

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma – zemes vienības**  
**Upes ielā 6A, Sabilē, Talsu novadā novērtēšanu**



<b>Pasūtītājs:</b>	<b>VAS „Valsts nekustamie īpašumi”</b>
<b>Novērtēšanas datums:</b>	<b>2023.gada 26.maijā</b>



2023.gada 26.maijā  
Reģ. Nr. Z-23/235

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 Upes ielā 6A, Sabilē, Talsu novadā tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – neapbūvētas zemes vienības **Upes ielā 6A, Sabilē, Talsu novadā** (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Kurzemes rajona tiesas Sabiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0063 9591 nostiprināts Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 8813 003 0057, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 8813 003 0057) 0,1169 ha platībā.**

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

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

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

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

**Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 26.maijā  
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 1 800  
(viens tūkstotis astoņi simti euro).**

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

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū, saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta 4.daļas 8.punktu (par īpašuma atsavināšanas ierosināšanu), 5.panta 1. daļu (par atsavināšanas atļauju) un 8.panta 2.daļu (par atsavināmā īpašuma novērtēšanu). Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

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

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

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS .....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....	5
FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU .....	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA .....	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA .....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	11
SECINĀJUMI.....	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	17
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	18
PIELIKUMI.....	19

### **PIELIKUMI (kopijas)**

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

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Upes ielā 6A, Sabilē, Talsu novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

**Tirgus vērtība** ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedšanas (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).

### GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Upes iela 6A, Sabile, Talsu novads.
Kadastra numurs	8813 003 0057
Zemes vienības kadastra apzīmējums	8813 003 0057
Īpašumtiesības	Uz 2022.gada 5.oktobra uzziņas par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.7.14/5463/2022-N pamata īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.
Aprūtinājumi Zemesgrāmatā	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dabas parka neitrālās zonas teritorija – 1169 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Nacionālā parka kultūrvēsturiskās zonas teritorija – 1169 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Aprūtinājumi VZD Kadastrā	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dabas parka neitrālās zonas teritorija – 0,1169 ha.</li> <li>• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,009 ha.</li> <li>• Kultūras pieminekļa rezervāts – 0,1169 ha.</li> </ul>
Nomas līgums	Nav zināmi
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 26.maijā.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Domājamās daļas	1
Visas zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	794 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,1169 ha, t.sk., 0,1169 ha pārējās zeme.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija - regulāra četrstūra forma, reljefs- līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs.
Komunikācijas	Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Uz blakus esošās zemes vienības pieejama aka.
Labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Teritorija daļēji iežogota, aizaugusi ar krūmiem un kokiem.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Sabiles pilsētas teritorijas plānojumu, zemes vienība atrodas savrupmāju apbūves teritorijā.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība tiek izmantota kā individuālo māju apbūves teritorija. Zemes vienība nesakopta.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek izmantota.

Labākais izmantošanas veids	Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Sabiles pilsētas nomalē, dzīvojamās apbūves rajonā Pārabava netālu no Abavas upes. Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas. Sociālā infrastruktūra apmierinoši attīstīta. Līdz Talsu pilsētas centra rajonam ~ 1 km, kur pieejama tuvākā mācību iestāde, pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi, sociālas nozīmes iestādes.
Piezīmes	Nav.

## EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

### 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 individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte reģionos pēdējo divu gadu laikā ir saglabājusies vidēji aktīva, atsevišķos tirgus segmentos tika novērotās krāsās izmaiņas, kas tika saistītās ar “Covid 19” pandēmiju. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums. 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 ir būtiska atsevišķos segmentos un reģionos. 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. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē, kā arī 2022.gada globālie notikumi ieviesīs pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

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.

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

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 (zonējums).

Sabiles pilsētā kopš 2021.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim ir reģistrēti 32 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar savrupmāju apbūves zemi, no kuriem neapbūvēti bija 26 īpašumi. Vidējās individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes pārdošanas cenas Sabiles pilsētā ir no 1 EUR/m<sup>2</sup> līdz 4,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gods ↓	Sīkums ↓	Platība, m <sup>2</sup> ↓	Kop. platība, m <sup>2</sup> ↓	Zeme, m <sup>2</sup> ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m <sup>2</sup>
Vīnkalna iela 4, Sabīle, Talsu nov.	D	10/03/2023			983	983	983	4 300	4
Blaumaņa iela 45, Sabīle, Talsu nov.	D	10/09/2021			1 616	1 616	1 616	6 595	4
Blaumaņa iela 35, Sabīle, Talsu nov.	D	26/08/2021			2 494	2 494	2 494	8 773	4
Blaumaņa iela 23, Sabīle, Talsu nov.	D	14/07/2021			2 673	2 673	2 673	7 800	3
Sabīle, Talsu nov.	D	05/09/2022			3 715	3 715	3 715	8 800	2
Kriasta iela 27, Sabīle, Talsu nov.	D	08/04/2022			7 010	7 010	7 010	15 000	2
Kriasta iela 21, Sabīle, Talsu nov.	D	09/08/2021			4 300	4 300	4 300	8 500	2
Sabīle, Talsu nov.	D	24/01/2022			3 200	3 200	3 200	6 000	2
Krišjāņa Barona iela 41A, Sabīle, Talsu nov.	D	18/02/2022			943	472	943	1 500	2
Sabīle, Talsu nov.	D	27/01/2023			1 500	1 500	1 500	2 350	2
Saules iela 1, Sabīle, Talsu nov.	D	22/07/2021			1 231	1 231	1 231	1 860	2
Sabīle, Talsu nov.	D	14/07/2021			2 044	2 044	2 044	3 000	1
Sabīle, Talsu nov.	D	20/05/2022			5 104	5 104	5 104	7 000	1
Sabīle, Talsu nov.	D	12/04/2023			6 860	6 860	6 860	8 900	1
Sabīle, Talsu nov.	D	18/08/2021			952	476	952	1 000	1
Sabīle, Talsu nov.	D	18/08/2021			952	476	952	1 000	1
Sabīle, Talsu nov.	D	05/07/2021			7 400	7 400	7 400	6 800	1

2022. gada 24. februārī uzsāktas kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Šobrīd ir pagājis pārāk mazs laiks, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

“Covid-19” pandēmijas ietekme samazinās, bet vēl joprojām būtiski ietekmē ekonomiskos procesus Latvijā, ES un pasaules ekonomikā kopumā. Līdz 2020. gada 12. martam apbūves zemes pieprasījums Talsu pilsētā bija vidēji aktīvs. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirktspējas mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, platību, konfigurāciju, izmantošanas iespējas, kā arī noslēgto nomas līgumu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā NĪ tirgū vērtējamas kā ierobežotas.

## FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

- īpašums atrodas Sabiles pilsētas nomalē, dzīvojamās apbūves teritorijā ar apmierinoši attīstītu sociālo infrastruktūru;
- labas piekļūšanas iespējas pie vērtējamā objekta;
- zemes vienības reljefs- līdzens, vidējs gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija- regulārs taisnstūris;

- zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas;
- īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts.

### **Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:**

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

## **VĒRTĒŠANAS METODIKA**

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

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

### **(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**

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

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

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

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori

un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam 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 brīdī.

### **(3) Izmaksu pieeja**

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

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



ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējama objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

## VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

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

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

### SABILE





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

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

### SABILES PILSĒTAS FUNKCIONĀLĀ ZONĒJUMA KARTE



#### APZĪMĒJUMI:

#### FUNKCIONĀLĀS ZONAS:

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)



Avots: [kadastrs.lv](http://kadastrs.lv)

**NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS**



**1.,2.attēls. Zemes vienība**



**3., 4.attēls. Zemes vienība**



**5.,6.attēls. Zemes vienība**



**7.,8.attēls. Zemes vienība**



**9.,10.attēls. Zemes vienība**



**11.,12. attēls. Zemes vienība**

## **NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS**

### **OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU**

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

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

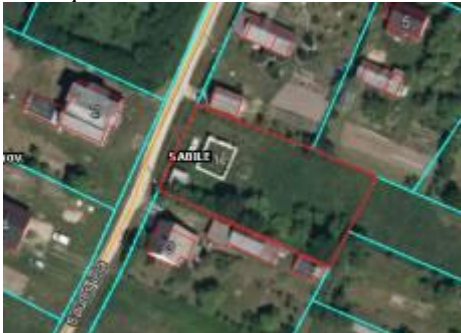
- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo 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 nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m<sup>2</sup>, izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

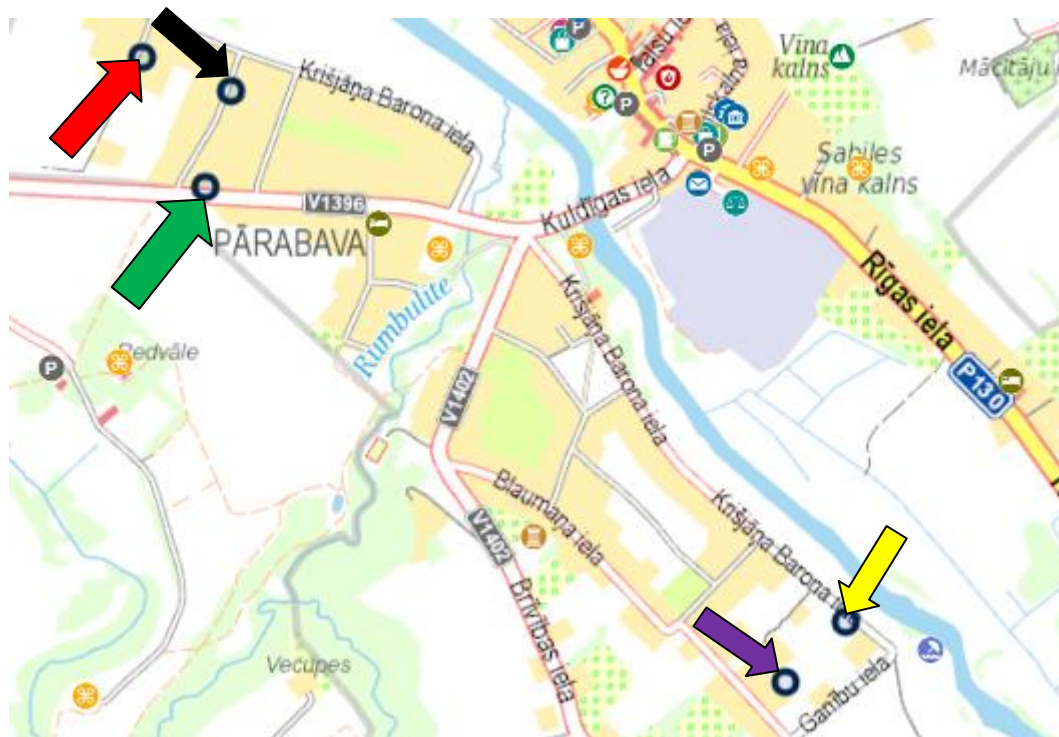
1.tabula

### Salīdzināmo objektu apraksts






<p><i>Objekts Nr.1: īpašums Saules ielā 1, Sabilē</i></p> 	<p>Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/">https://cenubanka.lv/lv/</a> Neapbūvēta zemes vienība, kadastra Nr. 8813 003 0012, atrodas Talsu pilsētas nomalē, dzīvojamo māju teritorijā. Zemes vienības platība – 1231m<sup>2</sup>. Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija– regulāra taisnstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- dzīvojamā apbūve. Informācija par nomas līgumiem nav zināma. Darījums noticis 22.07.2021. par 1850 EUR. <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1259804">object/1259804</a></p>
---	---

<p><i>Objekts Nr.2:</i> <i>īpašums Lāčplēša ielā 10A, Sabilē</i></p> 	<p>Neapbūvēta zemes vienība, kadastra Nr. 8813 003 0024, atrodas Talsu pilsētas nomalē, dzīvojamo māju teritorijā. Pārdota ½ domājamā daļa no zemes vienības 952m<sup>2</sup> platībā. Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija– regulāra taisnstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- dzīvojamā apbūve. Informācija par nomas līgumiem nav zināma. Darījums noticis 18.06.2021. par 1000EUR. Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1220407">https://cenubanka.lv/lv/object/1220407</a></p>
<p><i>Objekts Nr.3:</i> <i>īpašums Krišjāņa Barona ielā 41A, Sabilē</i></p> 	<p>Neapbūvēta zemes vienība, kadastra Nr. 8813 005 0098, atrodas Talsu pilsētas nomalē, dzīvojamo māju teritorijā. Pārdota ½ domājamā daļa no zemes vienības 943m<sup>2</sup> platībā. Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija– regulāra taisnstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- dzīvojamā apbūve. Informācija par nomas līgumiem nav zināma. Darījums noticis 18.02.2022. par 1500EUR. Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1327418">https://cenubanka.lv/lv/object/1327418</a></p>
<p><i>Objekts Nr.4:</i> <i>īpašums Ēģiptes ielā 4, Sabilē</i></p> 	<p>Neapbūvēta zemes vienība, kadastra Nr. 8813 005 0104, atrodas Talsu pilsētas nomalē, dzīvojamo māju teritorijā. Zemes vienības platība – 2044m<sup>2</sup>. Nav pieejamas inženierkomunikācijas. Zemes vienības konfigurācija– regulāra taisnstūra forma, reljefs- līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā sliktas. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Plānotā (atļautā) izmantošana- dzīvojamā apbūve. Informācija par nomas līgumiem nav zināma. Darījums noticis 14.07.2021. par 3000 EUR. Avots: <a href="https://cenubanka.lv/lv/object/1242340">https://cenubanka.lv/lv/object/1242340</a></p>

## NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



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

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

2.tabula

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

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Upes iela 6A, Sabile	Saules iela 1, Sabile	Lāčplēša iela 10A, Sabile	Kr.Barona iela 41A, Sabile	Ēģiptes iela 4, Sabile
<b>Darījuma datums</b>	26.05.2023	22.07.2021	18.06.2021	18.02.2022	14.07.2021
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
<b>Īpašuma juridiskais statuss</b>	viens īpašnieks	viens īpašnieks	divi īpašnieki	divi īpašnieki	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v. (četrstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (regulāra daudzstūra forma)
Zeme apbūvēta/nav apbūvēta	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes gabala platība, m2	1169,0	1231,0	952,0	943,0	2044,0
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1850	1000	1500	3000
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		1,50	1,05	1,59	1,47
<b>Pamatkorekcijas</b>					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		5	5	0	5
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	5	5	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	10	5	5
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,10	1,05	1,05
<b>Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena</b>		1,58	1,16	1,67	1,54
<b>Komunikācijas</b>					
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601	individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601
<b>Korekcijas</b>					
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		0	0	-3	-3
Korekcija uz objekta attālumu no upes		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1m2 vērtību		0	-2	-2	5
Korekcija uz objekta konfigurāciju, novietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas veida atbilstību		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	5
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	5
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Citas korekcijas (apgrūtinājumi)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		0	-2	-5	12
Korekcijas koeficients		1,00	0,98	0,95	1,12
Koriģētā 1 m2 pārdošana cena, EUR	1,51	1,58	1,13	1,59	1,73
<b>Noteiktā tirgus vērtība, EUR</b>	<b>1765</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>1800</b>				

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m<sup>2</sup> cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība ir 1,51 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

*Zemes vienības Upes iela 6A, Sabile, Talsu novads tirgus vērtības aprēķins:  
1169 m<sup>2</sup> x 1,51 EUR/m<sup>2</sup> = 1765 EUR, ~ 1 800EUR, kur*

1169 m<sup>2</sup> – zemes vienības kopējā platība,  
1,51 EUR/m<sup>2</sup> – noteiktā 1 m<sup>2</sup> vērtība;



## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- zemes vienības **Upes ielā 6A, Sabilē, Talsu novadā** novērtējumu 2023.gada 26.maijā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 1 800  
(viens tūkstotis astoņi simti euro).**

## ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

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

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## 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 apliecināšie 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**

**Sabiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000639591**

**Kadastra numurs: 88130030057**

**Nosaukums: Upes iela 6a**

**Sabile, Talsu nov.**

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 88130030057). <i>Žurn. Nr. 300005716830, lēmums 20.10.2022., tiesnese Elga Guitāne</i>		1169 m <sup>2</sup>

<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas, reģistrācijas numurs 90000028508, personā. 1.2. Pamats: 2022.gada 5.oktobra uzziņa par valstij piekrītošo zemes vienību Nr. 7.14/5463/2022-N. <i>Žurn. Nr. 300005716830, lēmums 20.10.2022., tiesnese Elga Guitāne</i>	1	

<i>III daļas 1.iedaļa</i> Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - dabas parka neitrālās zonas teritorija.	1169 m <sup>2</sup>
1.2. Atzīme - nacionālā parka kultūrvēsturiskās zonas teritorija.	1169 m <sup>2</sup>
1.3. Pamats: 2022.gada 5.oktobra uzziņa par valstij piekrītošo zemes vienību Nr. 7.14/5463/2022-N. <i>Žurn. Nr. 300005716830, lēmums 20.10.2022., tiesnese Elga Guitāne</i>	

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: Sintija Veinberga (e-lug). Pieprasījums izdarīts 20.10.2022. 15:25:18.

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

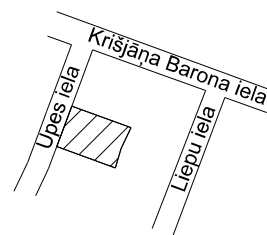
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 88130030057

Plāns izgatavots, pamatojoties uz LR MK 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" (prot.Nr.27, paragr. 42, p.7, 7.piel. Nr. 433), ar grozījumiem, kas izsludināti līdz 2021.gada 21. decembrim.

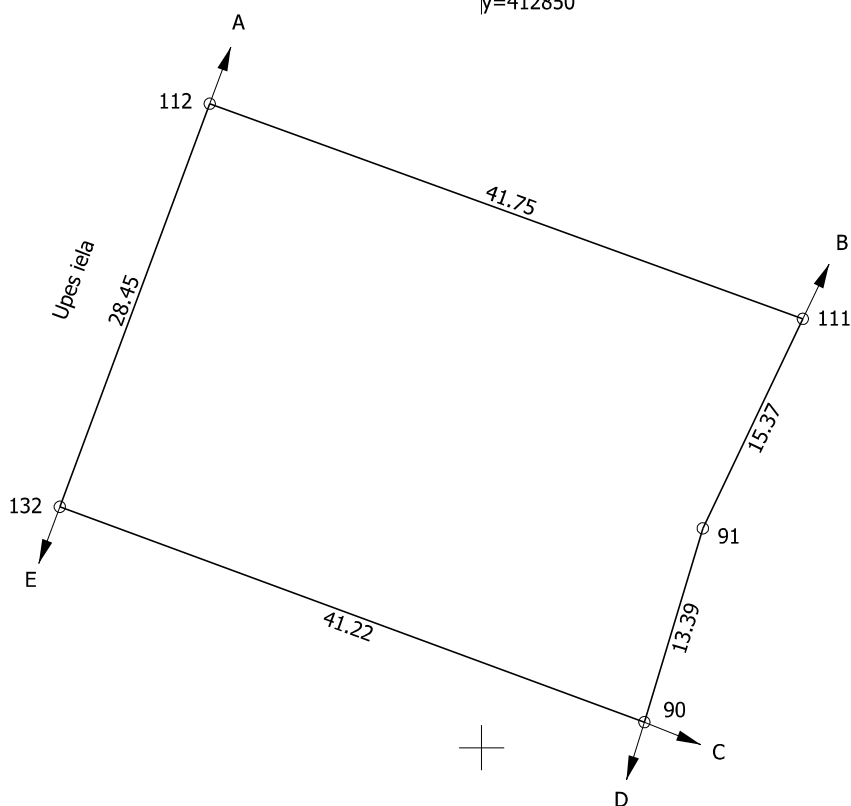
Robežas noteiktas 2022.gada 17.augustā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība 0.1169 ha



x=323400  
y=412850



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B: 88130030018 Krišjāņa Barona iela 7, Sabile, Talsu novads
- no B līdz C: 88130030022 Liepu iela 1, Sabile, Talsu novads
- no C līdz D: 88130030021 Liepu iela 3, Sabile, Talsu novads
- no D līdz E: 88130030017 Upes iela 6, Sabile, Talsu novads
- no E līdz A: 88130030079

Zemes vienības platība 0.1169 ha

Zemes robežu plāns	88130030057	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Mārtiņš Pošivs sertifikāta Nr.AB0003	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

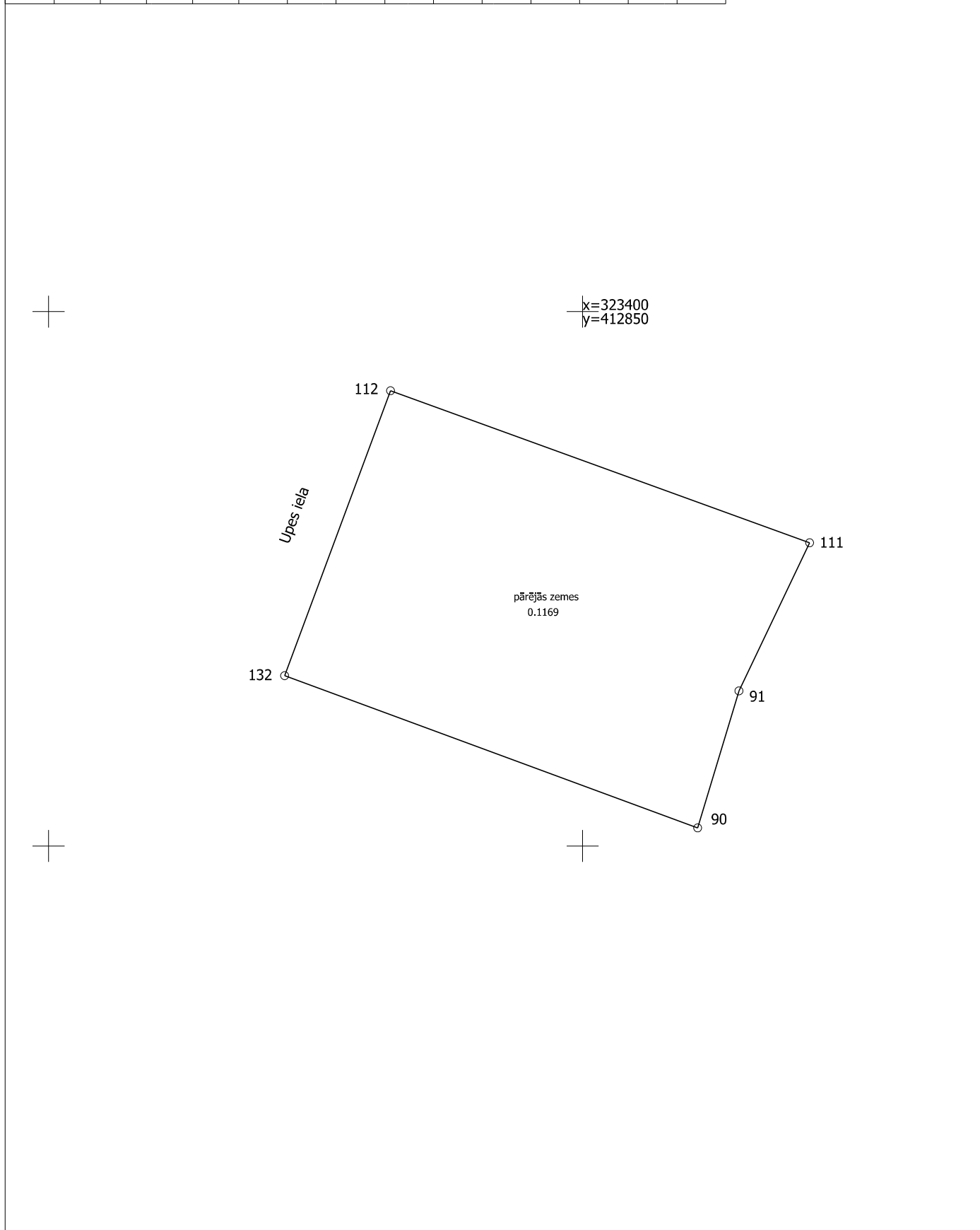
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 88130030057

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022.gada 17.augustā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība 0.1169 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzī	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1169	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1169



Situācijas plāns	88130030057	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Mārtiņš Pošivs sertifikāta Nr.AB0003	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 88130030057

Apgrūtinājumu saraksts:

1. 7313050600 - dabas parka neitrālās zonas teritorija - 0.1169 ha
2. 7313020700 - nacionālā parka kultūrvēsturiskās zonas teritorija - 0.1169 ha
3. 7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0090 ha

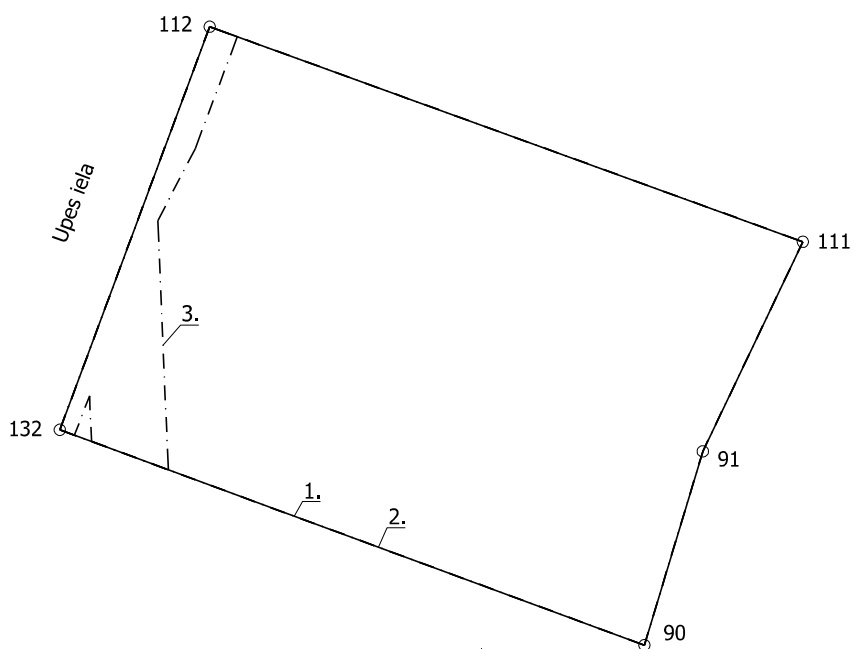
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2022.gada 23.augustā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1169 ha



x=323400  
y=412850



Apgrūtinājumu plāns

88130030057

Plāna mērogs 1: 500

2. lapa no 2

Mērnīeks Mārtiņš Pošivs  
sertifikāta Nr.AB0003

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



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
88130030057	Upes 6a	794	100000639591	Sabile, Talsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	794
Kopplatība:	0.1169
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1286 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1286 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
88130030057	1/1	794	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	794
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	14.02.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1169
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1286 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1169
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:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1169

### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.1169	ha

### Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	23.08.2022	7313050600	dabas parka neitrālās zonas teritorija	0.1169	ha
3	23.08.2022	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0090	ha
4	06.07.1996	7313140100	kultūras pieminekļa rezervāts	0.1169	ha

### Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieris	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Mārtiņš Pošivs	17.08.2022

### Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009099027	Dabas aizsardzības pārvalde	1/1	valsts	88130030057	Baznīcas iela 7, Sigulda, Siguldas nov., LV-2150
90000028508	Latvijas Republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija	1/1	valsts	88130030057	Peldu iela 25, Rīga, LV-1050

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Sabiles pilsētas zemesgrāmata	20.10.2022	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	06.02.2023	08-01/590	Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde
Zemes robežu plāns	01.09.2022	-	Sertificēts mērnieris Pošivs Mārtiņš
Situācijas plāns	01.09.2022	-	Sertificēts mērnieris Pošivs Mārtiņš
Apgrūtinājumu plāns	01.09.2022	-	Sertificēts mērnieris Pošivs Mārtiņš
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.08.2022	-	VARAM; p.p. Viškere Anita
Robežas noteikšanas akts	17.08.2022	-	Sertificēts mērnieris Pošivs Mārtiņš
Robežas apsekošanas akts	17.08.2022	-	Sertificēts mērnieris Pošivs Mārtiņš
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	18.04.2017	4.1/79/2017-N-E	Dabas aizsardzības pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.03.2012	1.6./88/2012-N	LR Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija Dabas aizsardzības pārvalde
Cita veida dokuments	30.11.2010	383	LR Vides ministrija
Ministru kabineta rīkojums	31.05.2010	297	Latvijas Republikas Ministru kabinets
Cita veida dokuments	09.10.2009	6-07/6695	LR Vides ministrija

Cita veida dokuments	03.07.2009	6-07/3239	Latvijas Republikas Vides ministrija
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	05.09.1996	10	Pilsētas zemes komisija

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