

LVKV

Nekustamie īpašumi

Nekustamā īpašuma novērtējums

Datums 22.01.2025.

Pasūtītājs Valmieras novada pašvaldība

“Doras”, Jeru pag., Valmieras nov.

Kadastra Nr.96580010113



Valmierā, 2025.gada 22.janvārī

Reģ. Nr.415-3675/v

Par nekustamā īpašuma

“Doras”, Jeru pag., Valmieras nov. novērtēšanu

Valmieras novada pašvaldība

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.96580010113, reģistrēta Jeru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000542166, kas atrodas “Doras”, Jeru pag., Valmieras nov. – zemes vienība ar platību 1,05 ha, kadastra apzīmējums 96580010113 novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteiktā naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pie atbilstoša mārketinga, pie tam tiek pieņemts, ka katra puse rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

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

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma “Doras”, Jeru pag., Valmieras nov., 2025.gada 10.janvārī aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 3 900 (trīs tūkstoši deviņi 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.

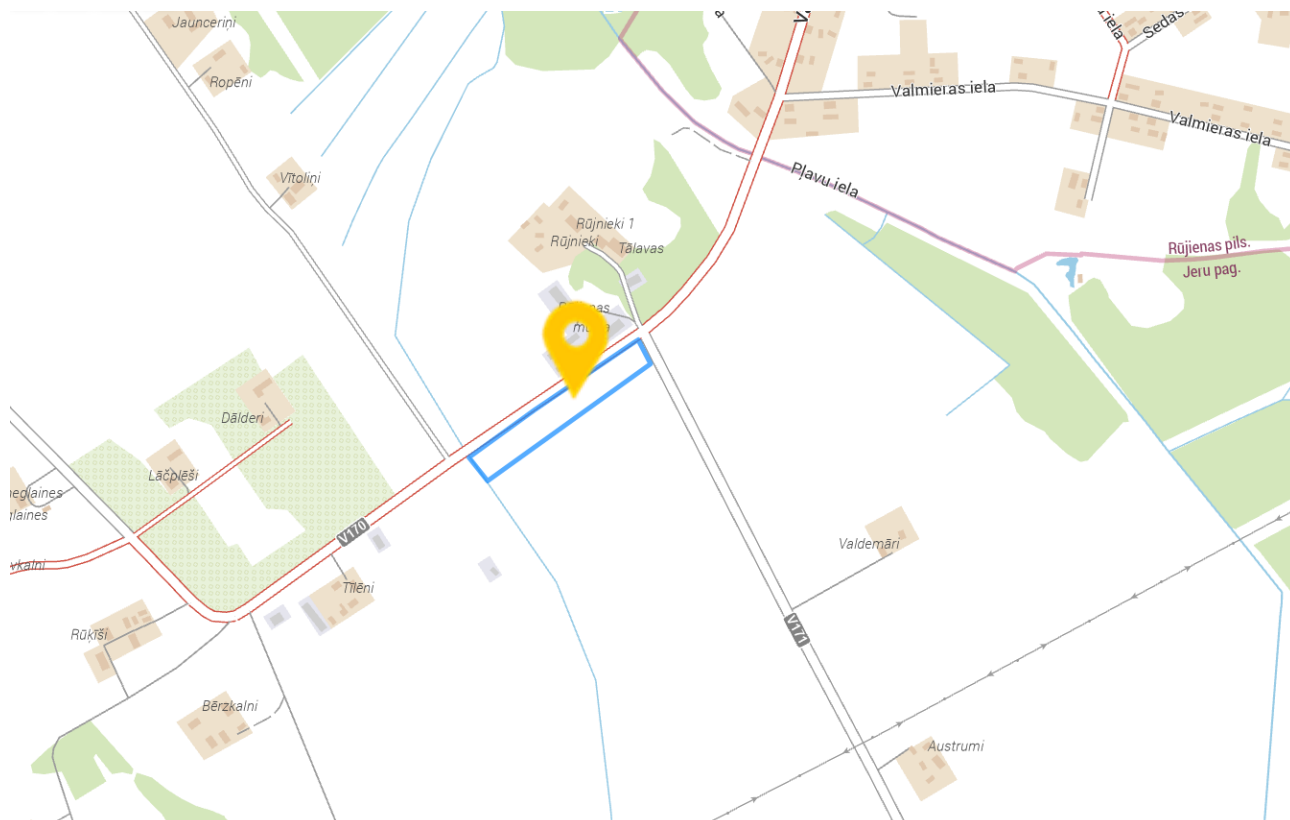
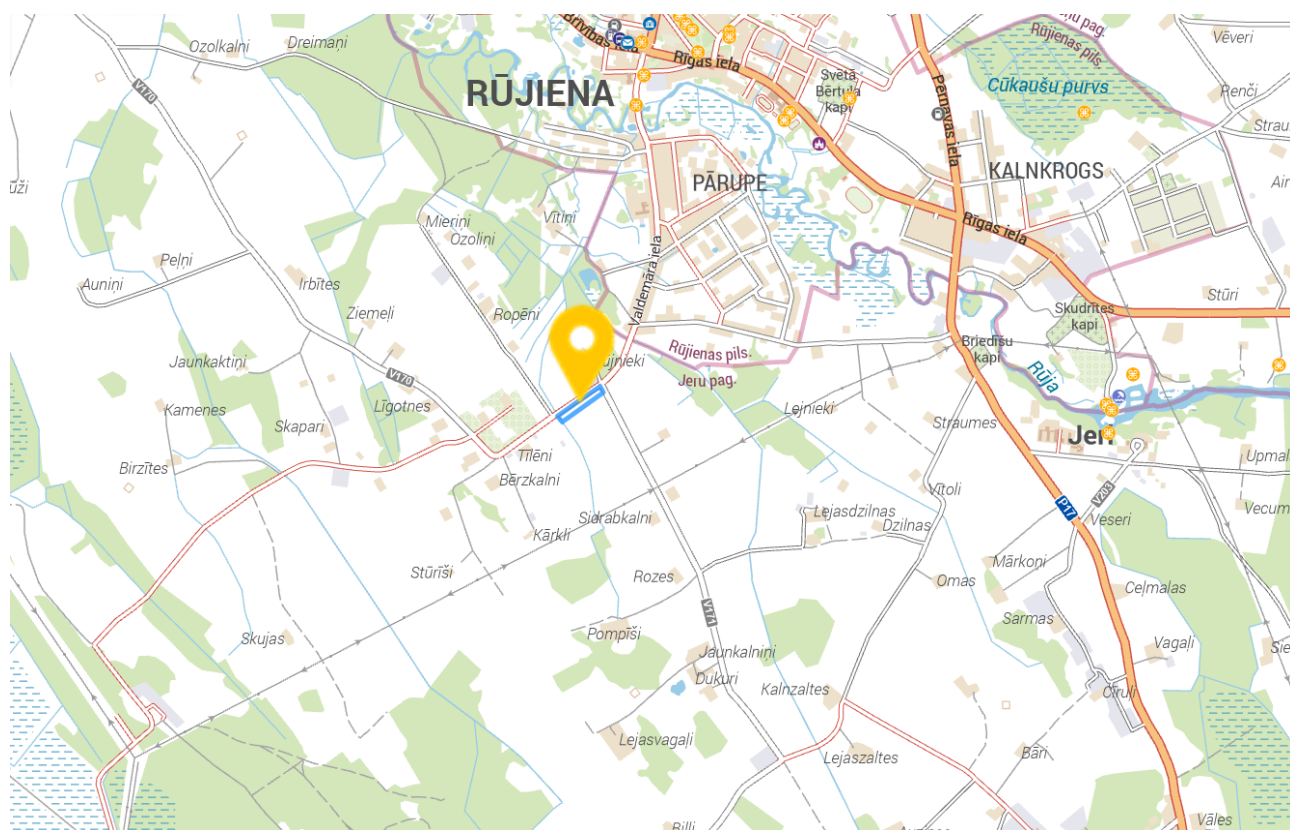
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli.....	5
3. Galvenā informācija.....	5
4. Vērtēšanas objekts.....	6
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	6
6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi.....	6
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	7
8. Vērtību definīcija.....	8
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	8
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori.....	8
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas.....	9
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	9
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita.....	11
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas.....	13
15. Neatkarības apliecinājums.....	13
16. Slēdziens.....	13

Pielikumi

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

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

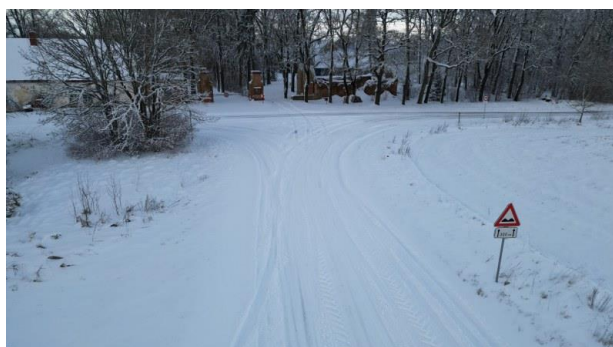


Informācijas avots: <https://maps.google.com>

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Īpašuma aeroskats



Īpašuma aeroskats

Piebraucamais ceļš

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	“Doras”, Jeru pag., Valmieras nov.
Kadastra numurs	96580010113
Īpašuma sastāvs	
	Kopējā platība, ha
Zemes gabals ar kopējo platību	<ul style="list-style-type: none"> zemes vienība, kadastra apzīmējums 96580010113 ar platību 1,05 ha.
Apskates datums	03.01.2025.
Vērtības noteikšanas datums	10.01.2025.
Īpašuma tiesības uz zemi un uz apbūvi	Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403

Apgrūtinājumi (Zemesgrāmatas un VZD kadastra datos)	LR VZD kadastrā un Zemesgrāmatas nodalījumā reģistrēti apgrūtinājumi: <ul style="list-style-type: none"> • biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija (1,0500 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos (0,5500 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos (0,0700 ha); • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (0,2300 ha). Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Tirgus vērtība esošā stāvoklī	EUR 3 900 (trīs tūkstoši deviņi simti eiro)
Optimālais realizācijas laiks tirgus vērtībai	12 (divpadsmit) mēneši
Īpašie pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.96580010113, kas atrodas “**Doras**”, **Jeru pag., Valmieras nov.** un ir reģistrēts Jeru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000542166.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts (Pēc Zemesgrāmatas nodalījuma datiem):

- zemes vienība, kadastra apzīmējums 96580010113 ar platību 1,05 ha;

kā arī ar zemes vienībām un ēkām nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana 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 vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums paredzēts **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 Jeru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000542166, īpašnieks - Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.

Īpašuma tiesības apliecinājošus dokumentus, kā arī citu vērtējumā izmantoto dokumentu kopijas, skatīt novērtējuma atskaites pielikumā (pielikums Nr.2).

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

LR VZD kadastrā un Zemesgrāmatas nodalījumā reģistrēti apgrūtinājumi:

- biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija (1,0500 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos (0,5500 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos (0,0700 ha);
- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem (0,2300 ha).

Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Vērtētājiem tika iesniegti un izmantoti sekojoši dokumenti:

- Nodalījuma noraksts;
- Valsts zemes dienesta Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- Zemes robežu plāns.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums Valmieras novadā.

Vērtējamais objekts atrodas Jeru pagastā, piekļūšana pa Valsts vietējo autoceļu V170 (Igaunijas robeža – Virķēni - Rūjiena), netālu no Rūjienas pilsētas robežas. Līdz Rūjienas centram aptuveni 2 km. Apskatāmā nekustamā īpašuma tuvumā atrodas lauku īpašumi, lauksaimniecībā izmantotas zemes, lauku viensētas, blakus atrodas Rūjienas muiža. Nekustamā īpašuma atrašanās vieta novadā uzskatāma par labu, viegla piebraukšana no grants seguma ceļa, blakus Rūjienas pilsēta.

Jeru pagasts ir Valmieras novada teritoriāla vienība tās ziemeļos. Robežojas ar sava novada Rūjienas pilsētu un Vilpulkas, Naukšēnu, Ķoņu, Rencēnu, Burtnieku, Vecates un Sēļu pagastiem. Pagasta centrs ir Endzele.

7.2. Zemes vienības raksturojums

1. Zemesgabala platības, ha	Zemes vienība, kadastra apzīmējums 96580010113, ar platību 1,05 ha
Attēlojums kadastra kartē:	 <p>Avots: VZD kadastra karte</p>
Forma, izvietojums, labiekārtojums, uzlabojumi, zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem	<p>Zemes vienība ar kopējo platību 1,05 ha ir nosacīti taisnstūra formas. No kopējās platības 1,04 ha lauksaimniecībā izmantojamā zeme, ūdens objektu zeme 0,01 ha. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme tiek apstrādāta, blakus īpašumam atrodas LIZ izmantojamās zemes, lauku viensētas. Zemes vienības A daļa atsevišķi koki un krūmi, pār zemes vienību visā tās garumā iet gaisa elektrolīnija. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs – 50 balles.</p>

8. Vērtības 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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

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/vai meža zemes platības. Darījumi par šādas zemes īpašumiem tiek noslēgti par cenām vidēji no 2000 līdz 5500 EUR/ha, izvērtējot zemes īpašuma kvalitāti, atrašanās vietu u.c. faktoros. Labas kvalitātes lauksaimniecības zemi, kuras cena noteikta aptuveni 3000 - 5000 EUR/ha vai pat vairāk, visbiežāk izvēlas tuvākajā apkārtnē esošie lauksaimniecības uzņēmumi un lauksaimnieki. Bieži vien šādiem pircējiem interesē pēc iespējas lielākas platības, kur iespējams attīstīt savu uzņēmējdarbību. Nereti šādos gadījumos netiek pievērsta liela uzmanība apbūvei (ja tāda ir), kas atrodas īpašuma sastāvā, kā galveno vērtību uzskatot zemes īpašumu. Tāpat šobrīd novērojams, ka lauksaimnieki nereti iesaistās zemes platību meklējumos sev tuvākajā apkārtnē, jo vēlas paplašināt ražošanu.

Vērtētāji uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktoros – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti un nestspējīgi piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes apstrādātība, viengabalainība. Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši īpašumi maksā par 40–50% mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, 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. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas brīdī vērtēšanas objekts tiek izmantots kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam – lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- ērta piebraukšana zemes vienībai, laba atrašanās vieta;
- zemes vienība tiek apstrādāta, augsts kvalitātes novērtējums – 50.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējoši faktori:

- pār zemes vienību visā garumā iet gaisa elektrolīnija.
- Nekustamā īpašuma “Doras”, Jeru pag., Valmieras nov. novērtējums**

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- 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;

nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

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, ieņēmumu 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.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka ziņošs 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, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīze, 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.

leņēmumu pieeja

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

Ieņēmumu 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. Ieņēmumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences nekustamo īpašumu tirgū Vidzemes reģionā, kas liecina, ka lauku īpašumus iegādājas nevis ieņēmumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ieņēmumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādējādi 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 gabala 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 gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala 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).

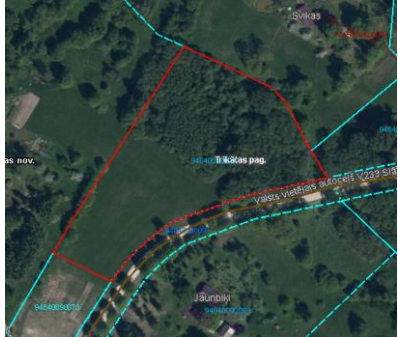

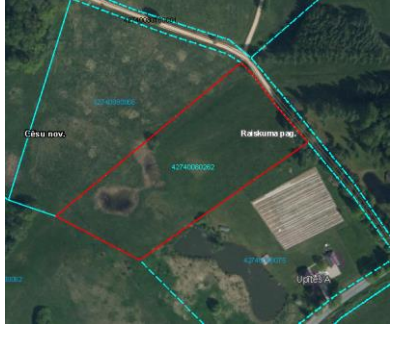
Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi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

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojusi informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/piedāvājuma gadījumiem Vidzemes reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pārdotus zemes īpašumus. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes vienības kopplatības viena hektāra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Trikātas pag., Valmieras nov.	
Pārdošanas laiks	05.2024.	
Pārdošanas cena	6 500 EUR	
Zemes vienības platība	1,7 ha	
Īss objekta raksturojums	<p>Viena zemes vienība ar kopējo platību 1,7 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,7 ha, krūmāju platība 0,9 ha, ūdens objektu zeme 0,1 ha. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme nav apstrādāta.</p> <p>Piebraukšana zemes vienībai pa grants seguma ceļu. Atrodas pie apdzīvotas vietas ar nosaukumu Dutka, aptuveni 18 kilometrus no Valmieras. Apkārtni veido mežu teritorijas, LIZ teritorijas, lauku viensētas.</p> <p>Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 25.</p>	
Objekts Nr.2	Burtnieku pag., Valmieras nov.	
Pārdošanas laiks	01.2024.	
Pārdošanas cena	4 000 EUR	
Zemes vienības platība	1,18 ha	
Īss objekta raksturojums	<p>Viena zemes vienība ar kopējo platību 1,18 ha, tajā skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 0,61 ha, zeme zem ēkām 0,19 ha, zeme zem ceļiem 0,06 ha, pārējās zemes platība 0,32 ha. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme apstrādāta.</p> <p>Piebraukšana zemes vienībai pa grants seguma ceļu. Atrodas aptuveni 16 kilometrus no Valmieras. Apkārtni veido mežu teritorijas, lauku viensētas, blakus zemes vienībai atrodas smilšu ieguves karjers.</p> <p>Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 45.</p>	
Objekts Nr.3	Raiskuma pag., Cēsu nov.	
Pārdošanas laiks	04.2024.	
Pārdošanas cena	5 600 EUR	
Zemes vienības platība	1,45 ha	
Īss objekta raksturojums	<p>Viena zemes vienība ar platību 1,45 ha, tai skaitā lauksaimniecībā izmantojamā zeme 1,45 ha.</p> <p>Lauksaimniecībā izmantojamā zeme apstrādāta. Piebraukšana zemes vienībai pa grants seguma piebraucamo ceļu no asfalta autoceļa, objekts atrodas pie apdzīvotas vietas ar nosaukumu Auciems, aptuveni 15 km no Cēsīm. Apkārtni veido mežu teritorijas, LIZ teritorijas, Ungura ezers, Auciema ezers.</p> <p>Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 30.</p>	

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekta LIZ platība
Pārdošanas cena, EUR	6 500	4 000	5 600	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	6 500	4 000	5 600	
Zemes gabala platība, ha	1,70	1,18	1,45	1,05
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	3823	3389	3862	3701
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	6 500	4 000	5 600	3 886
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Atrašanās vieta	2%	1%	-2%	
Zemes gabala lielums	0%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums, autoceļa segums	1%	0%	1%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	
Zemes kvalitāte	4%	0%	3%	
Zemes gabala sastāvs, konfigurācija, reljefs	-2%	3%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi	-4%	-2%	-4%	
Citi faktori, īpašuma sastāvs	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	1%	2%	-2%	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	3861	3457	3784	3701
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, EUR				3 886
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma vērtība, noapaļojot, EUR				3 900

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izvērtējot vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas vērtētāji secina sekojošo:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta ieķīlāšanai

15. 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 2025.gada 3.janvārī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "LVKV" pārstāvis. 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 pārlicību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa 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.

16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma "Doras", Jeru pag., Valmieras nov., 2025.gada 10.janvārī aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 3 900 (trīs tūkstoši deviņi simti eiro)** ar optimālo realizācijas laiku 12 (divpadsmit) mēneši.

*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 ierobežošie 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.
- 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 uzņēmējdarbības 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

Jeru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000542166

Kadastra numurs: 96580010113

Nosaukums: Doras

Jeru pag., Rūjienas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96580010113). <i>Žurn. Nr. 300003814003, lēmums 11.03.2015., tiesnese Lolita Marovska</i>		1.05 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Rūjienas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009115162.	1	
1.2. Pamats: 2015.gada 27.februāra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.66/10-10. <i>Žurn. Nr. 300003814003, lēmums 11.03.2015., tiesnese Lolita Marovska</i>		
2.1. Persona: Rūjienas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009115162. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
2.3. Pamats: 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005595484, lēmums 09.05.2022., tiesnese Inese Kiršteine</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595484)</i>	1.05 ha
1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595484)</i>	0.55 ha
1.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595484)</i>	0.07 ha
1.4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. <i>Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595484)</i>	0.23 ha
1.5. Pamats: 2015.gada 27.februāra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.66/10-10. <i>Žurn. Nr. 300003814003, lēmums 11.03.2015., tiesnese Lolita Marovska Dzēsts Saisīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005595484)</i>	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4.un ieraksts Nr.1.5 (žurnāls Nr.300003814003, 03.03.2015). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005595484, lēmums 09.05.2022., tiesnese Inese Kiršteine</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 07.12.2024 11:10:20.

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96580010113	Doras	1.05 ha	100000542166	-	Jeru pagasts, Valmieras novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	619	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3146	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	619	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	3146	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
96580010113	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		1.0500
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		50

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.0500
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.0400
t.sk. Aramzemes platība:	0.6300
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.4100
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000

Ūdens objektu zeme:	0.0100
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0100
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	1.0500	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	05.08.2009	7313030500	biosfēras rezervāta ainavu aizsardzības zonas teritorija	1.0500	ha
2	05.08.2009	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.5500	ha
3	05.08.2009	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0700	ha
4	05.08.2009	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2300	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Gundars Šmits	05.08.2009

Zemesgrāmata

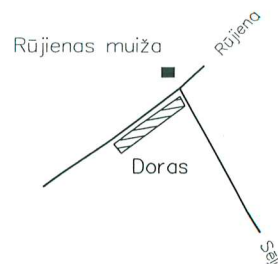
Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jeru pagasta zemesgrāmata	09.05.2022	-
Jeru pagasta zemesgrāmata	11.03.2015	-

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

Zemes lietošanas veidu eksplikācija

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Tajā skaitā								Zem ūdeņiem	t.sk. zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagāliem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaišas	Meži	Krūmāji	Purvi						
1.05	1.04	0.63	0.41	-	-	-	-	-	0.01	-	-	-	-	

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

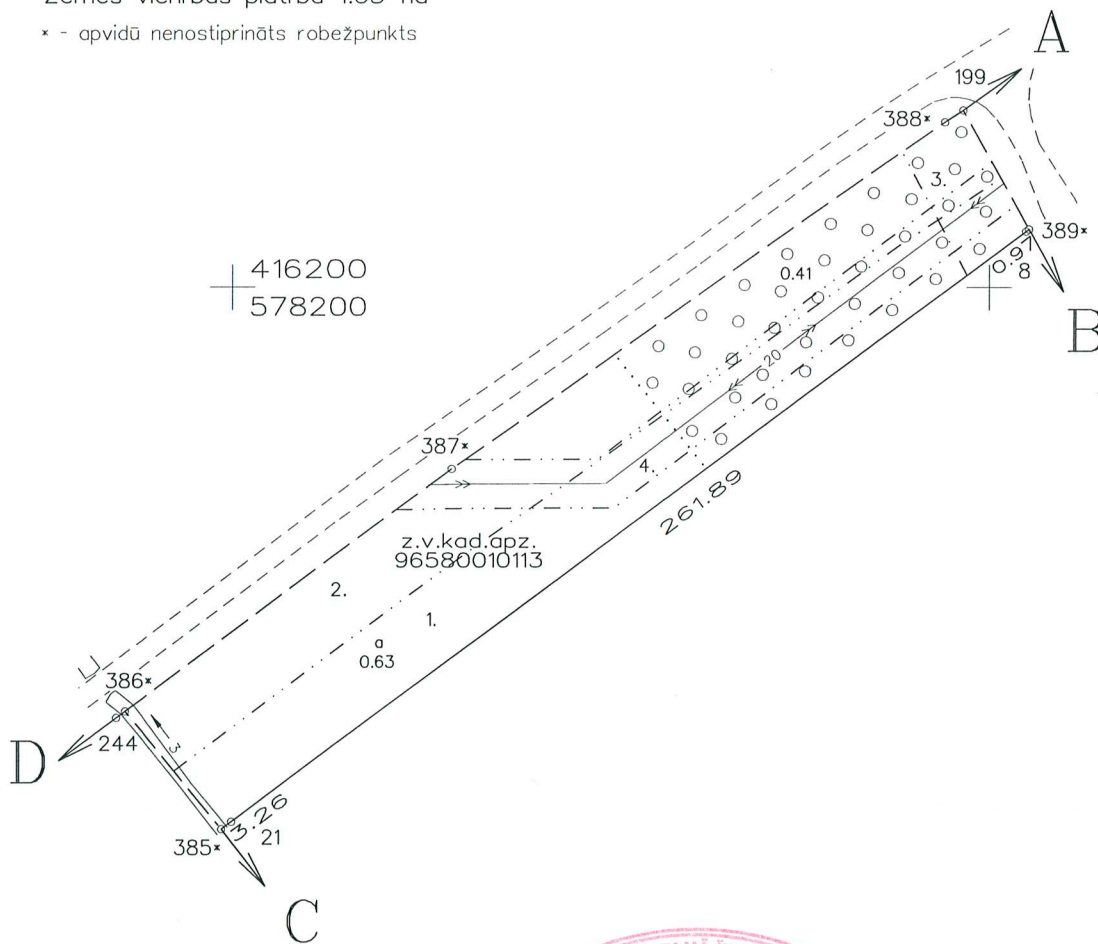


ZEMES VIENĪBAS ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma LKS-92
Mēroga koeficients 0.999675

Nr.	X	Y
199	416247.07	578392.99
389*	416215.39	578410.44
8	416214.81	578409.67
21	416058.13	578199.92
385*	416056.18	578197.31
386*	416087.36	578171.79
244	416085.65	578169.47
387*	416151.82	578257.92
388*	416243.91	578388.24

Zemes vienības platība 1.05 ha

* - apvidū nenostiprināts robežpunkts



Robežojošo zemes vienību saraksts
no A līdz B: z. v. kad. apz. 9658 001 0174;
no B līdz C: z. v. kad. apz. 9658 001 0019;
no C līdz D: z. v. kad. apz. 9658 001 0132;
no D līdz A: z. v. kad. apz. 9658 001 0173;

Plāna mērogs 1:2000

Saīsinājumi:
z. v. kad. apz. zemes vienības kadastra apzīmējums
būv. kad. apz. būves kadastra apzīmējums

Saskaņoja: Rūjienas novada domes pārstāvis	paraksts	Edgars Glāzers	07.08.2009.
Plānu zīmēja	<i>Šmits</i>	Gundars Šmits	06.08.2009.