

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Valmieras novada
Kauguru pagasta Mūrmuižā,
„Artēziskā aka”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 26. augusts

LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRAM

ATZINUMS PAR MANTISKO IEGULDĪJUMU

Rīgā,
Nr. 2024/022

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Valmieras novada Kauguru pagasta Mūrmuižā, „Artēziskā aka”, novērtēšanu.

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika veikta nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts) mantiskā ieguldījuma novērtēšana.

Īpašumu paredzēts izmantot kā mantisko ieguldījumu SIA "Valmieras ūdens", reģ.nr. 44103033608, pamatkapitālā. Novērtējums veikts saskaņā ar Komerclikuma 154. panta prasībām un attiecas uz īpašuma apskates laiku – 2024. gada 26. augustu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9662 007 0417	Kauguru pagasta ZG nodaļējums:	100000312939
Zemes vienības kad.apz.:	9662 007 0417	Zemes platība:	0,4633 ha

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Valmieras novada pašvaldība
------------	-----------------------------

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	Atzīme – zemes īpašniekam nepiederošas būves (kadastra apzīmējums 9662 007 0060 009, 9662 007 0060 010 un 9662 007 0060 036).
----------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	26.08.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Arvīds Badūns	Vērtētāja tel.nr.	29235485

Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.
--------------------	---------------------

Ieguldījuma novērtēšanas pieejas

Mantiskā ieguldījuma vērtība noteikta saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013 un citiem normatīvajiem dokumentiem, kas nosaka nekustamā īpašuma vērtēšanas prakses kārtību un principus profesionāli kvalificētiem vērtētājiem Latvijas Republikā.

Novērtējot iepriekš minēto mantisko ieguldījumu, noteiktā vērtība ataino to naudas summu, par kādu vērtēšanas brīdī iespējams realizēt Objektu.

Mantiskā ieguldījuma vērtība noteikta, izmantojot mūsu darbības gaitā uzkrātās un citas tiesiski iespējamās informācijas analīzi, kā arī konsultējoties un pieaicinot attiecīgās nozares speciālistus.

Aprēķini pamatojas uz pašreizējiem ekonomiskajiem apstākļiem un attīstības perspektīvām, kādī pastāv vērtēšanas brīdī. Vērtētāji neuzņemas atbildību par iespējamām tirgus vērtības svārstībām, kas varētu iestāties negaidītu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā. Mūsu viedokļa objektivitāti apstiprina vērtējuma atskaitē pievienotais neatkarības apliecinājums.

Atzinums par ieguldījuma atbilstību sabiedrības komercdarbības veidiem:

Saskaņā ar Valmieras novada pašvaldības sniegto informāciju, īpašumu paredzēts izmantot kā mantisko ieguldījumu SIA "Valmieras ūdens", reģ.nr. 44103033608, pamatkapitālā. SIA "Valmieras ūdens" komercdarbības veidi, saskaņā ar NACE klasifikatoru (2. red.) ir: "Notekūdeņu savākšana un attīrīšana" (37.00).

Vērtētāji uzskata, ka vērtējamais īpašums atbilst SIA "Valmieras ūdens", reģ.nr. 44103033608, komercdarbības veidiem.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

mantiskā ieguldījuma vērtība, kas 2024. gada 26. augustā ir
4 652 EUR (četri tūkstoši seši simti piecdesmit divi eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

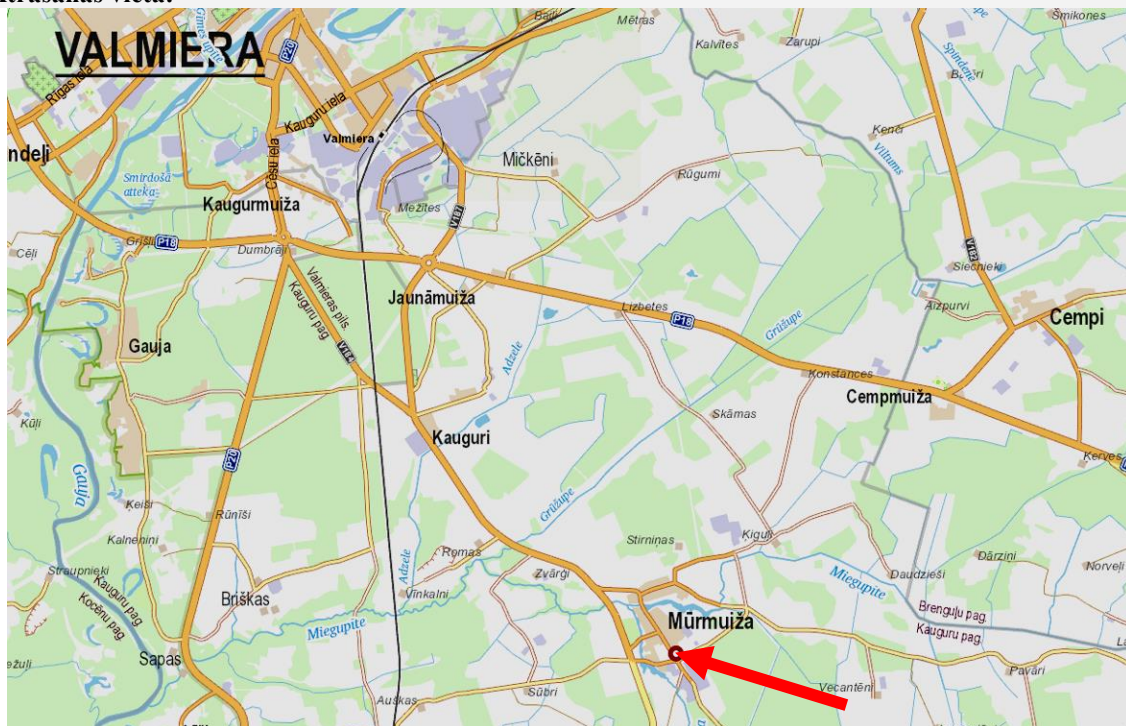
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS.....	22
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	26
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	26
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	26
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	27
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	27
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	27
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	28
3.4. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	28
4. SLĒDZIENS	30
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	31
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	32

PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|------------------------------------------------------------|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts | - 2 lapas; |
| 2. pielikums | Kadastra informācija par zemes vienību | - 3 lapas; |
| 3. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



**Atrašanās vietas apraksts:**

Vērtējamais Objekts atrodas Valmieras novada Kauguru pagasta Mūmuižā. Mūmuiža, padomju laikā arī Kaugurieši, ir apdzīvota vieta Valmieras novada Kauguru pagastā, pagasta centrs. Izvietojusies Miegupītes krastā pie Mīļumas ietekas, 10 km no Valmieras. Apdzīvotā vieta izveidojusies pie bijušās Mūmuižas muižas centra. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti. Piekļūšana pie zemesgabala iespējama no pašvaldībai piederošiem grantētiem ceļiem. Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

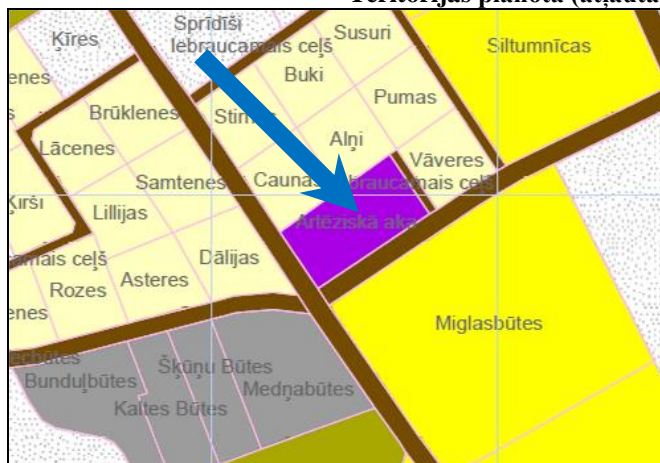
Zemes gabala raksturojums:


platība:	0,4633 ha;
forma:	taisnstūris;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	ir.

Uz zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves (kadastra apzīmējumi 9662 007 0060 009, 9662 007 0060 010 un 9662 007 0060 036).

Objekta atļautā izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam:

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.



 Pārvades komunikāciju teritorijas

Novērtējamā Objekta fotoattēli



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai īpašumu izmantotu kā mantisko ieguldījumu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus (mantiskā ieguldījuma) vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemesgabalu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana komunikāciju objektu uzturēšanai.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, tika izmantota informācija par darījumiem ar apbūves zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu Valmieras novadā un blakus esošajos rajonos, kā arī informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties, ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem lielākajās pilsētās un to apkārtnē. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kreditēšanas politika, kas ir piesardzīga, kreditējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalu īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Vērtējamo nekustamo īpašumu piesaista konkrētā pagasta cenu līmenim. Līdz ar to nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, salīdzinot funkcionāli līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pirkšanas – pārdošanas darījumu datus un koriģējot īpašuma kopējo tirgus vērtību. Vērtējumā tiek analizēti ticami notikuši līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas – pārdošanas gadījumi. Aktuāli piedāvājumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem tirgū netika konstatēti.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem.

Saskaņā ar vērtētājiem pieejamo informāciju un masu saziņas līdzekļos publicētiem datiem, zemes gabalu, kas atrodas ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju uzturēšanu, pārdevumu cenas Valmieras novadā un tuvumā esošajos rajonos Vidzemē ir robežās no ~ 0,5 EUR/m² līdz ~ 1,2 EUR/m². Pēdējo 2 gadu laikā gan ir noticis salīdzinoši maz darījumu ar šādiem zemes gabaliem. Piedāvājumi līdzīgiem zemes gabaliem pašlaik netika konstatēti. Cenas šādiem gabaliem stagnē. Tiek prognozēts ka tuvākajā laikā būtiskas līdzīgu zemesgabalu cenu izmaiņas nav gaidāmas

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas pie pašvaldības ceļa;
- optimāla zemes platība un forma.

Negatīvie:

- uz zemes gabala atrodas citām personām piederošas būves;
- pēdējo gadu laikā, samazinoties nekustamo īpašumu tirgus aktivitātei, pieprasījums pēc līdzīgiem zemes gabaliem ir būtiski samazinājies;
- līdzīgu īpašumu potenciālo pircēju loks ir šaurš, realizācijas gadījumā jārēķinās ar ievērojamo laika patēriņu un pircējiem labvēlīgiem finansēšanas nosacījumiem;
- ierobežotas alternatīvas zemesgabala izmantošanas iespējas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Zemes gabala tirgus vērtība tiek noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabala platību un atļauto izmantošanu. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemesgabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemesgabaliem, kas atrodas ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju uzturēšanas teritorijās.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Artēziskā aka, Mūrmuiža, Kauguru pagasts, Valmieras novads	"Lejassīņi", Limbažu pagasts, Limbažu novads (kad.apz. 6640 008 0104)		""Sunīši", Alojās pagasts, Limbažu novads (kad.apz. 6627 004 0361)		Priekuļu pagasts, Cēsu novads (kad.apz. 4272 007 0948)	
Zemes gabala platība, m ²	4 633	1 900	4 400	5 369			
Pārdevuma cena, EUR		1 950	2 300	6 174			
Darījuma laiks		08.2022.	06.2022.	02.2022.			
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		1,03	0,52	1,15			
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,03		EUR 0,52		EUR 1,15	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,03		EUR 0,52		EUR 1,15	
3. Pārdošanas laiks		sliktāk	5%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,08		EUR 0,55		EUR 1,15	
4. Īpašuma novietojums, infrastruktūras tuvums		sliktāks	7%	sliktāks	10%	labāks	-10%
		EUR 1,15		EUR 0,60		EUR 1,03	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	-7%	līdzvērtīgs	0%	lielāks	3%
- piekļūšanas apstākļi, ceļu servitūti u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		sliktāk	2%	sliktāk	2%	sliktāk	2%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala izmantošanas iespējas		sliktāk	5%	sliktāk	10%	sliktāk	5%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		12%		10%
		EUR 1,15		EUR 0,68		EUR 1,14	
Pārreķinu koeficients		12%		29%		-1%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0,13		EUR 0,15		-EUR 0,01	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 1,15		EUR 0,68		EUR 1,14	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 2 190,83		EUR 2 975,28		EUR 6 112,26	

6. Citi faktori:				
- nojauicama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 2 190,83	EUR 2 975,28	EUR 6 112,26
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		1,15	0,68	1,14
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,3	0,4
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 1,00		
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 4 652		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība 4 652 EUR.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala Valmieras novada Kauguru pagasta Mūrmuižā, „Artēziskā aka”, novērtēšanu, ir noteikta:

mantiskā ieguldījuma vērtība, kas 2024. gada 26. augustā ir
4 652 EUR (četri tūkstoši tūkstoši seši simti piecdesmit divi eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
9. 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 novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar to netiek iepriekš īpaši saskaņota.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtētās īpašuma apskate, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)