

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves
**Valmieras novada Rencēnu pagasta
Rencēnos, Valkas ielā 4**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 15. jūnijs

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Valmieras novada Rencēnu pagasta Rencēnos, Valkas iela 4, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

| | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----|
| Kadastra nr.: | 9678 003 7204 | Rencēnu pagasta ZG nodaļums: | 412 |
| Zemes gabala kadastra apzīmējums: | 9678 003 7204 | | |
| Ēku kadastra apzīmējumi: | 9678 003 7204 001; 9678 003 7204 002 | | |

Īpašumtiesības:

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

Zemes gabala raksturojums:

| | | | |
|--|--|--------|-----------------------|
| <i>Zemes gabals ar kadastra apz. 9678 003 7204</i> | | | |
| Platība m ² : | 2 968 | Forma: | Kompakts 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: |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------|
| <i>Administratīvā ēka (nr. 001)</i> | <i>1830.</i> | <i>1/-1</i> | <i>418,1</i> | <i>Daļēji apmierinošs.</i> |
| <i>Šķūnis (nr. 002)</i> | <i>1830.</i> | <i>1</i> | <i>48,3</i> | <i>Daļēji apmierinošs.</i> |

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Tirgus vērtību būtiski neietekmē: | <ul style="list-style-type: none">- aizsargjoslas teritorija gar autoceļu 0.0681 ha;- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu 28 m;- aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 21 m;- ceļa servitūta teritorija 22 m. |
|-----------------------------------|--|

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

| | | | |
|--------------------------------|--|---------------------------------|--|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 15.06.2024. | Vērtējuma sagatavošanas datums: | Tā elektroniskās parakstīšanas datums. |
| Īpašumu apskatīja: | 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 15. jūnijā, 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 15. jūnijā ir
26 000 EUR (divdesmit seši tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **3 900 EUR** (trīs tūkstoši deviņi simti eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **22 100 EUR** (divdesmit divi tūkstoši viens simts 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

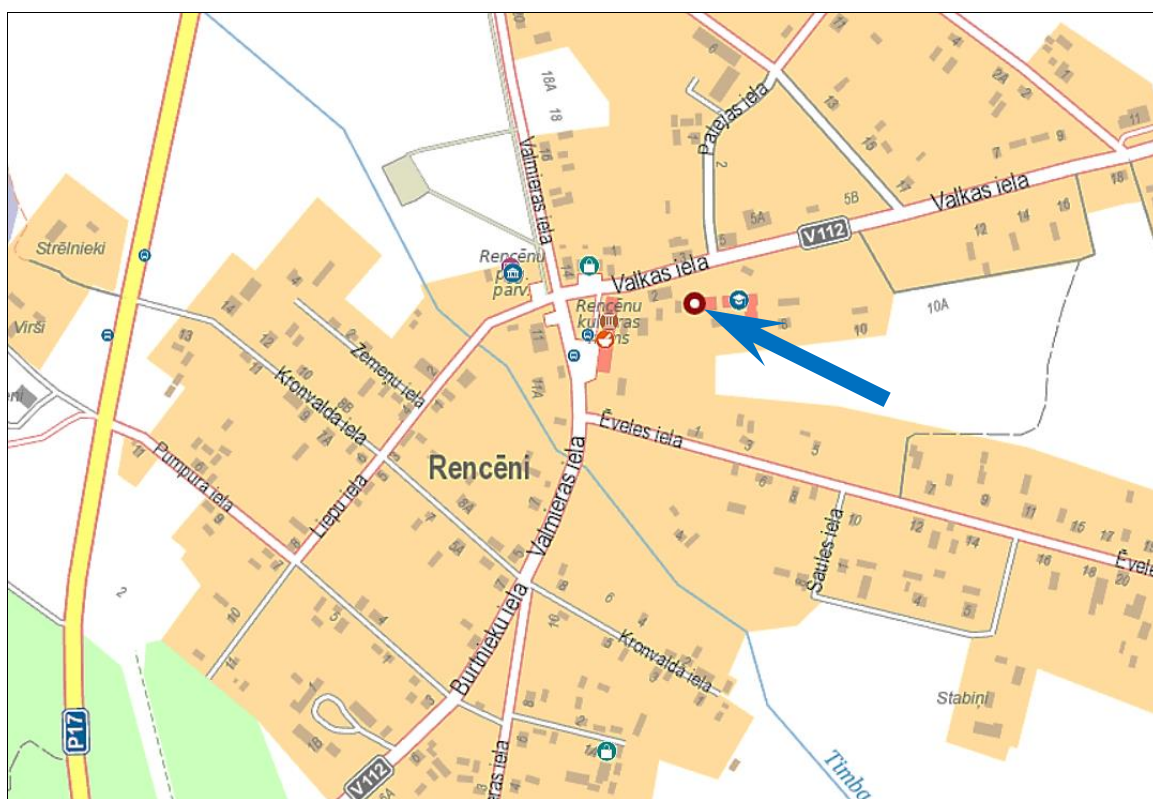
| | |
|---|-----------|
| 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS | 5 |
| 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS | 5 |
| 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA..... | 5 |
| 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS | 6 |
| 1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTA (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA | 7 |
| 1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS | 7 |
| 1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI..... | 8 |
| 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS | 13 |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE | 13 |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS | 13 |
| 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS | 14 |
| 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE | 14 |
| 3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU | 14 |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI | 14 |
| 3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA | 15 |
| 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA | 16 |
| 3.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE | 17 |
| 4. SLĒDZIENS | 18 |
| 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI | 19 |
| 6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS | 20 |

PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|---|-------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts | - 2 lapas; |
| 2. pielikums | Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem | - 4 lapas; |
| 3. pielikums | Inventarizācijas lietas kopijas | - 13 lapas; |
| 4. pielikums | Zemes robežu plāna kopijas | - 2 lapas; |
| 5. 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 Rencēnu pagasta centrā Rencēni, attālums līdz novada centram Valmierai ~ 24 km, attālums līdz Rūjienas pilsētai ~ 20 km.

Sociālās infrastruktūras attīstība apkārtnē vērtējama kā laba. Tuvumā izvietoti pagasta centram raksturīgākie infrastruktūras objekti. Citi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas novada centrā - Valmierā un Rūjienas pilsētā.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs. Apkārtējo apbūvi veido apmierinošas kvalitātes viengimeņu dzīvojamās mājas, pirmsskolas izglītības iestāde, pagasta pašvaldības ēka u.c.. Apkārtnē ir sakopta, teritorijas apbūve ir vidēji blīva, vide pietiekami apzaļumota, ainaviski pievilcīga.

Piekļūšana pie Objekta iespējama pa asfaltētām ielām. Zemes gabals ir sakopts, nav nožogots. Automašīnu novietošana iespējama zemes gabala daļā, kur izbūvēti asfalta seguma laukumi. 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.

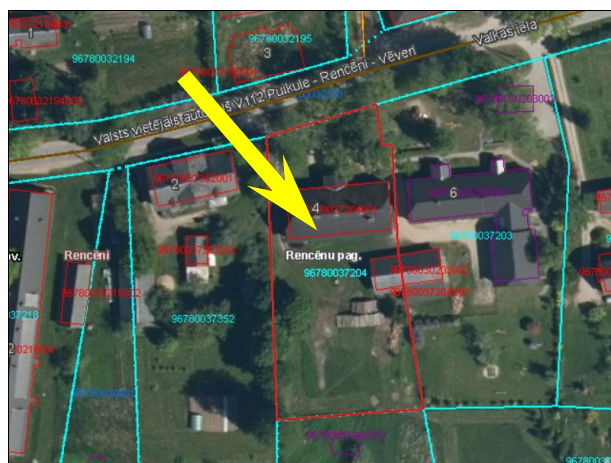
| Zemes gabals | Zemes vienības kad.apz. | Kopplatība, ha | Zemes lietošanas veids | | | | | | | |
|--------------|-------------------------|----------------|----------------------------------|------|---------|-------------|-----------------------|------------|-------|-------------|
| | | | Lauksaimniecībā izmantojamā zeme | Meži | Krūmāji | Zem ūdeņiem | Zem ēkām un pagalmiem | Zem ceļiem | Purvi | Pārējā zeme |
| 1. | 9678 003 7204 | 0,2968 | - | - | - | - | 0,2968 | - | - | - |
| | Kopā: | 0,2968 | - | - | - | - | 0,2968 | - | - | - |

Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums.

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9678 003 7204.

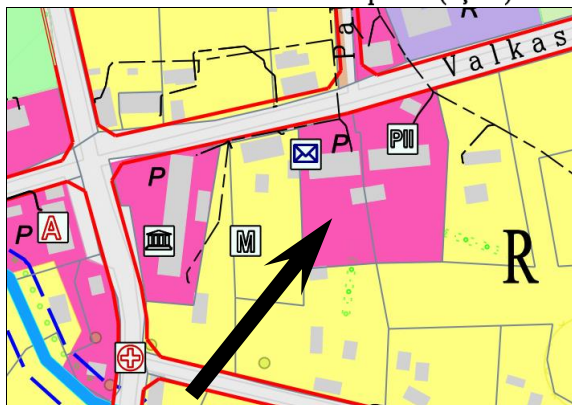
| | |
|------------------------|--|
| platība: | 0,2968 ha; |
| forma: | kompakts daudzstūris; |
| reljefs: | līdzens, ar nelielu nogāzi Z (ceļa) virzienā; |
| apaugums: | zāliens, atsevišķi koki; |
| nožogojums: | -; |
| labiekārtojums: | -; |
| apbūve: | telekomunikāciju centrs (galvenais lietošanas veids - sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tiem saistītās ēkas), šķūnis; |
| inženierkomunikācijas: | centralizēta elektroapgāde. |


Īpašums robežojas ar zemes gabalu, uz kura izvietota pirmsskolas izglītības iestāde, zemes gabaliem, uz kuriem atrodas viengimeņu dzīvojamās mājas ar piemājas saimniecībām un ražošanā izmantojamās ēkas. Teritorija ir sakopta.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTA (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA

Burtnieku novada teritorijas plānojums 2012.-2024.gadam
Burtnieku novada Rencēnu un Lizdēnu ciemu plānotā (atļautā) izmantošana



| | | | | | |
|----|--------------------------------------|--------------------|---|---|---|
| 3. | Publisko objektu apbūves teritorijas | 600 m ² | P |  | komercobjekti; biroju ēkas, bankas; mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti; aptiekas, pārvaldes iestāde; ārstniecības iestāde; sociālās aprūpes objekti; izglītības (arī pirmsskolas bērnu iestāde) iestādes; zinātnes un pētniecības objekti; kultūras atpūtas, izklaides un sporta objekti; vasarnīcu, viesnīcu, viesu māju vai pansiju, tūristu apkalpes objekti, kempingi, moteli sezonas mītnes komerciālos nolūkos, īslaicīgās uzturēšanās mītnes; |
|----|--------------------------------------|--------------------|---|---|---|

Saskaņā ar teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Publisko objektu apbūves teritorijā*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Uz zemes gabala izvietots telekomunikāciju centrs (nr.001) un šķūnis (nr.002). 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.

Telekomunikāciju centrs (nr.001)

| | | |
|---|--|--------------------|
| Kadastra apz.: | 9678 003 7204 001 | |
| Nosaukums: | Telekomunikāciju ēka | |
| Stāvoklis apskates brīdī | | |
| <i>Fiziskie parametri</i> | | |
| Apbūves laukums: | 400,9 | m ² |
| Būvtilpums: | 1 817,0 | m ³ |
| Kopējā platība: | 418,1 | m ² |
| Stāvu skaits: | 1,5 | |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | 1830. | |
| <i>Konstruktīvais risinājums</i> | | |
| Pamati: | laukakmens mūris | apmierinošs |
| Ārsienas: | ķieģeļu mūris/koks | apmierinošs |
| Pārsegumi: | koka | daļēji apmierinošs |
| Ailes: | koka sapārotie logu rāmji ar stiklojumu, koka ārdurvis, koka iekšdurvis | daļēji apmierinošs |
| Jumts: | azbestcementsa loksnes | apmierinošs |
| <i>Inženiertīkli, aprīkojums (saskaņā ar VZD Kadastra datiem)</i> | | |
| Elektroapgāde: | ir | |
| Apkure: | krāsns, plīts | |
| Aukstā ūdens apgāde: | - | |
| Kanalizācija: | - | |
| <i>Telpu plānojums</i> | | |
| Ēkā atrodas kabineti, zāles, gaiteni, virtuve, tualete, palīgtelpas. Izbūvēta daļa jumta stāva. | | |

Ēkas īss apraksts.

Ēkas iekštelpu apdare ir fiziski un morāli novecojusi. Daudzviet novērojama grīdas pamatnes deformācija, mitruma radīti bojājumi. Ēka ilgu laiku netiek izmantota un apkurināta. Vēsturiski ēkā ir bijušas izvietotas pasta nodaļas telpas. Ēka kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Īpašuma sastāvā ietilpst šķūnis (nr.002).

Tā ir 1830. gadā celta ķieģeļu mūra konstrukcijas ēka ar kopējo platību 48,3 m². Apskatot celtni dabā, tika novēroti izdrupumi ār sienās un pamatos. Kopumā celtnē ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





Ēkas (nr.001) ārskati



Ēkas (nr.001) ārskati







Ēkas (nr.001) iekšskati



Skati uz šķūni (nr.002)



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. 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 novērtējamais 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 faktoros. 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 vai sabiedriskā rakstura 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 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.

Lauku apvidu apdzīvotās vietās 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 Vidzemē ir notikuši aptuveni 23 darījumi ar līdzīgām ēkām, kuru platība pārsniedz 200 m². Darījumi ir notikuši robežās no 20 EUR/m² līdz pat 350 EUR/m². 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 50 - 120 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:

- optimāla zemes gabala un ēkas platība;
- ēkai pastāv alternatīvas izmantošanas iespējas;
- īpašuma izvietojums apdzīvotā vietā Rencēni.

Negatīvie:

- apbūvei ievērojams fiziskais nolietojums;
- ēku lielais hronoloģiskais vecums;
- 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:

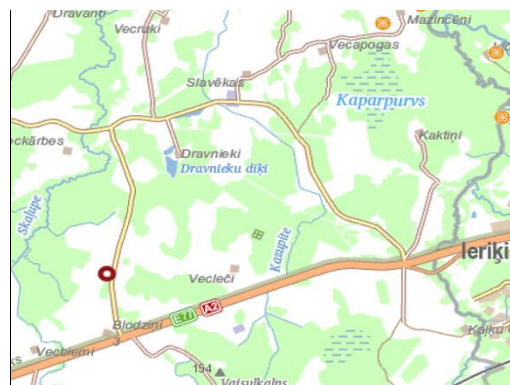
- 1) īpašumu *Smiltenes novada Virešu pagasta Virešos, „Pasta māja”* (kad.nr. 3690 002 0003). Zemes gabals ar platību 25 000 m² un veikala – bāra ēka (galvenais lietošanas veids – vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas). 1930. gadā celta 1,5-stāvu koka/apmesta ēka ar kopējo platību 253.1 m². Ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 05.05.2022. par 20 400 EUR.



- 2) īpašumu *Valmieras novada Rūjienā, Upes ielā 1* (kad.nr. 9615 001 0403). Zemes gabals ar platību 6 623 m² un vairāku dzīvokļu māja. 1900. gadā celta 1,5-stāvu koka ēka ar kopējo platību 350,5 m². Celtne kopumā sliktā tehniskā stāvoklī. Ir trīs palīgēkas. Īpašums pārdots 13.07.2021. par 25 600 EUR.



- 3) īpašumu *Cēsu novada Līgatnes pagastā, „Skudrukalns”* (kad.nr. 4262 006 0048). Zemes gabals ar platību 3 785 m² un divu dzīvokļu māja. 1840. gadā celta 1-stāva akmens mūra ēka ar kopējo platību 109,7 m². Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Ir viena palīgēka. Īpašums pārdots 25.02.2022. par 6 000 EUR.



Attēli iegūti no interneta 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 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 Rencēnu pagasta Rencēnos, Valkas ielā 4 | Smiltenes novada Virešu pagasta Virešos, „Pasta māja” | Valmieras novada Rūjienā, Upes ielā 1 | Cēsu novada Līgatnes pagastā, „Skudrukalns” |
| Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR | x | 20 400 | 25 600 | 6 000 |
| Darījuma laiks | x | 05.05.2022. | 13.07.2021. | 25.02.2022. |
| Zemes gabala platība, ha | 0,2968 | 2,5 | 0,6623 | 0,3785 |
| Pamatēku kopējā platība, m ² | 418,1 | 253,1 | 350,5 | 109,7 |
| Pamatēkas tehniskais stāvoklis | daļēji apmierinošs | daļēji apmierinošs | slikts | slikts |
| Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR | x | 81 | 73 | 55 |
| Vērtību ietekmējošie faktori | | | | |
| 1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā) | | 2% | 3% | 2% |
| | | EUR 2 | EUR 2 | 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 | | 0% | -5% | 3% |
| | | EUR 0 | -EUR 4 | EUR 2 |
| 3. Apkārtojās apbūves ietekme | | 0% | -3% | 2% |
| | | EUR 0 | -EUR 2 | EUR 1 |
| 5. Apgrūtinājumi | | 0% | 0% | 0% |
| | | EUR 0 | EUR 0 | EUR 0 |
| 6. Funkcionālie parametri: | | | | |
| - ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums | | 0% | 0% | 0% |
| - ēku kopējā platība | | -4% | -2% | -6% |
| - zemes gabala platība | | -10% | -3% | -1% |
| - ēku tehniskais stāvoklis | | 0% | 3% | 3% |
| - ēku konstruktīvais risinājums | | 3% | 5% | 0% |
| - telpu plānojums, arhitektoniskais veidols | | 0% | 3% | 0% |
| - nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība | | 0% | 0% | -2% |
| - labiekārtojums | | 0% | 0% | 0% |
| - ainaviskums | | 0% | 2% | -3% |
| - saimniecības ēkas | | 3% | -2% | 0% |
| - KOPĀ funkcionālie parametri: | | -8% | 6% | -9% |
| | | -EUR 6 | EUR 4 | -EUR 5 |
| Pārreķinu koeficients | | -6% | 1% | -2% |
| Pārreķinu korekcija | | -EUR 5 | EUR 1 | -EUR 1 |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena | | EUR 76 | EUR 74 | EUR 54 |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | | EUR 19 176 | EUR 25 856 | EUR 5 880 |
| 7. Citi faktori: | | | | |
| - citi apstākļi | | EUR 0 | EUR 0 | EUR 0 |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | | EUR 19 176 | EUR 25 856 | EUR 5 880 |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena | | EUR 76 | EUR 74 | EUR 54 |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients | | 0,2 | 0,2 | 0,6 |
| Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR | 62 | | | |
| Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR | 25 950 | | | |

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 25 950.

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 26 000**.

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 10-40%. 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 15%. 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 | 15% | 3 900 |
| Apbūves nosacītā tirgus vērtība | 85% | 22 100 |
| Kopā: | 100% | 26 000 |

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Valmieras novada Rencēnu pagasta Rencēnos, Valkas ielā 4, ar kad.nr. 9678 003 7204, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 15. jūnijā ir
26 000 EUR (divdesmit seši tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **3 900 EUR** (trīs tūkstoši deviņi simti eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **22 100 EUR** (divdesmit divi tūkstoši viens simts 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)