

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Valmieras novada Trikātas pagastā, „Knapes”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Valmieras novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 5. septembris

Valmieras novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Valmieras novada Trikātas pagastā, „Knapes”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma pazīmes:

Kadastra nr.:	9484 009 0098	Trikātas pag. ZG nodaļums:	100000945275
Zemes kadastra apzīmējums:	9484 009 0098		
Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums:	9484 009 0098 001		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	9 265	Forma:	Daudzstūris.
Komunikācijas:	Elektroapgāde.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja (nr.001)	n.z.	1	78,7	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Apgrūtinājumi:	- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0935 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zeme kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0935 ha.
----------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.09.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 05. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) 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 5. septembrī ir **7 000 EUR**
(septiņi tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama 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

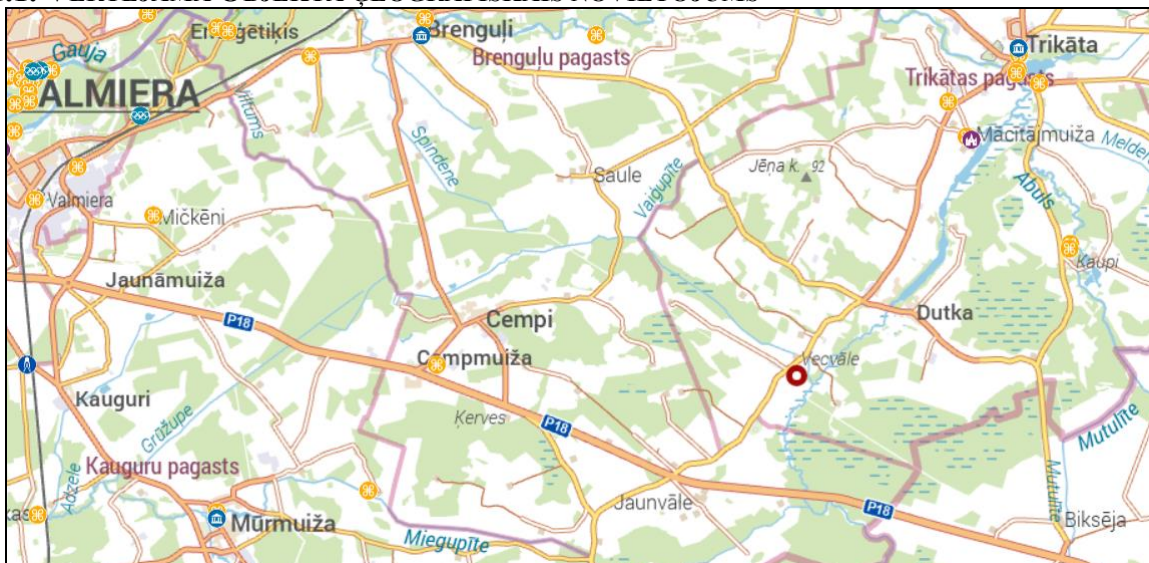
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒEMUMI.....	13
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒEMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

1.	pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2.	pielikums	Kadastra izdrukas	- 3 lapas;
3.	pielikums	Zemes plānu kopijas	- 4 lapas;
4.	pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta	- 9 lapas;
5.	pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Valmieras novada Trikātas pagastā, aptuveni 200 m attālumā no grants seguma ceļa V233 Strenči – Trikāta – Miega, aptuveni 3 km attālumā no asfaltēta autoceļa P18 Valmiera – Smiltene. Attālums līdz Valmierai ~ 18 km, attālums līdz pagasta centram Trikātai aptuveni 7 km.

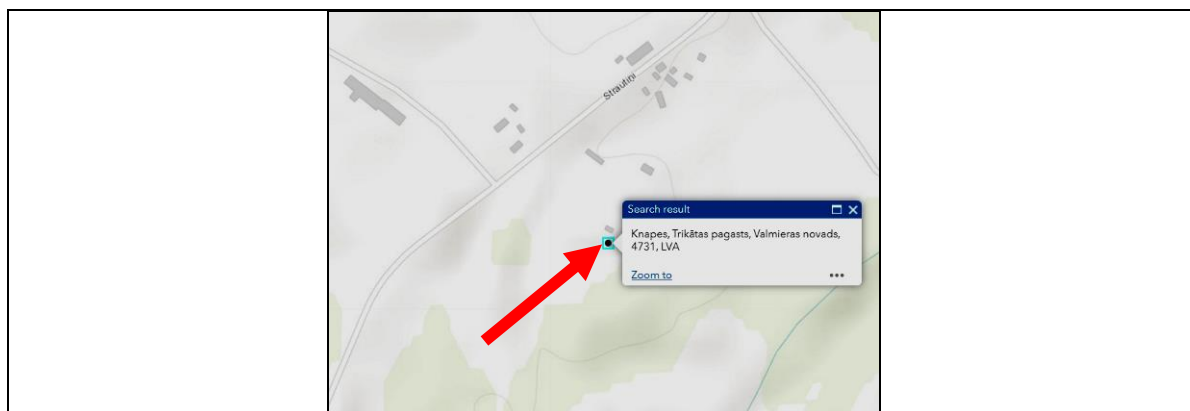
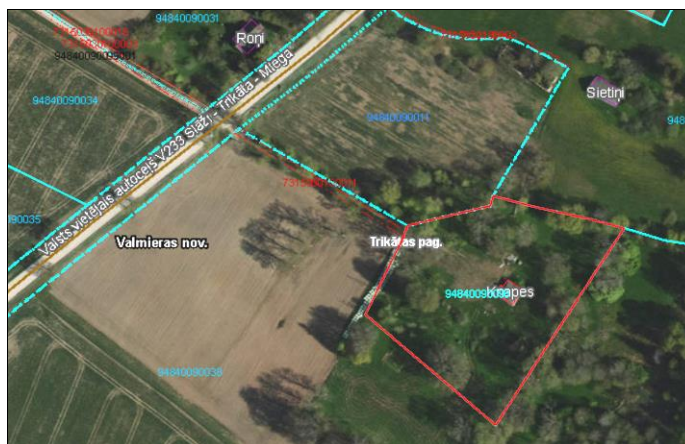
Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido lauksaimnieciskā ražošanā izmantojama apbūve, mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām. Kopumā teritorijas apbūves blīvums zems, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā/daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtnē blīvi apzaļumota, apkārtnes reljefs līdzens. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamais ceļš ar grants/šķembu segumu. Tuvākai piekļūšanai izmantojamais ceļš ~ 200 m posmā bez cietā seguma. Apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

Sociālās infrastruktūras attīstība apkārtnē vērtējama kā apmierinoša. Pirmās nepieciešamības preču veikals un pārējie nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības, medicīniskās aprūpes un darījumu iestādes atrodas Valmieras pilsētās, kas ir ~ 8 km attālumā. Pirmās nepieciešamības preču veikals un citi pagasta centram raksturīgākie sociālās infrastruktūras objekti izvietoti Trikātā, kas ir ~ 7 km attālumā. Objekta atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

platība: 0,9265 ha;
forma: daudzstūris;
reljefs: līdzens;
apaugums: nekopts zālājs, atsevišķi koki, krūmāji;
apbūve: dzīvojamā māja;
inženierkomunikācijas: elektroapgāde (uz vērtēšanas brīdi atslēgta).



Avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/>

Apzīmējumi:

☒ Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes ☒ PAVASARA PLŪDU KARTES UPĒM UN EZERIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM ☒ Ūdens līmeņa atzīmes ☒ 1/10 gados (10%) plūdi: ☒ 1/100 gados (1%) plūdi:	Ūdens dziļums 0 - 0.5 m 0.5 - 1 m 1 - 2 m 2 - 3 m > 3 m
--	---

Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem:

1/10 gados - nav

1/100 gados - nav

Zemes gabals robežojas ar grants seguma ceļu, lauksaimniecībā/mežsaimniecībā izmantojamiem zemes gabaliem, līdzīgiem apbūvētiem zemes gabaliem. Apbūves izvietojums zemes gabalā ir racionāls, teritorija netiek apsaimniekota.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Saskaņā ar VZD Kadastru, apbūves sastāvā ietilpst dzīvojamā māja. Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	9484 009 0098 001		
Nosaukums:	Dzīvojamā māja		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	97,4	m ²	
Būvtilpums:	252,0	m ³	
Kopējā platība:	78,7	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetona/betona	daļēji apmierinošs	
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs	
Ailes:	koka durvis, koka sapāroties logu rāmji ar stiklojumu	neapmierinošs	
Pārsegumi:	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	daļēji apmierinošs	
Jumts:	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs	
Komunikācijas:	centralizēta elektroapgāde (atslēgta)		

Saskaņā ar VZD Kadastra izdrukā, ēkā izvietotas astoņas telpas – istabas, gaiteni, virtuve, vējtveris, palīgtelpas u.c..

Vizuāli apskatot ēku, tika konstatēti izdrupumi pamatos, plaisas sienas mūros, bojāts jumta segums, vērojama grīdu deformācija. Visā ēkā nepieciešams kapitālais remonts. Logu un durvju vai nu nav, vai ir sliktā stāvoklī. Daļa logu aiļu aizklāta ar plēvi.

Kopumā celtnē ir sliktā tehniskā stāvoklī, māja netiek apdzīvota.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





Dzīvojamās mājas ārskati





Dzīvojamās mājas iekšskati



Skati uz teritoriju



Skati uz teritoriju



Skats uz pieklūšanai izmantojamo ceļu



Skats uz pieklūšanai izmantojamo ceļu

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteikta īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar 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 dzīvojamo māju novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) 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 pārkāps 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 pārkāps 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 vienģimenes dzīvojamā māja.

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 īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar lauku viensētām un šādu īpašumu piedāvājumu reģionā.

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.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam 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.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2022. un 2023. gados kopumā bija vērojama neliela cenu augšupeja īpašumiem labās vietās. Šobrīd arvien vairāk pircēju lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

Pieprasītākās joprojām ir kvalitatīvas vienstāva mājas ar pieguļošo teritoriju un salīdzinoši nelielu mājas platību (150-200 m²) netālu no pilsētām (aptuveni 50 km rādiusā). Ir palielinājusies interese par mājām ar izpirkuma tiesībām.

Latvijā nav palielinājies pieprasījums pēc tādām lauku mājām, kuras atrodas tālu no apdzīvotām vietām, jo šādiem īpašumiem trūkst infrastruktūras (apgrūtināta piebraukšana, ātrdarbīga interneta pārklājuma un citu inženierkomunikāciju neesamība), kā arī šādu māju kvalitāte nav piemērota dzīvošanai tajās visu gadu.

Joprojām ir nepietiekams daudzums kvalitatīvu un pircēja vēlmēm atbilstošs dzīvojamo māju piedāvājums. Tirgū pieejamās cenas joprojām ir augstākas par cilvēku maksātspēju, bet īpašnieki cenas samazināt nevēlas. Pircēji, izvēloties īpašumu, arvien rūpīgāk analizē mājas vispārējo stāvokli, izvērtējot, kad ēka ir būvēta, no kādiem materiāliem, kā celtne tikusi ekspluatēta; ja ēka ir jaunbūve, vai ziemas mēnešos uzturēts siltums, komunikāciju pieejamība, ēkas siltināšana.

Būtiskākie kritēriji mājas izvēlē ir tā atrašanās vieta, telpu platība, tehniskais stāvoklis, apsaimniekošanas un apkures veids, tuvākie infrastruktūras objekti. Saskaņā ar speciālistu novērojumiem, pircēji bieži izvēlas iegādāties neremontētas, taču lētākas mājas, lai pēc iegādes tās labiekārtotu atbilstoši savai gaumei. Lai gan kredītiestādes aktivizē dzīvojamo māju iegādes kreditēšanu, pircēji mēdz būt piesardzīgi un pēc iespējas mēģina izmantot savus uzkrātos līdzekļus īpašumu iegādei. Kredītiestādēm primārais ir kreditēt pircējus ar stabiliem ieņēmumiem un labu kredīta vēsturi.

Vidzemē, lauku viensētu un dzīvojamo māju tirgū cenas lauku teritorijās ar līdzīgu kvalitāti un aptuveni līdzvērtīgu zemes platību pašreiz ir amplitūdā no ~ 8 000 EUR – 15 000 EUR, atsevišķos gadījumos arī vairāk. Piedāvājumi līdzīgiem īpašumiem ir no ~ 15 000 EUR – 25 000 EUR.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta netālu no asfaltēta ceļa un Valmieras pilsētas;
- zemes gabala racionālā forma un optimālā platība.

Negatīvie:

- ēkas sliktais tehniskais stāvoklis;
- piebraucamais ceļš ~ 200 m posmā bez cietā seguma, gada slapjajās sezonās neizbraucams;
- nepieciešami lieli ieguldījumi remontdarbiem vai mājas demontāžai.

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 zemes un mājas 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

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. 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 gabala 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 vērtējamā Objekta novietojumu, apbūves kopējo vērtības zudumu, apkārtnes nekustamo īpašumu tirgus situāciju un citus faktorus, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi īpašumi tiek izīrēti ļoti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Līdzīgu īpašumu potenciālo īrnieku Valmieras novadā ir maz. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) 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 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 Vidzemes reģionā. Šajā amplitūdā, būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Nekustamais īpašums Valmieras novada Plāņu pagastā, „Gaustrumi”, kadastra nr. 9476 006 0107. Īpašuma sastāvā ir 1952. gadā celta koka konstrukcijas dzīvojamā ēka ar kopējo platību 87,9 m². 1,5-stāvu dzīvojamā māja neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir 3 palīgēkas. Īpašuma sastāvā ir zemes gabals 0,388 ha platībā. Pārdots 07.2024. par EUR 9 000.



Nekustamais īpašums Valmieras novada Naukšēnu pagastā, „Vaivariņi”, kadastra nr. 9672 006 0091. Īpašuma sastāvā ir 1970. gadā celta, vieglbetona konstrukcijas dzīvojamā ēka ar kopējo platību 183,7 m². 1-stāva dzīvojamā māja daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir divas palīgēkas. Īpašuma sastāvā ir zemes gabals 0,35 ha platībā. Pārdots 03.2024. par EUR 15 000.



Nekustamais īpašums Valmieras novada Zilākalna pagastā, „Bokāres”, kadastra nr. 9696 001 0006. Īpašuma sastāvā ir 1950. gadā celta ķieģeļu mūra dzīvojamā ēka (daļa no dvīņu mājas) ar kopējo platību 61,7 m². 1-stāva dzīvojamā māja apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir viena palīgēka. Īpašuma sastāvā ir divi zemes gabali ar kopējo platību 0,7037 ha. Pārdots 02.2024. par EUR 4 200.



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

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Valmieras novada Trikātas pagastā, „Knapes”	Valmieras novada Plāņu pagastā, „Gastrumi”	Valmieras novada Nauksēnu pagastā, „Vaivariņi”	Valmieras novada Zilākalna pagastā, „Bokāres”
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	9 000	15 000	4 200
Darījuma laiks		07.2024.	03.2024.	02.2024.
Zemes platība, ha	0,9265	0,388	0,35	0,7037
Mājas platība, m²	78,7	87,9	183,7	61,7
Mājas tehniskais stāvoklis	neapmierinošs	neapmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	102	82	68
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu		
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 102	EUR 82	EUR 68
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 102	EUR 82	EUR 68
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 102	EUR 82	EUR 68
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi 0%	labāks -1%	labāks -1%
		EUR 102	EUR 81	EUR 67
5. Mājas platība		lielāka 2%	lielāka 10%	mazāka -2%
		EUR 104	EUR 89	EUR 66
6. Zemes platība		mazāka 7%	mazāka 7%	mazāka 2%
		EUR 112	EUR 95	EUR 67
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		sliktāks 5%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 117	EUR 95	EUR 67
8. Mājas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs 0%	labāks -3%	labāks -5%
		EUR 117	EUR 92	EUR 64
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs 0%	labāks -3%	labāks -3%
		EUR 117	EUR 90	EUR 62
10. Palīgēkas		labāk -5%	labāk -3%	labāk -1%
		EUR 111	EUR 87	EUR 61
11. Mājas uzlabojumi:				
- apdares kvalitāte		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	labāka -3%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- mājas arhitektoniskais veidols		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 2%
- telpu plānojums (sanmezglis, pagrabs u.c.)		līdzvērtīgs 0%	labāks -2%	labāks -2%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	labāk -3%
- savrupmāja/dvīņu māja, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 5%
- apkārtnes ainava		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		0%	-2%	-1%
		EUR 111	EUR 85	EUR 61
Pārreķinu koeficients (starp rezultātus)		9%	4%	-11%
Pārreķinu korekcija		EUR 9	EUR 3	-EUR 7
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultātus)		EUR 9 798	EUR 15 633	EUR 3 754
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 9 798	EUR 15 633	EUR 3 754
Koriģētā 1 m² cena		EUR 111	EUR 85	EUR 61
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4	0,3	0,3
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 88		
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 6 955		

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 6 955.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu māju īres tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo īres maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu – automašīnu, sadzīves tehnikas, ūdens transporta līdzekļu izmantošanu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt īres maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma īrnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. 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 7 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 5. septembrī ir **7 000 EUR**
(septiņi tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība 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. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu 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.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)