

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Valmieras novada Jērcēnu pagastā, „Krustuļi”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 11. marts

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Valmieras novada Jērcēnu pagastā, „Krustuļi”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma pazīmes:

Kadastra nr.:	9462 002 0179	Jērcēnu pagasta ZG nodalījums:	172
Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums:	9462 002 0179 001	Palīgēkas kadastra apzīmējums:	9462 002 0179 002
Zemes kadastra apzīmējums:	9462 002 0179		
Piezīmes:	Saskaņā ar zemesgrāmatu, uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja (nr.001) un palīgēka (nr.002). Apskatot Objektu, tika konstatēts, ka palīgēka (nr.002) dabā neeksistē.		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība, ha:	1,1	Forma:	Tuva kvadrātam.
Komunikācijas:	Elektroapgāde.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība. m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja (nr.001)	1922.	-1/1,5	565,0	Slikts.

Aprūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Aprūtinājumi:	- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.1000 ha; - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu 0.10 km.
---------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	11.03.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Ilze Grīnliņa	Vērtētāja tel. nr.	29490122
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 11. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

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 2024. gada 11. martā ir **10 500 EUR**
(desmit tūkstoši pieci simti 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

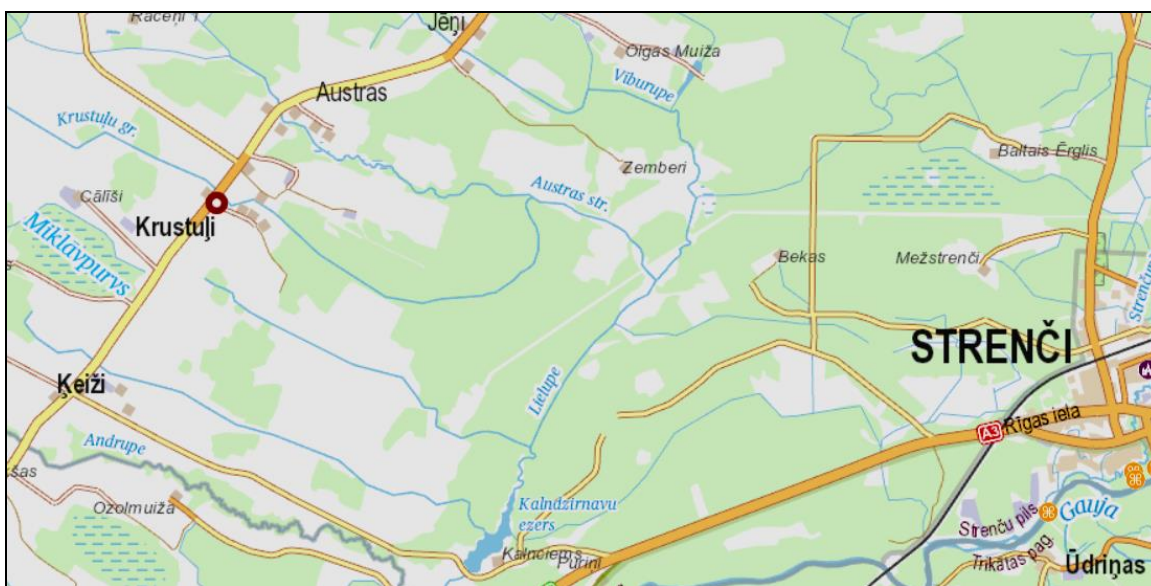
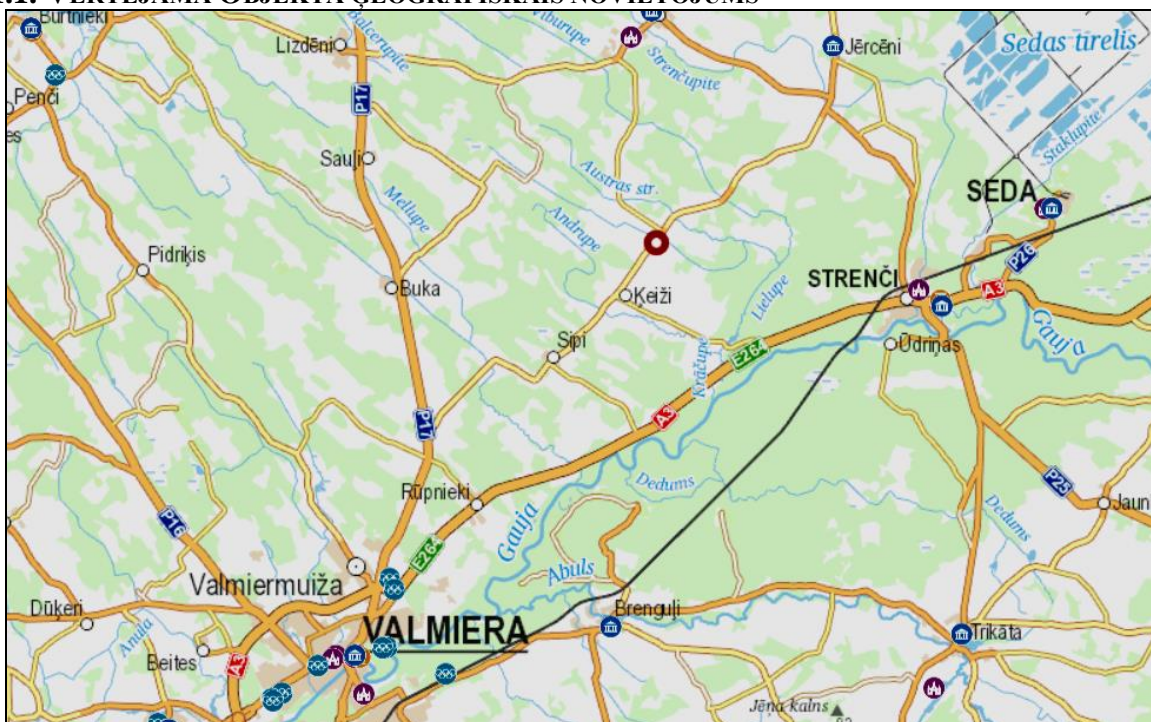
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	16
4. SLĒDZIENS.....	17
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	19

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļējuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Kadastra izdrukas, telpu eksplikācija	- 9 lapas;
3. pielikums	Atzinums Nr.3.19.3/23/34 par nekustamā īpašuma pārbaudi	- 6 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Valmieras novada Jērcēnu pagastā, pie grants seguma autoceļa Daksti - Jērcēni - Rami, aptuveni 7 km attālumā no autoceļa Valmiera – Valka, aptuveni 7 km attālumā no autoceļa Valmiera – Rūjiena. Tieši pie Objekta ceļa posms ~ 0,7 km garumā ir asfaltēts. Attālums līdz Strenču pilsētai ~ 10 km, attālums līdz Valmierai aptuveni 14 km.

Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido atsevišķas mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām. Kopumā teritorijas apbūves blīvums zems, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtnē blīvi apzaļumota, apkārtnes reljefs līdzens, neizceļas ar ainavisku pievilcību. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamais ceļš aptuveni 7 km posmā ar grants/šķembu segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī, tālākai piekļūšanai izmantojamie ceļi ar asfalta segumu labā tehniskā stāvoklī. Apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

Sociālās infrastruktūras attīstība apkārtnē vērtējama kā apmierinoša. Pirmās nepieciešamības preču veikals un pārējie nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - tirdzniecības un pakalpojumu objekti,

izglītības, medicīniskās aprūpes un darījumu iestādes atrodas Strenču un Valmieras pilsētās, kas ir ~ 10 - 14 km attālumā. Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā labs, to veido starppilsētu un piepilsētas autobusu līnijas, kuru pieturvietas atrodas aptuveni 2 - 7 km attālumā no vērtējamā īpašuma. Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

platība:	1,1 ha;
forma:	tuva kvadrātam;
reljefs:	līdzens/nogāze Krustuļu grāvja (ZA) virzienā;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki, krūmāji;
apbūve:	dzīvojamā māja;
inženierkomunikācijas:	elektroapgāde (uz vērtēšanas brīdi atslēgta).



Zemes gabals robežojas ar grants seguma ceļu, lauksaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem, Krustuļu grāvi. Apbūves izvietojums zemes gabalā ir racionāls, teritorija netiek apsaimniekota.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Saskaņā ar VZD Kadastru, apbūves sastāvā ietilpst dzīvojamā māja un saimniecības ēka. Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	9462 002 0179 001	
Nosaukums:	Dzīvojamā māja	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	565,0	m ²
Būvtilpums:	1 808,0	m ³
Kopējā platība:	361,5	m ²
Stāvu skaits:	-1/1,5	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1922.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	akmens mūris	neapmierinošs
Ārsienas:	koka konstrukcijas	neapmierinošs
Ailes:	koka durvis, koka sapāroties logu rāmji ar stiklojumu	neapmierinošs
Pārsegumi:	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	neapmierinošs
Jumts:	azbestcements loksnes	neapmierinošs
Komunikācijas:	centralizēta elektroapgāde	

Saskaņā ar VZD Kadastra izdrukku, ēkā ir bijis izvietots veikals, noliktavas, zāle, dzīvokļi. Ēkas pirmajā stāvā ir izvietotas 11 telpas: veikals, noliktava, zāle, gaitenis, istabas, virtuve, kāpņu telpa, veranda. Jumta stāvā izvietotas 11 telpas: istabas, gaitenis, virtuve, palīgtelpa. Ēkas pagrabstāvā atrodas divas pagraba telpas.

Vizuāli apskatot ēku, tika konstatēti izdrupumi pamatos, koka sienās un jumta konstrukcijā vērojama koka trupe, bojāts jumta segums, starp 1. un 2. stāvu iegruvis pārsegums.

Kopumā celtnē ir sliktā tehniskā stāvoklī, māja netiek apdzīvota.

1.5. NOVĒRTEJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





Dzīvojamās mājas (nr.001) ārskati



Dzīvojamās mājas (nr.001) iekšskati





Skats uz teritoriju



Skats uz teritoriju



Skats uz piebraucamo ceļu

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS 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 noteikta īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar 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 dzīvojamo māju 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, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pāraks 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 pāraks 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 viengimenes dzīvojamā māja.

Šis vērtējuma atskaites 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 APRĒKINS

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. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar lauku viensētām un šādu īpašumu piedāvājumu.

Laikā, kad turpinās 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 līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2022. un 2023. gados kopumā bija vērojama neliela cenu augšupeja īpašumiem labās vietās. Šobrīd pēdējos mēnešos aktivitāte ir mazinājusies, arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, dzīvojamās ēkas ir salīdzinoši labi pieprasītas. Savukārt, 2023. gada sākumā un 2022. gadā dzīvojamo māju segmentā kopumā tika novērota cenu stagnācija vai neliels cenu kāpums (cenu stagnācija īpašumiem mazāk pieprasītās vietās), kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits 2023. gadā bijis mazāks kā iepriekšējā gadā un atgriezies 2020. gada līmenī, pie tam gada pēdējais ceturksnis šajā ziņā ir ar mazāko apjomu. Neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, dzīvojamās ēkas ir salīdzinoši labi pieprasītas.

Pieprasītākās joprojām ir kvalitatīvas vienstāva mājas ar pieguļošo teritoriju un salīdzinoši nelielu mājas platību (150-200 m²) netālu no pilsētām (aptuveni 50 km rādiusā). Ir palielinājusies interese par mājām ar izpirkuma tiesībām.

Latvijā nav palielinājies pieprasījums pēc tādām lauku mājām, kuras atrodas tālu no apdzīvotām vietām, jo šādiem īpašumiem trūkst infrastruktūras (apgrūtināta piebraukšana, ātrdarbīga interneta pārklājuma un citu inženierkomunikāciju neesamība), kā arī šādu māju kvalitāte nav piemērota dzīvošanai tajās visu gadu.

Joprojām ir nepietiekams daudzums kvalitatīvu un pircēja vēlmēm atbilstošs dzīvojamo māju piedāvājums. Tirgū pieejamās cenas joprojām ir augstākas par cilvēku maksātspēju, bet īpašnieki cenas samazināt nevēlas. Pircēji, izvēloties īpašumu, arvien rūpīgāk analizē mājas vispārējo stāvokli, izvērtējot, kad ēka ir būvēta, no kādiem materiāliem, kā celtnie tikusi ekspluatēta; ja ēka ir jaunbūve, vai ziemas mēnešos uzturēts siltums, komunikāciju pieejamība, ēkas siltināšana.

Būtiskākie kritēriji mājas izvēlē ir tā atrašanās vieta, telpu platība, tehniskais stāvoklis, apsaimniekošanas un apkures veids, tuvākie infrastruktūras objekti. Saskaņā ar speciālistu novērojumiem, pircēji bieži izvēlas iegādāties neremontētas, taču lētākas mājas, lai pēc iegādes tās labiekārtotu atbilstoši savai gaumei. Lai gan kredītiestādes aktivizē dzīvojamo māju iegādes kredītišanu, pircēji mēdz būt piesardzīgi un pēc iespējas mēģina izmantot savus uzkrātos līdzekļus īpašumu iegādei. Kredītiestādēm primārais ir kredītēt pircējus ar stabiliem ieņēmumiem un labu kredīta vēsturi.

Vidzemē lielu platību lauku viensētu un dzīvojamo māju tirgū cenas lauku teritorijās ar līdzīgu kvalitāti un aptuveni līdzvērtīgu zemes platību pašreiz ir amplitūdā no ~ 5 000 EUR – 10 000 EUR, atsevišķos gadījumos arī vairāk. Piedāvājumi līdzīgiem īpašumiem ir no ~ 15 000 EUR – 25 000 EUR.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta pie autoceļa, izteiktā lauku apvidū;
- zemes gabala racionālā forma un optimāla platība.

Negatīvie:

- ēkas sliktais tehniskais stāvoklis;
- apbūves ievērojamais hronoloģiskais vecums;
- nepieciešami lieli ieguldījumi remontdarbiem vai mājas demontāžai;
- atrašanās vieta salīdzinoši 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. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un apbūves platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- 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. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā vērtējamā Objekta novietojumu, apbūves kopējo vērtības zudumu, apkārtnes nekustamo īpašumu tirgus situāciju un citus faktorus, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi īpašumi tiek izīrēti ļoti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas gadījumā parasti nesāņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Līdzīgu īpašumu potenciālo īrnieku Valmieras novadā ir maz. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Vidzemes reģionā. Šajā amplitūdā, būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objekti tika izvēlēti:

Nekustamais īpašums *Madonas novada Cesvaines pagastā, „Kalna Kujsviķi”, kadastra nr. 7027 006 0265*. Īpašuma sastāvā ir 1925. gadā celta koka konstrukcijas dzīvojamā ēka ar kopējo platību 243,8 m². 1,5/-1 -stāvu dzīvojamā māja daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašuma sastāvā ir zemes gabals 0,8383 ha platībā. Pārdots 15.08.2023. par EUR 5 250.



Nekustamais īpašums *Smiltenes novada Trapenes pagastā, „Ramana”, kadastra nr. 3684 006 0110*. Īpašuma sastāvā ir 1890. gadā celta koka konstrukcijas dzīvojamā ēka ar kopējo platību 381,3 m². 2-stāvu dzīvojamā māja neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir sliktā tehniskā stāvoklī esošas palīgēkas. Īpašuma sastāvā ir zemes gabals 2,78 ha platībā. Pārdots 16.08.2022. par EUR 10 000.



Nekustamais īpašums *Limbažu novada Staiķelē, Dzīrnavu ielā 10, kadastra nr. 6617 001 0139*. Īpašuma sastāvā ir 1934. un 1929. gados celtas koka konstrukcijas dzīvojamās ēkas ar kopējo platību 419,0 m². 1,5-stāvu dzīvojamās mājas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēka. Īpašuma sastāvā ir zemes gabals 0,6391 ha platībā. Pārdots 01.02.2023. par EUR 5 000.



**Fotoattēli iegūti no internetvides un var būt neprecīzi.*

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

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Valmieras novada Jērcēnu pagastā, „Krustuļi”	Madonas novada Cesvainas pagastā, „Kalna Kujsviķi”	Smiltenes novada Trāpenes pagastā, „Ramana”	Limbažu novada Staicele, Dzirnava iela 10
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	5 250	10 000	5 000
Darījuma laiks		15.08.2023.	16.08.2022.	01.02.2023.
Zemes platība, ha	1,1	0,8383	2,78	0,6391
Mājas platība, m²	565,0	243,8	381,3	419,0
Mājas tehniskais stāvoklis	slihts	daļēji apmierinošs	neapmierinošs	daļēji apmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	22	26	12
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu		
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 22	EUR 26	EUR 12
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirksanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 22	EUR 26	EUR 12
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 2%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 22	EUR 27	EUR 12
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	labāks -5%
		EUR 22	EUR 27	EUR 11
5. Mājas platība		mazāka -4%	mazāka -3%	mazāka -2%
		EUR 21	EUR 26	EUR 11
6. Zemes platība		mazāka 3%	lielāka -16%	mazāka 5%
		EUR 21	EUR 22	EUR 12
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 21	EUR 22	EUR 12
8. Mājas tehniskais stāvoklis		labāks -10%	līdzvērtīgs 0%	labāks -10%
		EUR 19	EUR 22	EUR 10
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 19	EUR 22	EUR 10
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	labāk -2%
		EUR 19	EUR 22	EUR 10
11. Mājas uzlabojumi:				
- apdares kvalitāte		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		labāk -2%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- arhitektoniskais veidols		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 3%	līdzvērtīgi 0%
- telpu plānojums (sanmezgls, pagrabs)		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	labāk -3%
- savrupmāja/dvīņu māja, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 5%
- apkārtnes ainava		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 3%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		-2%	3%	5%
		EUR 19	EUR 22	EUR 11
Pārrēķinu koeficients		-13%	-14%	-9%
Pārrēķinu korekcija		-EUR 3	-EUR 4	-EUR 1
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 4 579	EUR 8 560	EUR 4 527
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 4 579	EUR 8 560	EUR 4 527
Koriģētā 1 m² cena		EUR 19	EUR 22	EUR 11
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0,4	0,4	0,2
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 19		
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 10 539		

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 10 539.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu māju īres tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo īres maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu – automašīnu, sadzīves tehnikas, ūdens transporta līdzekļu izmantošanu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt īres maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma īrnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot 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 (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 10 500**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2024. gada 11. martā ir **10 500 EUR**
(desmit tūkstoši pieci simti 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

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 vērtējuma 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 inženiertehniskām 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 apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistente Ilze Grīnliņa, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)