

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Severi”,
Dakstos, Ēveles pagastā, Valmieras novadā,
novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2024.gada 01.marts



2024.gada 01.martā
Reģ. Nr. Z-24/96

Valmieras novada pašvaldībai

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Severi” , Dakstos, Ēveles pagastā, Valmieras novadā
tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Pamatojoties uz 19.02.2024. noslēgto uzņēmuma līgumu Nr.06.618/7.4.1/22/117-80, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības „Severi”, Dakstos, Ēveles pagastā, Valmieras novadā, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Ēveles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.206 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 94540020102, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 94540020102) 3044 m² platībā.**

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

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

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

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību, pārdošanai izolē.

**Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 01.martā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 300
(viens tūkstoti trīs simti euro).**

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

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

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

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

Cienā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	5
FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	6
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	13
SECINĀJUMI	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – Ēveles pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 206 noraksts;
2. pielikums – Zemes robežu plāns;
- 3.pielikums – Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums – Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā;
- 5.pielikums – Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums – Komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības „Severi”, Dakstos, Ēveles pagastā, Valmieras novadā, *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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

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

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Severi”, Daksti, Ēveles pagasts, Valmieras novads
Nosaukums	Severi
Kadastra numurs	94540020102
Zemes vienības kadastra apzīmējums	94540020102
Īpašumtiesības	Uz 2022.gada 1.augusta nostiprinājuma līguma, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000043403.
Aprūtinājumi	Ēveles pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2026 III daļas 1. iedaļā aprūtinājumi nav reģistrēti. Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem uzrādīti sekojoši aprūtinājumi: Nr.1. Aizsargjoslas teritorija gar autoceļu (tips 120303) – 0.1522 ha. Nr.2. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijā (tips 020501) – 0.0835 ha. Noteiktie aprūtinājumi būtiski nepasliktina īpašuma izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana pārdošanai izsolē.
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 25.februāris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Visas zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2024.	791 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0.3044, t.sk., 0.3044 ha – zeme zem ēkām un pagalmiem.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija – tuva taisnstūra formai, reljefs – nosacīti līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs.
Komunikācijas	Zemes vienību 0,4 kV šķērso elektrisko tīklu gaisvadu līnija. Citas inženierkomunikācijas nav pieejamas.
Labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Pamatojoties uz Burtnieku novada teritorijas plānojumu 2012. – 2024. gadam Ēveles pagasta, Ēveles un Dakstu ciemu plānoto (atļauto) teritorijas izmantošanu ar aizsargjoslām, zemes vienība atrodas savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā (DzS).

Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienības teritorija nav sakopta. Tās apaugumu veido nekopts dabīgs zālājs un atsevišķi augoši veci koki.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota.
Labākais izmantošanas veids	Individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Valmieras novada ZA daļā, apmēram 36 km attālumā no novada centra – valstspilsētas Valmiera. Tas atrodas Ēveles pagasta ZA daļā, apmēram 9,5 km attālumā no pagasta centra – vidējciema Ēvele. OBJEKTS atrodas valsts vietējā autoceļa V112 Puikule – Rencēni – Vēveri tiešā tuvumā. Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamās kā labas. Sociālā infrastruktūra ir vāji attīstīta. Apkārtējo apbūvi veido individuālās dzīvojamās mājas un lauku viensētas.
Piezīmes	-

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir individuālo dzīvojamo māju apbūves zeme.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte reģionos pēdējo divu gadu laikā ir saglabājusies vidēji aktīva, taču par spīti dramatiskajiem notikumiem pasaulē, tas saglabājas dinamisks un stabils. Atsevišķos tirgus segmentos tika novērotās krāsās izmaiņas, kas tika saistītās ar “Covid 19” pandēmiju, augstajām energoresursu cenām, inflāciju un Krievijas uzsākto karadarbību Ukrainā. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu ir būtiska atsevišķos segmentos un reģionos.

Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Pieprasījums pēc apbūvei piemērotiem zemes gabaliem vērtēšanas brīdī ir zems. Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums).

Valmieras novadā pēdējā gada laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim, pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, ir notikuši 112 darījumi ar individuālās apbūves zemi, kas atrodas savrupmāju vai lauksaimniecības zemes teritorijā. 89 darījumi notikuši ar neapbūvētu zemi. Darījumi, pārsvarā, notikuši valstspilsētā Valmiera un citās Valmieras novada novada pilsētās (Rūjiena, Mazsalaca, Seda). Lauku teritorijās darījumu skaits ar individuālās apbūves zemi, kas atrodas savrupmāju apbūves teritorijā ir neliels. Vairāk darījumi notikuši ar zemes vienībām, kas atrodas vasarnīcu un mazdārziņu apbūves teritorijā vai lauku zemju teritorijās. Veicot brīvā tirgus analīzi, vērtētājs konstatēja, ka līdzvērtīgu neapbūvētu zemes vienību 1 m² cena ir no 0,30 EUR/m² līdz 0,80 EUR/m².

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Pašlaik „Covid-19” ierobežojumi un tā ietekme samazinās, līdz ar ko ir sagaidāms nekustamo īpašumu cenu līdzsvars.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, platību, konfigurāciju, izmantošanas iespējas, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā NĪ tirgū vērtējamas kā apmierinošas.

FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

- OBJEKTS atrodas Valmieras novada ZA daļā, 36 km attālumā no valsts pilsētas – Valmieras, Ēveles pagasta apdzīvotā vietā Daksti ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- labas piekļūšanas iespējas pie OBJEKTA;
- OBJEKTA reljefs – nosacīti līdzens, vidējs gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija – tuva taisnstūra formai;
- OBJEKTĀ nav pieejamas inženierkomunikācijas, izņemot elektroapgādi;
- nav informācijas par zemes nomas līgumu (tiek pieņemts, ka tas nav noslēgts);
- īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts;
- OBJEKTA teritorija nav sakopta, netiek ekonomiski pamatoti izmantota.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ar OBJEKTU īpašumu nav izdarīts galvojums;
- OBJEKTS nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- OBJEKTS nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- OBJEKTS nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- OBJEKTAĀ nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

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

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

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

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa,

kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju.

Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atņemtas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

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

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu.

Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

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

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

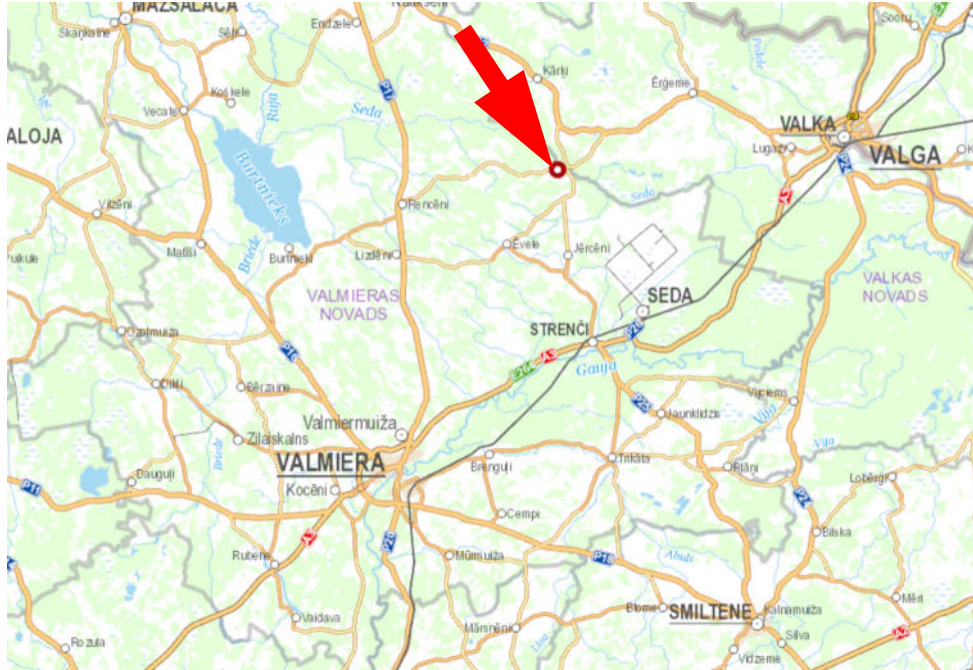
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

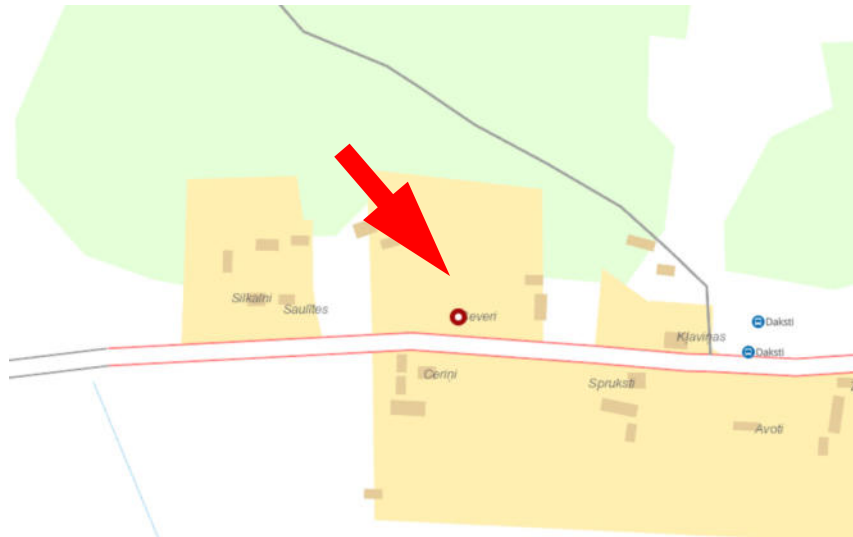
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Ēveles pagastā un Valmieras novadā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS

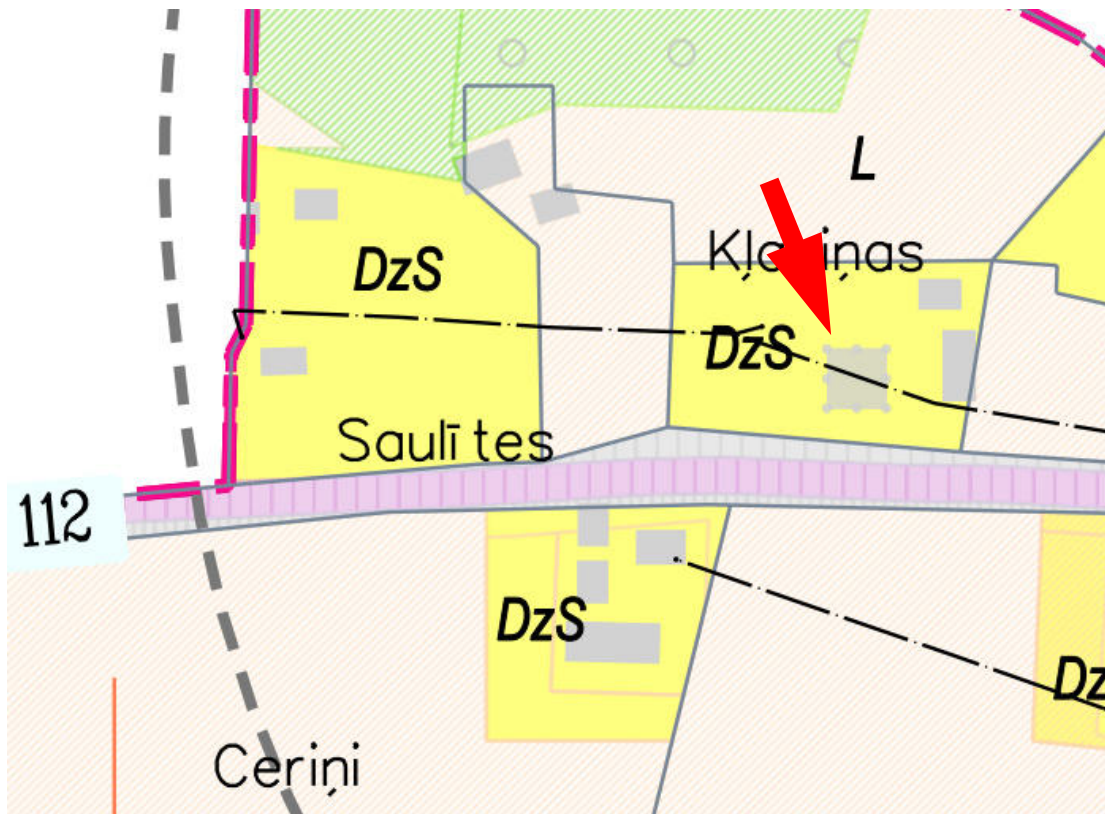


Avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps.https://balticmaps.eu/lv/c__56.951932-24.112745-11/bl__cl







Avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps.https://balticmaps.eu/lv/c__56.951932-24.112745-11/bl__cl

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: Burtnieku novada teritorijas plānojums 2012.-2024.gadam
Ēveles pagasta, Ēveles un Dakstu ciemu plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana ar aizsargjoslām

9.	Lauku zemju teritorijas Meliorētas lauksaimniecības teritorijas	1 ha	L	 	lauksaimnieciska izmantošana - dārzeņkopība, augļkopība, puķkopība, sēņkopība, kokaudzēšana, zemstiklu kultūru audzēšana u.c. lopkopības ferma, vistu (un citu putniņu) ferma, sītu ferma, zvēru(arītauklādas), eksotisko dzīvnieku u.c. fermas; mājdzīvnieku sodzēšana; vienāta/zemnieku sēta) bitkopība un bitkopības produkcijas pārstrāde saimniecības ēkas un palīgēkas; noliktava - kārta; kārta; ēknie; nojume; pirts; pagrabs, darbnīca - amatnieka, galdaizstrādātāja, tehnikas remontam un apkopei, u.c. pakalpojumiem lauksaimniecības produkcijas pārstrādes uzņēmuma vai objekta sakņu un angļu dārzeņi; mēsa dzīvnieku uzturēšana speciālām vajadzībām, medicībai, zvēru dārzeņi; zirgkopība un zirgu sports ar tam nepieciešamām manžām un sporta laukumiem meļsaimnieciska izmantošana (meļs izaudzēšana) lauku tūrisms un rekreācija, un ar to saistītas ēkas un būves, viesu māja, pansija - naktsmitnes ar vairāk kā50 tūristiem vai apmeklētājiem sēņu audzēšana; dīķsaimniecība, zivsaimniecība;
10.	Mežu teritorijas	2 ha	M		meļsaimnieciska izmantošana; ar meļsaimniecisko darbību, meļs saimniecību un meļs tūrisma saistītas ēkas un būves; savvaļas dzīvnieku audzēšanas dārzeņi; dabas tūrisma nepieciešamās būves, t.sk. skatu torņi, laipas u.c. objekti; būves teritorijas labiekārtojuma nodrošināšanai, t.sk. ceļi, skatu un novērošanas torņi, meliorācijas sistēmas u.c. objekti; dārzeņu izstrādes iegūšana, veicot zemes transformāciju; vēja elektrostacija; esošo ēku un būvju renovācija vai rekonstrukcija. meļsparks; lauksaimnieciska izmantošana; jaunaudzes, krūmāji; dīķi, vispārējās ūdenaobjekti; parki, apstādījumi atkārtoti autostāvētavai vai apstāvētavai meļsbez kapitālām būvēm atkārtoti sporta vai apstāvētavas objekti
11.	Ūdensobjektu teritorijas	0.1 ha	U		ūdens uzkrāšana un novadīšana; zivsaimniecība, zvejniecība un makšķerēšana; ūdenstransports; laivu piestātnes, laivu mājas un pontoni, ciktāl to stājāj LR normatīvie akti un AL, plūdmāle, peldvietas; būves teritorijas labiekārtojuma nodrošināšanai; enerģētika; dārzeņu izstrādes (sapropeļa, saldēšanas kalķi) ieguve VAS LVM valdījumā/īpašumā/objektā teritorijās rekreācija un apstāvētavas, sporta nodarbes,

Avots: Burtnieku novada teritorijas plānojums 2012.-2024.gadam
Ēveles pagasta, Ēveles un Dakstu ciemu plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana ar aizsargjoslām

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Zemes vienība
(<https://www.kadastrs.lv/#result>)



2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība



5.attēls. Zemes vienība



6.attēls. Piebraucamais ceļš un apkārtējā apbūve

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

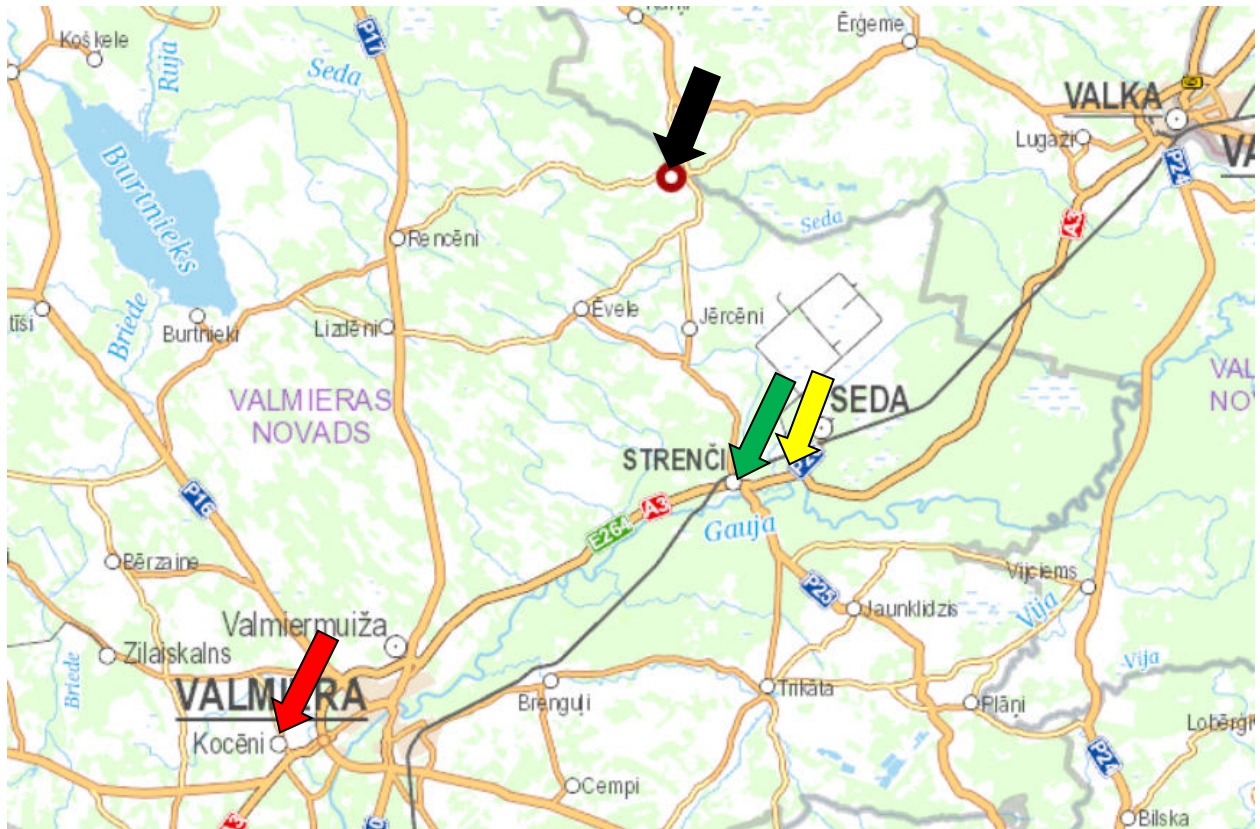
Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)





Salīdzināmo objektu apraksts

<p>Objekts Nr.1: Īpašums „Sarga māja”,Kocēnos, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā</p>  <p>avots: https://www.kadastrs.lv/#result</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Valmieras novada rietumu daļā, apmēram 7 km attālumā no pagasta centra – valstspilsētas Valmiera. Tā atrodas Kocēnu pagasta centrā – lielciemā Kocēni. Zemes vienības platība – 3 257 m². Zemes vienību šķērso elektrolīnija, pieslēguma citām inženierkomunikācijām nav. Zemes vienības konfigurācija– tuva trapeces formai, reljefs–līdzens, gruntsūdeņu līmenis–vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes vienība atrodas valsts vietējā autoceļa V188 Dūkēni – Kocēni – Klēne tiešā tuvumā. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Informācija par nomas līgumiem nav zināma. Apgrūtinājumi – aizsargjoslas teritorija gar autoceļu, aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju, ceļa servitūta teritorija. Zemes vienības teritoriju apaugumu veido dabīgs zālājs un krūmāji.</p> <p>Pārdevuma datums: 2023.gada maijs, cena: 1 000 EUR</p>
<p>Objekts Nr.2: Īpašums Gaidu ielā 2, Strenčos, Valmieras novadā</p>  <p>avots: https://www.kadastrs.lv/#result</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Valmieras novada ZA daļā, apmēram 19 km attālumā no novada centra – valstspilsētas Valmiera. Tas atrodas novada pilsētas Strenči nomalē, apmēram 0,5 km attālumā no pilsētas centra. Zemes vienības platība – 1275 m². Pieslēguma pilsētas inženierkomunikācijām nav. Zemes vienības konfigurācija–taisnstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes vienība atrodas Gaidu ielas tiešā tuvumā. Zemes lietošanas mērķis – neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorija. Apgrūtinājumi – biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija. Zemes vienības teritorijas apaugumu veido dabīgs zālājs. Informācija par nomas līgumiem nav zināma.</p> <p>Pārdevuma datums: 2023.gada janvāris, cena:1 000 EUR</p>
<p>Objekts Nr.3: Īpašums Plāņu pagastā, Valmieras novadā</p>  <p>avots: https://www.kadastrs.lv/#result</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Valmieras novada ZA daļā, 22 km attālumā no novada centra – valstspilsētas Valmiera. Tas atrodas Plāņu pagasta ZR daļā – 19 km attālumā no pagasta centra–vidējciema Plāņi. Zemes vienības platība – 1 809 m². Nav pieejamas inženierkomunikācija. Zemes vienības konfigurācija – kvadrāta forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā Zemes vienība atrodas 200 m attālumā no pašvaldības ceļa. Pie tās var piebraukt pa koplietošanas ceļu. Zemes lietošanas mērķis – individuālo dzīvojamo māju apbūve. Apgrūtinājums - ceļa servitūta teritorija. Zemes vienības teritorijas apaugumu veido dabīgs zālājs. Informācija par nomas līgumiem nav zināma.</p> <p>Pārdevuma datums: 2022.gada jūlijs, cena: 700 EUR</p>
<p>Objekts Nr.4: Īpašums Rīgas ielā 31A, Strenčos, Valmieras novadā</p>  <p>avots: https://www.kadastrs.lv/#result</p>	<p>Neapbūvēta zemes vienība atrodas Valmieras novada ZA daļā, apmēram 19 km attālumā no novada centra – valstspilsētas Valmiera. Tas atrodas novada pilsētas Strenči nomalē, apmēram 0,7 km attālumā no pilsētas centra. Zemes vienības platība – 2371 m². Pieslēguma pilsētas inženierkomunikācijām nav. Zemes vienības konfigurācija–neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – vidējs/zems. Piebraukšanas iespēja vērtējamas kā labas. Zemes vienība atrodas valsts galvenā autoceļa A3 Inčukalns – Valmiera – Igaunijas robeža (Valka) tiešā tuvumā. Zemes lietošanas mērķis–individuālo dzīvojamo māju apbūve. Apgrūtinājums –aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju. Zemes vienības teritorijas apaugumu veido dabīgs zālājs. Informācija par nomas līgumiem nav zināma.</p> <p>Pārdevuma datums: 2022.gada maijs, cena: 1 000 EUR</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2023). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c__56.951932-24.112745-11/bl__cl

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

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m^2 tirgus vērtība ir $0,44 \text{ EUR}$. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības „Severi”, Dakstos, Ēveles pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtības aprēķins:

$$3044 \text{ m}^2 \times 0,44 \text{ EUR/m}^2 = 1339,36 \text{ EUR}, \sim \mathbf{1\ 300 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

3044 m^2 – zemes vienības kopējā platība,
 $0,44 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība;

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

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie objekti			
	„Severi”, Dakstos, Ēveles pagastā, Valmieras novadā	„Sarga māja”, Kocēnos, Kocēnu pagastā, Valmieras novadā	Gaidu ielā 2, Strenčos, Valmieras novadā	Plāņu pagastā, Valmieras novadā	Rīgas ielā 31A, Strenčos, Valmieras novadā
Darījuma datums	2024-03	2023-05	2023-01	2022-07	2022-05
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes vienības platība, m ²	3 044	2645	1275	1809	2371
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1000	1000	700	1000
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		0,38	0,78	0,39	0,42
Zemes vienības sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Zemes vienības konfigurācija	tuva taisnstūra formai	tuva trapeces forma	kvadrāta forma	kvadrāta forma	taisnstūra forma
Zemes vienības pieejamības iespējas	labas	labas	labas	apmierinošas	labas
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena, EUR		0,38	0,78	0,39	0,42
Komunikācijas					
* ūdensapgāde (centralizētā)	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija (centralizētā)	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde (centralizētā)	ir	ir	nav	nav	ir
* gāzes apgāde (centralizētā)	nav	nav	nav	nav	nav
Piebraukšanas iespējas	labas	labas	labas	apmierinošas	labas
Pielaujamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu					
* rūpnieciskā apbūve	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	x	x	x	x	x
* komercapbūve/darījumu apbūve	-	-	-	-	-
*cits (LIZ)	-	-	-	-	-
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	individuālo dzīvojamo māju apbūve	individuālo dzīvojamo māju apbūve	neapgūta individuālo dzīvojamo māju apbūves	individuālo dzīvojamo māju apbūve	individuālo dzīvojamo māju apbūve
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni novadā		-15	-10	-7	-10
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		-3	-5	0	-5
Korekcija uz īpašuma apjoma/platības ietekmi uz cenu		-1	-5	-3	-2
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		0	0	0	3
Korekcija uz objekta sastāvu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz sakoptību		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību (elektroinīnija, citu inženierkomunikāciju)		0	7	7	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	3	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem (cela servitūts)		5	0	5	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Korekcija uz nomas līgumiem		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-14	-13	5	-14
Korekcijas koeficients		0,86	0,87	1,05	0,86
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	0,44	0,33	0,68	0,41	0,36
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	1339,36				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	1300				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības „Severi”, Dakstos, Ēveles pagastā, Valmieras novadā, novērtējumu 2024.gada 01.martā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 300
(viens tūkstoti trīs simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

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

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

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

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtējais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Ēveles pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 206

Kadastra numurs: 94540020102

Nosaukums: Severi

"Severi", Daksti, Ēveles pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 9454- 002- 0102. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem Nr.001). <i>Žurn. Nr. 1992, lēmums 29.09.2000., tiesnese Sandra Dreija</i>		3044 m ²
2.1. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc būves nojaukšanas:		
2.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 94540020102). <i>Žurn. Nr. 300006502111, lēmums 22.01.2024., tiesnese Antra Bušmane</i>		3044 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: ĒVELES PAGASTA PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000068958.	1	
2.1. Pamats: 2000. gada 5. septembra uzziņa par nekustamo īpašumu nr.153, 1992. gada 31. jūlija Ēveles pagasta pašvaldības lēmums. <i>Žurn. Nr. 1992, lēmums 29.09.2000., tiesnese Sandra Dreija</i>		
3.1. Persona: Ēveles pagasta pašvaldība, reģistrācijas kods 90000068958. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
3.3. Pamats: 2022.gada 1.augusta nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005660615, lēmums 09.08.2022., tiesnese Baiba Lielpētere</i>		
4.1. Pamats I.daļas 1.iedaļas ierakstam 2.1: Burtnieku novada būvvaldes 2018.gada 17.augusta izziņa par būves neesību Nr.BIS-BV-23.1-2018-724. <i>Žurn. Nr. 300006502111, lēmums 22.01.2024., tiesnese Antra Bušmane</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - autoceļa Puikule-Rencēni-Vēveri aizsargjosla. Atzīme - elektrisko tīklu 0.4 kV gaisvadu līnijas aizsargjosla. Pamats: 2000. gada 5. septembra uzziņa par nekustamo īpašumu nr.153. <i>Žurn. Nr. 1992, lēmums 29.09.2000., tiesnese Sandra Dreija</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005660615)	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.246100001992, 13.09.2000). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005660615, lēmums 09.08.2022., tiesnese Baiba Lielpētere</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: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 01.02.2024. 15:29:11.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



LATVIJAS REPUBLIKA

VALKAS RAJONA ĒVELES PAGASTA DZĪVOJAMĀS MĀJAS SEVERI

Zemes kadastra Nr. 9454-002-0102

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Ēveles pagasta padomes
1999.gada 30.aprīļa lēmumam, protokols Nr.4

Plāns sastādīts pēc 2000. gada kadastrālās uzmērīšanas materiāliem M 1:1000
Zemes kopplatība ir **3044** m²

Zemes īpašums reģistrēts Vidzemes apgabaltiesas

Valkas zemesgrāmatu nodaļas Ēveles pagasta zemesgrāmatā

2000. gada 29. septembrī

Nodalījuma (folijas) Nr. 206

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnese:  S.Dreija

VZD VIDZEMES REĢIONĀLĀS NODAĻAS
VALKAS RAJONA FILIĀLE

Vadītājs:



V. Rogainis

28.07.2000.

EKSPLIKĀCIJA

Zemes gabala Nr.	Kopplatība, m ²	tai skaitā					Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t.sk. Zem zivju dīkiem	Zem ēkām un pag.	Zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorēta m ²
		no tās													
		Lauksaimniec. izmantotajamā zeme	Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības									
1	3044	---	---	---	---	---	---	---	---	---	3044	---	---	---	

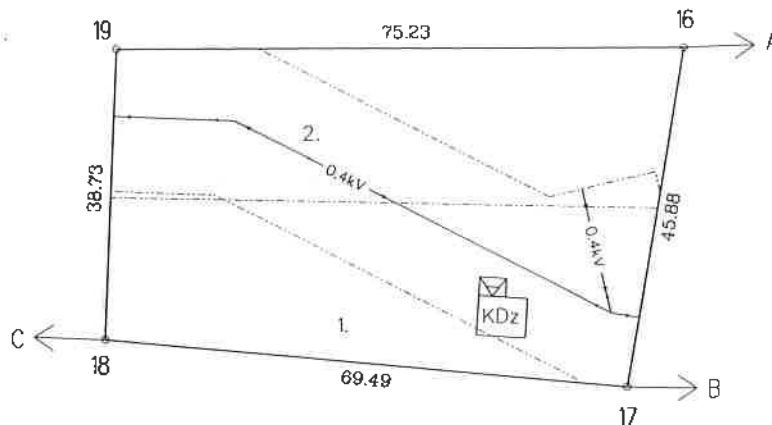
Zemes gabala izvietojuma shēma



ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
KOORDINĀTU SISTĒMĀ LKS-92 TM

Nr.	X	Y
16	402333.87	597473.29
7	402288.61	597465.00
18	402294.49	597396.00
19	402333.18	597398.00

Mēroga koeficients 0.999716



ROBEŽU APRAKSTS

- A-B Saimniecības Kļaviņas zeme
- B-C Satiksmes ministrijas valsts autoceļš
- C-A Saimniecības Saulītes zeme

APROBEŽOJUMI

1. Autoceļa V7(19,9)112 Puikule-Rencēni-Vēveri
30m aizsargjosla 72m: 1522 kv m
2. 0.4 kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas
20m aizsargjosla 93m: 835 kv m

Kopplatība dabā 3044 kv m

MĒROGS 1: 1000

Nr.zemes ierīcības projektā _____

Valsts zemes dienesta uzskaites Nr. _____



VZD Vidzemes reģionālā nodaļa
Valkas rajona filiāle
Nekustamā īpašuma formēšanas birojs

Vadītājs		J.Vincukovs	20.07.2000.
Uzmērija		J.Vincukovs	05.06.2000
Rosēja		J.Vincukovs	18.07.2000



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
94540020102	Severi	791	206	Ēveles pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	791
Kopplatība:	0.3044
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1119 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1119 (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
94540020102	1/1	791	"Severi", Daksti, Ēveles pag., Valmieras nov., LV-4712

Kadastrālā vērtība (EUR):	791
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3044
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1068 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3044
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000

Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.3044
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.3044	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.1522	ha
2	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0835	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Līga Vincukova	05.06.2000

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	94540020102	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ēveles pagasta zemesgrāmata	09.08.2022	-
Ēveles pagasta zemesgrāmata	29.09.2000	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	15.01.2024	11-10-V/279	VZD Vidzemes reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.01.2024	-	Valmieras novada pašvaldība
Izziņa par būves neesību	17.08.2018	BIS-BV-23.1-2018-724	Būvvalde
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	05.09.2000	153	Ēveles pagasta padome
Lēmums par apgrūtinājuma noteikšanu	01.08.2000	1134/5-10-5/134	VZD Vidzemes reģionālā nodaļa Valkas rajona filiāle
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	28.07.2000	-	VZD Vidzemes reģionālā nodaļa Valkas rajona filiāle
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	31.10.1996	14	Ēveles pagasta zemes komisija

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