

Nekustamā īpašuma – apbūves

Valmieras novada
Valmieras pagastā, „Jeri 10”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 29. aprīlis

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves
Valmieras novada Valmieras pagastā, „Jeri 10”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9690 507 0001	Valmieras pagasta ZG nodaļums:	100000053523
Būvju kadastra apz.:	9690 007 0145 007; 9690 007 0145009		
Piezīmes:	Ēkas saistītas ar zemes gabalu Valmieras pagastā ar nosaukumu Jeri - 10, kadastra numurs 9690 007 0145, Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.482. Zemes īpašnieki: fiziskas personas.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Esošais tehniskais stāvoklis:
Katlu māja (nr.007)	2000.	1	159,3	Apmierinošs.
Kalte (nr.009)	2000.	1	132,0	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	29.04.2023.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
------------------	-------------	-----------------------	---

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt īpašuma tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 29. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 29. aprīlī, ir **31 400 EUR**
(trīsdesmit viens tūkstošis četri simti eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš 12 mēneši.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo īpašumu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

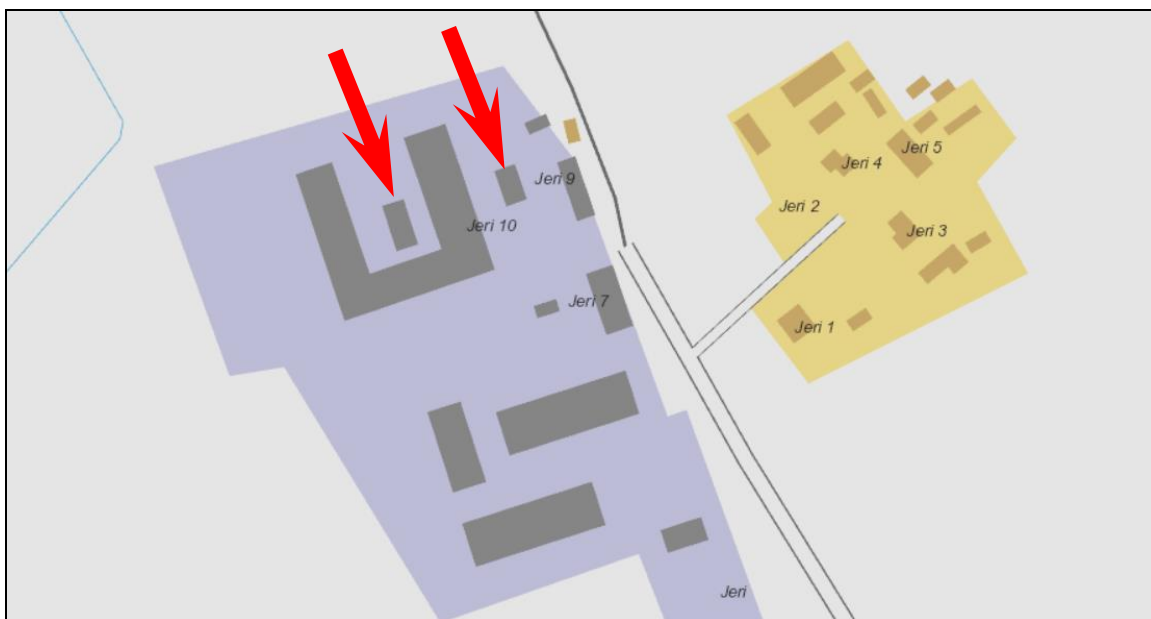
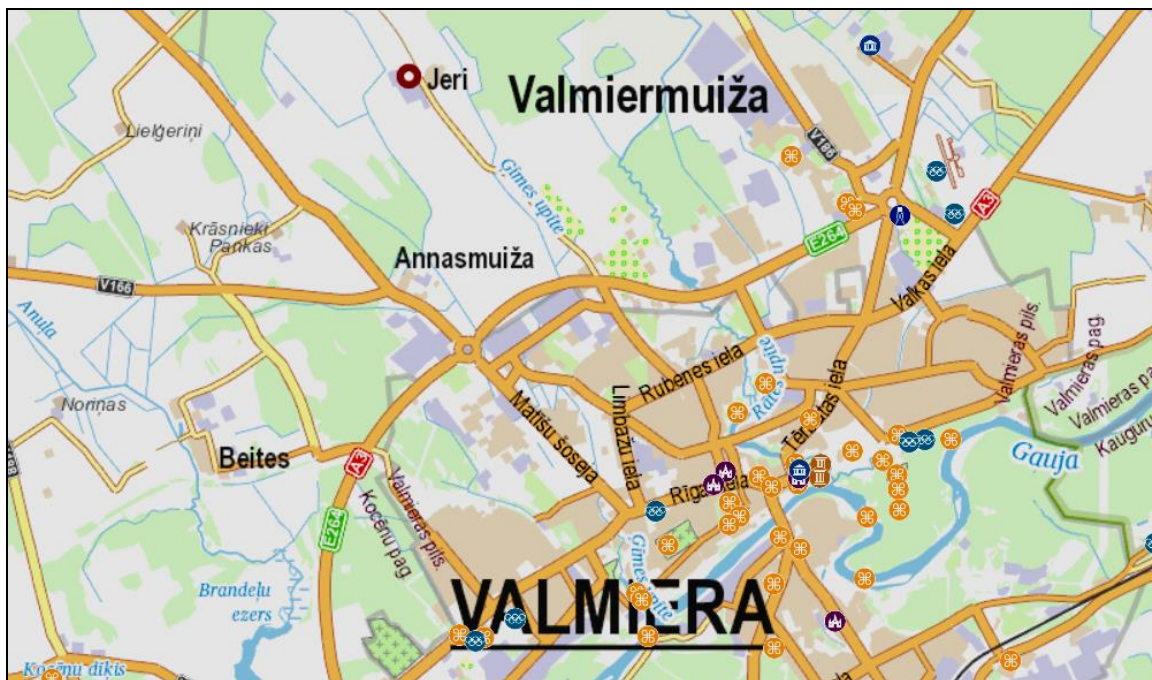
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	4
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS	5
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI.....	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 5 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 3 lapas;
3. pielikums	Mantas aprakstes akts	- 3 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Valmieras novada Valmieras pagastā, pie grants seguma ceļa, aptuveni 4,7 km attālumā Valmieras pilsētas centra, aptuveni 2,2 km attālumā no asfaltēta Valmieras pilsētas apvedceļa, kas ir autoceļš A3 – Inčukalns – Valmiera - Igaunijas robeža. Tuvākās apkārtnes apbūvi veido ražošanā izmantojamas ēkas, lauku dzīvojamās mājas ar piemājas saimniecībām, lauksaimnieciskā ražošanā izmantojama apbūve. Sociālā infrastruktūra vērtējamā īpašuma apkaimē ir apmierinoša, tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni 3 km attālumā. Visi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - izglītības, darījumu un pakalpojumu iestādes izvietotas Valmieras pilsētā, kas ir aptuveni 3 - 7 km attālumā. Ņemot vērā īpašuma izmantošanas veidu, tā atrašanās vieta vērtējama kā samērā laba.

1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks esošās apbūves apraksts.

Katlu māja (nr.007)

(rūpnieciskās ražošanas telpu grupa)

Kadastra apz.:	9690 007 0145 007		
Stāvoklis apskates brīdī			
Apbūves laukums:	198,1	m ²	
Būvtilpums:	892,0	m ³	
Kopējā platība:	159,3	m ²	
Stāvu skaits:	1		
<i>Konstruktīvais risinājums</i>			
Pamati:	dzelzbetons		apmierinošs
Ārsienas:	dzelzbetons		apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzbetons		apmierinošs
Jumts:	skārda loksnes		labs
Komunikācijas:	elektroapgāde, ūdensapgāde, apkure		

Saskaņā ar VZD Kadastra datiem un dabā fiksēto, ēkā izvietotas trīs telpas: katlu telpa, noliktava un nojume. Telpu griestu augstums 2,8 – 6,0 m. Apskatot celtni, netika konstatētas būtiskas nesošo konstrukciju deformācijas. Kopumā ēkas konstrukcijas (pamati, sienas, pārsegumi) ir apmierinošā stāvoklī. Celtnes tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

Kalte (nr.009)

(rūpnieciskās ražošanas telpu grupa)

Kadastra apz.:	9690 007 0145 009		
Stāvoklis apskates brīdī			
Apbūves laukums:	151,5	m ²	
Būvtilpums:	689,0	m ³	
Kopējā platība:	132,0	m ²	
Stāvu skaits:	1		
<i>Konstruktīvais risinājums</i>			
Pamati:	dzelzsbetons		apmierinošs
Ārsienas:	metāla loksnes		apmierinošs
Pārsegumi:	metāla		apmierinošs
Jumts:	metāla loksnes		labs
Komunikācijas:	elektroapgāde (atslēgta)		

Saskaņā ar VZD Kadastra datiem un dabā fiksēto, ēkā izvietotas četras kaltes telpas. Telpu griestu augstums 4,3 m. Apskatot celtni, netika konstatētas būtiskas nesošo konstrukciju deformācijas. Kopumā ēkas konstrukcijas (pamati, sienas, pārsegumi) ir labā stāvoklī. Celtnes tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

1.4. NOVĒRTEJAMĀ ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI





Katlu māja (Nr.007)



Kalte (nr.009)



Kalte (nr.009)

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir noliktavu vai nelielas ražotnes ēkas.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 21 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Noliktavu un ražošanā izmantojamu ēku galvenais tirgus vērtību ietekmējošais faktors ir inženiertehnisko komunikāciju tuvums (iespēja pieslēgties elektrībai, gāzesvadam, ūdensvadam un kanalizācijai), piebraucamo ceļu sakārtotība, darbaspēka pieejamība. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe.

Valmieras un citu Vidzemes pilsētu apkārtnē lielāko daļu nedzīvojamās un ražošanas apbūves veido “padomju laikā” būvētas ēkas – bijušo kolhozu darbnīcas, fermas, nelieli pārstrādes cehi. Liela daļa no šīm ēkām kādu laiku netika un arī pašlaik netiek izmantotas. Šādu objektu piedāvājumu un pārdevumu cenas ir robežās no 10 EUR/m² līdz 80 EUR/m², atkarībā no ēku atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, zemes un telpu platības, īpašuma turpmākās izmantošanas iespējām un citiem faktoriem. Tuvāk lielākajām Vidzemes pilsētām cenas ir robežās no 80 – 180 EUR/m². Pašlaik neapdzīvojamo ēku tirgū kā piedāvājums, tā arī pieprasījums ir neliels un tirgus situāciju var raksturot kā neaktīvu. Tirgū salīdzinoši reti nonāk ražošanas ēkas, kas reāli arī tiek izmantotas paredzētajam mērķim. Galvenokārt tirgū nonāk fermu ēkas, kas jau gadiem ilgi netiek izmantotas vai arī pielāgotas citas ražošanas nodrošināšanai – galvenokārt kokapstrādes vajadzībām. Samazinoties šādu objektu piedāvājumam, pasliktinoties to tehniskajam stāvoklim un pieaugot rekonstrukcijas izmaksām, tika konstatēts, kā arvien biežāk tiek būvētas jaunas ražošanas ēkas. Celtniecība parasti noris pēc tieša pasūtītāja pieprasījuma viņa izvēlētajā vietā, pēc viņa izvēlētajiem konstruktīvajiem risinājumiem un telpu platībām. Līdz ar to šādas jaunas ražošanas/noliktavu ēkas tirgū pašlaik gandrīz netiek piedāvātas. Ražošanas ēkas, kā jaunas, tā arī vecas, laukos iznomātas tiek ļoti reti un nomas maksas tām nav precīzi zināmas. Tādi objekti pamatā netiek nomāti, bet būvēti vai pirkti.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta netālu no Valmieras pilsētas;
- ēku optimāla platība.

Negatīvie:

- zeme zem ēkām neietilpst īpašuma sastāvā;
- piekļūšanai izmantojamais ceļš ar grants segumu;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāreķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

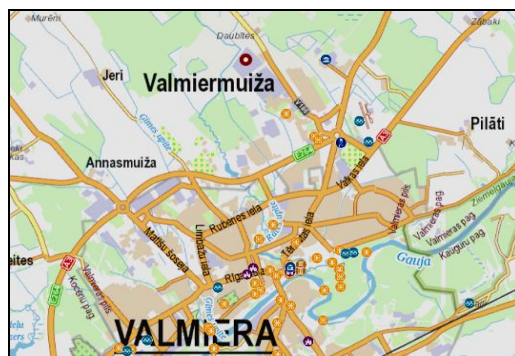
Salīdzināmo objektu raksturojums

- 1) īpašums *Smiltēnē, Atmodas ielā 25 (kad.nr. 9415 503 0302)*. Īpašuma sastāvā ir 1960. gadā celta ķieģeļu mūra/apmesta ēka – galdniecības darbnīca ar kopējo platību 255,5 m². Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zeme zem ēkas pieder citai personai. Īpašums pārdots 07.02.2022. par 24 800 EUR;

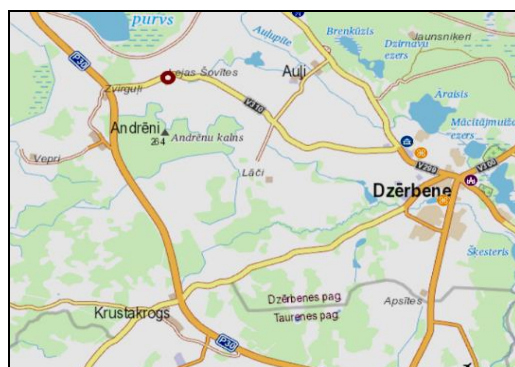
Salīdzināmo objektu foto, novietojums



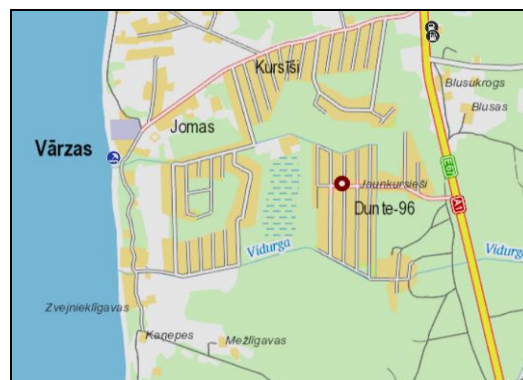
- 2) īpašums *Valmieras novada Valmieras pagasta Valmiermuižā, Alejas iela 16 (kad.nr. 9690 008 0745)*. Īpašuma sastāvā ir 1975. gadā celta ķieģeļu mūra ēka – ēdnīca ar kopējo platību 747,9 m². Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zeme zem ēkas pieder citai personai. Īpašums pārdots 13.01.2023. par 60 000 EUR;



- 3) īpašums *Cēsu novada Dzērbenes pagastā, „Lejas Šovītes” (kad.nr. 4250 505 0005)*. Īpašuma sastāvā ietilpst metāla/vieglbetona ēkas – mazsērijas auto ražotnes ēka un lauksaimniecības tehnikas novietne ar kopējo platību 478,0 m². Ēkas labā tehniskā stāvoklī. Zeme zem ēkas pieder citai personai. Pārdots 09.03.2022. par 78 775 EUR;



- 4) Īpašums Limbažu novada Skultes pagastā, „Būvmateriāli” (kad.nr. 6676 507 0035) Īpašuma sastāvā ietilpst vieglbetona ēka – noliktava/veikals ar kopējo platību 227,8 m². Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zeme zem ēkas pieder citai personai. Pārdots 29.03.2022. par 18 200 EUR.



(*Fotoattēli iegūti no interneta vides un var būt neprecīzi)

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
Adrese	Valmieras novada Valmieras pagastā, „Jeri 10”	Smiltene, Atmodas iela 25	Valmieras novada, Valmieras pagasta Valmiermuižā, Alejas iela 16	Cēsu novada Dērbenes pagastā, „Lejas Šovītes”	Limbažu novada Skultes pagastā, „Būvmateriāli”
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	x	24 800	60 000	78 775	18 200
Darījuma laiks	x	07.02.2022.	13.01.2023.	09.03.2023	29.03.2022.
Zemes gabala platība, ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pamatēku kopējā platība m²	291,3	255,5	747,9	478,0	227,8
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	labs	apmierinošs
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	97,06	80,22	164,80	79,89
Vērtību ietekmējošie faktori					
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā)		0%	2%	1%	0%
		EUR 0	EUR 2	EUR 0	EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi)		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		0%	0%	8%	-5%
		EUR 0	EUR 0	EUR 13	-EUR 4
3. Apkārtējās apbūves ietekme		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Apgrūtinājumi		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
6. Funkcionālie parametri:					
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	3%	0%	0%
- ēku kopējā platība		-1%	10%	2%	-2%
- zemes gabala īpašumtiesības		0%	0%	0%	0%
- ēku tehniskais stāvoklis		0%	0%	-3%	0%
- ēku konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%	0%
- telpu plānojums, papildus platības		0%	0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%	0%
- atbilstība labākajam izmantošanas veidam, telpu aprīkojums u.c.		3%	0%	0%	0%
- palīgēkas/būves		0%	0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		2%	13%	-1%	-2%
		EUR 2	EUR 10	-EUR 2	-EUR 2
Pārreķinu koeficients		2%	15%	8%	-7%
Pārreķinu korekcija		EUR 2	EUR 12	EUR 13	-EUR 6
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 99,01	EUR 92,26	EUR 177,99	EUR 74,30
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 25 296	EUR 69 000	EUR 85 077	EUR 16 926
7. Citi faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 25 296	EUR 69 000	EUR 85 077	EUR 16 926
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 99,01	EUR 92,26	EUR 177,99	EUR 74,30
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,3	0,2	0,2
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	107,84				
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	31 413				

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir 31 413 EUR.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu ēku nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Īpašuma tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 31 400**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 29. aprīlī, ir **31 400 EUR**
(trīsdesmit viens tūkstotis četri simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāpasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. 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 novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Īpašumu,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistente Ilze Grīnliņa, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000053523

Kadastra numurs: 96905070001

Nosaukums: Jeri 10

"Jeri 10", Valmieras pag., Valmieras nov.

Nodalījuma aktualizēts (09.11.2016., 400001307928) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no divām būvēm (kadastra apzīmējums 9690 007 0145 007, 9690 007 0145 009). <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.1, 2.2 (400001307928)</i></p> <p>1.2. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Valmieras pagastā ar nosaukumu Jeri - 10, kadastra numurs 9690 007 0145, Valmieras pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.482. <i>Žurn. Nr. 300000161638, lēmums 07.02.2002., tiesnese Lolita Marovska</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 2.1, 2.2, 2.3 (400001307928)</i></p> <p>2.1. Būve (kadastra apzīmējums 96900070145007). 2.2. Būve (kadastra apzīmējums 96900070145009). 2.3. Atzīme - būves saistītas ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 96900070145). <i>Precizēts 09.11.2016., Žurn. Nr. 400001307928, tiesnese Antra Bušmane</i></p>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Īpašnieks: BETONS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 54103000651.</p> <p>1.2. Pamats: 2000. gada 5. decembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā, kas apstiprināts Valmieras pagasta padomē, 2000. gada 5. decembra akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā, kas apstiprināts Valmieras pagasta padomē. <i>Žurn. Nr. 300000161638, lēmums 07.02.2002., tiesnese Lolita Marovska</i></p>	1	
<p>2.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Betons A", nodokļu maksātāja kods 44103053360.</p> <p>2.2. Persona: BETONS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 54103000651. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p>	1 0	
<p>2.3. Pamats: 2008. gada 16. decembra pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002626090, lēmums 13.02.2009., tiesnese Lolita Marovska</i></p>		10000.00 LVL
<p>3.1. Persona: BETONS A, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 44103053360. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p>	0	
<p>3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.</p>	1	
<p>3.3. Pamats: 2023.gada 18.janvāra valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2352R/22 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas). <i>Žurn. Nr. 300005804373, lēmums 15.02.2023., tiesnese Baiba Lielpētere</i></p>		

II daļas 2.iedaļa

Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi

1.1. Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2004. gada 27. augusta aizdevuma līgums Nr. 27700/02.

Žurn. Nr. 300000854448, lēmums 03.09.2004., tiesnese Antra Bušmane

Dzēsts

Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300003274517)

2.1. Noteikts aizliegums bez valsts akciju sabiedrības "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003132437, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2006. gada 29. decembra aizdevuma līgums Nr.27700/03.

Žurn. Nr. 300001869801, lēmums 16.01.2007., tiesnese Antra Bušmane

Dzēsts

Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300003366300), 9.1 (300003901300)

3.1. Noteikts aizliegums bez valsts akciju sabiedrības "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003132437, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2009.gada 25. februāra hipotēkas līgums Nr. 158685001/H.

Žurn. Nr. 300002637534, lēmums 04.03.2009., tiesnese Lolita Marovska

Dzēsts

Saistīts ar ierakstiem: II daļas 2.iedaļa 5.2 (300003366300), 9.1 (300003901300)

4.1. Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000854448, 01.09.2004) dzēsts. Pamats: 2012.gada 27.jūlija nostiprinājuma lūgums, iesniegts elektroniski.

Žurn. Nr. 300003274517, lēmums 30.07.2012., tiesnese Antra Bušmane

5.1. Grozīt ierakstu Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001869801, 04.01.2007) un izteikt šādā redakcijā: "Noteikts aizliegums bez SIA "HIPOTĒKU BANKAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRĀ", nodokļu maksātāja kods 40003426895, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām".

Dzēsts

Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300003901300)

5.2. Grozīt ierakstu Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 300002637534, 02.03.2009) un izteikt šādā redakcijā: "Noteikts aizliegums bez SIA "HIPOTĒKU BANKAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRĀ", nodokļu maksātāja kods 40003426895, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām".

Dzēsts

Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300003901300)

5.3. Pamats: 2012.gada 24. oktobra vienošanās par prasījuma tiesību cesiju Nr.C4-2012/28.

Žurn. Nr. 300003366300, lēmums 21.01.2013., tiesnese Lolita Marovska

Dzēsts

Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 9.1 (300003901300)

6.1. Atzīme - vērsta Ls 24922.11 piedziņa.Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, nodokļu maksātāja kods 90000069281.

Dzēsts

Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300003450449)

6.2. Pamats: 2013.gada 25.aprīļa Vidzemes apgabaltiesas zvērinātas tiesu izpildītājas Z.Filatovas nostiprinājuma lūgums, 2012.gada 8.novembra Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu parādu piedziņas pārvaldes Pirmās piedziņas daļas Valmieras nodaļas lēmums Nr.4.1.1.7/12248 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu.

Žurn. Nr. 300003427992, lēmums 07.05.2013., tiesnese Antra Bušmane

Dzēsts

Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 7.1 (300003450449)

7.1. Ieraksti Nr. 6.1, 6.2 (žurnāla Nr. 300003427992, 29.04.2013, 300003427992, 29.04.2013) dzēsti. Pamats: 2013.gada 4.jūnija Vidzemes apgabaltiesas zvērinātas tiesu izpildītājas Z.Filatovas nostiprinājuma lūgums.

Žurn. Nr. 300003450449, lēmums 12.06.2013., tiesnese Antra Bušmane

8.1. Atzīme - vērsta Ls 42244,72 piedziņa.Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, nodokļu maksātāja kods 90000069281.

Dzēsts

Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300004223431)

8.2. Pamats: 2013.gada 4.novembra Vidzemes apgabaltiesas zvērinātas tiesu izpildītājas Z.Filatovas nostiprinājuma lūgums, 2013.gada 3.jūlija Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu parādu piedziņas pārvaldes Pirmās piedziņas daļas lēmums Nr.4.1.1.7/6094 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu.

Žurn. Nr. 300003536959, lēmums 14.11.2013., tiesnese Antra Bušmane

Dzēsts

Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 10.1 (300004223431)

9.1. Ieraksti Nr. 2.1, 3.1, 5.1, 5.2, 5.3 (žurnāla Nr. 300001869801, 04.01.2007, 300002637534,

II daļas 2.iedaļa	
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	
02.03.2009, 300003366300, 16.01.2013) dzēsti. Pamats: 2015.gada 8.jūlija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003901300, lēmums 23.07.2015., tiesnese Antra Bušmane</i>	
10.1. Atzīme Nr. 8.1, 8.2 (žurnāla Nr. 300003536959, 07.11.2013) dzēsta.Pamats: 2016.gada 1.novembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300004223431, lēmums 03.11.2016., tiesnese Antra Bušmane</i>	
IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
1.1. Nostiprināta hipotēka. Procentu likme: 7,5% gadā. Līgumsods: 30% gadā no laikā nemaksātās summas, kas tiek aprēķināta par katru kavēto dienu. Samaksas termiņš - 2005. gada 20. augusts. Kreditors: Akciju sabiedrība "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003132437. Pamats: 2004. gada 27. augusta aizdevuma līgums Nr. 27700/02. <i>Žurn. Nr. 300000854448, lēmums 03.09.2004., tiesnese Antra Bušmane</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 1.1 (300001619569); IV daļas 4., 5.iedaļa 2.1 (300003274517)	20000.00 LVL
2.1. Nostiprināta hipotēka. Procentu likme: 6 mēnešu EURIBOR + 3,75% gadā. Līgumsods: 30% gadā. Samaksas termiņš - 28.12.2016.. Kreditors: Valsts akciju sabiedrība "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003132437. Pamats: 2006. gada 29. decembra aizdevuma līgums Nr.27700/03. <i>Žurn. Nr. 300001869801, lēmums 16.01.2007., tiesnese Antra Bušmane</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 2.1 (300002636430), 4.1 (300003366300); IV daļas 4., 5.iedaļa 4.2 (300003901300)	31626.00 LVL
3.1. Atzīme - kīlas tiesība prasības nodrošināšanai. Kreditors : Valsts ieņēmumu dienesta Vidzemes reģionālās iestādes Valmieras nodaļa, nodokļu maksātāja kods 90001158036. Pamats: LR VID Vidzemes reģionālās iestādes 2007.gada 3. decembra lēmums Nr. 23.1.-8/25208. <i>Žurn. Nr. 300002318095, lēmums 06.12.2007., tiesnese Lolita Marovska</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300002365393)	92013.17 LVL
5.1. Nostiprināta hipotēka. Procentu likme: 18% gadā. Līgumsodsa un procentu samaksas termiņš - 2014.gada 20. janvāris. Kreditors: Valsts akciju sabiedrība "LATVIJAS HIPOTĒKU UN ZEMES BANKA", nodokļu maksātāja kods 40003132437. Pamats: 2009.gada 25. februāra līgums par kredītkartes overdrafta ar hipotēkas nodrošinājumu izmantošanu Nr. 158685001/KK, 2009.gada 25. februāra hipotēkas līgums Nr. 158685001/H. <i>Žurn. Nr. 300002637534, lēmums 04.03.2009., tiesnese Lolita Marovska</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstiem: IV daļas 3.iedaļa 4.2 (300003366300); IV daļas 4., 5.iedaļa 4.2 (300003901300)	10000.00 LVL
6.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Valsts ieņēmumu dienests, nodokļu maksātāja kods 90000069281. Pamats: 2012.gada 8.novembra Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu parādu piedziņas pārvaldes Pirmās piedziņas daļas lēmums Nr.4.1.1.7/12248 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. <i>Žurn. Nr. 300003351865, lēmums 19.12.2012., tiesnese Antra Bušmane</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 3.1 (300003454342)	35552.78 LVL
7.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: Valsts ieņēmumu dienests, nodokļu maksātāja kods 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.1 (300005205063)	42555.02 LVL
7.2. Pamats: Valsts ieņēmuma dienesta Nodokļu parādu piedziņas pārvaldes Pirmās piedziņas daļas Valmieras nodaļas lēmums Nr.4.1.1.7/6094 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. <i>Žurn. Nr. 300003481935, lēmums 12.08.2013., tiesnese Lolita Marovska</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 5.1 (300005205063)	

IV daļas 3.iedaļa Kīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
<p>1.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000854448, 01.09.2004): aizdevuma atmaksas termiņš - 2007. gada 20. augusts. Pamats: 2006. gada 23. augusta pielikums Nr. 3 aizdevuma līgumam Nr. 27700/02. <i>Žurn. Nr. 300001619569, lēmums 18.09.2006., tiesnese Lolita Marovska</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 3.1 (300003274517)</p> <p>2.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001869801, 04.01.2007). Procentu likme - 11,29% gadā. Pamats: 2008.gada 30. decembra pārjaunojuma līgums Nr. 158685/02-P 2006.gada 29.decembra aizdevuma līgumam Nr. 27700/03. <i>Žurn. Nr. 300002636430, lēmums 04.03.2009., tiesnese Antra Bušmane</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 5.1 (300003901300)</p>	
<p>3.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001619569, 07.09.2006). Pamats: 2012.gada 27.jūlija nostiprinājuma lūgums, iesniegts elektroniski. <i>Žurn. Nr. 300003274517, lēmums 30.07.2012., tiesnese Antra Bušmane</i></p>	
<p>4.1. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 300001869801, 04.01.2007) - cedēta prasījuma tiesība. Cesionārs : SIA "HIPOTĒKU BANKAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA", nodokļu maksātāja kods 40003426895. Pamats: 2012.gada 24. oktobra vienošanās par prasījuma tiesību cesiju Nr.C4-2012/28. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 5.1 (300003901300)</p>	
<p>4.2. Grozīts 1. un 2. iedaļas ieraksts Nr. 5.1 (žurnāla Nr. 300002637534, 02.03.2009) - cedēta prasījuma tiesība. Cesionārs : SIA "HIPOTĒKU BANKAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA", nodokļu maksātāja kods 40003426895. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 5.1 (300003901300)</p> <p>4.3. Pamats: 2012.gada 24. oktobra vienošanās par prasījuma tiesību cesiju Nr.C4-2012/28. <i>Žurn. Nr. 300003366300, lēmums 21.01.2013., tiesnese Lolita Marovska</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 3.iedaļa 5.1 (300003901300)</p>	
<p>5.1. Dzēsts 3. iedaļas ieraksts Nr. 2.1, 4.1, 4.2, 4.3 (žurnāla Nr. 300002636430, 27.02.2009, 300003366300, 16.01.2013).Pamats: 2015.gada 8.jūlija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003901300, lēmums 23.07.2015., tiesnese Antra Bušmane</i></p>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
<p>1.1. Dzēsta atzīme (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 3.1, žurnāla Nr. 300002318095, 03.12.2007). Pamats: 2008. gada 30. janvāra LR Valsts ieņēmumu dienesta Vidzemes reģionālās iestādes lēmums Nr. 23.1.-8/1751. <i>Žurn. Nr. 300002365393, lēmums 01.02.2008., tiesnese Lolita Marovska</i></p>	92013.17 LVL
<p>2.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1.1, žurnāla Nr. 300000854448, 01.09.2004). Pamats: 2012.gada 27.jūlija nostiprinājuma lūgums, iesniegts elektroniski. <i>Žurn. Nr. 300003274517, lēmums 30.07.2012., tiesnese Antra Bušmane</i></p>	20000.00 LVL
<p>3.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.6.1, žurnāla Nr. 300003351865, 13.12.2012). Pamats: 2013.gada 12.jūnija VID Nodokļu parādu piedziņas pārvaldes Pirmās piedziņas daļas nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003454342, lēmums 18.06.2013., tiesnese Antra Bušmane</i></p>	35552.78 LVL
<p>4.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.2.1, 5.1, žurnāla Nr. 300001869801, 04.01.2007, 300002637534, 02.03.2009). Pamats: 2015.gada 8.jūlija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300003901300, lēmums 23.07.2015., tiesnese Antra Bušmane</i></p>	
<p>5.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.7.1, 7.2, žurnāla Nr. 300003481935, 05.08.2013).Pamats: 2020.gada 17.septembra nostiprinājuma lūgums.</p>	60550.34 EUR

IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
Žurn. Nr. 300005205063, lēmums 24.09.2020., tiesnese Baiba Caunīte	

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 15.02.2023. 13:25:00.

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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96905070001	Jeri 10	5499	100000053523	Valmieras pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	5499
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6464 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	6464 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96900070145007	1/1	2493	"Jeri 10", Valmieras pag., Valmieras nov., LV-4219

Kadastrālā vērtība (EUR):	2493
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3015 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	159.3
Nosaukums:	Katlu māja
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510103 - Katlumājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2000
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.11.2000

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	-
Nolietojums (%):	0
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96900070145007001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	2493
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3015 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Katlu māja
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.11.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	6.0	-	-	54.9	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	6.0	-	-	49.1	-
3	Nojume	Nedzīvojamā ārtelpa	1	2.8	-	-	55.3	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	892.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	198.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	2000	-	0
Ārsienas un karkasi	Dzelzsbetons	-	2000	-	0
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	2000	-	0
Jumts (segums)	Metāli	-	2000	-	0

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Elektroapgāde		
Karstā ūdens apgāde		

96900070145009	1/1	3006	"Jeri 10", Valmieras pag., Valmieras nov., LV-4219
----------------	-----	------	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	3006
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3449 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	132.0
Nosaukums:	Kalte
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2000
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.11.2000

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	-
Nolietojums (%):	0
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96900070145009001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	3006

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3449 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Kalte
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	07.11.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kalte	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.3	-	-	52.0	-
2	Kalte	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.3	-	-	40.4	-
3	Kalte	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.3	-	-	28.3	-
4	Kalte	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.3	-	-	11.3	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	689.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	151.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	2000	-	0
Ārsienas un karkasi	Metāli	-	2000	-	0
Pārsegumi	Metāli	-	2000	-	0
Jumts (segums)	Metāli	-	2000	-	0

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

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