

ATSKAITE
par nekustamā īpašuma
Valmieras novadā, Kauguru pagastā, „Gauja 142”
novērtējumu



Novērtējuma datums: 2023.gada 17.jūlijs

SATURA RĀDĪTĀJS

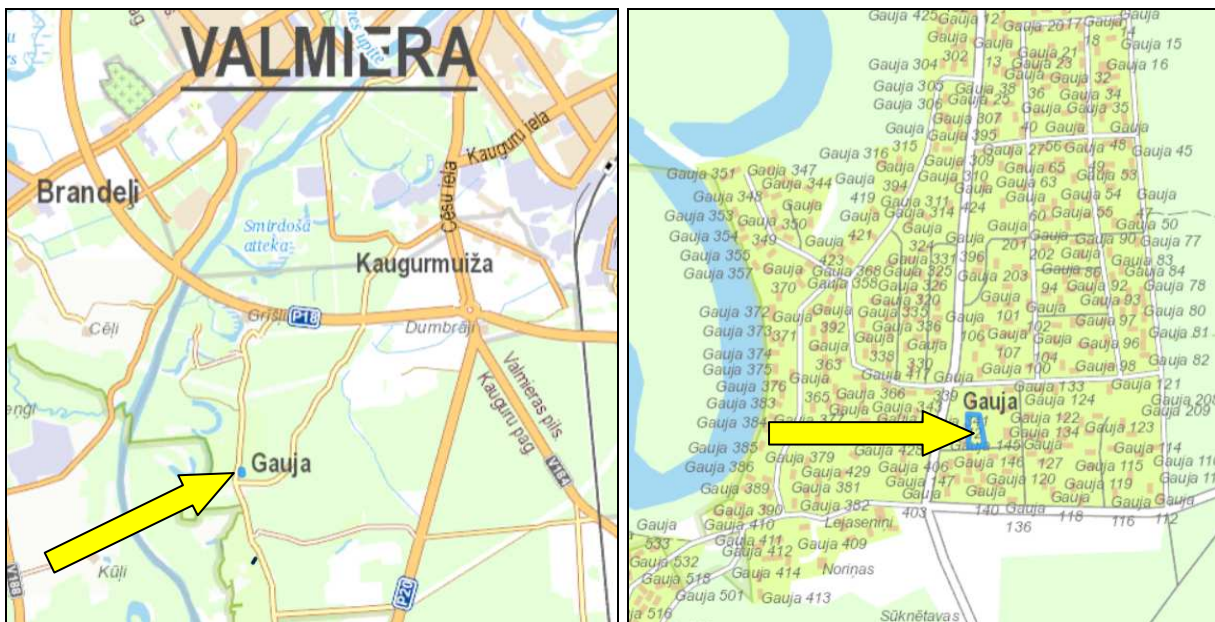
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU.....	4
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
Novērtējamais objekts.....	7
Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.	7
Īpašnieks	7
Vērtējuma uzdevums	7
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	7
OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
Zemes vienības apraksts.	7
Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.	7
Citas vērtību ietekmējošas īpašības	8
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS.....	8
Tirgus vērtības definīcija	8
Vērtēšanas metodika	8
Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums	8
Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums	9
Iegūto rezultātu salīdzinājums.....	9
VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	9
Objekta vērtēšana un pieņēmumi.....	9
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.....	11
Tirgus situācija.....	11
Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas.....	12
SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	15
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	15
PIELIKUMI	16

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO OBJEKTU UN VĒRTĒJUMU

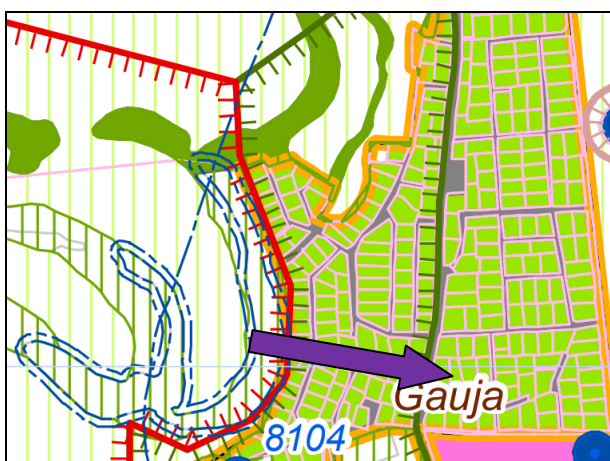
Novērtējamais objekts	Zeme 497 m ² platībā.
Adrese	„Gauja 142”, Kauguru pagasts, Valmieras novads.
Vērtēšanas datums	2023.gada 17.jūlijs.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.
Īpašumtiesības	Valmieras novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000043403.
Kadastra numurs	9662 002 0196.
Zeme	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9662 002 0196 – 497 m ² , tajā skaitā LIZ 497 m ² .
Apbūve	Nav novērtējamā objekta sastāvā.
Atrašanās vieta	Novērtējamais objekts atrodas Kauguru pagasta R daļā, starp Valmieras – Cēsu (P20) autoceļu un Gaujas upi, D/S Gauja teritorijā.
Pašreizējais izmantošanas veids	Kopts mazdārziņš.
Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Vasarnīcu un dārzkopības sabiedrības apbūves teritorija.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Mazdārziņš – starpgabals, kas pievienojams blakus esošam īpašumam.
Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi
Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	2021.gada 25.novembrī noslēgts, zemesgrāmatā neregistrēts, zemes nomas līgums. Līgums spēkā līdz 2026.gada 31.decembrim.
Aprēķinātā nekustamā īpašuma patiesā vērtība	EUR 1800 (VIENS TŪKSTOTIS ASTOŅI SIMTI EIRO).
Īpašie pieņēmumi	Nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību, pieņemts, ka tas nav iekļāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem (javier par to nav minēts novērtējuma atskaitē) vai citām saistībām, un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū. Uz zemes atrodas mezēka, tiek pieņemts, ka tā nepieder trešām personām.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



APZĪMĒJUMI

Plānotā (atļautā) izmantošana

- Savrupmāju (ģimenes māju) apbūve DzS
- Mazstāvu daudzdzīvokļu apbūve DzD
- Vasarnīcu un dārzkopības sabiedrību apbūve DKS
- Sabiedriskā apbūve S
- Darījumu apbūve D
- Ražošanas apbūve R
- Derīgo izrakteņu ieguve RK
- Tehniskā apbūve T

Informācijas avots: <https://www.valmierasnovads.lv/attistiba/teritorijas-planosanas-dokumenti/teritorijas-planojums/>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz īpašumu no piebraucamā ceļa



Skats uz īpašuma D, DR daļu



Skats uz zemes R daļu

Skats uz īpašumu gar ceļu



Skats uz piebraucamo ceļu

VISPĀRĒJIE DATI

Novērtējamais objekts

Nekustamais īpašums – zeme ar kopējo platību 497 m².

Novērtējamā objekta adrese, Zemesgrāmatas folijas Nr. un kadastra Nr.

„Gauja 142”, Kauguru pagasts, Valmieras novads. Īpašuma tiesības reģistrētas Kauguru pagasta zemesgrāmatā, nodaļuma Nr.100000628593, kadastra Nr.9662 002 0196.

Īpašnieks

Valmieras novada pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000043403.

Vērtējuma uzdevums

Noteikt vērtēšanas Objekta patieso vērtību vērtēšanas datumā, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem pēc stāvokļa apsekošanas datumā 2023.gada 17.jūlijā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Novērtējamais objekts atrodas Kauguru pagasta R daļā, starp Valmieras – Cēsu (P20) autoceļu un Gaujas upi, D/S Gauja teritorijā. Līdz Kauguru pagasta centram (Mūrmuiža) ir aptuveni 7 km, līdz Valmieras pilsētai ir aptuveni 4 km. Tuvākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas Valmierā.

Apkārtne izvietojas mazdārziņu teritorija.

Sabiedriskā transporta kustību uz Valmieru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas d/s Gauja teritorijā (0,4 km no novērtējamā objekta).

OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Zemes vienības apraksts.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9662 002 0196 un kopējo platību 497 m² ir četrstūrveida formas zemesgabals.

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem, saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem:

- lauksaimniecības zeme – 0,0497 ha, tai skaitā:
 - o augļu dārzs – 0,0497 ha.

Reljefs ir līdzens. Zeme tiek kopta, apsaimniekota, zemes D, R daļā ir augļu koki, krūmi, zemes DA daļā ir neliela koka palīgēka, pārējā daļā ir zālājs. Zemes vienība ir daļēji iežogota ar metāla un betona stabos stiprinātu metāla stieplu žogu. Novērtējamā objekta tuvumā (uz ielas) ir pagasta ūdensvada tīkls, elektrība.

Piebraukšana novērtējamam objektam no Valmieras apvedceļa (P 18) autoceļa puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, pa vietējas nozīmes ceļu ar asfaltbetona segumu aptuveni 1,4km, un aptuveni 30 m pa grantētu autoceļu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir maza. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Apgrūtinājumi, servitūta tiesības u.tml.

2021.gada 25.novembrī noslēgts, zemesgrāmatā neregistrēts, zemes nomas līgums. Līgums spēkā līdz 2026.gada 31.decembrim.

Apgrūtinājums īpašuma vērtību ietekmē negatīvi.

Citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Citas vērtību ietekmējošas īpašības

- (+) īpašums atrodas tuvu Valmierai, teritorijā, kur zemes īpašumi ir pieprasīti;
- (+) zemes vienībai ir regulāra konfigurācija;
- (+) kopts, labiekārtots un apsaimniekots īpašums;
- (-) īpašums ir starpgabals.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN DEFINĪCIJAS

Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība ir 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.

Vērtēšanas metodika

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtējot zemesgabalus tiek izmantotas divas pieejas – ienākumu pieeja un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieejas (SDP) teorētiskais pamatojums

Šīs 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. Tātad SDP pamatojas uz aizvietošanas principu. Tiek pieņemts, ka jebkurš īpašums tirgū ir aizvietojams ar citu salīdzināmu īpašumu un tā vērtība tiecas uz cenu, par kādu tirgū ir iegūstams līdzīgs īpašums.

Šīs pieejas ietvaros tiek iegūti dati par vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un pārdošanas piedāvājumiem.

Tā kā nav 2 pilnīgi identisku īpašumu, vērtētāja uzdevums ir identificēt īpašumu, kurš ir aptuveni salīdzināms ar vērtējamo objektu un nesen pārdots tanī pat ģeogrāfiskā rajonā. Vērtētājs piemēro šī īpašuma vērtību vērtējamajam objektam, izsverot atšķirības kvalitātē, atrašanās vietā, lielumā, tirgus pievilcībā un citos parametros.

Ja salīdzināmajam īpašumam trūkst kādas būtiskas pazīmes, kas ir vērtējamajam objektam un to stipri ietekmē, šī specifiskā elementa vērtību pievieno salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenai un otrādi - ja salīdzināmajam pārdevumam ir kāda būtiska pazīme, kas nav vērtējamam objektam, tad tās vērtība tiek atskaitīta no salīdzināmā pārdevuma cenas.

Tātad, SDP vērtētājs savāc datus par īpašuma pārdevumiem, kuri ir aptuveni salīdzināmi ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu pārdošanas cenas tiek piemērotas, lai kompensētu atšķirības pakāpi no vērtējamā īpašuma. Beigās novērtējuma vērtība tiek noteikta, izkalkulējot vidējo 1 m² vai 1 ha salīdzināmo vērtību un sareizinot to ar vērtējamā objekta kopējo platību.

Ienākumu pieejas teorētiskais pamatojums

Šīs pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā kādus ienākumus vai citus labumus. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība.

Pielietojot šo pieeju, tiek veiktas sekojošas darbības:

- Balstoties uz salīdzināmo objektu tirgus nomas maksām, aprēķina no vērtējamā objekta iegūstamos bruto ienākumus. Parasti tos veido ienākumi no īpašuma saimnieciskās darbības vai telpu nomas;
- Pamatojoties uz tirgus analīzi un vērtējamā objekta vēsturiskajiem datiem, veic aprēķinu par iespējamiem zaudējumiem no neiznomātajām telpām vai nesamaksātās nomas maksas;
- Balstoties uz reālajiem ar vērtējamā īpašuma apsaimniekošanu saistītajiem datiem un (vai) tirgū iegūto informāciju par vērtējamam īpašumam līdzīgu īpašumu apsaimniekošanas izmaksām, tiek aprēķināti ar īpašuma apsaimniekošanu saistītie izdevumi. Iegūtais rezultāts tiek atņemts no reālajiem bruto ieņēmumiem. Apsaimniekošanas izdevumos netiek iekļauti hipotēkas vai procentu maksājumi, kā arī amortizācijas atskaitījumi;

Tālāk tiek izsvērts, kuru no pieejas variantiem būtu lietderīgi izmantot:

- **tiešo kapitalizāciju** – kas tiek lietota tādiem īpašumiem, kuriem ir stabila naudas plūsma; vai
- **naudas plūsmas diskontēšanu** – kas tiek lietota tādiem īpašumiem, kuriem ienākumu naudas plūsma ir nestabila un mainīga.

Aprēķināto ienākumu plūsmu pārvērš vērtības indikatorā, pielietojot uz tirgus datiem balstītu kapitalizācijas likmi tiešās kapitalizācijas gadījumā, un (vai) diskonta likmi diskontētās naudas plūsmas gadījumā.

Ienākumu pieeja tiek uzskatīta par vispiemērotāko ienākumus nesošu īpašumu vērtēšanā.

Iegūto rezultātu salīdzinājums

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Parasti lieto:

- matemātisko izsvēršanas metodi – katram iegūtajam rezultātam piešķir svāra koeficientu un aprēķina vidējo svērto lielumu, kurš uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metodi – tirgus vērtība tiek noteikta kā aritmētiskais vidējais no visiem vērtēšanas pieejās iegūtajiem rezultātiem;
- subjektīvās izsvēršanas metode – izvērtējot izmantotās vērtēšanas pieejas un rezultātus, analizējot to priekšrocības vai trūkumus konkrētam gadījumam, beigās izvēloties reālāko variantu, kuram ir ticamākais nopamatojums.

VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Objekta vērtēšana un pieņēmumi

Vērtēšanas objekta vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.2.1.3. noteikto definīciju:

“Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu

intereses”. Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 sadaļa 3.15. “Patiesā vērtība” nosaka:

3.15.1. Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

3.15.2. Šī definīcija ir atšķirīga no Starptautiskajos finanšu pārskatu standartos (SFPS) sniegtās patiesās vērtības definīcijas. Starptautiskā vērtēšanas standartu padome (SVSP) uzskata, ka SFPS patiesās vērtības definīcija kopumā atbilst tirgus vērtības definīcijai. Patiesās vērtības noteikšana un izmantošana saskaņā ar SFPS ir aplūkota 5.7. nodaļā “Vērtējumi finanšu atskaišu vajadzībām”.

3.15.3. Patiesā vērtība, kas ir noteikta no izmantošanas finanšu atskaišu vajadzībām atšķirīgiem mērķiem, var atšķirties no tirgus vērtības. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. To parasti lieto juridiskā kontekstā. Turpretim tirgus vērtība paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

3.15.4. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādus apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

3.15.5. Patiesās vērtības izmantošanas piemēri ir:

- a) uzņēmuma, kura akcijas netiek tirgotas biržā, kapitāla daļu cenas noteikšanai darījumā, kurā šī cena ir taisnīga no divu konkrēto pušu viedokļa, bet atšķiras no cenas, ko varētu iegūt biržā;
- b) nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Vērtēšanas objekta patiesās vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja. Sākotnēji tiek aprēķināta zemes tirgus vērtība. Aprēķinātā vērtība tiek koriģēta ar iespējamiem atsavināšanas apstākļiem saistītu samazinošu korekciju – 30%, kas ietver sevī piedāvājamās cenas samazinājumu, lai zemes nomnieku ieinteresētu īpašumu iegādāties, un risku, ka zemes nomnieks var atteikties izmantot savas pirmpirkuma tiesības.

Aprēķini pamatojas uz apstākļiem, kuri bija zināmi novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc novērtējuma atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā, un vērtētājs par to neuzņemas atbildību.

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, pieņemts, ka:

- tas nav ieķīlāts vai citādi apgrūtināts ar parādiem, nomniekiem vai citām saistībām, un tas ir pārdodams brīvā nekustamā īpašuma tirgū;
- nav īpašu apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļu vai stāvokļu izmaiņu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.

Noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka objekta atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

Vērtētāja neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības izmaiņām pēc vērtēšanas brīža, kas varētu iestāties nekustamā īpašuma nepietiekošas apsaimniekošanas, vai būtisku nekustamo īpašumu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

Nosakot tirgus vērtību, tiek lietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Beverīnas novada teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas vasarnīcu un dārzkopības sabiedrības apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido mazdārziņu teritorijas, vasarnīcas un dažas individuālās dzīvojamās mājas, zemes pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāja secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir mazdārziņš – starpgabals, kas pievienojams blakus esošam īpašumam.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

Tirgus situācija

“Pasaules ekonomika dzīves dārdzības krīzi un augošās procentu likmes līdz šim pārlaidusi godam. Ekonomikas līdzšinējā izturība pat devusi iemeslu uzlabot gan globālās, gan Eiropas un ASV izaugsmes prognozes šim gadam. Turklāt visā pasaulē redzam, ka inflācija atkāpjas, kas var likt domāt, ka jau tepat ap stūri procentu likmju mazināšana. Tomēr, ja cenas svārstīgajā energoresursu sadaļā pat krīt, tad tendencies pakalpojumu cenās, neļauj centrālajām bankām, īpaši Eiropā, vēl atslābt.

Centrālo banku politikas mērķis ir noturēt stabili zemu inflāciju ilgtermiņā, kas iespējams tikai, ja stabili zems cenu kāpums vērojams tieši tādās mazāk svārstīgās inflācijas komponentēs kā pakalpojumi. Esošajos apstākļos skaidrs, ka to iespējams panākt tikai slāpējot pieprasījumu, vai, citiem vārdiem sakot, ceļot procentu likmes kamēr tās būtiski iegrožo ekonomikas attīstību. Tādēļ prognozējam, ka likmes vēl augs – ECB noguldījumu iespējas uz nakti likme pieaugs no šī brīža 3% līdz 3.75%. Attiecīgi līdzīgā apmērā augs arī aizņēmējiem svarīgais EURIBOR. Vien nākamgad daudz veselīgāka inflācija un vārgi ekonomikas izaugsmes tempi liks centrālajām bankām sākt mazināt procentu likmes.

Līdzīgi kā pasaulē, arī Latvijā inflācija strauji mazinās. Cenas, salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu, ir krietni augstākas, taču reģistrētais kāpums martā būtiski palēninājās. Iemesli no vienas puses ir tehniska rakstura. 2022. gadā cenu līmenis strauji kāpa, un - jo periods, pret ko salīdzināmies, ir ar augstāku cenu līmeni, jo pieauguma temps gluži matemātiski ir mazāks. Taču cenu kāpums bremsējas ne tikai “statistiķu excelī”. Latvijā importētās produkcijas cenas krīt, jo spiediens no pasaules cenām būtiski mazinājies – sarukušas enerģijas izejvielu cenas, piegāžu ķēdes daudzviet atkal darbojas kā pirms-Covid laikā ierasts, globālās pārtikas izejvielu cenas jau kādu laiku atkāpušās no pīķa. Tas ir pateicīgs fons, lai gaidītu cenu kritumu arī Latvijas patēriņa cenās” pēc Swedbank ekonomistu viedokļa.

Pēdējo divu gadu laikā būvniecībā galvenais izaicinājums bija izmaksu pieaugums, savukārt nekustamā īpašuma tirgus šobrīd saskaras ar jaunu izaicinājumu - augstākas procentu likmes ir samazinājušas jaunu hipotekāro kredītu izsniegšanu un aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū palēninās. Lai gan šīs tendences vēl nav tik izteiktas kā citos pasaules mājokļu tirgos, ir skaidrs, ka procentu likmju kāpums būs kavējošs faktors būvniecības sektoram. Mājokļu tirgi Baltijas valstīs ir bijuši līdzsvarotāki, cenām pārsvarā augot vienā ātrumā ar algām pēdējā desmitgadē. Tomēr atsevišķos nekustamā īpašuma tirgus segmentos kopš COVID-19 pandēmijas sākuma ir bijis ievērojams cenu pieaugums, un tādēļ vietām ir iespējamās cenu korekcijas. Augsts mainīgās procentu likmes hipotēku īpatsvars Baltijas reģionā nozīmē, ka mājokļu īpašnieki, kuriem ir hipotēkas, Euribor pieauguma ietekmi izjutīs vairāk nekā citās valstīs, lai gan parādu līmenis

Baltijā ir viens no zemākajiem eiro zonā un ietekme uz mājsaimniecībām būs mazāka, nekā no augstajām enerģijas izmaksām. Turklāt Baltijas reģions nākamajos divos gados ieplūdis apjomīgas Eiropas Savienības fondu investīcijas, Latvijas valdībai plānojot 2023.gadā palielināt investīcijas par 700-900 miljoniem. Tas veicinās pieaugumu būvniecības nozarē un Baltijas valstu ekonomikās kopumā laikā, kad investīciju aktivitāte privātajā sektorā ir zemāka.

Pēdējā gada laikā Kauguru pagastā notikuši 13 darījumi ar zemes īpašumiem, kas paredzēti apbūvei.

Līdzīgu, mazdārziņu teritorijās esošu, zemes īpašumu kopējās platības 1 m² tirgus cena Valmieras piepilsētā svārstās no 3 EUR/m² līdz 7 EUR/m².

Objekta novērtējums pēc salīdzināmo darījumu pieejas

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, vērtētāja ir izmantojusi tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kur novērtējamais objekts salīdzināts ar līdzīgiem pārdotiem nekustamiem īpašumiem Valmieras novadā.

Aprēķina gaitā salīdzināmo īpašumu dati koriģēti atkarībā no atrašanās vietas, stāvokļa un fiziskajiem parametriem.

Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir labāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (-) zīmi, tādējādi samazinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību. Gadījumā, kad salīdzināmais objekts pēc kāda no raksturlielumiem ir sliktāks, nekā vērtējamais īpašums, korekcijas ir veiktas ar (+) zīmi, tādējādi palielinot iespējamo vērtējamā objekta vērtību.



Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1

Gauja 427, Kauguru pag., Valmieras nov.

Zeme | Privātmājām | Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domā
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
01/07/2022	1407992	96620020339	470	0.0	2 500	5	1/1

Objekts Nr.2

Gauja 322, Kauguru pag., Valmieras nov.

Zeme | Privātmājām | Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domāj
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
27/09/2022	1450727	96620020234	514	0.1	3 500	7	1/1

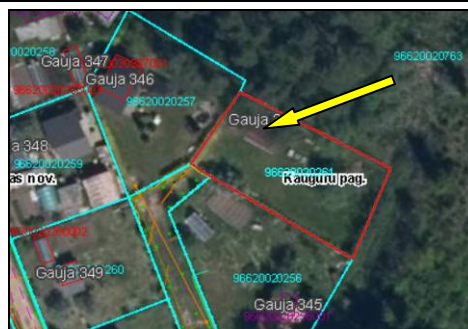


Objekts Nr.3

Gauja 344, Kauguru pag., Valmieras nov.

Zeme | Privātmājām | Lauksaimniecības zeme

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājams
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
26/05/2021	1222444	96620020261	579	0.1	3 000	5	1/1



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

Salīdzināmais objekts	Valmieras nov., Kauguru pag., "Gauja 142"	Valmieras nov., Kauguru pag., "Gauja 427"	Valmieras nov., Kauguru pag., "Gauja 322"	Valmieras nov., Kauguru pag., "Gauja 344"
Darījuma/piedāvājuma laiks		07.2022.	09.2022.	05.2021.
Platība, kvm	497	470	514	579
Darījuma cena, EUR		2500	3500	3000
Zonējums	vasarnīcu un d/s apbūves teritorija	vasarnīcu un d/s apbūves teritorija	vasarnīcu un d/s apbūves teritorija	vasarnīcu un d/s apbūves teritorija
Zemes vienību skaits	1	1	1	1
Piebraukšana	labā	labā	labā	labā
Apgrūtinājumi, kas ietekmē tirgus vērtību	nomas līgums	nav	nav	nav
Atzīmes	starpgabals	nav	nav	nav
Konfigurācija	regulāra	regulāra	regulāra	regulāra
Inženierkomunikācijas	tuvumā el., ūdensv.	tuvumā el., ūdensv.	aka, tuvumā el., ūdensv.	tuvumā el., ūdensv.
Teritorijas stāvoklis	nekopts, aizaudzis	kopts	kopts	kopts
Darījuma cenas korekcijas faktori		% EUR	% EUR	% EUR
<i>Īpašuma tiesību faktors</i>		0% 2500	0% 3500	0% 3000
<i>Tirgus apstākļu (noslēgšanas laika) faktors</i>		0% 2500	0% 3500	10% 3300
<i>Pārdošanas nosacījumu faktors</i>		0% 2500	0% 3500	0% 3300
<i>Finansēšanas nosacījumu faktors</i>		0% 2500	0% 3500	0% 3300
Koriģētā darījuma cena, EUR		2500	3500	3300
Vienības cena, EUR/ha		5,32	6,81	5,70
Objekta atrašanās vietas faktors pagastā		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Objekta atrašanās vietas faktors (ainaviskums)		0% 0,00	5% 0,34	0% 0,00
Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Attīstības iespējas		-10% -0,53	-10% -0,68	-10% -0,57
Objekta konfigurācija, reljefs, mitruma apst.		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Objekta platības faktors		0% 0,00	0% 0,00	1% 0,06
Labiekārtojums, inženierkomunikācijas		0% 0,00	-10% -350	0% 0,00
Teritorijas stāvoklis		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Piebraukšana		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Apgrūtinājumi		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00
Kopējā korekcija		-10% -0,53	-15% -1,02	-9% -0,51
Koriģētā vienības vērtība, EUR	5,25	4,79	5,79	5,19
Objekta tirgus vērtība, EUR				2611
Ar iespējamiem atsavināšanas apstākļu riskiem saistītā korekcija				0,7
Novērtējamās zemes patiesā vērtība, EUR				1828
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā patiesā vērtība noapaļoti, EUR				1800

SLĒDZIENS PAR OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa, nekustamā īpašuma – zemes, ar adresi „**Gauja 142**”, **Kauguru pagasts, Valmieras novads**, ar kadastra apzīmējumu 9662 002 0196, kas reģistrēts Kauguru pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000628593, visvairāk iespējamā patiesā vērtība, atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem **2023.gada 17.jūlijā**, sastāda:

EUR 1 800 (Viens tūkstotis astoņi simti eiro).

Nekustamā īpašuma vērtētāja
VALGUNDA RAZMINOVIČA

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Valmiera, 2023.gada 17.jūlijs

Nekustamā īpašuma vērtētāja VALGUNDA RAZMINOVIČA
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 138

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Kauguru pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000628593

Kadastra numurs: 96620020196

Nosaukums: Gauja 142

"Gauja 142", Kauguru pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 96620020196). <i>Žurn. Nr. 300005660650, lēmums 09.08.2022., tiesnese Lolita Marovska</i>		497 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: 2022.gada 29.jūlija uzziņa Nr.7.3.2/22/59 par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu. <i>Žurn. Nr. 300005660650, lēmums 09.08.2022., tiesnese Lolita Marovska</i>	1	

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: Gints Bērtiņš (e-lug). Pieprasījums izdarīts 29.05.2023. 8:50:56.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96620020196	Gauja 142	636	100000628593	Kauguru pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	636
Kopplatība:	0.0497
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	636 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	795 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	636 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	795 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96620020196	1/1	636	"Gauja 142", Kauguru pag., Valmieras nov., LV-4224

Kadastrālā vērtība (EUR):	636
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0497
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	636 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	795 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0497
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0497
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0497
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:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0497	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Gundega Šmite	27.05.2022

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
05.01.2010	Starpgabals

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kauguru pagasta zemesgrāmata	09.08.2022	-

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9662 002 0196
Adrese: "Gauja 142", Kauguru pagasts, Valmieras novads

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Beverīnas novada pašvaldības domes 2021.gada 28.janvāra lēmumu Nr.9 (protokols Nr.1, 10.&) "Par zemes vienības Kauguru pagastā nostiprināšanu zemesgrāmatā uz Beverīnas novada pašvaldības vārda".

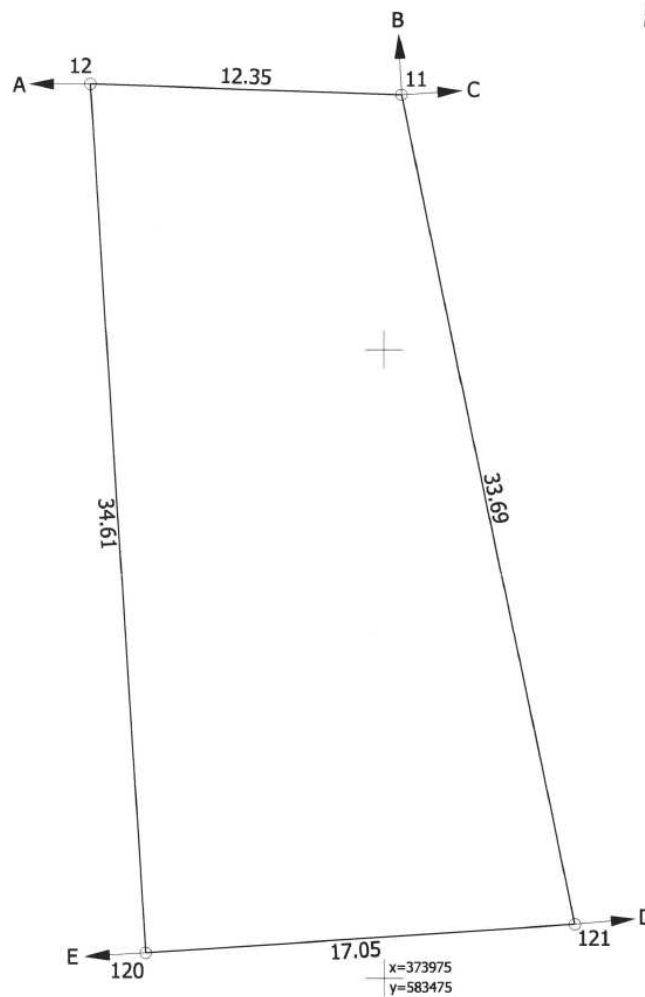
Robežas noteiktas: 2022.gada 27.maijā

Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība: 0.0497 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
 Koordinātu sistēmā LKS92 TM
 Mēroga koeficients: 0.9996855

ZEMES VIENĪBAS
 IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 9662 002 0195 - Gauja 141
 no B līdz C: 9662 002 0191 - Gauja 137
 no C līdz D: 9662 002 0192 - Gauja 138
 no D līdz E: 9662 002 0675
 no E līdz A: 9662 002 0199 - Gauja 145

Zemes vienības platība 0.0497 ha

Zemes robežu plāns	96620020196	Plāna mērogs 1:250	2. lapa no 2
Mērnīeks Gundega Šmite sertifikāta Nr. CB0016	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9662 002 0196
Adrese: "Gauja 142", Kauguru pagasts, Valmieras novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022.gada 27.maijā
Plāna mērogs 1:250
Zemes vienības platība: 0.0497 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA														
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0497	0.0497	-	0.0497	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Diagram showing a quadrilateral plot of land with vertices labeled 11, 12, 120, and 121. The plot is labeled "0.0497 a.d." in the center. A coordinate system is shown at the bottom right with x=373975 and y=583475.

Situācijas plāns	96620020196	Plāna mērogs 1:250	2. lapa no 2
Mērnīeks Gundega Šmite sertifikāta Nr. CB0016	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

INFORMĀCIJA PAR APGRŪTINĀJUMIEM

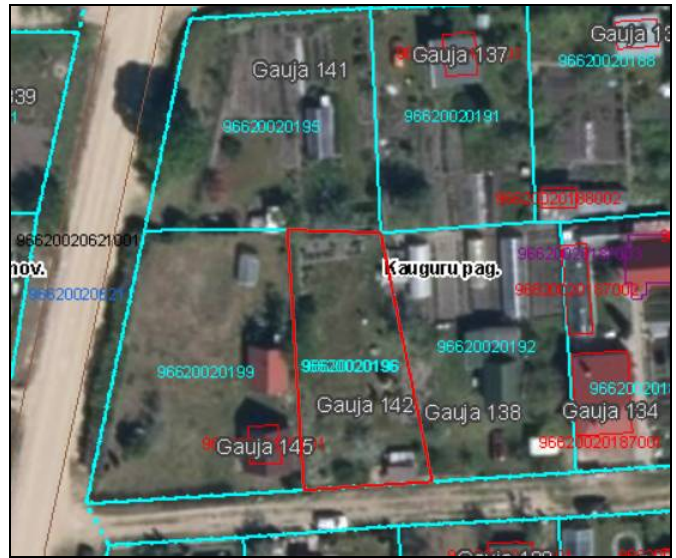
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9662 002 0196
Adrese: "Gauja 142", Kauguru pagasts, Valmieras novads

Zemes vienībā 2022.gada 31.maijā nav apgrūtinājumu.

Zemes vienības platība: 0.0497 ha

Mērnies Gundega Šmite
sertifikāta Nr. CB0016

Informācija sagatavota atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



„Gauja 142”, Kauguru pagasts, Valmieras novads