos, Limbažu novadā, pilsētas nomalē. Zemes vienības platība ir 13 990 m². Zemes vienības reljefs - līdzens, gruntsūdens līmenis - vidējs. Inženierkomunikācijas nav pieejamās. Piebraukšanas iespējas - labas. NĪLM - Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme, kods 1000. Darījuma datums: 2021. gada februāris, pārdošanas cena: 9 650 EUR.

Salīdzināmo īpašumu atrašanās vieta reģionā



Avots: <https://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

Salīdzināšanai tika izvēlētas NĪ tirgū pārdotas, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstošākas zemes vienības, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametrus, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 4. tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes vienību 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir ~ **0,62 EUR**. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (4. tabula).

Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (m.29421087).

Neapbūvētas zemes vienības tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$14\,215\text{ m}^2 \times 0,62\text{ EUR/m}^2 = 8813,30\text{ EUR}, \sim \mathbf{8\,800\text{ EUR}}, \text{ kur}$$

14215 m² – zemes vienības platība,
0,62 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

Iegūtais rezultāts

Veicot OBJEKTA zemes un apbūves „Dzelzceļa līnijas posms līdz Tālavas ielai”, Valkā, Valkas novadā novērtējumu, ir noteikta tā tirgus vērtība, kas 2022. gada 9. janvārī ir **EUR 9 600**, t.sk.,

- zemes vienības (kadastra apzīmējums 94010050150) tirgus vērtība - **EUR 8 800**;
- inženierbūves (kadastra apzīmējums 94010050150002) - dzelzceļa līdzsvarotā tirgus vērtība **EUR 800**.

4. tabula

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

Rādītāji	Vērtējams objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	"Dzelzeļa līnijas posms līdz Tālavas ielai", Valka, Valkas novads	Vītulu iela 2, Krāslava, Krāslavas nov.	Limbažu iela 4A, Aloja, Limbažu nov.	Dzelzeļa iela 4A, Ludza, Ludzas nov.	Krišjāņa Barona iela 27, Limbaži, Limbažu nov.
Darījuma datums	2022-01	2020-11	2021-11	2021-06	2021-02
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes vienības sastāvs	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta
Zemes gabala konfigurācija	1 z.g. (regulāra daudzstūra forma)	1 z.g. (regulāra daudzstūra forma)	1 z.g. (regulāra četrstūra forma)	1 z.g. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.g. (regulāra četrstūra forma)
OBJEKTA platība, m ²	14215	10681	7152	4461	13990
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		10000	5450	3000	9650
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		0.94	0.76	0.67	0.69
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		3	0	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		3	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1.03	1.00	1.00	1.00
Pamatkorekcijas koriģētā 1 m² pārdošanas cena		0.96	0.76	0.67	0.69
Komunikācijas					
* ūdensapgāde (pilsētas)	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
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Zeme dzelzeļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	Neapgūta ražošanas objektu apbūves zeme
Korekcijas					
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti pilsētā/ reģionā		5	10	0	-5
Korekcija uz objekta novietni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta kopējās platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		-2	-5	-7	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		-10	-10	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz gruntsūdeņu līmeni		0	-5	-5	-5
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas veida atbilstību		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Citas korekcijas (apgrūtinājumi)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-17	-20	-22	-20
Korekcijas koeficients		0.83	0.80	0.78	0.80
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	0.62	0.80	0.61	0.52	0.55
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	8813.30				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	8800				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Dzelzceļa līnijas posms līdz Tālavas ielai”, Valkā, Valkas novadā novērtējumu ir noteikts, ka 2022. gada 9. janvārī

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 9 600 (deviņi tūkstoši seši simti euro), t.sk.,

zemes vienības tirgus vērtība ir EUR 8 800 (astoņi tūkstoši astoņi simti euro),
inženierbūves (dzelzceļa sliežu) tirgus vērtība ir EUR 800 (astoņi simti euro).

Kopējā tirgus vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

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 J.G. Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PAERAKSTU 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

Valkas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000593719

Kadastra numurs: 94010050150

Nosaukums: Dzelzceļa līnijas posms līdz Tālavas ielai

Valka, Valkas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 94010050150). <i>Žurn. Nr. 300004975363, lēmums 10.10.2019., tiesnese Sanita Vilciņa</i>		1.4215 ha
2.1. Inženierbūve (kadastra apzīmējums 94010050150002). <i>Žurn. Nr. 300005452733, lēmums 06.10.2021., tiesnese Sandra Vītola</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2019.gada 20.augusta uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.38-3/1-6/3823. <i>Žurn. Nr. 300004975363, lēmums 10.10.2019., tiesnese Sanita Vilciņa</i> 2.1. Pamats būves pievienošanai: 2021.gada 20.septembra Izziņa par nekustamo īpašumu Valkas novads, Valka, Dzelzceļa līnijas posms līdz Tālavas ielai Nr. 2/6-1/9323. <i>Žurn. Nr. 300005452733, lēmums 06.10.2021., tiesnese Sandra Vītola</i>	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005452733)</i>	1.4215 ha
1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005452733)</i>	0.7133 ha
1.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005452733)</i>	0.0428 ha
1.4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005452733)</i>	0.0129 ha
1.5. Atzīme - drošības aizsargjoslas teritorija ap naftas un naftas produktu, bīstamu ķīmisko vielu un produktu pārsūkņēšanas un iepildīšanas staciju, rezervuāru parkiem, iepildīšanas un izliešanas estakādi, piestātņi un muliņu, uzsildīšanas punktu, noliktavu, krātuvi, pārstrādes un pārkraušanas uzņēmumu. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005452733)</i>	1.2885 ha
1.6. Atzīme - drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005452733)</i>	0.1404 ha
1.7. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005478835)</i>	
1.8. Pamats: 2019.gada 20.augusta uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.38-3/1-6/3823. <i>Žurn. Nr. 300004975363, lēmums 10.10.2019., tiesnese Sanita Vilciņa Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 2.1 (300005478835)</i>	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 (žurnāls Nr.300004975363, 02.10.2019).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005452733, lēmums 06.10.2021., tiesnese Sandra Vītola</p> <p>2.1. Dzēsti 1. iedaļas ieraksti Nr.1.7, 1.8 (žurnāla Nr.300004975363, 02.10.2019).Pamats: 2021.gada 2.novembra nostiprinājuma lūgums, Kadastra informācijas sistēmas dati. Žurn. Nr. 300005478835, lēmums 05.11.2021., tiesnese Antra Bušmane</p>	

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: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 05.11.2021. 13:32:24.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 94010050150

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297, protokols Nr. 27 42. § "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" 11. pielikuma 2536. punktu.

Robežas uzmērītas 2016.gada 26. jūlijā

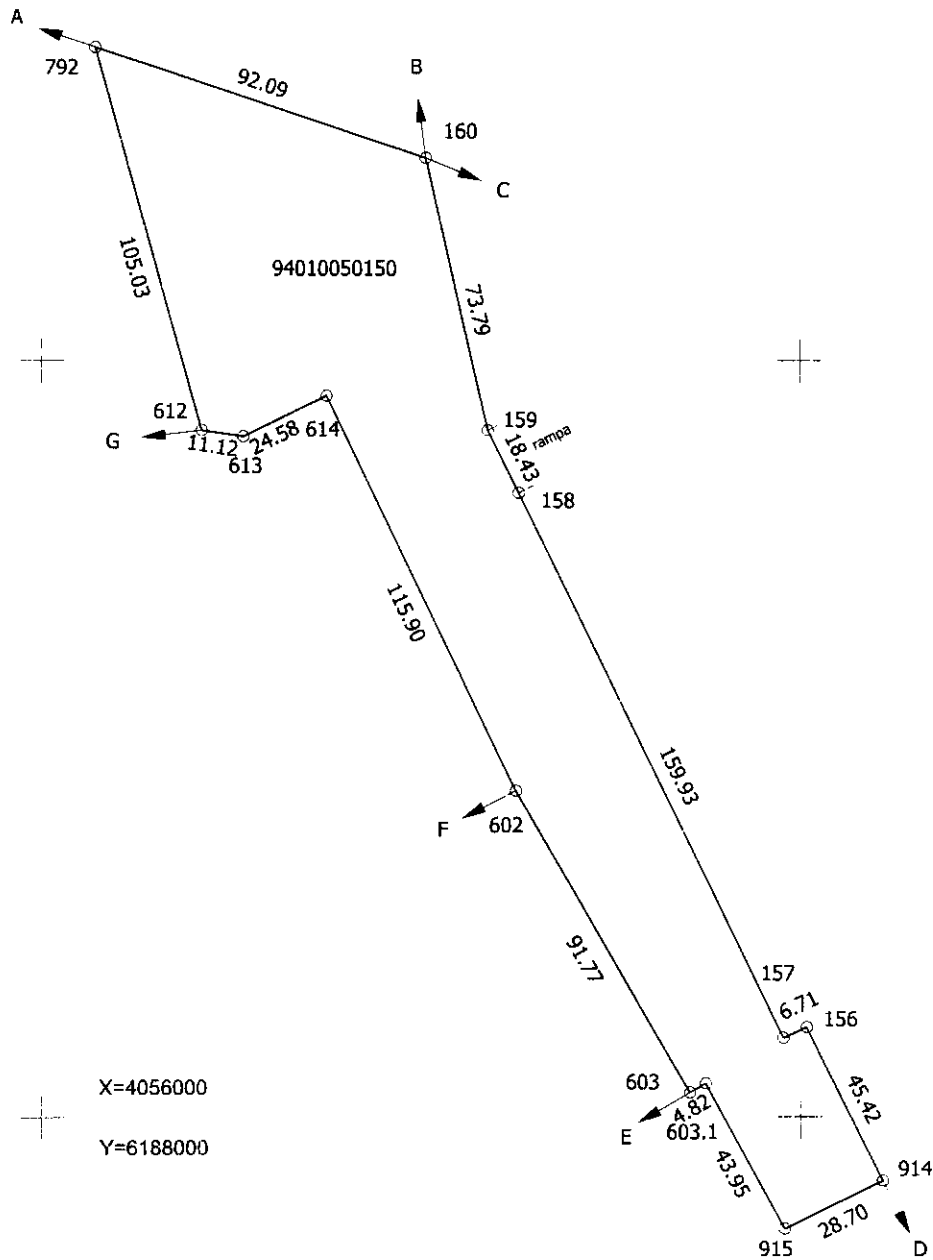
Zemes vienības platība 1.4215 ha

Plāna mērogs 1:2000



SIA "Topohaus grupa" valdes loceklis		Ieva Ozoliņa	26.07.2016.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas nekustamā īpašuma lietu speciāliste Dace Iljenko	10.10.2016.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999773



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 94010075104
- no B līdz C: 94010060527
- no C līdz D: 94010060310 Tālavas iela 39
- no D līdz E: 94010050013 Poruka iela 4,
- no E līdz F: 94010050148 Blaumaņa iela 12B
- no F līdz G: 94010050122 Blaumaņa iela 18
- no G līdz A: 94010050117 Tālavas iela 41,

Zemes vienības platība 1.4215 ha
Mērogs 1:2000

Mērnīeks Valters Mežeckis (sert. Nr. BB-189, derīgs no 21.12.2010. līdz 20.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministra kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Valters Mežeckis 26.07.2016.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS



Zemes vienības kadastra apzīmējums: 94010050150

Situācijas elementi uzmērīti 2016.gada 26. jūlijā

Zemes vienības platība 1.4215 ha

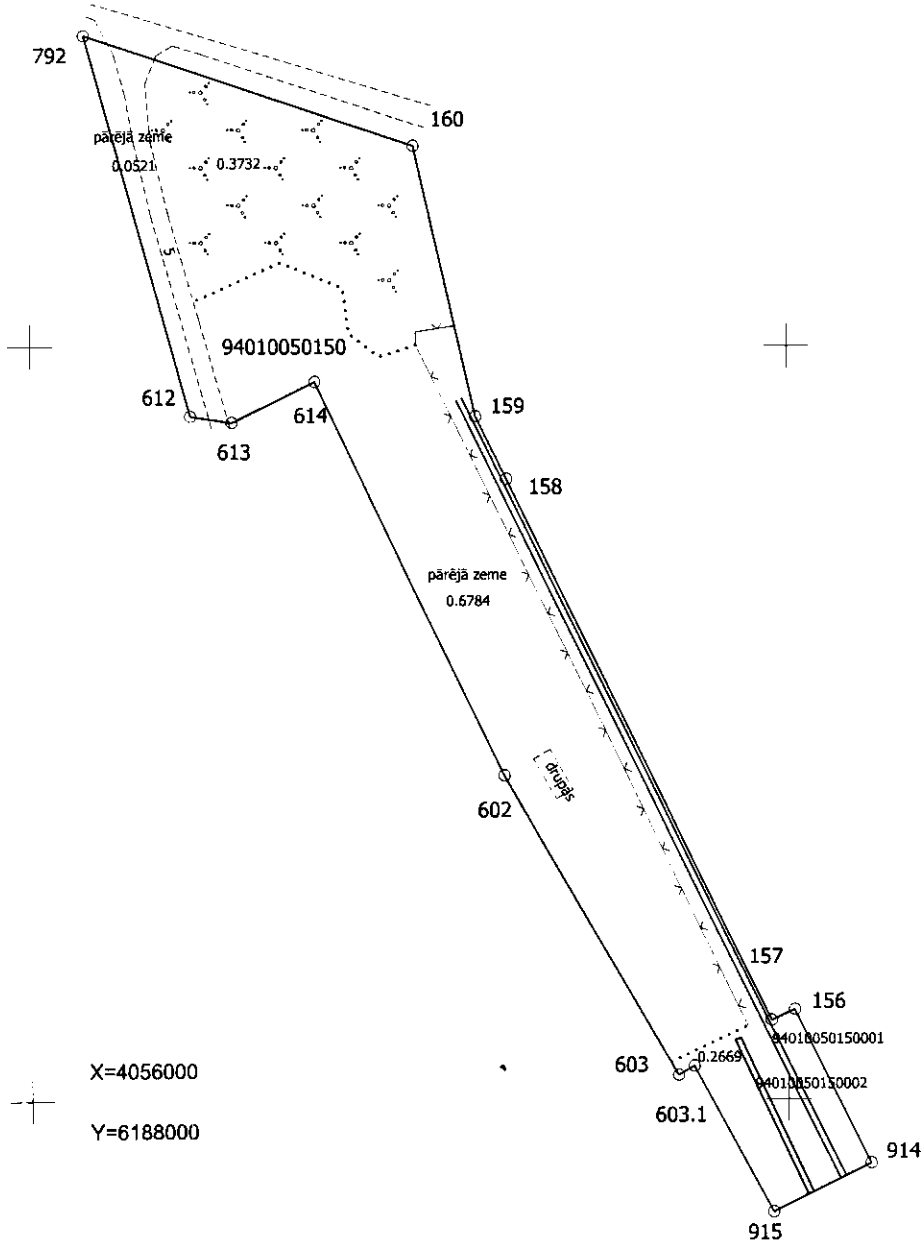
Plāna mērogs 1:2000



SIA "Topohaus grupa" valdes loceklis		Ieva Ozoliņa	26.07.2016.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas nekustamā īpašuma lietu speciāliste Dace Iljenko	10.10.2016.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojama zeme	Tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdensobjektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagālniem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aranzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Gaišas					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
1.4215	—	—	—	—	—	0.3732	—	—	—	—	—	0.3178	0.7305	



Mērogs 1:2000

Mērnieks Valters Mežeckis (sert. Nr. BB-189, derīgs no 21.12.2010. līdz 20.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministra kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Valters Mežeckis

26.07.2016.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz trim cauršūtām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 94010050150

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7313030600 - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 1.4215 ha
2.	7312030401 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos - 0.7133 ha
3.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija - 0.0428 ha
4.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0129 ha
5.	7312090300 - drošības aizsargjoslas teritorija ap naftas un naftas produktu, bīstamu ķīmisko vielu un produktu pārsūkņēšanas un iepildīšanas staciju, rezervuāru parkiem, iepildīšanas un izliešanas estakādi, piestātņi un moliņu, uzsildīšanas punktu, noliktavu, krātuvi, pārstrādes un pārkraušanas uzņēmumu - 1.2885 ha
6.	7312030601 - drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus - 0.1404 ha

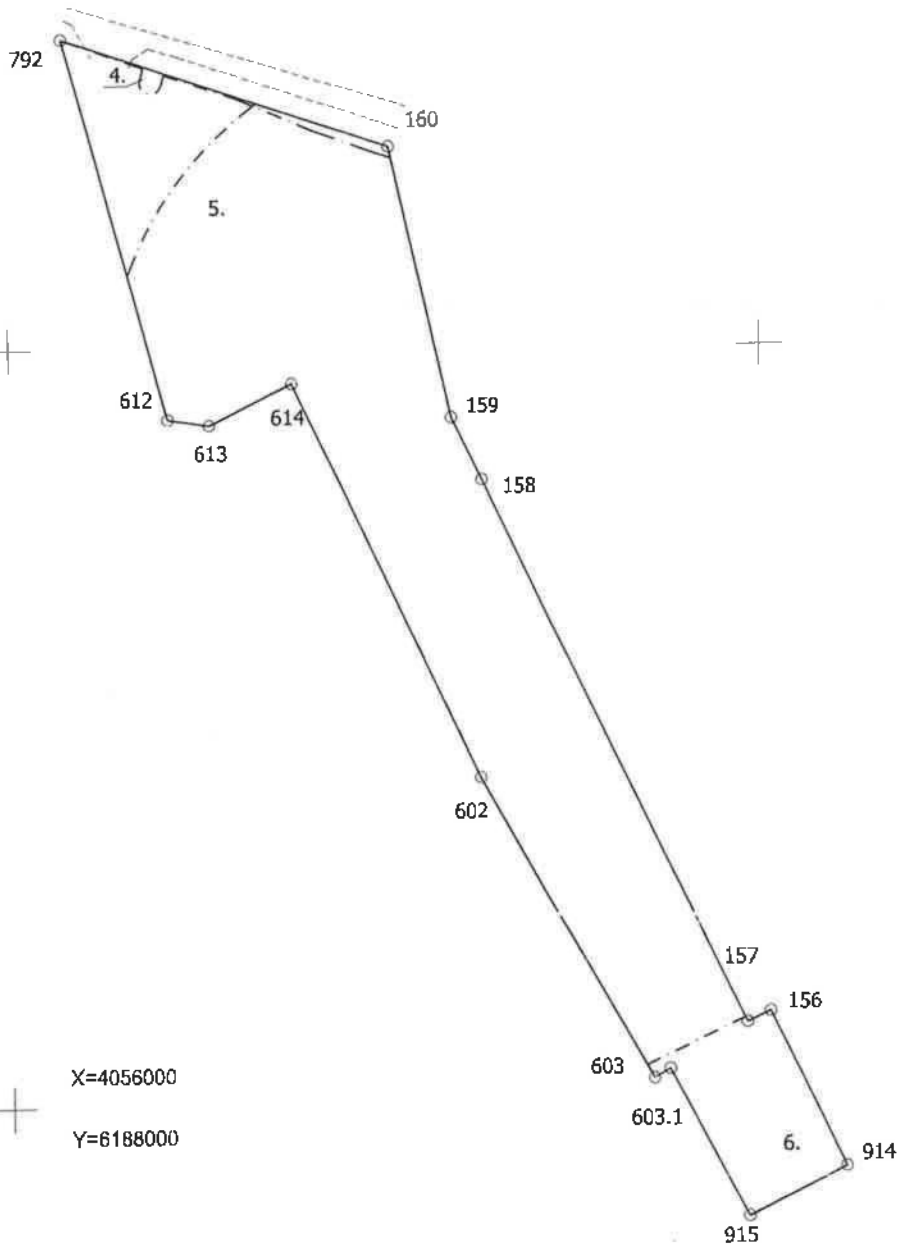
Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2016.gada 26. jūlijā

Zemes vienības platība 1.4215 ha

Plāna mērogs 1:2000



Saskaņoja: Valkas novada domes Attīstības un plānošanas nodaļas vadītājas vietniece	paraksts	Lāsma Engere	04.10.2016.
SIA "Topohaus grupa" valdes loceklis		Ieva Ozoliņa	26.07.2016.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Nekustamā īpašuma formēšanas un reģistrācijas daļas nekustamā īpašuma lietu speciāliste Dace Iljenko	10.10.2016.



X=4056000

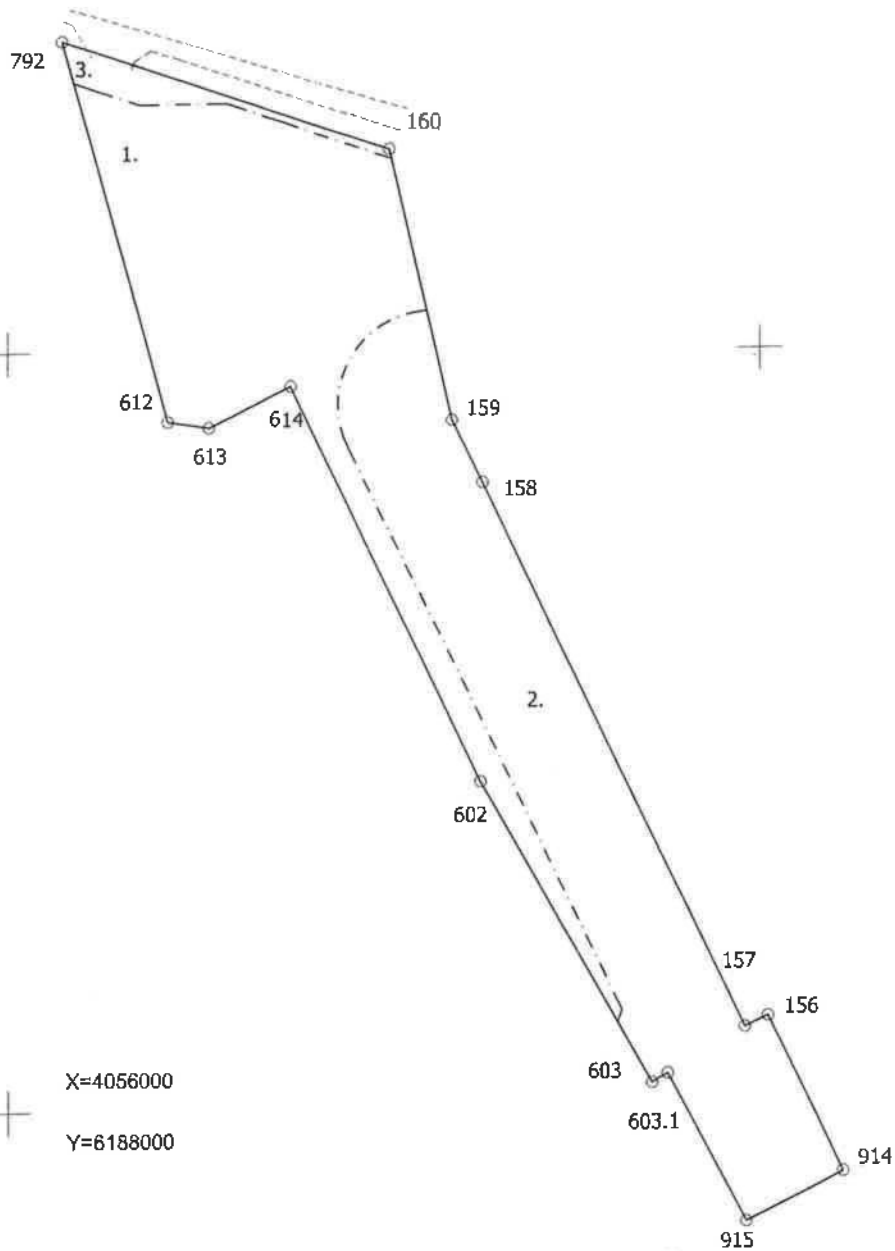
Y=6188000

3. lapa no 3
Mērogs 1 : 2000

Mēmiķis Valters Mežeckis (sert. Nr. BB-189, derīgs no 21.12.2010. līdz 20.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministra kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Valters Mežeckis

26.07.2016.



2. lapa no 3
Mērogs 1 : 2000

Mērnieks Valters Mežeckis (sert. Nr. BB-189, derīgs no 21.12.2010. līdz 20.12.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministra kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Valters Mežeckis

26.07.2016.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
94010050150	Dzelzceļa līnijas posms līdz Tālavas iel	1351	100000593719	Valka, Valkas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1351
Kopplatība:	1.4215
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2843 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2843 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
94010050150	1/1	547	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	547
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.4215
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2843 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
94010050150002	1/1	804	-	Dzelzceļš

Kadastrālā vērtība (EUR):	804
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Galvenais lietošanas veids:	2121 - Dzelzceļi

Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1965
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	28.07.2021

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

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

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	80
Nolietojuma aprēķina datums:	28.07.2021

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Garums	dzelceļš	56.5 m	21210101	Platsliežu dzelceļi

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.06.2021	2/9-3/6403	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.06.2021	2/93/6025	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Būvvaldes izziņa	04.06.2021	2.1/34	Būvvalde
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	19.05.2021	2/6-1/5331	Valsts nekustamie īpašumi VAS

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	1965	-	80

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.4215
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.3732
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:	0.3178
Pārējās zemes platība:	0.7305

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	1.4215	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	26.07.2016	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	1.4215	ha
2	26.07.2016	7312030401	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos	0.7133	ha
3	26.07.2016	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0428	ha
4	26.07.2016	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0129	ha
5	26.07.2016	7312090300	drošības aizsargjoslas teritorija ap naftas un naftas produktu, bīstamu ķīmisko vielu un produktu pārsūkņēšanas un iepildīšanas staciju, rezervuāru parkiem, iepildīšanas un izliešanas estakādi, piestātņi un muliņu, uzsildīšanas punktu, noliktavu, krātuvi, pārstrādes un pārkraušanas uzņēmumu	1.2885	ha
6	26.07.2016	7312030601	drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus	0.1404	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnies	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Valters Mežeckis	26.07.2016

Reģistrētās atzīmes:

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
94010050150002	1/1	804	-	Dzelzceļš

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	94010050150	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Valkas pilsētas zemesgrāmata	06.10.2021	-
Valkas pilsētas zemesgrāmata	10.10.2019	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	31.10.2016	-	VAS Valsts Nekustamie īpašumi
Situācijas plāns	26.07.2016	-	Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis
Apgrūtinājumu plāns	26.07.2016	-	Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	26.07.2016	-	Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis
Robežas apsekošanas akts	26.07.2016	-	Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis
Robežas noteikšanas akts	26.07.2016	-	Sertificēts mērnieks Valters Mežeckis
Ministru kabineta rīkojums	16.04.2013	158	LR Ministru kabinets
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	27.09.2010	15-22-V4/491	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Valmieras birojs
Cits lēmums	23.02.2009	2	Valkas pilsētas dome
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	23.02.2009	2	Valkas pilsētas dome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	27.11.2007	13	Valkas pilsētas dome

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