

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Gulbenes novada Stradu pagasta Stāķos „Pūliņi”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma datums: 2025. gada 14. aprīlis

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā, 2025. gada 29. aprīlī

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Gulbenes novada Stradu pagasta Stāķos „Pūliņi”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5090 002 0611	Stradu pagasta ZG nodalījums:	100000620183
Zemes gabala kadastra apz.:	5090 002 0611	Apbūves kadastra apz.:	5090 002 0611 001
Piezīmes:	Saskaņā ar VZDK Datiem, uz zemes gabala atrodas vēl divas ēkas - šķūnis (nr.002) un kūts (nr.003). Šo ēku īpašumtiesības zemes grāmatā nav reģistrētas, vērtētājiem nav informācijas par ēkas fiziskiem parametriem. Ņemot vērā iepriekš minēto, tās sīkāk netiek aprakstītas un vērtētas.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
------------	--

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apz. 5090 002 0611			
Platība m ² :	3 505	Forma:	Neregulāras formas daudzstūris

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ēkas celšanas g.:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja nr. 001	1935.	1/-1	68,3	Neapmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0015 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0378 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0258 ha; - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0.3505 ha.
-----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	14.04.2025.	Vērtējums sagatavots:	29.04.2025.
Apskates apstākļi:	Ar dzīvojamās mājas iekštelpu apsekošanu vērtētājs netika nodrošināts. Iekštelpu tehniskais stāvoklis saskaņā ar sniegto informāciju un turpmākajā vērtējuma gaitā tika pieņemts kā neapmierinošs. Uz šiem pieņēmumiem ir balstīts vērtējuma rezultāts.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 14. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts Objekta 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 14. aprīlī ir **2 600 EUR**
(divi tūkstoši seši simti eiro), tai skaitā:

zemes tirgus vērtība 2 200 EUR un apbūves tirgus vērtība 400 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

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. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI	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. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	19

PIELIKUMI

- | | | | |
|----|-----------|---|------------|
| 1. | pielikums | Īpašumtiesību dokumenti | - 2 lapas; |
| 2. | pielikums | Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem | - 7 lapas; |
| 3. | pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinoši dokumenti (kopijas) | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais zemes gabals atrodas Gulbenes novada Stradu pagasta apdzīvotā vietā Stāķi, starp ceļiem V424 – Gulbene Jaungulbene un V425 – Pievedceļu Stāķiem. Attālums līdz novada centram Gulbene ir aptuveni 5 km.

Zemes gabals izvietots ciemata teritorijā. Tuvākās apkārtnes teritorijas lielāko daļu aizņem Stāķu ciemata apbūve – mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, piemājas saimniecības, lauksaimnieciskajā u rūpnieciskajā ražošanā izmantojamā apbūve, attālāk daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Kopumā teritorijas apbūves blīvums vidējs, tuvākajā apkārtne esošā apbūve pārsvarā apmierinošā/daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Apkārtnē ar līdzenu reljefu.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni 700 m attālumā. Citi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti izvietoti Gulbenes pilsētā, aptuveni 5 km attālumā. Zemes gabala atrašanās vieta vērtējama kā laba.

1.3.ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala platības un sastāvs atbilstoši VZD Kadastra izdrukai parādīts sekojošajā tabulā.

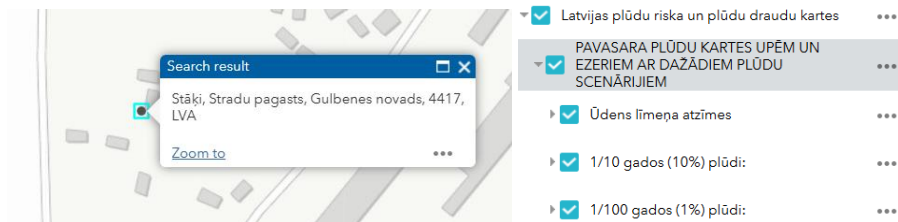
Zemes gabals	Zemes vienības kad.apz.	Kopplatība, ha	Zemes lietošanas veids							
			Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Meži	Krūmāji	Zem ūdeņiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Purvi	Pārējā zeme
1.	5090 002 0611	0,3505	0,2742	-	-	-	0,0588	0,0175	-	-
	Kopā:	0,3505	0,2742	-	-	-	0,0588	0,0175	-	-

Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums.

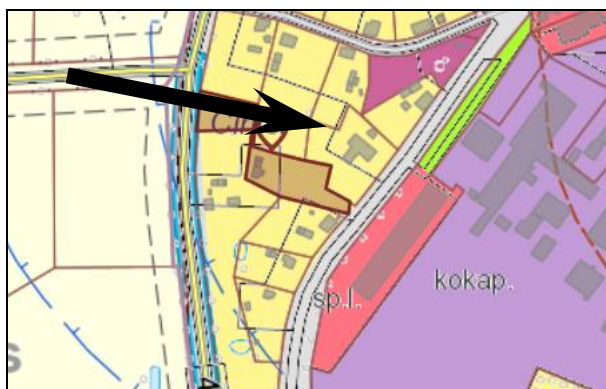
platība: 0,3505 ha;
forma: neregulāra;
reljefs: līdzens;
apaugums: lauksaimniecībā izmantojamā zeme, krūmāji, atsevišķi koki;
labiekārtojums: -.



Zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem - līdzīgi apbūvētiem zemes gabaliem un piekļūšanai izmantojamiem ceļiem. Gruntsūdens līmenis mitrajās sezonās vietām varētu būt samērā augsts, kas var ierobežot zemes gabala daļas, racionālu izmantošanu. Par applūšanas riskiem informācijas nav. Zemes gabals tiek apsaimniekots daļēji. Piekļūšana zemes gabalam, pa zemes gabala sastāvā esošu ļoti sliktu grunti seguma ceļu.



Avots: <https://videscenrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu
- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu

Saskaņā ar Gulbenes novada teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas *Savrupmāju apbūves teritorijā*.

Avots: <https://geolattvija.lv/geo/tapis>

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 nekustamā īpašuma tehniskā pase, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri (saskaņā ar kadastra izdruku) tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	5090 002 0611 001		
Nosaukums:	Dzīvojamā māja		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	75,5	m ²	
Būvtilpums:	196,0	m ³	
Kopējā platība:	68,3	m ²	
Stāvu skaits:	1/-1		
Celšanas gads:	1930.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetons	neapmierinošs	
Ārsienas:	koka	neapmierinošs	
Ārējā apdare	-	-	
Nesošās iekšsienas:	koka	neapmierinošs	
Pārsegumi:	kokmateriāli	neapmierinošs	
Ailes:	logi – PVC; ārdurvis – koka	apmierinošs/neapmierinošs	
Jumts:	azbestcements loksnes	neapmierinošs	
Inženiertīkli, aprīkojums – vietējā apkure (Saskaņā ar VZD Kadastra datiem). Par citām inženierkomunikācijām informācijas nav.			

Telpu eksplikācija:

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	2.1	2.1	2.1	22.7	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.1	2.1	2.1	10.3	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	2.1	2.1	8.4	-
4	Telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	2.1	2.1	21.6	-
5	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.7	1.7	1.7	5.3	-

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

1.5.NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

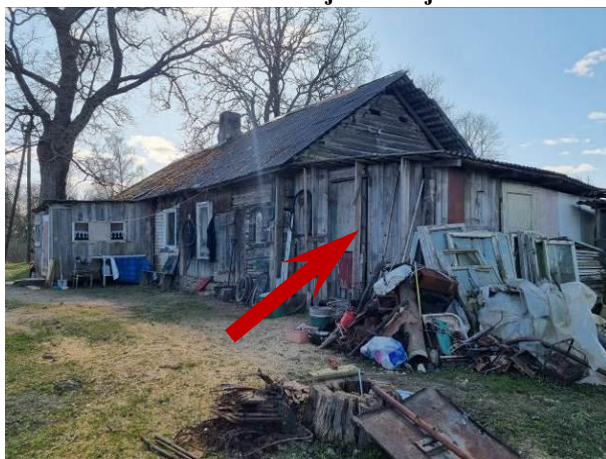




Skati uz dzīvojamo māju



Skati uz dzīvojamo māju



Skats uz neregistrētām ēkām



Skats uz neregistrētām ēkām





Skats uz teritoriju



Skats uz piebraucamo ceļu

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus 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 izmantojamas ienākumu un tirgus pieejas.

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.

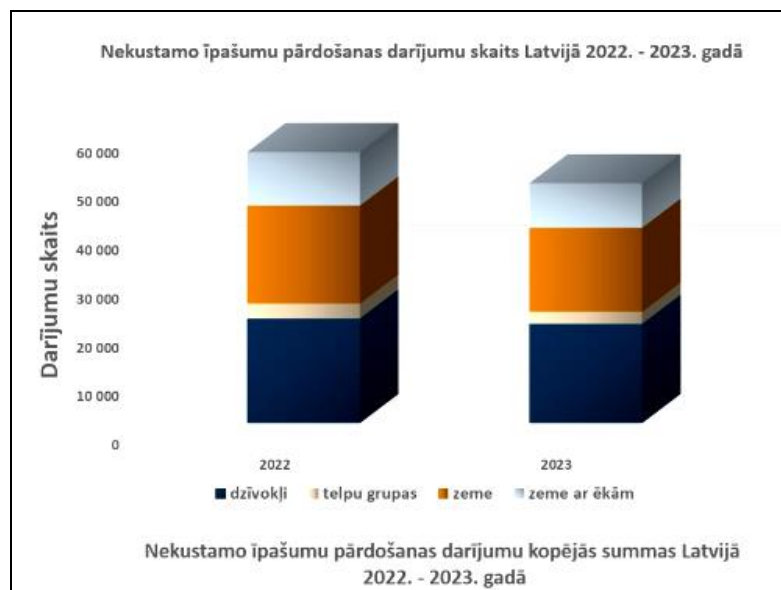
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

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.

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 Gulbenes novada pagastos, tika secināts, ka piedāvājumā, uz vērtēšanas brīdi, četri līdzvērtīgi īpašumi ar pirmskara laikos celtām dzīvojamām mājām ar nelieliem zemes gabaliem. Piedāvājumu cenas ir robežās no 19 000 EUR – 43 000 EUR. Savukārt pārdevumu cenas ir robežās no 2 000 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 kreditēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas. Iespējama cenu stagnācija.

3.2.CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Gulbenes pilsētas tuvumā;
- optimāla zemes gabala platība.

Negatīvie:

- sliktais ēku tehniskais stāvoklis;
- uz zemes gabala atrodas ēkas, kuru īpašumtiesības nav zināmas;
- samazinās pieprasījums pēc līdzīgiem īpašumiem.

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 ēku un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4.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 ēku 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 iespējamiem 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:

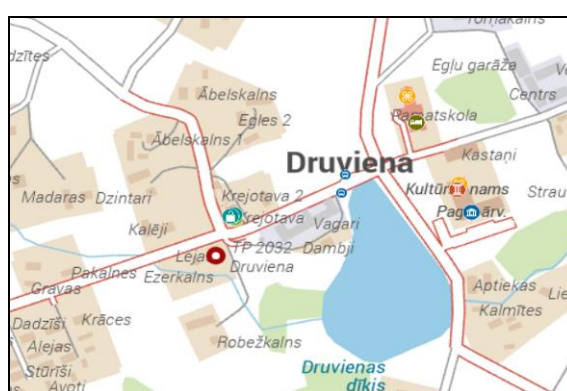
- 1) īpašumu *Gulbenes novada Galgauskas pagasta Galgauskā „Ceriņi”* (kad.nr. 5056 004 0134). Zemes gabals ar platību 0,2 ha un 1920.gadā celta, koka konstrukcijas dzīvojamā māja ar platību 220,8 m², neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2024.gada augustā par 6 000 EUR;



- 2) īpašumu *Gulbenes novada Lejasciema pagasta Sinolē „Uplejas 3”* (kad.nr. 5064 016 0074). Zemes gabals ar platību 0,43 ha un 1890.gadā celta, ķieģeļu mūra konstrukcijas dzīvojamā māja ar platību 84,5 m², neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir divas palīgēkas. Īpašums pārdots 2024.gada martā par 5 000 EUR;



- 3) īpašumu *Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā „Lejas Ezerkalns”* (kad.nr. 5052 003 0345). Zemes gabals ar platību 0,2 ha un 1920.gadā celta, koka konstrukcijas dzīvojamā māja ar platību 99,4 m², neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir divas palīgēkas. Īpašums pārdots 2024.gada martā par 3 000 EUR;



- 4) īpašumu *Gulbenes novada Lejasciema pagasta „Meža Dūņupurvos”* (kad.nr. 5064 008 0084). Zemes gabals ar platību 0,33 ha un 1930.gadā celta, koka konstrukcijas dzīvojamā māja ar platību 103,3 m², neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir divas palīgēkas. Īpašums pārdots 2023.gada septembrī par 2 944 EUR.



Aprēķinu gaitā tiek izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa. 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
	Gulbenes novada Stradu pagasta Stāšos „Pūliņi”	Gulbenes novada Galgauskas pagasta Galgauskā „Ceriņi”	Gulbenes novada Lejasciema pagasta Sinolē „Uplejas 3”	Gulbenes novada Druvienas pagasta Druvienā „Lejas Ezerkalns”	Gulbenes novada Lejasciema pagasta „Meža Dūņupurvos”
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	6 000	5 000	3 000	2 944
Darījuma laiks		08.2024.	03.2024.	03.2024.	09.2023.
Zemes platība, m ²	3505	2000	4300	2000	3300
Dzīvojamās ēkas platība m²	68,3	220,8	84,5	99,4	103,3
Ēkas tehniskais stāvoklis	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs	neapmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	27	59	30	28
Korekcijas:					
Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 27	EUR 59	EUR 30	EUR 28
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 27	EUR 59	EUR 30	EUR 28
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 1%
		EUR 27	EUR 59	EUR 30	EUR 29
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāks 10%
		EUR 27	EUR 59	EUR 30	EUR 32
5. Ēkas platība		lielāka 15%	lielāka 2%	lielāka 3%	lielāka 4%
		EUR 31	EUR 60	EUR 31	EUR 33
6. Zemes platība, konfigurācija, apgrūtinājumi		mazāka 5%	lielāka -5%	mazāka 5%	līdzvērtīga 0%
		EUR 33	EUR 57	EUR 33	EUR 33
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0%	labāka -5%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīga 0%
		EUR 33	EUR 54	EUR 33	EUR 33
8. Ēkas tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%
		EUR 33	EUR 54	EUR 33	EUR 33
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		labāka -3%	labāka -3%	labāka -3%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 32	EUR 53	EUR 32	EUR 33
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0%	labāka -1%	labāka -1%	labāka -1%
		EUR 32	EUR 52	EUR 31	EUR 33
11. Ēkas uzlabojumi:					
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- ekoloģiskie aspekti - dzeramā ūdens kvalitāte		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	labāki -2%
- telpu plānojums (ārtelpu platība)		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	sliktāk 5%
- atsevišķi stāvoša/bloķēta ēka		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- iebūvētas mēbeles, tehnika		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		0%	0%	0%	3%
		EUR 32	EUR 52	EUR 31	EUR 34
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		17%	-12%	4%	18%
Pārreķinu korekcija		EUR 5	-EUR 7	EUR 1	EUR 5
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 7 028	EUR 4 420	EUR 3 116	EUR 3 469
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- citi faktori		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 7 028	EUR 4 420	EUR 3 116	EUR 3 469
Koriģētā 1 m² cena		EUR 32	EUR 52	EUR 31	EUR 34
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,30	0,30	0,30	0,10
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 38			
Objekta tirgus vērtība		EUR 2 596			

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 2 596.

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 2 600**.

Pēc vērtētāju rīcībā esošā informācijas, līdzīgu zemes gabalu cenas ir aptuveni 0,4 līdz 0,8 EUR/m². Veicot aprēķinus, Objekta sastāvā esošās zemes vērtība tika noteikta 0,6 EUR/m², jeb EUR 2 200, attiecīgi apbūves vērtība ir EUR 400.

4. SLĒDZIENS

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 14. aprīlī ir **2 600 EUR**
(divi tūkstoši seši simti eiro), tai skaitā:

zemes tirgus vērtība 2 200 EUR un apbūves tirgus vērtība 400 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 atskaitei 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)