



2024.gada 30.septembris

Pielikums 2023.gada 30.novembra
Atzinumam par nekustamā īpašuma
Baznīcas ielā 22A, Mazsalacā, Valmieras novadā
tirgus vērtību

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Cienījamās kundzes !
Augsti godātie kungļi!

Pēc VAS „Valsts nekustamie īpašumi” lūguma 2023.gada 26.novembrī* esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9611 502 1102, kas atrodas **Baznīcas ielā 22A, Mazsalacā, Valmieras novadā**, ir reģistrēts Mazsalacas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.296 un sastāv no sūkņu mājas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9611 002 1101 005 un kopējo platību 17,1 m², novērtēšanu.

Ar šo apliecinam, ka 2023.gada 26.novembrī* veiktā Atzinuma par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Baznīcas ielā 22A, Mazsalacā, Valmieras novadā** tirgus vērtību, nav mainījies.

Atzinums satur viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību ar pārdošanas laika un vērtējuma derīguma termiņu līdz **12** (divpadsmit) mēnešiem un ir paredzēts iesniegšanai **VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**.

Atzinums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas. Par veikto Objekta atzinumu SIA “INTERBALTIJA” uzņemas atbildību, kas noteikta ar noslēgto sadarbības līgumu starp SIA “INTERBALTIJA” un VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.

Šis pielikums ir 2023.gada 30.novembrī veiktā Atzinumam par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Baznīcas ielā 22A, Mazsalacā, Valmieras novadā** – sūkņu mājas ar kadastra apzīmējumu **9611 002 1101 005**, tirgus vērtību neatņemama sastāvdaļa.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis

Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

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

2023.gada 30.novembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Baznīcas ielā 22A, Mazsalacā, Valmieras novadā
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9611 502 1102, kas atrodas **Baznīcas ielā 22A, Mazsalacā, Valmieras novadā**, ir reģistrēts Mazsalacas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.296 un sastāv no sūkņu mājas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9611 002 1101 005 un kopējo platību 17,1 m² (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Baznīcas ielā 22A, Mazsalacā, Valmieras novadā** – sūkņu mājas ar kadastra apzīmējumu 9611 002 1101 005, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2023.gada 269.novembrī* ir

280 (divi simti astoņdesmit) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

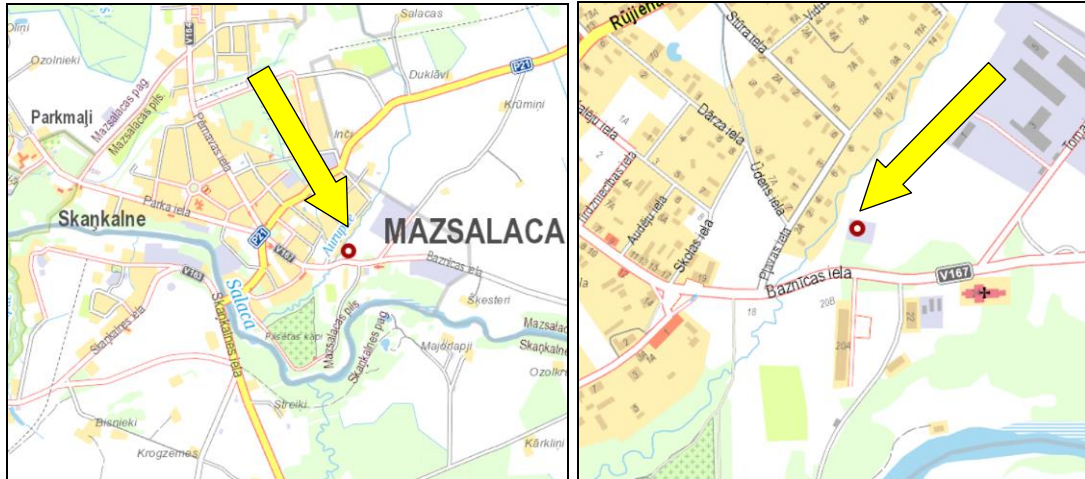
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Sūkņu mājas ar kadastra apzīmējumu 9611 002 1101 005 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

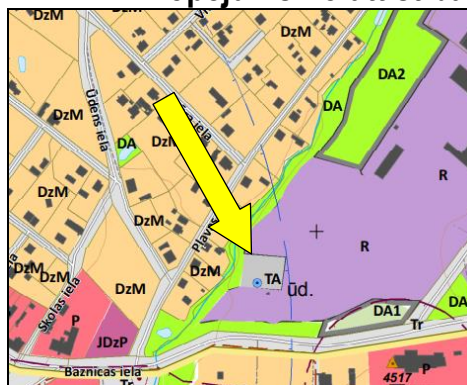
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Baznīcas ielā 22A, Mazsalacā, Valmieras novadā.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 26.novembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats:2021.gada 16.marta Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.6-12/29506, 2023.gada 20.jūlija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2562R/23, Komerclikuma 317.panta trešā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Sūkņu māja ar kadastra apzīmējumu 9611 002 1101 005 un kopējo platību 17,1m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Ilgu laiku neizmantota būve.
1.9 Plānotā/aļļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Tehniskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Noliktava.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Mazsalacas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.296 datorizdruka. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. LR Valsts zemes dienesta (VZD) Vidzemes reģionālās nodaļas izsniegtā tehniskās inventarizācijas lietas kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zeme nav īpašuma sastāvā.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



APBŪVES TERITORIJAS

DzM	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM)
P	Publiskās apbūves teritorijas (P)
JDzP	Jauktas dzīvojamās un publiskās apbūves teritorijas (JDzP)
R	Ražošanas un noliktavu apbūves teritorijas (R)
TA	Tehniskās apbūves teritorijas (TA)
Tr	Transporta infrastruktūras teritorijas (Tr)
DA	Dabas teritorijas (DA)
	Teritorija ar īpašiem noteikumiem (indekss)

Informācijas avots: <https://www.valmierasnovads.lv/attistiba/teritorijas-planosanas-dokumenti/teritorijas-planojums/>

3.FOTOATTĒLI



Skats uz īpašumu no piebraucamā ceļa



Skats uz sūkņu māju



Skats uz sūkņu māju



Skats uz sūkņu telpu



Skats uz teritoriju

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valmieras novadā, Mazsalacas pilsētas DA daļā, kvartālā starp Baznīcas, Torņa un Pļavas ielām. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem novadiem un pilsētām nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas – Mazsalacas centrā.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-					X
Tirgus pievilcība-					X

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Mazsalacs pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Novērtējamais objekts ir saistīts ar zemes vienību ar kopējo platību 5,2172 ha un kadastra apzīmējumu 9611 002 0024, Baznīcas iela 23, Mazsalaca, Valmieras novads (īpašnieki – LATVIJAS EVANĢĒLISKI LUTERISKĀS BAZNĪCAS MAZSALACAS SVĒTĀS ANNAS DRAUDZE).

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes vienībai no Baznīcas ielas, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir neliela. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta. Pie novērtējamā objekta piebraukšana ir ērta - pa piebraucamo ceļu ar grants segumu, aptuveni 60 m.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar viļņotu reljefu. Mitruma apstākļi ir normāli. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots ražošanas ēku, nedzīvojamo ēku un būvju uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala DR daļu aizņem apbūve – ūdenstornis un sūkņu māja, bet pārējā daļa ir neapbūvēta. Vērtējamais objekts ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stieplu žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	Ir pievads	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Sūkņu mājas ar kadastra apzīmējumu 9611 002 1101 005 apraksts

Būve celta 1988.gadā, ilgāku laiku netiek izmantota. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir samērā slikts, nepieciešama atjaunošana.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	13,7
Tilpums, m ³	51
Fiziskais stāvoklis (VZD Kadastra dati), %	20
Fiziskais stāvoklis dabā, %	55
Kopējā telpu platība, m ²	17,1
1.stāvs, m ²	8,7
pagrabstāvs, m ²	8,4

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Palīgtelpas, m ²	17,1
-----------------------------	------

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	-	-
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes	Samērā slikts
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar finiera aizpildījumu	Slikts
Ārdurvis	Koka	Samērā slikts

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Betons	Apmierinošs
Sienas	Apmetums, bez apdares	Apmierinošs
Griesti	Krāsojums	Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	Ir pievads	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	-
Citi uzlabojumi	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota izmaksu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par celtniecības izmaksām.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo nekustamā īpašuma nomas tirgū nav pieprasījuma pēc līdzīgiem īpašumiem.

Salīdzināmo darījumu pieeja netiek lietota, jo vērtētāju rīcībā nav pietiekami daudz informācijas par darījumiem ar līdzīga rakstura, platības īpašumiem, kuru sastāvā nav zeme.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pienākumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošanas, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Mazsalacas novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas tehniskās apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido neapbūvētas teritorijas, privātmājas, esošo apbūvi – nedzīvojamu palīgēku, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir noliktavu ēka.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

“Latvija un lielākā daļa Eiropas ekonomiku ir stagnācijā. Inflācija jau tuvu pie vēlamajiem 2%, taču ECB vēl saglabās procentu likmes esošajā līmenī, lai pārliecinātos, ka inflācija būs noturīgi zema arī nākotnē. Augstā naudas cena bremzē ekonomiku, un straujāka atkopšanās gaidāma vien pēc tam, kad nākamā gada aprīlī ECB likmes sāks mazināt. Skats uz partnervalstu un Latvijas ekonomikām nākamajos gados ir pasliktinājies. Prognozējam, ka pēc 0.4% krituma šogad, Latvijas IKP augs vien par 1.4% un 2.5% attiecīgi 2024. un 2025. gadā.

Lielākās bažas nākamā gada pirmajā pusē būs par ekonomikas stāvokli. Eiropā arī 2024. gads kopumā būs raksturojams kā stagnācijas gads. Pēc švakā 2023. gada, kad IKP kāpumu eiro zonā lēšam 0.4% apmērā, ekonomika 2024. gadā augs vien par 0.2%. Bet otrā gada pusē, uz likmju samazināšanas fona, jau sāksim vērot straujākus izaugsmes tempus, kas tad palīdzēs atgūties arī Baltijas valstu ekonomikām.

Šogad redzams straujš kritums Latvijas preču eksportā, ko nosaka pasaules tirdzniecības sabremzēšanās kā arī vārga būvniecība un mājokļu tirgus partnervalstu ekonomikās. Apstrādes rūpnieku skats uz tuvāko mēnešu eksporta pasūtījumiem nav uzlabojies. Diemžēl arī pakalpojumu eksports, kas iepriekš balstīja ekonomiku, pēdējā laikā vairs neaug. Līdz ar to eksports kopumā šogad sarūk. Lai gan nākamā gada otrajā pusē atkopšanās atsāksies, eksports 2024. gadā joprojām veidos mazāku pozitīvo pienesumu ekonomikai nekā esam pieraduši redzēt. Investīcijās visas cerības ir uz publisko sektoru, kas šogad palīdzējis būvniecībai uzrādīt spēcīgus izaugsmes tempus. ES fondi turpinās straujāk ieplūst ekonomikā arī nākamgad, kas ļauj cerēt, ka biznesa cikla vājuma brīdī publiskās investīcijas kalpos kā zināms ekonomikas balsts. Privātās investīcijas uz ģeopolitikas, neskaidrības un augsto procentu likmju fona vājinās, un prognozējam, ka atkopšanās tajās sāksies nākamā gada vidū – līdz ar ECB politikas maiņu zemāku procentu likmju virzienā” pēc Swedbank ekonomistu viedokļa.

Ražošanas un noliktavas telpas

Noliktavu un ražošanas telpu segmentā pēdējais gads ir bijis ar vidēju aktivitāti. Ir pieprasījums pēc ražošanas telpām ar iegādi. Uzņēmumi visbiežāk pērk noliktavu un ražošanas telpas savām vajadzībām.

Noliktavu un industriālo platību jomā vidējās nomas maksas ir saglabājušās iepriekšējā līmenī.

Noliktavu telpām ir svarīga transporta piebraukšanas rampas esamība un atbilstoši transporta vērti ērtai preču iekraušanai un izkraušanai. Svarīgs faktors ir atrašanās vietas tuvums stratēģiskiem ceļiem preču pārvadāšanai, atbilstošs griestu augstums un grīdas seguma izturība, kā arī ugunsdrošība.

Pēdējā gada laikā Mazsalacas pilsētā zemesgrāmatā ir reģistrēti 8 darījumi ar ēku un zemes īpašumiem, no kuriem divi darījumi ir ar nedzīvojamām ēkām.

Līdzīgu nedzīvojamo ēku pārdevumu cenas Vidzemē, apdzīvotās vietās un pilsētās svārstās no 10 – 20 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums pilsētā		X	
2. Īpašuma novietojums Mazsalacas pilsētas rajona daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas		X	
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes gabala aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols			X
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte		X	
12. Ēkas tehniskais stāvoklis			X
13. Ēkas lielums			X
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam			X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes gabala un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$V_{\text{īpašumam}} = V_{\text{zemei}} + V_{\text{apbūvei}}$, kur

$V_{\text{apbūvei}} = V_{\text{līdzvērtīgai jaunai apbūvei}} - \text{apbūves vērtību zudumi}$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietojanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālcenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir novēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvieta izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvizmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta vistīcāmākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma 1m^2 vai tilpuma 1m^3 . Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīgu īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Novērtējot ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izmantot divas pieejas:

- kapitalizēt ārējo apstākļu radītos ienākumu zudumus;
- salīdzināt līdzīgu objektu pārdošanas gadījumus ar ārējo un bez ārējo apstākļu radītajiem vērtību zudumiem.

Zemes gabals nav īpašuma sastāvā un tā tirgus vērtības aprēķins nav vērtētāju uzdevums.

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvizmaksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais objekts, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu palīgēku būvizmaksas vidēji ir 100 - 150 EUR/ m^2 , rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins vērtēšanas datumā

Ēkas nosaukums	Trsansformatora punkts
Ēkas platība, m ²	17,1
1 m ² aizvietošanas izmaksas, EUR	130
Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	2 223
Gatavības pakāpe	100%
Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR	2 223
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:	
fiziskais vērtību zudums	55%
funkcionālais vērtību zudums	30%
ārējais vērtību zudums	60%
1 m ² faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	16
Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	280

Apbūves vērtība, EUR	280
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR	280

Ēkas fiziskais vērtības zudums ir pieņemts no stāvokļa dabā – 55%.

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem), nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- fakti konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Mazsalacas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 296

Kadastra numurs: 96115021102

Baznīcas iela 22A, Mazsalaca, Mazsalacas nov.

Nodalījuma aktualizēts (08.09.2015., 400001253342) 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. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Mazsalacā, Baznīcas ielā 22a, zemes gabala platība 1591 kv. m, kadastra numurs 9611 502 1102. Zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas. <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.1 (400001253342)</i></p> <p>2.1. Nekustamais īpašums sastāv no palīgceltnes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr. 5). <i>Zurn. Nr. 2789, lēmums 25.09.1998., tiesnese Lolita Marovska</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 3.1 (400001253342)</i></p> <p>3.1. Būve (kadastra apzīmējums 96110021101005). <i>Precizēts 08.09.2015., Zurn. Nr. 400001253342, tiesnese Antra Bušmane</i></p>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Īpašnieks: SIA "ELKOM", nodokļu maksātāja kods 44103003586.</p> <p>2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz ēku.</p> <p>3.1. Pamats: 1995. gada 11. jūlija pirkuma līgums, 1995. gada 13. jūlija mantas pieņemšanas - nodošanas akts. <i>Zurn. Nr. 2789, lēmums 25.09.1998., tiesnese Lolita Marovska</i></p> <p>4.1. Īpašnieks: AINĀRS VĪTIŅŠ, personas kods 090866-11356.</p> <p>4.2. Pamats: 2001. gada 3. maija pirkuma līgums, 2001. gada 7. jūnija pielikums nr. 2 pirkuma līgumam no 03.05.2001.</p> <p>4.3. Persona: ELKOM, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 44103003586. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Zurn. Nr. 30000036116, lēmums 02.07.2001., tiesnese Antra Bušmane</i></p> <p>5.1. Īpašnieks: SIA "ELKOMS A", nodokļu maksātāja kods 54103023781.</p> <p>5.2. Persona: AINĀRS VĪTIŅŠ, personas kods 090866-11356. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>5.3. Pamats: 2001. gada 26. jūnija ziņojums par mantisko ieguldījumu. <i>Zurn. Nr. 300000282833, lēmums 18.07.2002., tiesnese Lolita Marovska</i></p> <p>6.1. Persona: ELKOMS A, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 54103023781. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>6.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.</p> <p>6.3. Pamats: 2021.gada 16.marta Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.6-12/29506, 2023.gada 20.jūlija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2562R/23, Komerclikuma 317.panta trešā daļa.</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>0</p> <p>1</p> <p>0</p> <p>1</p> <p>0</p> <p>1</p>	<p>2000.00 LVL</p>

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>Žurn. Nr. 300006022219, lēmums 07.09.2023., tiesnese Lolīta Marovska</p>		
<p>II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi</p>		
<p>1.1. Atzīme - vērsta Ls 2678,59 piedziņa. Kreditors: Valsts ieņēmumu dienests, nodokļu maksātāja kods 90000069281. Pamats: 2011. gada 20. aprīļa zvērinātas tiesu izpildītājās Z.Filatovas nostiprinājuma lūgums, 2008. gada 9. jūlija Valsts ieņēmumu dienesta Vidzemes reģionālās iestādes Valmieras nodaļas lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu Nr. 23.1.-8/14556. Žurn. Nr. 300003030422, lēmums 27.04.2011., tiesnese Lolīta Marovska Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300004651796)</p>		
<p>2.1. Aizlieguma atzīme. Apturēta SIA "Elkoms A" saimnieciskā darbība. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300005791453)</p>		
<p>2.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu pārvaldes Saistību izpildes nodrošināšanas daļas lēmums Nr.30.1-8.59.2/94334 par saimnieciskās darbības apturēšanu. Žurn. Nr. 300004238332, lēmums 28.11.2016., tiesnese Lolīta Marovska Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300005791453)</p>		
<p>3.1. Atzīme Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003030422, 26.04.2011) dzēsts. Pamats: 2018.gada 13.jūlija zvērinātas tiesu izpildītājās Z.Filatovas nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004651796, lēmums 20.07.2018., tiesnese Lolīta Marovska</p>		
<p>4.1. Aizlieguma atzīme – apturēta ELKOMS A, Sabiedrības ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 54103023781, saimnieciskā darbība. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300005790495)</p>		
<p>4.2. Pamats: 2019.gada 17.decembra Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu parādu piedziņas pārvaldes lēmums Nr.30.4-4.7.3/83115. Žurn. Nr. 300005034008, lēmums 23.12.2019., tiesnese Baiba Lielpētere Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300005790495)</p>		
<p>5.1. Atzīme Nr. 4.1 un ieraksts Nr. 4.2 (žurnāla Nr. 300005034008, 17.12.2019) dzēsti. Pamats: 2023.gada 23.janvāra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005790495, lēmums 27.01.2023., tiesnese Sanita Vilciņa</p>		
<p>6.1. Ieraksti Nr. 2.1, 2.2 (žurnāla Nr. 300004238332, 23.11.2016) dzēsti. Pamats: 2023.gada 24.janvāra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005791453, lēmums 30.01.2023., tiesnese Lolīta Marovska</p>		
IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats		Summa
<p>1.1. Atzīme - kīlas tiesība prasības nodrošināšanai. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienesta Vidzemes reģionālās iestādes Valmieras nodaļa, nodokļu maksātāja kods 90001158036. Pamats: 2009. gada 16. marta LR Valsts ieņēmumu dienesta Vidzemes reģionālās iestādes lēmums par prasības nodrošināšanu Nr. 23.1.-12/3695. Žurn. Nr. 300002647668, lēmums 23.03.2009., tiesnese Antra Bušmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005790495)</p>		2678.59 LVL
<p>2.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Valsts ieņēmumu dienests, nodokļu maksātāja kods 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2 (300005790495)</p>		3275.36 LVL
<p>2.2. Pamats: 2012.gada 7.maija VID Nodokļu parādu piedziņas pārvaldes Pirmās piedziņas daļas lēmums Nr.4.1.1.7/5414 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. Žurn. Nr. 300003412044, lēmums 10.04.2013., tiesnese Antra Bušmane Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.2 (300005790495)</p>		
<p>3.1. Nostiprināta hipotēka. Kreditors: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.3 (300005790495)</p>		3079.57 EUR
<p>3.2. Pamats: 2015.gada 15.jūlija Valsts ieņēmumu dienesta Nodokļu parādu piedziņas pārvaldes Trešās piedziņas daļas lēmums Nr.4.7.4/7183</p>		

IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats	Summa
<p>par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu, 2015.gada 4.septembra Valsts ieņēmuma dienesta Nodokļu parādu piedziņas pārvaldes Trešās piedziņas daļas lēmums Nr.4.7.4/8659. Žurn. Nr. 300003931581, lēmums 07.09.2015., tiesnese Antra Bušmane</p> <p>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.3 (300005790495)</p>	
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta atzīme - kīlas tiesība prasības nodrošināšanai (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300002647668, 19.03.2009). Pamats: 2023.gada 23.janvāra nostiprinājuma lūgums.	3811.29 EUR
1.2. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.2.1, 2.2, žurnāla Nr. 300003412044, 02.04.2013). Pamats: 2023.gada 23.janvāra nostiprinājuma lūgums.	4660.42 EUR
1.3. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksti Nr.3.1, 3.2, žurnāla Nr. 300003931581, 27.08.2015). Pamats: 2023.gada 23.janvāra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005790495, lēmums 27.01.2023., tiesnese Sanita Vilciņa	3079.57 EUR

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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 11.09.2023. 10:13:05.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.

15.11.23 09:49

Ekranizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96115021102	Baznīcas iela 22A	328	296	Mazsalaca, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	328
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	328 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1847 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	328 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1847 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamojai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96110021101005	1/1	328	Baznīcas iela 23, Mazsalaca, Valmieras nov., LV-4215	Sūkņu māja

Kadastrālā vērtība (EUR):	328
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	328 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1847 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	17.1
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510105 - Sūkņu un kompresoru staciju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1988
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	17.06.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	17.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	17.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	17.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	17.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	1

15.11.23 09:49

Ekrānizdruka

Nolietojums (%):	20
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96110021101005001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	328
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	328 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1847 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Sūkņu māja
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	17.06.2001
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	Sūkņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.26	-	-	8.7	-
2	Sūkņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.94	-	-	8.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	13.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	51.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	15.05.2013	9/21	Mazsalacas novada pašvaldība

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	1988	-	20

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	96115021102	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Mazsalacas pilsētas zemesgrāmata	07.09.2023	-
Mazsalacas pilsētas zemesgrāmata	18.07.2002	-
Mazsalacas pilsētas zemesgrāmata	02.07.2001	-
Mazsalacas pilsētas zemesgrāmata	25.09.1998	-

15.11.23 09:49

Ekrānizdruka

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

LR VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 96110021101005-02

Lapu skaits: 16

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

96110021101005

Sūkņu māja

(Būves nosaukums)

ADRESE: Valmieras rajons
Mazsalaca
Baznīcas iela 22a
Pasta indekss 4215

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Ģirts Mencis

Izpildes datums: 18/06/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Inese Andersone

Pārbaudes datums: 18/06/2001

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs 96110021101005-02
2. Būves nosaukums: Sūkņu māja
3. Būves kadastra apzīmējums: 96110021101005
4. Būves adrese: Valmieras rajons, Mazsalaca, Baznīcas iela 22a, Pasta indekss 4215
5. Pēdējās apsekošanas datums: 17/06/2001
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: SIA "ELKOM"
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 14/06/2001
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Ģirts Mencis
9. Izpildes datums: 18/06/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Inese Andersone
11. Pārbaudes datums: 18/06/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
 - Pasūtījuma pieteikums
 - Nr. 1 14/06/2001 SIA "Elkom"
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Valgunda Razminoviča

INFORMĀCIJA PAR INŽENIERBŪVI

1. Inženierbūves nosaukums: Sūkņu māja
2. Tehniskie rādītāji:
Būvtilpums 51 kub.m.
3. Iekšējā platība: 17.1
4. Būves fiziskais nolietojums: 20
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1988
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1274 Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 17.1

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 17.1

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Sūkņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.7	2.26	
-1	2	Sūkņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.4	1.94	

BŪVES NOVIETNES SHĒMA

005
3.85 2.51
= 0.51

BŪVJU NUMERĀCIJAS PĀREJAS TĀBULA	
Būves liters	Būves kadastra apzīmējums
5	9611 002 1101 005

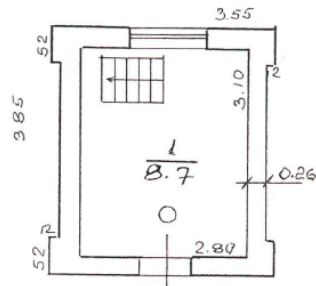
Būves kadastra apzīmējums: 9611 1002 1101 1005

Ģ. Mencis 18 . 06 . 2001.

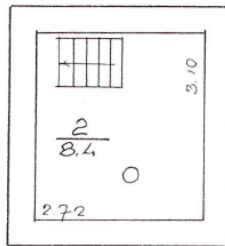
5

BŪVES _____ STĀVA PLĀNA SHĒMA

1. STĀVS +1= 2.26



PAGRADA STĀVS +1= 1.94



Būves kadastra apzīmējums: 9611 10021 1101 1005

Ģ. Mencis 18. 06. 2001.

15.11.23 09:50

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96110021101	Baznīcas iela 23	9639	528	Mazsalaca, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	9639
Kopplatība:	5.2172
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	9639 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15788 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	9639 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	15788 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96110020024	1/1	9639	Baznīcas iela 23, Mazsalaca, Valmieras nov., LV-4215

Kadastrālā vērtība (EUR):	9639
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	5.2172
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	9639 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15788 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96110021101005	1/1	328	Baznīcas iela 23, Mazsalaca, Valmieras nov., LV-4215	Sūkņu māja
96110021101011	1/1	285	-	Ūdenstornis

15.11.23 09:50

Ekrānizdruka

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	5.2172
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.8733
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.8733
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:	0.0777
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0777
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0954
Zemes zem ceļiem platība:	0.1808
Pārējās zemes platība:	3.9900

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.7394	ha
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	0.7981	ha
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	3.6797	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	01.03.2017	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	5.2172	ha
2	01.03.2017	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0014	ha
3	01.03.2017	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0006	ha
4	01.03.2017	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2479	ha
5	01.03.2017	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0858	ha
6	01.03.2017	7311020105	dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	0.5344	ha
7	01.03.2017	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0128	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Gundega Šmite	20.02.2017

Īpašnieki

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

2/3

15.11.23 09:50

Ekrānizdruka

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
99500002540	LATVIJAS EVANGĒLISKI LUTERISKĀS BĀZNĪCĀS MAZSALACĀS SVĒTĀS ANNAS DRAUDZE	1/1	juridiska persona	96110021101	Baznīcas iela 24, Mazsalaca, Valmieras nov., LV-4215
Zemesgrāmata					
Nosaukums		Lēmuma datums		Lēmuma pamatojums	
Mazsalacas pilsētas zemesgrāmata		02.06.2017		-	
Mazsalacas pilsētas zemesgrāmata		03.09.2013		-	
Mazsalacas pilsētas zemesgrāmata		03.05.2011		-	
Mazsalacas pilsētas zemesgrāmata		06.02.2001		-	

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

