



**Atskaite
par nekustamā īpašuma
„Katriņas 1”, Jaunalūksnes pagastā,
Alūksnes novadā – zemes un apbūves
novērtējumu**



Pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums: 2022. gada 06. aprīlis

2022. gada 06. aprīlī
Reģ. Nr. K – 22/12



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 „Katriņas 1”, Jaunalūksnes pagastā,
Alūksnes novadā – zemes un apbūves tirgus vērtību.**

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja Juris Guntis Vjakse ir veicis **nekustamā īpašuma „Katriņas 1”, Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā – zemes un apbūves** (turpmāk tekstā „OBJEKTS”) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Jaunalūksnes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.485 nostiprināts Latvijas valstij Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā piederošs nekustams īpašums ar kadastra numuru 36560080137, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 36560080137, kuras platībā ir 0.2 ha;**
- **būves ar kadastra apzīmējumu 36560080137001.**

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2022. gada 06. aprīlī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 420

(četri simti divdesmit euro), t.sk.

zemes vērtība ir 390 EUR (trīs simti deviņdesmit euro),

būves vērtība ir 30 EUR (trīsdesmit 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 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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	6
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	7
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	9
VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA	9
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	10
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	10
VĒRTĒŠANAS METODIKA	11
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	13
SECINĀJUMI	19
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	19
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20

PIELIKUMI (kopijas)

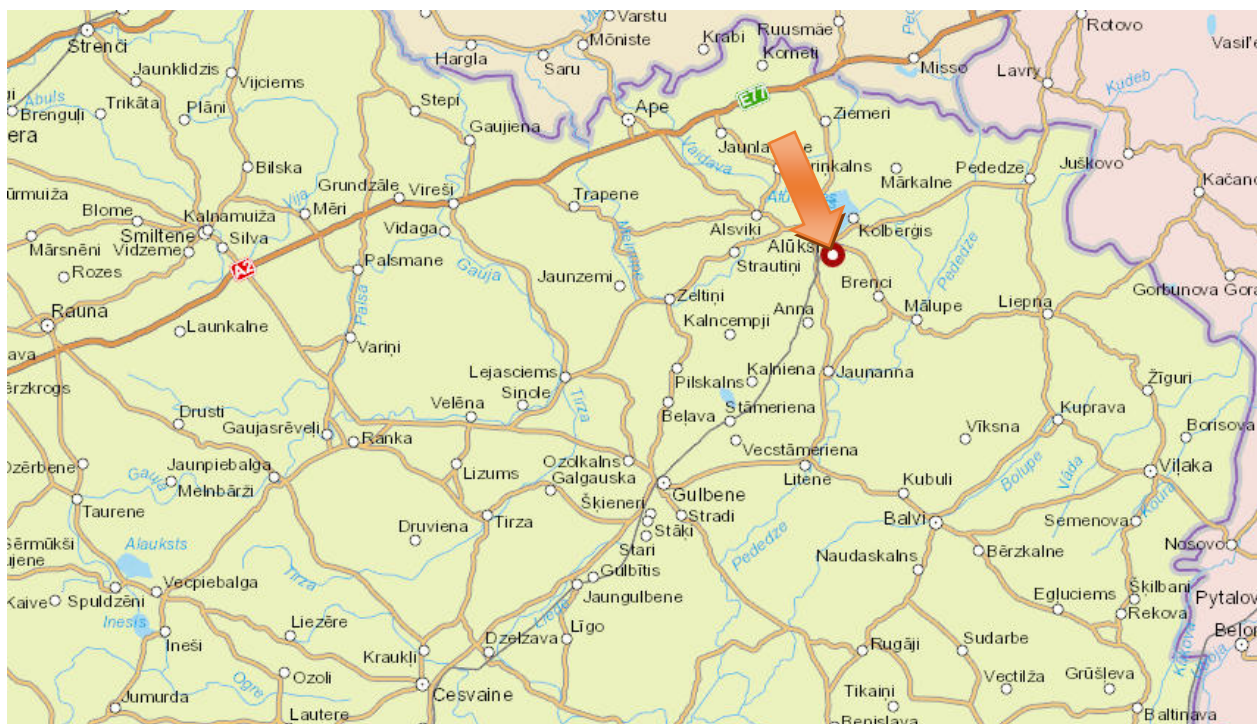
- 1.pielikums – Zemesgrāmatas nodaļējuma noraksts;
- 2.pielikums – Zemes robežu plāns;
- 3.pielikums – Informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums – Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums – Nekustamā īpašuma Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums – Komersanta reģistrācijas apliecība.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Katriņas 1”, Jaunalūksnes pagasts, Alūksnes novads
Nosaukums	”Katriņas 1”
Kadastra numurs	36560080137
Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	485
Īpašumtiesības uz OBJEKTU, pamats	Īpašumtiesības uz vērtēšanas OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā. Pamats: 2021.gada 26.novembra akts par valstij piekrītošā nekustamā īpašuma "Katriņa 1", Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā, nodošanu un pieņemšanu Finanšu ministrijas valdījumā Nr. 00136/087/2021-AKT.
Nekustamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība, ar kadastra apzīmējumu 36560080137, kuras platībā ir 0.2 ha; būve, ar kadastra apzīmējumu 36560080137001.
Apgrūtinājumi	Vidzemes rajona tiesas Jaunalūksnes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 485 III daļas 1. iedaļā nostiprināts apgrūtinājums: 2.1. Atzīme – ceļa servitūti 0,2km; 0,1km; 0,2km; 0,02km. 3.1. Pamats: 1999. gada 17. septembra LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Alūksnes rajona filiāles lēmums Nr. 11. Informatīvajā izdrukā no LR VZD Kadastra sistēmas datiem uzrādīti sekojoši apgrūtinājumi: Ieraksts Nr.1. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0.0100 ha. Ieraksts Nr. 2. Ceļa servitūta teritorija – 0.0080 ha. Noteiktie apgrūtinājumi ietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas. Citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.
Atzīmes un aizliegumi	Nav reģistrēti.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Vērtēšanas OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana iesniegšanai VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Objekta apsekošanas datums	2022. gada 05. aprīlis
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	2022. gada 06. aprīlis
Zemes vienība (kadastra apzīmējums 36560080137)	
Domājamās daļas	1
Zemes vienības platība	0.2 ha
Zemes vienības konfigurācija	Neregulārs daudzstūris.
Zemes vienības reljefs	Viegli paugurains.
Labiekārtojums, sakoptība	Zemes vienības teritorija nav labiekārtota. Tā nav sakopta. Apaugumu veido dabīgs zālājs un krūmāji.
Lietošanas mērķis	Saskaņā ar Informatīvo izdrukā no LR VZD Kadastra sistēmas teksta datiem, zemes vienības lietošanas mērķis ir zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.

Pašreizējā izmantošana	Netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojama zeme
Kūts ēka (būves kadastra apzīmējums 36560080137001)	
Kūts ēkas platība	80.9 m ²
Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads	1950.
Būves stāvu skaits	1
Būves konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts (kāds))	Ārsienas – laukakmens.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Jumta konstrukciju nav.
Telpu eksplikācija, plānojums, telpu augstums	Pamatojoties uz Informatīvo izdruku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, ēkas kopējā platība ir 80.9 m ² . Apbūves laukums – 103.0 m ² . Būvtilpums – 359 m ³ . Vērtētājam nav iesniegta Būves kadastrālās uzmērīšanas lieta un Valsts īpašuma tehniskā pase. Līdz ar nav plašākas informācijas par būvi.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Slikts, praktiski – nojaucams grausts.
Iekšējās apdares stāvoklis	Bez apdares.
Komunikācijas	Nav.
Apsardze	Nav.
Apkārtne, piebraukšana	OBJEKTS atrodas Alūksnes novada centrālajā daļā, 3.3 km attālumā no novada centra – Alūksnes pilsētas. Tas atrodas Jaunalūksnes pagasta DR daļā, 6.8 km attālumā no pagasta centra – apdzīvotas vietas Kolberģis. OBJEKTS atrodas pašvaldības ceļa tiešā tuvumā. Tā pieejamība ir apmierinoša. Apkārtējo apbūvi veido lauku saimniecības.
Piezīmes	Nav.

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS ALŪKSNES NOVADĀ



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

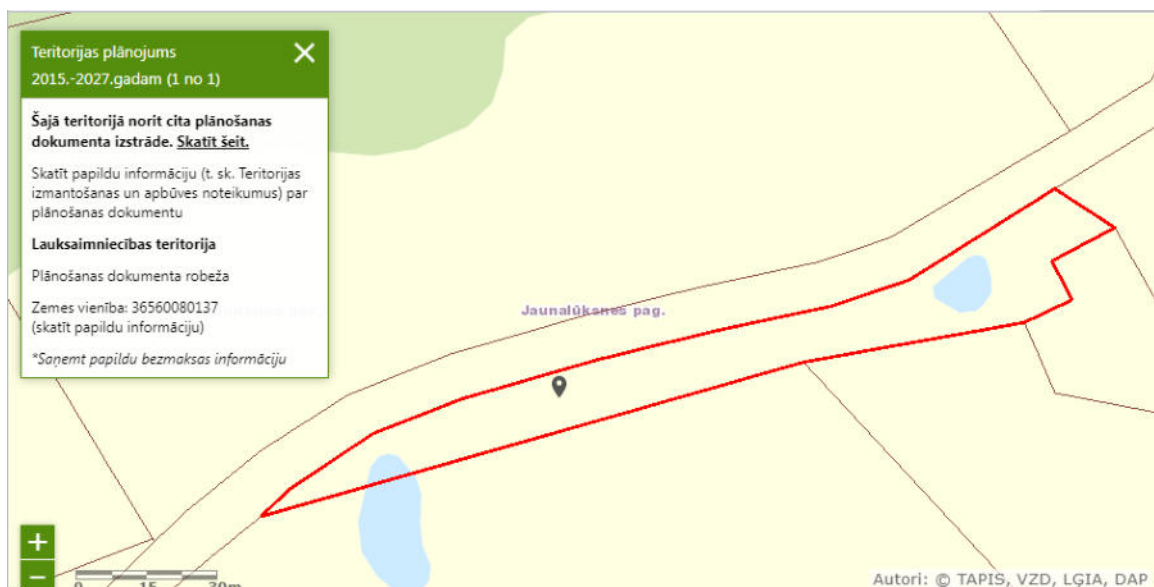
VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS JAUNALŪKSNES PAGASTĀ



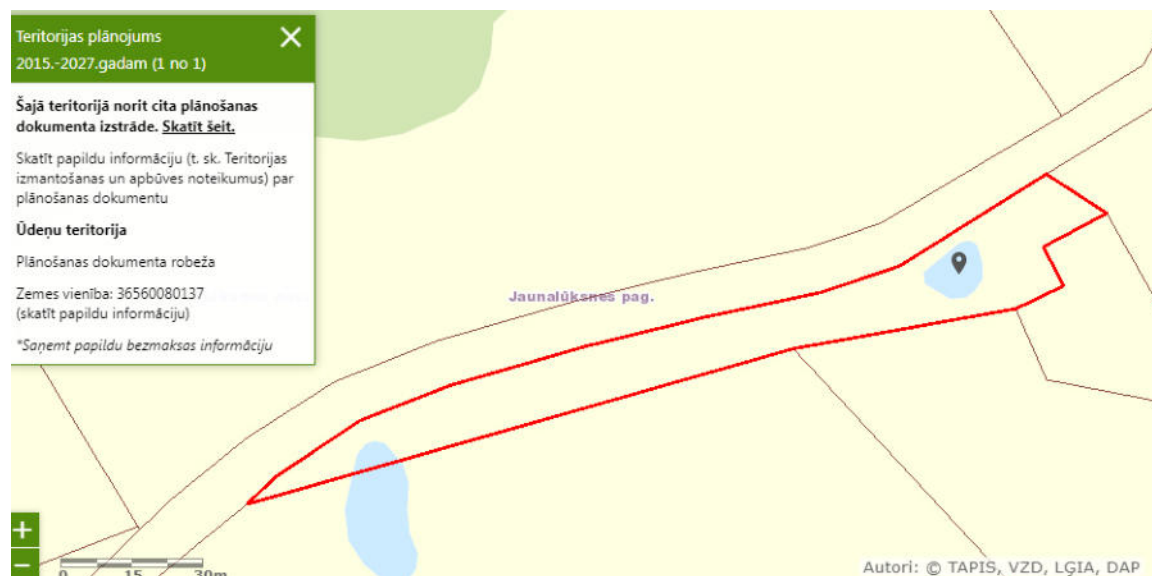
avots: <https://balticmaps.eu/>



VĒRTĒŠANAS OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_200



avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_200

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI
Zemes vienība (kadastra apzīmējums 36560080137)



1., 2.Fotoattēls. Skats uz vērtēšanas OBJEKTU



3.Fotoattēls. Skats uz vērtēšanas OBJEKTU



4.Fotoattēls. Piebraucamie ceļi

Kūts ēka (būves kadastra apzīmējums 36560080137001)



5. Fotoattēls. Kūts ēka



6. Fotoattēls. Kūts ēka

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

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 kredītaistību 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 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.

Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, zemes vienības sakoptība, pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums). Analizējot LIZ tirgu perspektīvā un izvērtējot valsts ekonomiskās attīstības prognozes, nozares eksperti uzskata, ka cenu līmenis tuvāko gadu laikā saglabāsies relatīvi nemainīgs (nepazemināsies, bet arī nepieaugs).

Jaunalūksnes pagastā, pēdējā gada laikā līdz vērtēšanas dienai, ir notikuši 24 darījumi ar neapbūvētu LIZ. Visi darījumi, izņemot vienu, ir notikuši ar zemes vienībām, kuru platība ir lielāka par 1 ha. Viens darījums noticis ar apbūvētu LIZ, kura platība ir 0.5200 ha.

Ir pārdotas gan sakoptas un apstrādātas zemes vienības gan nesakoptas zemes vienības. Sakoptas un apstrādātas zemes 1 ha cena ir no 2 400 EUR/ha līdz 3 000 EUR/ha. Nesakoptas LIZ cena ir no 1 800 EUR/ha līdz 2 400 EUR/ha.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu un izmantošanas iespējas, kā arī nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti, OBJEKTA zemes realizācijas iespējas par tirgus situācijai atbilstošu cenu vērtējamas kā apmierinošas. Būve faktiski ir demontējama.

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 piespiedšanas (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir tāda aktīva 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. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” 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 ņemami tie apsvērumi, kurus par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- a) lai atspoguļotu izmantošanas tiesiskumu, vērā ņemami visi īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi;
- b) lai atspoguļotu izmantošanas finansiālo iespējamību, jāizvērtē, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas pārsniegtu ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Vērtētājs, nosakot vērtējamā nekustamā īpašuma labāko izmantošanas veidu, ņēma vērā OBJEKTA sastāvu un NĪ tirgū esošo pieprasījumu pēc līdzīga rakstura īpašumiem.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojama zeme. Būve ir demontējama.

OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

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

Pozitīvi:

- OBJEKTS atrodas Alūksnes novada centrālajā daļā – 3.3 km attālumā no novada centra – Alūksnes pilsētas;
- OBJEKTS atrodas pašvaldības ceļa tiešā tuvumā.

Negatīvi:

- OBJEKTA sastāvā ietilpst būve – kūts ēka, kas ir fiziski un morāli novecojusi;
- zemes vienības, kas ir OBJEKTA sastāvā, teritorija nav sakopta;
- zemes vienības platība ir neliela
- zemes vienības reljefs ir viegli paugurains;
- apgrūtinājumi ietekmē zemes vienības izmantošanas iespējas.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

- OBJEKTS nav apgrūtināts ar nomas līgumu;
- OBJEKTS nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- OBJEKTS nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar OBJEKTU nav izdarīts galvojums;
- OBJEKTĀ nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- OBJEKTS 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, labiekārtošanas, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju.

Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas 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 brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

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

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas.

Bieži vien vērtēšanas objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka zemes vērtēšanai konkrētajā gadījumā izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, savukārt, būves vērtēšanai – izmaksu pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo OBJEKTA sastāvā esošā būve (pagraba ēka) ir fiziski un morāli novecojusi, nav iznomājama.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Vērtēšanas gaita

OBJEKTA vērtība tiek noteikta, izvērtējot tā izmantošanas iespējas. Analizējot OBJEKTA sastāvu, vērtētājs secināja, ka, aprēķinot tirgus vērtību, ir lietderīgi to sadalīt divos nosacītos apakšobjektos, nosakot apakšobjektu nosacīto vērtību:

1. Zemes vienība 0.2 ha platībā (neapbūvēta zemes vienība);
2. Apbūve (kūts ēka).

OBJEKTA tirgus vērtību aprēķinām, summējot apakšobjektu nosacītās vērtības.

1. Zemes vienības 0.2000 ha platībā (neapbūvētas zemes vienības) nosacītās vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju.

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu.

Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

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


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


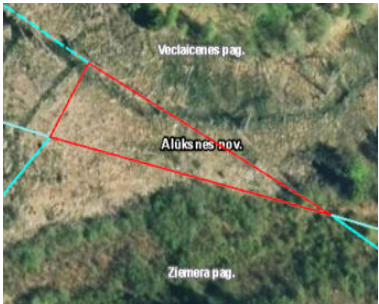

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktorus:

- ✓ 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.

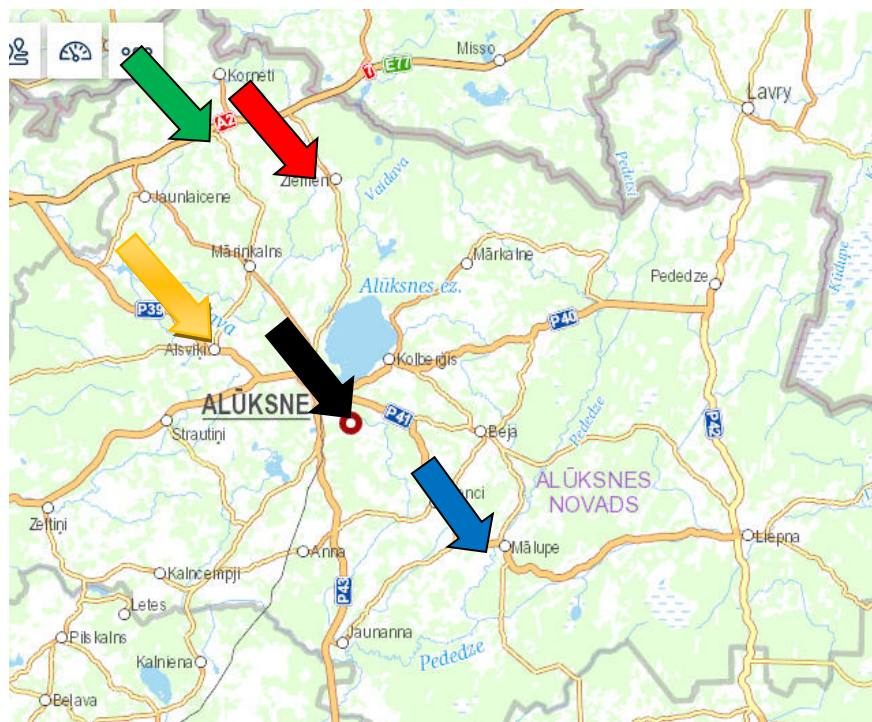
Salīdzināšanai tika izvēlēti Alūksnes novadā brīvā nekustamā īpašuma tirgū pārdotas, NĪLM pamatizmantošanas veidam atbilstošas, zemes vienības, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 ha cenu, izejot no kuras tiek noteikta zemes vienības nosacītā vērtība. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu). Vērtētāja rīcībā ir informācija par līdzīga rakstura īpašumu pārdevumiem:

1.tabula






<p>Objekts Nr.1: Ziemera pagastā, Alūksnes novadā</p>  <p>avots: https://www.kadastrs.lv</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība, kuras platība ir 0.5610 ha, atrodas Alūksnes pagasta ziemeļu daļā, 15 km attālumā no Alūksnes novada centra – Alūksnes pilsētas. Tā atrodas Ziemera pagasta ZA daļā, apmēram 10 km attālumā no pagasta centra – apdzīvotas vietas Māriņkalns. Tā atrodas 560 m attāluma no valsts vietējā autoceļa V386 Alūksne – Ziemeri – Veclaicene. Pie tās var piebraukt pa koplietošanas ceļu un šķērsojot blakus esošo zemes vienību.</p> <p>Zemes vienības konfigurācija – trapece, reljefs – līdzens. Zemes vienības teritorija nav sakopta. Pārdošanas datums: 2021.gada septembris, cena: 1 091 EUR.</p>
---	--

<p>Objekts Nr.2: Mālpupes pagastā, Alūksnes novadā</p>  <p>avots: https://www.kadastrs.lv</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība, kuras platība ir 1.0 ha, atrodas Alūksnes novada DA daļā, 16 km attālumā no novada centra – Alūksnes pilsētas. Tā atrodas Mālpupes pagasta rietumu daļā, 1.2 km attālumā no pagasta centra – Mālpupes ciema, valsts reģionālā autoceļa P41 Alūksne – Liepna tiešā tuvumā. Tās pieejamība ir laba.</p> <p>Zemes vienības konfigurācija – taisnstūra forma, reljefs – līdzens. Zemes vienības teritorija ir sakopta.</p> <p>Pārdošanas datums: 2021.gada jūlijs, cena: 2 500 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: Veclaicenes pagastā, Alūksnes novadā</p>  <p>avots: https://www.kadastrs.lv</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība, kuras platība ir 0.1 ha, atrodas Alūksnes novada ziemeļu daļā, 20 km attālumā no Alūksnes novada centra – Alūksnes pilsētas. Tā atrodas Veclaicenes pagasta ziemeļu daļā, 7 km attālumā no pagasta centra – Kornetu ciema, 600 m attālumā no pašvaldības ceļa. Tās pieejamība ir apgrūtināta.</p> <p>Zemes vienības konfigurācija – trīsstūra forma, reljefs – līdzens. Zemes vienības teritorija ir sakopta, apstrādāta.</p> <p>Pārdošanas datums: 2021.gada februāris, cena: 246 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4: Alsviķu pagastā, Alūksnes novadā</p>  <p>avots: https://www.kadastrs.lv</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība, kuras platība ir 0.2100 ha, atrodas Alūksnes novada ZR daļā, apmēram 9 km attālumā no novada centra – Alūksnes pilsētas. Tā atrodas Alsviķu pagasta centrālajā daļā, 0.8 km attālumā no pagasta centra – Alsviķu ciema, valsts vietējā autoceļa V377 Māriņkalns – Alsviķi tiešā tuvumā. Tās pieejamība ir laba.</p> <p>Zemes vienības konfigurācija – trīsstūra forma, reljefs – līdzens. Zemes vienības teritorija nav sakopta.</p> <p>Pārdošanas datums: 2020.gada aprīlis, cena: 461 EUR.</p>

VĒRTĒŠANAS UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



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

-  Vērtēšanas 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

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtēšanas OBJEKTU, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros. Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošas korekcijas, var secināt, ka vērtēšanas OBJEKTA (neapbūvētas zemes, kas atrodas lauksaimniecības teritorijā) 1 ha tirgus vērtība ir 1 928 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (2.tabula).

Zemes vienības „Katriņas 1”, Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā, nosacītās vērtības aprēķins:

$$0.2000 \times 1\,928 \text{ EUR/m}^2 = 386 \text{ EUR}, \sim \mathbf{390 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

0.2000 – zemes vienības platība;
1 928 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	VERTESANAS OBJEKTS	Salīdzināmie īpašumi			
	"Katriņas 1", Jaunalūksnes pagasta, Alūksnes novadā	īpašums Ziemera pagastā, Alūksnes novadā	īpašums Mārupes pagasts, Alūksnes novadā	īpašums Veclaicenes pagasta, Alūksnes novadā	īpašums Alsviķu pagastā, Gulbenes novadā
Darījuma datums		2021-09	2021-07	2021-02	2020-04
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	ir reģistrētas	ir reģistrētas	ir reģistrētas	ir reģistrētas	ir reģistrētas
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts (mazvērtīga būve)	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
LIZ novērtējums ballēs	0				
Zemes vienību skaits, konfigurācija	1 z.v., neregulāra daudzstūra forma	1 z.v., trapeces forma	1 z.v., taisnstūra forma	1 z.v., trīsstūra forma	1 z.v., trīsstūra forma
Apgrūtinājumi	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās, ceļa servitūta teritorija.				
Zemes vienības platība, ha	0,2000	0,5610	1,0000	0,1000	0,2100
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1091	2500	246	461
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		1945	2500	2460	2195
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena, EUR		1945	2500	2460	2195
Pašreizējais izmantošanas veids	LIZ	LIZ	LIZ	LIZ	LIZ
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis (NĪLM)	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība
Labākais izmantošanas veids	LIZ	LIZ	LIZ	LIZ	LIZ
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni novadā		5	5	5	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtni (ezers, parks)		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjomu (platību)		-3	-8	1	0
Korekcija uz objekta sastāvu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju		-3	-7	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		5	-3	5	-3
Korekcija uz LIZ novērtējumu ballēs		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām (sakopta, apstrādāta)		0	-10	-15	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		-5	-5	-5	-5
Citas korekcijas (nomas līgums)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-4	-31	-12	-11
Korekcijas koeficients		0,96	0,69	0,88	0,89
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	1928	1867	1725	2165	1954
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	386				
Tirgus vērtība, noapaļojot, EUR	390				

2. Apbūves (kūts ēkas) nosacītās vērtības noteikšana ar izmaksu pieeju.

Būves vērtība tiek noteikta ar izmaksu pieeju, kas balstās uz izmaksu (pēc vērtēšanas brīdī pastāvošajām vidējām tirgus cenām) aprēķinu, kuras būtu nepieciešamas līdzvērtīga objekta uzcelšanai (ierīkošanai), ņemot vērā būves faktisko fizisko, morālo un ārējo 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, pilsētībūvnieciskās 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 būve tiek vērtēta, ievērtējot tās fizisko stāvokli un līdzvērtīgai būvniecībai nepieciešamo līdzekļu daudzumu

3. tabula

Kūts ēkas (būves kadastra apzīmējums 36560080137001) nosacītās vērtības aprēķins ar izmaksu metodi.

Būves kopējā platība, m ²	80,9
1 m ² aizvietošanas izmaksa, EUR	400
Aizvietošanas izmaksas, EUR	32 360
Fiziskais nolietojums (%)	90
Funkcionālais nolietojums (%)	90
Ārējais nolietojums (%)	90
Vērtība, atskaitot fizisko, funkcionālo un ārējo nolietojumu, EUR	32
Būves vērtība, noapaļojot, EUR	30

3. Iegūtais rezultāts

OBJEKTA tirgus vērtības aprēķins:

390 EUR + 30 EUR = **420 EUR**, kur

390 EUR –zemes vienības **nosacītā** vērtība,

30 EUR – būves **nosacītā** vērtība.

Kopējā OBJEKTA „Katriņas 1”, Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā tirgus vērtība ir 420 EUR

(četri simti divdesmit euro).

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma „**Katriņas 1**”, **Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā–zemes un apbūves** novērtējumu 2022. gada 06. aprīlī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 420
(četri simti divdesmit euro), t.sk.
zemes vērtība ir
390 EUR (trīs simti deviņdesmit euro),
būves vērtība ir
30 EUR (trīsdesmit euro).

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku un aprēķinu metodiku, ir $\pm 10\%$ robežās.

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību 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, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Jaunalūksnes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 485

Kadastra numurs: 36560080137

Nosaukums: Katriņas 1

"Katriņas 1", Jaunalūksnes pag., Alūksnes nov.

Nodalījuma aktualizēts (20.01.2022., 400001431743) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Nekustamais īpašums sastāv no trīs zemes gabaliem.		10.4 ha
2.1. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.		3.9 ha
3.1. Meži.		5.8 ha
4.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 3656- 008- 0130.		4.2 ha
5.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 3656- 008- 0131.		6 ha
6.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 3656- 008- 0137.		0.2 ha
7.1. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta. <i>Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 11.1 (400001431743)</i>		
8.1. Uz zemes gabala ar kadastra Nr. 3656-008-0137 atrodas kūts. <i>Žurn. Nr. 846, lēmums 03.04.2000., tiesnese Ingrīda Brūvere Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 11.3 (400001431743)</i>		
9.1. Mainīts īpašuma apzīmējums kadastrā no 3656-008-0130 uz 3656-008-0137. Pamats: 2000. gada 26. septembra pirkuma līgums.		
10.1. Pēc atdalīšanas nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala. <i>Žurn. Nr. 26, lēmums 10.01.2001., tiesnese Ingrīda Brūvere Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 11.1 (400001431743)</i>		0.2 ha
11.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 36560080137).		0.2 ha
11.2. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta.		
11.3. Būve (kadastra apzīmējums 36560080137001). <i>Precizēts 20.01.2022., Žurn. Nr. 400001431743, tiesnese Baiba Caunīte</i>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīti divi zemes gabali ar nosaukumu Arnīši; kadastra numuri: 3656-008-0130, 3656- 008- 0131. Tam atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr.549. Pamats: 2000. gada 26. septembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 26, lēmums 10.01.2001., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>		10.2 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: ĒRIKA MUIŽNIECE, personas kods 030425-11006, dzim. 03.04.1925. Alūksnes rajonā.	1/2	
2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz visu īpašumu.		
3.1. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 3622.78 , ēkas un būves - Ls 302.00.		
4.1. Pamats: 1999. gada 17. septembra LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Alūksnes rajona filiāles		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
lēmums Nr. 11, 1993. gada 3. augusta vienošanās. <i>Žurn. Nr. 846, lēmums 03.04.2000., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>		
5.1. Īpašnieks uz zemi: CENTIS ANDREJS EGLE, personas kods 011128-12703, dzim. 01.11.1928. Alūksnē.	1/2	
6.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi.		
7.1. Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 3622.78.		
8.1. Pamats: 1999. gada 17. septembra LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Alūksnes rajona filiāles lēmums Nr. 11. <i>Žurn. Nr. 1181, lēmums 29.05.2000., tiesnese Ingrīda Brūvere</i>		
9.1. Persona: CENTIS ANDREJS EGLE, personas kods 011128-12703. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
9.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1/2	
9.3. Pamats: 2021.gada 26.novembra akts par valstij piekrītošā nekustamā īpašuma "Katriņas 1", Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā, nodošanu un pieņemšanu Finanšu ministrijas valdījumā Nr. 00136/087/2021-AKT. <i>Žurn. Nr. 300005508347, lēmums 22.12.2021., tiesnese Inese Kiršteine</i>		
10.1. Persona: ĒRIKA MUIŽNIECE, personas kods 030425-11006. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
10.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
10.3. Pamats: 2021.gada 26.novembra akts par valstij piekrītošā nekustamā īpašuma "Katriņas 1", Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā, nodošanu un pieņemšanu Finanšu ministrijas valdījumā Nr.00136/087/2021-AKT. <i>Žurn. Nr. 300005526283, lēmums 20.01.2022., tiesnese Baiba Caunīte</i>		

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Atzīme - Centim Andrejam Eglem, personas kods 011128-12703, piederošā īpašuma daļa ir bezmantinieku manta, piekritīga valstij. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005508347)</i>
1.2. Pamats: 16.05.2016. notariālais akts par mantojuma lietas izbeigšanu, ieregistrēts zvērināta notāra I.Dreimanes aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.2094. <i>Žurn. Nr. 300004106355, lēmums 17.05.2016., tiesnese Sanita Vilciņa Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005508347)</i>
2.1. Atzīme - Ērikai Muižniecei, personas kods 030425-11006, piederošā īpašuma daļa ir bezmantinieku manta, piekritīga valstij. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005526283)</i>
2.2. Pamats: 2016.gada 7.jūnija akts par mantojuma lietas izbeigšanu. <i>Žurn. Nr. 300004122578, lēmums 10.06.2016., tiesnese Sanita Vilciņa Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005526283)</i>
3.1. Atzīme Nr. 1.1, ieraksts Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300004106355, 16.05.2016) dzēsti. Pamats: 2021.gada 15.decembra nostiprinājuma lūgums Nr.2/9-3/12469. <i>Žurn. Nr. 300005508347, lēmums 22.12.2021., tiesnese Inese Kiršteine</i>
4.1. Ieraksti Nr. 2.1, 2.2 (žurnāla Nr. 300004122578, 08.06.2016) dzēsti.Pamats: 2022.gada 14.janvāra nostiprinājuma lūgums jaunas tiesības nostiprināšanai Nr.2/9-3/427. <i>Žurn. Nr. 300005526283, lēmums 20.01.2022., tiesnese Baiba Caunīte</i>

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - 0,4kv elektrisko tīklu gaisvadu līnijas aizsargjosla 0,1km/5m=0.1ha; 0,02km/5m=0.01ha. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005508347) 2.1. Atzīme - ceļa servitūti 0,2km; 0,1km; 0,2km; 0,02km. 3.1. Pamats: 1999. gada 17. septembra LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Alūksnes rajona filiāles lēmums Nr. 11. Žurn. Nr. 846, lēmums 03.04.2000., tiesnese Ingrīda Brūvere	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.241100000846, 31.03.2000). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005508347, lēmums 22.12.2021., tiesnese Inese Kiršteine	

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: Diāna Skangale. Pieprasījums izdarīts 25.03.2022. 9:29:49.

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.

VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
ALŪKSNES RAJONA FILIĀLE

27 g. " 11 " 00
UZSK. GRĀM. Nr. PAVADZ. Nr. 114
NEKUST. ĪPAŠ. LIETAS Nr. 44337/11



LATVIJAS REPUBLIKA

Alūksnes rajona

Jaunalūksnes pagasta
kopšaimniecības **"KATRIŅAS-1"**

Zemes kadastra Nr. 3656-008-0137

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Jaunalūksnes pagasta zemes komisijas

1997. gada 27. janvāra lēmumam Nr. 17

pirkuma līgumam 2000. gada 26. septembrī.

Robežu plāns sastādīts pēc 1998. gada robežu ierādīšanas materiāliem mērogā
1: 5 000 *ar mēroga 1: 10 000 noteiktību*

Zemes kopplatība 0,2 ha, izpildot robežu uzmērīšanu, zemes īpašuma
kopplatība var tikt precizēta.

Zemes īpašums reģistrēts Alūksnes zemesgrāmatu nodaļas

Zemesgrāmatā 2000. gada "...."

Nodalījuma (folijas) Nr.

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis

VALSTS ZEMES DIENESTA
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
ALŪKSNES RAJONA FILIĀLE

Filiāles vadītājs

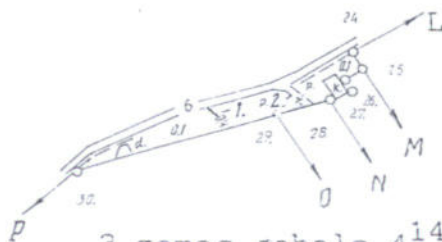
Monvīds Šteinerts

30.11.00

EKSPLIKĀCIJA

Zemes gabalu Nr.	Kopplatība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI											Meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme			
		TAJĀ SKAITĀ					Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	T.sk.	Zem zivju dīķiem		Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārejās zemes
		Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības										
02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2	-	-	-	

ZEMES GABALA IZVIETOJUMA SHĒMA



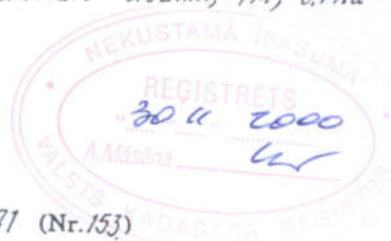
3. zemes gabals 4¹⁴²²⁻³
3656 - 008-0137
M 1 : 5 000

ROBEŽU APRAKSTS

- L - M Saimniecības „Paideri-2” zeme
- M - N Saimniecības „Jaunpaideri” zeme
- N - O Kapsaimniecības „Paideri-1” zeme
- O - P Saimniecības „Paideri” zeme
- P - 4 Jaunalūksnes pagasta pašvaldības zeme
-
-
-
-

APROBEŽOJUMI

1. 0.4 kv elektisko tīklu gaisvadu līnijas 10 m aizsargjosta 0.02 km; 0.02 ha
2. Ceļa servitūts 0.02 km; 4 m; 0.1 ha



Kontūru fotokartes Nr. 901 (Nr. 153)

Nr. zemes ierīcības projektā

VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS ALŪKSNES RAJONA FILIĀLES NEKUSTAMĀ IPĀŠUMA FORMĒŠANAS BIROJS			
Biroja vadītājs	<i>[Signature]</i>	M. Kriķis	30.11.00
Robežas ierādīja	<i>[Signature]</i>	J. Ģermanis	13.10.98.
Plānu zīmēja	<i>[Signature]</i>	Dz. Spreme	15.11.00.



ALŪKSNES NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģistrācijas numurs 90000018622

Dārza iela 11, Alūksne, Alūksnes novads, LV – 4301, tālruni: 64381496, 29453047, e-pasts: dome@aluksne.lv,
www.aluksne.lv

A/S „SEB banka”, kods UNLALV2X, konts Nr.LV58UNLA0025004130335

28.01.2022. Nr. ANP/1-35/22/218

Uz 25.01.2022. iesniegumu Nr.2/9-3/817

Valsts akciju sabiedrībai “Valsts nekustamie īpašumi”

vni@vni.lv

Par informācijas sniegšanu

Alūksnes novada pašvaldībā 2022. gada 25. janvārī saņemts VAS “Valsts nekustamie īpašumi” iesniegums, reģistrēts ar Nr. ANP/1-35/22/310, kurā lūdzat sniegt atbildi, vai nekustams īpašums “Katriņas 1”, Jaunalūksnes pagastā, Alūksnes novadā, kura sastāvā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 3656 008 0137, ir starpgabals.

Atbildot uz jūsu iesniegumu, Alūksnes novada pašvaldība informē, ka iepriekš minētā zemes vienība nav starpgabals.

Pašvaldības izpilddirektors

I.BERKULIS

Randa 64381490

inese.randa@aluksne.lv

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
36560080137	Katrinās 1	274	485	Jaunalūksnes pagasts, Alūksnes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	274
Kopplatība:	0.2000
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	485 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	485 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; 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
36560080137	1/1	101	"Katrinās 1", Jaunalūksnes pag., Alūksnes nov., LV-4301

Kadastrālā vērtība (EUR):	101
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	307 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; 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
36560080137001	1/1	173	"Katrinās 1", Jaunalūksnes pag., Alūksnes nov., LV-4301	Kūts
Kadastrālā vērtība (EUR):		173		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2022		

Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	178 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	80.9
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zverkopības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1950
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.06.2002
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

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 masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Laukakmens
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	103.0
Būvtilpums:	359.0
Kopējā platība (kv.m.):	80.9
Nolietojums (%):	60
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	36560080137001-01

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	-	80.9 kv.m.	-	-
Apbūves laukums	-	103.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	359.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	60

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.2000	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
2	13.10.1998	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0100	ha
6	17.09.1999	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0080	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
ierādīšana uz fotoplāna pamata	Juris Ģermanis	13.10.1998

Reģistrētās atzīmes:

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
36560080137001	1/1	173	"Katrinas 1", Jaunalūksnes pag., Alūksnes nov., LV-4301	Kūts

Īpašnieki

Personas kods /	Vārds, uzvārds /	Domājamās	Personas	Īpašuma kad. nr. /	Adrese
-----------------	------------------	-----------	----------	--------------------	--------

reģ. nr.	Nosaukums	daļas	statuss	būves kad. apz.	
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	36560080137	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaunalūksnes pagasta zemesgrāmata	20.01.2022	-
Jaunalūksnes pagasta zemesgrāmata	22.12.2021	-
Jaunalūksnes pagasta zemesgrāmata	29.05.2000	-
Jaunalūksnes pagasta zemesgrāmata	03.04.2000	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošānu	23.05.2017	11-16-V/3652	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Gulbenes birojs
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	28.04.2017	11-09-V/4567	VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Gulbenes birojs
Zemes robežu plāns mērogā 1:5000	30.11.2000	-	LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļas Alūksnes rajona filiāle
Pasūtījuma pieteikums	08.11.2000	-	Fiziska persona
Pirkuma līgums	26.09.2000	4296	zvērināts notārs Mārīte Rateniece
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	17.09.1999	11	LR VZD Vidzemes reģionālās nodaļa
Zemes robežu plāns	24.11.1998	-	Valsts Zemes dienests, Alūksnes rajona nodaļa
Atzinums par īpašuma tiesību atjaunošanu	27.01.1998	17	Jaunalūksnes pagasta zemes komisija

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