

Nekustamo un specializēto īpašumu kopuma –

1.pielikums
Valmieras novada pašvaldības
domes 28.11.2024. lēmumam
Nr.792 (protokols Nr.18, 89.§)

zemes gabalu, apbūves un inženiertīklu Valmieras novada Naukšēnu un Koņu pagastos



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldības iestāde “Naukšēnu apvienības pārvalde”

Novērtējuma datums: 2024. gada 17. oktobris

LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRAM

ATZINUMS PAR MANTISKO IEGULDĪJUMU

Rīgā,
Nr. 2024/029

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Saskaņā ar Valmieras novada pašvaldības iestādes "Naukšēnu apvienības pārvalde" pasūtījumu un iesniegto pamatlīdzekļu sarakstu, tika veikta nekustamo un specializēto īpašumu kopuma – zemes gabalu, apbūves un inženiertīklu, kas atrodas Valmieras novada Naukšēnu un Koņu pagastos (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana. Objektu paredzēts izmantot kā mantisko ieguldījumu Pašvaldības SIA "Rūjienas siltums", reģ.nr. 44103023807, pamatkapitālā. Novērtējums veikts saskaņā ar Komerclikuma 154. panta prasībām un attiecas uz īpašumu apskates laiku – 2024. gada 17. oktobri.

Vērtējamais ieguldījuma priekšmets (Objekts)

Mantisko ieguldījumu veido nekustamo un specializēto īpašumu kopums, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumos un ar tiem nesaraunami saistīts, Valmieras novada Naukšēnu un Koņu pagastos.

Mantiskā ieguldījuma piederība

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo pamatlīdzekļu sarakstu, īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu pieder Valmieras novada pašvaldībai.

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.

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

Atzinums par ieguldījuma atbilstību sabiedrības komercdarbības veidiem:

Saskaņā ar Valmieras novada pašvaldības iestādes "Naukšēnu apvienības pārvalde" sniegto informāciju, īpašumu kopumu paredzēts izmantot kā mantisko ieguldījumu Pašvaldības SIA „Rūjienas siltums”, reģ.nr. 44103023807, pamatkapitālā.

Pašvaldības SIA "Rūjienas siltums" komercdarbības veidi, saskaņā VID EDS izdruku par uzņēmuma darbības veidiem, ir:

Tvaika piegāde un gaisa kondicionēšana, ūdens ieguve, attīrīšana un apgāde, notekūdeņu savākšana un attīrīšana, sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (saskaņā ar NACE 2.redakciju 3530, 3600, 3700, 6820).

Vērtētāji uzskata, ka vērtējamais īpašumu kopums atbilst Pašvaldības SIA "Rūjienas siltums", reģ.nr. 44103023807, komercdarbības veidiem.

Slēdziens:

Tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika nonākts pie slēdziena, ka Objekta, kas atrodas Valmieras novada Naukšēnu un Koņu pagastos, noteiktā **mantiskā ieguldījuma vērtība** 2024. gada 17. oktobrī ir:

1 876 086 EUR (viens miljons astoņi simti septiņdesmit seši tūkstoši astoņdesmit seši eiro).

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485, arvids@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE.....	4
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	6
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	6
2.2. OBJEKTU ATRAŠANĀS VIETA	6
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTU NOVĒTOJUMS.....	6
2.4. BŪVJU RAKSTUROJUMS	13
2.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	20
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	25
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	25
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	25
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	26
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	26
4.2. TIRGUS ANALĪZE.....	26
4.3. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	27
4.4. ZEMES GABALU TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	27
4.5. SPECIALIZĒTU ĪPAŠUMU TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU	29
5. SLĒDZIENS	32
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	33
7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	34

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodalījumu noraksti, VZD Kadastra izdrukas, zemes plāni	- 84 lapas;
2. pielikums	VID EDS izdruka par pamatdarbības veidiem	- 2 lapas;
3. pielikums	Tehnisko pamatlīdzekļu pases	- 25 lapas;
4. pielikums	Vērtējamo pamatlīdzekļu saraksts	- excel;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – nekustamo un specializēto īpašumu kopuma Valmieras novada Naukšēnu un Koņu pagastos, novērtēšanu 2024. gada 17. oktobrī.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta 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.

Specializēts īpašums ir tāds īpašums, kam tā specifiskas dēļ piemīt lietderība, ko ierobežo tā izmantošanas veids vai konkrēti lietotāji, un kas atklātā tirgū tiek pārdots ļoti reti (ja vispār tiek pārdots), izņemot pārdošanu uzņēmuma sastāvā.

Prakse pierāda, ka pietiekami bieži reālajā tirgus situācijā tiek pārkāpti daži vai pat visi nosacījumi, kas piemīt “tirgus vērtības” jēdzienam – ideālam standartam, kas ne vienmēr ir sasniedzams. Šī iemesla dēļ īpašuma tirgus vērtība bieži nesakrīt ar darījuma cenu. Tirgus vērtība parasti tiek noteikta, pamatojoties uz tipiska potenciālā pircēja uzskatiem. Savukārt, tirgus vērtību reālais diapazons ir atkarīgs no daudziem subjektīviem faktoriem, tai skaitā no neapbrēķināmiem un nevadāmiem (piem., politiskiem un klimatiskiem procesiem, valdības lēmumiem, jaunas informācijas plūsmas, baumām u.c.).

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (*salīdzināmo darījumu*) un *Ienākumu* pieejas. Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (*salīdzināmo darījumu*) un *izmaksu* pieejas.

Tirgus (*salīdzināmo darījumu*) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. Ar tirgus (*salīdzināmo darījumu*) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīga vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

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 novērtējamais 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.

Izmaksu pieeja visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kas tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku, būvju un komunikāciju vērtību. Tiek ņemts vērā fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

Fiziskais nolietojums atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

Funkcionālais nolietojums rodas nepiemērota plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

Ekonomiskais nolietojums rodas no konkrēta īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālplānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas jaunu komunikāciju izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieveja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes iegādes, jaunu ēku un būvju, analogu inženiertīklu celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, salīdzinājumā ar vērtējamo īpašumu iegādi. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes tirgus vērtības noteikšana;
2. ēku, būvju un inženierkomunikāciju aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot zemes un aprēķinātās būvju vērtības.

Ņemot vērā valsts ekonomisko situāciju, vērtējamā Objekta novietojumu un raksturu, būvju fizisko stāvokli, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama izmaksu pieeja.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamo un specializēto īpašumu kopums, jeb saskaņā iesniegto pamatlīdzekļu sarakstu - zemes gabali, apbūve un inženiertīkli, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumos un ar tiem nesaraujami saistīts, Valmieras novada Naukšēnu un Koņu pagastos.

2.2. OBJEKTU ATRAŠANĀS VIETA

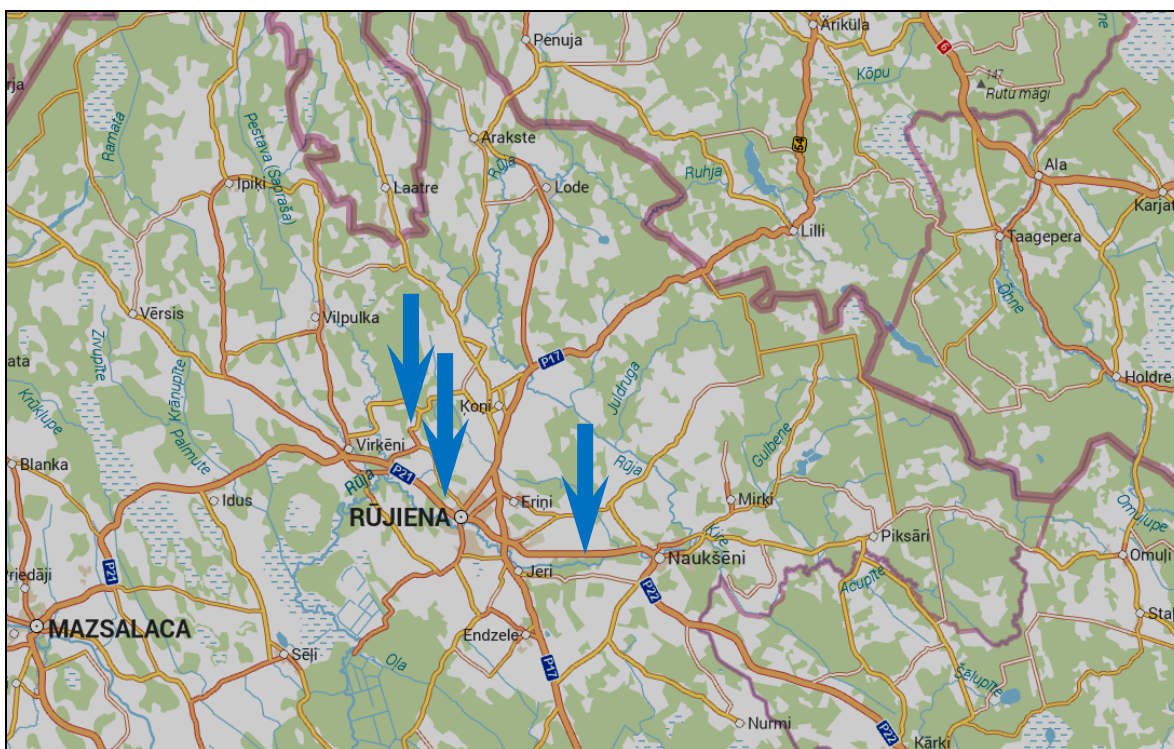
Vērtējamais Objekts izvietots Valmieras novada Naukšēnu un Koņu pagastos. Naukšēnu pagasts ir viena no Valmieras novada administratīvajām teritorijām Igaunijas pierobežā, kas robežojas ar sava novada Ķoņu, Jeru, Rencēnu un Ēveles pagastiem, Valkas novada Kārķu un Ērgemes pagastiem, kā arī Viljandi apriņķa Muļģu pagastu un Valgas apriņķa Tervas pagastu.

Ķoņu pagasts ir viena no Valmieras novada administratīvi teritoriālajām vienībām, Rūjas kreisajā krastā. Robežojas ar sava novada Rūjienas pilsētu un Naukšēnu pagastu, Jeru, Vilpulkas un Lodes pagastiem, kā arī ziemeļaustrumos ar Igauniju.

Vērtējamo objektu tuvākajā apkārtnē izvietotas gan dzīvojamās mājas, gan sabiedriskas nozīmes ēkas.

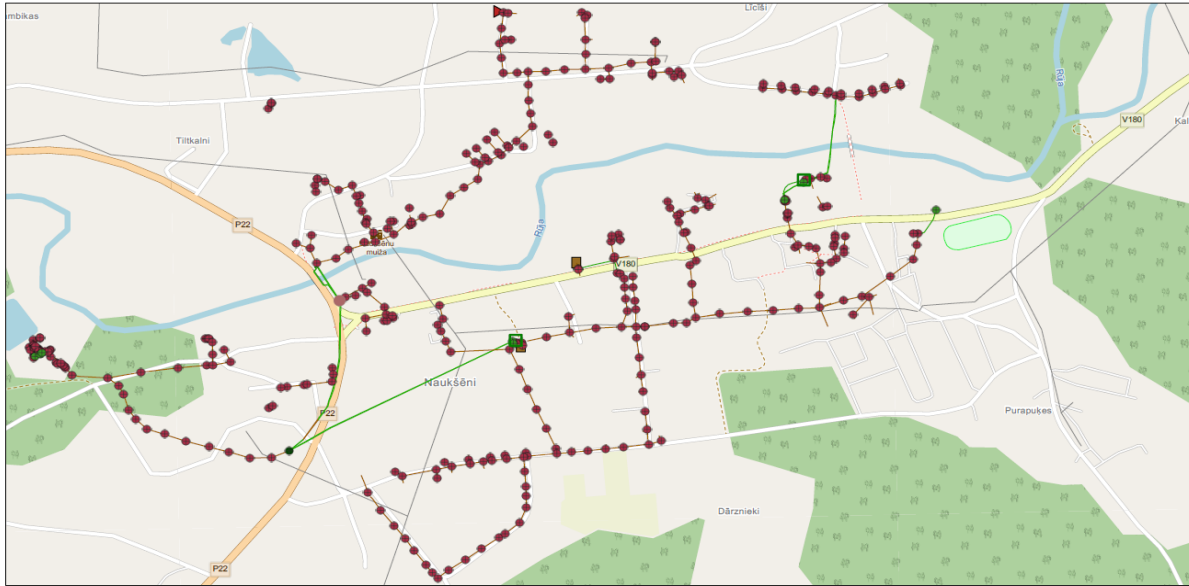
Pieklūšana pie vērtējamām vienībām iespējama gan pa asfalta, gan grants seguma piebraucamajiem ceļiem. Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā apmierinošs. Arī sociālās infrastruktūras attīstība vienību apkārtnē ir apmierinoša. Attiecīgi vērtējamo objektu atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTU NOVIETOJUMS



Ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu shēmas

Naukšēni kanalizācija



29.10.2024. 10:22:47

Kanalizācijas sūkņu stacijas

- Darbojas
 - Nav definēts
- Kanalizācijas akas
- pašteces aka

- spiedvada aka
 - spiediena dzešanas aka
- Kanalizācijas elementi
- sadzīves kanalizācijas pašteces cauruļvada gala uzstāva
 - ▶ sadzīves kanalizācijas cauruļvada (avārijas) izvads

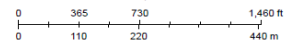
Kanalizācijas vadi

- paštece
- spiedvads

Novada AT

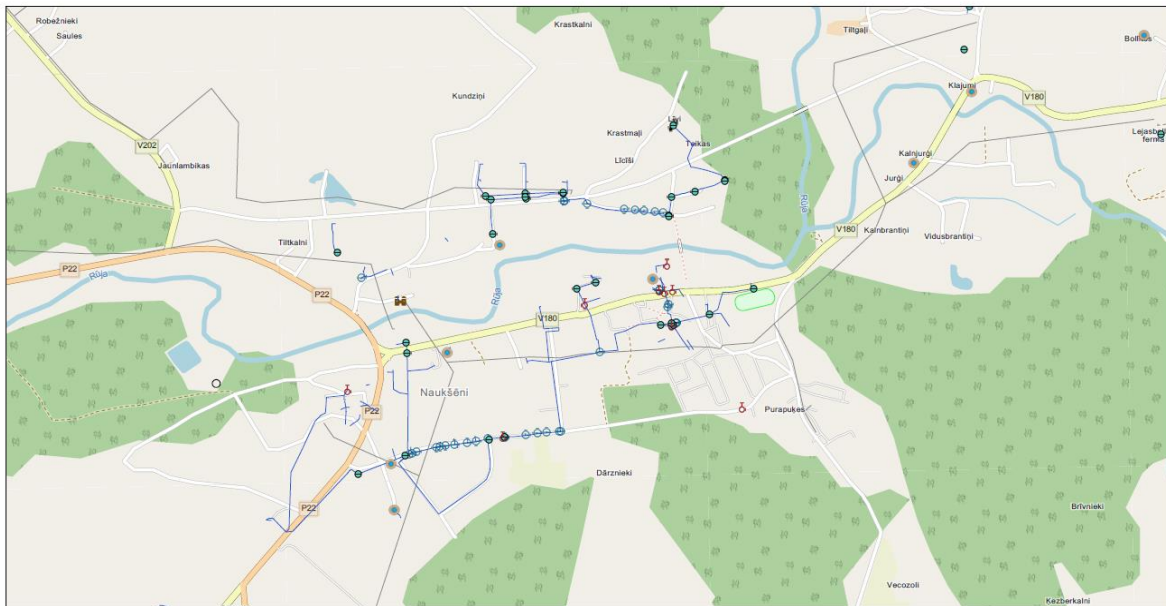
- Valmieras novads

1:10,085



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

Naukšēni ūdens



29.10.2024. 10:24:21

ŪDENSVADA HIDRANTS

- Darbojas
 - Darbojas
- ŪDENSVADA AKA

ŪDENSVADA NOSLĒGARMATŪRAS

- atvērts
- URBUMI
- ūdens apgādes urbums(spice)

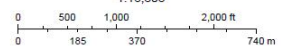
ŪDENSVADA ELEMENTI

- ūdens krāns
- dzeramā ūdens aka

ŪDENSVADI

- pazemes ūdensvadi
- Novada AT
- Valmieras novads

1:16,808



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

Avoti ūdens



29.10.2024. 10:31:01

ŪDENSVAIDA AKA

● Darbojas

ŪDENSVAIDA NOSLĒGARMATŪRAS

⊕ atvērts

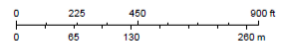
ŪDENSVADI

— pazemes ūdensvadi

Novada AT

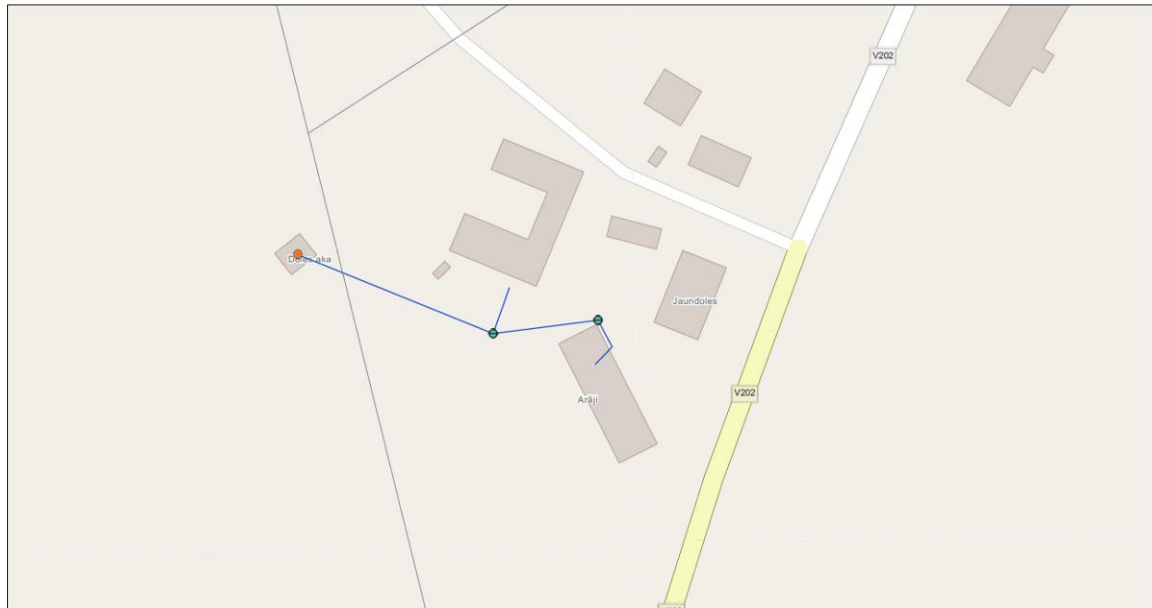
Valmieras novads

1:6,051



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

Doles ūdens



29.10.2024. 10:26:44

ŪDENSVAIDA AKA ŪDENSVADI

● Darbojas

URBUMI

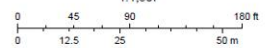
● neklasificēts

— pazemes ūdensvadi

Novada AT

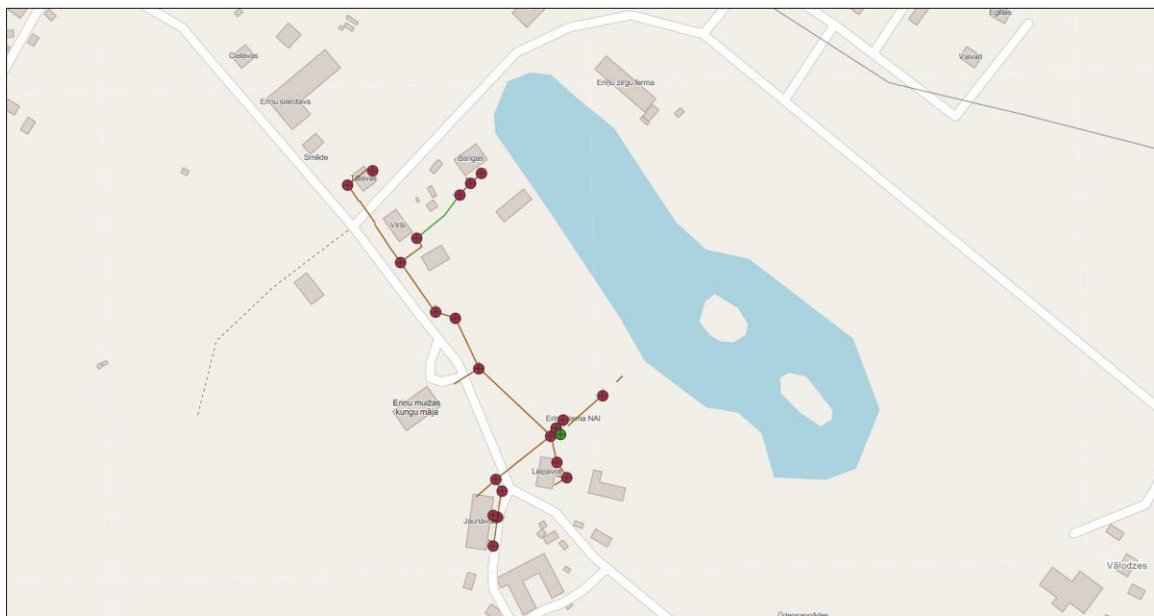
Valmieras novads

1:1,307



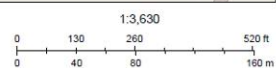
Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

Eriņi kanalizācija



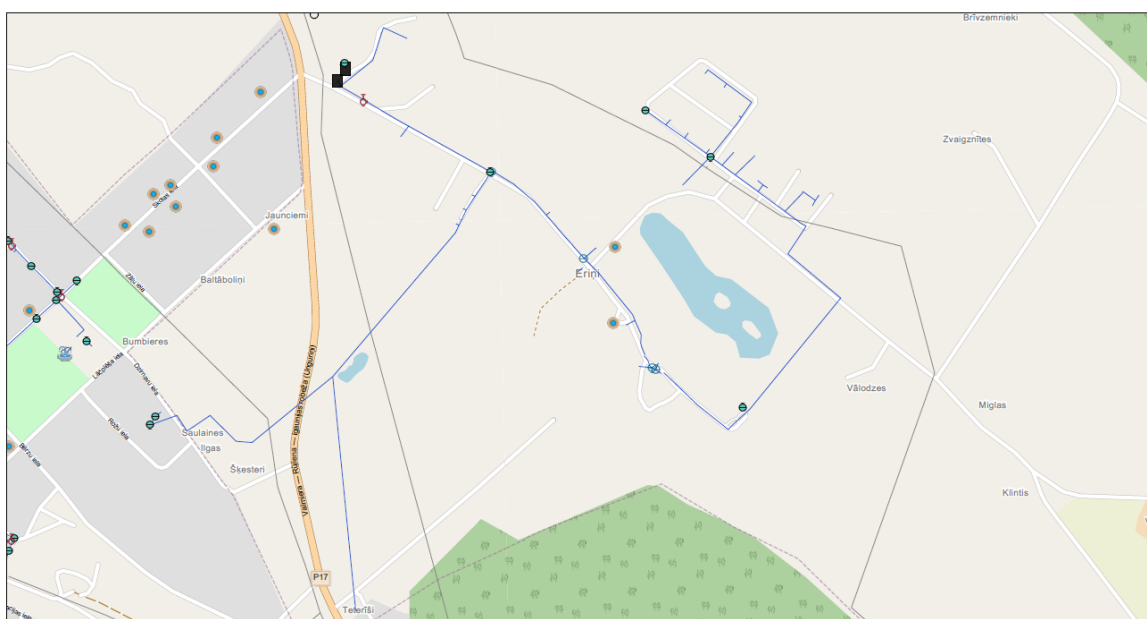
29.10.2024. 10:28:51

Kanalizācijas akas Kanalizācijas vadī Novada AT
 ● pašteces aka — paštece □ Valmieras novads
 ● spiedvada aka — spiedvads



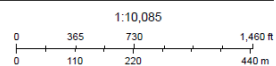
Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

Eriņi ūdens



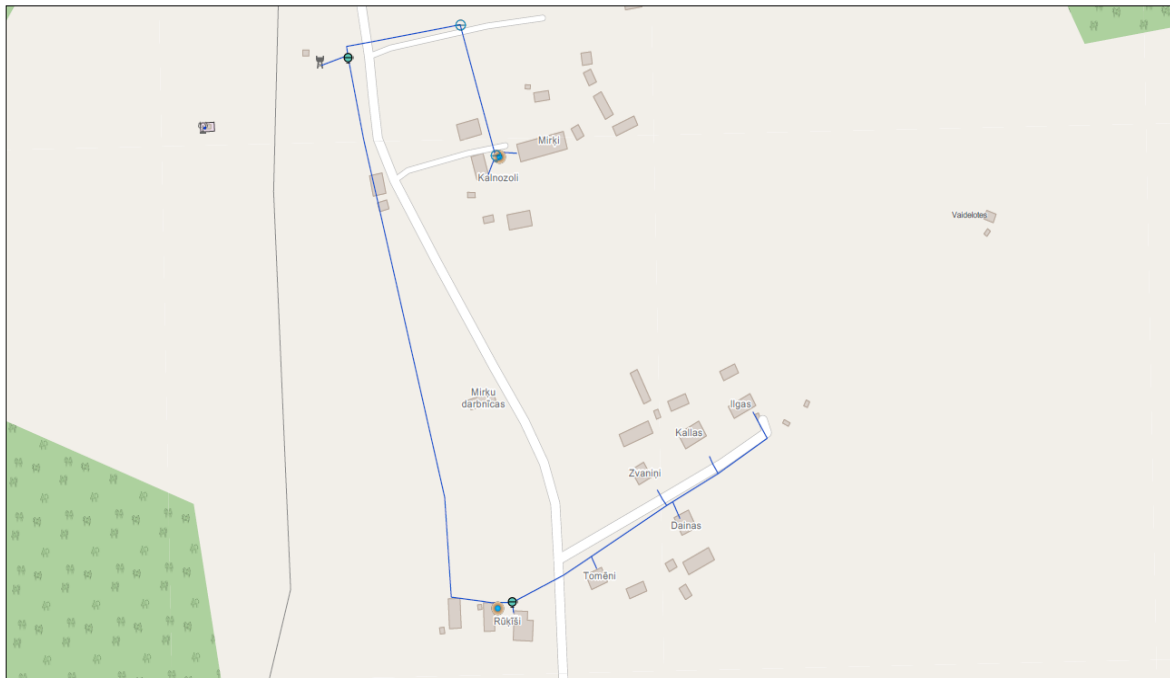
29.10.2024. 10:28:13

ŪDENSVADA HIDRANTS ŪDENSVADA NOSLĒGARMATŪRAS ŪDENSVADA ELEMENTI ŪDENSVADI
 ◌ Darbojas ◌ atvērts ■ pazemes ūdensvada gala uzdeva — pazemes ūdensvadi
 ŪDENSVADA AKA URBUMI ● dzeramā ūdens aka □ Novada AT
 ● Darbojas ○ ūdens apgādes urbums(spice) ☼ strūklaka □ Valmieras novads



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

Mirķi ūdens



29.10.2024. 10:25:13

ŪDENSVADA AKA

● Darbojas

○ ŪDENSVADA NOSLĒGARMATŪRAS

○ atvērts

ŪDENSVADA ELEMENTI

● dzeramā ūdens aka

○ ŪDENSVADI

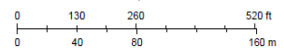
— pazemes ūdensvadi

■ ŪDENS REZERVUĀRS

● Novada AT

□ Valmieras novads

1:3,630



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

ZEMES GABALI UN TO RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabali:

kad.apz. 9672 001 0087

platība: 1 756 m²;
forma: neregulāra;
piekļūšana: nav izbūvēts piebraucamais ceļš.



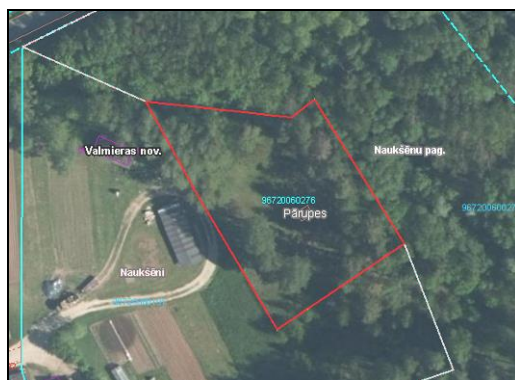
kad.apz. 9672 004 0079

platība: 3 900 m²;
forma: trapecveida;
piekļūšana: no asfaltēta autoceļa.
piezīmes: uz zemes gabala atrodas artēziskā aka, kas nav reģistrēta VZD Kadastra datos, bet pamalīdzekļu un vērtējamo objektu sastāvā tā ir iekļauta



kad.apz. 9672 006 0276

platība: 3 177 m²;
forma: neregulāra;
piekļūšana: no grantēta autoceļa.



kad.apz. 9672 006 0293

platība:
forma:
piekļūšana:
piezīmes:

5 352 m²;
trapeceveida;
no asfaltēta un grantēta autoceļa.
uz zemes gabala atrodas neregistrētas
inženierbūves. Vērtējamā objektu
sastāvā neregistrētās inženierbūves
nav iekļautas.



kad.apz. 9672 006 0353

platība:
forma:
piekļūšana:

2 541 m²;
apļveida;
no zemes autoceļa.



kad.apz. 9666 004 0194

platība:
forma:
piekļūšana:

2 096 m²;
trapeceveida;
no zemes autoceļa.



kad.apz. 9666 005 0206

platība: 3 517 m²;
forma: līdzīga taisnstūrim;
piekļūšana: no grantēta autoceļa.
piezīmes: uz zemes gabala atrodas ūdenstornis, kas ir reģistrēts ZVZ Kadastra datos, bet pamatlīdzekļu un vērtējamo objektu sastāvā tas nav iekļauts



kad.apz. 9672 006 0333

platība: 24 800 m²;
forma: neregulāra;
piekļūšana: no grantēta autoceļa.



2.4. BŪVJU RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir pieejamas VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajās uzrādītie būvju parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Ūdenstornis (kad.apz. 9672 006 0293 001)

<i>Fiziskie parametri</i>		
Ūdens ietilpība:	50	m ³
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1976.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Tvertne:	metāla	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Ūdensapgāde	centralizēta	
Elektroapgāde:	centralizēta	

Ūdenstornis (kad.apz. 9672 006 0353 001)

<i>Fiziskie parametri</i>		
Ūdens ietilpība:	50	m ³
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Tvertne:	metāla	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Ūdensapgāde:	centralizēta	
Elektroapgāde:	centralizēta	

Atdzelžošanas stacija (kad.apz. 9672 006 0353 003)

<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	12,1	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2005.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji labs
Ārsienas:	metāla	daļēji labs
Ailes:	durvis – metāla	daļēji labs
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	daļēji labs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	

Sūkņu māja (kad.apz. 9672 006 0353 004)

<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	4,0	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2005.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji labs
Ārsienas:	metāla	daļēji labs
Ailes:	durvis – metāla	daļēji labs
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	daļēji labs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	

Atdzelžošanas stacija (kad.apz. 9672 006 0276 001)

<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	12,1	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji labs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji labs
Ailes:	durvis – metāla	daļēji labs
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	daļēji labs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	

Atdzelžošanas stacija (kad.apz. 9666 004 0194 001)

<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	-	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1966.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	vieglobetona bloku mūris	daļēji apmierinošs
Ailes:	durvis – koka	daļēji apmierinošs
Jumts:	azbestcements	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	

Kompresoru ēka (kad.apz. 9672 006 0333 001)

<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	10,5	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Ailes:	durvis – koka	daļēji apmierinošs
Jumts:	savietotais	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	

Kanalizācijas sūknētava (kad.apz. 9672 006 0333 003)

<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	7,1	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1977.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Ailes:	durvis – koka	daļēji apmierinošs
Jumts:	azbestcements	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	

Hlorētava (kad.apz. 9672 006 0333 004)

<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	15,9	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1977.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Ailes:	durvis – koka	daļēji apmierinošs
Jumts:	savietotais	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	-	

Apkalpes personāla telpa (kad.apz. 9672 006 0333 002)

<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	9,0	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1977.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Ailes:	durvis – koka	daļēji apmierinošs
Jumts:	savietotais	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	

Ūdens un kanalizācijas tīklu saraksts

<i>Pamatlīdzekļa inventāra numurs</i>	<i>Pamatlīdzekļa nosaukums</i>	<i>Mērvienība</i>	<i>Skaits</i>	<i>Ciems</i>	<i>Materiāls</i>	<i>Diametrs, mm</i>	<i>Cauruļu skaits</i>	<i>Garums (m)</i>
TĪKLI								
PL-66749	Ūdensvads ūdenstornis Centrs	gb	1	Naukšēni	PE, ķets	d-110, d-100		1056
PL-66750	Ūdensvads ūdenstornis Krauja	gb	1	Naukšēni	PE	d-110, d-50		1000
PL-66751	Ūdensvads ūdenstornis Pārupes	gb	1	Naukšēni	PL, PE	d-63; d-110; d-160		1577,8
PL-66752	Ūdensvads ūdenstornis Mirķi	gb	1	Mirķi	Dzelzs	d-50		759
PL-66762	Ūdensvada pievads Pirmsdārzniekos	gb	1	Naukšēni	Dzelzs	d-50		554
PL-66767	Ūdensvads Vārpas - Skaras - Pakalni	gb	1	Naukšēni	PE	d-200		703
PL-66775	Ūdensvads Katlu māja - Akmeņkalni - Avotlejas	gb	1	Naukšēni	Ķets	d-100		412
PL-66791	Ūdensvads Naukšēnu vidusskola - Ievas	gb	1	Naukšēni	PE	d-200		275
PL-66793	Ūdensvads Doktorātā	gb	1	Naukšēni	Ķets	d-100		265
PL-66795	Ūdensvads artēziskā aka Doles	gb	1	Doles	PE	d-50		101,9
PL-66862	Ūdensvads Avoti ar divām dzelzsbetona skatakām	gb	1	Avoti	PE	d-63		1574,4
PL-66864	Ūdensvada tīkli Bangas ar skataku	gb	1	Eriņi	PE	d-50		18
PL-66873	Inženiertīkli Eriņi	gb	1	Eriņi	PE, tērauds	d-63; d-110		2970,28
PL-66874	Inženiertehniskie tīkli Eriņi	gb	1	Eriņi	PVC	d-200		305,59

PL-66743	Kanalizācijas tīkli no minerālūdens ceha	gb	1	Naukšēni	Azbests	d-200		179,75
PL-66744	Kanalizācijas tīkli no ciemata	gb	1	Naukšēni	Azbests, PE	d-200		1793,65
PL-66768	Kanalizācijas tīkli Vārpas - Akācijas	gb	1	Naukšēni	PP	d-200		361
PL-66771	Spiedvads Ievkalni - Doktorāts	gb	1	Naukšēni	PE	d-63		80
PL-66777	Spiedvads KSS Pārūpe - kultūras nams - Bērzi	gb	1	Naukšēni	PEHD	d-63	2	695,4
PL-66778	Kanalizācijas tīkls Birstalas - KSS Pārūpe	gb	1	Naukšēni	PP	d-160, d-200		151,5
PL-66779	Kanalizācijas tīkls Pīlādži - KSS Pārūpe	gb	1	Naukšēni	PP	d-160, d-200		177,5
PL-66780	Kanalizācijas tīkls Bērzukalni - Atvašu iela	gb	1	Naukšēni	PP	d-160, d-200		353,5
PL-66781	Kanalizācijas tīkls Zemzaru ielā	gb	1	Naukšēni	PP	d-200		46,2
PL-66782	Kanalizācijas tīkls Dālderu ielā	gb	1	Naukšēni	PP	d-160, d-200		117,8
PL-66783	Kanalizācijas tīkls Atvašu ielā	gb	1	Naukšēni	PP	d-160, d-200		141,8
PL-66784	Kanalizācijas tīkls Apvedceļš - Krāces	gb	1	Naukšēni	PP	d-160, d-200		455,5
PL-66785	Kanalizācijas tīkls Aldari - Nāras	gb	1	Naukšēni	PP	d-160, d-200		227,7
PL-66786	Spiedvads KSS Kanalizācija 1- KSS Kanalizācija 2	gb	1	Naukšēni	PE	d-110	2	163,5
PL-66787	Kanalizācijas tīkls KSS Kanalizācija 2- Kalēji	gb	1	Naukšēni	PP	d-110, d-160, d-200		203,8
PL-66788	Kanalizācijas tīkls Tālavas - centrālais kanalizācijas tīkls	gb	1	Naukšēni	PP	d-200		237
PL-66789	Kanalizācijas tīkls Katlu māja- centrālais kanalizācijas tīkls	gb	1	Naukšēni	PP	d-200		24,8
PL-66790	Kanalizācijas tīkls Bērzi - centrālais kanalizācijas tīkls	gb	1	Naukšēni	PP	d-110, d-200		184,7
PL-66792	Kanalizācija Doktorātā	gb	1	Naukšēni	PVC	d-160		72,46
PL-66796	Kanalizācijas tīkls no dzīv.mājas Kļavas	gb	1	Naukšēni	PP	d-110, d-160, d-200		16,5

PL-66797	Kanalizācijas tīkls no dzīv.mājas Laines	gb	1	Naukšēni	PP	PP		37,0
PL-66798	Kanalizācijas tīkls no dzīv.mājas Piebaldzēni	gb	1	Naukšēni	PP	d-160		46,0
PL-66799	Kanalizācijas tīkls no dzīv.mājas Pīpenes	gb	1	Naukšēni	PP	d-160, d-200		46,6
PL-66800	Kanalizācijas tīkls no dzīv.mājas Rotas	gb	1	Naukšēni	PP	d-160, d-200		47,9
PL-66801	Kanalizācijas tīkls no dzīv.mājas Grantiņi	gb	1	Naukšēni	PP	d-160, d-200		52,8
PL-66802	Kanalizācijas tīkls no nek.īpašuma Saulesvārti	gb	1	Naukšēni	PP	d-200		28,1
PL-66805	Kanalizācijas pievads uz Mazaldariem	gb	1	Naukšēni	PVC	d-160		200
PL-66861	Kanalizācijas tīkli ar sūkņa staciju Bangas	gb	1	Eriņi	PE	d-63		114
PL-69258	Ūdensvads	gb	1	Naukšēni	Ķets	d-100		446
PL-69259	Kanalizācija	gb	1	Naukšēni	Keramika	d-200		508

Inženierbūvju saraksts.

Pamatlīdzekļa inventāra numurs	Pamatlīdzekļa nosaukums	Eksploatacijā nodošanas (iegādes) datums	Mērvienība	Skaitis	Ciems	Platība m2
ĒKAS, BŪVES, URBUMI, ARTĒZISKĀS AKAS, AKAS, ŪDENSTORŅI, ATDZELŽOŠANAS STACIJAS UN IEKĀRTAS, NAI, BIOLOĢISKIE DĪKI, ASENIZĀCIJAS PIENĒMŠANAS AKAS, KANALIZĀCIJAS SŪKNĒTAVAS						
PL-66753	Artēziskā aka Centrs	10.07.2000.	gb		Naukšēni	6,30
PL-66755	Ūdenstornis Centrs	10.07.2000.	gb		Naukšēni	9,60
PL-66756	Artēziskā aka Pārūpe	10.07.2000.	gb		Naukšēni	12,10
PL-66757	Ūdenstornis Mirķi	10.07.2000.	gb		Mirķi	21,32
PL-66758	Artēziskā aka Doles	10.07.2000.	gb		Doles	11,1
PL-66759	Artēziskā aka Kraujas	10.07.2000.	gb		Naukšēni	1,1
PL-66760	Ūdenstornis Kraujās	10.07.2000.	gb		Naukšēni	9,6
PL-66761	Artēziskā aka Mirķi	10.07.2000.	gb		Mirķi	13,5
PL-66763	Artēziskā aka Krauja	26.10.2006.	gb		Naukšēni	1,1
PL-66764	Atdzelžošanas stacija Krauja ar ēku	26.10.2006.	gb		Naukšēni	12,10
PL-66765	Artēziskās akas Kraujas (ēka)	26.10.2006.	gb		Naukšēni	4,0
PL-66766	Atdzelžošanas stacija Pārūpes ar ēku	26.10.2006.	gb		Naukšēni	12,10
PL-66863	Dzeramā ūdens atdzelžošanas iekārta Avotos	09.10.2008.	gb		Avoti	
PL-66865	Atdzelžošanas stacijas ēka Avotos Koņu pagastā	09.10.2008.	gb		Avoti	17,6
PL-66867	Atdzelžošanas stacija - iekārta Eriņi	06.07.2007.	gb		Eriņi	23,9
PL-66875	Artēziskā aka Eriņi	31.12.1970.	gb		Avoti	1,1
PL-66876	Artēziskā aka Avoti Koņu pagastā	31.12.1966.	gb		Avoti	1,1

PL-66737	Kompresora ēka	10.07.2000.	gb		Naukšēni	10,50
PL-66738	Cirkulācijas apskābekļošanas kanāls (neizmanto)	10.07.2000.	gb		Naukšēni	364,88
PL-66739	Otrās pakāpes dūņu nostādinātāji	10.07.2000.	gb		Naukšēni	68,9
PL-66740	Dūņu atsūkņēšanas aka	10.07.2000.	gb		Naukšēni	6,05
PL-66741	Attīrīto notekūdeņu sūkņētava	10.07.2000.	gb		Naukšēni	7,10
PL-66742	Hlorētava (neizmanto)	10.07.2000.	gb		Naukšēni	15,90
PL-66745	Neattīrīto ūdeņu sūkņētava Wilo Puriņi	10.07.2000.	gb		Naukšēni	33,26
PL-66746	Neattīrīto ūdeņu sūkņētava Kanalizācija-1 Rūjas upes labā pusē	10.07.2000.	gb		Naukšēni	12,8
PL-66747	Neattīrīto ūdeņu sūkņētava Kanalizācija-2 Rūjas upes kreisā pusē	10.07.2000.	gb		Naukšēni	12,8
PL-66748	Neattīrīto ūdeņu sūkņētava Klubs	10.07.2000.	gb		Naukšēni	1,62
PL-66754	Tvertne attīrīšanas iekārta transportcisternu pievesto notekūdeņu pieņemšanai	30.09.2011.	gb		Naukšēni	23,21
PL-66769	Sūkņētava Ievkalni	26.10.2006.	gb		Naukšēni	1,62
PL-66770	Sūkņētava Doktorāts	26.10.2006.	gb		Naukšēni	1,62
PL-66774	Sūkņētava Avoti kanalizācijas	28.11.2008.	gb		Naukšēni	1,62
PL-66776	Kanalizācijas sūkņu stacija Pārūpe	31.10.2013.	gb		Naukšēni	9,68
PL-66866	Asenizācijas pieņemšanas aka Eriņi Koņu pagastā	06.07.2007.	gb		Eriņi	4,68
PL-66891	Žogs Eriņi ar vārtiem	06.07.2007.	m		Eriņi	1 m
PL-66413	Attīrīšanas ietaises, Apkārpes personāla telpa	10.07.2000.	gb		Naukšēni	9,0
PL-67793	Bioloģiskais dīķis (attīrīšanas iekārtas)	10.07.2000.	m ²		Naukšēni	6103,98
PL-66421	Ceļi un laukumi pie katlu mājas	10.07.2000.	m ²		Naukšēni	1540

Ēku, būvju un inženiertīklu tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs un daļēji apmierinošs. Būtiski konstruktīvo elementu bojājumi netika konstatēti, līdz ar to var secināt, ka ēkas, būves un inženiertīkli kopumā ir gan apmierinošā, gan daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.


Zemes gabalu saraksts













<i>Pamatlīdzekļa inventāra numurs</i>	<i>Pamatlīdzekļa nosaukums</i>	<i>Iegādes datums</i>	<i>Mērvienība</i>	<i>Skaitis</i>	<i>Ciems</i>	<i>Platība m²</i>
PL-66551	<i>Doles aka</i>	<i>30.12.2003.</i>	<i>m²</i>	<i>1</i>	<i>Doles</i>	<i>0,1756 ha</i>
PL-66552	<i>Mirķu ūdenstornis</i>	<i>30.12.2003.</i>	<i>m²</i>	<i>1</i>	<i>Mirķi</i>	<i>0,3900 ha</i>
PL-66554	<i>Pārupes</i>	<i>30.12.2003.</i>	<i>m²</i>	<i>1</i>	<i>Naukšēni</i>	<i>0,3177 ha</i>
PL-66596	<i>Ūdenssaimniecība</i>	<i>30.12.2014.</i>	<i>m²</i>	<i>1</i>	<i>Naukšēni</i>	<i>0,5352 ha</i>
PL-66597	<i>Ūdenssaimniecība</i>	<i>30.12.2014.</i>	<i>m²</i>	<i>1</i>	<i>Naukšēni</i>	<i>0,2541 ha</i>
PL-66608	<i>Artēziskā aka Avotos</i>	<i>31.12.2008.</i>	<i>m²</i>	<i>1</i>	<i>Avoti</i>	<i>0,2096 ha</i>
PL-66609	<i>Ūdensapgādes urbums Eriņi</i>	<i>31.12.2008.</i>	<i>m²</i>	<i>1</i>	<i>Eriņi</i>	<i>0,3517 ha</i>
PL-66595	<i>Ūdenssaimniecība</i>	<i>18.12.2008.</i>	<i>m²</i>	<i>1</i>	<i>Naukšēni</i>	<i>2,4800 ha</i>



2.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī vienības un tām pieguļošās teritorijas tika izmantotas inženierbūvju uzturēšanai. Objekts tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 17. oktobrī.

 <p>Mirķi iekārtas</p>	 <p>Mirķi artēziskā aka</p>	 <p>Mirķi - ūdenstornis</p>
 <p>Naukšēni, Pārūpe iekārtas</p>	 <p>Naukšēni, "Pārūpe" - artēziskā aka</p>	 <p>Naukšēni - "Pārūpe"</p>
 <p>Artēziskā aka Naukšēnos</p>	 <p>Naukšēni - žogs ap inženierbūvēm</p>	 <p>Doles artēziskā aka</p>
 <p>Doles artēziskās akas iekārtas</p>	 <p>Eriņi - ūdenstornis</p>	 <p>Eriņi – atdzelzošanas stacijas ēkas iekštelpas un iekārtas</p>

		
<p>Atzelzošanas stacijas ēka Eriņos</p>	<p>Eriņi - žogs ap inženierbūvēm</p>	<p>Eriņi - inženierbūve</p>
		
<p>Avoti – atzelzošanas stacijas iekštelpas un iekārtas</p>	<p>Avoti - atzelzošanas stacijas ēka</p>	<p>Naukšēni - inženierbūve</p>
		
<p>Naukšēni</p>	<p>Naukšēni - inženierbūve</p>	<p>Naukšēni</p>
		
<p>Naukšēni - attīrīšanas iekārtas</p>	<p>Naukšēni – attīrīšanas iekārtas</p>	<p>Naukšēni – attīrīšanas ietaises ēkas iekštelpas</p>

 <p>Naukšēni – attīrīšanas ietaises ēka</p>	 <p>Naukšēni – attīrīšanas iekārtas</p>	 <p>Naukšēni – inženierbūve pie attīrīšanas iekārtām</p>
	 <p>Naukšēni – attīrīšanas ietaises ēka</p>	 <p>Naukšēni - bioloģiskais dīķis</p>
 <p>Naukšēni – inženierbūve pie attīrīšanas iekārtām</p>	 <p>Naukšēni – attīrīšanas ietaises ēka</p>	 <p>Naukšēni – inženierbūve pie attīrīšanas iekārtām</p>
 <p>Naukšēni “Kraujas ūdenstornis”</p>	 <p>Naukšēni – artēziskās akas Kraujas iekārtas</p>	 <p>Naukšēni – artēziskās akas Kraujas iekārtas</p>

		
<p>Naukšēni, Kraujas artēziskās akas ēka</p>	<p>Naukšēni, Kraujas inženierbūves</p>	<p>Naukšēni - inženierbūve</p>
		
<p>Naukšēni - inženierbūve</p>	<p>Naukšēni - inženierbūves</p>	<p>Naukšēni, Centra ūdenstornis</p>
		
<p>Naukšēni, Centra ūdenstornis</p>	<p>Naukšēni, Centra ūdenstornis</p>	<p>Naukšēni, Centra ūdenstornis</p>
		
<p>Naukšēni, Centra ūdenstornis</p>	<p>Naukšēni, Centra ūdenstornīa iekārtas un iekštelpas</p>	<p>Naukšēni – inženierbūve</p>

3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. 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 vietas un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabali ar neapdzīvojamām ēkām, inženierbūves un inženiertīkli.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Valmieras novada Naukšēnu un Koņu pagastos;
- pamatlīdzekļi tiek izmantoti;
- apkārtne pieejama vietējā sabiedriskā infrastruktūra.

Negatīvie:

- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem pašlaik ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāērēķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū;
- atsevišķām ēkām un inženierbūvēm nepieciešami līdzekļi remontdarbu veikšanai.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

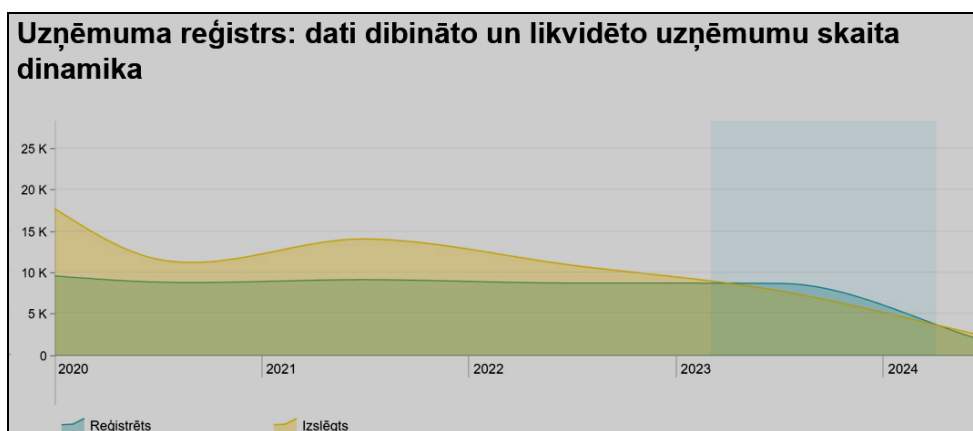
- ar nekustamiem īpašumiem nav nodrošināts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav aprūtināti ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajos īpašumos nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašumu uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un izmaksu pieejas.

4.2. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašumu tirgus vērtību, tika izmantota 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. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem (gan zemes gabaliem, gan ēkām), un šādu īpašumu piedāvājumu Valmieras novadā un tā tuvumā.

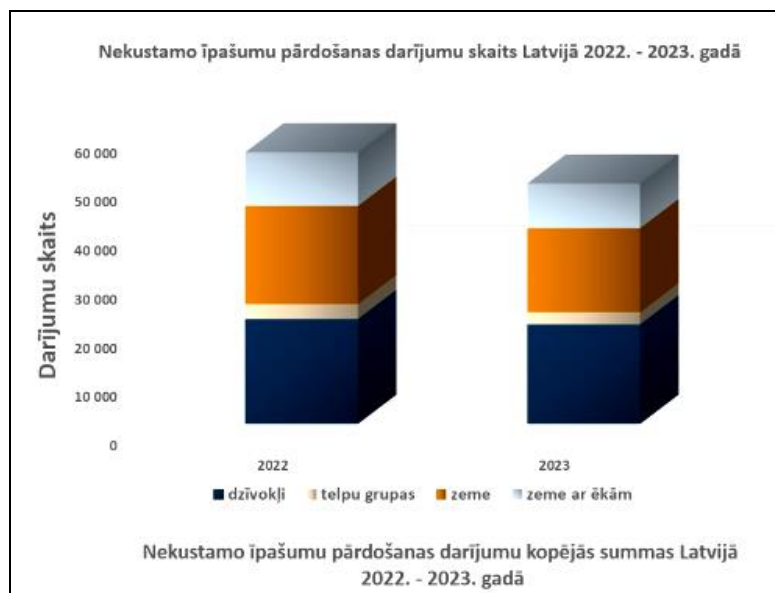
Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars 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. Pēc kara sākuma bija daudzi uzņēmumi, īpaši ārvalstu lielās korporācijas, kuras nopietni izvērtēja nepieciešamību pārdot savus aktīvus vai biznesu Baltijā, tomēr laika gaitā daudz šādu darījumu nebija. To investoru, kuri darbojas Baltijas valstīs, skatījums uz ģeopolitisko situāciju kopumā ir piesardzīgs, tomēr kopējais noskaņojums ir reālistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.



Avots: Arco Real Estate

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gada otrajā pusē un 2025. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2024. gadam. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2024. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas.



Avots: Immostate

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – atsevišķi stāvošu saimnieciskas nozīmes ēku ar vai bez zemes īpašumtiesībām Valmieras un blakus esošos novados analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs. Darījumi ar līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 2 000 EUR (mazas ēkas apmierinošās vietās) līdz ~ 20 000 EUR (daļēji remontētas vai vidēji lielas ēkas prestižās vietās) jeb no 40 – 270 EUR/m². Lielākas cenas ir īpašumiem ar salīdzinoši plašām ēkām daļēji labā vai labā tehniskā stāvoklī, ar funkcionāli izdevīgu plānojumu. Pēdējo 2 gadu laikā ir notikuši aptuveni 7-9 darījums ar līdzīgiem īpašumiem.

Darījumi ar zemes gabaliem Valmieras un blakus esošos novados, kas paredzēti saimnieciskai darbībai vai tehnisko vajadzību nodrošināšanai, mazpilsētās notiek salīdzinoši reti, darījumu cenas ir no 1 000 līdz 7 000 EUR, jeb no 0,3 līdz 2,0 EUR/m².

4.3. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti tiek iznomāti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta iznomāšanas gadījumā parasti nesauņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

4.4. ZEMES GABALU TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas darījumiem 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.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamo nekustamo īpašumu tuvākajā apkārtnē.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais zemesgabals	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Doles aka, Naukšēnu pag., Valmieras nov.,	"Lejassīņči", Limbažu pagasts, Limbažu novads (kad.apz. 6640 008 0104)		"Rītabūtes", Mūrmaiza, Kauguru pag., Valmieras novads (kad.apz. 9662 007 0390)		"Pienenītes laukums", Limbažu pagasts, Limbažu novads (kad.apz. 6664 004 0259)	
Zemes gabala platība, m ²	1 756	1 900	3 600	1 700			
Pārdevuma cena, EUR		1 950	5 200	900			
Darījuma laiks		08.2022.	12.2023.	01.2024.			
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		1,03	1,44	0,53			
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,03		EUR 1,44		EUR 0,53	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,03		EUR 1,44		EUR 0,53	
3. Pārdošanas laiks		sliktāk	5%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1,08		EUR 1,52		EUR 0,53	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-10%	labāks	-10%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 0,97		EUR 1,37		EUR 0,53	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		lielāks	2%	lielāks	5%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- labiekārtojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- izstrādāts plānotās ēkas būvprojekts		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- aprūtinājumi		labāk	-10%	labāk	-20%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-8%		-15%		0%
		EUR 0,89		EUR 1,16		EUR 0,53	
Pārreķinu koeficients		-13%		-20%		0%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 0,13		-EUR 0,28		EUR 0,00	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 0,89		EUR 1,16		EUR 0,53	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 695		EUR 4 177		EUR 900	
6. Citi faktori:							
- citi apstākļi		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 695		EUR 4 177		EUR 900	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		0,89		1,16		0,53	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,33		0,33		0,34	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 0,86					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 1 505					

Zemes gabala ar kad.apz. 9672 001 0087 (Doles aka, Naukšēnu pag., Valmieras nov.) tirgus vērtība	EUR 1 505
--	-----------

Zemes gabala ar kad.apz. 9672 004 0079 ("Mirķu ūdenstornis", Naukšēnu pag., Valmieras nov.) tirgus vērtība	EUR 3 344
--	-----------

Zemes gabala ar kad.apz. 9672 006 0276 ("Pārupes", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.) tirgus vērtība	EUR 2 724
--	-----------

Zemes gabala ar kad.apz. 9672 006 0293 ("Centra ūdenstornis", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.) tirgus vērtība	EUR 4 743
---	-----------

Zemes gabala ar kad.apz. 9672 006 0353 ("Kraujas ūdenstornis", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.) tirgus vērtība	EUR 2 178
--	-----------

Zemes gabala ar kad.apz. 9666 004 0194 ("Artēziskā aka Avotos", Koņu pag., Valmieras nov.) tirgus vērtība	EUR 1 797
---	-----------

Zemes gabala ar kad.apz. 9666 005 0206 ("Ūdenstornis Eriņi", Eriņi, Koņu pag., Valmieras nov.) tirgus vērtība	EUR 3 015
---	-----------

Zemes gabala ar kad.apz. 9672 006 0333 ("Attīrīšanas ietaises", Naukšēni, Naukšēnu pag., Valmieras nov.) tirgus vērtība	EUR 21 262
---	------------

4.5. SPECIALIZĒTU ĪPAŠUMU TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU

Vērtētāji ir pielietojusi izmaksu pieeju specializētu īpašumu (ūdenstorni, artēziskās akas, attīrīšanas iekārtas, inženierkomunikāciju tīkli) novērtēšanai un izmaksu pieejas apakšmetodi – dzīves ilguma pieeju, saskaņā ar ko tika noteikts īpašumu ekonomiskais dzīves ilgums un tirgus vērtība.

Izmaksu pieeja ir īpašuma novērtēšanas pieeja, kas balstās uz būvju un citu objektu aizvietošanas izmaksām, ņemot vērā vērtības zudumus, kas radušies fiziskā nolietojuma, funkcionālā un ekonomiskā novecojuma rezultātā.

Izmaksu aprēķini tiek veikti tagadējās cenās, nevis oriģinālajās cenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās izmaksas. Vērtētāji ir pielietojusi izmaksu pieeju ūdensapgādes, sadzīves kanalizācijas tīklu un ar to saistītu būvju novērtēšanai un izmaksu pieejas apakšmetodi – lietošanas ilguma pieeju, saskaņā ar ko tika noteikts ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu ekonomiskais lietošanas ilgums un tirgus vērtība.

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumiem Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”, vērtējuma gaitā tika pieņemts, ka ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīklu (apakšzemes komunikāciju) normatīvais kalpošanas laiks ir ~ 20 gadi.

Inženierkomunikāciju tipu apjoma rādītāji un normatīvais kalpošanas ilgums.

Būvju klasifikācijas kods	Nosaukums	Apjoma rādītāji		Normatīvais kalpošanas ilgums (gados) (N)	Skaidrojošās piezīmes apjoma rādītāju noteikšanai
		veids	mērvienība		
222203	Ūdensapgādes cauruļvadi				
22220301	Ūdensvadu tīkli ar cauruļu iekšējo diametru līdz 350 mm (ieskaitot)	garums diametrs	m mm	20	Garums – cauruļvada garums. Diametrs – cauruļvada lielākais iekšējais diametrs
22220302	Ūdensvadu tīkli ar cauruļu iekšējo diametru, lielāku par 350mm	garums diametrs	m mm	20	Garums – cauruļvada garums. Diametrs – cauruļvada lielākais iekšējais diametrs
2223	Vietējās nozīmes notekūdeņu cauruļvadi				
222301	Kanalizācijas tīklu cauruļvadi				
22230101	Čuguna vai dzelzsbetona kanalizācijas cauruļvadi	garums diametrs	m mm	20	Garums – cauruļvada garums. Diametrs – cauruļvada lielākais iekšējais diametrs
22230102	Tērauda cauruļvadu kanalizācijas kolektoru pārejas zem upju gultnēm	garums diametrs	m mm	20	Garums – cauruļvada garums. Diametrs – cauruļvada lielākais iekšējais diametrs
22230103	Keramikas vai plastmasas kanalizācijas cauruļvadi	garums diametrs	m mm	20	Garums – cauruļvada garums. Diametrs – cauruļvada lielākais iekšējais diametrs

Aprēķinot specializēto īpašumu vērtību ar izmaksu pieeju, tika ņemts vērā gan reālais fiziskais, gan funkcionālais, kā arī ekonomiskais nolietojums.

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu novērtējums

Pamatlīdzekļa nr.	Eksploatacij ā no:	Novokanams	Izmantojamā vieta - cēlms	Materiāls	Ūdensvadu tīklu diametrs, garums (m)				Kanalizācijas tīklu diametrs, garums (m)			Atvērto tīklu garums, EUR/m	Atvērto tīklu kopā EUR	Izdevās veicams, gadi	Būvniecības ekonomiskās izdeves tipiskais FRS, %	Funkcionālās un eksploatac. %	Tīrās vērtības EUR		
					40	50/50	63/110/160	100/110/200	50/63/100	110/160/200	200								
PL-66749	10.07.2000.	Ūdensvads ūdenstornis Cents	Naukšēni	PE, ķets				1056				160	168960	24	20	60%	40%	67584,00	
PL-66750	10.07.2000.	Ūdensvads ūdenstornis Krauja	Naukšēni	PE		1000						160	160000	24	20	60%	40%	64000	
PL-66751	10.07.2000.	Ūdensvads ūdenstornis Pārupes	Naukšēni	PL, PE			1577,8					160	252448	24	20	60%	40%	100979,2	
PL-66752	10.07.2000.	Ūdensvads ūdenstornis Mirķi	Mirķi	Dzelzs		759						160	121440	24	20	60%	40%	48576	
PL-66762	08.08.2017.	Ūdensvada pievads Pirmsdārzniekos	Naukšēni	Dzelzs		554						160	88640	7	20	20%	80%	70912	
PL-66767	26.10.2006.	Ūdensvads Vārpas - Skaras - Pakalni	Naukšēni	PE				703				160	112480	18	20	50%	50%	56240	
PL-66775	12.12.2019.	Ūdensvads Katlu māja - Akmeņkalni - Avotlejas	Naukšēni	Ķets				412				160	65920	5	20	10%	90%	59328	
PL-66791	31.10.2013.	Ūdensvads Naukšēnu vidusskola - Ievas	Naukšēni	PE			275					160	44000	11	20	15%	85%	37400	
PL-66793	07.02.1995.	Ūdensvads Doktoritā	Naukšēni	Ķets				265				160	42400	29	20	70%	30%	12720	
PL-66795	10.07.2000.	Ūdensvads artēziskā aka Doles	Doles	PE		101,9						160	16304	24	20	65%	35%	5706,4	
PL-66862	09.10.2008.	Ūdensvada Avoti ar divām dzelzbetona skatakām	Avoti	PE			1574,4					160	251904	16	20	50%	50%	125952	
PL-66864	09.10.2008.	Ūdensvada tīkls Bangas ar skataku	Eriņi	PE		18						160	2880	33	20	70%	30%	864	
PL-66873	31.12.1991.	Inženiertīkli Eriņi	Eriņi	PE, tērauds			2970,28					160	475244,8	33	20	70%	30%	142573,44	
PL-66874	31.12.1988.	Inženiertehniskie tīkli Eriņi	Eriņi	PVC								305,59	160	48894,4	36	20	80%	20%	9778,88
PL-66743	10.07.2000.	Kanalizācijas tīkls no minerālūdens ceha	Naukšēni	Azbests								179,75	190	34152,5	24	20	60%	40%	13661
PL-66744	10.07.2000.	Kanalizācijas tīkls no ciemata	Naukšēni	Azbests, PE								1793,65	192	344380,8	24	20	70%	30%	103314,24
PL-66768	26.10.2006.	Kanalizācijas tīkls Vārpas - Akācijas	Naukšēni	PP								361	200	72200	18	20	55%	45%	32490
PL-66771	26.10.2006.	Spiedvads Ievkalni - Doktoritā	Naukšēni	PE					80			200	16000	18	20	55%	45%	7200	
PL-66777	31.10.2013.	Spiedvads KSS Pārube - kultūras nams - Bērzi	Naukšēni	PEHD					695,4			200	139080	11	20	25%	75%	104310	
PL-66778	31.10.2013.	Kanalizācijas tīkls Bīrtalas - KSS Pārube	Naukšēni	PP						151,5		200	30300	11	20	15%	85%	25755	
PL-66779	31.10.2013.	Kanalizācijas tīkls Pīlāži - KSS Pārube	Naukšēni	PP						177,5		200	35500	11	20	15%	85%	30175	
PL-66780	31.10.2013.	Kanalizācijas tīkls Bērzuakalni - Atvašu iela	Naukšēni	PP						353,5		200	70700	11	20	15%	85%	60095	
PL-66781	31.10.2013.	Kanalizācijas tīkls Zemzaru ielā	Naukšēni	PP							46,2	200	9240	11	20	15%	85%	7854	
PL-66782	31.10.2013.	Kanalizācijas tīkls Dālderu ielā	Naukšēni	PP						117,8		200	23560	11	20	15%	85%	20026	
PL-66783	31.10.2013.	Kanalizācijas tīkls Atvašu ielā	Naukšēni	PP						141,8		200	28360	11	20	15%	85%	24106	
PL-66784	31.10.2013.	Kanalizācijas tīkls Apvedceļš - Krāces	Naukšēni	PP						455,5		200	91100	11	20	15%	85%	77435	
PL-66785	31.10.2013.	Kanalizācijas tīkls Aldari - Nāras	Naukšēni	PP					227,7			200	45540	11	20	15%	85%	38709	
PL-66786	31.10.2013.	Spiedvads KSS Kanalizācija 1- KSS Kanalizācija 2	Naukšēni	PE					163,5			200	32700	11	20	15%	85%	27795	
PL-66787	31.10.2013.	Kanalizācijas tīkls KSS Kanalizācija 2- Kalēji	Naukšēni	PP					203,8			200	40760	11	20	15%	85%	34646	
PL-66788	31.10.2013.	Kanalizācijas tīkls Tālavas - centrālais kanalizācijas tīkls	Naukšēni	PP						237,0		200	47400	11	20	15%	85%	40290	
PL-66789	31.10.2013.	Kanalizācijas tīkls Katlu māja- centrālais kanalizācijas tīkls	Naukšēni	PP						24,8		200	4960	11	20	15%	85%	4216	
PL-66790	31.10.2013.	Kanalizācijas tīkls Bērzi - centrālais kanalizācijas tīkls	Naukšēni	PP						184,7		200	36940	11	20	15%	85%	31399	
PL-66792	07.02.1995.	Kanalizācija Doktoritā	Naukšēni	PVC					72,46			200	14492	29	20	70%	30%	4347,6	
PL-66796	21.05.2014.	Kanalizācijas tīkls no dzīv.mājas Kļavas	Naukšēni	PP					160,5			200	32100	10	20	15%	85%	27285	
PL-66797	21.05.2014.	Kanalizācijas tīkls no dzīv.mājas Lāmes	Naukšēni	PP					37,00			200	7400	10	20	15%	85%	6290	
PL-66798	21.05.2014.	Kanalizācijas tīkls no dzīv.mājas Piebaldžēni	Naukšēni	PP					46,00			200	9200	10	20	15%	85%	7820	
PL-66799	21.05.2014.	Kanalizācijas tīkls no dzīv.mājas Pipenes	Naukšēni	PP					46,6			200	9320	10	20	15%	85%	7922	
PL-66800	21.05.2014.	Kanalizācijas tīkls no dzīv.mājas Rotas	Naukšēni	PP					47,9			200	9580	10	20	15%	85%	8143	
PL-66801	21.05.2014.	Kanalizācijas tīkls no dzīv.mājas Grantiņi	Naukšēni	PP					52,8			200	10560	10	20	15%	85%	8976	
PL-66802	21.05.2014.	Kanalizācijas tīkls no nekāpašumi Saulesvārti	Naukšēni	PP						28,1		200	5620	10	20	15%	85%	4777	
PL-66805	08.05.2018.	Kanalizācijas pievads uz Mazaldariem	Naukšēni	PVC							200	200	40000	6	20	12%	88%	35200	
PL-66861	13.11.2012.	Kanalizācijas tīkls ar sūkņa staciju Bangas	Eriņi	PE					114			200	22800	25	20	65%	35%	7980	
PL-69258	01.12.1999.	Ūdensvads	Naukšēni	Ķets				446				200	89200	12	20	15%	85%	75820	
PL-69259	14.07.1937.	Kanalizācija	Naukšēni	Keramika								508,00	200	101600	87	20	98%	2%	2032
Kopā:																	EUR	1682683	

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU

Pamatl. Nr.	Vērtējamais objekts	Platība, kubm, dzīvnams m, m2, m3	Aizvietošanas izmaksas EUR/m2	Aizvietošanas izmaksas	Eksluatācija nodošanas (iegādes) datums	Fiziskais nolietojums	Funkcionālais nolietojums	Ekonomiskais nolietojums	Kopējais vērtības zudums	Atlikusi vērtība	Tirgus vērtība
PL-66753	Artēziskā aka Centrs	6,30	700	4410	10.07.2000.	40%	40%	5%	85%	15%	662
PL-66755	Ūdenstomis Centrs	12,10	700	8470	10.07.2000.	40%	40%	5%	85%	15%	1271
PL-66756	Artēziskā aka Pārūpe	80	120	9600	10.07.2000.	40%	30%	5%	75%	25%	2400
PL-66757	Ūdenstomis Mirķi	21,32	700	14924	10.07.2000.	40%	3%	5%	48%	52%	7760
PL-66758	Artēziskā aka Doles	11,1	900	9990	10.07.2000.	40%	40%	5%	85%	15%	1499
PL-66759	Artēziskā aka Kraujas	80	120	9600	10.07.2000.	40%	30%	5%	75%	25%	2400
PL-66760	Ūdenstomis Kraujās	9,6	800	7680	10.07.2000.	40%	45%	5%	90%	10%	768
PL-66761	Artēziskā aka Mirķi	13,5	1000	13500	10.07.2000.	40%	35%	5%	80%	20%	2700
PL-66763	Artēziskā aka Krauja	80	120	9600	26.10.2006.	40%	30%	5%	75%	25%	2400
PL-66765	Artēziskās akas Kraujas (ēka)	4,0	1000	4000	26.10.2006.	30%	5%	5%	40%	60%	2400
PL-66865	Aidzeļošanas stacijas ēka Avotos Koņu pagastā	17,6	1000	17600	09.10.2008.	27%	5%	3%	35%	65%	11440
PL-66875	Artēziskā aka Eriņi	9	1000	9000	31.12.1970.	40%	30%	5%	75%	25%	2250
PL-66876	Artēziskā aka Avoti Koņu pagastā	80	120	9600	31.12.1966.	40%	30%	5%	75%	25%	2400
PL-66737	Kompresora ēka	10,50	1200	12600	10.07.2000.	40%	5%	3%	48%	52%	6552
PL-66738	Cirkulācijas apskābekļošanas kanāls (neizmanto)	364,88	10	3648,8	10.07.2000.	80%	5%	3%	88%	12%	438
PL-66739	Otrās pakāpes dūņu nostādinātāji	68,9	1200	82680	10.07.2000.	85%	5%	3%	93%	7%	5788
PL-66740	Dūņu atsūkņšanas aka	6,05	1200	7260	10.07.2000.	40%	5%	3%	48%	52%	3775
PL-66741	Attīrīto notekūdeņu sūkņtava	7,10	1200	8520	10.07.2000.	40%	5%	3%	48%	52%	4430
PL-66742	Hlorētava (neizmanto)	15,90	250	3975	10.07.2000.	40%	10%	3%	53%	47%	1868
PL-66745	Neattīrīto ūdeņu sūkņtava Wilo Puriņi	33,26	1200	39912	10.07.2000.	40%	5%	3%	48%	52%	20754
PL-66746	Neattīrīto ūdeņu sūkņtava Kanalizācija-1 Rūjas upes labā pusē	12,8	1200	15360	10.07.2000.	40%	5%	3%	48%	52%	7987
PL-66747	Neattīrīto ūdeņu sūkņtava Kanalizācija-2 Rūjas upes kreisā pusē	12,8	1200	15360	10.07.2000.	40%	5%	3%	48%	52%	7987
PL-66748	Neattīrīto ūdeņu sūkņtava Klubs	1,62	1300	2106	10.07.2000.	40%	5%	3%	48%	52%	1095
PL-66754	Tvertne attīrīšanas iekārtā transportcisternu pievesto notekūdeņu pieņemšanai	23,21	1300	30173	30.09.2011.	25%	5%	3%	33%	67%	20216
PL-66769	Sūkņtava Ievkalni	1,62	1300	2106	26.10.2006.	30%	5%	3%	38%	62%	1306
PL-66770	Sūkņtava Doktorāts	1,62	1300	2106	26.10.2006.	30%	5%	3%	38%	62%	1306
PL-66774	Sūkņtava Avoti kanalizācijas	1,62	1200	1944	28.11.2008.	27%	5%	3%	35%	65%	1264
PL-66776	Kanalizācijas sūkņu stacija Pārūpe	9,68	1200	11616	31.10.2013.	20%	5%	3%	28%	72%	8364
PL-66866	Asenizācijas pieņemšanas aka Eriņi Koņu pagastā	4,68	1200	5616	06.07.2007.	24%	5%	3%	32%	68%	3819
PL-66891	Žogs Eriņi ar vārtiem	70	200	14000	06.07.2007.	55%	10%	5%	70%	30%	4200
PL-66413	Attīrīšanas ietaises, Apkalpes personāla telpa	9,0	1300	11700	10.07.2000.	50%	5%	3%	58%	42%	4914
PL-67793	Bioloģiskais dīķis (attīrīšanas iekārtas)	6103,98	80	488318,4	10.07.2000.	74%	10%	15%	99%	1%	4883
PL-66421	Ceļi un laukumi pie katlu mājas	1540	50	77000	10.07.2000.	90%	5%	3%	98%	2%	1540
	KOPĀ tirgus vērtība, EUR:										152835

Nekustamo un specializēto īpašumu kopuma tirgus vērtības ir šādas:

Ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli	1 682 683
Inženierbūves	152 835
Zemes vienības	40 568
Kopā, EUR:	1 876 086

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašumu tirgus vērtība ir **EUR 1 876 086.**

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamo un specializēto īpašumu kopuma Valmieras novada Naukšēnu un Koņu pagastos, novērtējumu, noteiktā **mantiskā ieguldījuma vērtība** 2024. gada 17. oktobrī ir:

1 876 086 EUR (viens miljons astoņi simti septiņdesmit seši tūkstoši astoņdesmit seši 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

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētie īpašumi tiek uzskatīti par brīviem no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmiem īpašumiem un to vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds vērtējumā tiek dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēku vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
8. 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.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašumu vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamajiem īpašumiem, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību 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 vērtējamiem īpašumiem un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu darba apmaksā 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 vērtēto īpašumu apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)