

Atskaite
par nekustamā īpašuma – apbūvētas zemes vienības
„Egles”, Ramatas pagasts, Valmieras novads
novērtēšanu



Pasūtītājs:	Valmieras novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2024.gada 1.jūlijs

2024.gada 1.jūlijā
Reģ. Nr. Z-24/257

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 „Egles”, Ramatas pagasts, Valmieras novads patieso vērtību.

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības „Egles”, Ramatas pagasts, Valmieras novads, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Vecates pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000626338 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9676 005 0212, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 9676 0050 209) 1175 m² platībā***

**Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve – vērtēta netiek.*

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 OBJEKTA patieso vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 1.jūlijā
visiespējamākā OBJEKTA patiesā vērtība ir
EUR 400
(četri simti euro).

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

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai piederošas būves, var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas būves īpašniekam. Gadījumā, ja persona savas pirmpirkuma tiesības uz apbūvētu zemesgabalu nevar izmantot vai neizmanto, tai ir zemes nomas tiesības uz šo pašu zemesgabalu. Šis zemes gabals netiek atsavināts citām personām. (Publiskas personas mantas atsavināšanas likums, 44.pants). 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 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
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	13
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	15
SECINĀJUMI	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – Ramatas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000626338;
- 2.pielikums – zemes apgrūtinājumu plāns;
- 3.pielikums – zemes robežu plāns;
- 4.pielikums – zemes situācijas plāns;
- 5.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 6.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 7.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 8.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības „Egles”, Ramatas 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 piespiešanas (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Egles”, Ramatas pagasts, Valmieras novads.
Kadastra numurs	9676 005 0212
Zemes vienības kadastra apzīmējums	9676 005 0209
Īpašumtiesības	Uz 2022.gada 26.aprīļa Valmieras novada pašvaldības nostiprinājum lūguma nekustamā īpašuma sadalīšanai pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403.
Apgrūtinājumi	<i>Zemesgrāmatā, LR VZD Kadastra informācijas sistēmā un Apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1. Atzīme – zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa – 0,0079 ha; 2. Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0154 ha; 3. Atzīme – biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija – 0,1175 ha. Noteiktie apgrūtinājumi būtiski pasliktina īpašuma izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana izsoles organizēšanai.
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 24.jūnijā.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Visas zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2024.	475 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,1175 ha, t.sk., 0,0079 ha – zemes zem ēkām platība, 0,1096 – pārējās zemes platība.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Zems.
Komunikācijas	Pēc Kadastrs.lv telpiskajiem datiem caur zemes vienību iet ūdensapgādes, kanalizācijas vads. 

	<i>Avots: www.kadastrs.lv</i>
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Mazsalacas novada, Ramatas pagasta teritorijas plānojumu 2013.-2024.gadam, vērtējamās zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids ir ražošanas un noliktavu apbūves teritorijas.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (kods 1001).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība tiek izmantota kā ar apbūvi funkcionāli saistīta teritorija. Uz tās atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve (daļa no minerālmēslu noliktavas). Zemes vienība atrodas pie kokzāģētavas. Vietām uz zemes vienības aug dabīgs zālājs, vietām ir grants seguma ceļš. Zemes vienība nav ierobežota.
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība tiek izmantota kā ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve.
Labākais izmantošanas veids	Ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Valmieras novadā, Ramatas pagastā, netālu no Ramatas. Apkārtņē dominē lauksaimniecības, rūpnieciskās ražošanas un mežu teritorijas, atsevišķi stāvošu viensētu apbūve, mazstāvu dzīvojamo māju apbūve. Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas – blakus atrodas grants seguma ceļš - vietējais Latvijas autoceļš V164 Igaunijas robeža (Ramata)-Mazsalaca-Vilzēni-Dikļi. Sociālā infrastruktūra ir attīstīta vāji. Ramatā ir pagasta pārvalde, veikals, kultūras centrs un Mazsalacas vidusskolas Ramatas filiāle Tuvākā starppilsētu autobusu pietura atrodas ~0,55 km attālumā.
Piezīmes	Būve nav reģistrēta uz vērtējamās zemes vienības, taču dabā tās daļa uz zemes atrodas, tādēļ īpašums tiek vērtēts kā apbūvēta zemes vienība.

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 ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Pēdējā gada laikā aktivitātes pieaugums vērojams tikai atsevišķos tirgus segmentos, kur attiecīgi nedaudz pieaugušas nekustamo īpašumu cenas. Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa – labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa – piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. Izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs.

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).

Pieprasījumu pēc līdzīgiem OBJEKTIEM ierobežo to izmantošanas iespējas. Pamatā pieprasījums veidojas no nomnieku puses, kas, iegūstot īpašumā zemi, vēlas palielināt kopējo īpašuma vērtību un samazināt izdevumus īpašuma uzturēšanai.

Objekta aprēķinu daļas vajadzībām tika izvēlēti apbūvēti zemes īpašumi. Esošā apbūve uz zemes vienības tika atlasīta tikai nedzīvojamās ēkas – noliktavas, lopu kautuves, kūtis u.tml.

Divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Valmieras novadā ir reģistrēti 19 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar apbūvētām lauksaimniecības zemēm un ražošanai paredzētām zemēm, kuru platība ir līdz 10000 m². Darījumu cenas Valmieras novadā ir vidēji no 0,14 EUR/m² līdz 17,83 EUR/m². Cēsu novadā ir reģistrēti 10 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar apbūvētām lauksaimniecības zemēm un ražošanai paredzētām zemēm, kuru platība ir līdz 10000 m². Darījumu cenas Valmieras novadā ir vidēji no 0,13 EUR/m² līdz 7,46 EUR/m². Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvie darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā ierobežotas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- īpašums atrodas Valmieras novadā, Ramatas pagastā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- labas piekļūšanas iespējas pie vērtējamā objekta;
- zemes vienības reljefs - līdzens, zems gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija- neregulārs daudzstūris;
- Pēc Kadastrs.lv telpiskajiem datiem caur zemes vienību iet ūdensapgādes, kanalizācijas vads;
- saskaņā ar Mazsalacas novada, Ramatas pagasta teritorijas plānojumu 2013.-2024.gadam, vērtējamās zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids ir ražošanas un noliktavu apbūves teritorijas;
- zemes vienības lietošanas mērķis - rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;
- zemes vienība tiek izmantota kā ar apbūvi funkcionāli saistīta teritorija. Uz tās atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve (daļa no minerālmēslu noliktavas). Zemes vienība atrodas pie kokzāģētavas. Vietām uz zemes vienības aug dabīgs zālājs, vietām ir grants seguma ceļš. Zemes vienība nav ierobežota;
- būve nav reģistrēta uz zemes vienības, taču dabā tās daļa atrodas uz zemes vienības, tādēļ īpašums tiek vērtēts kā apbūvēta zemes vienība.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ņemot vērā Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu (turpmāk- Likums) , Likuma 44. panta ceturrtā daļa nosaka, ka publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai piederošas būves, var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas būves īpašniekam – Likuma 4. panta ceturtajā daļā minētajām personām samērīgi viņam piederošo ēku daļai un saskaņā ar likuma 44. panta piekto daļu, gadījumā, ja persona savas pirmpirkuma tiesības uz apbūvētu zemesgabalu nevar izmantot vai neizmanto, tai ir zemes nomas tiesības uz to pašu zemesgabalu, uz kuru tai ir pirmpirkuma tiesības, un šis zemesgabals netiek atsavināts citām personām;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- īpašuma īpašā vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības;
- vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai

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 vispārpieņemtās 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 brīdī.

(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 izvēlētajās 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 faktiski 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 būvzmaksas.

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, tādu 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 Ramatas pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

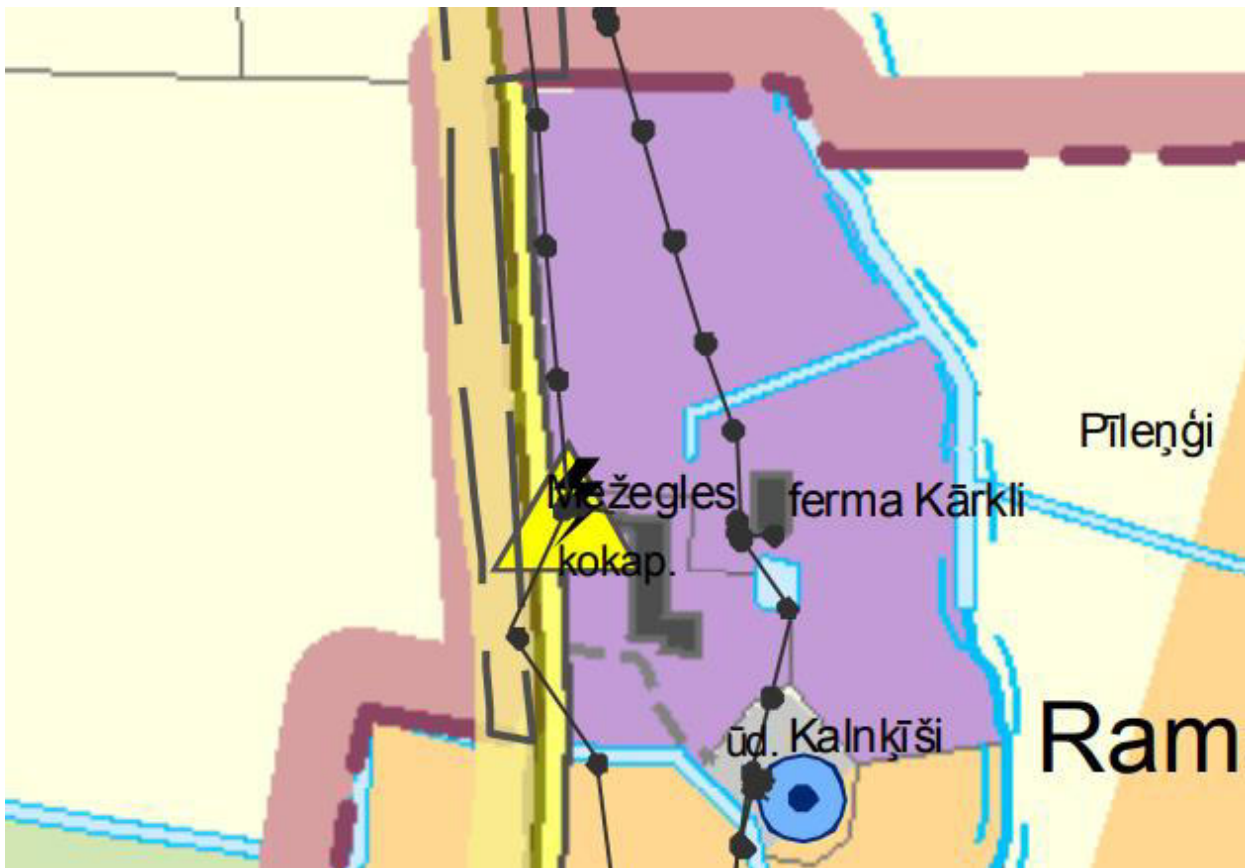


Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl









NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA








APBŪVES TERITORIJAS

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

INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES INFRASTRUKTŪRA

	0,4 kV elektrolinijas
	20 kV elektrolinijas
	110 kV elektrolinija
	NAI
	Ūdens ņemšanas vietas
	HES
	Transformatora/sadales punkti
	Kanalizācijas izplūde

SATIKSĒMES INFRASTRUKTŪRA

	Valsts reģionālais autoceļš
	Valsts vietējais autoceļš
	Pašvaldības autoceļš
	Pašvaldības autoceļš uz nomas zemes
	Citi ceļi

Avots: Mazsalacas novada teritorijas plānojums 2013.-2024.gadam. Ramatas pagasta plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLA IS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Zemes vienība (avots:
<http://www.lad.gov.lv/>)



2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība



5.,6.attēls. Zemes vienība



7.,8.attēls. Zemes vienība

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 ha, 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)

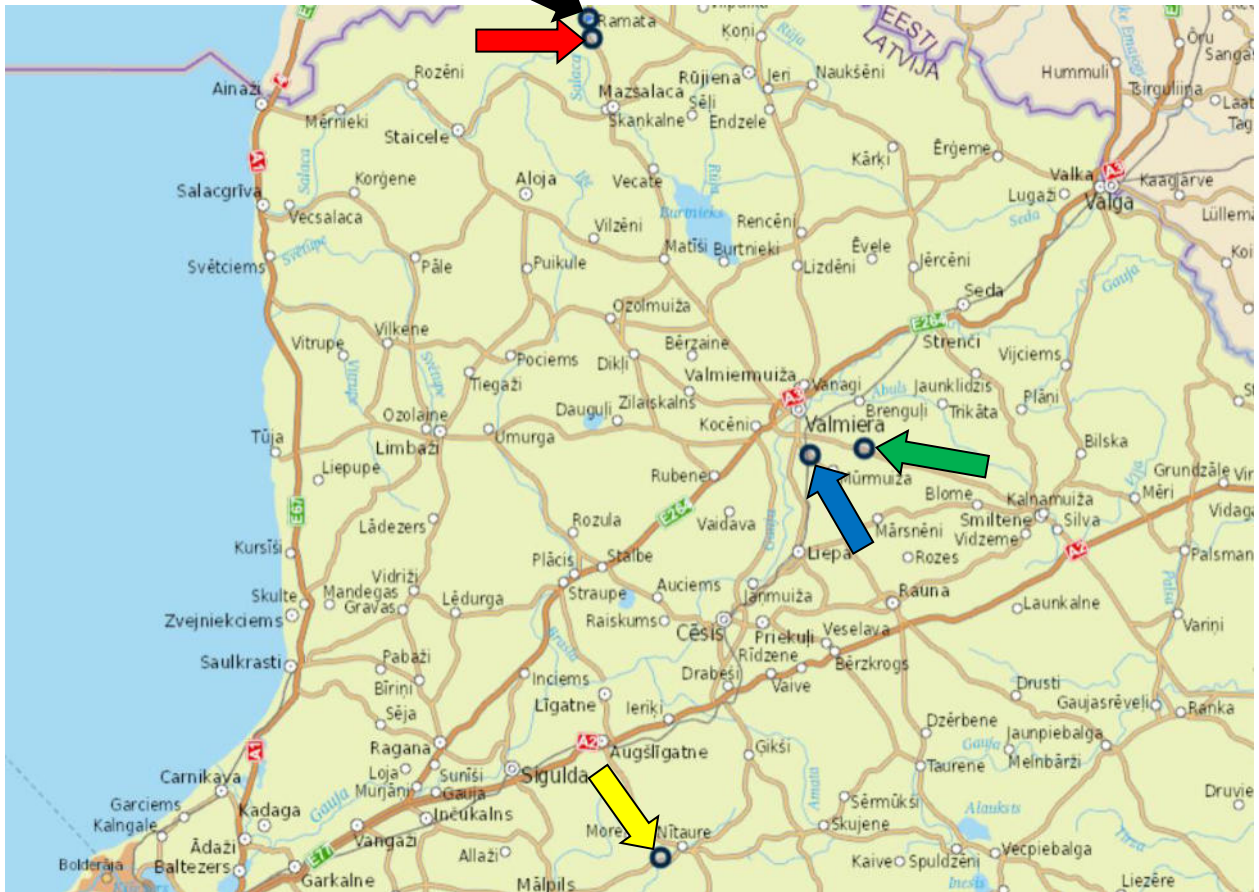
1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

<p>Objekts Nr.1: īpašums Ramatas pag., Valmieras nov.</p>  <p><i>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</i></p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Valmieras novadā, Ramatas pagastā. Zemes vienības platība – 5500 m², t.sk. 5400 m² – zeme zem ēkām, 100 m² – zeme zem ceļiem. Zemes vienībā pieejamās komunikācijas: elektroapgāde, apkure. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – lauksaimniecības zeme. Plānotā (atļautā) izmantošana – lauku teritorija. Apgrūtinājumi: biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija. Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve (noliktava). Pārdevējs ir pašvaldība, nav nomas līguma. Pārdevuma datums: 2023.gada janvāris, cena: 1 200 EUR.</p>
---	---

<p>Objekts Nr.2: Īpašums Brenguļu pag., Valmieras nov.</p>  <p><i>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</i></p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Valmieras novadā, Brenguļu pagastā. Zemes vienības platība – 6214 m², t.sk. 2122 m² – LIZ, 579 m² – zeme zem ceļiem, 38 m² – pārējā zemes platība. Zemes vienībā pieejamās komunikācijas: ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde, apkure. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – lauksaimniecības zeme. Plānotā (atļautā) izmantošana – lauksaimniecības zemes. Aprūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju, zemes īpašniekam nepiederīga būve vai būves daļa. Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve (lopu kautuve, šķūnis). Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka nav nomas līguma. Pārdevuma datums: 2022.gada septembris, cena: 2 160 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: Īpašums „Upeslīči”, Nītaures pag., Cēsu nov.</p>  <p><i>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</i></p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Cēsu novadā, Nītaures pagastā. Zemes vienības platība – 6597 m², t.sk. 6597 m² – zeme zem ēkām. Zemes vienībā nav pieejamas komunikācijas. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – lauksaimniecības zeme. Plānotā (atļautā) izmantošana – lauksaimniecības teritorija. Aprūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu, zemes īpašniekam nepiederīga būve vai būves daļa. Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve (liellopu kūts). Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka nav nomas līguma. Pārdevuma datums: 2022.gada novembris, cena: 2 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4: Īpašums „Mednieku māja”, Kauguru pag., Valmieras nov.</p>  <p><i>Avots: https://karte.lad.gov.lv/</i></p>	<p>Apbūvēta zemes vienība atrodas Valmieras novadā, Kauguru pagastā. Zemes vienības platība – 6891 m², t.sk. 1110 m² – krūmāju plūša, 371 m² – zeme zem ūdeņiem, 643 m² – zeme zem ēkām un pagalmiem, 172 m² – zeme zem ceļiem, 4595 m² – pārējā zemes platība. Zemes vienībā pieejams nav pieejamas komunikācijas. Zemes vienības konfigurācija – neregulāra daudzstūra forma, reljefs – līdzens, gruntsūdeņu līmenis – zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes lietošanas mērķis – lauksaimniecības zeme. Plānotā (atļautā) izmantošana – lauksaimniecības teritorija un ražošanas apbūve. Aprūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, tauvas joslas teritorija gar upi, līdz 10 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos, ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs. Uz zemes vienības atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve (degvielas noliktava). Pārdevējs ir fiziska persona, tiek pieņemts, ka nav nomas līguma. Pārdevuma datums: 2023.gada maijs, cena: 1 400 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). 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 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta Nr.3 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta Nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 m^2 cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m^2 patiesā vērtība ir $0,31 \text{ EUR}$. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Apbūvētas zemes vienības „Egles”, Ramatas pagasts, Valmieras novads patiesās vērtības aprēķins:

$$1175 \text{ m}^2 \times 0,31 \text{ EUR/m}^2 = 364,25 \text{ EUR}, \sim 400 \text{ EUR}, \text{ kur}$$

1175 m^2 – zemes vienības kopējā platība,
 $0,31 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā 1 m^2 vērtība.

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

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie objekti			
	Egles, Ramatas pag., Valmieras nov.	Ramatas pag., Valmieras nov.	Brenguļu pag., Valmieras nov.	Upeshēi, Nītaures pag., Cēsu nov.	Mednieku māja, Kauguru pag., Valmieras nov.
Darījuma datums	2024-07	2023-01	2022-09	2022-11	2023-05
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala sastāvs	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts	apbūvēts
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra četrstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m ²	1175	5500	6214	6597	6891
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		1200	2160	2000	1400
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		0,22	0,35	0,30	0,20
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		5	7	6	3
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	7	6	3
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,07	1,06	1,03
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena, EUR		0,23	0,37	0,32	0,21
Komunikācijas					
* ūdensapgāde	ir	nav	ir	nav	nav
* kanalizācija	ir	nav	ir	nav	nav
* elektroapgāde	nav	ir	ir	nav	ir
* apkure	nav	ir	ir	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Pielaujama izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu					
* rūpnieciskā apbūve	x	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	-	-	-	-	-
* komercapbūve/darījumu apbūve	-	-	-	-	-
* cits (LIZ/lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve)	-	x	x	x	x
Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	ražošanas un noliktavu teritorija	lauku teritorijas	Lauksaimniecības zeme	Lauksaimniecības zeme	Lauksaimniecības zeme un ražošanas apbūve
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	-4	-2	-5
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma zemes platības ietekmi uz cenu		5	7	7	7
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta sastāvu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		2	0	0	2
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	-2	3	1
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		-3	-5	-5	-6
Korekcija uz zemes atļauto izmantošanas veidu		7	7	7	5
Korekcija uz lauksaimniecības ballēm		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		-1	0	0	3
Citas korekcijas (apbūves intensitāte)		0	3	3	0
Kopējā korekcija		10	6	13	7
Korekcijas koeficients		1,10	1,06	1,13	1,07
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	0,31	0,25	0,39	0,36	0,22
Noteiktā patiesā vērtība, EUR	364,25				
Patiesā vērtība noapaļojot, EUR	400				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - zemes vienības „Egles”, Ramatas pagasts, Valmieras novads, novērtējumu 2024.gada 1.jūlijā, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA patiesā vērtība ir
EUR 400
(četri 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 apmaksa 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. Novērtētais 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

Ramatas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000626338

Kadastra numurs: 96760050212

Nosaukums: Egles

Ramatas pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96760050209). 1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Ramatas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000484638. <i>Žurn. Nr. 300005592345, lēmums 26.05.2022., tiesnese Jolanta Uminska</i>		1175 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403. 1.2. Pamats: 2022.gada 26.aprīļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300005592345, lēmums 26.05.2022., tiesnese Jolanta Uminska</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa. 1.2. Pamats: 2021.gada 18.augusta apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300005592345, lēmums 26.05.2022., tiesnese Jolanta Uminska</i>		0.0079 ha

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 30.05.2024 14:25:57.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96760050212	Egles	475	100000626338	Ramatas pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	475
Kopplatība:	0.1175
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	529 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	529 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; 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
96760050209	1/1	475	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	475
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1175
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	529 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1175
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:	0.0079
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1096

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	0.1175	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	18.08.2021	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0079	ha
2	18.08.2021	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0154	ha
3	18.08.2021	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.1175	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Gundega Šmite	13.08.2021

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	96760050212	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

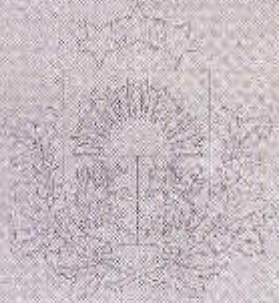
Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Ramatas pagasta zemesgrāmata	26.05.2022	-
Ramatas pagasta zemesgrāmata	17.12.2010	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Nostiprinājuma lūgums	25.04.2022	-	Valmieras novada pašvaldība
Apgrūtinājumu plāns	18.08.2021	-	Šertificēta mērniece Gundega Šmite
Situācijas plāns	18.08.2021	-	Šertificēta mērniece Gundega Šmite
Zemes robežu plāns	18.08.2021	-	Šertificēta mērniece Gundega Šmite
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	13.08.2021	-	Šertificēta mērniece Gundega Šmite
Robežas noteikšanas akts	13.08.2021	-	Šertificēta mērniece Gundega Šmite
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	21.04.2021	7.24	Mazslacas novada pašvaldības dome

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



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

