

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības Meirānu ielā
2D, Lubānā, Madonas novadā novērtēšanu



Pasūtītājs:	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
--------------------	--

Novērtēšanas datums:	2023.gada 02.februāris
-----------------------------	-------------------------------



2023.gada 02.februārī
Reģ. Nr. Z – 23/46

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 vienības Meirānu ielā 2D, Lubānā, Madonas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības *Meirānu ielā 2D, Lubānā, Madonas novadā* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Lubānas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000636855 nostiprināts Latvijas valsts Finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724, personā piederošā nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 7013 005 0201, **zemes vienība (kadastra apzīmējums 7013 005 0104) 1604 m² platībā***.

** Uz zemes vienības atrodas neregistrēti ēku daļēji pamati un ārsienu fragmenti.*

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

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 02.februārī
visiespējamākā objekta tirgus vērtība ir
1 400 EUR
(viens tūkstotis četri simti euro).

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

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida aprūtinājumiem 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.

Cienā,

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris GuntisVjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	5
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	12
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	14
SECINĀJUMI	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	16
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – nodaļjuma noraksts;
- 2.pielikums – par informācijas sniegšanu attiecībā uz nekustamo īpašumu Meirānu iela 2D, Lubāna, Madonas novads;
- 3.pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Meirānu ielā 2D, Lubānā, Madonas novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Meirānu iela 2D, Lubāna, Madonas novads
Kadastra numurs	7013 005 0201
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2022.gada 19.septembra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7013 005 0104
Aprūtinājumi	<i>Pēc Valsts zemes dienesta izdrukā reģistrētajiem aprūtinājumiem:</i> 1. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0098 ha. 2. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0232 ha.
Zemes vienības nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 10.janvārī.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	EUR 730.
Zemes vienības platība un sastāvs	0,1604 – ha, no tiem 0,1254 ha – zeme zem ēkām, 0,0350 ha – pārējā zemes platība.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Neregulāra četrstūra forma, reljefs – pārsvarā līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Labiekārtojums	Zemes vienība ir daļēji ierobežota ar drāts sieta pinuma žogu. Zemes vienība ir bez īpaša labiekārtojuma, atrodas koku un krūmu grupas. Zemes vienība nav sakopta. Uz zemes vienības atrodas neregistrēti ēku daļēji pamati un ārsienu fragmenti.
Komunikāciju pieejamība	Nav
Zemes vienības plānotā (atļautā) izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam	Saskaņā ar Lubānas novada teritorijas plānojumu 2013.-2024.gadam, Lubānas pilsētas plānotās (atļautās) teritorijas izmantošanas karti, OBJEKTA plānotā (atļautā) izmantošana ir <i>rūpniecības teritorija (RI)</i> .
Lietošanas mērķis	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (kods 1001).
Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals netiek izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (kods 1001).
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Lubānas pilsētā. Tuvāko apkārtni veido rūpnieciskā apbūve, savrupmāju apbūve, daudzdzīvokļu māju apbūve un dabas un apstādījumu teritorija.

	Sociālā infrastruktūra ir attīstīta vidēji. Līdz pilsētas centram ir ~ 0,9 km. Netālu atrodas Aiviekstes upe. Piebraukšanas iespējas pie objekta ir labas – atrodas grants seguma ceļa malā. Blakus atrodas reģionālais Latvijas reģionālais autoceļš – P82 Jaunkalsnava-Lubāna. Aptuveni 1,0 km attālumā atrodas starppilsētu autobusus pietura.
Piezīmes	Uz zemes vienības atrodas neregistrēti ēku daļēji pamati un ārsienų fragmenti.

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

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

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir zemes gabals rūpnieciskajai apbūvei.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. 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. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomu un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos - ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos.

Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties īpašumu, pircēji lielu uzmanību pievērš tā atrašanās vietai, apkārtnējam infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. NĪ tirgū līdzīgi īpašumi parādās salīdzinoši reti.

Pieprasījums pēc apbūvei piemērotiem zemes gabaliem 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.

Madonas novadā kopš 2021.gada februāra līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim ir reģistrēti 1029 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemi, no kuriem 9 darījumi notika ar neapbūvētu ražošanas zemi. Cenas par 1 m² robežojas no 0,15 līdz 2,41 EUR/m². Gulbenes novadā divu gadu laikā ir reģistrēti 524 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemi, no kuriem 5 darījumi notika ar neapbūvētu ražošanas zemi. Cenas par 1 m² robežojas no 0,31 līdz 2,49 EUR/m². Smiltenes novadā divu gadu laikā ir reģistrēti 523 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar zemi, no kuriem 2 darījumi notika ar neapbūvētu ražošanas zemi. Cenas par 1 m² robežojas no 0,93 līdz 1,25 EUR/m². Šajā gadījumā cenu nosaka teritorijas plānojums, atrašanās vieta pilsētā un tuvākās apkārtnes infrastruktūra, tā kā lietošanas mērķa maiņa ir vieglāks process nekā teritorijas plānojuma maiņa.

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

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

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā labas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums - OBJEKTS atrodas Madonas novadā, Lubānas pilsētā ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- zemes vienības platība un sastāvs – 0,1604 – ha, no tiem 0,1254 ha – zeme zem ēkām, 0,0350 ha – pārējā zemes platība;
- zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs – pārsvarā līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems;
- zemes vienība ir daļēji ierobežota ar drāts sieta pinuma žogu. Zemes vienība ir bez īpaša labiekārtojuma, atrodas koku un krūmu grupas. Zemes vienība nav sakopta. Uz zemes vienības atrodas neregistrēti ēku daļēji pamati un ārsienu fragmenti;
- saskaņā ar Lubānas novada teritorijas plānojumu 2013.-2024.gadam, Lubānas pilsētas plānotās (atļautās) teritorijas izmantošanas karti, OBJEKTA plānotā (atļautā) izmantošana ir rūpniecības teritorija (R1);
- lietošanas mērķis un labākais izmantošanas veids: rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;
- piebraukšanas iespējas pie objekta ir labas – atrodas grants seguma ceļa malā. Blakus atrodas reģionālais Latvijas reģionālais autoceļš – P82 Jaunkalsnava-Lubāna;
- uz zemes vienības atrodas neregistrēti ēku daļēji pamati un ārsienu fragmenti.

Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un atrunas

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs galvenās īpašumu vērtēšanā izmantotās 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. Tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtības, 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 atņemtas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

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

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām.

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. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

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

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

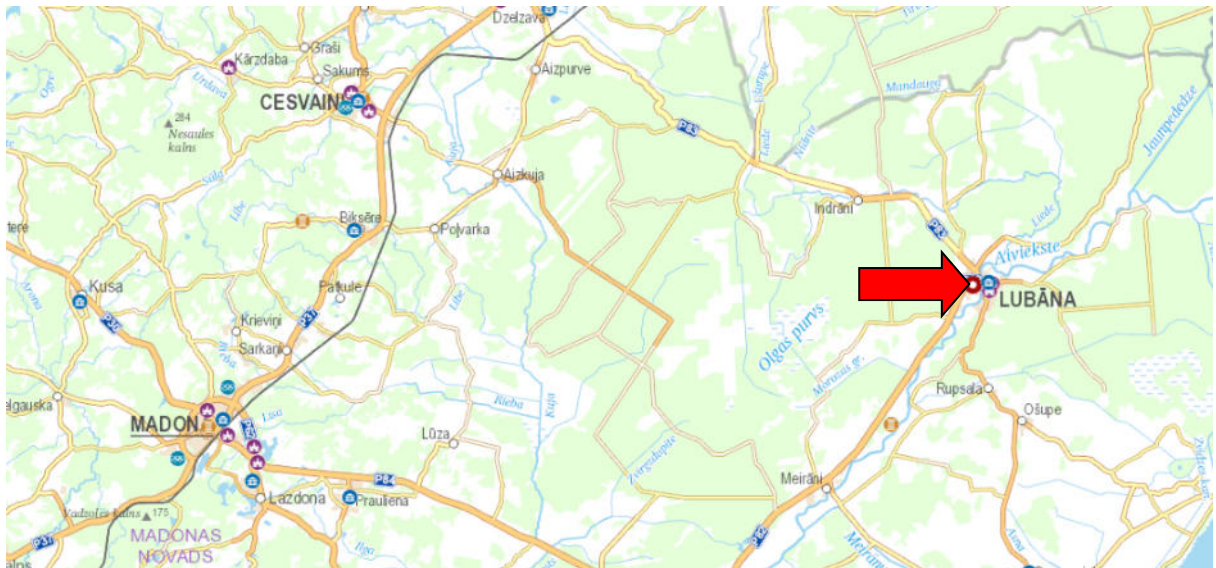
Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama tirgus (salīdzinājamo darījumu) pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Lubānas pilsētā, Madonas novadā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību. Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



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

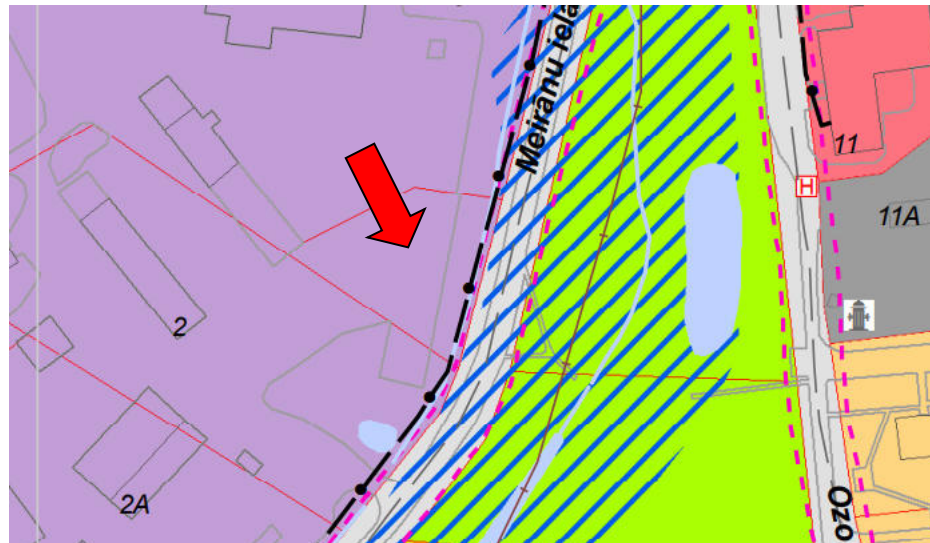


Avots: <http://www.balticmaps.eu/>



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

VĒRTĒŠANAS OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Teritorijas funkcionālais zonējums:

- Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM)
- Publiskās apbūves teritorijas (P)
- Rūpniecības teritorijas (R1)
- Transporta infrastruktūras teritorijas (Tr)
- Tehniskās apbūves teritorijas (Ta)
- Ūdeņu teritorijas (Ū)
- Dabas un apstādījumu teritorijas (DA1)
- Dabas un apstādījumu teritorijas (DA2)
- Lauku zemes (L2)
- Lauku zemes (L3)

Vides riska objekti un teritorijas

- piesārņota vieta
- applūstošā teritorija (ar 10% applūduma varbūtību)
- Sosnovska latvāņu invadētās platības

Satiksmes infrastruktūra:

- ielas ass
- brauktuves
- DUS
- plānotais DUS
- centrālā autobusu pietura

Inženiertehniskās apgādes tīkli un objekti:

- 20 kilovoltu elektrolīnija
- maģistrālie sakaru kabeli un gaisvadu līnijas
- notekūdeņu attīrīšanas iekārtas
- dzeramā ūdens atdzelžošanas iekārtas
- artēziskais urbums - centralizētais
- artēziskais urbums - darbojas
- artēziskais urbums - nedarbojas
- VUGD depo
- transformators
- katlu māja
- mobilo sakaru tornis
- telefonu centrāle (ATC)
- TV tornis
- gāzes krātuve
- hidrants
- meteo stacija
- hidro postenis
- kanalizācijas sūkņu stacija

Robežas:

- Lubānas pilsētas robeža
- zemes īpašumu robežas (kadastrs)

Citi apzīmējumi:

- ēkas un būves
- stigas
- kapsētas

Avots: Lubānas novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam. Lubānas pilsētas plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2.attēls. Vērtējamā zemes vienība



3., 4.attēls. Vērtējamā zemes vienība



5., 6.attēls. Vērtējamā zemes vienība



7., 8.attēls. Vērtējamā zemes vienība

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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


Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos 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 Madonas novadā, Gulbenes novadā un Smiltenes novadā nekustamā īpašuma tirgū pārdoti, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta objekta vērtība (skat.1. tabula).

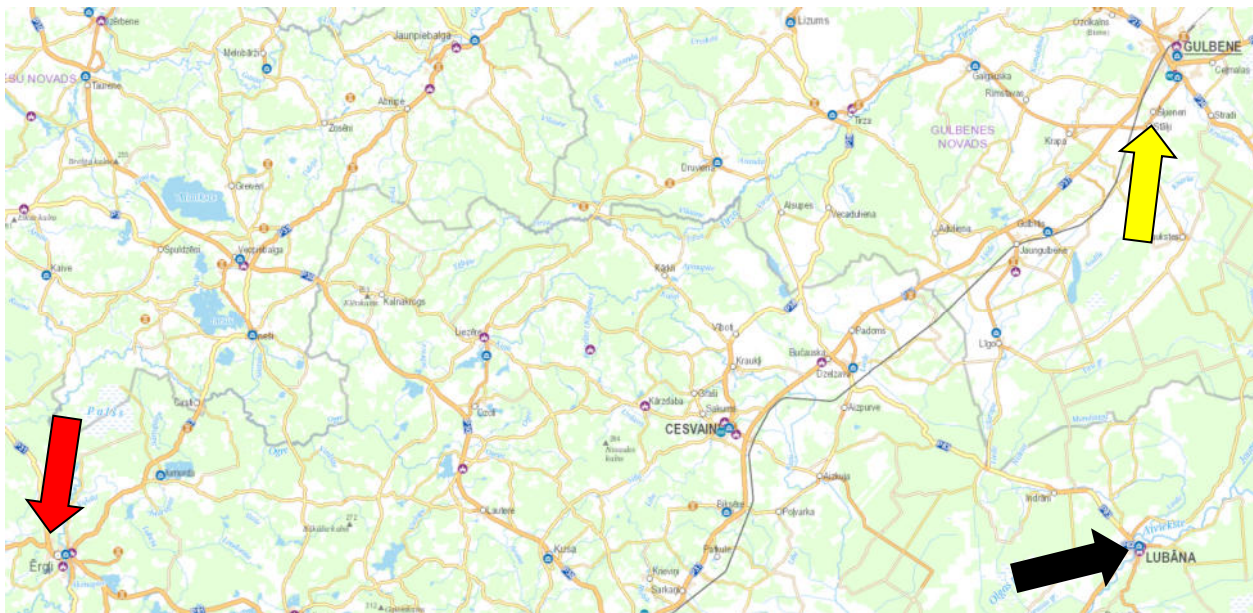
1.tabula

Salīdzināmie objekti

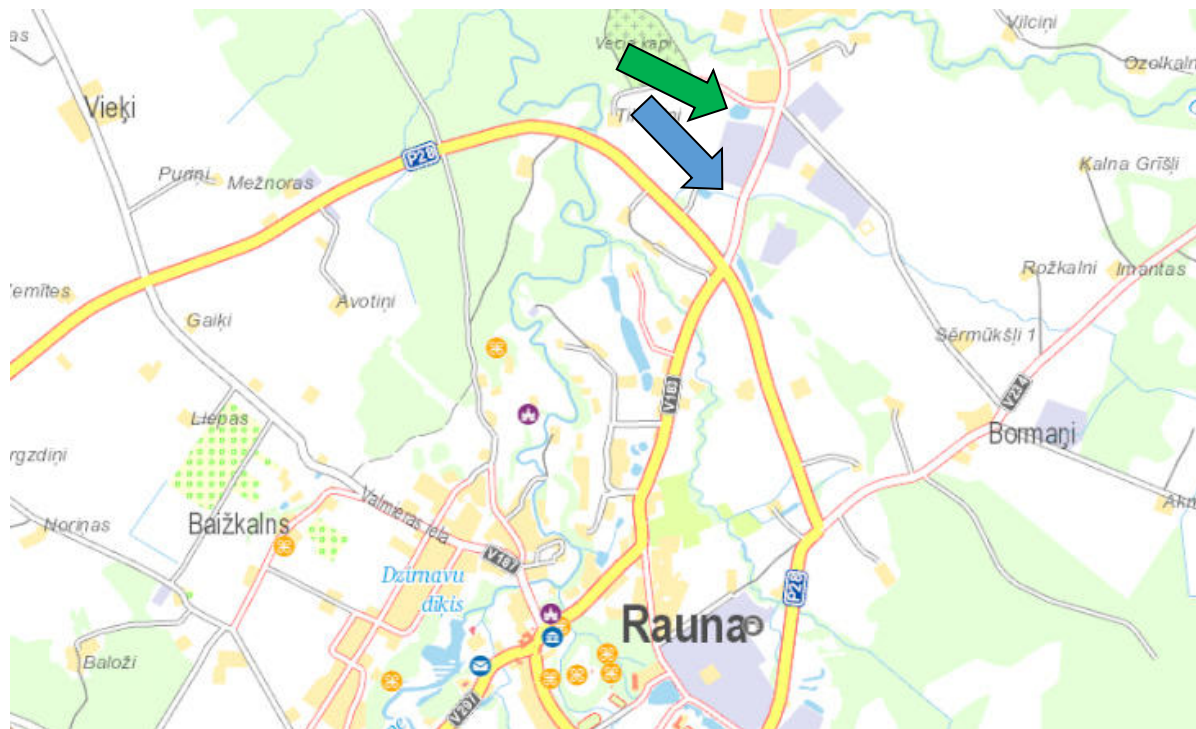
<p style="text-align: center;">Objekts Nr.1: īpašums Cēsu iela 20, Ērgļi, Ērgļu pag., Madonas nov.</p>  <p style="text-align: center;">Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Madonas novadā, Ērgļu pagastā, Ērgļos. Zemes vienības platība ir 9840 m². Zemes vienības forma ir neregulārs piecstūris, reljefs līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūves teritorija. Teritorijas funkcionālais zonējums ir rūpnieciskās apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ceļiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gaisvadiem, ceļa servitūts. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Pārdevuma datums: 2022.gada oktobris, pārdošanas cena: 9 900 EUR.</p>
---	---

<p>Objekts Nr.2: īpašums Čiekuriņi, Stāķi, Stradu pag., Gulbenes nov.</p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Gulbenes novadā, Stradu pagastā, Stāķos. Zemes vienības platība ir 6632 m². Zemes vienības forma ir neregulārs daudzstūris, reljefs līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūves teritorija. Teritorijas funkcionālais zonējums ir rūpnieciskās apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ūdeni. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Pārdevuma datums: 2022.gada jūlijs, pārdošanas cena: 5 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: īpašums Dāboliņi 1, Raunas pag., Smiltenes nov.</p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Smiltenes novadā, Raunas pagastā. Zemes vienības platība ir 2391 m². Zemes vienības forma ir neregulārs četrstūris, reljefs līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūves teritorija. Teritorijas funkcionālais zonējums ir lauku apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ceļiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gaisvadiem. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Pārdevuma datums: 2022.gada janvāris, pārdošanas cena: 3 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4: īpašums Raunas pag., Smiltenes nov.</p>  <p>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Smiltenes novadā, Raunas pagastā. Zemes vienības platība ir 4309 m². Zemes vienības forma ir neregulārs četrstūris, reljefs līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/augsts. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve. Teritorijas funkcionālais zonējums ir rūpnieciskās apbūves teritorija. Apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ceļiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gaisvadiem. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas – blakus atrodas ceļš. Pārdevuma datums: 2022.gada janvāris, pārdošanas cena: 4 000 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



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



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



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

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdžību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 2.tabulu).

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1m² tirgus vērtība ir 0,88 EUR. Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Nekustamā īpašuma Meirānu ielā 2D, Lubānā, Madonas novadā tirgus vērtības aprēķins:

1604 x 0,88 EUR/m² = 1 411,52 EUR, , noapaļojot 1 400 EUR, kur

1604 m² – zemes vienības kopējā platība,

0,88 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem

	Vērtējams objekts				
	Meirānu iela 2D, Lubāna, Madonas nov.	Cēsu iela 20, Ērgļi, Ērgļu pag., Madonas nov.	Čiekurīni, Stāķi, Stradu pag., Gulbenes nov.	Dābolīni 1, Raunas pag., Smiltenes nov.	Raunas pag., Smiltenes nov.
Darījuma datums	2023-02	2022-10	2022-07	2022-01	2022-01
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v. (neregulāra četrstūra forma)	1 z.v. (neregulāra piecstūra forma)	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (neregulāra četrstūra forma)	1 z.v. (neregulāra četrstūra forma)
Zemes vienības sastāvs	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		9900	5000	3000	4000
Zemes gabala platība, m ²	1604	9840	6632	2391	4309
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		1,01	0,75	1,25	0,93
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	1	2	2
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	1	2	2
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,01	1,02	1,02
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		1,01	0,76	1,28	0,95
Komunikācijas					
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* ūdensapgāde (centralizētā)	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija (centralizētā)	nav	nav	nav	nav	nav
* siltumtīkls	-	-	-	-	-
Zemes lietošanas mērķis	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (kods 1001)	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (kods 1001)	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (kods 1001)	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (kods 1001)	Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve (kods 1003)
Teritorijas funkcionālais zonējums	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija	Lauku apbūves teritorija	Rūpnieciskās apbūves teritorija
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/ reģionā		-3	0	-5	-5
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		7	5	1	3
Korekcija uz objekta konfigurāciju, novietojumu		0	1	-3	-2
Korekcija uz objekta reljefu/gruntsūdens līmeni		0	0	0	5
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas veidu		0	0	0	3
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Citas korekcija (degradētā teritorija)		-10	-10	-10	-10
Kopējā korekcija		-9	-7	-20	-9
Korekcijas koeficients		0,91	0,93	0,80	0,91
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	0,88	0,92	0,71	1,02	0,86
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	1411,52				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1400				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības Meirānu ielā 2D, Lubānā, Madonas novadā novērtējumu 2023.gada 02.februārī ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 400
(viens tūkstotis četri simti euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

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

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Lubānas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000636855

Kadastra numurs: 70130050201

Meirānu iela 2D, Lubāna, Madonas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 70130050104). 1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Lubānas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000533186. <i>Žurn. Nr. 300005696697, lēmums 03.10.2022., tiesnese Baiba Caunīte</i>		1604 m ²

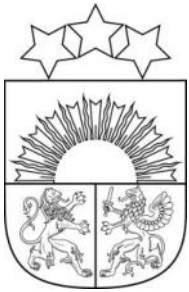
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2022.gada 19.septembra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005696697, lēmums 03.10.2022., tiesnese Baiba Caunīte</i>	1	

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 03.10.2022. 10:30:44.

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.



MADONAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģ. Nr. 90000054572

Saieta laukums 1, Madona, Madonas novads, LV-4801
t. 64860090, e-pasts: pasts@madona.lv

Madonā

27.10.2022. Reģ. Nr. 2.1.3.1/22/3708
Uz 03.10.2022.

Valsts akciju sabiedrība
“Valsts nekustamie īpašumi”
vni@vni.lv

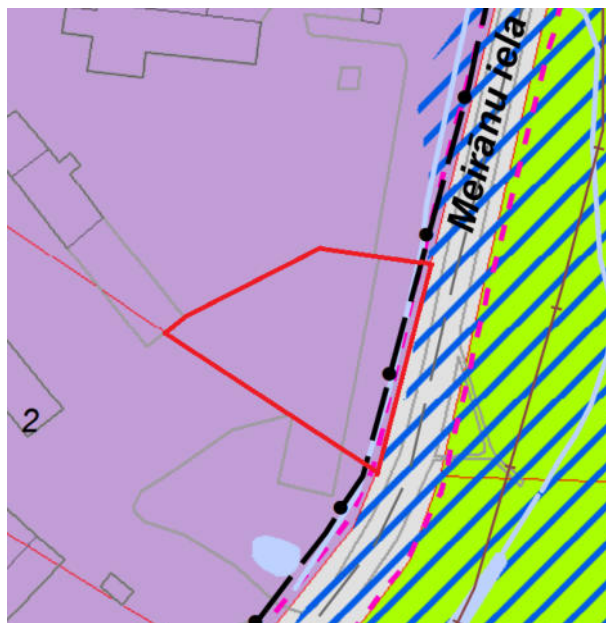
Par informācijas sniegšanu attiecībā uz nekustamo īpašumu Meirānu iela 2D, Lubāna, Madonas novads

Madonas novada pašvaldībā 2022. gada 3. oktobrī saņemts valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” iesniegums Nr. 2/9-3/8401 (reģistrēts Madonas novada pašvaldībā 2022. gada 3. oktobrī ar reģ. Nr. 2.1.3.1/22/3815) ar lūgumu sniegt informāciju, par nekustamo īpašumu “Meirānu iela 2D” (kadastra numurs 7013 005 0201), Lubāna, Madonas novads, sastāvā esošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7013 005 0104.

Pamatojoties uz iepriekšminēto iesniegumu, Madonas novada pašvaldība sniedz sekojošu informāciju:

1. Zemes vienība, ar kadastra apzīmējumu 7013 005 0104, 0.1604 ha platībā ietilpst nekustamā īpašuma Meirānu iela 2D, Lubāna, Madonas novads, kadastra numurs 7013 005 0201, sastāvā. Nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā un tam atvērts Lubānas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000636855. Atbilstoši Lubānas pilsētas teritorijas plānojuma 2013.-2024. gadam grafiskai daļai - Lubānas pilsētas plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7013 005 0104 funkcionālais zonējums atbilstoši plānotai (atļautai) izmantošanai ir rūpniecības teritorijas (attēls Nr.1).

Attēls Nr.1



Saskaņā ar Lubānas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, minimālā zemes vienības platība rūpniecības apbūves teritorijās nav noteikta.

Saskaņā ar Lubānas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem atļautā izmantošana rūpniecības apbūves teritorijā ir:

- 1) Rūpnieciskās ražošanas uzņēmuma ēka.
- 2) Lauksaimniecības un lopkopības produkcijas pārstrādes uzņēmuma ēka.
- 3) Pārtikas ražošanas un pārstrādes uzņēmuma ēka.
- 4) Kokapstrādes uzņēmuma ēka.
- 5) Energoapgādes uzņēmuma ēka.
- 6) Noliktava, darbnīca, garāža, katlu māja.
- 7) Vairumtirdzniecības iestāde.
- 8) Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts, birojs, tirdzniecības noliktava, automašīnu tehniskās apkopes stacija un remonta ēka.
- 9) Stiklota siltumnīca un apkalpes ēka.
- 10) Palīgēka.
- 11) Biroju ēka.
- 12) Transporta līdzekļu garāža.
- 13) Ugunsdzēsēju depo.
- 14) Autostāvvietā.
- 15) Ūdeņu teritorija.
- 16) Inženiertehniskās apgādes tīkli un būves.
- 17) Vēja elektrostacijas (saskaņā ar Lubānas pilsētas Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu punktu 6.5.3. un 6.5.4.).

Izvērtējot zemes vienības, ar kadastra apzīmējumu 7013 005 0104 atrašanās vietu apvidū attiecībā pret koplietošanas ielu (ceļu), secināts, ka tai ir iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam).

Ņemot vērā augstāk minēto un saskaņā ar Publiskas persona mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktu un 1. apakšpunktu, kas nosaka, ka *zemes starpgabals – publiskai personai piederošs zemesgabals, kura platība lauku apvidos ir mazāka par pašvaldības saistošajos noteikumos paredzēto minimālo zemesgabala platību vai kura konfigurācija nepieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu atbilstoši apstiprinātajam teritorijas plānojumam, vai kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam):* zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7013 005 0104 nav atzīstama par starpgabalu.

Uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7013 005 0104 atsavināšanu neattiecas likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29.panta otrās daļas 5. punktā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2021. gada 6. jūlija noteikumu Nr. 465 “Noteikumi par degradēto teritoriju un augsnes degradācija novērtēšanu, degradācijas kritērijiem un to klasifikāciju” 1. pielikumu “Degradēto teritoriju kritēriji un to klasifikācija” zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7013 005 0104 atbilst degradētās teritorijas kritērijam - degradēta rūpnieciskā teritorija - teritorija, uz kuras atrodas pamestas vai nepilnīgi izmantotas ražošanas būves, kas netiek atbilstoši apsaimniekotas vai fiziskā nolietojuma dēļ apdraud cilvēka veselību vai dzīvību vai nodara kaitējumu videi.

Izpilddirektors

U. Fjodorovs

Putniņa 28080417

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI 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
70130050201	-	730	100000636855	Lubāna, Madonas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	730
Kopplatība:	0.1604
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
70130050104	1/1	730	Meirānu iela 2D, Lubāna, Madonas nov., LV-4830

Kadastrālā vērtība (EUR):	730
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1604
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1283 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1604
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:	0.1254
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0350

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.1604	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	28.05.2009	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0098	ha
2	28.05.2009	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0232	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Ilze Zālite	28.05.2009

Reģistrētās atzīmes:

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	70130050201	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Lubānas pilsētas zemesgrāmata	03.10.2022	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Nostiprinājuma lūgums	19.09.2022	2/9-3/8021	Latvijas valsts Finanšu ministrija
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	14.07.2022	111	Madonas novada pašvaldība
Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns (apvienotais)	28.05.2009	-	Sertificēti mērnieki Zālite I.; Galejs A.

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