

Nekustamā īpašuma novērtējums
Datums 21.02.2025.
Pasūtītājs Valkas novada pašvaldība

“Celtnieks 214”, Valkas pagasts, Valkas novads

Kadastra Nr.94010080371



Valmierā, 2025. gada 21.februārī

Reģ. Nr. 415-3687/v

Par nekustamā īpašuma

“Celtnieks 214”, Valkas pagasts, Valkas novads novērtēšanu

Valkas novada pašvaldība

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esmu veicis Valkas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000918014 reģistrētā nekustamā īpašuma ar nosaukumu **“Celtnieks 214”, Valkas pagasts, Valkas novads**, kadastra numurs 94010080371, kas sastāv no zemes vienības ar platību 720 m², kadastra apzīmējums 94010080371 novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteiktā naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pie atbilstoša mārketinga, pie tam tiek pieņemts, ka katra puse rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **“Celtnieks 214”, Valkas pagasts, Valkas novads**, 2025. gada 21.februārī aprēķinātā patiesā vērtība ir **EUR 1 600 (viens tūkstošis seši simti eiro)**, ar realizācijas termiņu 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13)

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

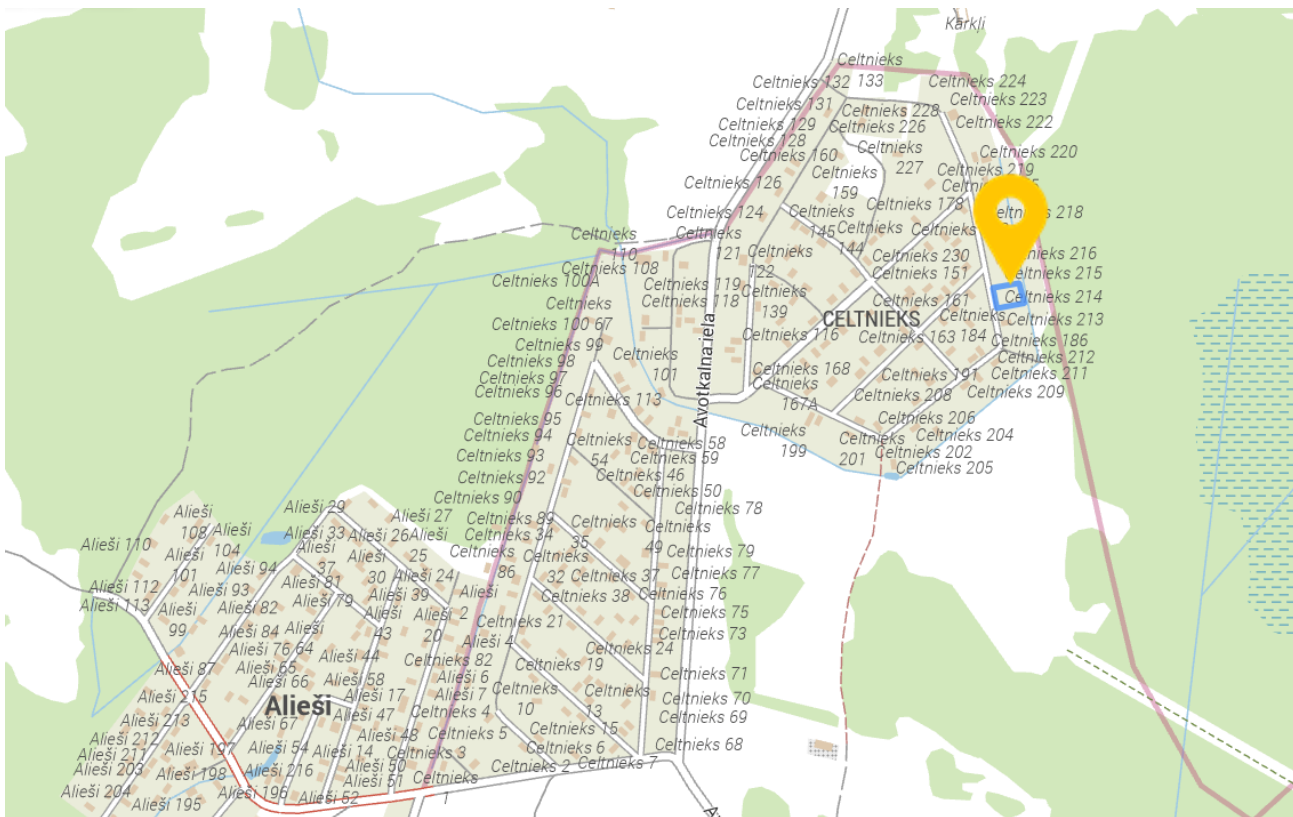
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums	7
6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi	7
7. Vērtēšanas objekta raksturojums	8
8. Vērtību definīcija	9
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana	9
10. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori.....	9
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	10
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas	10
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita.....	12
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas	15
15. Neatkarības apliecinājums	15
16. Slēdziens.....	15

Pielikumi

- Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
- Iesniegto dokumentu kopijas
- Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Īpašuma teritorija



3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes vienība
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību
Īpašumu adrese	"Celtnieks 214", Valkas pagasts, Valkas novads
Īpašuma kadastra Nr.	94010080371
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000918014
Zemes vienības platība, m ²	720
Īpašuma tiesības	Valkas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114839
Apgrūtinājumi	Valkas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000918014 un VZD kadastra informācijas sistēmā minētie apgrūtinājumi: - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (0,0155 ha) - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (0,0012 ha) - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija (0,0720 ha) Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi
Nomas līgumi	Nav zināmi
Atrašanās vieta	Valkas novadā, 3km attālumā no Valkas pilsētas, augļu dārzu teritorijā Celtnieks
Esošais izmantošanas veids	Augļu dārzu platība
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam
Lietošanas mērķi	Individuālo dzīvojamo māju apbūve. Kods 0601
Tirgus vērtība	EUR 1 600 (viens tūkstošis seši simti eiro)
Optimālais realizācijas laiks tirgus vērtībai	12 (divpadsmit) mēneši
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 24.janvārī
Īpašie pieņēmumi	

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.94010080371, kas atrodas **“Celtnieks 214”**, **Valkas pagasts, Valkas novads**, un ir reģistrēts Valkas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000918014.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- zemes vienība ar kopējo platību 720 m² (kadastra Nr.94010080371).

tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Vērtētājiem nav iesniegta informācija par zemes nomas attiecībām un nomas maksājumu apjomu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Valkas novada pašvaldība – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību iespējamās pārdevuma cenas noteikšanai.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu reģistrētas Valkas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000918014 uz Valkas novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90009114839, vārda.

Īpašuma tiesības apliecinošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaides pielikumā Nr.2.

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Valkas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000918014 un VZD kadastra informācijas sistēmā minētie apgrūtinājumi:

- ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (0,0155 ha)
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (0,0012 ha)
- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija (0,0720 ha)

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

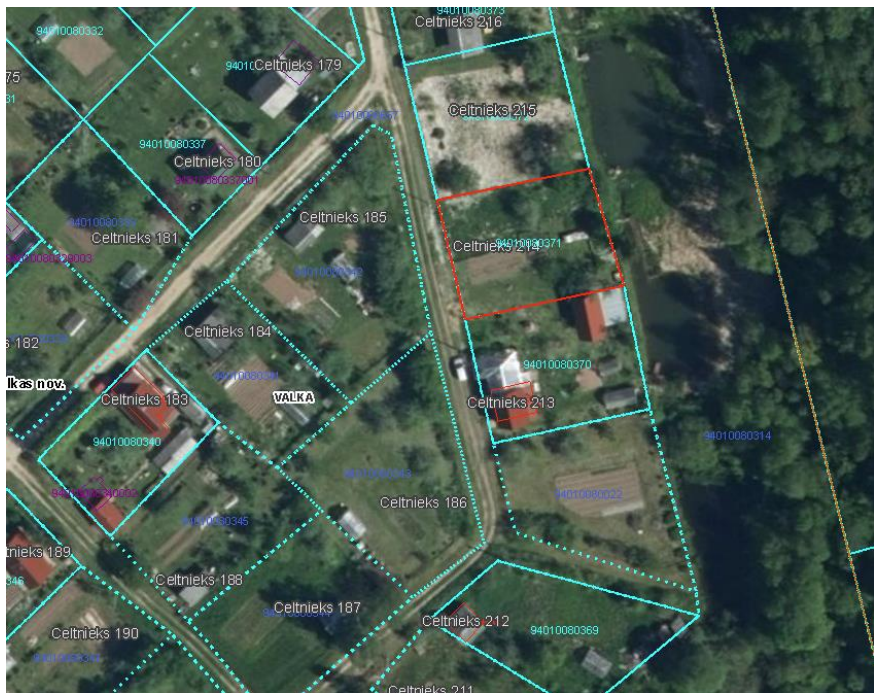
- Zemesgrāmatas izdruka;
- Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- Zemes robežu plāns, situācijas plāns un apgrūtinājumu plāns;

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamais īpašums atrodas Valkas novada Ziemeļu daļā, netālu no Valkas pilsētas, augļu dārzu teritorijā Celtnieks. Nekustamā īpašuma apkārtni veido augļu dārzi, lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības, mežu platības un atsevišķas lauku viensētas. Piebraukšana pie zemes gabala no Z vai D puses pa grants ceļu. Vērtējamais objekts atrodas Valkas novadā, aptuveni 1,5 km no Valkas pilsētas, 1 km attālumā no Valsts reģionālā autoceļa P22 (Rūjiena - Valka).

7.2. Zemes vienības raksturojums

Zemes vienības kadastra apzīmējums	94010080371
Zemes vienības platība, Lietošanas veidi, labiekārtojums	720 m ² – zemes platība netiek iekopta. Zemes lietošanas mērķis – Individuālo dzīvojamo māju platība. Kods 0601.
Zemes vienības izvietojums kartē	
Forma, izvietojums	Regulāras formas. Tas robežojas ar blakus esošajām augļu dārzu teritorijām, piebraukšana pie zemes gabala no Z vai D puses pa grants seguma ceļu.
Reljefs	Līdzens.
Labiekārtojums	Teritorija nav iežogota un nav iekopta.
Apgrūtinājumi	VZD kadastrā ir reģistrēti apgrūtinājumi: - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs (0,0155 ha) - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (0,0012 ha) - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija (0,0720 ha) Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

8. Vērtību definīcija

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. /LVS 401-2013/

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Augļu dārzu īpašumu tirgū Valkas novadā šobrīd darījumi galvenokārt notiek zemes platībām bez apbūves. Darījumi par augļu dārzu zemes īpašumiem tiek noslēgti par cenām vidēji no 1,20 EUR/m² līdz 3,00 EUR/m², izvērtējot zemes īpašuma platību, kvalitāti, atrašanās vietu u.c. faktoros. Šādus īpašumus visbiežāk izvēlas Valkas pilsētas iedzīvotāji, kuri dzīvo sērijveida dzīvokļos un tie vēlas gada silto laiku pavadīt tuvāk dabai, iekopjot un atpūšoties savā augļu dārzā.

Gada laikā Valkas novadā tiek reģistrēti aptuveni 5 – 15 darījumi ar mazdārziņu zemes platībām un tirgus nav pārāk aktīvs, taču tas skaidrojams ar augļu dārzu īpašnieku nevēlēšanos pārdot savus iekoptos augļu dārzus un vēlmi tur strādāt un atpūsties katru gadu siltajā laikā. Piemēram, 2024. gada rudenī tirgū bija pieejams iegādei viens augļu dārza īpašums mazdārziņu teritorijā "Celtnieks" ar platību 1087 m² par cenu 2000 EUR.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pētī līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

10. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/.

Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa.

Vērtēšanas brīdī vērtēšanas objekts tiek izmantots kā augļu dārzs.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar īres/ nomas līgumiem, izņemot tos kas minēti slēdzienā;
- ar šiem nekustamajiem īpašumiem nav izdarīts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav ieguldīti uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamos īpašumos nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā. Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;

Šīs informācijas analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;

Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;

Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;

Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ieņēmumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ieņēmumu pieeja. Tādējādi ieņēmumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ieņēmumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ieņēmumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Vērtētāji uzskata, ka ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādējādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes vienības uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

Tiek aprēķināta zemes vienības tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Aprēķinātas nepieciešamās zemes vienības uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;

Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;

No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes vienības uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un

Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemes vienības vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti

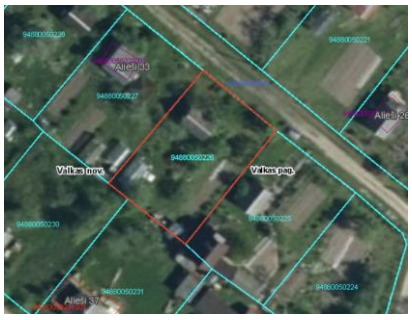
apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Valkas novadā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus zemes gabalus Valkas novadā. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabalu kopplatības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošie objekti:

Objekts Nr.1	Alieši, Valkas pag., Valkas novads	
Pārdošanas laiks	05.2024.	
Pārdošanas cena	1000 EUR	
Zemes gabala platība	588 m ²	
Īss objekta raksturojums	Regulāras formas augļu dārza teritorija, vietām krūmāji un apstādījumi. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Atrodas mazdārziņu teritorijā Celtnieks. Ierobežots ar citiem īpašumiem un piebraucamo ceļu no A puses.	
Objekts Nr.2	Alieši, Valkas pag., Valkas novads	
Pārdošanas laiks	09.2022.	
Pārdošanas cena	1 300 EUR	
Zemes gabala platība	639 m ²	
Īss objekta raksturojums	Regulāras formas augļu dārza teritorija, vietām krūmāji un apstādījumi. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Atrodas mazdārziņu teritorijā Celtnieks. Ierobežots ar citiem īpašumiem un piebraucamo ceļu no ZA un ZR puses.	
Objekts Nr.3	Alieši, Valkas pag., Valkas novads	
Pārdošanas laiks	05.2024.	
Pārdošanas cena	3 000 EUR	
Zemes gabala platība	981 m ²	
Īss objekta raksturojums	Regulāras formas augļu dārza teritorija, vietām krūmāji un apstādījumi. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Atrodas mazdārziņu teritorijā Celtnieks. Ierobežots ar citiem īpašumiem un piebraucamo ceļu no DA puses.	

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Darījums	05.2024	09.2022	05.2024	
	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas cena, Eur	1 000	1 300	3 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, Eur	1 000	1 300	3 000	
Zemes gabala platība, m ²	588	639	981	720
Zemes gabala kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, Eur/m ²	1,7	2,0	3,1	2,2
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	1 000	1 300	3 000	1 584
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>				
Novietojums pilsētā/rajonā.	0%	0%	0%	
Novietojums novadā	0%	0%	0%	
Ainaviskums, ūdenskrātuves vai parka tuvums	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	0%	0%	-3%	
Piebraukšanas ērtums	0%	0%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
Apkārtojās apbūves kvalitāte	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Citi (īpaši labi vai slikti) faktori	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	-3%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, Eur	1,7	2,0	3,0	2,2
<i>Veicot aprēķinus, izmantojot tirgus pieeju, vērtētāji ieguva rezultātu, noapaļojot, EUR</i>				1 600

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izanalizējot vērtēšanas objekta pārdošanas un/vai ieķīlāšanas iespējas, vērtētāji secināja, ka nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta pārdošanai vai ieķīlāšanai

15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "LVKV". SIA "LVKV" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025.gada 24.janvārī. SIA „LVKV” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi;
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības;
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **“Celtnieks 214”, Valkas pagasts, Valkas novads**, 2025. gada 21.februārī aprēķinātā patiesā vērtība ir **EUR 1 600 (viens tūkstošis seši simti eiro)**, ar realizācijas termiņu 12 (divpadsmit) mēneši.

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13)

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

17. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satur (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

VIDZEMES RAJONA TIESA**Valkas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000918014****Kadastra numurs: 9401 008 0371****Nosaukums: Celtnieks 214****Adrese: "Celtnieks 214", Valka, Valkas nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 94010080371). Žurn. Nr. 300007800056, lēmums 24.10.2024, tiesnese Sandra Vītola		720 m²
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Valkas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114839.	1	
1.2.	Pamats: Valkas novada pašvaldības domes 2024.gada 10.oktobra uzziņa Nr.4.17/24/14. Žurn. Nr. 300007800056, lēmums 24.10.2024, tiesnese Sandra Vītola		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
Nav ierakstu			

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9401 008 0371
Adrese: "Celtnieks 214", Valka, Valkas novads

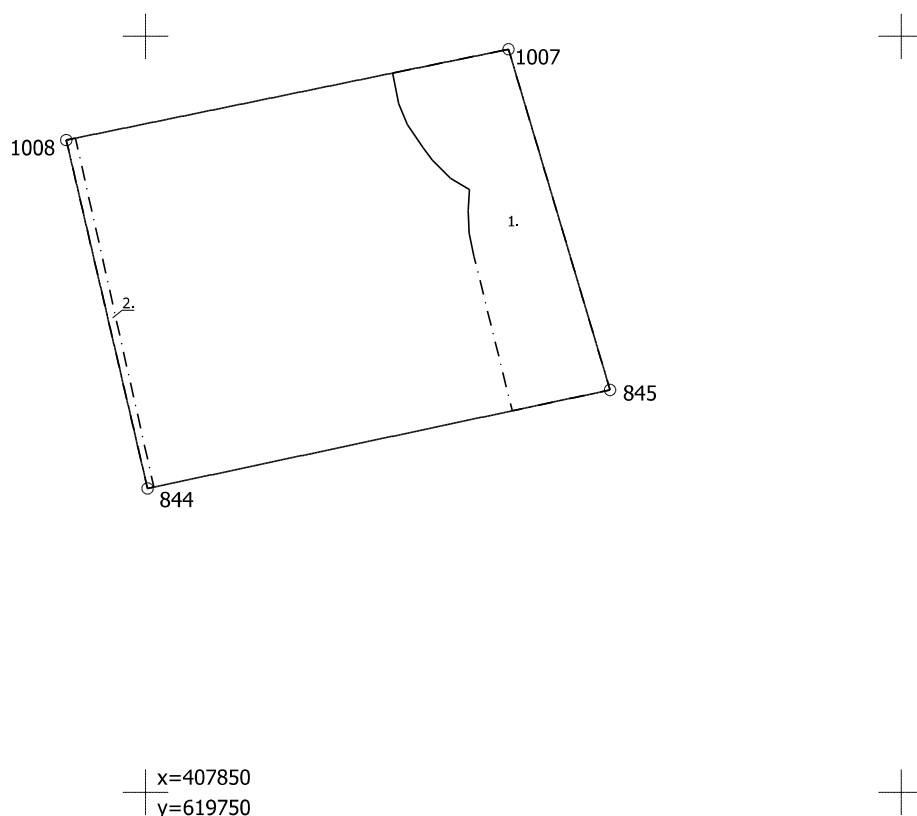
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0,0155 ha
2.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0,0012 ha
3.	7313030600 - biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 0,0720 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023.gada 6.jūlijā

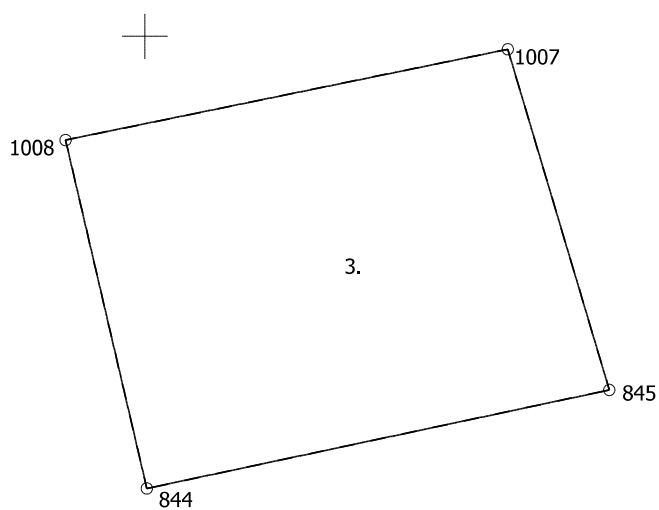
Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0720 ha



Zemes vienības platība: 0.0720 ha

Apgrūtinājumu plāns	9401 008 0371	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 3
Mērnieks Jānis Domburs sertifikāta Nr. AB0103	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



x=407850
y=619750

Zemes vienības platība: 0.0720 ha

Apgrūtinājumu plāns	9401 008 0371	Plāna mērogs 1: 500	3. lapa no 3
Mērnieks Jānis Domburs sertifikāta Nr. AB0103	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

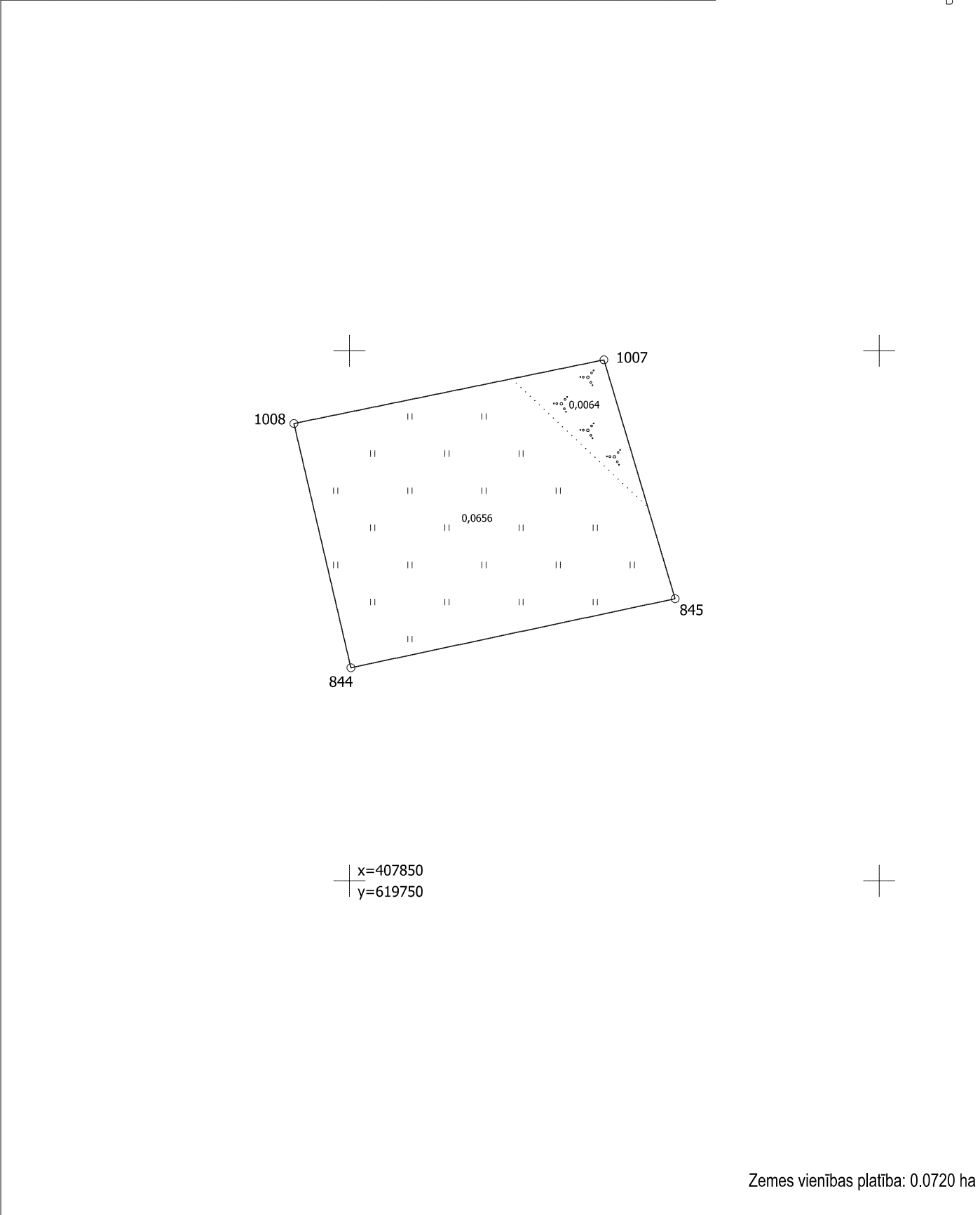
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9401 008 0371
Adrese: "Celtnieks 214", Valka, Valkas novads

Plānā attēlota informācija par situāciju apvidū 2023.gada 6.jūlijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0720 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Gaiības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0720	0.0656	-	-	0.0656	-	-	0.0064	-	-	-	-	-	-	-



Situācijas plāns	9401 008 0371	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Jānis Domburs sertifikāta Nr. AB0103	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9401 008 0371
Adrese: "Celtnieks 214", Valka, Valkas novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Valkas novada pašvaldības Zemes komisijas 2019.gada 18.septembra lēmumu Nr.9, 12.p. "Par rezervēs zemes fondā ieskaitīto zemes vienību piekritību Valkas novada pašvaldībai".

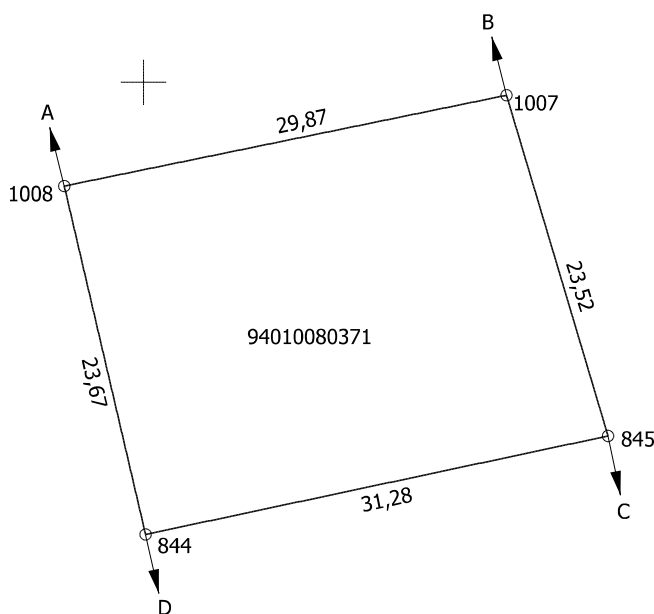
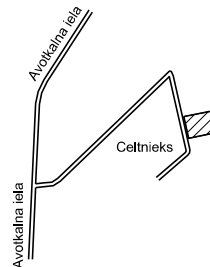
Robežas noteiktas: 2023.gada 6.jūlijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0720 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999776

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=407850
y=619750

Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 9401 008 0372 - "Celtnieks 215";
no B līdz C: 9401 008 0314;
no C līdz D: 9401 008 0370 - "Celtnieks 213";
no D līdz A: 9401 008 0657.

Zemes vienības platība: 0.0720 ha

Zemes robežu plāns

9401 008 0371

Plāna mērogs 1: 500

2. lapa no 2

Mērnieks Jānis Domburs
sertifikāta Nr. AB0103

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
94010080371	Celtnieks 214	0.072 ha	100000918014	-	Valka, Valkas novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
94010080371	1/1	"Celtnieks 214", Valka, Valkas nov., LV-4701

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0720
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	713	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	864	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0720
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0656
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0656
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0064
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000

Pārējās zemes platība:

0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0720	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.0720	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009114839	Valkas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	94010080371	Semināra iela 9, Valka, Valkas nov., LV-4701

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


EN ISO/IEC 17024
53-290



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 12

Jānis Biernis
vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1995. gada 1. maija
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums




Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

Kopija pareiza
Valmierā

Jānis Biernis
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

