

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Valmieras novada
Mazsalacā, Brīvības bulvārī 4**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 29. aprīlis

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Valmieras novada Mazsalacā, Brīvības bulvārī 4, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9611 001 2001	Mazsalacas pilsētas ZG nodalījums:	102
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	9611 001 2001		
Ēku kadastra apzīmējumi:	9611 001 2001 001; 9611 001 2001 002		

Īpašumtiesības:

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

Zemes gabala raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apz. 9611 001 2001			
Platība m ² :	2 874	Forma:	Nenoteiktas formas daudzstūris.
Komunikācijas:	Centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija (saskaņā ar VZD Kadastra datiem).		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Slimnīca nr. 001	1932.	2	421,2	Slikts.
Šķūnis nr.002	1980.	1	80,3	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	29.04.2024.	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 29. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus 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 29. aprīlī ir
12 000 EUR (divpadsmit tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **4 800 EUR** (četri tūkstoši astoņi eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **7 200 EUR** (septiņi tūkstoši divi simti eiro).

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

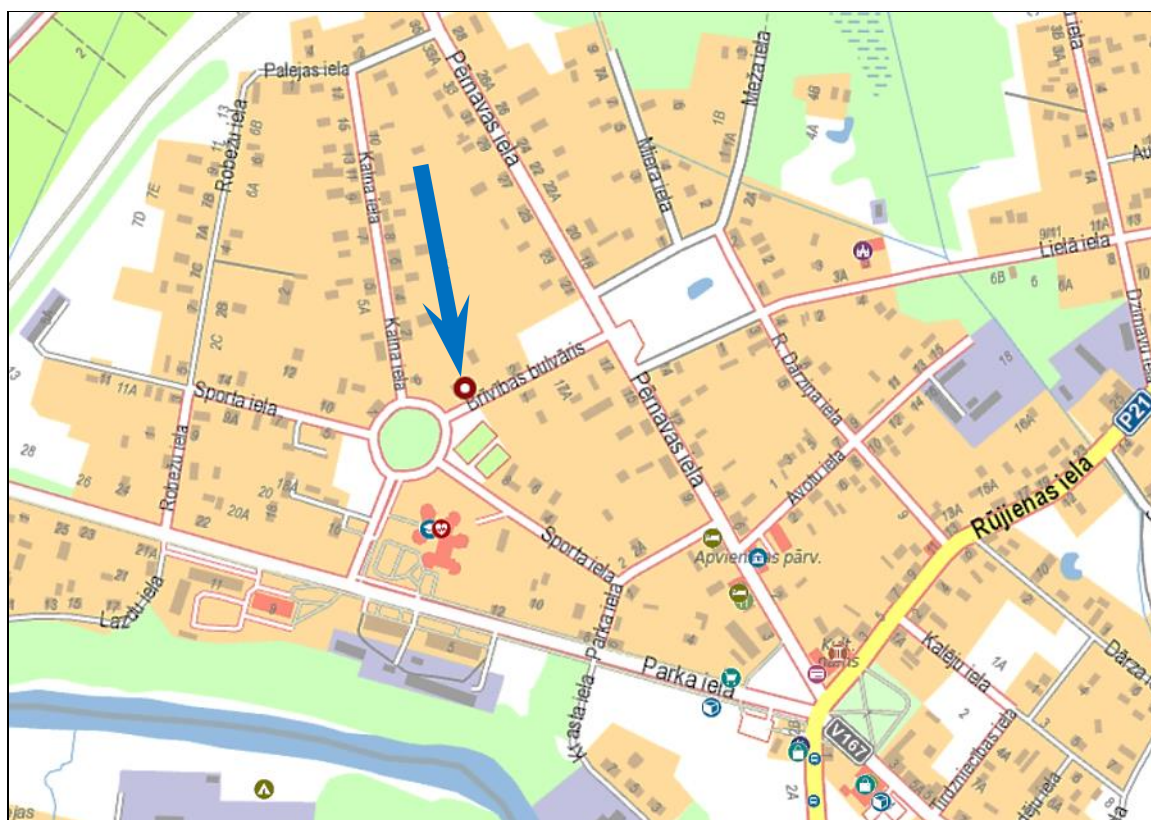
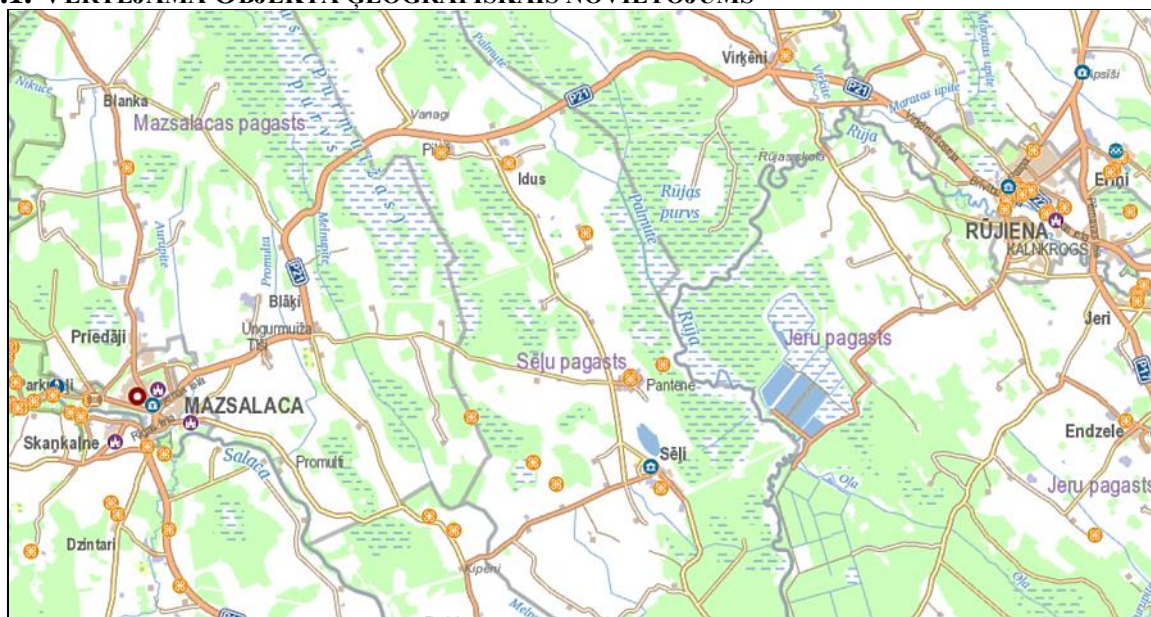
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTA (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	12
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	12
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	12
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	13
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	13
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	14
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
3.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	16
4. SLĒDZIENS.....	17
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	19

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 5 lapas;
3. pielikums	Tehniskās pases kopijas	- 9 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Valmieras novada Mazsalacas pilsētā, attālumam Valmierai ~ 46 km.

Sociālās infrastruktūras attīstība apkārtnē vērtējama kā laba. Tuvumā izvietoti pārtikas un rūpniecības preču veikali, izglītības iestādes un daži sociālās infrastruktūras objekti. Citi nozīmīgākie infrastruktūras objekti atrodas novada centrā Valmierā (~ 46 km). Gar vērtējamo zemesgabalu ir vidējas intensitātes transporta un gājēju plūsmas.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs. Apkārtnējo apbūvi veido apmierinošas kvalitātes viengabumu dzīvojamās mājas, attālāk daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, sabiedriska rakstura apbūve. Apkārtnē ir sakopta, teritorijas apbūve ir vidēji blīva, vide pietiekami apzaļumota.

Piekļūšana pie Objekta iespējama pa asfaltētām ielām. Zemes gabals daļēji nožogots. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala platība un sastāvs atbilstoši VZD Kadastra izdrukai parādīts sekojošajā tabulā.

Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids							
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Purvi	Pārējā zeme
1.	9611 001 2001	0,2874	-	-	-	-	0,2874	-	-	-
	Kopā:	0,2874	-	-	-	-	0,2874	-	-	-

Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums.

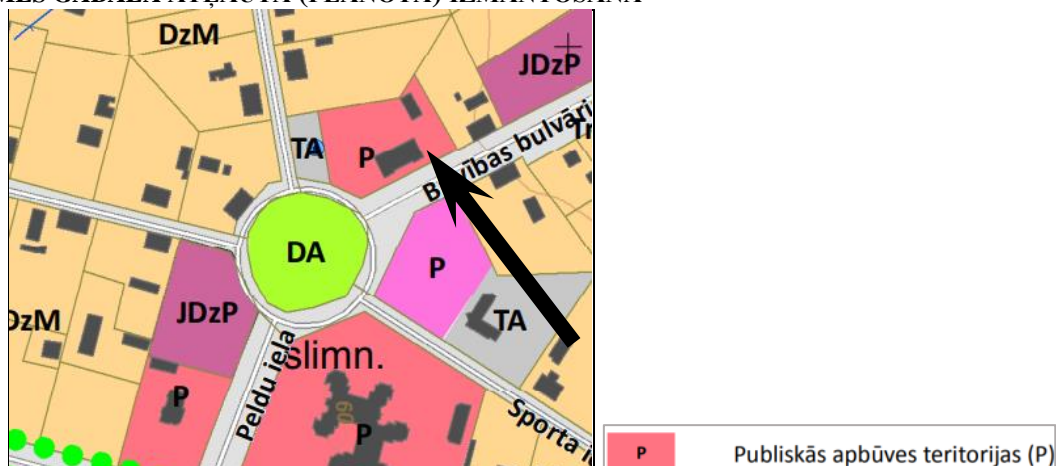
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9611 001 2001.

platība: 0,2874 ha;
 forma: nenoteiktas formas daudzstūris;
 reljefs: līdzens;
 apaugums: zāliens;
 nožogojums: daļēji pa perimetru metāla pinuma žogs metāla rāmjos;
 labiekārtojums: -;
 apbūve: slimnīca, šķūnis;
 inženierkomunikācijas: centralizēta elektroapgāde, ūdensvads, kanalizācija.

Zemes gabals robežojas ar Brīvības bulvāri un zemes gabaliem, uz kuriem atrodas viengīmeņu dzīvojamās mājas ar piemājas saimniecībām, un neapbūvētu zemes gabalu. Zemes gabalā apbūve izvietota D un A daļā, teritorija ir sakopta.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTA (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Saskaņā ar teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Publiskās apbūves teritorijā*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Uz zemes gabala izvietota slimnīca (nr.001) un šķūnis (nr.002). Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, kas pievienotas šai atskaitēi. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	9611 001 2001 001	
Nosaukums:	Slimnīca	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	283,1	m ²
Būvtilpums:	1 765,0	m ³
Kopējā platība:	421,2	m ²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1932.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons/betons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	koka	slikts
Pārsegumi:	koka	slikts
Ailes:	koka sapārotie logu rāmji, koka ārdurvis, iekšdurvju nav	slikts
Jumts:	metāla loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženierīkli, aprīkojums (saskaņā ar VZD Kadastra datiem)</i>		
Elektroapgāde:	atslēgta	
Apkure:	krāsnis (demontētas)	
Aukstā ūdens apgāde:	centralizētā	
Kanalizācija:	centralizēta	
<i>Telpu apdare</i>		
Iekštelpu apdare ēkas visos stāvos ir sliktā stāvoklī.		
<i>Telpu plānojums</i>		
Ēkā atrodas vairākas palātas, kabineti, virtuve, tualetes, vannas istaba, gaiteni, kāpņu telpas, palīgtelpas u.c. Griestu augstums 2,75 līdz 3,4 m.		

Ēkas īss apraksts.

Ēkas iekštelpas ir sliktā stāvoklī. Iekšdurvis, daļa grīdu un sienu ir demontēta. Ēka ilgu laiku netiek izmantota un apkurināta, iekštelpās daudzviet vērojami mitruma radīti bojājumi. Ēka kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Īpašuma sastāvā ietilpst šķūnis (nr.002). Tā ir 1980. gadā celta koka konstrukcijas ēka ar kopējo platību 80,3 m². Apskatot celtni dabā, tika novērotas jumta konstrukcijas deformācijas, taču kopumā tā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Slimnīcas (nr.001) ārskati





Slimnīcas (nr.001) iekšskats 1. stāvā



Slimnīcas (nr.001) iekšskats 1. stāvā



Kāpnes





Slimnīcas (nr.001) iekšskati 2. stāvā



Slimnīcas (nr.001) iekšskati 2. stāvā



Skats uz šķūni (nr.002)



Skats uz šķūni (nr.002)



Skats uz teritoriju



Skats uz teritoriju

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. 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 vispārpieņemtās nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus 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 salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējams Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks 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 pārāks 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 administratīvā, sabiedriskā vai ražošanā izmantojama apbūve ar tai funkcionāli nepieciešamo zemi.

Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta 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.

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 izvēlēšies 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.

Vērtējamā Objekta reģionā lauku neapdzīvojamo ēku tirgus nav sevišķi attīstīts. Daļa no administratīvajām ēkām (bijušās kantoru ēkas, veikali, ēdnīcas, skolas, bērnudārzu ēkas) pagastu teritorijās tika privatizētas, pašlaik ir pielāgotas kādai saimnieciskai darbībai, lieli objekti tika sadalīti starp vairākiem īpašniekiem. Daļa īpašumu ilgstoši netiek izmantota un bieži to tehniskais stāvoklis ir ļoti slikts. Bez lieliem kapitālieguldījumiem šādas ēkas saimnieciskajā darbībā nav izmantojamas.

Laukos neapdzīvojamo ēku tirgus vērtību galvenais ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, ko raksturo attālums līdz novada vai pagasta centram. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Pozitīvi tirgus vērtību ietekmē iespēja pieslēgties ūdensvadam un kanalizācijai. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās tuvums.

Izvērtējot notikušos darījumus ar līdzīgiem nekustamajiem īpašumiem, vērtētāji secināja, ka pēdējā gada laikā valstī ir notikuši aptuveni 22 darījumi ar mācību un zinātnei paredzētām, lielas platības ēkām. Darījumi ir notikuši robežās no 30 000 EUR līdz pat 400 000 EUR. Cenas ir atkarīgas no īpašumu novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un pamatēkas platības, telpu plānojuma, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem.

Vidzemē un vērtējamā Objekta reģionā kopumā līdzīgu vērtējamai apbūvei cenas ir 20 – 50 EUR/m². Pēdējā laikā līdzīgu īpašumu piedāvājums ievērojami pārsniedz pieprasījumu, neskatoties uz salīdzinoši zemajām pārdevēju nosauktajām īpašumu cenām. Īpašumu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- pietiekami liela zemes gabala un ēkas platība;
- ēkai pastāv alternatīvas izmantošanas iespējas;
- īpašuma izvietojums Mazsalacas pilsētā.

Negatīvie:

- pamatēkai nepieciešams remonts;
- līdzīgu īpašumu tirgus apkaimē ir neaktīvs.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav aprūtināts 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 ēku un zemes 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. 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.

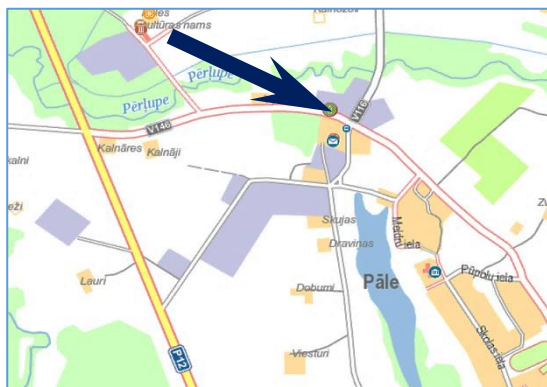
Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams,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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Cēsu novada Veselavas pagasta Bēzrkrogā, „Griezes”* (kad.nr. 4294 001 0126). Zemes gabals ar platību 0,3279 ha un ēka – ēdnīca (galvenais lietošanas veids - restorāni, kafējnīcas un citas sabiedriskās ēdināšanas ēkas). 1973. gadā celta 1/-1-stāvu dzelzsbetona konstrukcijas ēka ar kopējo platību 373,6 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 06.02.2023. par 12 095 EUR.



- 2) īpašumu *Limbažu novada Pāles pagasta Pālē, „Bangas”* (kad.nr. 6668 001 0169). Zemes gabals ar platību 0,3416 ha un ēka (galvenais lietošanas veids - viesnīcas un sabiedriskās ēdināšanas ēkas) ar veikalu un kafējnīcu - bāru. 1930. un 1970. gados celtas, 1 un 2-stāvu laukakmens/vieglbetona ēkas ar kopējo platību 738,2 m². Ēkas kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 11.05.2023. par 18 000 EUR.



- 3) īpašumu *Ludzas novada Zvirgzdenes pagastā, „Pamatskola”* (kad.nr. 6898 001 0150). Zemes gabals ar platību 3,6 ha un 3 celtnes (galvenais lietošanas veids - skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas). 1938., 1965. un 1970. gados celtas 2-stāvu koka konstrukcijas ēkas ar kopējo platību 789,4 m². Ēkas ir apmierinošā/daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, ir divas palīgēkas. Īpašums pārdots 01.08.2023. par 34 700 EUR.



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

Aprēķinu tabula

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
Adrese	Valmieras novada Mazsalacā, Brīvības bulvārī 4	Cēsu novada Veselavas pagasta Bērzkrogā, „Griezes”	Limbažu novada Pāles pagasta Pālē, „Bangas”	Ludzas novada Zvirgzdenes pagastā, „Pamatskola”
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	x	12 095	18 000	34 700
Darījuma laiks	x	06.02.2023.	11.05.2023.	01.08.2023.
Zemes gabala platība, ha	0,2874	0,3279	0,3416	3,6
Pamatēku kopējā platība, m ²	421,2	373,6	738,2	789,4
Pamatēkas tehniskais stāvoklis	slikts	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs/ daļēji apmierinošs
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	32	24	44
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		-10%	0%	-5%
		-EUR 3	EUR 0	-EUR 2
4. Apkārtējās apbūves ietekme		-2%	1%	2%
		-EUR 1	EUR 0	EUR 1
5. Aprūtinājumi		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
6. Funkcionālie parametri:				
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		-3%	-3%	0%
- ēku kopējā platība		-2%	6%	6%
- zemes gabala platība		-5%	-5%	-10%
- ēku tehniskais stāvoklis		-5%	-5%	-3%
- ēku konstruktīvais risinājums		-3%	-3%	0%
- telpu plānojums		5%	0%	5%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		2%	0%	0%
- labiekārtojums		0%	0%	0%
- ainaviskums		0%	0%	0%
- saimniecības ēkas		2%	-1%	-3%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-9%	-11%	-5%
		-EUR 3	-EUR 3	-EUR 2
Pārēķinu koeficients		-21%	-10%	-8%
Pārēķinu korekcija		-EUR 7	-EUR 2	-EUR 4
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 26	EUR 22	EUR 40
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 9 555	EUR 16 200	EUR 31 924
7. Citi faktori:				
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 9 555	EUR 16 200	EUR 31 924
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 26	EUR 22	EUR 40
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,4	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	29			
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	12 039			

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 12 039.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Ņemot vērā to, ka īpašuma 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 pieeju iegūtie rezultāti. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 12 000**.

3.6 OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktoros.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir robežās no 30-50%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās tirgus vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 40%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) nosacītās tirgus vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Nosacītā tirgus vērtība, EUR
Zemes gabala nosacītā tirgus vērtība	40%	4 800
Apbūves nosacītā tirgus vērtība	60%	7 200
Kopā:	100%	12 000

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Valmieras novada Mazsalacā, Brīvības bulvārī 4, ar kad.nr. 9611 001 2001, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 29. aprīlī ir
12 000 EUR (divpadsmit tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **4 800 EUR** (četri tūkstoši astoņi eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **7 200 EUR** (septiņi tūkstoši divi simti eiro).

Augstāk minētās vērtības 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 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. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu 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 manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā 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,
- 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
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)