

Nekustamā īpašuma novērtējums
Datums 29.07.2022.
Pasūtītājs Valmieras novada pašvaldība

Valmieras nov., Kauguru pag., “Gaujmalā Segļi 99”

Kadastra Nr.96620020526



Valmiera, 2022. gada 29. jūlijā
Reģ. Nr.504-3093 /v

Par nekustamā īpašuma
Valmieras nov., Kauguru pag., "Gaujmalā Segļi 99" novērtēšanu

Valmieras novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši Kauguru pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000614000 reģistrētā nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.96620020526, kas atrodas **Valmieras nov., Kauguru pag., "Gaujmalā Segļi 99"** – zemes vienības ar kopējo platību 609 m², 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 piespiešanas.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja personīgai lietošanai – iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Valmieras nov., Kauguru pag., "Gaujmalā Segļi 99"** 2022.gada 20.jūlijā aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 3 500 (trīs tūkstoši pieci 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.

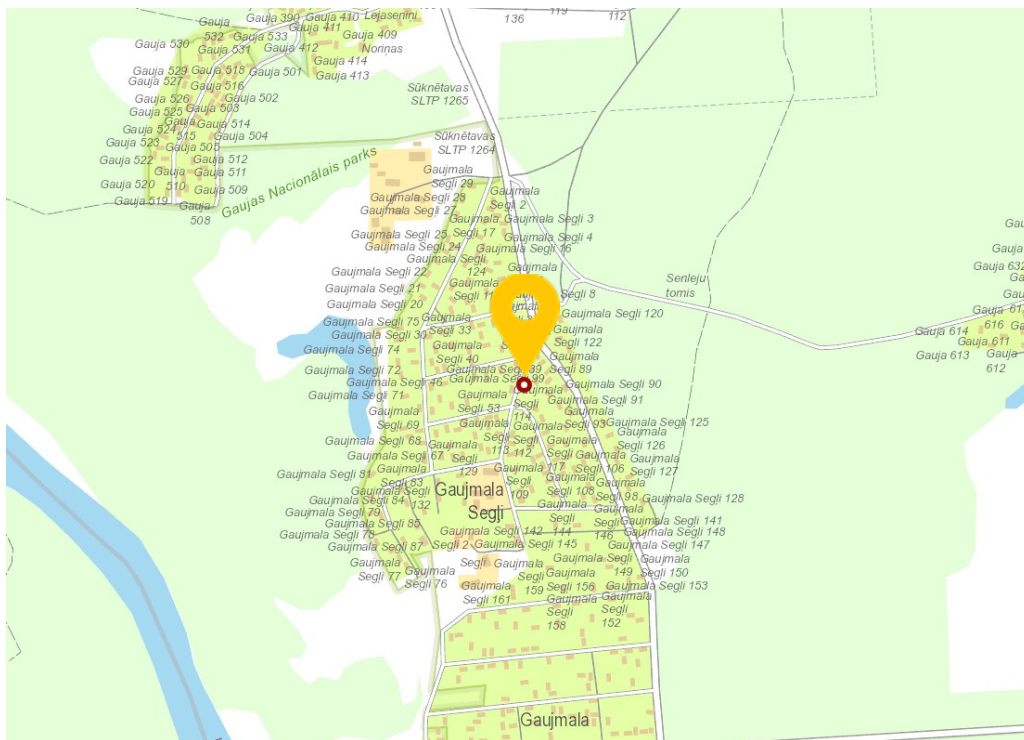
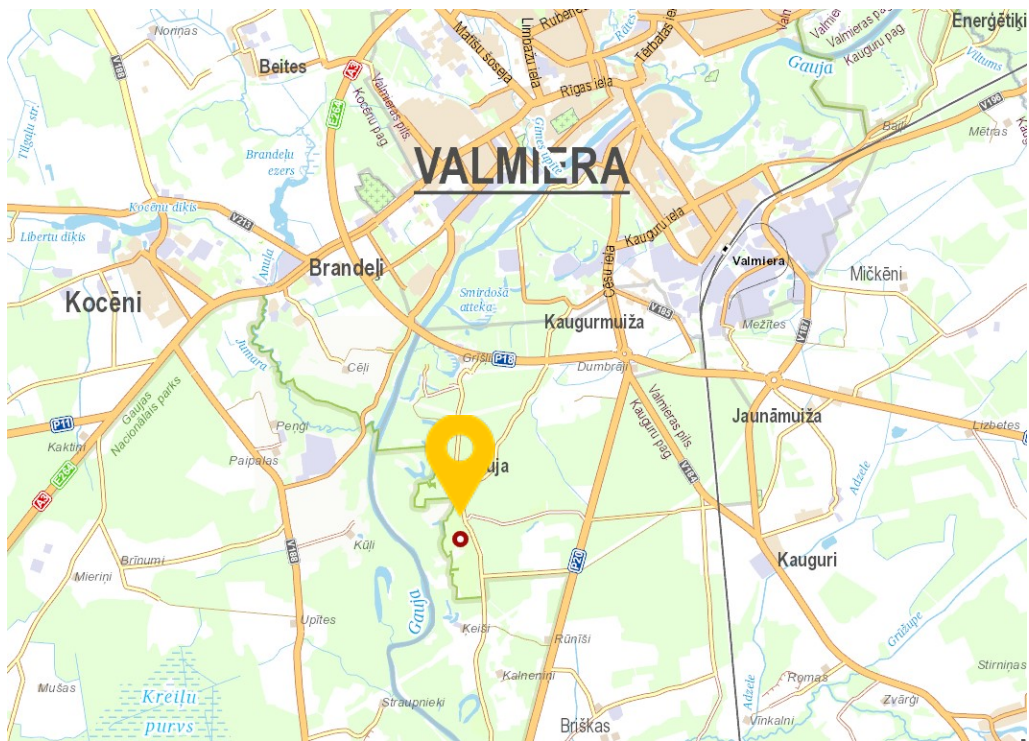
Saturs

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	8
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	8
10. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	9
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	9
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	10
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	11
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas	13
15. Neatkarības apliecinājums	14
16. Slēdziens	14

Pielikumi

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

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Skats uz zemes gabalu



P



Apkārtne



Skats uz zemes gabalu

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes vienība
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību
Īpašumu adrese	Valmieras nov., Kauguru pag., "Gaujmalā Segļi 99"
Īpašuma kadastra Nr.	96620020526
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000614000
Zemes vienības platība, m ²	609
Īpašuma tiesības	Valmieras novada pašvaldība reģistrācijas numurs 90000043403
Aprūtinājumi	Vērtētājiem nav zināmi.
Nomas līgumi	Vērtētāju rīcībā nav informācijas
Atrašanās vieta	"Gaujmalā Segļi" mazdārziņu kooperatīvā
Esošais izmantošanas veids	Neapbūvēta zemes platība
Labākais izmantošanas veids	Esošais izmantošanas veids
Tirgus vērtība	3 500 €
Optimālais realizācijas laiks tirgus vērtībai	12 (divpadsmit) mēneši
Objekta apsekošanas datums	2022. gada 20.jūlijā
Īpašie pieņēmumi	-----

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.96620020526, kas atrodas **Valmieras nov., Kauguru pag., "Gaujmalā Segļi 99"** un ir reģistrēts Kauguru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000614000.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- zemes vienība ar kopējo platību 609 m² (kadastra Nr.96620020526), tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju 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 pašvaldība – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību iespējamās pārdevuma cenas noteikšanai.

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

6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas objekta īpašnieks

Īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu reģistrētas Kauguru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000623988 uz Valmieras novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000043403, vārda.

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

Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi

Zemesgrāmatā īpašuma apgrūtinājumi nav reģistrēti.

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Nodalījuma noraksta izdrukā;
- Zemes robežu plāns;
- Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtējamais objekts – zemes vienība atrodas Valmieras novadā, Kauguru pagasta teritorijā, mazdārziņu kooperatīvā Gaujmala Segļi (skatīt atzīmi kartes shēmā). Piebraukšana pa vietējas nozīmes ceļiem ar grants segumu apmēram 2.2 km no Valmieras pilsētas apvedceļa. Attālums līdz Valmierai ~4 km.

Kopumā zemes vienības novietojums attiecībā pret Valmieras pilsētu dārza vajadzībām vai apbūves veidošanai uzskatāms par labu.

7.2. Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums	96620010107	
Zemes vienības platība	609 m ²	
Forma, izvietojums	Četrstūra formas, zemes vienība robežojas ar vietējas nozīmes ceļu, dzīvojamo māju apbūves teritorijām ar dārza mājām.	
Reljefs	Nosacīti līdzens	
Lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve. Kods 0601.	
Zemes platības sadalījums pa lietošanas veidiem	Saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem: Pārējā zeme 609 m ²	
Zemes platības raksturojums	Zemes vienība norobežota no citiem īpašumiem ar vienkāršu žogu un vārtiem. Teritorijā atrodas zālājs, atsevišķi ogu krūmi un augļu koki, dekoratīvi apstādījumi. Ir elektroapgāde.	
Apgrūtinājumi	---	

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

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Valmieras pilsētā un tās apkārtnē 2022.gada I pusē pieprasījums pēc zemes gabaliem ar komunikācijām un labu novietojumu ir samērā aktīvs. Pētot piedāvājumu var secināt, ka pēdējā gada laikā piedāvājuma cenas ir kāpušas, un nedaudz audzis darījumu skaits.

Apskatot individuālās apbūves zemes piedāvājumus mazdārziņu teritorijās, piedāvājums ir neliels. 2022.gada jūlijā Burtnieku pag., "Mežvidi" mazdārziņu teritorijā tiek piedāvāts neapbūvēts zemes īpašums ar platību 605

m2. Piedāvājuma summa 1850 EUR (3,06 EUR/m²). Valmieras pagasta "Līgotnes" mazdārziņu teritorijā tiek piedāvāts neapbūvēts zemes īpašums ar platību 590 m². Piedāvājuma summa 2000 EUR (3,39 EUR/m²).

Analizējot pēdējā gada laikā notikušos darījumus ar zemes gabaliem, kas reģistrēti Zemesgrāmatā, var secināt, ka 2022.gada I pusē Valmierā un tās tuvumā apbūves zemes gabaliem svārstās vidēji no 2,50 EUR/m² līdz 25 EUR/m², darījumi ar individuālās apbūves zemes gabaliem notikuši vidēji par cenām no 7 EUR/m² līdz 15 EUR/m², darījumi ar individuālās apbūves zemes gabaliem, vai neapgūtām individuālās apbūves zemes vienībām mazdārziņu teritorijās ar platībām vidēji no 600 m² līdz 1000 m² reģistrēti par cenām no 2,5 EUR/m² līdz 6,5 EUR/m². Zemes cena ir atkarīga no zemes vienības iespējamā izmantošanas veida, tā izvietojuma, inženiertehnisko tīklu pieejamību un apbūves iespējām.

Darījumi ar lielākas platības zemesgabaliem notiek retāk, tas saistās ar to, ka šāda veida īpašumi prasa salīdzinoši lielas investīcijas lai pievilktu inženiertehniskās komunikācijas un veiktu sadali.

Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju, uzskata, ka šobrīd pircēji rūpīgi izvērtē katru pirkumu un līdz ar to prognozējams, ka - paildzināsies nekustamā īpašuma ekspozīcijai nepieciešamais laiks.

Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par optimālu termiņu vērtēšanas objekta tipam raksturīga īpašuma realizācijai, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū.

10. Esošais 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. /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 objekta esošais izmantošanas veids uz apskates dienu ir neapbūvēta zemes vienība.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un vērtēšanas objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta labākais izmantošanas veids ir esošais izmantošanas veids. Iespējama apbūves veidošana.

Objektu vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvi īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- Valmieras pilsētas tuvums
- elektroapgāde

Negatīvi īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- ---

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar ģres/ nomas līgumiem, izņemot tos kas minēti slēdzienā;
- ar šiem nekustamiem īpašumiem nav izdarīts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav ieguldīti uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamos īpašumos nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un 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 metodēm 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 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, 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 analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmētru) 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.

Ieņēmumu 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 ieņēmumu. 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 Valmieras novada nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka zemes gabalus 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 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; 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 sekojošās 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.

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita


Ņemot vērā vērtēšanas Objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas Objekta tirgus vērtību iespējams noteikt pielietojot tirgus pieejas metodi.

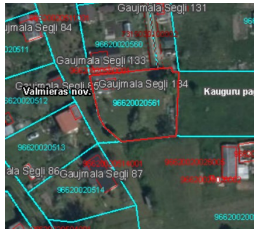
Izmaksu aizvietošanas metode netiek pielietota, jo vērtēšanas objekta sastāvā nav apbūves. Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šobrīd Vidzemes reģionā nekustamo īpašumu tirgū nav vērojama tendence apbūves zemes iznomāt, tādējādi tās praktiski nav piemērojamas ienākumu gūšanai. Šāda tipa zemes tirgū šobrīd labāk raksturo vērtības aprēķins ar tirgus pieeju.


Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem Vidzemes reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies trīs pēdējā gada laikā pārdotus īpašumus. Par aprēķina vienību vērtētāji ir ņēmuši zemes vienu kvadrātmetru, izvērtējot īpašuma lietošanas mērķi, atrašanās vietu un citus faktorus.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Gaujmalā Sapas, Kauguru pag., Valmieras nov.	
Piedāvājuma laiks	07.2021.	
Piedāvājuma cena, EUR	3000	
Zemes vienības platība m ²	463	
Īss objekta raksturojums	Neapbūvēta zemes vienība ar platību 4636 m ² . Lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve. Atrodas mazdārziņu Gaujmalā Sapas teritorijā.	

Objekts Nr.2	Gaujmalā Segļi, Kauguru pag., Valmieras nov.	
Pārdošanas laiks	08.2021.	
Pārdošanas cena, EUR	4500	
Zemes vienības platība m ²	700	
Īss objekta raksturojums	Neapbūvēta zemes vienība ar platību 700 m ² . Lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve. Uz zemes vienības nelielas platības neregistrēta dārza māja. Atrodas mazdārziņu Gaujmalā Segļi teritorijā.	

Objekts Nr.3	Grīši, Kauguru pag., Valmieras nov.	
Pārdošanas laiks	06.2022.	
Pārdošanas cena, EUR	3600	
Zemes vienības platība m ²	871	
Īss objekta raksturojums	Neapbūvēta zemes vienība ar platību 871 m ² . Lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve. Atrodas mazdārziņu Grīši teritorijā.	

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Vērtēšanas objekts – Gaujmalā Segļi 99, Kauguru pag., Valmieras nov.
Pārdošanas cena, EUR	3 000	4 500	3 600	
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	3 000	4 500	3 600	
Zemes vienības platība, m ²	463	700	871	609
Zemes vienības kopējās platības 1 m ² koriģētā pārdošanas cena, EUR	6,5	6,4	4,1	5,8
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	3 000	4 500	3 600	3 522
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:				
Novietojums novadā, pagastā	3%	0%	0%	
Ainaviskums, ūdenskrātuves vai parka tuvums	0%	0%	0%	
Zemes vienības lielums	-6%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums	1%	3%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	
Zemes vienības labiekārtojums, zemes kvalitāte	0%	0%	10%	
Zemes gabalu skaits, konfigurācija, reljefs	0%	0%	0%	
Apkārtējās apbūves kvalitāte	0%	0%	0%	
Zemes vienības apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
Citi faktori	-1%	-1%	-1%	
Kopējā korekcija, %	-3%	2%	9%	
Zemes vienības kopējās platības 1 m ² koriģētā pārdošanas cena, EUR	6,3	6,6	4,5	5,8
Veicot aprēķinus, vērtētāji ieguva rezultātu, EUR				3 522
Veicot aprēķinus, vērtētāji ieguva rezultātu, noapaļojot, EUR				3 500

14. Vērtēšanas objekta pārdošanas un ieķīlāšanas iespējas

Izanalizējot vērtēšanas objekta pārdošanas un/vai ieķīlāšanas iespējas, vērtētāji secināja, ka vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta pārdošanai vai ieķīlāšanai.

15. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA „LVKV”. SIA „Latio 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 2022.gada 20.jūlijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA „LVKV” pārstāve Ieva Sprance. SIA „LVKV” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz vērtētāju 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 saistītas ar vērtēšanas objektu.

16. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Valmieras nov., Kauguru pag., “Gaujmalā Segļi 99”** 2022.gada 20.jūlijā aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 3 500 (trīs tūkstoši pieci simti eiro)**, ar realizācijas termiņu 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)

Ieva Sprance

SIA "LVKV" vērtēšanas speciāliste

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.
- 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 atkaValmieras nov., Kauguru pag. 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

Kauguru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000614000

Kadastra numurs: 96620020526

Nosaukums: Gaujmala Segļi 99

"Gaujmala Segļi 99", Kauguru pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96620020526). Žurn. Nr. 300005357883, lēmums 24.05.2021., tiesnese Inese Kiršteine		609 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Beverīnas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009115285.	1	
1.2. Pamats: 2021.gada 27.aprīļa Beverīnas novada pašvaldības uzziņa Nr.3.9/125. Žurn. Nr. 300005357883, lēmums 24.05.2021., tiesnese Inese Kiršteine		
2.1. Persona: Beverīnas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009115285. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
2.3. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. Žurn. Nr. 300005599908, lēmums 10.05.2022., tiesnese Aija Grāve		

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: Gints Bērniņš (e-lug). Pieprasījums izdarīts 14.07.2022. 18:03:09.

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.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9662 002 0526

Adrese: "Gaujmalā Segļi 99", Kauguru pagasts, Beverīnas novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz izrakstu no Beverīnas novada pašvaldības domes sēdes 2008.gada 18.jūnija protokola Nr.6, 8.& "Par zemes piekritību pašvaldībai".

Robežas uzmērītas 2021.gada 26.martā

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība 0.0609 ha

VIDZEMES
MĒRNIĒKS

SIA "Vidzemes mērnieks" direktors

A.Apinis

30.03.2021.

Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.

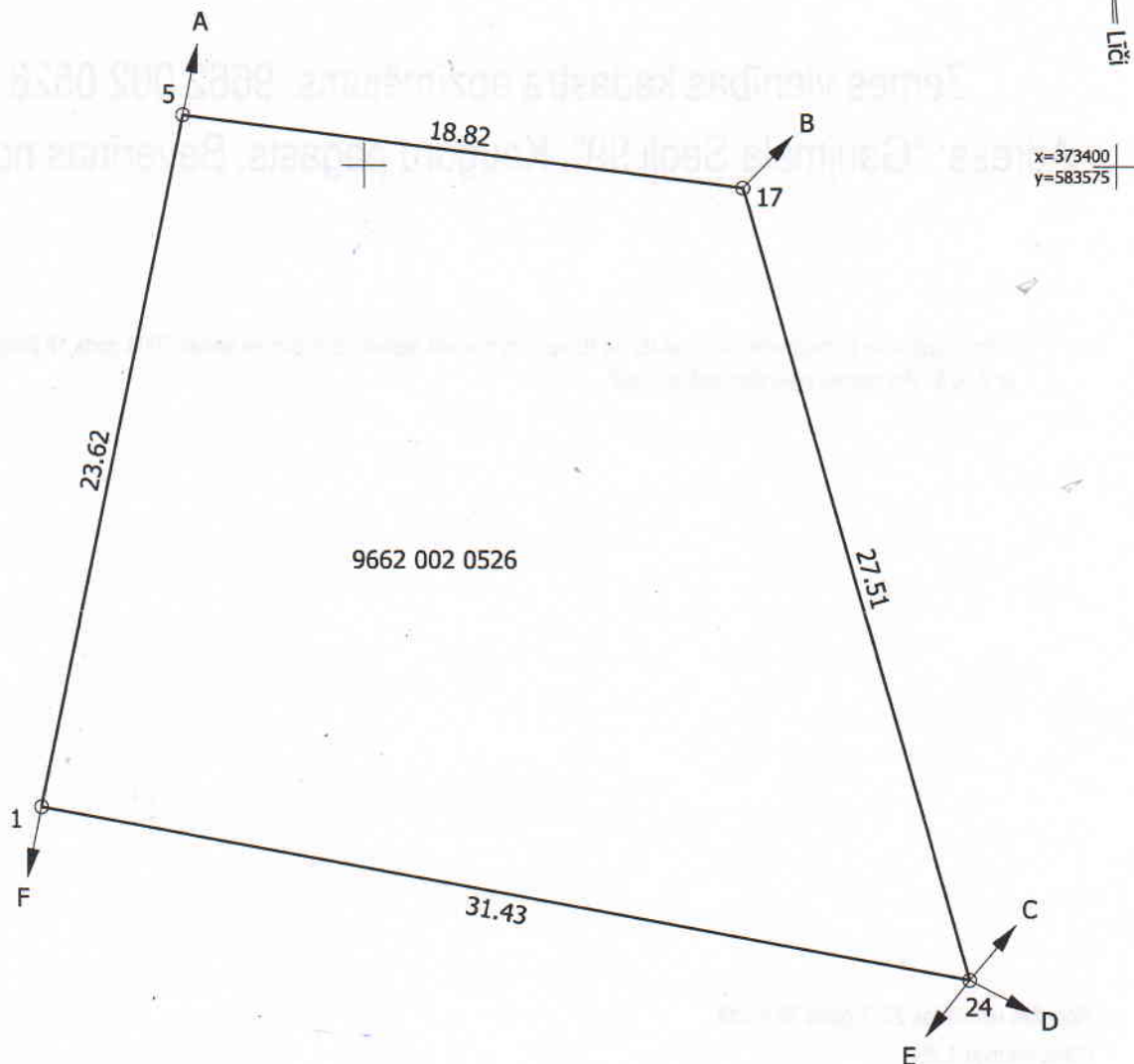
Beverīnas novada
pašvaldības p.p.
E.Melngalve-Markitāne

30.03.2021.

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
Koordinātu sistēmā LKS92 TM
Mēroga koeficients: 0.9996856

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA

d/s Gaujmala Segļi



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B 9662 002 0515 - Gaujmala Segļi 88
- no B līdz C 9662 002 0516 - Gaujmala Segļi 89
- no C līdz D 9662 002 0517 - Gaujmala Segļi 90
- no D līdz E 9662 002 0528 - Gaujmala Segļi 101
- no E līdz F 9662 002 0527 - Gaujmala Segļi 100
- no F līdz A 9662 002 0761

Plāna mērogs 1:250
Zemes vienības platība 0.0609 ha

Mēmiņš Gundega Šmite (sert. Nr. CB0016, derīgs no 11.10.2019.
līdz 14.04.2021.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši
Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Gundega Šmite

30.03.2021.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96620020526	Gaujmalā Segļi 99	780	100000614000	Kauguru pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	780
Kopplatība:	0.0609
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	780 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	974 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	780 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	974 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96620020526	1/1	780	"Gaujmalā Segļi 99", Kauguru pag., Valmieras nov., LV-4224

Kadastrālā vērtība (EUR):	780
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0609
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	780 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	974 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0609
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000

Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0609

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0609	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96620020526	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LATAK - S3 - 290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 12

Jānis Biernis

vārds, uzvārds

281066-12553

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2018. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

Kopija pareiza
Valmierā

Jānis Biernis
SIA "LVKV" valdes priekšsēdētājs

