

Atskaite
par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Saules iela 3 - 1, Seda, Valmieras novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2024.gada 08.jūlijs



2024.gada 08.jūlijā
Reģ. Nr. D – 24/163

Valmieras novada pašvaldībai

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzraudzītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – dzīvokļa Saules ielā 3 - 1, Sedā, Valmieras novadā tirgus vērtību

Ļ.cien. kundzes un a. god. kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – **dzīvokļa Saules ielā 3 - 1, Sedā, Valmieras novadā**, turpmāk tekstā „OBJEKTS”, novērtējumu, nosakot tā tirgus vērtību, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu OBJEKTS tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Sedas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 100000148058-1 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģ. Nr. 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9413 900 0382, kura sastāvā ietilpst **divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 58 m² un kopīpašuma 580/8545 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (būves) (kadastra apzīmējums 9413 001 0223 001) un zemes (kadastra apzīmējums 9413 001 0223)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopums, kas atrodas objektā un ir ar to nesaraujami saistīts.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401:2013) prasībām.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību**, atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 08.jūlijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 2 000

(divi tūkstoši euro)

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cienā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	3
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	5
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	13
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	15
SECINĀJUMI	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	17
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums –Vienošanās NR.06.6187.4.32425-6 pie Uzņēmuma līguma Nr.06.6187.4.32425;
2. pielikums – zemesgrāmatu apliecība;
3. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
4. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
5. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
6. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
7. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – dzīvokļa Saules ielā 3 - 1, Sedā, Valmieras novadā visiespējamāko *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” 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 pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Saules iela 3 - 1, Seda, Valmieras novads					
Kadastra numurs	9413 900 0382					
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2023. gada 18. aprīļa Valmieras novada pašvaldības izziņas Nr.4.11/23/107 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403. Pie dzīvokļa īpašuma pieder kopīpašuma 580/8545 domājamās daļas no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 9413 001 0223 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 9413 001 0223).					
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.					
Īres līgums	Nav izīrēts.					
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.					
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.					
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 02. jūlijs.					
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.					
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:						
Istabu skaits	2					
Kadastrālā vērtība	EUR 1445.					
Sērija	Staļina laika daudzdzīvokļu māja.					
Ēkas būvniecības gads	1955.					
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – laukakmens, ārsienas- silikātķieģeļi, pārsegumi - kokmateriāli.					
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Azbestcements.					
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtoība)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 28.07.2005.), mājas fiziskais nolietojums ir 35 %. Daudzdzīvokļu māja ir apmierinošā fiziskā stāvoklī.					
Dzīvokļa atrašanās stāvs	1.					
Stāvu skaits ēkai	2					
Dzīvokļa dzīvojamā platība	35,8 m ² .					
Dzīvokļa kopējā platība	58 m ² .					
Dzīvokļa iekštelpu plānojums	Dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam telpu grupas plānam.					
Dzīvokļa vispārējais stāvoklis	Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.					
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	<i>istaba</i>	<i>koka/krāsojums</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
2	<i>istaba</i>	<i>koka/krāsojums</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
3	<i>virtuve</i>	<i>linolejs</i>	<i>flīzes/krāsojums</i>	<i>balsinātie</i>	<i>koka</i>	<i>koka</i>
4	<i>tualete</i>	<i>linolejs</i>	<i>krāsojums</i>	<i>balsinātie</i>	-	<i>koka</i>

5	<i>vannas istaba</i>	<i>bez apdares</i>	<i>flīzes/krāsojums</i>	<i>balsinātie</i>	-	<i>koka</i>
6	<i>gaitenis</i>	<i>koka/krāsojums</i>	<i>bez apdares</i>	<i>balsinātie</i>	-	<i>koka</i>
7	<i>gaitenis</i>	<i>koka/krāsojums</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	-	<i>koka</i>
8	<i>pieliekamais</i>	<i>koka</i>	<i>tapetes</i>	<i>balsinātie</i>	-	<i>koka</i>
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Vienas - koka.				
Komunikācijas		Elektrība - 220V; siltumapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija – pilsētas.				
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās elektrosistēmas nav mainītas – apmierinošā stāvoklī.				
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās ūdens sistēmas nav mainītas – apmierinošā stāvoklī.				
Ugunsdrošība		Atbilst ugunsdrošības noteikumiem daļēji, dzīvoklī nav novērojams ugunsdrošības sensors.				
Apsardze		Nav.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis netiek ekonomiski pamatoti izmantots.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Apkārtne		Dzīvoklis atrodas Sedas pilsētas centrā, infrastruktūra – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve. Apkārtne atrodas Strenču pamatskolas Sedas filiāle, parks, Sedas pilsētas dome un citi infrastruktūru veidojoši objekti. Sabiedriskā starppilsētas pietura atrodas ~ 200 m attālumā no dzīvojamās mājas. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā.				
Piezīmes		Par dzīvokļa izmantošanu nav noslēgts īres līgums.				

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir dzīvoklis vienai ģimenei.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums, un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā - tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa - labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa - piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmē arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši dzīvokļu īpašumi tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi - no 6 līdz 12 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus). Lielākā daļa pircēju izrāda interesi par dzīvokļiem, kuros var dzīvot bez būtiskiem papildus ieguldījumiem to uzlabošanā un remontā. Lētāki ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Pircēji bieži vien nav gatavi iegādāties tipveida dzīvokļus par pārdevēju piedāvāto cenu un vēlas tās samazinājumu. Joprojām daļa piedāvāto dzīvokļu neatbilst pircēju prasībām gan kvalitātes, gan cenas ziņā.

Pamatojoties uz portāla cenubanka.lv datiem, pēdējo divu gadu laikā līdz OBJEKTA vērtēšanas dienai Sedas pilsētā ir reģistrēti 51 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 5 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar vienistabas dzīvokļu īpašumiem, 28 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar divistabu dzīvokļu īpašumiem. Tika reģistrēti 18 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar trīsistabu dzīvokļu īpašumiem. Sedas pilsētas sērijveida dzīvokļu cenas vidēji ir robežās 30- 350 EUR/m².

Šobrīd portālā ss.com Sedā nav pārdošanā neviena dzīvokļa.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Nemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā vidējas.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

- nav noslēgts īres līgums;
- ģeogrāfiskais izvietojums – Sedas pilsētas centrs ar apmierinošu sociālo infrastruktūru;
- dzīvojamā māja ir pieslēgta Sedas pilsētas centralizēto komunikāciju tīkliem (ūdens apgāde, kanalizācija, siltumapgāde, elektroapgāde);
- dzīvojamā māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- dzīvoklis atrodas divstāvu Staļina laika daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā;
- dzīvokļa iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs;
- dzīvokļa plānojums atbilst Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam telpu grupas plānam;
- dzīvokļa iekšējās komunikācijas nav mainītas – apmierinošā stāvoklī;
- vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes domājamās daļas;
- blakus dzīvojamajai mājai iespējams novietot autotransportu.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/ nomas, patapinājuma līgumiem un īpašumā deklarētām personām;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) 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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atņemtas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Sedas pilsētā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c___56.951932-24.112745-11/bl___cl



Avots: kadastrs.lv

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2. attēls. Dzīvojamās mājas fasāde



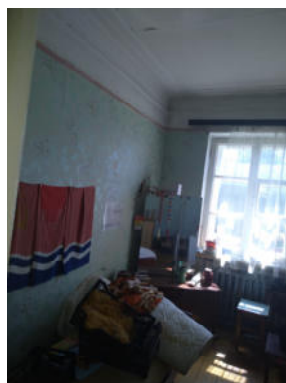
3., 4. attēls. Ieejas durvis kāpņu telpā



5., 6. attēls. Ieejas durvis dzīvoklī



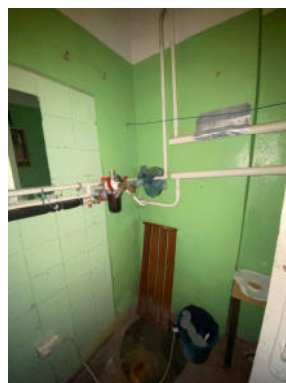
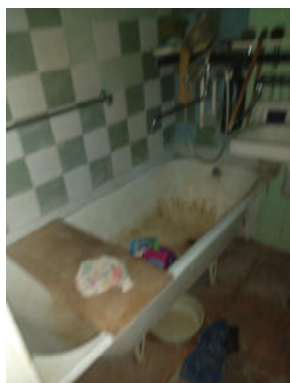
7., 8. attēls. Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 1)



9., 10. attēls. Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 2)



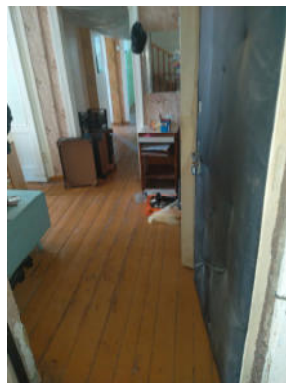
11., 12. attēls. Virtuve (telpa Nr. 3)



13., 14. attēls. Vannas istaba (telpa Nr. 5)



15., 16. attēls. Tualete (telpa Nr. 4)



17., 18. attēls. Gaitenis (telpa Nr. 6 un Nr.7)



19., 20. attēls. Pieliekamais (telpa Nr.8)



21., 22. attēls. Kāpņu telpa

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam OBJEKTAM konkurētspējīgu nekustamo īpašumu. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums (dzīvokļa novietojums ēkā), ēkas un dzīvokļa tehniskais stāvoklis, pašreizējais izmantošanas veids, veiktie/ nepieciešamie ieguldījumi, kā arī pārdošanas laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo līdzekļu apjomu, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli Sedā, Valmieras novadā, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

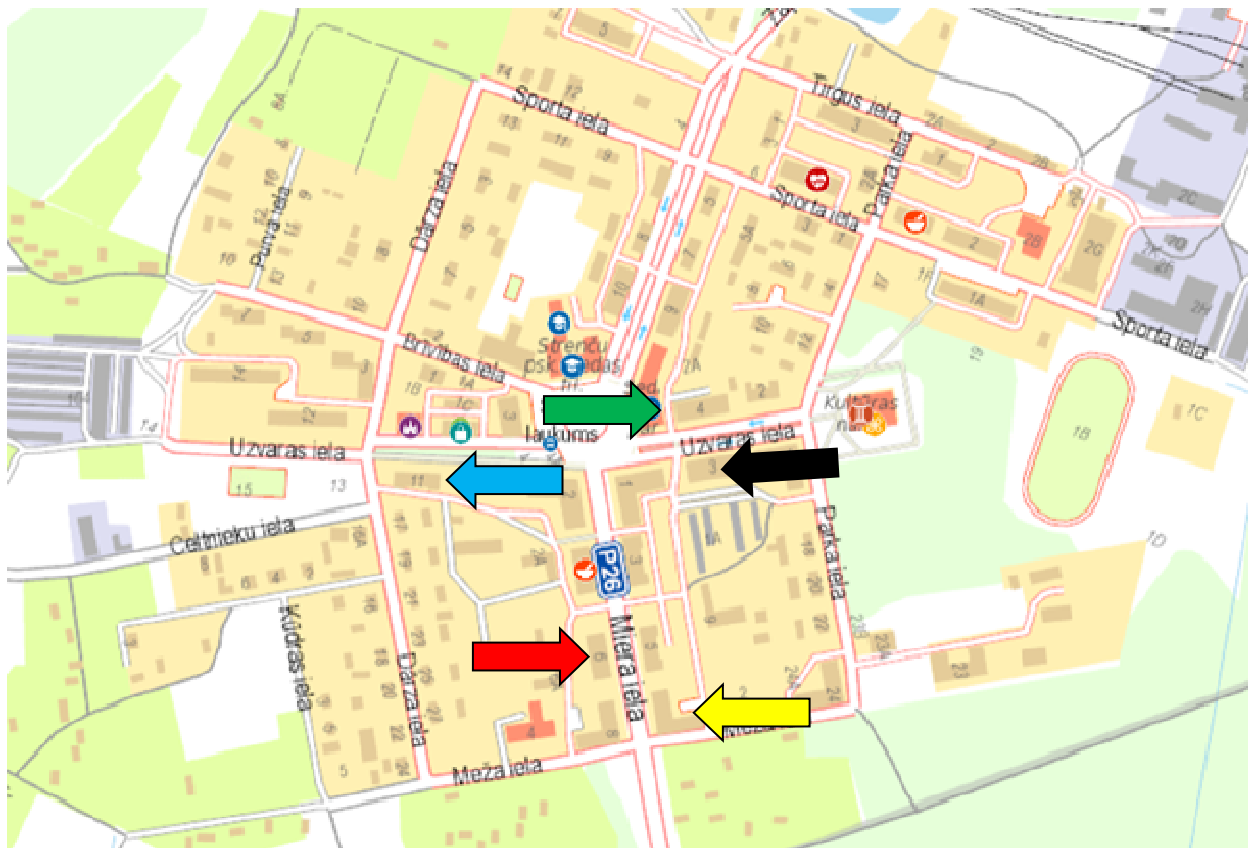
Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdoto īpašumu ar vērtējamo, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp salīdzināmo un vērtējamo objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur "+" zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet "-" zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2. tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi Sedā, Valmieras novadā (skat.1.tabulu).

Salīdzināmie objekti

<p>Objekts Nr.1 īpašums Miera iela 6 - 1, Seda, Valmieras novads</p>  <p><i>Avots:</i> https://www.google.com/maps</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra numurs 9413 900 0158, atrodas divstāvu ķieģeļu mūra Staļina laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Trīsistabu dzīvokļa kopējā platība ir 71,2 m². Ārtelpas nav. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikali, mācību iestāde, blakus atrodas parks. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Nekustamā īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas. Dzīvoklis nav izīrēts. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Darījuma laiks 07.03.2023. Cena: 2 500 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1584077</p>
<p>Objekts Nr.2 īpašums Miera iela 7 - 18, Seda, Valmieras novads</p>  <p><i>Avots:</i> https://www.google.com/maps</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra numurs 9413 900 0229, atrodas divstāvu ķieģeļu mūra Staļina laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā. Divistabu dzīvokļa kopējā platība ir 53,5 m². Ārtelpas nav. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikali, mācību iestāde, blakus atrodas parks. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Nekustamā īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas. Dzīvoklis nav izīrēts. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Darījuma laiks 31.01.2024. Cena: 1 500 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1770230</p>
<p>Objekts Nr.3 īpašums Saules iela 4 - 1, Seda, Valmieras novads</p>  <p><i>Avots:</i> https://www.google.com/maps</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra numurs 9413 900 0226, atrodas divstāvu ķieģeļu mūra Staļina laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Divistabu dzīvokļa kopējā platība ir 59,6 m². Ārtelpas nav. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikali, mācību iestāde, blakus atrodas parks. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Nekustamā īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas. Dzīvoklis nav izīrēts. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Darījuma laiks 24.04.2023. Cena: 2 000 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1603389</p>
<p>Objekts Nr.4 īpašums Saules iela 11 - 7, Seda, Valmieras novads</p>  <p><i>Avots:</i> https://www.google.com/maps</p>	<p>Dzīvoklis, kadastra numurs 9413 900 0354, atrodas divstāvu ķieģeļu mūra Staļina laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Divistabu dzīvokļa kopējā platība ir 49,6 m². Ārtelpas nav. Dzīvojamā māja atrodas Sedas pilsētas centrā. Tuvāko apkārtni veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikali, mācību iestāde, blakus atrodas parks. Dzīvojamā māja ir pieslēgta pilsētas centralizētajām komunikācijām: aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, elektroapgāde. Dzīvokļa tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Nekustamā īpašuma sastāvā ir zemes domājamās daļas. Dzīvoklis ir izīrēts. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā. Darījuma laiks 22.03.2023. Cena: 2 100 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1603389</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. https://balticmaps.eu/lv/c_56.951932-24.112745-11/bl_cl



- ← Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, dzīvokļa *Saules ielā 3 - 1, Sedā, Valmieras novadā* kopējās platības 1 m² vērtība ir *EUR 34,00* (skat.2.tabula).

Dzīvokļa *Saules ielā 3 - 1, Sedā, Valmieras novadā* tirgus vērtības noteikšana:

$$58 \text{ m}^2 \times 34,00 \text{ EUR/m}^2 = 1972,00 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\ 000 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

58 m² – dzīvokļa kopējā platība,
34,00 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Saules ielā 3 - 1, Sedā, Valmieras novadā** novērtējumu 2024.gada 08.jūlijā ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 000
(divi tūkstoši euro)

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo, apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Sedas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000148058 - 1

Kadastra numurs: 94139000382

Saules iela 3 - 1, Seda, Valmieras nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 1.		58 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 94130010223001).	580/8545	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 94130010223). <i>Žurn. Nr. 300005891767, lēmums 31.05.2023., tiesnese Antra Bušmane</i>	580/8545	
II daļas 1.iedaļa	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
1.2. Pamats: Valmieras novada pašvaldības 2023.gada 18.aprīļa izziņa Nr.4.1.11/23/107. <i>Žurn. Nr. 300005891767, lēmums 31.05.2023., tiesnese Antra Bušmane</i>		

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: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 30.05.2024 10:40:26.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.