

2023.gada 18.aprīlis

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Brandeļos, “Degļi”
Nosaukums: Degļi
tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību

SIA “VTU Valmiera”

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9664 009 0156, kas atrodas **Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Brandeļos, “Degļi”**, ir reģistrēts Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000321716 un sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 9664 009 0156, ar kopējo platību 8617 m², degvielas uzpildes stacijas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 021 un kopējo platību 14.7 m² (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **SIA “VTU Valmiera”** vajadzībām, atsavināšanas izsolei 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.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Ievērojot vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas laika (6 mēneši) ietekme dod tirgus vērtības samazinājumu par 20 %.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Brandeļos, “Degļi”**, 2023.gada 14.aprīlī* visvairāk iespējamā:

- tirgus vērtība ir **119 000** (viens simts deviņpadsmit tūkstoši) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12**(divpadsmit) mēneši,
- piespiedu pārdošanas vērtība ir **95 000** (deviņdesmit pieci tūkstoši divi simti) **eiro** ar pārdošanas termiņu **6**(seši) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa 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

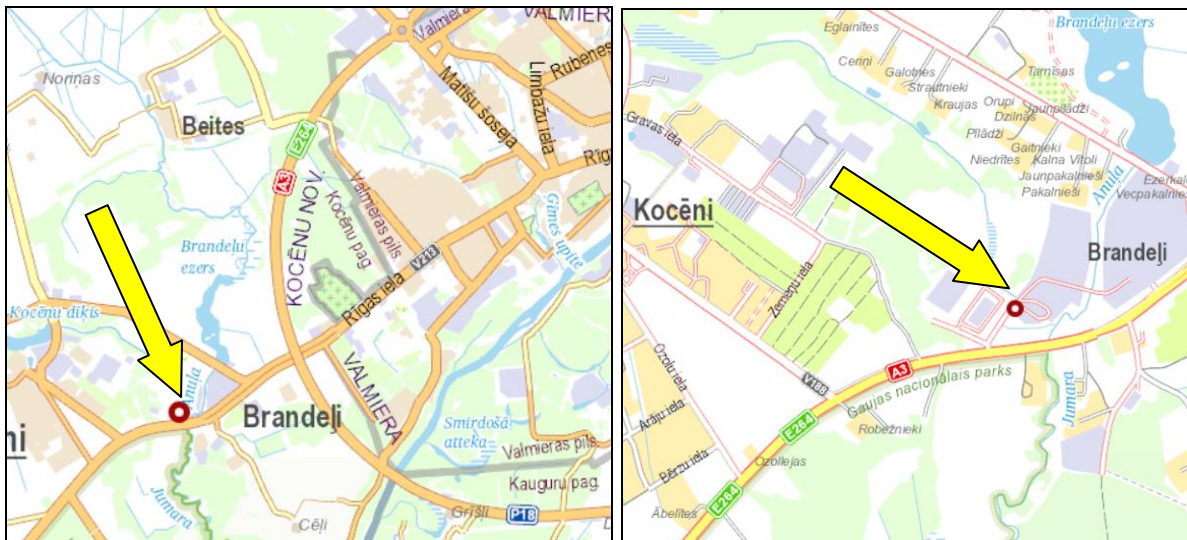
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 vienības apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Degvielas uzpildes stacijas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 021 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
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

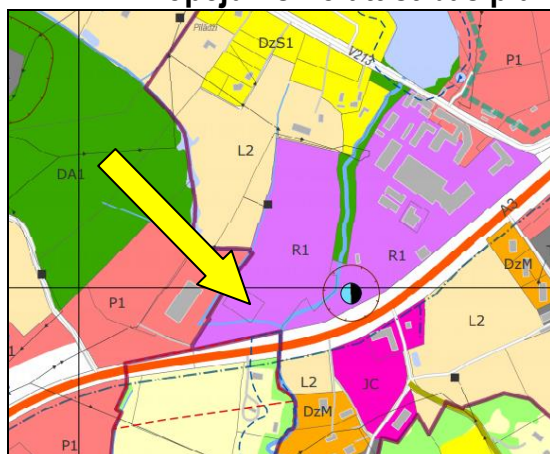
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Brandeļos, "Degļi" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	SIA "VTU Valmiera".
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 14.aprīlis.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	VTU VALMIERA, SIA, nodokļu maksātāja kods 40003004220.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0156 un kopējo platību 8617m ² . Degvielas uzpildes stacijas ēka ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 021 un kopējo platību 14.7 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Degvielas uzpildes stacija ar vairākiem degvielas uzpildes automātiem un zeme tās uzturēšanai.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zeme ražošanas vai noliktavu ēku celtniecībai un uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000321716 datorizdruka. Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000321616 datorizdruka. 2023.gada 3.februāra Valmieras novada pašvaldības zemes ierīcības komisijas lēmuma Nr.3 „Par nekustamo īpašumu „Astes” un „Degļi”, Brandeļi, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā zemes ierīcības projekta apstiprināšanu. Zemes situāciju plāna kopija. Zemes robežu plāna kopija. Zemes apgrūtinājumu plāna kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Informatīvā izdrukā no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētie apgrūtinājumi: – dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0081 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- 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



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- Savrupmāju apbūves teritorijas (DzS1, DzS2)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzM)
- Publiskās apbūves teritorijas (P1, P2)
- Jauktas centra apbūves teritorijas (JC)
- Tehniskās apbūves teritorijas (TA)
- Transporta infrastruktūras teritorijas (TR)
- Rūpnieciskās apbūves teritorijas (R1)
- Lauku apbūves teritorijas (L2)
- Mazdārziņu teritorijas (L3)
- Dabas un apstādījumu teritorijas (DA1)
- Kapsētu teritorijas (DA2)
- Ūdeņu teritorijas (U)

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

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes D daļu gar A3 autoceļu	
	
Skats uz piebraucamo ceļu, zemes R daļu	
	
Skats uz zemes DR daļu	Skats uz zemes ZA daļu
	
Skats uz zemes ZA daļu	



Skats uz asfaltēto teritoriju, degvielas uzpildes iekārtām



Skats uz degvielas uzpildes staciju



Skats uz degvielas uzpildes stacijas telpām

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Brandeļos, Valmieras – Rīgas (A3) autoceļa tuvumā. Līdz Kocēnu pagasta centram ir aptuveni 1.5 km jeb 5 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Kocēnu pagasta centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Valmieras – Rīgas autoceļa, novērtējamā Objekta tuvumā.

	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			
Īpašuma ārējais izskats-		X			
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Kocēnu pagastā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes vienības apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 8617 m² un kadastra apzīmējumu 9664 009 0156.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienībai no Valmieras – Rīgas autoceļa puses, pa asfaltētu servitūta piebraucamo ceļu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu Valmieras – Rīgas autoceļā ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes vienībasm ar autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienībasm plānā ir samērā regulāra trīsstūrveida forma un tas ir ar līdzenu reljefu, D daļā ir nogāze autoceļa virzienā. Mitruma apstākļi ir normāli. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots ražošanas un noliktavu ēku celtniecībai un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības ZR daļā atrodas ēka, Z, ZA daļā ir asfaltēts laukums ar degvielas uzpildes iekārtām, centrālajā daļā ir kopts zālājs, bet D daļā – dabīgs zālājs, koku un krūmu audze. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus īpašuma nav norobežots ar žogu, zemes vienību daļēji šķērso betona sēta.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Degvielas uzpildes stacijas ēkas ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 021 apraksts

Ēka, saskaņā ar VZD Kadastra datiem, celta 1985.gadā. Konteinera tipa ēka, kurā izbūvētas vairākas telpas, tai skaitā arī tualete.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	173.6
Tilpums, m ³	51
Fiziskais stāvoklis (VZD kadastra dati), %	20
Fiziskais stāvoklis dabā, %	40
Kopējā telpu platība, m ²	14.7
1.stāvs, m ²	14.7

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dienesta telpas, m ²	12.1
Palīgtelpas, m ²	2.6

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Metāla konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Metāla lokšņu apšuvums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Metāla konstrukcija	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Vienkāršas, gludās	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Preskartons	Apmierinošs
Sienas	Krāsojums	Apmierinošs
Griesti	Krāsojums	Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces:

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	-	X	Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	X
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana	-	Dabīgā
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 salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

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 īrniekiem, 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 Kocēnu novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas rūpnieciskās apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido ražošanas, transporta uzņēmumu ēkas, noliktavas, un neapbūvētas teritorijas, esošo apbūvi - degvielas uzpildes stacija ar vairākiem degvielas uzpildes automātiem un zeme, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir ražošanas vai noliktavu apbūvei izmantojams zemes vienība.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

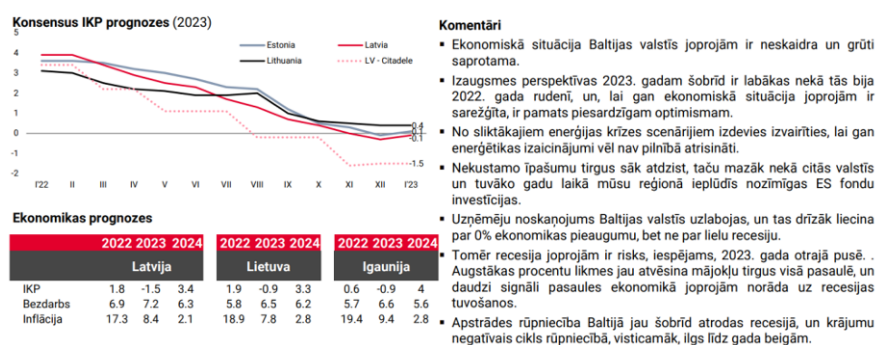
Tuvums karam Ukrainā un tirdzniecības sakaru mazināšana ar Krieviju ir veicinājusi ekonomikas izaugsmes palēnināšanos Baltijā, savukārt augstās enerģijas cenas un augošās pasaules resursu cenas ir veicinājušas inflācijas strauju pieaugumu, kas 2022.gada beigās pārsniedza 20%. Tā rezultātā ekonomikas izaugsme Baltijas valstīs ir samazinājusies straujāk nekā citās ES daļās, un IKP pieaugums 2022. gada otrajā pusē palēninājās līdz gandrīz 0%. Latvijā 2022.gada 4. ceturksnī IKP palika nemainīgs, salīdzinot ar 2021.gada 4.ceturksni, savukārt Lietuvā IKP samazinājās par 0,4%. Tikmēr Igaunijā 2022.gada 3.ceturksnī IKP samazinājās par 2,3%, salīdzinot ar to pašu periodu pirms gada, lai gan tas daļēji ir saistīts ar spēcīgu bāzes efektu, ko radīja vienreizēji investīciju darījumi Igaunijā 2021.gadā.

Pēdējo divu gadu laikā būvniecībā galvenais izaicinājums bija izmaksu pieaugums, savukārt nekustamā īpašuma tirgus šobrīd saskaras ar jaunu izaicinājumu - augstākas procentu likmes ir samazinājušas jaunu hipotekāro kredītu izsniegšanu un aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū palēninās. Lai gan šīs tendences vēl nav tik izteiktas kā citos pasaules mājokļu tirgos, ir skaidrs, ka procentu likmju kāpums būs kavējošs faktors būvniecības sektoram. Globālie mājokļu tirgi jau ir sākuši strauji atdzist, un ASV esošo māju pārdošana un māju celtnieku noskaņojums ir manāmi samazinājusies, savukārt Zviedrijā mājokļu cenas jau ir kritušās par vairāk nekā 15% no to augstākā līmeņa.

Mājokļu tirgi Baltijas valstīs ir bijuši līdzsvarotāki, cenām pārsvarā augot vienā ātrumā ar algām pēdējā desmitgadē. Tomēr atsevišķos nekustamā īpašuma tirgus segmentos kopš COVID-19 pandēmijas sākuma ir bijis ievērojams cenu pieaugums, un tādēļ vietām ir iespējamās cenu korekcijas. Augsts mainīgās procentu likmes hipotēku īpatsvars Baltijas reģionā nozīmē, ka mājokļu īpašnieki, kuriem ir hipotēkas, Euribor pieauguma ietekmi izjutīs vairāk nekā citās valstīs, lai gan parādu līmenis Baltijā ir viens no zemākajiem eiro zonā un ietekme uz māsaimniecībām būs mazāka, nekā no augstajām enerģijas izmaksām. Turklāt Baltijas reģions nākamajos divos gados ieplūdis apjomīgas Eiropas Savienības fondu investīcijas, Latvijas valdībai plānojot 2023.gadā palielināt investīcijas par 700-900 miljoniem. Tas veicinās pieaugumu būvniecības nozarē un Baltijas valstu ekonomikās kopumā laikā, kad investīciju aktivitāte privātajā sektorā ir zemāka.

Baltijas reģions: Prognozes

Ekonomiskā situācija Baltijas valstīs joprojām ir neskaidra



Informācijas avots: <https://www.citadele.lv/lv/actualities-february-2023/>

Pēdējā gada laikā Valmieras novadā zemesgrāmatā ir reģistrēti septiņi darījumi ar rūpnieciskai apbūvei paredzētiem zemes īpašumiem, no kuriem trīs ir notikuši Valmieras pilsētā. Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā laikā apbūvei piemērotu zemes īpašumu pārdevuma cenas būtiski nemainīsies, kaut arī piedāvājumā esošu īpašumu skaits

Valmieras pilsētā un piepilsētā komercapbūvei un ražošanas apbūvei ir aptuveni pieci. Ražošanas apbūvei paredzētas zemes platības 1m² pārdošanas cenas Valmieras pilsētā un piepilsētā ir no 4 EUR/m² līdz 20 EUR/m²

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Valmieras novadā	X		
2. Īpašuma novietojums Kocēnu pagasta 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 apgrūtinājumi (nepiederoša apbūve)		X	
10. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

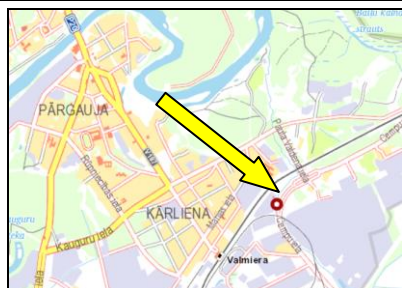
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Valmieras pilsētas rajonā un Valmieras pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti *k* parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

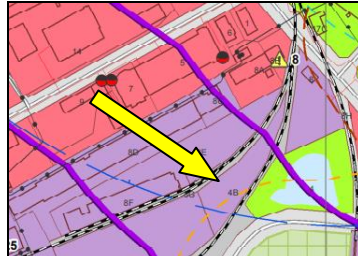
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts zemes vienībai

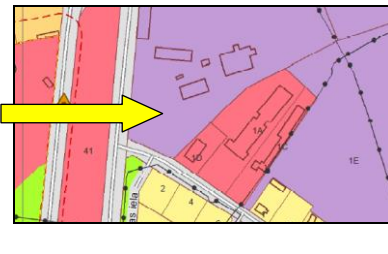
Objekts Nr.1. (Valmiera Z-355;ID1393245). Nekustamā īpašuma Valmierā, Cempu ielā, sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēta, neapbūvēta zeme ar kopējo platību 16226m². Zeme ar samērā regulāru konfigurāciju, robežojas ar dzelzceļu. Īpašums pārdots 2022.gada maijā, pārdošanas cena bija 324 520 EUR, jeb 20 EUR/m².



Objekts Nr.2. (Valmiera Z-356;ID1317240). Nekustamā īpašuma Valmierā, Cempu ielā, sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēta, neapbūvēta zeme ar kopējo platību 5073m². Zeme ar izstieptu, trīsstūrveida konfigurāciju. Īpašums pārdots 2022.gada janvārī, pārdošanas cena bija 55 000 EUR, jeb 11 EUR/m².



Objekts Nr.3. (Valmiera Z-375;ID1429042). Nekustamā īpašuma Valmierā, Cēsu ielā, sastāvs: ražošanas apbūvei paredzēta, neapbūvēta zeme ar kopējo platību 4020 m². Zeme ar samērā regulāru konfigurāciju. Īpašums pārdots 2022.gada augustā, pārdošanas cena bija 45 000 EUR, jeb 11 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	324 520		55 000		45 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada maijs	1,00	2022.gada janvāris	1,00	2022.gada augusts	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	324 520		55 000		45 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	16 226		5 073		4 020	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	20,00		10,84		11,19	
1. Zemes novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes novietojums rajona daļā ...	Labāks	0,70	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Sliktākas	1,02	Līdzīgas	1,00
4. Zemes lielums ...	Lielāks	1,08	Mazāks	0,96	Mazāks	0,95
5. Zemes konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Sliktāka	1,05	Līdzīga	1,00
6. Zemes vienības reljefs ...	Labāks	0,99	Labāks	0,99	Labāks	0,99
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,10
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,05
9. Zemes apgrūtinājumi (būves, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,99	Mazāki	0,99	Mazāki	0,99

10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāka	0,95	Sliktāka	1,03	Sliktāka	1,03
Kopējais korekcijas koeficients, %	-19,00		19,00		11,00	
Zemes nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	16,20		12,90		12,43	
Zemes kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			13,8			
Vērtējamās zemes kopējā platība, m²			8 617			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			119 000			

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 pārliecību:

- faktu 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 apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9664 009 0156, kas atrodas **Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Brandeļos, "Degļi"** un reģistrēts Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000321716, 2023.gada 14.aprīlī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

119 000 (viens simts deviņpadsmit tūkstoši) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12**(divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, 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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis

Nekustamā īpašuma vērtētāja

Valgunda Razminoviča
Latvijas Īpašumu Vērtētāju
Asociācijas sertifikāts Nr.138

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000321716

Kadastra numurs: 96640090156

Nosaukums: Degļi

"Degļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0156. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. Atdalīts no nekustama īpašuma "Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras raj., LV-4220 (Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.483). <i>Žurn. Nr. 300001914378, lēmums 14.02.2007., tiesnese Lolita Marovska</i>			0.26 ha
2.1. Pievienota būve (kadastra apzīmējums 9664 009 0048 021). Atdalīta no nekustama īpašuma "Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras raj., LV-4220 (Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000222806). <i>Žurn. Nr. 300002690235, lēmums 17.06.2009., tiesnese Antra Bušmane</i>			
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kocēnu pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000026051.		1	
1.2. Pamats: 2007. gada 31. janvāra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300001914378, lēmums 14.02.2007., tiesnese Lolita Marovska</i>			
2.1. Īpašnieks: VTU VALMIERA, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003004220.		1	
2.2. Persona: Kocēnu pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000026051. Īpašuma tiesība izbeigusies.		0	
2.3. Pamats: 2007. gada 2. jūlija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300002147057, lēmums 18.07.2007., tiesnese Antra Bušmane</i>			3544.00 LVL
3.1. Pamats būves pievienošanai: 2009. gada 9. februāra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300002690235, lēmums 17.06.2009., tiesnese Antra Bušmane</i>			
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjosla gar valsts galveno autoceļu A3.			0.208 ha
1.2. Pamats: zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 300001914378, lēmums 14.02.2007., tiesnese Lolita Marovska</i>			

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: Zaiga Bērziņa. Pieprasījums izdarīts 04.04.2023. 12:12:29.

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.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000321616

Kadastra numurs: 96640090155

Nosaukums: Astes

"Astes", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0155. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas. Atdalīts no nekustama īpašuma "Brandeļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras raj., LV-4220 (Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.483). Žurn. Nr. 300001914347, lēmums 14.02.2007., tiesnese Lolita Marovska			4.7707 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kocēnu pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000026051.		1	
1.2. Pamats: 2007. gada 31. janvāra nostiprinājuma līgums. Žurn. Nr. 300001914347, lēmums 14.02.2007., tiesnese Lolita Marovska			
2.1. Īpašnieks: VTU VALMIERA, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003004220.		1	
2.2. Persona: Kocēnu pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000026051. Īpašuma tiesība izbeigusies.		0	
2.3. Pamats: 2009. gada 31. marta pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300002667796, lēmums 05.05.2009., tiesnese Lolita Marovska			68126.00 LVL
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu			Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjosla gar valsts galveno autoceļu A3.			1.2726 ha
1.2. Atzīme - ūdensteces aizsargjoslas teritorija lauku apvidos.			1.7863 ha
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektrisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju.			0.1371 ha
1.4. Atzīme - liela diametra kolektora aizsargjosla.			0.2838 ha
1.5. Atzīme - ceļa servitūts.			0.0642 ha
1.6. Atzīme - aizsargjosla ap atklātiem notekūdeņu attīrīšanas filtrācijas laukiem.			0.1025 ha
1.7. Pamats: zemes robežu plāns. Žurn. Nr. 300001914347, lēmums 14.02.2007., tiesnese Lolita Marovska			

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: Zaiga Bērziņa. Pieprasījums izdarīts 18.04.2023. 13:58:54.

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.

NORAKSTS



LATVIJAS REPUBLIKA

VALMIERAS NOVADA PAŠVALDĪBAS ZEMES IERĪCĪBAS KOMISIJA

Nodokļu maksātāja reģistrācijas kods 90000043403, Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201
Tālrunis 64207120, e-pasts: pasts@valmierasnovads.lv, www.valmierasnovads.lv

LĒMUMS

Valmierā

2023.gada 3.februārī

Nr. 43

(protokols Nr.2, 29.§)

**Par nekustamo īpašumu "Astes" un
"Degļi", Brandeļi, Kocēnu pagastā,
Valmieras novadā zemes ierīcības projekta
apstiprināšanu**

Izskatot SIA "VIDZEMES MĒRNIKS", reģistrācijas Nr.44103030828, juridiskā adrese Rīgas iela 45A, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201, zemes ierīkotāja Raita Kozulāna 20.01.2023. iesniegumu (Valmieras novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) saņemts 23.01.2023. un reģistrēts ar Nr.3.26.3/23/28) ar lūgumu apstiprināt izstrādāto zemes ierīcības projektu īpašumiem "Astes" un "Degļi", Brandeļi, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, Pašvaldības Zemes ierīcības komisija konstatē:

1. Pašvaldības Zemes ierīcības komisija, pamatojoties uz zemes īpašnieka SIA "VTU VALMIERA", vienotais reģistrācijas Nr.40003004220, lūguma, 07.10.2022. pieņēma lēmumu Nr.229 (protokols Nr.10, 29.§) "Par zemes ierīcības projekta uzsākšanu nekustamā īpašuma "Astes", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0155 sadalīšanu un zemes robežu pārkārtošanu ar nekustamā īpašuma "Degļi", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0156";
2. Pašvaldībā 23.01.2023. saņemts un reģistrēts ar Nr.3.26.3/23/28 zemes ierīcības projekts īpašuma "Astes", Brandeļi, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, zemes vienības 4,7707 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0155 zemes robežu pārkārtošanai atdalot zemes vienību 0,6016 ha un pievienot pie nekustamā īpašuma "Degļi", Brandeļi, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, zemes vienības 0,26 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0156;
3. Zemes ierīcības projekta izstrādē ir ievērotas Zemes ierīcības likuma un Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumu Nr.505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi" prasības, kā arī 1.punktā minētā 07.10.2022. Valmieras novada pašvaldības Zemes ierīcības komisijas lēmuma Nr.229 (protokols Nr.10, 29.§) prasības;
4. Zemes ierīcības projektu izgatavojis un 29.12.2022. parakstījis sertificēts zemes ierīkotājs Raitis Kozulāns, sertifikāta Nr.AA0021.

Pamatojoties uz Zemes ierīcības likuma 19.pantu, Ministru kabineta 02.08.2016. noteikumiem Nr.505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi", Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumiem Nr.496 "Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība",

Pašvaldības Zemes ierīcības komisija, balsojot: PAR – 10 (Juris Zariņš, Evija Nagle, Baiba Daneviča, Daiga Pētersone, Santa Fromberga, Gunta Liepiņa, Vita Laure, Marta Katana, Inese Kokenberga, Jānis Dainis), PRET - nav, ATTURAS - nav, nolemj:

1. apstiprināt izstrādāto zemes ierīcības projektu nekustamā īpašuma "Astes", Brandeļi, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, īpašuma kadastra Nr.9664 009 0155, zemes vienības 4,7707 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0155 sadalīšanai, atdalot zemes vienību 0,6016 ha platībā un pievienojot (zemes robežu pārkārtošanai) pie nekustamā īpašuma "Degļi",

- Brandeļi, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, ģeod. kadastra Nr. 9664 009 0156, zemes vienības 0,26 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0156;
2. zemes vienību ar plānoto platību 0,8616 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0156 saglabāt ģeod. kadastra Nr. 9664 009 0156, sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi "Degļi", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads un uz tās atrodošai būvei ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0048 021 saglabāt adresi "Degļi", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads. Zemes vienībai noteikt nekustamā ģeod. kadastra lietošanas mērķi – komercdarbības objektu apbūve, mērķa kods 0801;
 3. zemes vienību ar plānoto platību 4,1691 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0155 saglabāt ģeod. kadastra Nr. 9664 009 0155, sastāvā. Zemes vienībai piešķirt adresi "Astes", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads. Zemes vienībai noteikt nekustamā ģeod. kadastra lietošanas mērķi – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, mērķa kods 1001;
 4. zemes vienību platības pēc kadastrālās uzmērīšanas var tikt precizētas;
 5. norādīt, ka Zemes ierīcības projekts īstenojams četru gadu laikā saskaņā ar Zemes ierīcības likuma 22.pantu;
 6. lēmums stājas spēkā 2023.gada 3.februārī.

Šo lēmumu var apstrīdēt Valmieras novada pašvaldības domē (Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201) Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā viena mēneša laikā no lēmuma saņemšanas dienas.

Saskaņā ar Paziņošanas likuma 8. panta otro daļu dokuments, kas paziņots kā vienkāršs pasta sūtījums uzskatāms par paziņotu astotajā dienā no dienas, kad tas iestādē reģistrēts kā nosūtāmais dokuments.

Pielikumā: Zemes ierīcības projekts "Astes" un "Degļi", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads uz 1 lappuses.

Komisijas priekšsēdētājs	(personiskais paraksts)	Juris Zariņš
NORAKSTS PAREIZS		
Valmieras novada Centrālās pārvaldes		
Dokumentu pārvaldības un klientu apkalpošanas		
centra biroja administratore		
Natālija Frunza		
(datums – elektroniskā paraksta laika zīmoga datums)		

03.04.23 13:11

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96640090156	Degļi	33140	100000321716	Kocēnu pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	33140
Kopplatība:	0.8617
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	15499 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	15499 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96640090156	1/1	32011	"Degļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220

Kadastrālā vērtība (EUR):	32011
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	30.03.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.8617
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	13000 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96640090048021	1/1	1129	"Degļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220
96640090156001	1/1	-	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	-
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Nosaukums:	Degvielas uzpildes iekārtas ēka 1
Galvenais lietošanas veids:	0 - Nav noteikts
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	-
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	-

96640090156002	1/1	-	-
Kadastrālā vērtība (EUR):		-	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		-	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		-	

03.04.23 13:11

Ekrānizdruka

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Nosaukums:	Degvielas uzpildes iekārtas ēka
Galvenais lietošanas veids:	0 - Nav noteikts
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

96640090156003 1/1 - -

Kadastrālā vērtība (EUR):	-
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Nosaukums:	Degvielas uzpildes iekārtas ēka
Galvenais lietošanas veids:	0 - Nav noteikts
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

96640090156004 1/1 - -

Kadastrālā vērtība (EUR):	-
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Nosaukums:	Degvielas uzpildes iekārtas ēka
Galvenais lietošanas veids:	0 - Nav noteikts
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

96640090156005 1/1 - -

Kadastrālā vērtība (EUR):	-
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Nosaukums:	Degvielas uzpildes iekārtas ēka
Galvenais lietošanas veids:	0 - Nav noteikts
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.8617
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

03.04.23 13:11

Ekrānizdruka

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.4390
Zemes zem ceļiem platība:	0.0147
Pārējās zemes platība:	0.4080

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccarības objektu apbūve	0801	0.8617	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	14.03.2023	7311020206	dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	0.0000	ha
2	14.03.2023	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0081	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērišanas datums
uzmēris LKS-92TM	Gundega Šmite	13.03.2023
instrumentālā uzmērišana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Jānis Rags	04.12.2006

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96640090048021	1/1	1129	"Degļi", Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov., LV-4220

Kadastrālā vērtība (EUR):	1129
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2499 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	14.7
Nosaukums:	Degvielas uzpildes stacija
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1985
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1985
Kadastrālās uzmērišanas datums:	01.08.2006

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	14.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	14.7
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.):	14.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	14.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

03.04.23 13:11

Ekrānizdruka

Koplietošanas paligtelpu 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:	0
Nolietojums (%):	20
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96640090048021001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1129
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2499 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Dispetčeru telpas
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	01.08.2006
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	Dienesta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.43	-	-	6.1	-
2	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.43	-	-	1.5	-
3	Dienesta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.43	-	-	6.0	-
4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.43	-	-	1.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bide		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	51.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	173.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Metāli	-	1985	1985	20
Ārsienas un karkasi	Metāli	-	1985	1985	20

03.04.23 13:11

Ekrānizdruka

Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1985	1985	20
Jumts (segums)	Metāli	-	1985	1985	20

Reģistrētie labiekārtojumi		
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Zemesgrāmata		
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kocēnu pagasta zemesgrāmata	17.06.2009	-
Kocēnu pagasta zemesgrāmata	18.07.2007	-
Kocēnu pagasta zemesgrāmata	14.02.2007	-

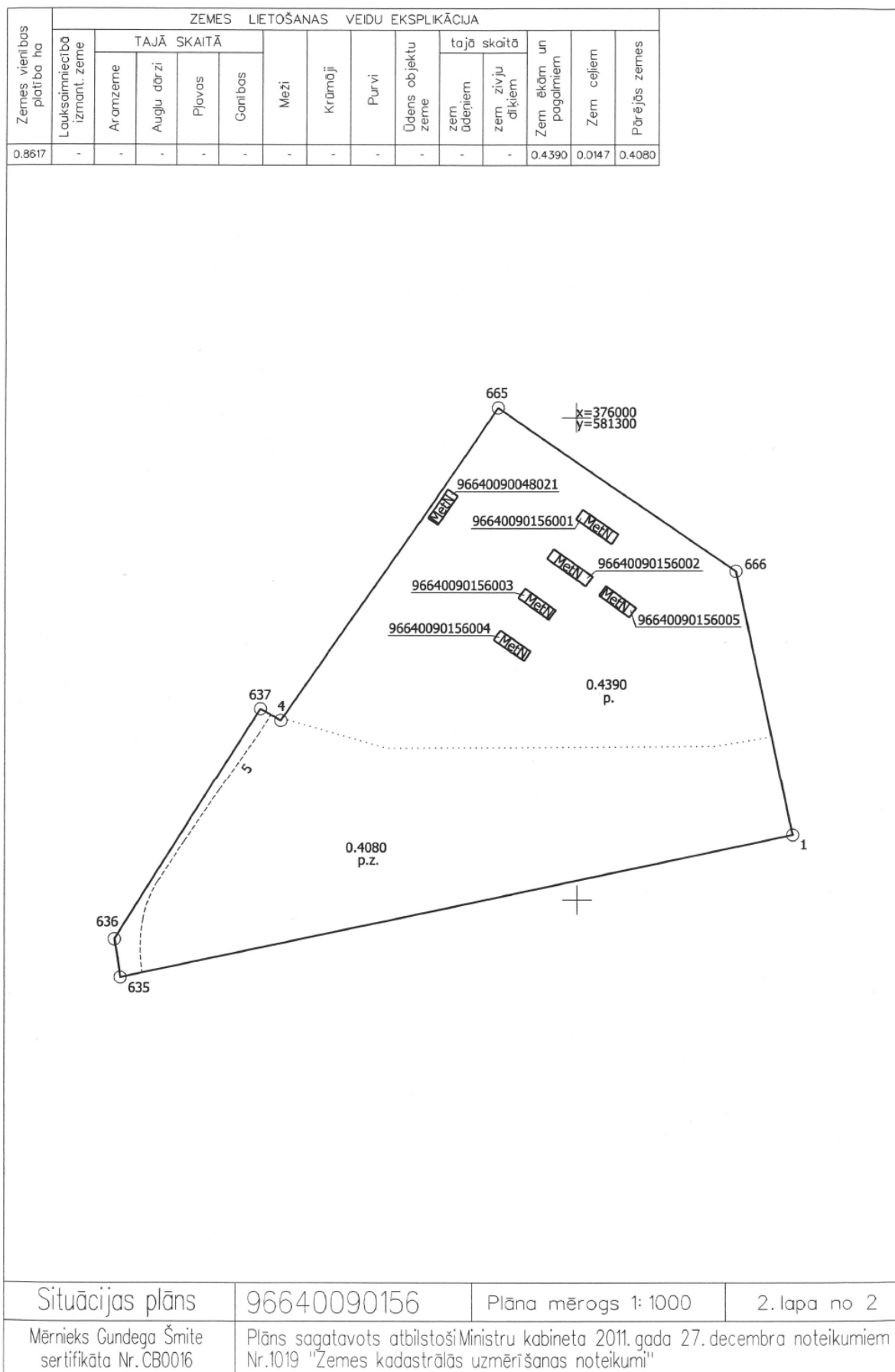
Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96640090156
Adrese: "Degļi", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 13.martā
Plāna mērogs 1:1000
Zemes vienības platība: 0.8617 ha



LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96640090156
Adrese: "Degļi", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads

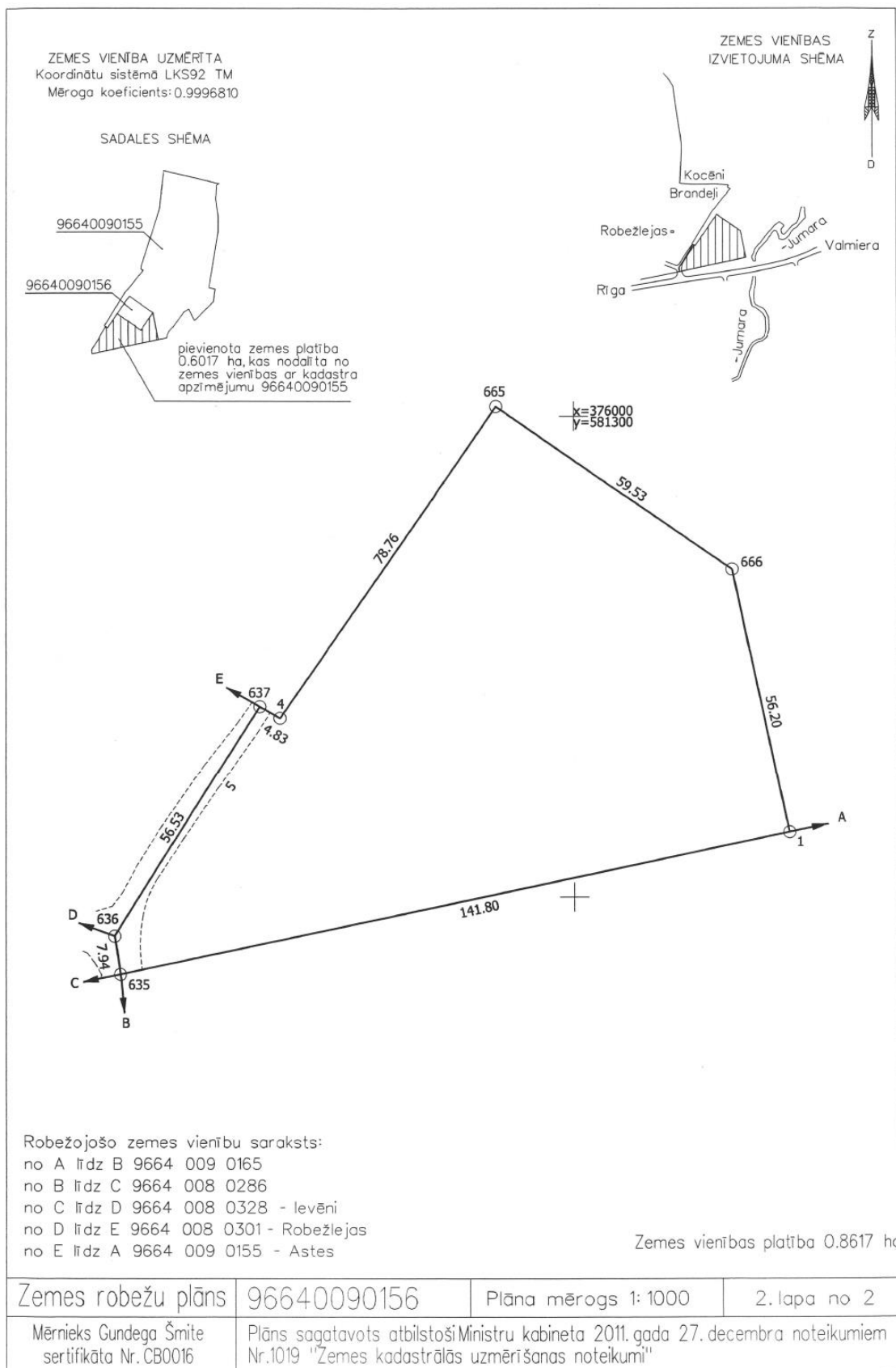
Plāns izgatavots, pamatojoties uz norakstu no Valmieras novada pašvaldības Zemes ierīcības komisijas 2023.gada 3.februāra Lēmuma Nr.43 (protokols Nr.2, 29.&) "Par nekustamo īpašumu "Astes" un "Degļi", Brandeļi, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, zemes ierīcības projekta apstiprināšanu".

Zemes vienībā pievienota zemes platība 0.6017 ha, kas nodalīta no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9664 009 0155.

Robežas noteiktas: 2023.gada 13.martā

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.8617 ha



LATVIJAS REPUBLIKA

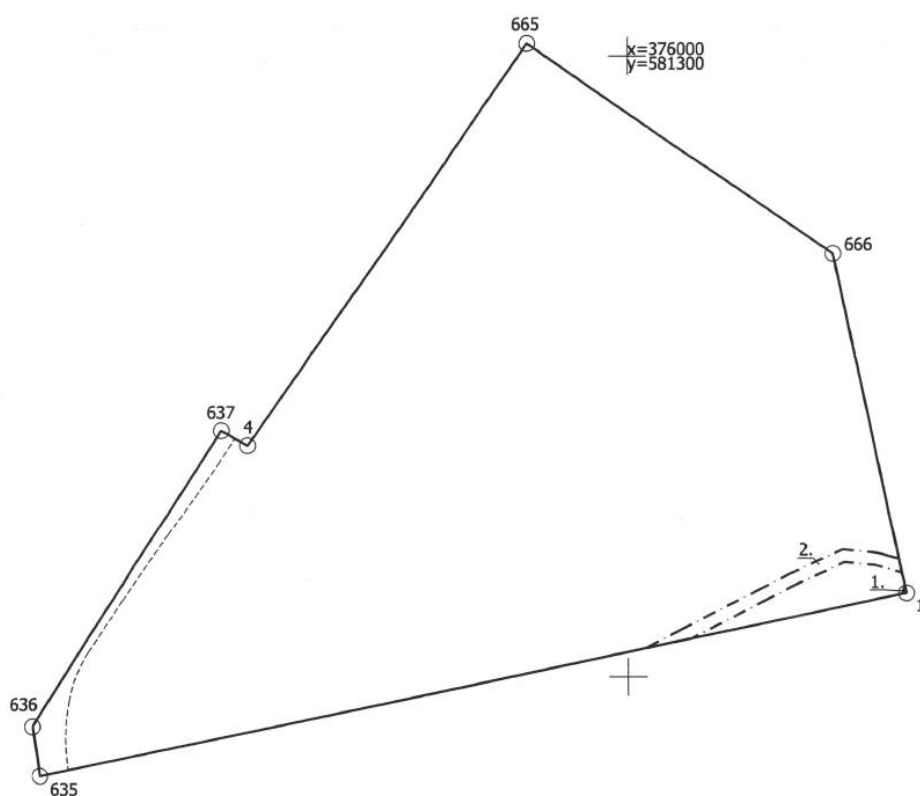
APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 96640090156
Adrese: "Degļi", Brandeļi, Kocēnu pagasts, Valmieras novads

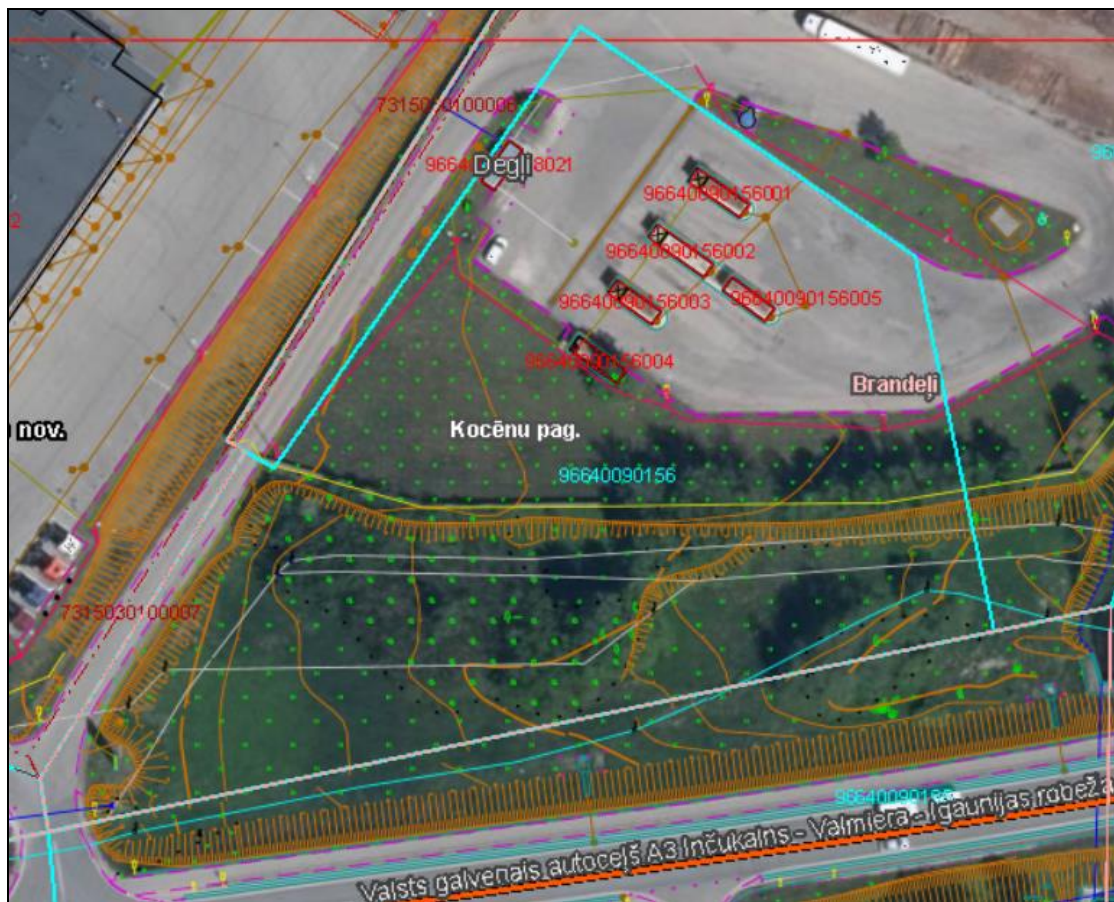
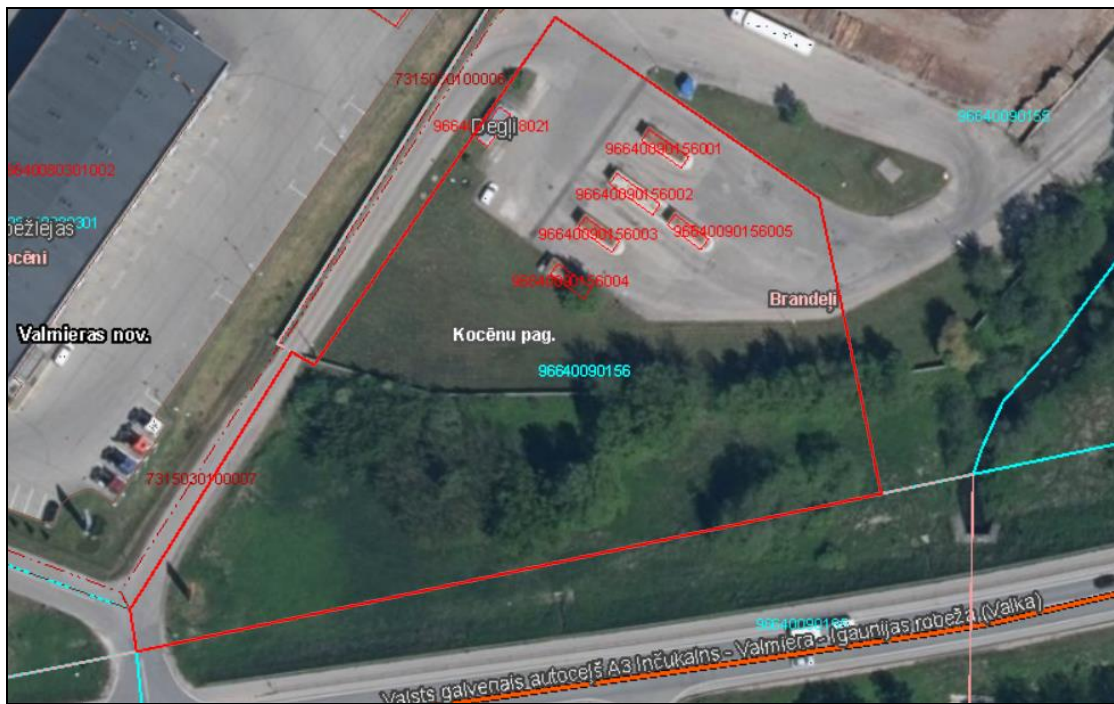
Apgrūtinājumu saraksts:

1. 7311020206 - dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos - 0,0000 ha
2. 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0,0081 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023.gada 14.martā
Plāna mērogs 1:1000
Zemes vienības platība: 0.8617 ha



Apgrūtinājumu plāns	96640090156	Plāna mērogs 1:1000	2.lapa no 2
Mērnies Gundega Šmite sertifikāta Nr. CB0016	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



		LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA
LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS		
Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā		
Nr. <u>11</u>		
Izsniegts		
<i>SIA «Interbaltija»</i>		
firma		
Reģistrācijas Nr.	<u>40003518352</u>	
Darbība sertificēta no		
	<u>2008. gada 4. septembra</u>	
	datums	
Sertifikāts izsniegts		
	<u>2018. gada 17. septembrī</u>	
	datums	
Sertifikāts derīgs līdz		
	<u>2023. gada 17. septembrim</u>	
	datums	
		
A. Kandeļa		V. Žuromskis
LĪVA Kompetenču uzraudzības biroja vadītāja		LĪVA valdes priekšsēdētājs
Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem "Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".		

LATPAK - 53 - 290



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. **138**

Valgunda Razminoviča

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 12. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 13. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2024. gada 12. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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