

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Valmieras novada
Rencēnu pagastā, „Bēršas 64”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 6. jūnijs

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Valmieras novada Rencēnu pagastā, „Bēršas 64”, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9678 005 0269	Rencēnu pagasta ZG nodaļējums:	100000624963
---------------	---------------	--------------------------------	--------------

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Valmieras novada pašvaldība
------------	-----------------------------

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kad.apz. 9678 005 0269			
Platība, m ² :	617	Forma:	Taisnstūra.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0.0617 ha – tirgus vērtību būtiski neietekmē.
--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	06.06.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 06. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 06. jūnijā ir **2 000 EUR** (divi tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

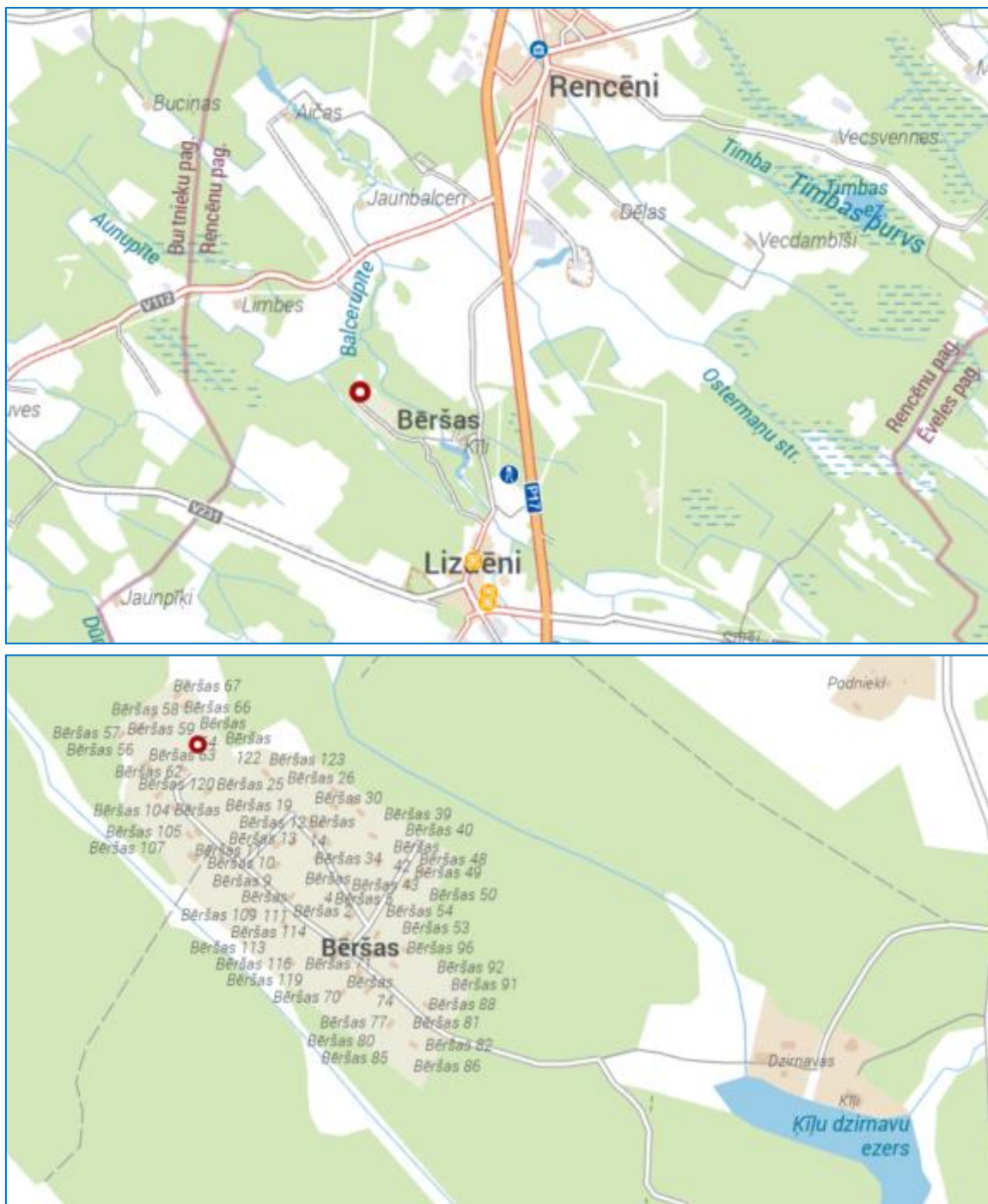
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. ZEMES GABALA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	5
1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	9
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	9
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14

PIELIKUMI

1.	pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2.	pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 2 lapas;
3.	pielikums	Zemes plāni	- 7 lapas;
4.	pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais zemes gabals atrodas Valmieras novada Rencēnu pagastā, D/S „Bēršas” teritorijā, kas izvietota aptuveni 3 km attālumā no autoceļa P17 Valmiera—Rūjiena—Igaunijas robeža, aptuveni 4 km attālumā no pagasta centra - Rencēni. Apkārtējo apbūvi veido dārza mājiņas, siltumnīcas, terases, dažas individuālās dzīvojamās mājas. Apkārtnes reljefs kopumā līdzens, piekļūšanai pie īpašuma izmantojamais ceļš aptuveni 2 km posmā ar grants segumu apmierinošā stāvoklī. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9678 005 0269

platība:	0,0617 ha;
forma:	taisnstūra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
nožogojums:	zemes gabals daļēji nožogots ar stiepļu pinuma žogu metāla stabos;
labiekārtojums:	bez labiekārtojuma;
komunikācijas:	tuvumā ir iespējams elektrības pieslēgums;

Zemes gabals robežojas ar līdzīgiem, apbūvētiem un neapbūvētiem zemes gabaliem, mežaudzi. Gruntsūdens līmenis ir pietiekami zems, tas būtiski neierobežo zemes gabala racionālas izmantošanas iespējas. Uz apskates brīdī zemes gabals netika apsaimniekots.



1.4. ZEMES GABALA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA

Burtņieku novada teritorijas plānojums 2012.-2024.gadam
Rencēnu pagasta plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana ar aizsargjoslām



ZONĒJUMS	KRASAS TONA PARAUGS	APRAKSTS	BURTU APZĪMĒJUMS
Vasarnīcu apbūves teritorijas		Dzelteni zaļganās krāsas tonī	Dz V

907. ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA

PLANOTA (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA	ZEMES VIENĪBAS MINIMĀLĀ PLATĪBA *	APBŪVES BLĪVUMS	MINIMĀLĀ BRĪVĀ TERITORIJĀ	AUGSTUMS FAS/KOP	MAKSI-MĀLAIS STĀVU SKAITS *
Dz z S. 1. SAVRUPMĀJA	600 m²	Maksimālais kopējais apbūves blīvums 30 %	Minimālā brīvā teritorija 50 %	Dzīvojamās ēkas augstums līdz korei 8,0 m Palīgēkas augstums līdz korei 6,0 m	Dzīvojamai ēkai 2 stāvi Palīgēkai 1 stāvs ar jumta izbūvi
Dz z S. 4. DĀRZA MĀJAS, VASARNĪCAS	600 m² katrai sekcijai				

Apbūves rādītāju aprēķinu un skaidrojumu skat. Terminu skaidrojumos vai 6.1. apakšnodaļā.

908. ATĻAUTĀS IZMANTOŠANAS NOSACĪJUMI

1. Definīcija:	Vasarnīcu apbūves teritorijas nodrošina sezonas vai atsevišķos gadījumos patstāvīga mājokļa funkciju ar zemu apbūves blīvumu, kā arī mazdārziņus, augļu dārzu apsaimniekošanu
2. Atļautā izmantošana:	2.1. Pamatizmantošana: 1) savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamās mājas) 2) vasarnīcas, dārza mājas 3) saimniecības ēka, palīgēka [kūts, pagrabs, pirts, siltumnīca, šķūnis, garāža, mājdzīvnieku (suņu, trušu, kaķu, dekoratīvo dzīvnieku un putnu) turēšanas mītnes, lecektis, siltumnīcas, nojumes, u.c.] - skat. TIAN 6.11. un 19.1. apakšnodaļā 2.2. Papildizmantošana: 1) atsevišķā zemesgabalā lokālas nozīmes publiski (komerciāli un sabiedriski) objekti: 2.3. Palīgizmantošana: 1) brīvā (zaļā) teritorija skat. TIAN 4.12 apakšnodaļu: a. ģimenes vajadzībām augļu koku un krūmu, puķu, akmens un sakņu dārzi, zālāju ierīkošanai, apstādījumi un labiekārtojums b. labiekārtojuma elementi - soli, nojumes, lapenes, smilšu kastes, šūpoles, baseins, strūklakas, grāvji, dzīvžogi un apstādījumi u.tml. atklāti sporta spēļu un rotaļu laukumi - ģimenes vajadzībām nedrīkst ierīkot starp ielas sarkano līniju un būvlaidu 2) dīķis, peldbaseins ierīkojams 3,0 m attālumā līdz kaimiņu zemes vienības robežām,- skat. kopā ar TIAN 4.15. apakšnodaļu: 3) labiekārtota publiskā ārtelpa - skat. TIAN 4.2., 4.11. un 4.18. apakšnodaļā 4) ielas, ceļi, laukumi un ar to saistītā infrastruktūra inženierkomunikāciju tīkli un objekti, kas nodrošina pamatbūves funkcionalitāti - skat. TIAN 3.17., 5. un TIAN 11. nodaļā

Saskaņā ar Burtnieku pagasta teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Vasarnīcu apbūves teritorijā (DzV)*.

www.valmierasnovads.lv

1.5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

***Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

***Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes izmantošana vasarnīcas būvniecībai.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemes gabala platība.

Aktivitāte tirgū ar apbūves zemes gabaliem Rencēnu pagastā vērtējama kā zema. Pēdējo divu gadu laikā, Valmieras novada Rencēnu pagastā, ir notikuši 5 darījumi ar līdzvērtīgiem īpašumiem. Zemes gabalu cenu amplitūda svārstās no 2,0 līdz 7,0 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Zemes gabala konfigurācija.

Negatīvie:

- piekļūšanai izmantojamais ceļš ar grants segumu;
- izvietojums tālu no sociālās infrastruktūras objektiem.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā Objekta reģionā.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) neapbūvētu zemes gabalu Valmieras novada Rencēnu pagastā, „Bēršas 57” (kad.nr. 9678 005 0262). Zemes gabala platība 652 m², lietošanas mērķis – Vasarnīcu apbūves teritorija. Īpašums pārdots 07.2023. par 1 000 EUR.



- 2) neapbūvētu zemes gabalu Valmieras novada Rencēnu pagastā, „Sauļi” - 79 (kad.nr. 9678 006 0244). Zemes gabala platība 766 m², lietošanas mērķis – Vasarnīcu apbūves teritorija. Īpašums pārdots 04.2024. par 3 500 EUR.



- 3) neapbūvētu zemes gabalu Valmieras novada Rencēnu pagastā, „Sauļi” - 75 (kad.nr. 9678 006 0243). Zemes gabala platība 743 m², lietošanas mērķis – Vasarnīcu apbūves teritorija. Īpašums pārdots 09.2023. par 3 500 EUR.



- 4) neapbūvētu zemes gabalu Valmieras novada Burtņieku pagastā, „Mežvidi” - 132 (kad.nr. 9648 016 0354). Zemes gabala platība 855 m², lietošanas mērķis – Vasarnīcu apbūves teritorija. Īpašums pārdots 03.2019. par 3 800 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Valmieras novada Rencēnu pagastā, „Bēršas 64”	Valmieras novada Rencēnu pagastā, „Bēršas 57”	Valmieras novada Rencēnu pagastā, „Sauli” - 79	Valmieras novada Rencēnu pagastā, „Sauli” - 75	Valmieras novada Burtņieku pagastā, „Mežvidi” - 132
Zemes gabala platība, m ²	617	652	766	743	855
Pārdevuma cena, EUR		1000	3500	3500	3800
Darījuma laiks		31.07.2023.	11.04.2024.	13.09.2023.	03.2019.
Nosacītā 1m ² cena, EUR		1,53	4,57	4,71	4,44
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1,53	EUR 4,57	EUR 4,71	EUR 4,44
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1,53	EUR 4,57	EUR 4,71	EUR 4,44
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 1,53	EUR 4,57	EUR 4,71	EUR 4,44
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	labāks -4%
		EUR 1,53	EUR 4,57	EUR 4,71	EUR 4,27
5. Zemes funkcionālie parametri:					
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs 0%	lielāks 1%	lielāks 1%	lielāks 2%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	labāki -4%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- labiekārtojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apgrūtinājumi - apbūve		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apkartejas apbūves ietekme		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		0%	-3%	1%	2%
		EUR 1,53	EUR 4,43	EUR 4,76	EUR 4,33
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		0%	-3%	1%	-3%
Pārreķinu korekcija		EUR 0,00	-EUR 0,14	EUR 0,05	-EUR 0,11
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1,53	EUR 4,43	EUR 4,76	EUR 4,33
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 000,00	EUR 3 395,00	EUR 3 535,00	EUR 3 703,08
6. Citi faktori:					
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00	EUR 0,00
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 000,00	EUR 3 395,00	EUR 3 535,00	EUR 3 703,08
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		1,53	4,43	4,76	4,33
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4	0,2	0,2	0,2
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 3,32			
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 2 047			

Tādējādi, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir 2 047 EUR.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Nemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **2 000 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 06. jūnijā ir
2 000 EUR (divi tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)