

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības Amulas ielā
5A, Ventspilī novērtēšanu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2022.gada 13.novembris



2022. gada 13. novembrī
Reģ. Nr. Z – 22/457

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 Amulas ielā 5A, Ventspilī īpašo vērtību

Cienītās kundzes, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma - zemes vienības Amulas ielā 5A, Ventspilī (turpmāk tekstā OBJEKTS), novērtējumu, nosakot tā *īpašo vērtību* atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000636445 nostiprināts Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 2700 011 0019, kas sastāv no **zemes vienības 82 m² platībā (kadastra apzīmējums 2700 011 0018).**

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 **īpašo vērtību**.

Pēc veiktā novērtējuma 2022. gada 13. novembrī

visiespējamākā OBJEKTA īpašā vērtība ir

EUR 700

(septiņi simti euro).

Īpašā vērtība – lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas sevišķās īpašības, kurām ir vērtība tikai īpaša pircēja skatījumā (LVS 401:2013).

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 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.

Cienā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	5
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	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	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – zemesgrāmatas nodaļuma noraksts;
- 2.pielikums – zemes robežu plāns;
- 3.pielikums – apgrūtinājumu plāns;
- 4.pielikums – situācijas plāns;
- 5.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas teksta datiem;
- 6.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 7.pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 8.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Amulas ielā 5A, Ventspilī *īpašo vērtību* vērtēšanas datumā.

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

Īpašā vērtība – lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas sevīšķās īpašības, kurām ir vērtība tikai īpaša pircēja skatījumā.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Amulas iela 5A, Ventspils
Kadastra numurs	2700 011 0019
Zemes vienības kadastra apzīmējums	2700 011 0018
	Īpašs pircējs – konkrēts pircējs, kurš uzskata, ka aktīvam piemīt īpaša no tā īpašumtiesībām izrietoša vērtība, kas nav pieejama citiem pircējiem tirgū.
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2022.gada 24.augusta nostiprinājuma lūguma nekustamā īpašuma sadalīšanai, 2022. gada 10. marta rīkojuma Nr.9-20/5 „Par zemes ierīcības projekta nekustamā īpašuma – zemes gabala Amulas ielā 5, Venstpilī sadalīšanai apstiprināšanu”, 2022. gada 09. septembra rīkojuma Nr.1-29/529 par nosaukuma piešķiršanu pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā.
Apgrūtinājumi	<i>Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi - nav reģistrēti.</i> <i>Informatīvā izdrukā no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,0001 ha; 2. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu – 0,0082 ha. Apgrūtinājumi būtiski neietekmē OBJEKTA izmantošanās iespējas.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Īpašā vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2022. gada 24. oktobris
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Ventspils pilsētas nomales rajonā Kaušķuļciems ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru. Tuvāko apkārtni veido individuālo dzīvojamo māju apbūve. Piekļūšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamās kā labas, bet nepieciešams šķērsot citā īpašumā esošo zemes vienību. Piekļūšana iespējama no Amulas ielas puses. Līdz tuvākajam veikalam (LIDL) – 0,60 km, DUS – 0,50 km, Ventspils 1. pamatskola – 0,40 km, 2. vidusskola – 0,98 km, PII – 1,43 km, T/C Tobago – 1,70 km.
Labiekārtojums	Zemes vienība ir sakopta, iežogota.
Kadastrālā vērtība	EUR 770.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	-
Starpgabals	Nav.
Zemes vienības platība un sastāvs	0,0082 ha, no tiem 100% – zeme zem ēkām.
Zemes vienības konfigurācija	Regulārā taisnstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.

Gruntsūdeņu līmenis	Vidējs, zems.
Komunikāciju pieejamība	Nav.
Zemes vienības plānotā (atļautā) izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam	Atbilstoši Ventspils teritorijas plānojums (2006.-2018.) ar grozījumiem kartei, zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir mazstāvu dzīvojamā apbūve (DzM).
Lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601.
Pašreizējā izmantošana	Individuālo dzīvojamo māju apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Individuālo dzīvojamo māju apbūve, pievienojot to blakus esošajam īpašumam.
Piezīmes	Zemes vienības realizācijas iespējas brīvā tirgū ir ierobežotas. Atbilstoši Ventspils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ar grozījumiem (2006.-2018.g.), jaunizveidojama zemesgabala minimālā platība ir – 300 m ² .

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.)

Labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids – pievienošana blakus esošajam īpašumam.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

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

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

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. Izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā

situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

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).

Pieprasījums pēc 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 (zonējums). Analizējot zemes tirgu perspektīvā un izvērtējot valsts ekonomiskās attīstības prognozes, nozares eksperti uzskata, ka cenu līmenis tuvāko gadu laikā saglabāsies relatīvi nemainīgs (nepazemināsies, bet arī nepieaugs). Zemes gabala platība, novietojums un izmantošanas veids ir būtisks objekta cenas ietekmējošs faktors. Likvidākie objekti bieži tiek pārdoti nepubliskajā tirgū. Pieprasītas tiek vidēja lieluma platības. Tādejādi, viena kvadrātmetra vidējās cenas definēšana un izteikšana šajā tirgus segmentā faktiski ir nosakāma tikai teorētiski.

Kopš 2020. gada 01. novembra Ventspilī ir notikuši 171 darījumi ar neapbūvētu individuālās apbūves zemi. To cenas svārstās vidēji no 0,54 EUR/m², līdz pat 21,88 EUR/m², pircēji ir gatavi maksāt, ņemot vērā nepieciešamību, atrašanos un izvietojumu. Zemes darījumi ar lielo platību ir ļoti reti. Ventspilī šajā laika posmā ir noticis tikai viens darījums ar neapbūvētu individuālās apbūves zemi līdz 220 m² platībā. Visvairāk līdzīgu darījumu noticis 2021. un 2022. gadā Saldus pilsētā.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu un fizisko stāvokli un applūšanas risku, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā NĪ tirgū vērtējamas kā ierobežotas.

Kopš 2020.gada marta, kad pasaulē ir pasludināta „globālā pandēmija”, ir iestājies samērā liels saspringums par iespējamo ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu. Šajā strauji mainīgajā situācijā nav prognozējams, vai izmaiņas būs īstermiņa vai ilgtermiņa un pastāv tirgus risks, ka līdzšinējais līdzsvars tirgū varētu mainīties. Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk maz laiks, lai ticami spriestu par izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirkspējās mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laiks, 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 ierobežotas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- ģeogrāfiskais izvietojums - OBJEKTS atrodas Ventspils pilsētas nomales rajonā Kaušķuļciems ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru;
- zemes vienības reljefs - līdzens, konfigurācija - regulāra taisnstūra forma;
- piekļūšanas iespējas pie zemes vienības vērtējamas kā labas, bet nepieciešams šķērsot citā īpašumā esošo zemes vienību;
- zemes vienība ir sakopta, iežogota;
- atbilstoši Ventspils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem ar grozījumiem (2006.-2018.g.), jaunizveidājama zemesgabala minimālā platība ir – 300 m²;
- zemes vienības realizācijas iespējas brīvā tirgū ir ierobežotas;

- reģistrēti apgrūtinājumi.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS METODES 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 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, labiekārtoības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

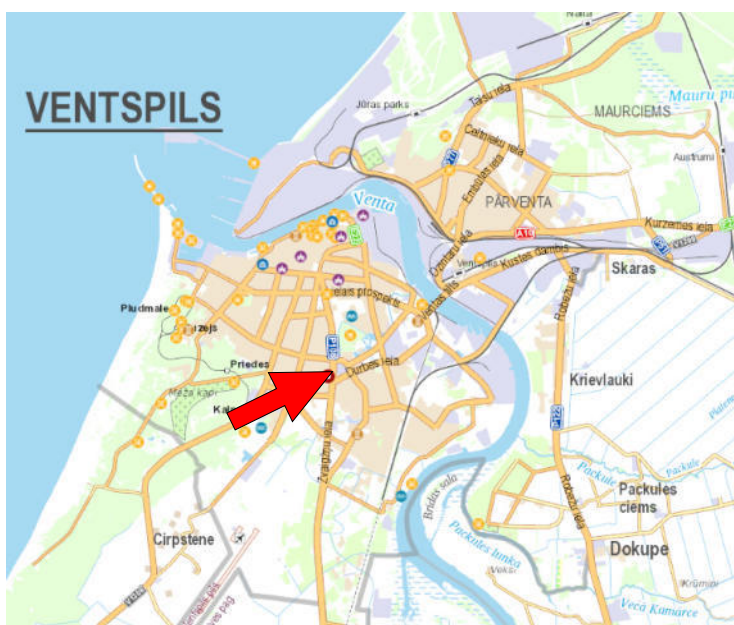
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Ventspils pilsētā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

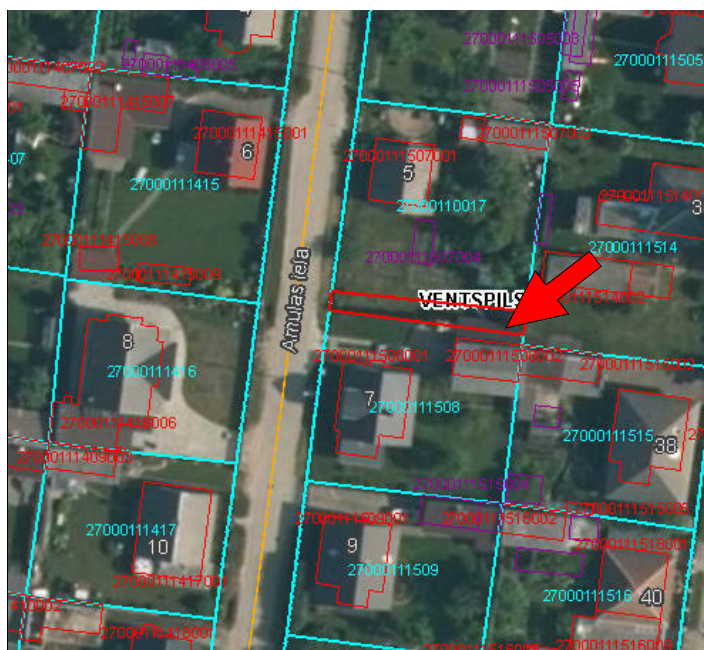
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



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

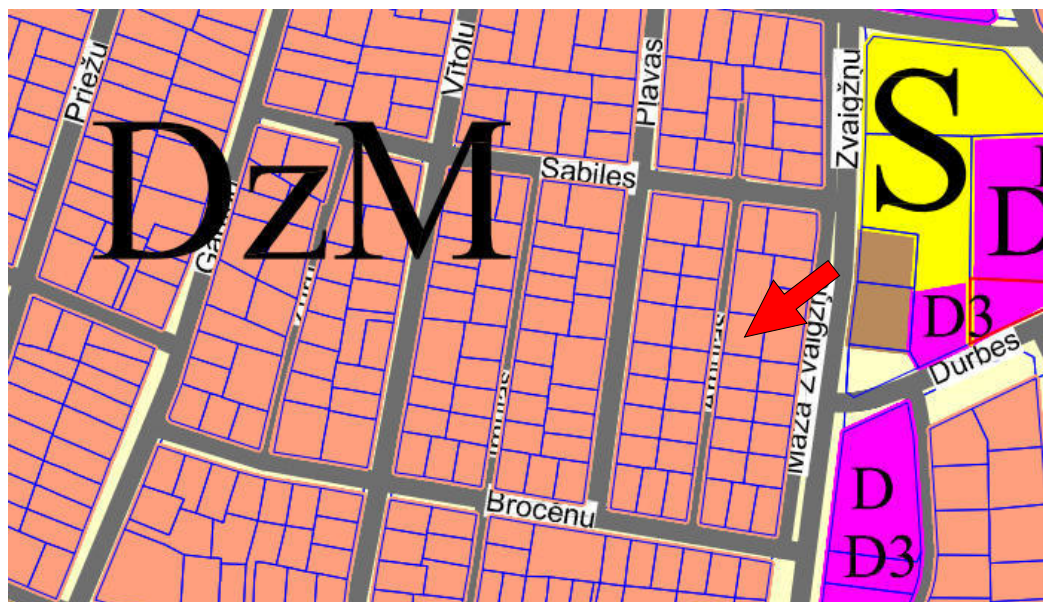


Avots: <http://www.balticmaps.eu/>



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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



DzM Mazstāvu dzīvojamās teritorijas

Avots: Ventspils teritorijas plānojums (2006.-2018.) ar grozījumiem (spēkā esošs).

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2.attēls. Vērtējamā zemes vienība



3.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 Ventspils, Kuldīgas un Saldus 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).

I.tabula

Salīdzināmie objekti

<p style="text-align: center;"><i>Objekts Nr.1: īpašums Torņa iela 7A, Ventspils.</i></p>	<p>Īpašuma sastāv no vienas zemes vienības 163 m² platībā, konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Zemes vienība atrodas Ventspils nomales rajonā Ostasgals, dzīvojamās apbūves teritorijā. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Zemes vienības lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Pieļaujama izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu – dzīvojamā apbūve. Pārdevuma datums: 2021. gada jūlijs, cena: 960 EUR.</p>
<p style="text-align: center;"><i>Objekts Nr.2: īpašums Briežu iela 4A, Kuldīga, Guldīgas nov.</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>Avots: http://www.lad.gov.lv/</i></p>	<p>Īpašuma sastāv no vienas zemes vienības 143 m² platībā, konfigurācija – regulāra trijstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Zemes vienība atrodas Kuldīgas nomales rajonā Pārventa, dzīvojamās apbūves teritorijā. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas. Zemes vienības lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Pieļaujama izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu – dzīvojamā apbūve. Pārdevuma datums: 2022. gada februāris, cena: 1 045 EUR.</p>

<p>Objekts Nr.3: īpašums bez adreses, Saldus, Saldus nov..</p>  <p>Avots: http://www.lad.gov.lv/</p>	<p>Īpašuma sastāv no vienas zemes vienības 120 m² platībā, konfigurācija – regulāra taisnstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Zemes vienība atrodas Saldus nomales rajonā, dzīvojamās apbūves teritorijā. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienības lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Pieļaujama izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu – dzīvojamā apbūve.</p> <p>Pārdevuma datums: 2021. gada jūlijs, cena: 1 066 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4: īpašums bez adreses, Saldus, Saldus nov..</p>  <p>Avots: http://www.lad.gov.lv/</p>	<p>Īpašuma sastāv no vienas zemes vienības 117 m² platībā, konfigurācija – regulāra taisnstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Zemes vienība atrodas Saldus nomales rajonā, dzīvojamās apbūves teritorijā. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienības lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Pieļaujama izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu – dzīvojamā apbūve.</p> <p>Pārdevuma datums: 2021. gada jūlijs, cena: 1 068 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.5: īpašums bez adreses, Saldus, Saldus nov..</p>  <p>Avots: http://www.lad.gov.lv/</p>	<p>Īpašuma sastāv no vienas zemes vienības 112 m² platībā, konfigurācija – regulāra taisnstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Zemes vienība atrodas Saldus centra nomales rajonā, dzīvojamās apbūves teritorijā. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienības lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Pieļaujama izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu – dzīvojamā apbūve.</p> <p>Pārdevuma datums: 2022. gada aprīlis, cena: 887 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.6: īpašums bez adreses, Saldus, Saldus nov..</p>  <p>Avots: http://www.lad.gov.lv/</p>	<p>Īpašuma sastāv no vienas zemes vienības 128 m² platībā, konfigurācija – regulāra taisnstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Zemes vienība atrodas Saldus nomales rajonā, dzīvojamās apbūves teritorijā. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienības lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Pieļaujama izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu – dzīvojamā apbūve.</p> <p>Pārdevuma datums: 2022. gada aprīlis, cena: 1 031 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.7: īpašums bez adreses, Saldus, Saldus nov..</p>  <p>Avots: http://www.lad.gov.lv/</p>	<p>Īpašuma sastāv no vienas zemes vienības 192 m² platībā, konfigurācija – nerregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Zemes vienība atrodas Saldus nomales rajonā, dzīvojamās apbūves teritorijā. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienības lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Pieļaujama izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu – dzīvojamā apbūve.</p> <p>Pārdevuma datums: 2021. gada jūlijs, cena: 1 622 EUR.</p>

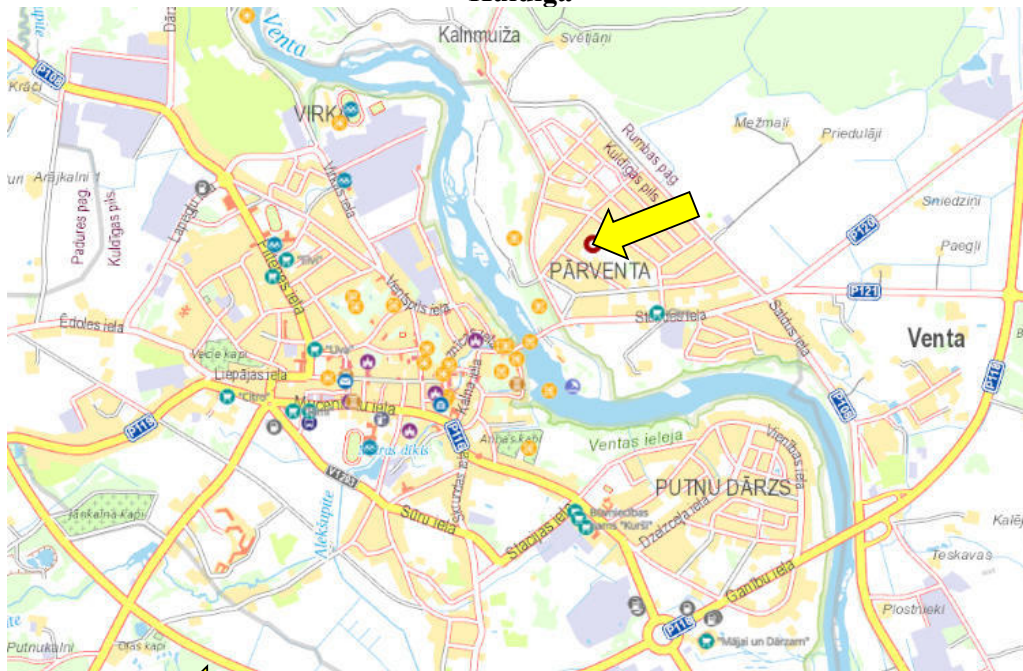
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

Ventspils

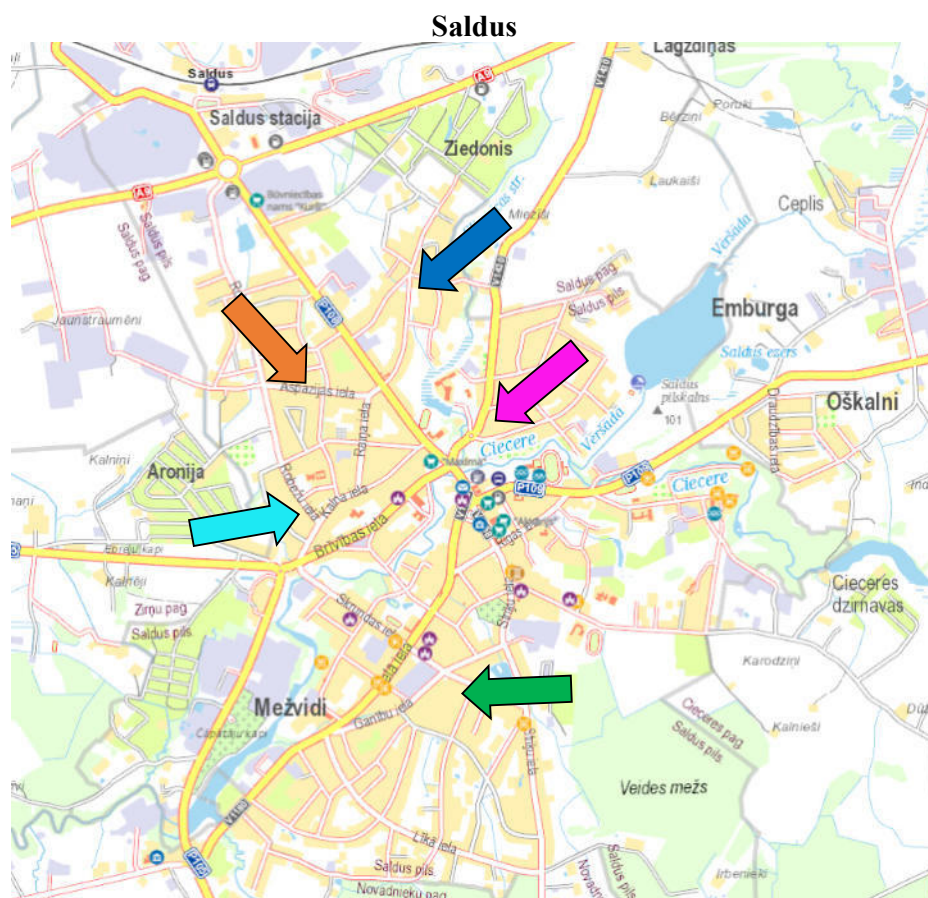


← Vērtējamā objekta atrašanās vieta
← Salīdzināmā objekta nr. 1 atrašanās vieta






Kuldīga



← Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta



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

-  Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.5 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.6 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta nr.7 atrašanās vieta

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

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka 1 m^2 īpašā vērtība ir 8,55 EUR. Tuvāka informācija par salīdzinājamo zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.64625738).

Nekustamā īpašuma *Amulas ielā 5A, Ventspilī* īpašās vērtības aprēķins:

$$82 \text{ m}^2 \times 8,55 \text{ EUR/ha} = 701,10 \text{ EUR}, \sim \mathbf{700 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

82 m^2 – zemes vienības kopējā platība,
 $8,55 \text{ EUR/ha}$ – noteiktā 1 m^2 īpašā vērtība.

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

Rādītāji	Vertējamais OBJEKTS	Salīdzināmie īpašumi							
	Amulas iela 5A, Ventspils	Torna iela 7A, Ventspils	Briču iela 4A, Kuldīga, Kuldīgas nov.	bez adreses, Saldus, Saldus nov.	bez adreses, Saldus, Saldus nov.	bez adreses, Saldus, Saldus nov.	bez adreses, Saldus, Saldus nov.	bez adreses, Saldus, Saldus nov.	bez adreses, Saldus, Saldus nov.
Darījuma datums	2022-11	2021-07	2022-02	2021-07	2021-07	2021-07	2022-04	2022-04	2021-07
Pārdošanas nosacījumi ^{(nulle) (tīrs pārdevums) / uz nomaksu}		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Zemes vienības sastāvs	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta	neapbūvēta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	regulāra taisnstūra formas	neregulāra daudzstūra formas	regulāra trijstūra formas	regulāra taisnstūra formas	regulāra taisnstūra formas	regulāra taisnstūra formas	regulāra taisnstūra formas	regulāra taisnstūra formas	neregulāra daudzstūra formas
Zemes gabala platība, m ²	82	163	143	120	117	112	128	192	192
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		960	1045	1066	1068	887	1031	1622	1622
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		5,89	7,31	8,88	9,13	7,92	8,05	8,45	8,45
Pamatkorekcijas									
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		5	0	5	5	0	0	5	5
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	0	5	5	0	0	5	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,05	1,05
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena, EUR		6,18	7,31	9,33	9,58	7,92	8,05	8,87	8,87
Komunikācijas									
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav	nav
Pielaujamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu									
* jaunkta centra apbūve	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	x	x	x	x	x	x	x	x	x
* dabas pamatnes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
* transporta infrastruktūras apbūve	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamu māju apbūve	Individuālo dzīvojamu māju apbūve	Individuālo dzīvojamu māju apbūve	Individuālo dzīvojamu māju apbūve	Individuālo dzīvojamu māju apbūve	Individuālo dzīvojamu māju apbūve	Individuālo dzīvojamu māju apbūve	Individuālo dzīvojamu māju apbūve	Individuālo dzīvojamu māju apbūve
Korekcijas									
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	0	3	3	3	3	3	3
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	0	-1	-3	-1	-1	0	0
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma (platības) ietekmi uz cenu		6	5	4	4	4	4	7	7
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		0	3	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0	0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtnājumiem		-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Korekcija uz noslēgtiem zemes nomas līgumiem		0	0	0	0	0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0	0	0	0	0
Kopējā korekcija		4	6	4	2	4	4	8	8
Korekcijas koeficients		1,04	1,06	1,04	1,02	1,04	1,04	1,08	1,08
Koriģētā 1 m² pārdošanas cena, EUR	8,55	6,43	7,75	9,70	9,78	8,24	8,38	9,58	9,58
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	701,10								
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	700								

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - **zemes vienības Amulas ielā 5A, Venstpilī** novērtējumu 2022. gada 13. novembrī ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA īpašā vērtība ir
EUR 700
(septiņi simti euro).

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, 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

Kurzemes rajona tiesa

Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000636445

Kadastra numurs: 27000110019

Nosaukums: Amulas iela 5A

Ventspils

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 27000110018). 1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000609421. <i>Žurn. Nr. 300005677286, lēmums 30.09.2022., tiesnese Dina Rīna</i>		82 m ²
II daļas 1.iedaļa	Domājamā daļa	Summa
Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats 1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: Īpašnieka 2022.gada 24.augusta nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai, 2022.gada 10.marta rīkojums Nr.9-20/5 "Par zemes ierīcības projekta nekustamā īpašuma – zemes gabala Amulas ielā 5, Ventspilī sadalīšanai apstiprināšanu", 2022.gada 9.septembra rīkojums Nr.1-29/529 par nosaukuma piešķiršanu. <i>Žurn. Nr. 300005677286, lēmums 30.09.2022., tiesnese Dina Rīna</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 30.09.2022. 11:41:03.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

LATVIJAS REPUBLIKA
ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 2700 011 0018

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestādes "Ventspils domes administrācija" Arhitektūras un pilsētībūvniecības nodaļas 2022. gada 10. marta rīkojumu Nr. 9-20/5 "Par zemes ierīcības projekta nekustamā īpašuma - zemes gabala Amulas ielā 5, Ventspilī sadalīšanai apstiprināšanu".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 2700 011 1507.

Robežas noteiktas: 2022. gada 7. aprīlī

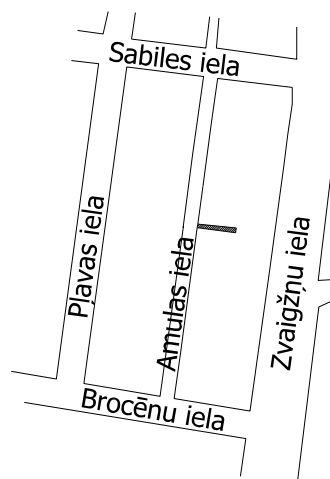
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.0082 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.9998626

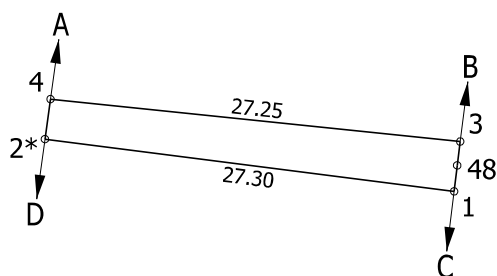
ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

Nr	L (metros)
4	27.25
3	1.59
48	1.73
1	27.30
2*	2.67
4	2.67



X=362300
Y=353600

X=362300
Y=353650



+

X=362250
Y=353650

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 27000110017 - Amulas iela 5, Ventspils
no B līdz C: 27000111514 - Zvaigžņu iela 36, Ventspils
no C līdz D: 27000111508 - Amulas iela 7, Ventspils
no D līdz A: 27000110157 - "Amulas iela"

Zemes vienības platība: 0.0082 ha

Zemes robežu plāns

2700 011 0018

Plāna mērogs 1: 500

2. lapa no 2

Mērnieks Jānis Mažrims
sertifikāta Nr. AB0163

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 2700 011 0018

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0001 ha
2.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0082 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2022. gada 8. aprīlī

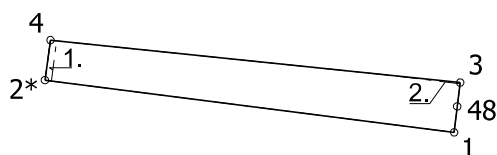
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.0082 ha



X=362300
Y=353600

X=362300
Y=353650



X=362250
Y=353650

Zemes vienības platība: 0.0082 ha

Apgrūtinājumu plāns

2700 011 0018

Plāna mērogs 1: 500

2. lapa no 2

Mērnieks Jānis Mažrims
sertifikāta Nr. AB0163

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra
noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 2700 011 0018

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022. gada 8. aprīlī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība: 0.0082 ha

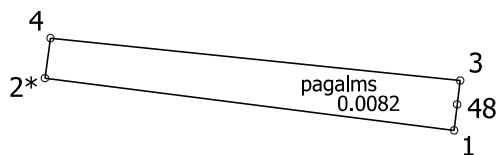
ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzeņi	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0082	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0082	-	-



X=362300
Y=353600

X=362300
Y=353650



+

X=362250
Y=353650

Zemes vienības platība: 0.0082 ha

Situācijas plāns	2700 011 0018	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Jānis Mažrims sertifikāta Nr. AB0163	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

Kadastra informācija par zemes vienības reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:.....27000110018

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....27000111507

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu.....27000110018

6.1.1. Adrese:..... Nav

6.1.2. Zemes vienības statuss:..... nekustamais īpašums

6.1.3. Zemes vienības platība:.....0.0082ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
										0.0082				

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:.....Nav

6.1.6. Jaunaudzes platība:.....Nav

6.1.7. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.8. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

6.1.9. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... Nav

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu27000110018

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārz	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
	Kopā: 0.0082												0.0082				
0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0082											0.0082				

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums.....27000110018

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma noteikšanas datums
1	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0001ha	08.04.2022
2	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0082ha	08.04.2022

Izdrukas ID: 390002587108	Izdrukas datums: 06.06.2022	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:12831 EUR

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:12831 EUR

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība:

20.3.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu27000110018

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
770 EUR	06.06.2022	Nav

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu27000110018

24.1.1. Mērniecības metode:uzmērīts LKS-92TM

24.1.2. Uzmērīšanas datums:07.04.2022

24.1.3. Mērnieks:Jānis Mažrims



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
27000110019	Amulas iela 5A	770	100000636445	Ventspils

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	770
Kopplatība:	0.0082
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Prognozētais īpašuma novērtējums (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
27000110018	1/1	770	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	770
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	06.06.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0082
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0082
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:	0.0082
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0082	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	08.04.2022	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0001	ha
2	08.04.2022	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu	0.0082	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jānis Mažrims	07.04.2022

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	27000110019	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ventspils pilsētas zemesgrāmata	30.09.2022	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Cits rīkojums	09.09.2022	1-29/529	Ventspils valstpilsētas pašvaldība
Nostiprinājuma lūgums	24.08.2022	2/9-3/7363	Latvijas valsts Finanšu ministrija p.p. Silabriede Indra
Situācijas plāns	23.05.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Mažrims
Zemes robežu plāns	23.05.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Mažrims
Apgrūtinājumu plāns	23.05.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Mažrims
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	07.04.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Mažrims
Robežas noteikšanas akts	07.04.2022	-	Sertificēts mērnieks Jānis Mažrims

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