

Nekustamā īpašuma novērtējums
Datums 02.12.2024.
Pasūtītājs Valmieras novada pašvaldība

“Leimaņi”, Plāņu pagasts, Valmieras novads

Kadastra Nr.94760070067



Valmierā, 2024.gada 2.decembrī
Reģ. Nr.415-3629/v

Par nekustamā īpašuma
“**Leimaņi**”, **Plāņu pag., Valmieras nov.**, novērtēšanu

Valmieras novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Plāņu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000874876 reģistrētā nekustamā īpašuma (*bez nosaukuma*), **Plāņu pag., Valmieras nov., kadastra Nr.94760070067** (*saskaņā ar ierakstiem zemesgrāmatā*), “**Leimaņi**”, **Plāņu pag., Valmieras nov., kadastra Nr.94760070067** (*saskaņā ar ierakstiem VZD kadastrā*), un sastāv no zemes vienības ar platību 1600 m², kadastra apzīmējums 94760070067, turpmāk tekstā – vērtēšanas objekts, novērtēšanu.

Darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

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.

Vērtējums paredzēts pasūtītāju vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma “**Leimaņi**”, **Plāņu pag., Valmieras nov.**, kadastra Nr.94760070067, 2024.gada 2.decembrī aprēķinātā tirgus vērtība ir **3400 EUR (trīs tūkstoši četri simti eiro)**, ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu

Jānis Biernis

SIA “LVKV” valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13)

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

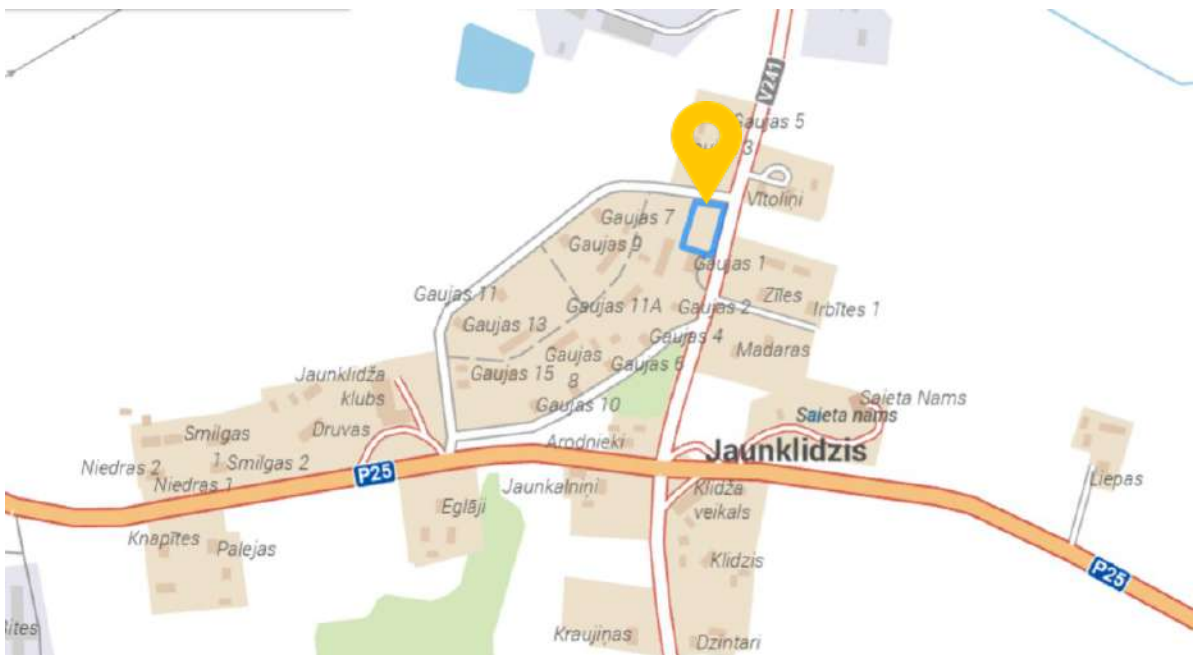
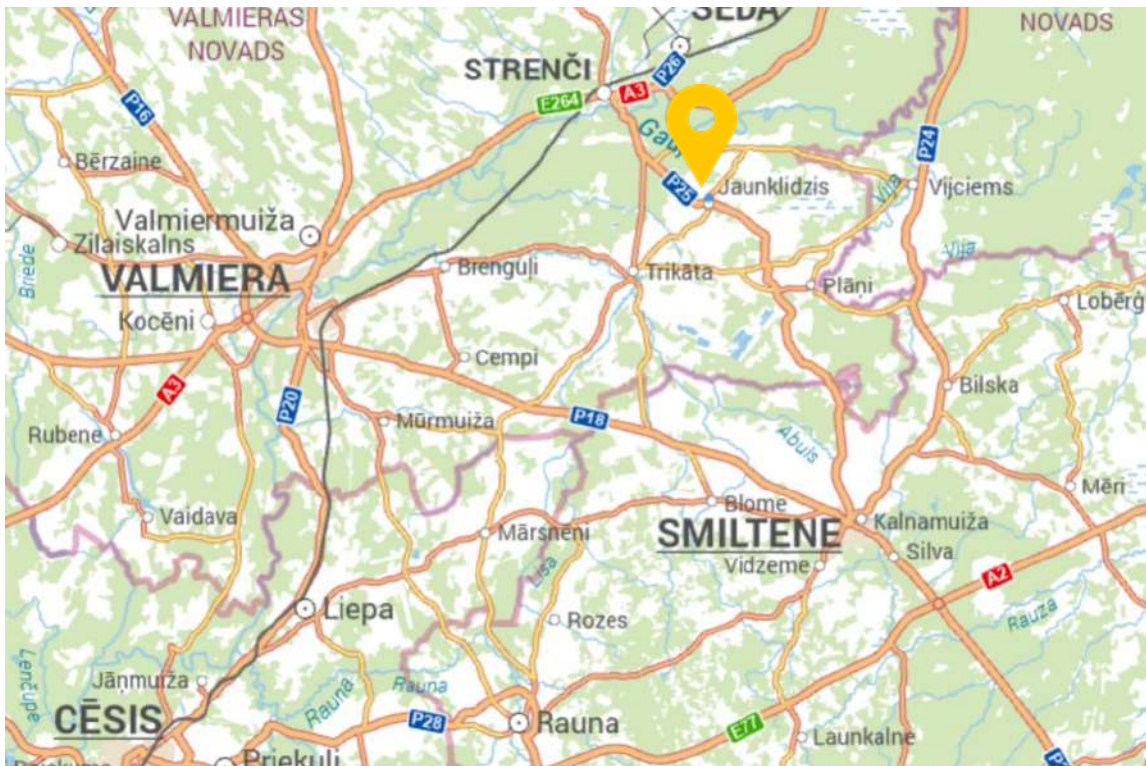
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	7
6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi	7
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	8
8. Vērtību definīcija	9
9. Tirgus situācijas raksturojums	9
10. Labākā un efektīvākā izmantošana, vērtību ietekmējošie faktori	10
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	10
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	10
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķini	12
14. Neatkarības apliecinājums	15
15. Slēdziens	15

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: balticmaps.eu

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Zemes vienība



Skats uz vērtējamo zemes vienību no Valsts vietējā autoceļa V 241 Vadži - Trikāta



Apkārējā apbūve



Apkārējā apbūve



Valsts vietējais autoceļš V 241 Vadži - Trikāta

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes vienība 1600 m ² platībā
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	“Leimaņi”*, Plāņu pag., Valmieras nov. * - nosaukums saskaņā ar ierakstiem VZD kadastrā; zemesgrāmatā īpašums bez nosaukuma
Īpašuma kadastra Nr.	94760070067
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	Plāņu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000874876
Īpašuma tiesības	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403
Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā platība
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 94760070067	1600 m ²
Apgrūtinājumi	Plāņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000874876 apgrūtinājumi nav reģistrēti. VZD kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> • aizsargjoslas teritorija gar autoceļu 0.1102 ha • aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.0918 ha • aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu 0.0332 ha • aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju 0.0209 ha • ceļa servitūta teritorija 0.0088 ha Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Nomas līgumi	Vērtētāju rīcībā ir Zemes nomas līgums un Vienošanās ar grozījumiem (skat.pielikumā)
Esošais izmantošanas veids	Neapbūvēta zeme
Labākais izmantošanas veids	Apbūves zeme
Tirgus vērtība	3400 EUR
Apskates datums	24.11.2024.
Vērtības noteikšanas datums	02.12.2024.
Īpašie pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam īpašumam, kas atrodas "**Leimaņi**", **Valmieras nov., Plāņu pag.**, kadastra Nr.94760070067, reģistrēts Plāņu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000874876.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- zemes vienība ar platību 1600 m², kadastra apzīmējums 94760070067,

kā arī ar zemes vienību nesaraucjami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu vērtēšanas objektu sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, VZD kadastra informācija, kā arī vērtēšanas objekta apskate dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Valmieras novada pašvaldībai – slēdzienu par minētā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums sagatavots Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības reģistrētas Plāņu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000874876 - 1/1 domājamās daļas īpašnieks Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.

Īpašuma tiesības apliecinošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaites pielikumā Nr.2.

Nomas līgumi

Vērtētāju rīcībā ir Zemes nomas līgums un Vienošanās ar grozījumiem (skat.pielikumā).

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Plāņu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000874876 apgrūtinājumi nav reģistrēti.

VZD kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi:

- aizsargjoslas teritorija gar autoceļu 0.1102 ha
- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.0918 ha
- aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu 0.0332 ha
- aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju 0.0209 ha
- ceļa servitūta teritorija 0.0088 ha

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas izdruka,
- Zemes robežu plāns,
- LV VZD Kadastra informācijas sistēmas informācija,

- Zemes nomas līgums un Vienošanās ar grozījumiem.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamais īpašums atrodas Valmieras novadā, Plāņu pagasta teritorijā, apdzīvotā vietā Jaunklidzis (skat. atzīmi Vērtēšanas objekta novietojums kartē). Plāņu pagasts atrodas dienvidos no Strenču pilsētas. Pagasta ziemeļaustrumu un vidusdaļā tek Gauja. Gaujas pietekas ir Donupe, Eglupīte, Ērgļupīte un Vadžupīte, ir arī attekas un vecupes. Pagasta austrumu robežas nelielu daļu veido Gaujas kreisā pieteka – Vija. Pagastu šķērso Rīga – Valga dzelzceļa līnija, Republikas nozīmes autoceļi: Valmiera – Valka, Smiltene – Strenči, kas nodrošina satiksmes iespējas ar pilsētām.

Lielākās apdzīvotās vietas ir Plāņi (pagasta centrs), Jaunklidzis, Kazruņģis, Šalkas, Vadži, Višķi.

Vērtēšanas objekts – zemes vienība atrodas asfalta seguma autoceļa V241 Vadži – Trikāta malā, ~0,3 km no autoceļa P25 Strenči – Smiltene.

Apkārtojamie īpašumi – 1950-1970.gados celtas divu dzīvokļu un individuālās dzīvojamās mājas ar palīgēkām, neapbūvēta zeme.

Tuvākās apdzīvotās vietas – Strenči ~ 9 km, Smiltene ~21 km, Valmiera 27 km. Attālums līdz Rīgai ~137 km.

7.2. Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums	94760070067
Zemes vienības platība	1600 m ²
LR VZD kadastra karte	
Forma, izvietojums	Zemes vienība četrstūra. Zemes vienības garākā mala (50,25m) robežojas ar valsts vietējo autoceļu V241 Vadži – Trikāta, viena mala robežojas ar ieraucamo ceļu, atdalīta no tā ar zaļo zonu, pārējās malas robežojas ar dzīvojamās apbūves teritoriju.

Reljefs	Nosacīti līdzens.
Lietošanas mērķis	Zeme, kur galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība. Kods 0101.
Zemes platības sadalījums pa lietošanas veidiem	Saskaņā ar VZD kadastra datiem - kopējā platība 1600 m ² , t.sk. zeme zem ēkām 0,1512 m ² , zeme zem ceļiem 0,0088 m ² .
Īss raksturojums Labiekārtojums	Vēsturiski zemes vienībā bijusi apbūve. Šobrīd tā ir neapbūvēta. Apsekojot konstatēts, ka zemes vienību nešķērso elektrolīnija, tā ir pārbūvēta. Teritorija nav norobežota. Inženierkomunikācijas – elektroapgāde, iespējama centralizēta ūdensapgāde (pieslēgšanās blakus esošā īpašumā esošai kontrolakai)
Apbūve	---
Aprūtinājumi (saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem)	<ul style="list-style-type: none"> • aizsargjoslas teritorija gar autoceļu 0.1102 ha • aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.0918 ha • aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu 0.0332 ha • aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju 0.0209 ha • ceļa servitūta teritorija 0.0088 ha

8. Vērtību definīcija

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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

9. Tirgus situācijas raksturojums

Pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas un aptaujājot tirgus dalībniekus, zemes īpašumu tirgū Vidzemes reģionā šobrīd darījumi notiek galvenokārt par īpašumiem, kuru sastāvā ir lauksaimniecības un meža zemes platības. Ja apskata apbūves zemes darījumus, var secināt, ka pārsvarā darījumi tiek veikti ar zemes īpašumiem pilsētu vai lielāku apdzīvotu vietu tuvumā. Atsevišķi darījumi reģistrēti Valmieras novadā lauku apvidū un nelielās apdzīvotās vietās apbūves zemju darījumi reģistrēti ar plašu cenu amplitūdu, vidēji par cenām no 0,5 EUR/m² līdz 5 EUR/m². Cenas lielā mērā atkarīgas no atrašanās vietas, inženierkomunikāciju pieejamības, ceļu kvalitātes, infrastruktūras, platības u.c. faktoriem. Piemēram, 2024.gada martā Valmieras novadā, Bērzaines pagastā reģistrēts darījums ar apbūves zemes vienību ar platību 2396 m² par 5000 EUR (2,09 EUR/m²). Zemes vienība nav apbūvēta.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēta līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem. Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

10. Labākā un efektīvākā izmantošana, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/.

Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa.

Vērtēšanas brīdī vērtēšanas objekts – neapbūvēta zemes vienība.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam (atļautajam) izmantošanas veidam – apbūves zemes vienība.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- ērta piebraukšana, pie īpašuma asfalta seguma autoceļš,
- elektroapgāde,
- iespējams centralizētas ūdensapgādes pieslēgums.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- ----

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem, izņemot vērtējumā minēto;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ienākumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam - objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās - īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt šādos soļos:

- tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ienākumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti, vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot neto ienākumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka zemes platības pircēji iegādājas nevis ieņēmumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes vienības uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- tiek aprēķināta zemes vienības tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

- aprēķinātas nepieciešamās zemes vienības uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- no uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes vienības uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemes vienības vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Konkrētajā gadījumā šī pieeja netiek pielietota, jo vērtējamā objekta sastāvā nav apbūve.


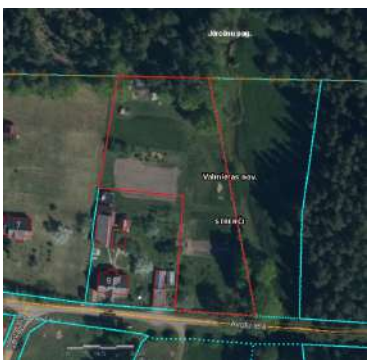

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķini

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta tirgus vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Valmieras novadā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies divus pārdotus un vienu piedāvātu zemes īpašumu. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes vienību platības viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Bērzaines pag., Valmieras nov.	
Pārdošanas laiks	03.2024.	
Pārdošanas cena, EUR	5000	
Zemes vienības platība, m2	2396	
Īss objekta raksturojums	<p>Neapbūvēta zemes vienība.</p> <p>Zemes vienības konfigurācija nosacīti četrstūra. Nav norobežota no apkārtējiem īpašumiem. Iespējama elektroapgāde, ūdensapgāde.</p> <p>Apkārtējie īpašumi – daudzdzīvokļu māju apbūve, individuālās dzīvojamās mājas.</p> <p>Zemes vienība atrodas Bērzaines ciematā.</p>	
Objekts Nr.2	Avotu iela, Strenči, Valmieras nov.	
Pārdošanas laiks	04.2023.	
Pārdošanas cena, EUR	8000	
Zemes vienības platība ,ha	4218	
Īss objekta raksturojums	<p>Neapbūvēta zemes vienība.</p> <p>Zemes vienības konfigurācija neregulāra.. Nav norobežota no apkārtējiem īpašumiem. Iespējama elektroapgāde.</p> <p>Apkārtējie īpašumi – individuālās dzīvojamās mājas, mežs.</p> <p>Zemes vienība atrodas Avotu ielas malā, iela asfalta seguma. Atrodas pie pilsētas robežas.</p>	
Objekts Nr.3	Plāņu pag., Valmieras nov.	
Piedāvājuma laiks	11.2024.	
Piedāvājuma cena, EUR	7200	
Zemes vienības platība, m2	3600	
Īss objekta raksturojums	<p>Neapbūvēta zemes vienība. Ieauguši atsevišķi koki. Zemes vienību šķērso ceļa servitūts.</p> <p>Zemes vienības konfigurācija četrstūra. Nav norobežota no apkārtējiem īpašumiem..</p> <p>Apkārtējie īpašumi – pirmskara apbūve, lauksaimniecībā izmantojamā zeme, mežs. .</p> <p>Zemes vienība atrodas pie valsts vietējā autoceļa V260 Egļi- Oliņas- Bērzs, ar grants segumu, ~ 12 km attālumā no apdzīvotas vietas Strenči.</p>	

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS – "Leimaņi", Plāņu pag., Valmieras nov.
Pārdošanas/piedāv. cena, EUR	5 000	8 000	7 200	
Pārdošanas/piedāv. cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	-10%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	7%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	7%	-10%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	5 000	8 560	6 480	
Zemes gabala platība, m2	2 396	4 218	3 600	1 600
Zemes gabala kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	2,09	2,03	1,80	2,10
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	5 000	8 560	6 480	3 360
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Atrašanās vieta	-1%	-10%	7%	
Ainaviskums, ūdenskrātuves vai parka tuvums	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	4%	6%	2%	
Piebraukšanas ērtums, autoceļa segums	0%	0%	4%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	5%	
Zemes kvalitāte, labiekārtojums	2%	0%	2%	
Zemes gabalu skaits, konfigurācija, reljefs	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Citi faktori, īpašuma sastāvs	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	5%	-4%	20%	
Zemes gabala kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	2,19	1,95	2,16	2,10
Veicot aprēķinus, vērtētāji ieguva rezultātu, EUR				3 400

14. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "LVKV". SIA "LVKV" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024.gada 24.novembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāve Ieva Sprance. SIA „LVKV” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksā nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

15. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **“Leimaņi”, Plāņu pag., Valmieras nov.**, 2024.gada 2.decembrī aprēķinātā tirgus vērtība ir **3400 EUR (trīs tūkstoši četri simti eiro)**, ar realizācijas termiņu 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu

Jānis Biernis

SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.12)

(LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.13)

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma, ja tāds ir,
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- 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.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Plāņu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000874876

Kadastra numurs: 94760070067

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 94760070067). Žurn. Nr. 300007018444, lēmums 15.07.2024., tiesnese Antra Bušmane		1600 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: 2024.gada 1.jūlija uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.7.3.2/24/37. Žurn. Nr. 300007018444, lēmums 15.07.2024., tiesnese Antra Bušmane	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija. 1.2. Pamats: 2024.gada 1.jūlija uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.7.3.2/24/37. Žurn. Nr. 300007018444, lēmums 15.07.2024., tiesnese Antra Bušmane		0.0088 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: Anda Avota (+e-lug, pirm). Pieprasījums izdarīts 16.07.2024 11:36:39.

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.