

Atskaite
par nekustamā īpašuma – nedzīvojamo telpu „Smēdes māja” – 2, Bērzaine, Bērzaines pagasts, Valmieras novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Valmieras novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2024.gada 16.decembris

2024.gada 16.decembrī
Reģ. Nr. K –24/78

Valmieras novada pašvaldībai

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

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – nedzīvojamo telpu „Smēdes māja” – 2, Bērzainē, Bērzaines pagastā,
Valmieras novadā tirgus vērtību**

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Saskaņā ar līgumu Nr. 06.618/7.4.3/24/25-32, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis ir veicis nekustamā īpašuma – *nedzīvojamo telpu „Smēdes māja” – 2, Bērzainē, Bērzaines pagastā, Valmieras novadā* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Bērzaines pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000061946 – 2 nostiprināts Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000043403, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9644 900 0090, kas sastāv no:

- **neapdzīvojamām telpām Nr.2, kopplatībā 122,9 m²;**
- **1320/1933 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 9644 005 0254 001);**
- **1320/1933 domājamās daļas no zemes (kadastra apzīmējums 9644 005 0254).**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

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

OBJEKTA vērtēšanai izmantotas *tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas*.

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

Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 16.decembrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 600
(divi tūkstoši seši simti euro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs 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 vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	15
I. OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	15
II. OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju	21
III. Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana	24
SECINĀJUMI	25
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	25
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	26

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – nodaļjuma noraksts;
- 2.pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
- 5.pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 6.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 7.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 8.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – nedzīvojamo telpu „Smēdes māja” – 2, Bērzainē, Bērzaines pagastā, Valmieras novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

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 piespiedības. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Adrese	„Smēdes māja” – 2, Bērzaine, Bērzaines pagasts, Valmieras novads
Kadastra numurs	9644 900 0090
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkta pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Valmieras novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 100000061946 – 2.
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Objekta apsekošanas datums	2024.gada 3.decembris.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2024.gada 16.decembris.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība uz 01.01.2024.	2 722 EUR.
<i>Apbūves raksturojums</i>	
Apbūves nosaukums	Dzīvojamā māja
Apbūves sastāvs	Dzīvojamā māja sastāv no divām telpu grupām: telpu grupa Nr.1 ir dzīvoklis 61,3 m ² platībā, bet telpa Nr.2 ir nedzīvojamās telpas 122,9 m ² platībā (vērtējamās telpas)
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1930.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – laukakmens; ārsienas – laukakmens; pārsegumi – kokmateriāli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Daudzslīpņu jumts, jumta segums – azbestcements loksnes.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtoība)	Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis – slikts. Dzīvojamās mājas ārējā apdare plaisā/ vietām drupst. Dzīvojamās mājas piebūve ir ļoti sliktā stāvoklī – jumts ir iebrucis (šī apbūves daļa neattiecas uz vērtējamo objektu). Jumts vietām ir apaudzis ar sūnām.
Telpu atrašanās stāvs	1.stāvs.
Stāvu skaits ēkai	1.
Objekta kopējā platība	122,9 m ²
Telpu skaits	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā ir identificētas 2 telpas.
Objekta iekštelpu plānojums	Plānojums atbilst telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietai.

Telpu, dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis	Dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums atbilstoši telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai (uzmērīšanas datums 26.08.2015. - 65%). Dzīvojamā māja ir sliktā tehniskā stāvoklī.
Nokļūšana telpās	Nokļūšana telpās paredzēta izmantojot divas ieejas: <ul style="list-style-type: none"> viena ieeja ir telpā Nr.1 – kokmateriālu durvis; otra ieeja ir telpā Nr.2 – kokmateriālu vārti.
Pašreizējā izmantošana	Pašreizējā brīdī telpas netiek izmantotas.
Lietošanas veids	<i>Pēc Valsts zemes dienesta izdrukas:</i> Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa (kods 1274).
Labākais izmantošanas veids	<i>Ir iespējami vairāki telpu izmantošanas veidi:</i> <ul style="list-style-type: none"> nelielas darbnīcas telpas; noliktavas telpas.
Telpu vispārējais stāvoklis	Telpas ir sliktā stāvoklī. Telpas ilgstoši nav izmantotas un koptas, labiekārtotas. Nav logu – aizsisti ar dēļiem. Ir novērojami caurumi telpu griestos.
Telpu iekšējā apdare	Iekšējā apdare pārsvarā ir bez apdares. Vietām uz grīdas ir koka dēļi, dažas sienas ir klātas ar krāsu.
Komunikācijas	Elektroapgāde – centralizētā. Nedzīvojamās telpās nav pieejamas citas komunikācijas. Dzīvojamā māja ir komunikācijas – ir ūdens apgāde, kanalizācija, centralizētā elektroapgāde, vietējā apkures apgāde – nav informācijas par komunikāciju tehnisko stāvokli.
Apkārtne/satiksme	Vērtējamais objekts atrodas Valmieras novadā, Bērzaines pagastā, Bērzaines ciemā, infrastruktūra – vāji attīstīta, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve, viensētu apbūve, rūpnieciskās ražošanas apbūve, lauksaimniecības un mežu teritorijas. Netālu atrodas Bērzaines pagasta pārvalde, Bērzaines tautas nams. Līdz novada pilsētai, Valmierai, ir aptuveni 16,5 km attālums. Starppilsētu autobusu pietura atrodas ~ 0,7 km attālumā. Blakus atrodas grunts ceļš. Objekts atrodas netālu no vietējā Latvijas autoceļa V193 Matīši-Bērzaine-Rubene.
Piezīmes	-

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 un OBJEKTA raksturu, vērtētājs secina, ka ir grūti noteikt labāko un efektīvāko OBJEKTA izmantošanas veids, tāpēc ir izdalīti vairāki vērtējamo nedzīvojamo telpu iespējamie izmantošanas veidi:

- ✓ nelielas darbnīcas telpas;
- ✓ noliktavu telpas.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Nekustamo īpašumu tirgus Latvijā šādam objektam ļoti ierobežots. Lielākais pieprasījums ir pēc telpām ar nelielām platībām, kuras tiek izmantotas komerciālā rakstura vajadzībām. Galvenie faktori, kas ietekmē līdzīga rakstura telpu meklētāju izvēli, ir:

- tehniskais stāvoklis,
- atrašanās vieta,
- nomas maksa,
- apsaimniekošanas cena un kvalitāte,
- plānojuma atbilstība,
- autotransporta novietošanas iespējas biroju telpu tuvumā gan darbiniekiem, gan klientiem.

Tāpat izvēli ietekmē dažādi sekundārie faktori, piemēram, ēkas fasādes stāvoklis, blakus esošās iestādes, satiksme, cilvēku plūsma, komunikāciju pieejamība ēkā.

Apkopojot aktuālos līdzīga rakstura telpu un būvju nomas piedāvājumus Latvijas reģionu pilsētās un to tuvumā, secināms, ka plašas, mūsdienu prasībām atbilstošas, administratīvo ēku/telpu moderni kompleksi tiek piedāvāti salīdzinoši maz. Nomas likmju līmenis ir atbilstošs telpu kvalitātei. Nereti par zemu nomas likmi iespējams nomāt telpas, kurās vēl nepieciešams veikt ieguldījumus. Lētākā nomas likmju līmenī ir telpas, kuras ir būtiski sliktākā tehniskā stāvoklī vai atrodas neizdevīgā reģionālā izvietojumā. Nereti šādām telpām ir neliela platība un slikts plānojums. Savukārt lielas platības nomas objektos šajā cenu līmeni parasti nepieciešami papildus ieguldījumi (logi, durvis, inženierkomunikāciju pieslēgumi), telpu uzturēšana prasa lielus līdzekļus, ir lieli siltuma zudumi. Nomas maksa ir atkarīga no vairākiem faktoriem – tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, nodrošinājuma ar labierīcībām, telpu sadrumstalotības un koplietošanas telpu daudzuma u.tml.

Pircēji pārsvarā meklē īpašumus, kas ir sakārtoti, renovēti, lai varētu nekavējoties uzsākt komercdarbību, lai nebūtu nepieciešami papildus ieguldījumi un lielas investīcijas. To cenu diapazons ir atkarīgs no atrašanās vietas, īpašumu kvalitātes, platības, komunikācijām, piebraucamajiem ceļiem, zemes gabala kopplatības u.c. faktoriem.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. 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.

Pieprasījums pēc nedzīvojamās telpām komercdarbībai Vidzemē ir vājš. NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši komercīpašumi īpašumi tirgū eksponējas - no 6 līdz 18 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus). Neskatoties uz to, ka Valmieras novads ir salīdzinoši liels, reģistrēto pārdevuma un piedāvājuma darījumu skaits ir ļoti mazs. Darījumu apjoms nav liels arī tā iemesla dēļ, ka labu telpu nomas maksa ir stabila un īpašnieki tās nepārdod, bet ja ir piedāvājumā, tad par neadekvāti augstu cenu. Savukārt, par vidējā/ apmierinošā stāvoklī esošām telpām intereses bieži nav no potenciālo pircēju puses. Runājot par neapdzīvojamo telpu tirgu, jāatzīmē, ka galvenie faktori, kas ietekmē telpu cenu ir ģeogrāfiskais novietojums/ atrašanās vieta, tehniskā un funkcionālā kārtība, plānojuma atbilstība, mūsdienīgums, platība, inženierkomunikāciju pieejamība/ izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta telpu pieejamībai/ apkārtējai infrastruktūrai.

Noliktavas/ darbnīcu telpas, kas ir sliktā stāvoklī, ir sastopamas ierobežotā daudzumā. To nomas maksas diapazons ir atkarīgs no objekta fiziskā un tehniskā stāvokļa, no ģeogrāfiskā izvietojuma. Izpētot piedāvājumu, tajā netika konstatētas telpas, kas būtu tik sliktā stāvoklī kā ir vērtējamās telpas. Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori.

Pētot esošās noliktavas telpu nomas piedāvājumus portālā ss.lv (portāla analīze ir veikta uz 2024.gada 16.decembri), parādās trīs aktuāli nomas piedāvājumi. Visi telpu nomas piedāvājumi atrodas novadu centros, nevis mazpilsētās. Taču no esošā piedāvājuma var nojaust aptuveno, iespējamo nomas cenas rādīsu. 1.attēlā ir redzami sludinājumu portāla ss.lv piedāvājumi esošās noliktavas telpu nomāšanai Cēsu novadā, Cēsis, Valmieras novadā, Valmierā un Limbažu novadā, Limbažos, kas ir aktuāli uz vērtēšanas brīdi.

1.attēls

Cēsis, Cēsu novads

Pilsēta, rajons: **Cēsis un raj.**
Pilsēta/pagasts: **Cēsis**
Iela: **Brīvzemnieki** [\[Karte\]](#)
Platība: **200 m²**

Cena: 240 €/mēn. (1.20 €/m²)

Foto:

Valmiera, Valmieras novads

Pilsēta, rajons: **Valmiera un raj.**
Iela: **Sporta iela 2** [\[Karte\]](#)
Platība: **700 m²**

Cena: 900 €/mēn. (1.29 €/m²)

Foto:

Limbaži, Limbažu novads

Pilsēta, rajons: **Limbaži un raj.**
Pilsēta/pagasts: **Limbaži**
Iela: **Burtnieku 15** [\[Karte\]](#)
Platība: **600 m²**

Cena: 600 €/mēn. (1 €/m²)

Foto:

Diemžēl, piedāvājumā uz vērtēšanas brīdi nav pieejami citi objekti. Nedzīvojamo telpu apmierinošā stāvoklī esošās noliktavas vajadzībām iznomāšanas cenas novados un pagastos svārstās robežās ~ no 1 līdz 2 EUR/m². Piedāvājuma cenu līmenis neatbaido reālo situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tāpēc šie sludinājumi uztverami un izmantojami tikai informatīvi. Potenciālo nomnieku izvēlē ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori. Izrēķinot vidējo m² cenu no 2. attēla piedāvājuma, tika iegūts ~ 1,15 EUR/m². Līdz ar ko vērtētājs secina, ka nomas cena apmierinošām telpām var būt robežās no 1 līdz 2 EUR/m², vidēji ~ 1,15 EUR diapazonā. Ņemot

vērā, ka vērtējamās telpas ir sliktā stāvoklī, izvēlētajiem piedāvājumā esošajiem objektiem tika piemērots samazinājuma koeficients: gan par objekta novietni reģionā, gan par telpu fizisko stāvokli. (*Avots: SS SIA (2024). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 16.12.2024.*)

Izpētot pirkuma/pārdevuma darījumus, kā filtri tika izmantoti: telpu minimālā platība – 100 m², bet telpu maksimālā platība – 50 m², filtrs par īpašuma pārdošanu – pārdots viss īpašums, nevis domājamo daļu veidā no visa īpašuma, kas šajā gadījumā neparāda īpašuma pilno tirgus vērtību. Trīs gadu laikā visā Latvijas teritorijā ir notikuši 880 tāda veida pirkšanas/pārdošanas darījumi. To cenas robežojās no 1 līdz 4 400 EUR/m². Arī būtisks rādītājs bija objekta novietne reģionā – netika izvēlēti pirkuma/pārdevuma darījumi valstspilsētās un novadu centra pilsētās. Daudzi no darījumiem neatbilda pēc ēku tehniskā stāvokļa, kā arī pēc ēku izmantošanas iespējām. Dažiem īpašumiem sastāvā bija arī meža zeme, kas arī ir pavisam cits lietošanas veids. Salīdzināmo objektu izvēli starp pirkuma/pārdevuma darījumiem ietekmēja arī īpašumu reģionālais izvietojums – priekšroka tika dota tiem īpašumiem, kas atrodas tuvāk – Vidzemes reģionā, taču, ņemot vērā, ka Vidzemes reģionā netika pārdoti līdzīgi īpašumi, tika izskatīts arī pārējie Latvijas reģioni.

Trīs gadu laikā līdzīgu īpašumu pārdevumu cenas Valmieras novadā notika 6 pirkšanas pārdošanas darījumi, robežās no 27 EUR/m² līdz 93 EUR/m², vidēji 64 EUR/m². Gulbenes novadā notika 5 pirkšanas pārdošanas darījumi, robežās no 11 EUR/m² līdz 337 EUR/m², vidēji 129 EUR/m². Madonas novadā notika 5 pirkšanas pārdošanas darījumi, robežās no 16 EUR/m² līdz 500 EUR/m², vidēji 56 EUR/m². Dobeles novadā notika 7 pirkšanas pārdošanas darījumi, robežās no 28 EUR/m² līdz 114 EUR/m², vidēji 36 EUR/m². Galvenie radītāji pirkuma/pārdevuma darījumu izvēlē bija objekta atrašanās vieta, jo objektam ar vāji attīstītu infrastruktūru ir diezgan zems pieprasījums un ēkas/ telpu fiziskais stāvoklis – vērtējamās telpas ir sliktā stāvoklī, ilgstoši nelietotas, tāpēc arī salīdzināmo darījumu objekti tika piemeklēti līdzīgi. (*Avots: Cenu Banka (2024). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/lv/object/1972548>, sk. 16.12.2024.*)

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, fizisko stāvokli un izmantošanas veidu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas nekustamo īpašumu tirgū, par tirgum atbilstošu cenu vērtējamās kā vājas.

Objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori

- īpašums atrodas Valmieras novadā, Bērzaines pagastā ar vāji attīstītu infrastruktūru;
- telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā ir identificētas 2-as telpas;
- dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums atbilstoši telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai (uzmērīšanas datums 26.08.2015. - 65%). Dzīvojamā māja ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis – sliktš. Dzīvojamās mājas arējā apdare plaisā/vietām drūp. Dzīvojamās mājas piebūve ir ļoti sliktā stāvoklī – jumts ir iebrucis (šī apbūves daļa neattiecas uz vērtējamo objektu). Jumts vietām ir apaudzis ar sūnām;
- telpu atrašanās stāvs – 1.stāvs, kopējā platība – 122,9 m²;
- nokļūšana telpās paredzēta, izmantojot divas ieejas;
- telpu vispārējais stāvoklis ir sliktš. Telpas ilgstoši nav izmantotas un koptas, labiekārtotas. Nav logu – aizsisti ar dēļiem. Ir novērojami caurumi telpu griestos;
- pieejamās komunikācijas – centralizētā elektroapgāde. nedzīvojamās telpās nav pieejamas citas komunikācijas;
- pašreizējā brīdī telpas netiek izmantotas;
- lietošanas veids – cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa (kods 1274);
- labākais izmantošanas veids ir nelielas darbnīcas telpas vai noliktavas telpas.

Vērtējumā izdarītie pieņēmumi un atrunas

- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

- nekustamais īpašums nav iekļāts 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.

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 analizē, 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 vienas 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 analizē. 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 krāsas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krāsas 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. Vērtētajam 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.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

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. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),

- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

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

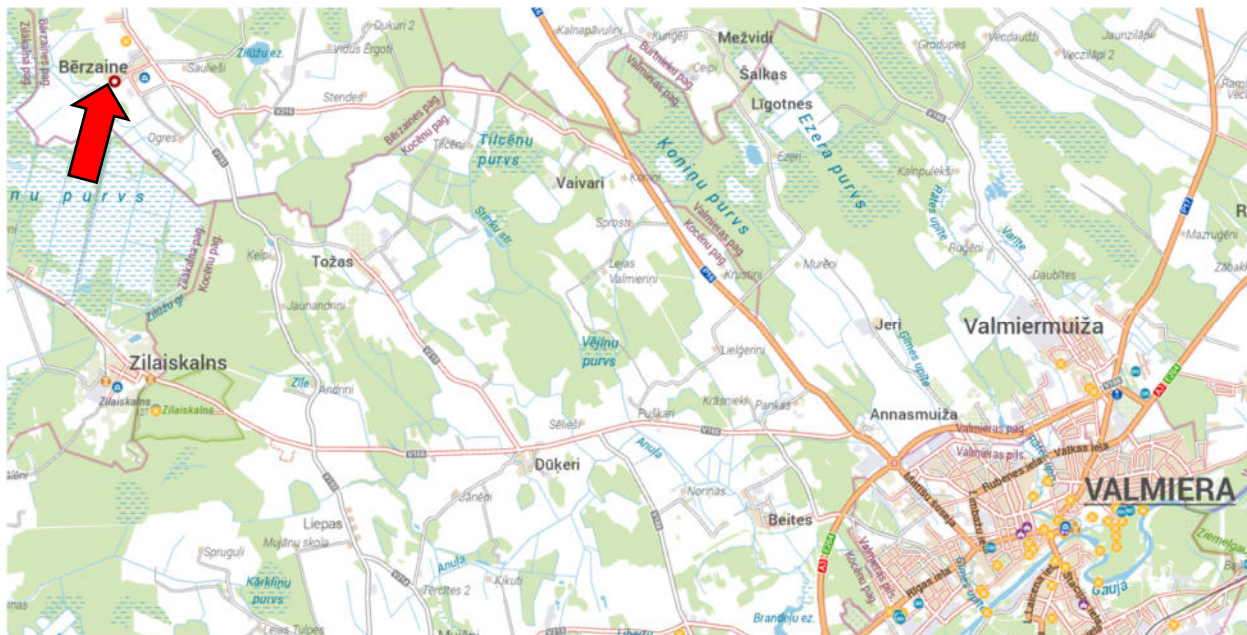
Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai konkrētajā gadījumā izmantojamas **tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas**. Iepriekšminētajās vērtēšanas pieejās iegūtais rezultāts tiek līdzsvarots atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai vērtējamajā objektā.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps https://balticmaps.eu/lv/c_57.596186-25.208740-16/bl_cl/s_57.594174-25.206717/q_Sm%C4%93des%20m%C4%81ja, sk. 16.12.2024.



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps https://balticmaps.eu/lv/c_57.596186-25.208740-16/bl_cl/s_57.594174-25.206717/q_Sm%C4%93des%20m%C4%81ja, sk. 16.12.2024.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2.attēls. Ēka



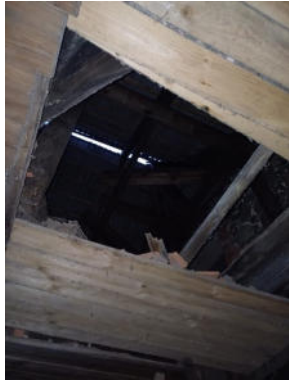
3., 4.attēls. Ēka



5., 6.attēls. Iekštelpas



7., 8.attēls. Iekštelpas



9., 10.attēls. Iekštelpas



11., 12.attēls. Iekštelpas



13., 14.attēls. Apkārtnē

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

I. OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:


- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, zemes un ēku platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot telpu raksturu un izmantošanas iespējas. (Avots: Cenu Banka (2024). Cenubanka. <https://cenubanka.lv/>, sk. 16.12.2024.)

Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. 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. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*.

1.tabula

Salīdzināmie objekti

<p>Objekts Nr.1: Dzirnavas - 10, Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov.</p>  <p>Avots: Google (2024). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 16.12.2024.</p>	<p>Īpašums pārdots Valmieras novadā, Kocēnu pagastā, Brandeļos, kas sastāv no 758/1117 domājamām daļām no zemes vienības un būves un noliktavas telpām 682,2 m² kopplatībā (lietošanas veids: lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa, kods 1271). Ēka, kurā atrodas telpas, ir dzīvojamā māja. Sastāv no 7 telpām. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1950. Ēkas nolietojums ir 60 %. Ēkas fiziskais stāvoklis – apmierinošs/sliktš. Telpu fiziskais stāvoklis – apmierinošs/sliktš. Ēkas sienu konstrukcijas – ķieģeļu mūris. Noliktavas telpas atrodas ēkas 1.stāvā, 2.stāvā un pagrabstāvā. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: telpu grupas ir pieslēgta centralizētajai elektroapgādei, ir ūdens apgāde un kanalizācija (nav zināms komunikāciju veids), vietējā apkures apgāde. Kadastrālā vērtība: 5 818 EUR. Pārdošanas laiks: 2022.gada oktobris. Pārdošanas cena: 18 500 EUR.</p>
---	--

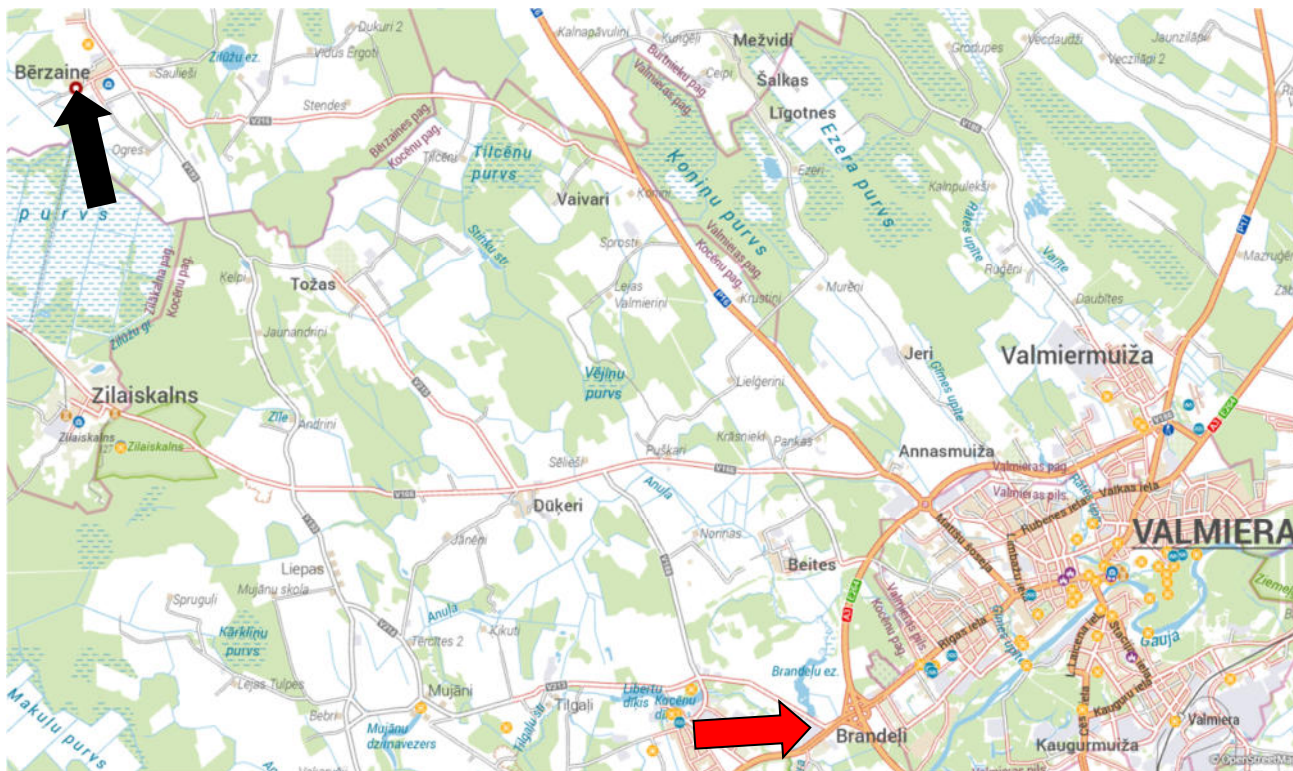
<p>Objekts Nr.2: Virānes tautas nams, Tirzas pag., Gulbenes nov.</p>  <p>Avots: Google (2024). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 16.12.2024.</p>	<p>Īpašums pārdots Gulbenes novadā, Tirzas pagastā, kas sastāv no 3809/4652 domājamām daļām no zemes vienības un būves un noliktavas telpām 380,9 m² kopplatībā (lietošanas veids: plašizklaides pasākumu telpu grupa, kods 1261). Ēka, kurā atrodas telpas, ir tautas nams. Sastāv no 17 telpām. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1950. Ēkas nolietojums ir 80 %. Ēkas fiziskais stāvoklis – slikts. Telpu fiziskais stāvoklis – apmierinošs/slikts. Ēkas sienu konstrukcijas – kokmateriāli. Noliktavas telpas atrodas ēkas 1.stāva, 2.stāvā un pagrabstāvā. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: telpu grupās ir elektroapgāde, ir apkure un kanalizācija (nav zināms komunikāciju veids), nav informācijas par ūdens apgādi. Kadastrālā vērtība: 1 465 EUR. Pārdošanas laiks: 2022.gada decembris. Pārdošanas cena: 4 300 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: Kārķu skola - 601, Cesvaines pag., Madonas nov.</p>  <p>Avots: Google (2024). Google Maps. https://www.google.com/maps, sk. 16.12.2024.</p>	<p>Īpašums pārdots Madonas novadā, Cesvaines pagastā, kas sastāv no 1523/4320 domājamām daļām no zemes vienības un būves un noliktavas telpām 152,3 m² kopplatībā (lietošanas veids: cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa, kods 1274). Ēka, kurā atrodas telpas, ir dzīvojamā māja. Sastāv no 4 telpām. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1885. Ēkas nolietojums ir 55 %. Ēkas fiziskais stāvoklis – apmierinošs/slikts. Telpu fiziskais stāvoklis – apmierinošs/slikts. Ēkas sienu konstrukcijas – ķieģeļu mūris. Noliktavas telpas atrodas ēkas 1.stāvā. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: telpu grupas ir pieslēgta centralizētajai elektroapgādei, vietējā ūdens apgāde (aka), kanalizācija (nav zināms komunikāciju veids), vietējā apkures apgāde. Kadastrālā vērtība: 3 004 EUR. Pārdošanas laiks: 2023.gada oktobris. Pārdošanas cena: 2 400 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4: Sanatorija 5 - 10, Tērvete, Tērvetes pag., Dobeles nov.</p>  <p>Avots: Cenu Banka (2024). Cenubanka. https://cenubanka.lv/lv/object/1389919, sk. 16.12.2024.</p>	<p>Īpašums pārdots Dobeles novadā, Tērvetes pagastā, Tērvetē, kas sastāv no 91/228 domājamām daļām no zemes vienības un būves un noliktavas telpām 191,1 m² kopplatībā (lietošanas veids: cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa, kods 1274). Ēka, kurā atrodas telpas, ir dzīvojamā māja. Sastāv no 11 telpām. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads – 1856. Ēkas nolietojums ir 45 %. Ēkas fiziskais stāvoklis – apmierinošs/slikts. Telpu fiziskais stāvoklis – apmierinošs/slikts. Ēkas sienu konstrukcijas – ķieģeļu mūris. Noliktavas telpas atrodas ēkas 1.stāvā. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: telpu grupas ir pieslēgta centralizētajai elektroapgādei, ūdens apgādei un kanalizācijai, vietējā apkures apgāde. Kadastrālā vērtība: 6 249 EUR. Pārdošanas laiks: 2022.gada aprīlis. Pārdošanas cena: 6 900 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps https://balticmaps.eu/lv/c_57.596186-25.208740-16/bl_cl/s_57.594174-25.206717/q_Sm%C4%93des%20m%C4%81ja, sk. 16.12.2024.

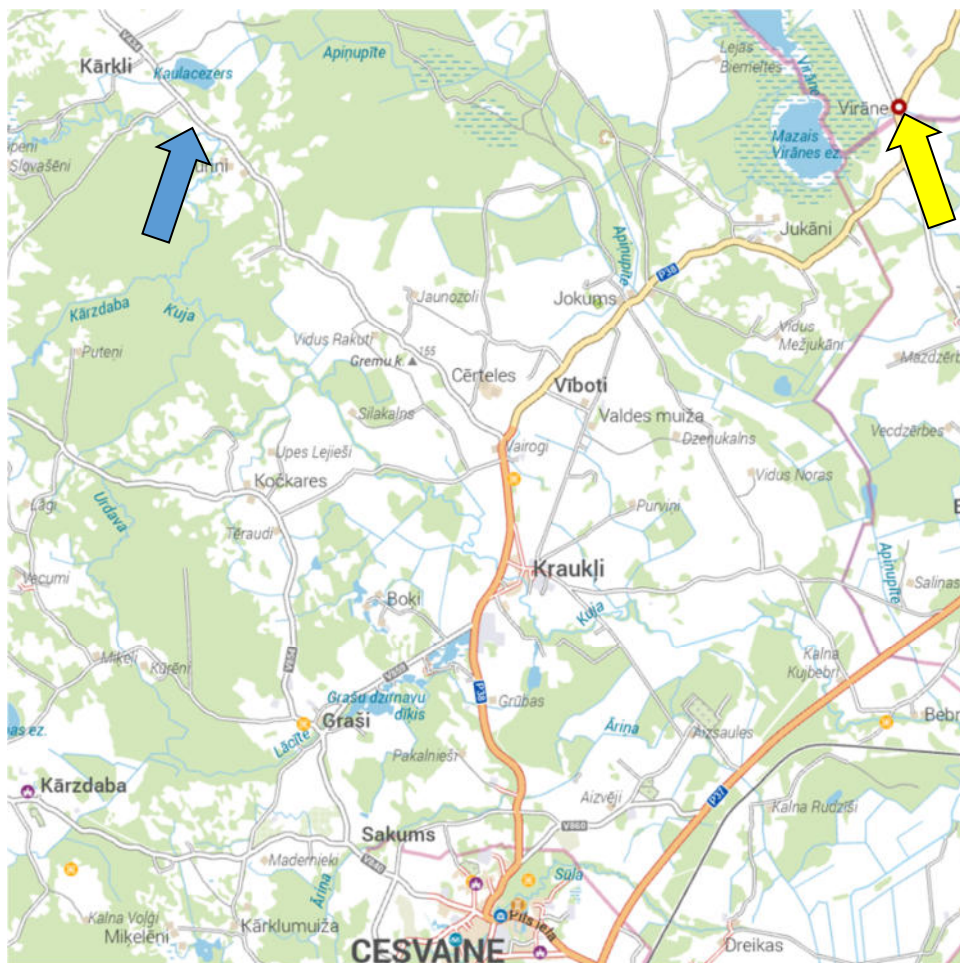
Valmieras novads



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps https://balticmaps.eu/lv/c_57.596186-25.208740-16/bl_cl/s_57.594174-25.206717/q_Sm%C4%93des%20m%C4%81ja, sk. 16.12.2024.

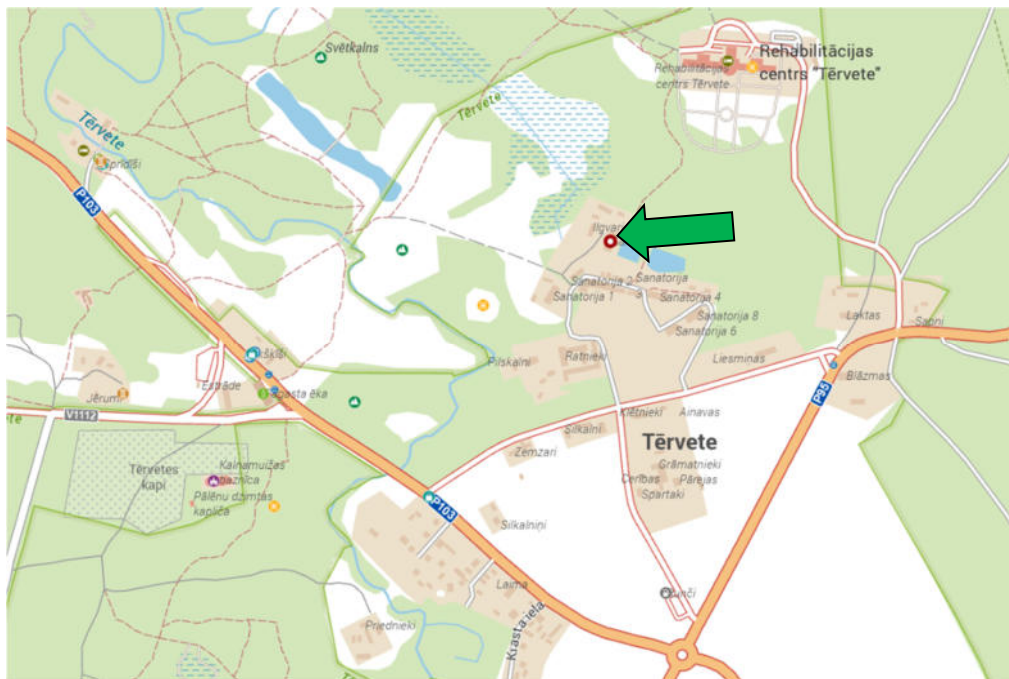
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – NEDZĪVOJAMO TELPU „SMĒDES MĀJA” – 2, BĒRZAINĒ, BĒRZAINES PAGASTS, VALMIERAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 16.12.2024.

Saulkrasti, Saulkrastu novads



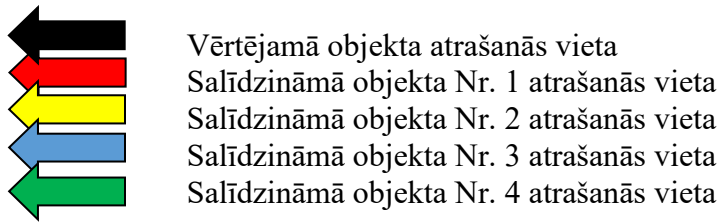
Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps https://balticmaps.eu/lv/c_57.008983-26.293268-13/bl_cl/s_57.047209-26.380581/q_Vir%C4%81nes%20tautas%20nams%2C%20Tirzas%20pag.,sk.16.12.2024.

Grobiņa, Dienvidkurzemes novads



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps https://balticmaps.eu/lv/c_56.480659-23.387998-16/bl_cl/s_56.482260-23.390071/q_Sanatorija%205%2C%20Tērvete,sk.16.12.2024.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – NEDZĪVOJAMO TELPU „SMĒDES MĀJA” – 2, BĒRZAINĒ, BĒRZAINES PAGASTS, VALMIERAS NOVADS NOVĒRTEJUMS, 16.12.2024.



Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 2.tabulu). Analizējot pēc izmantošanas veida līdzīgu telpu 1 m² cenas un ņemot vērā telpu fizisko stāvokli var secināt, ka tās tirgus vērtība ir 22,82 EUR/m².

OBJEKTA „Smēdes māja” – 2, Bērzainē, Bērzaines pagastā, Valmieras novadā tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$122,9 \text{ m}^2 \times 22,82 \text{ EUR/m}^2 = 2\,804,58 \text{ EUR}, \sim \mathbf{2\,800 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

122,9 m² – veikala telpu kopējā platība,

22,82 EUR/m² – noteiktā sporta zāles 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Smēdesmāja - 2, Bērzaines pag., Valmieras nov.	Dzirnavas - 10, Brandēļi, Kocēnu pag., Valmieras nov.	Virānes tautas nams, Tirzas pag., Gulbenes nov.	Kārķļu skola - 601, Cesvaines pag., Madonas nov.	Sanatorija 5 - 10, Tērvete, Tērvetes pag., Dobeles nov.
Darījuma laiks	2024-12	2022-10	2022-12	2023-10	2022-04
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas
Lietošanas veids	cita, iepriekš neklasificēta, telpu	lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas	plašizklaides pasākumu telpu grupa	cita, iepriekš neklasificēta, telpu	cita, iepriekš neklasificēta, telpu
Labākais lietošanas veids	noliktavas telpas	noliktavas telpas	noliktavas telpas	noliktavas telpas	saimniecības telpas
Zemes platība, d/d	1320/1933 d/d	758/1117 d/d	3809/4652 d/d	1523/4320 d/d	91/228 d/d
Zemes platība, m ²	0,0601	0,0472	0,2135	0,0706	0,0603
Īpašuma pārdošanas cena		18 500	4 300	2 400	6 900
Telpu kopējā platība, m ²	122,9	682,2	380,9	152,3	191,1
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		27,12	11,29	15,76	36,11
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		5	5	3	6
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	5	3	6
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,05	1,03	1,06
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		28,47	11,85	16,23	38,27
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	ir	ir	nav	vietējā, aka	centralizētā
* apkure (pilsētās/ vietējā centralizētā/ krāsns)	vietējā, krāsns, plīts	vietējā, krāsns, plīts	ir	vietējā, krāsns	vietējā, krāsns, plīts
* kanalizācija	ir	ir	ir	ir	centralizētā
* elektroapgāde	centralizētā	centralizētā	ir	centralizētā	centralizētā
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav
Korekcijas					
Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā/ reģionā		-5	-3	3	-3
Korekcija uz zemes gabala d/d īpašuma sastāvā		2	-7	-1	0
Korekcija uz gājēju/ transporta plūsmas intensitāti		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas novietojumu ielas frontē		0	0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz telpu platību		10	7	1	3
Korekcija uz telpu plānojumu atbilstoši lietošanas veidam		0	0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz izvietojumu ēkā		0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		0	0	0	0
Korekcija uz telpu izmantošanas iespējām		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		1	-9	-3	-6
Korekcijas koeficients		1,01	0,91	0,97	0,94
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	22,82	28,76	10,79	15,74	35,98
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2804,58				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2800				
Koriģētā nākotnes vērtība, EUR					

II. OBJEKTA novērtējums ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja balstās uz pieņēmumu, ka konkrētais nekustamais īpašums atrodas līdzvērtīgas konkurences apstākļos ar citiem finansiālo ieguldījumu veidiem un ienākumi veidojas no nomas maksām nedzīvojamo telpu iznomāšanas gadījumā. Tātad, īpašuma vērtības aprēķinu pamatā ir vērtējamā objekta ienākumu analīze, nākotnē gūstamo peļņu no īpašuma iznomāšanas izsakot šodienas vērtībā, pie nosacījuma, ka īpašums tiek iznomāts par vērtēšanas brīdī visiespējamākajām nomas maksām.

Ienākumu pieejas pamatā ir divas metodes: tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamajam īpašumam ir stabili ienākumi ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, kad prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (lai īpašumu izmantotu nepieciešami kapitālieguldījumi vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ienākumu izmaiņas (pieaugums vai samazinājums)).

Vērtētājs par adekvātāko vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanas paņēmienu konkrētajā gadījumā ir izvēlējis diskontētās naudas plūsmas metodi.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ vispirms tiek noteikta iespējamā nomas maksa par vērtējamām telpām, pamatojoties uz kuru tiek aprēķināts bruto ienākums,
- ✓ nākošais solis ir tīrā ienākumu aprēķināšana, ko veic no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai,
- ✓ tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot apbūves ģeogrāfisko novietojumu, tehnisko stāvokli, platību, plānojumu, telpu apdares stāvokli un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs savā darbā balstījās uz šādiem pieņēmumiem:

- ✓ ienākumi veidojas no nomas maksām noliktavas telpu iznomāšanas gadījumā;
- ✓ zemes vienība kalpo kā saistītā infrastruktūra un atsevišķi ienākumus neveido;
- ✓ nosakot aprēķinos lietoto nomas maksu, tika ņemts vērā esošais telpu piedāvājums līdzīgiem objektiem reģionā;
- ✓ telpu grupa labākajā veidā ir iznomājama vienam nomniekam (operatoram);
- ✓ izdevumu daļā ietilpst zemes un nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības), apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm), uzturēšanas izdevumi, tekošie remontiem (pieņemti 20% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi, ~ 10 EUR/mēnesī).

Vērtētājs ir izzinājis sekojošas nomas maksas noliktavas telpām Vidzemes reģionā, Valmieras, Cēsu un Limbažu novados (skat. 3.tabulu).

3.tabula

Telpu nomas piedāvājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)
Brīvzemnieki, Cēsis, Cēsu nov.	200,0	noliktavas telpas	1,20
Sporta iela 2, Valmiera, Valmieras nov.	700,0	noliktavas/darbnīcas telpas	1,29
Burtnieku iela 15, Limbaži, Limbažu nov.	600,0	noliktavas telpas	1,00

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtētājs pieņem visticamāko nomas maksu. Tā kā novada pilsētās ir labāka sociālā infrastruktūra un cilvēku plūsma, nomas maksas piedāvājumiem tika piemērots 20% samazinājums par objekta novietni. Kā arī, piedāvājumā esošās telpas ir objektīvi labākā fiziskā stāvoklī nekā vērtējamās telpas, tāpēc tika piemērots 20% samazinājums par objekta telpu fizisko stāvokli. Izrēķinot vidēji svērtu m² cenu

(piemērojot samazināto koeficientus) no 3.tabulā apskatītā piedāvājuma, $\sim 0,75$ EUR/m². Uzskaitītā telpu piedāvājuma analīze ir veikta uz 2024.gada 16.decembri (Avots: SS SIA (2024). SS.lv paziņojumi. <https://www.ss.lv/>, sk. 16.12.2024.). Telpu nomas piedāvājumam ir tikai informatīva nozīme, lai aptuveni noteiktu iespējamo telpu nomas maksu. Ievērtējot piedāvāto telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtējais pieņem visticamāko nomas maksu arī salīdzināmajiem objektiem (ar salīdzināmo darījumu pieeju pētītajiem objektiem). Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo telpu platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma, kā arī ņemot vērā telpu nomas piedāvājuma analīzi. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, salīdzināmajiem objektiem dots 4.tabulā.

4.tabula

Salīdzināmo objektu potenciālo nomas efektīvo ienākumu aprēķins

Izmomājamais objekts	Platība, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Nomas maksa EUR/mēnesī (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Dzirnavas - 10, Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov.	682,2	0,75	510,00	6120,00	0,50	3060
Virānes tautas nams, Tirzas pag., Gulbenes nov.	380,9	0,75	290,00	3480,00	0,50	1740
Kārķļu skola - 601, Cesvainas pag., Madonas nov.	152,3	0,75	110,00	1320,00	0,70	924
Sanatorija 5 - 10, Tērvete, Tērvetes pag., Dobeles nov.	191,1	0,75	140,00	1680,00	0,75	1260

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtējais pieņem visticamāko nomas maksu. Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo telpu platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, dots 5.tabulā.

5.tabula

Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins

Izmomājamā ēka/ telpas	Platība, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Biroju telpas	122,9	0,75	1106,1	0,70	774,3
Kopā, noapaļojot, EUR					774

Minētās nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka iznomāto telpu uzturēšanu kārtībā un visus komunālos maksājumus veiks nomnieki (apmaksās izdevumus par apkuri, patērēto elektroenerģiju, telefona sakariem, citām labierīcībām, apsardzi, sētnieka pakalpojumiem, telpu uzkopšanas izdevumus), kā arī papildus šīm summām maksās PVN. Balstoties uz pieredzi par izdevumiem, kādi ir nepieciešami šāda tipa īpašuma pārvaldei, vērtējais aprēķina iznomātāja izdevumus (U_{iz}) (skat. 6.tabulu).

6.tabula

Iznomātāja izdevumu analīze

Izdevumu posteņi	Izdevumi (EUR)
Nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības)	40,8
OBJEKTA apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgus likmēm)	92,2
OBJEKTA uzturēšanas izdevumi, tekošie remontu (pieņemti 20% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	154,8
Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi)	120,00
Kopā, noapaļojot, EUR:	
	408

Vērtējuma aprēķini pamatojas uz brīvā tirgū esošām nomas maksām, uzskatot, ka šāda tipa objektiem nomas maksas vērtēšanas brīdī ir sasniegušas savu zemāko līmeni un nākamajos gados prognozēts nomas maksu pieaugums (skat. 7.tabulu). Ņemot vērā valsts ekonomikas attīstības tendences un prognozes, kā arī situāciju NĪ nomas tirgū, nomas maksu pieaugums tiek prognozēts 1,0% gadā. Proporcionāli ieņēmumu pieaugumam palielināsies arī iznomātāja izdevumi.

7.tabula

Plānotais nomas ieņēmumu pieaugums

Gadi	1	2	3	4	5
Nomas maksu pieaugums	0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Bruto ieņēmumi gadā, EUR	774	781,7	789,6	797,5	805,4
Izdevumi, EUR	408	411,9	416,0	420,2	424,4
Tīrie ieņēmumi, EUR	366	369,9	373,6	377,3	381,1

Veicot tirgus situācijas apzināšanu un salīdzināšanai derīgo darījumu atlasī, vērtētājs aprēķināja kapitalizācijas likmi (skat. 8.tabulu).

8.tabula

Kapitalizācijas likmes aprēķins

	Salīdzināmie īpašumi			
	Dzirnavas - 10, Brandeļi, Kocēnu pag., Valmieras nov.	Virānes tautas nams, Tīrzas pag., Gulbenes nov.	Kārķu skola - 601, Cesvaines pag., Madonas nov.	Sanatorija 5 - 10, Tērvete, Tērvetes pag., Dobeles nov.
Noteiktā koriģētā tirgus vērtība, EUR	19619	4109	2398	6875
Tīrie ieņēmumi, EUR	1729	964	460	651
Aprēķinātā kapitalizācijas likme	8,8	23,5	19,2	9,5
Vidējā svērtā kapitalizācijas likme	15,2			

Reversijas vērtība un kapitalizācijas likme. Reversija tiek aprēķināta kā ieņēmumi no OBJEKTA pārdošanas 5.aprēķina gada beigās, pie nostabilizējušās ienākumu plūsmas, kapitalizējot pēdējā aprēķina gada ienākumus ar vērtētāja noteikto kapitalizācijas likmi, kas atbilstu šādu īpašumu pircēju gaidītajam atdeves līmenim. Kapitalizācijas likme 5.aprēķina gada beigās iegūta no tīro nomas maksu līmeņa attiecības pret darījumu cenām līdzīga tipa īpašumiem. Diskonta likme noteikta izvērtējot pašu kapitāla peļņas likmi un aizņemtā kapitāla cenu (procentu likmi).

Vadoties no šiem datiem tiek sastādīta diskontētā naudas plūsma un veikts OBJEKTA tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju (skat. 9.tabulu).

9.tabula

OBJEKTA novērtējums ar naudas plūsmas diskontēšanu

Izdevumi/ ieņēmumi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads	5.gads
Tīrais ieņēmums, EUR	366	369,9	373,6	377,3	381,1	
Remontdarbu izdevumi, EUR						
Pēdējā perioda neto ienākums, EUR						381,1
Kapitalizācijas likme, %						15,2
Reversija						2501,5
Diskonta likme	16,2	16,2	16,2	16,2	16,2	16,2
Diskonta koeficients	0,8603	0,7402	0,6368	0,5479	0,4714	0,4714
Pašreizējā (tirgus) vērtība, EUR	315,1	273,8	237,9	206,7	179,6	1179,1

OBJEKTA tirgus vērtība, EUR 2 392
Noapaļojot, EUR 2 400

III. Aprēķinu rezultātu salīdzināšana un līdzsvarošana

Optimālāko nekustamā īpašuma tirgus vērtību iespējams noteikt, pielietojot vairākas vērtēšanas pieejas vienlaicīgi, kuras, nosakot galīgo objekta vērtību, tiek līdzsvarotas atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai apskatāmajā īpašumā. Noteikto vērtību indikatoru salīdzinājuma mērķis ir noteikt atsevišķo pielietoto pieeju stiprās un vājās puses un, tādējādi, izsecināt galīgo objekta vērtību.

1. Vērtētāja apsvērumi par Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- salīdzināmo darījumu pieeja ir dominējošā, iespējamā pircēja lēmuma pieņemšanas motivēšanā.

2. Vērtētāja apsvērumi par Ienākumu pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- ar ienākumu pieeju noteiktā vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu. Līdz ar to noteiktā vērtība balstās uz reāliem šodienas rādītājiem un ticamām nākotnes prognozēm un pieņēmumiem;
- ir vērojama vidēja aktivitāte neapdzīvojamo telpu nomas tirgū.

Ņemot vērā visu minēto, vērtētājs uzskata, ka novērtējuma mērķis un novērtējamā īpašuma tips ļauj pielietot vērtēšanas pieejas ar sekojošiem svara koeficientiem:

- ✓ tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – 0,50;
- ✓ ienākumu pieeja – 0,50.

Aprēķinu līdzsvaroto vērtību datus apkopojot tabulā.

10.tabula

OBJEKTA līdzsvarotās tirgus vērtības aprēķins

Pieeja	Noteiktā vērtība (EUR)	Svara koeficients	Līdzsvarotā vērtība (EUR)
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	2 800	0,50	1 400
Ienākumu pieeja	2 400	0,50	1 200
Noteiktā līdzsvarotā vērtība, EUR			2 600

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **nedzīvojamo telpu „Smēdes māja” – 2, Bērzainē, Bērzaines pagastā, Valmieras novadā** novērtējumu 2024.gada 16.decembrī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 600
(divi tūkstoši seši simti euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu 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 mūsu personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mūsu 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;
- ✓ mūsu domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esam veikuši īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI 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 novērtēšanas 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 novērtējamo 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.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Bērzaines pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000061946 - 2

Kadastra numurs: 96449000090

"Smēdes māja" - 2, Bērzaine, Bērzaines pag., Valmieras nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Neapdzīvojamā telpa Nr. 2.		122.9 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 96440050254001).	1320/1933	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 96440050254). <i>Žurn. Nr. 300003983552, lēmums 17.11.2015., tiesnese Antra Bušmane</i>	1320/1933	

<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Kocēnu novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009114171.	1	
1.2. Pamats: 2015.gada 10.novembra pašvaldības izziņa Nr.5.52/46. <i>Žurn. Nr. 300003983552, lēmums 17.11.2015., tiesnese Antra Bušmane</i>		
2.1. Persona: Kocēnu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009114171. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Valmieras novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000043403.	1	
2.3. Pamats: 2022.gada 22.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6.punkts. <i>Žurn. Nr. 300005615827, lēmums 08.06.2022., tiesnese Sanita Vīlciņa</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par aprūtinājumiem, 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 15.11.2024 09:57:37.

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.

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96440050254001002
Nosaukums:.....Neapdzīvojama telpa
Adrese:....."Smēdes māja" - 2, Bērzaine, Bērzaines pag., Kocēnu nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....26.08.2015

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienesta
Vidzemes reģionālās nodaļas
Valmieras biroja
klientu apkalpošanas konsultante*

(vārds, uzvārds) **S.Treija**



(paraksts)

Datums: 2015 gada 21. septembrī

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....96440050254001002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96440050254001

10.1.1. Adrese:....."Smēdes māja", Bērzaine, Bērzaines pag., Kocēnu nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojama māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1110 - Viena dzīvokļa mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....184.2

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....236.4

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:.....2914 - Cits neklasificēts materiāls

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....2

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....65

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....26.08.2015

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

96440050254

10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....96440050254001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11100102	Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām, un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m ²

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96440050254001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Laukakmens
Ārsienas un karkasi	Laukakmens
Pārsegumi	Kokmateriāli
Jumts (segums)	Azbestcements

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 96440050254001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	236.4 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	184.2 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	685 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....96440050254001002

14.1.1. Kopējā platība (m²).....122.9

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....0

Izdrukas ID: 390001820121	Izdrukas datums: 07.09.2015	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	122.9
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	122.9
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96440050254001002
16.1.1. Adrese:.....	"Smēdes māja" - 2, Bērzaine, Bērzaines pag., Kocēnu nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Neapdzīvojama telpa
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	2
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	122.9
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	26.08.2015
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	96440050254001
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	96440050254

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	96440050254001002
--	-------------------

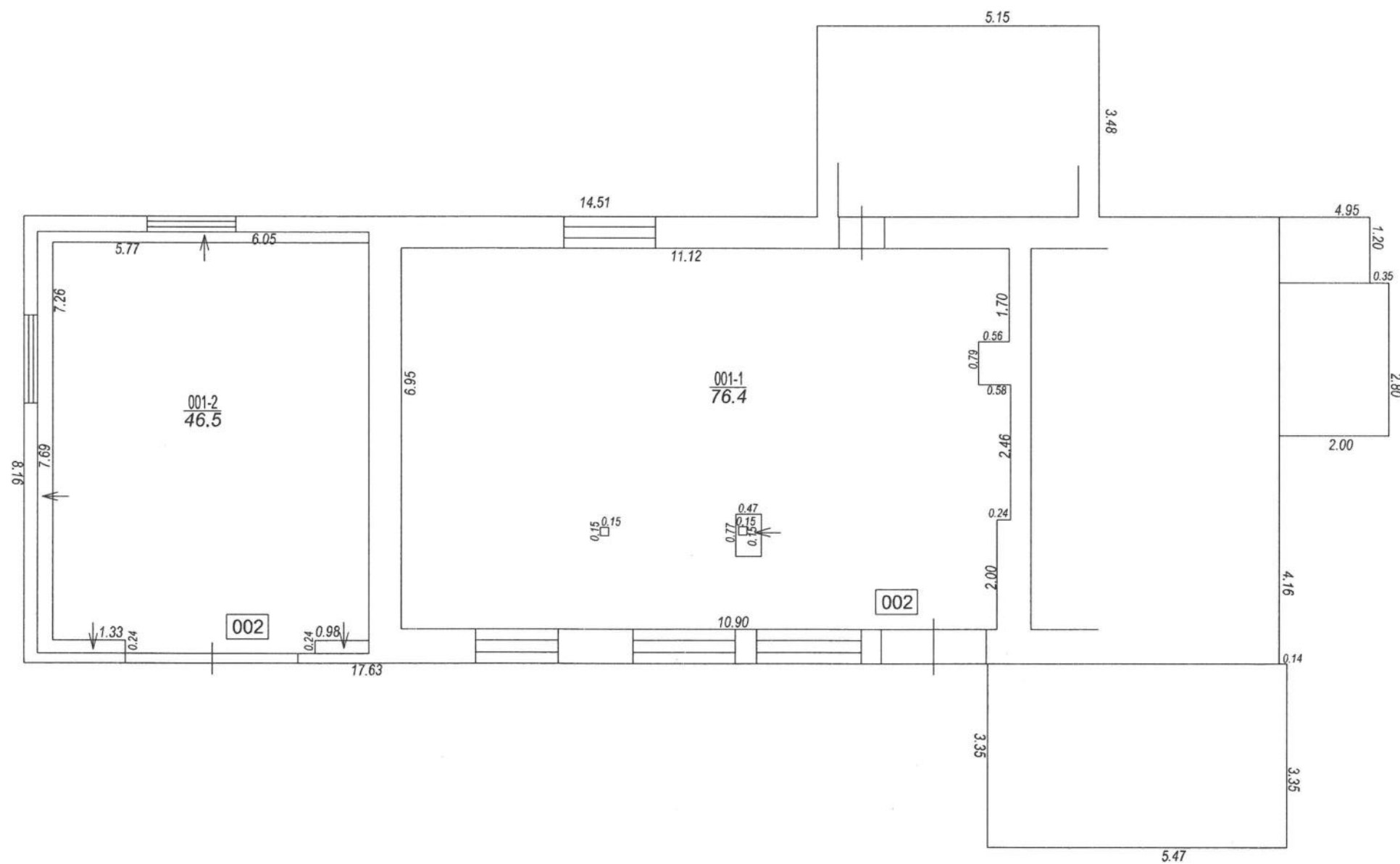
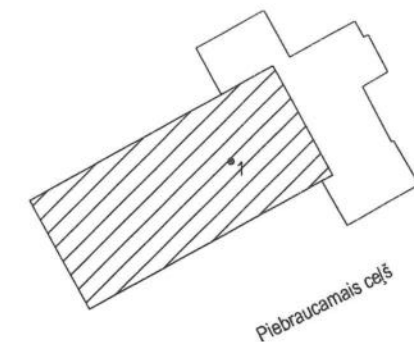
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)
1	Neapdzīvojama telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.82	2.82	2.82	76.4
2	Neapdzīvojama telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.97	2.8	3.13	46.5

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....	96440050254001002 labiekārtojumi
--	----------------------------------

Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:.....	26.08.2015
-------------------------------------	------------



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	384172.27	572130.41

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
96440050254001002	1 : 100	4

96440050254001_20150826_EF_1



96440050254001_20150826_EF_2





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
96449000090	-	2722	100000061946	Bērzaines pagasts, Valmieras novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	2
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2722
Kopplatība:	122.90
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2722 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3009 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3094 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2722 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3009 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3094 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
96440050254001002	"Smēdes māja" - 2, Bērzaine, Bērzaines pag., Valmieras nov., LV-4208	2342
Kadastrālā vērtība (EUR):	2342	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2342 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2576 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2748 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)	
Nosaukums:	Neapdzīvojama telpa	
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	2	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	26.08.2015	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	122.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	122.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	122.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Neapdzīvojama telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.82	2.82	2.82	76.4	-
2	Neapdzīvojama telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.97	2.8	3.13	46.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 26.08.2015

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
96440050254	"Smēdes māja", Bērzaine, Bērzaines pag., Valmieras nov., LV-4208	379.68	1320/1933

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
96440050254001	"Smēdes māja", Bērzaine, Bērzaines pag., Valmieras nov., LV-4208	-	1320/1933	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96449000090	Lačplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Bērzaines pagasta zemesgrāmata	08.06.2022	-
Bērzaines pagasta zemesgrāmata	17.11.2015	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	17.06.2015	-	Kocēnu novada dome
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	29.05.2015	5.52/24	Kocēnu novada dome

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *15*

Izsniegts

SIA "Dzietī"

firma

Reģistrācijas Nr. *42403010964*

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 25. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 24. oktobrim
datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

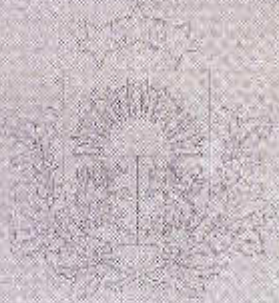
2029. gada 10. decembrim

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

