

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Valmieras novada
Rencēnu pagasta Rencēnos,
Kronvalda ielā 7**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 22. aprīlis

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Valmieras novada Rencēnu pagasta Rencēnos, Kronvalda ielā 7, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9678 003 4281	Rencēnu pagasta ZG nodaļums:	100000526220
Zemes gabala kadastra apz.:	9678 003 4281	Apbūves kadastra apz.:	9678 003 4281 001

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apz. 9678 003 4281			
Platība m ² :	2 086	Forma:	Trapecveida.

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ēkas celšanas g.:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja nr. 001	1986.	1	47,1	Daļēji apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0.2086 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0036 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, 0.0105 ha.
-----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	22.04.2025.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 22. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts īpašuma tirgus vērtības apzināšanai.

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 2025. gada 22. aprīlī **8 300 EUR**
(astoņi tūkstoši trīs simti eiro), tai skaitā:

zemes tirgus 7 000 EUR un apbūves tirgus vērtība 1 300 EUR.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.6. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	13
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	16
4. SLĒDZIENS.....	17
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	19

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas izdrukā	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 3 lapas;
3. pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta	- 6 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Valmieras novada Rencēnu pagasta Rencēnos, 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, attālāk pirmsskolas izglītības iestāde, pagasta pārvaldes 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 daļēji sakopts, nav nožogots. Automašīnu novietošana iespējama no apbūves brīvajā zemes gabala daļā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums.

platība:	2 086 m ² ;
forma:	trapeceveida;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	nekopts zāliens;
labiekārtojums:	-.



Zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem - līdzīgiem apbūvētiem zemes gabaliem un piekļūšanai izmantojamo ielu. Gruntsūdens līmenis mitrajās sezonās vietām varētu būt samērā augsts, kas var ierobežot zemes gabala daļas racionālu izmantošanu. Par aplūšanas riskiem informācijas nav. Zemes gabals tiek apsaimniekots daļēji. Piekļūšana zemes gabalam pa asfaltēto Kronvalda ielu.



APZĪMĒJUMI TERITORIJU IZMANTOŠANAI					
Nr. p. k.	Plānotā (atļautā) teritorijas izmantošana		Apzīmējums		Atļautā izmantošana
	Zona	Minimālā platība	Burtu	Krāsas	
1.	Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijas	600 m ²	DzS		savrupmāja (vienas vai divu ģimeņu dzīvojamās mājas); diviņu māja (divas bloķētas ģimenes dzīvojamās mājas); divģimeņu māja (ģimeņu divdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas nav reāli dabānodalāmas); labiekārtota publiskā ārtelpa - mežs, apstādījumi, parks vai skvēri, laukumi un ar to saistītā infrastruktūra, inženierkomunikāciju tīkli un ielas, ceļi, laukumi un ar to saistītā infrastruktūra, inženierkomunikāciju tīkli un objekti, kas nodrošina pamatbūves funkcionalitāti

Saskaņā ar Valmieras novada teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Savrupmāju dzīvojamās apbūves teritorijā*.

Avots: www.valmierasnovads.lv

SIA "Vindeks" novērtējuma atskaite

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst dzīvojamā māja nr.001. Vērtētāju rīcībā ir informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem un ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri (saskaņā ar kadastra izdruku) tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	9678 003 4281 001	
Nosaukums:	Dzīvojamā māja	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	61,0	m ²
Būvtilpums:	154,0	m ³
Kopējā platība:	47,1	m ²
Stāvu skaits:	1	
Celšanas gads:	1986.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	laukakmens	neapmierinošs
Ārsienas:	koka	daļēji apmierinošs
Ārējā apdare	ruberoīda loksnes/bez apdares	daļēji apmierinošs
Nesošās iekšsienas:	koka	neapmierinošs
Pārsegumi:	kokmateriāli	neapmierinošs
Ailes:	logi – koka, ārdurvis – koka	neapmierinošs
Jumts:	azbestcimenta loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums – elektroapgāde, vietējā apkure. Ūdensapgāde – no teritorijā esošas akas. Kanalizācijas nav.</i>		

Telpu eksplikācija:

Telpas

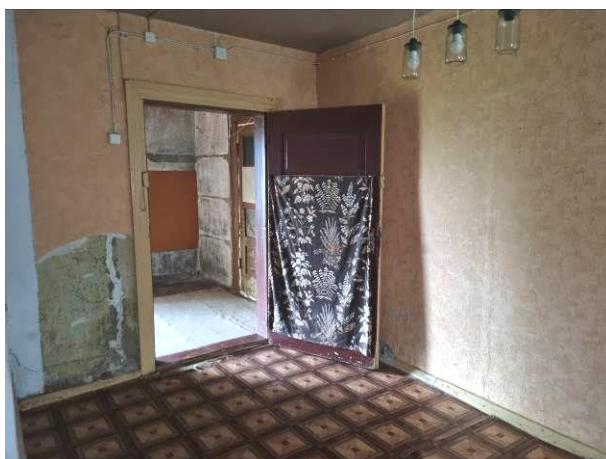
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.32	2.32	2.32	17.3	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.31	2.31	2.31	17.3	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.3	2.3	2.3	11.7	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.3	2.3	2.3	0.8	-

Dzīvojamai mājai pamatos plaisas, koka sienās trupe, bojāts jumta segums, vērojamas galveno konstrukciju deformācijas. Kopumā ēka daļēji apmierinošā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skati uz dzīvojamo māju



Skats uz neregistrētām ēkām



Dzīvojamās mājas iekšskati



Skats uz teritoriju



Skati uz teritoriju



Skats uz piebraucamo ielu

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus pieeja. 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 vispārpieņemtas 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 un 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 salīdzināmiem 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 dzīvojamā māja un zeme tās uzturēšanai.

Šis vērtējuma atskaite 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.

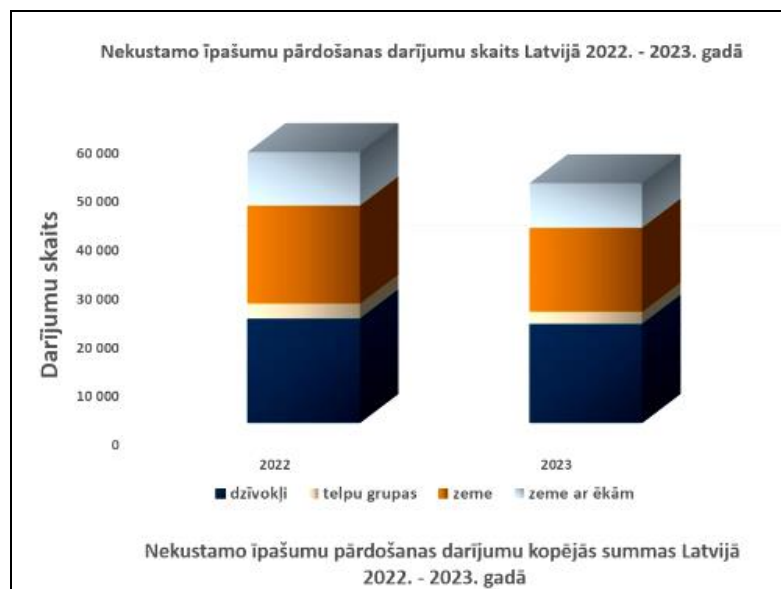
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu Vidzemē.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošās monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2025. gada pirmajā pusē investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gada pirmajā pusē.



Avots: *Immostate*

Lielāko interesi pircēji izrāda par dzīvojamām mājām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo māju piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzņemoties pašam.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – dzīvojamo māju analīzi Valmieras novada pagastos, tika secināts, ka piedāvājumā uz vērtēšanas brīdi ir četri līdzvērtīgi īpašumi ar mazām dzīvojamām mājām ar optimāliem zemes gabaliem. Piedāvājumu cenas ir robežās no 19 000 EUR – 43 000 EUR. Savukārt pārdevumu cenas ir robežās no 5 000 EUR līdz 20 000 EUR.

Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kredītēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas. Iespējama cenu stagnācija.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas apdzīvotā vietā Rencēni;
- optimāla zemes gabala platība.

Negatīvie:

- sliktais ēkas tehniskais stāvoklis;
- maza telpu platība.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas 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. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, apbūves kopējo vērtības zudumu un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja nav pilnvērtīgi izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz informācijas par iespējamām ieguldījumiem telpu remonta darbos, potenciālajām nomas maksām un īpašniekam piekrītošajiem izdevumiem, ko ņemot vērā vērtētājiem noteiktos laika un pieejamās informācijas ierobežojumus, nav iespējams pietiekami precīzi prognozēt.

3.6. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

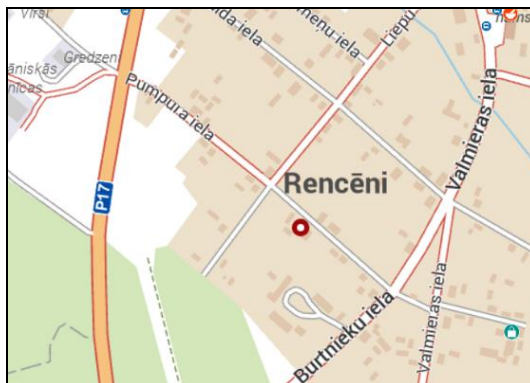
- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji 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:

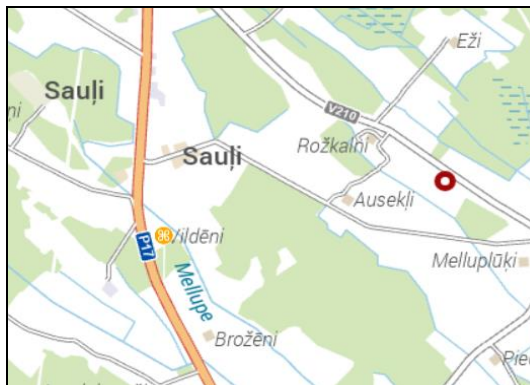
- 1) Īpašumu Valmieras novada Rencēnu pagasta Rencēnos, Pumpura ielā 5 (kad.nr. 9678 003 5253). Zemes gabals ar platību 0,412 ha un 1930. gadā celta koka konstrukcijas dzīvojamā māja ar platību 84,2 m², daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2024. gada martā par 20 000 EUR;



- 2) Īpašumu Valmieras novada Rencēnu pagasta Rencēnos, Skolas ielā 2 (kad.nr. 9678 003 3128). Zemes gabals ar platību 0,2261 ha un 1900. gadā celta koka konstrukcijas dzīvojamā māja ar platību 96,9 m², neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēka. Īpašums pārdots 2023. gada novembrī par 17 000 EUR;



- 3) Īpašumu Valmieras novada Rencēnu pagastā, „Imantas” (kad.nr. 9678 007 0127). Zemes gabals ar platību 0,8035 ha un 1928. gadā celta koka konstrukcijas dzīvojamā māja ar platību 92,0 m², daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2023. gada jūlijā par 13 500 EUR;



- 4) Īpašumu Valmieras novada Burtņieku pagasta Burtņiekos, Jaunatnes ielā 11 (kad.nr. 9648 007 0112). Zemes gabals ar platību 0,2493 ha un 1960. gadā celta ķieģeļu mūra dzīvojamā māja ar platību 96,8 m², neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2024. gada augustā par 15 500 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem.

Aprēķiniem izmantota pamatēkas kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Valmieras novada Rencēnu pagasta Rencēnos, Kronvalda ielā 7	Valmieras novada Rencēnu pagasta Rencēnos, Pumpura iela 5	Valmieras novada Rencēnu pagasta Rencēnos, Skolas iela 2	Valmieras novada Rencēnu pagastā „Imantas”	Valmieras novada Burtnieku pagasta Burtniekos, Jaunatnes ielā 11
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	20 000	17 000	13 500	15 500
Darījuma laiks		03.2024.	11.2023.	07.2023.	08.2024.
Zemes platība, ha	0,2086	0,4120	0,2261	0,8035	0,2493
Mājas platība, m²	47,10	84,20	96,90	92,00	96,80
Mājas tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	neapmierinošs	daļēji apmierinošs	neapmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	238	175	147	160
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 238	EUR 175	EUR 147	EUR 160
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 238	EUR 175	EUR 147	EUR 160
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	sliktāk 1%	sliktāk 1%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 238	EUR 177	EUR 148	EUR 160
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāks 5%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 238	EUR 177	EUR 156	EUR 160
5. Mājas platība		lielāka 4%	lielāka 5%	lielāka 5%	lielāka 5%
		EUR 247	EUR 186	EUR 163	EUR 168
6. Zemes platība		lielāka -5%	līdzvērtīga 0%	lielāka -10%	līdzvērtīga 0%
		EUR 235	EUR 186	EUR 147	EUR 168
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	labāks -5%
		EUR 235	EUR 186	EUR 147	EUR 160
8. Mājas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs 0%	sliktāks 3%	līdzvērtīgs 0%	sliktāks 3%
		EUR 235	EUR 192	EUR 147	EUR 165
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		labāks -5%	labāks -5%	labāks -5%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 223	EUR 182	EUR 140	EUR 165
10. Palīgēkas		labāk -5%	labāk -3%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 212	EUR 177	EUR 140	EUR 165
11. Mājas uzlabojumi:					
- <i>apdares kvalitāte</i>		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%
- <i>veiktie renovācijas/siltināšanas darbi</i>		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- <i>mājas arhitektoniskais veidols</i>		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	labāk -3%
- <i>telpu plānojums (sanmezgls, pagrabs u.c.)</i>		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
- <i>teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi u.c.)</i>		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- <i>citi subjektīvi faktori</i>		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- <i>apkārtnes ainava</i>		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	labāk -3%	līdzvērtīgi 0%
- <i>KOPĀ mājas uzlabojumi</i>		0%	0%	-3%	-3%
		EUR 212	EUR 177	EUR 136	EUR 160
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)		-11%	1%	-8%	0%
Pārreķinu korekcija		-EUR 26	EUR 1	-EUR 11	-EUR 1
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 17 833	EUR 17 112	EUR 12 467	EUR 15 447
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- <i>citi apstākļi</i>		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 17 833	EUR 17 112	EUR 12 467	EUR 15 447
Koriģētā 1 m² cena		EUR 212	EUR 177	EUR 136	EUR 160
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,3	0,2	0,2
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 176			
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 8 268			

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 8 268.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz informācijas par iespējamiem ieguldījumiem pamatēkas remonta darbos, potenciālajām nomas maksām un īpašniekam piekrītošajiem izdevumiem, ko ņemot vērā vērtētājiem noteiktos laika un pieejamās informācijas ierobežojumus, nav iespējams pietiekami precīzi prognozēt.

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 8 300**.

Pēc vērtētāju rīcībā esošās informācijas, līdzīgu zemes gabalu cenas apkārtnē ir aptuveni 3-4 EUR/m². Līdz ar to Objekta sastāvā esošās zemes vērtība ir aptuveni EUR 7 000, attiecīgi apbūves vērtība ir EUR 1 300.

4. SLĒDZIENS

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 22. aprīlī **8 300 EUR**
(astoņi tūkstoši trīs simti eiro), tai skaitā:

zemes tirgus 7 000 EUR un apbūves tirgus vērtība 1 300 EUR.

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

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 pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaite 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 apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistente Ilze Grīnliņa, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)