3/4 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Saulkrastu novads, Sējas pagasts, “Saulzemītes”
Kadastra nr. 8092 002 0321
Novērtējums.

Nr. 2024/02/E74/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 3/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 8092 002 0321) ar platību 1.9ha, kadastra nr. 8092 002 0321, kas atrodas **Saulkrastu nov., Sējas pag., "Saulzemītes",** novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 3/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 8092 002 0321) ar platību 1.9ha, kadastra nr. 8092 002 0321, kas atrodas Saulkrastu nov., Sējas pag., "Saulzemītes", 2024. gada 12. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos noteikta:

6050EUR (seši tūkstoši piecdesmit eiro).

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.

Terminu ***„piespiedu pārdošana"*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.*

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs"

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS 1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA 2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte) 3
3. FOTOATTĒLI 4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS 5
4.1 Atrašanās vietas raksturojums 5
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums 5
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE 7
5.1. Tirgus vērtības definīcija 7
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi 7
5.3. Labākais izmantošanas veids 8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts 8
www.cenubanka.lv 8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori 9
5.6. Vērtēšanas pieejas 9
6. (Tirgus vērtības aprēķins) 10
6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja 10
7. Rezultātu paziņošana 12
8.Apliecinājums 12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

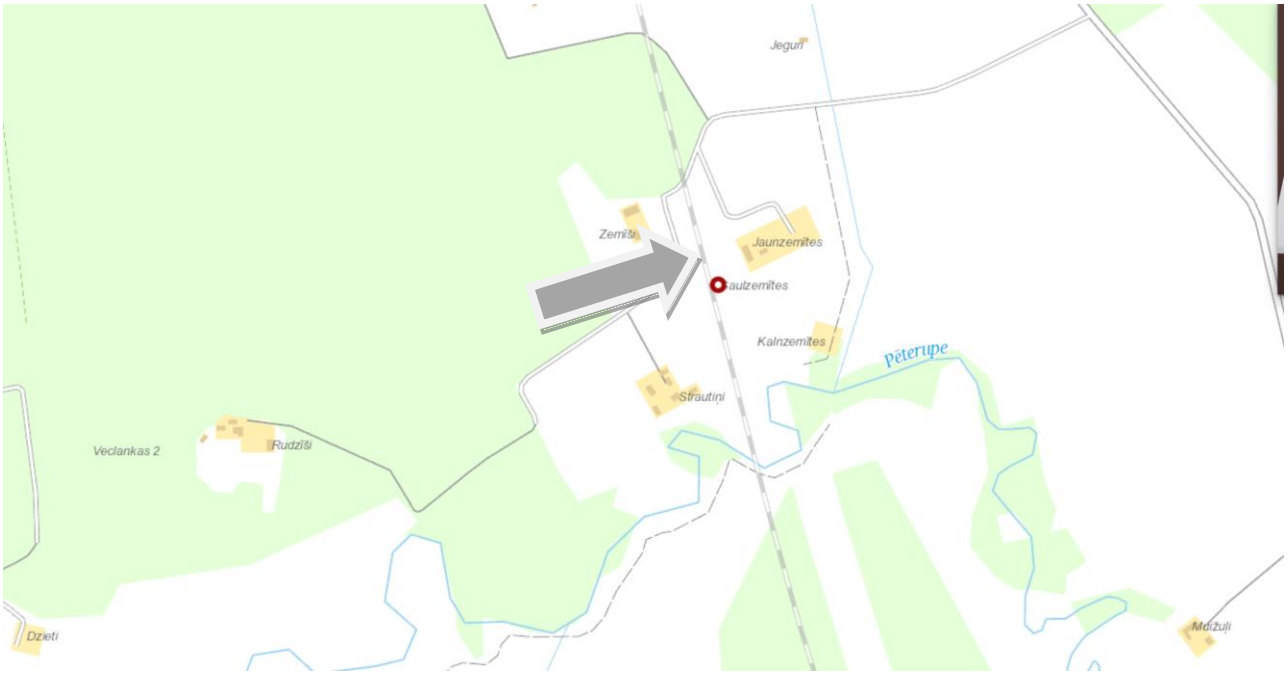
Vērtēšanas objekts	¾ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 8092 002 0321) ar platību 1.9ha, kadastra nr. 8092 002 0321, kas atrodas **Saulkrastu nov., Sējas pag., “Saulzemītes”.**
Objekta apsekošanas datums	2024. gada 12. februāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Izsoles vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**6050EUR** (seši tūkstoši piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: AIJA VINOGRADOVA, pieder ½ d.d. (mirusi) ALLA SANTALOVA, pieder ½ d.d. Tiek vērtētas Allas Santalovas piederošās ¾ d.d. (1/4 d.d. mantota no Aijas Vinogradovas)
Kadastra Nr.	8092 002 0321.
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8092 002 0321) ar platību 1.9ha.
Apbūve	----------
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.

Apraksts	Platība	Mērv.
no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.5000	ha
tauvas joslas teritorija gar upi	0.0000	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.5000	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.1000	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 330 kilovolti	0.9000	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0000	ha

/VZD dati/

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli.
Vērtējuma atskaites datums	2024. gada 12. februāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Zvērinātas notāres atbildes. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

 Piebraucamais ceļš.	 Zemesgabals.	 Zemesgabals.
 Zemesgabals/elektrības kaste.	 Zemesgabals.	 Zemesgabals.
 Zemesgabals.	 Zemesgabals.	 Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Saulkrastu novadā, Sējas pagastā, starp Saulkrastiem un Pabažiem pie Pēterupes. Īpašums novietots 8km attālumā no Saulkrastiem, starp ceļu P6 un V88 un V39, ~1,4km attālumā no ceļa V88. Apkārtni veido lauku saimniecības, lauksaimniecības zemesgabali un dzīvojamās mājas. Visi infrastruktūras objekti ir novietoti Saulkrastos.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1.Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 8092 002 0321) ar platību 1.9ha.

Piebraucamais ceļš – grants (Pašvaldības). Komunikācijas – pie zemesgabala novietota elektrības kaste.

Zemesgabals forma – daudzstūris, reljefs – līdzens. Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: 45

Zemesgabala sadalījums (VZD dati):

Platība:	1.9000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.9000
t.sk. Aramzemes platība:	1.8000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.1000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	1.9000
Mežu platība:	0.0000

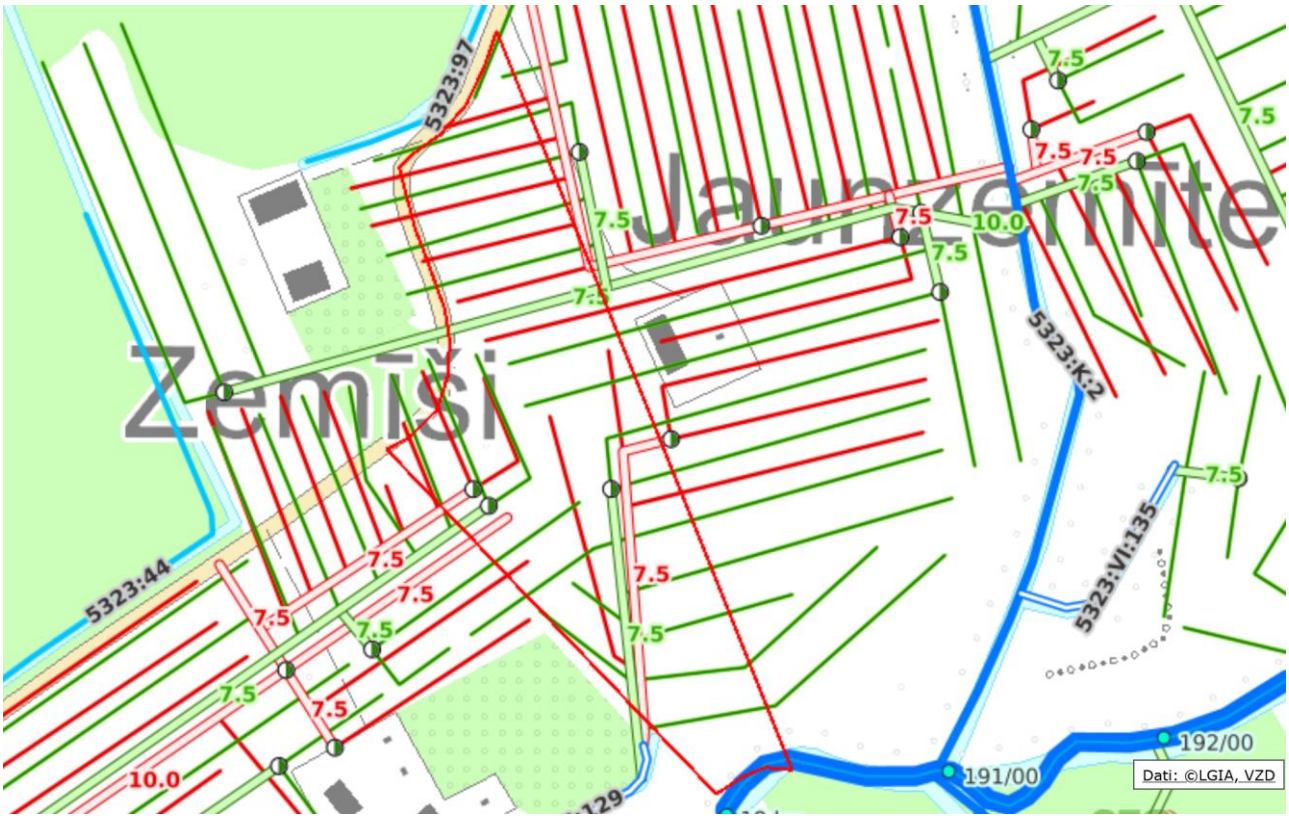
Izvietojuma kartes:

Kadastra dati.

LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJAS (L)

/SĒJAS PAGASTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS/

Zemesgabala kvalitatīvā vērtība.



Zemesgabals ir meliorēts.

www.geolatvija.lv

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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.

Terminu ***„piespiedu pārdošana”*** *bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.*

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, *kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.*

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **zemesgabals (lauksaimniecības teritorijās) – kopīpašuma daļa.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

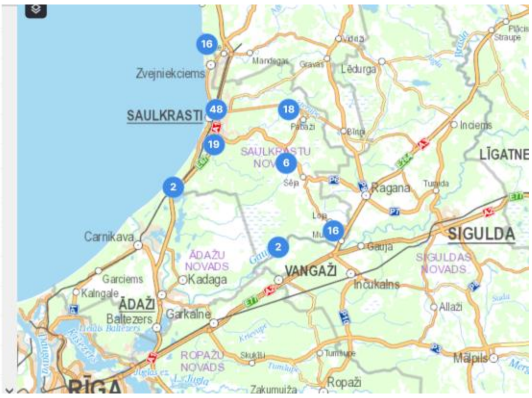
Apstrādātas lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus cenas pēdējo piecu gadu laikā ir būtiski pieaugušas. Aptuveni divus gadus atpakaļ lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus bija viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem. Šobrīd tirgus vairs nav tik aktīvs, samazinājies ir arī cenu pieauguma temps. Analizējot reģistrētos pārdošanas gadījumus, vērtētāji secina, ka tiek pirkti gan lieli, apstrādājami zemes gabali virs 20 ha, gan mazi zemes gabali līdz 5 ha un to pircēji galvenokārt ir lielsaimniecības, kas nodarbojas ar lopkopību, graudu vai rapša audzēšanu.

Pēdējā gada laikā Sējas pagastā ir veikti 56 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	25/01/2024	16 000	16 000	20 000	1	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	25/01/2024	51 700	51 700	1 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	25/01/2024	7 900	7 900	1 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Ozolmuižas ceļš 8, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	23/01/2024	5 074	5 074	19 000	4	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	19/01/2024	15 700	15 700	7 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	09/01/2024	104 000	104 000	8 088	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	28/12/2023	8 317	8 317	23 000	3	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	14/12/2023	288 000	288 000	110 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Ābelīte 151, Ābelīte, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	12/12/2023	706	706	1 610	2	Privātmājām	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	08/12/2023	32 000	32 000	21 280	1	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	07/12/2023	113 000	113 000	10 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	24/11/2023	80 000	80 000	12 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	14/11/2023	104 000	104 000	9 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Līberi, Murjāņi, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	25/10/2023	1 168	1 168	10 000	9	Privātmājām	1/1

Pēdējā gada laikā Saulkrastu novadā ir veikti 147 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	25/01/2024	7 900	7 900	1 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	25/01/2024	16 000	16 000	20 000	1	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	25/01/2024	51 700	51 700	1 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Ozolmuižas ceļš 8, Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	23/01/2024	5 074	5 074	19 000	4	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Māri, Pabaži, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	19/01/2024	25 956	25 956	26 000	1	Mežs	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	19/01/2024	15 700	15 700	7 000	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Akmeņu iela 17, Zvejniekciems, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	18/01/2024	2 366	2 366	33 000	14	Privātmājām	1/1
Zeme	Vēju iela 6, Zvejniekciems, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	17/01/2024	3 247	3 247	64 000	20	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Liepupes iela 1A, Silmala, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	10/01/2024	114	114	1 000	9	Privātmājām	1/1
Zeme	3. līnija 15, Zeme, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	10/01/2024	601	601	13 000	22	Privātmājām	1/1
Zeme	Devītā iela 83, VEF-Biķernieki, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	09/01/2024	630	630	11 300	18	Privātmājām	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	09/01/2024	104 000	104 000	8 088	0	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Vecplatkāji 3, Zvejniekciems, Saulkrastu pag., Saulkrastu nov.	D	04/01/2024	3 002	3 002	62 000	21	Lauksaimniecībai	1/1
Zeme	Sējas pag., Saulkrastu nov.	D	28/12/2023	8 317	8 317	23 000	3	Lauksaimniecībai	1/1



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- atrašanās vieta;
- upes tuvums;
- neliels attālums līdz infrastruktūras objektiem;
- pieprasīta zemesgabala platība;
- vidēji augsta kvalitatīvā vērtība;
- elektrības kaste;
- meliorēts;
- pašvaldības piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

- **kopīpašuma daļa;**
- **apgrūtinājumi.**

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

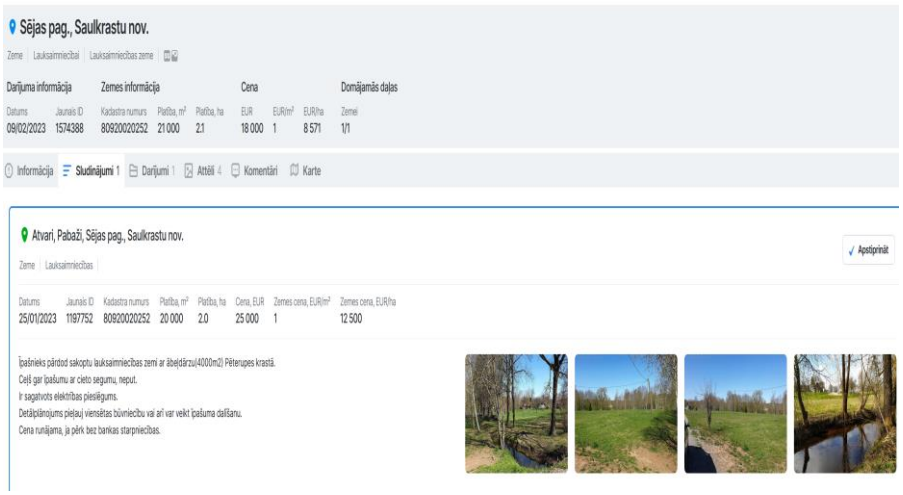
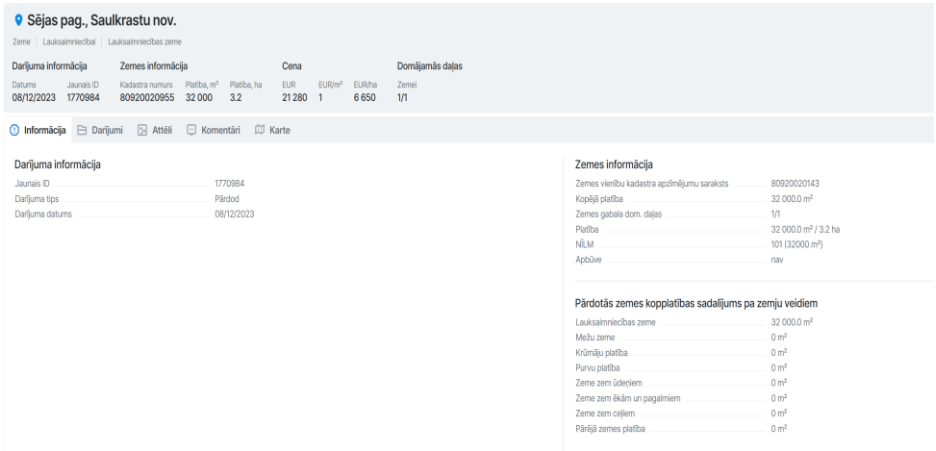
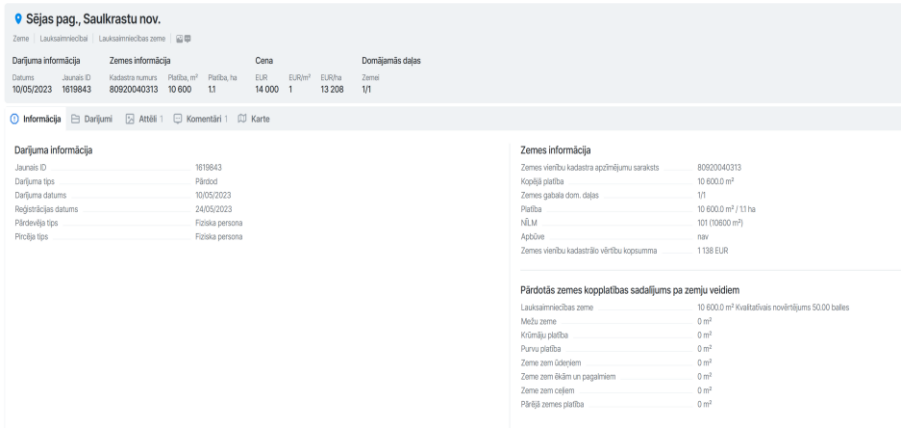
Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai

izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus salīdzināmo darījumu pieeja.*

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1.Tirgus datu salīdzinājumu pieeja

Īpašums 1. Saulkrastu nov., Sējas pag. Kopējā platība-2.1ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Augstāka kvalitatīvā vērtība. Darījums 02.2023 par 18 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Sējas pag., Saulkrastu nov. Kopējā platība-3.2ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Līdzvērtīga kvalitatīvā vērtība. Meliorēts. Darījums 12.2023 par 21 280EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Sējas pag., Saulkrastu nov. Kopējā platība-1.06ha. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Augstāka kvalitatīvā vērtība. Meliorēts. Darījums 05.2023 par 14 000EUR. Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv	

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		18 000		21 280		14 000	
Zemes gabala platība, ha	1,90	2,10		3,20		1,06	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		8571,43		6650,00		13207,55	
Pārdošanas/piedavajuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*	*Apz.*	*%*
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
kvalitatīvā vērtība		S	-5%	V	0%	S	-10%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
meliorācija		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	L	10%	L	10%
zemes gabala platība		V	0%	L	10%	S	-10%
zemesgabala konfugurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		S	-15%	S	-15%	S	-15%
iespējamā apbūve		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-20%		5%		-25%
Kopējā piemaksa,EUR/ha			-1714,29		332,50		-3301,89
Salīdzināšanas vērtība, EUR/ha	7915,10		6857,14		6982,50		9905,66
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	**15 039**						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**15 000**						
3/4 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	**11250**						
3/4 d.d. Vērtība noapaļojot, EUR	**11000**						

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%.**

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 10%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 45%	**4950EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 3/4 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 8092 002 0321) ar platību 1.9ha, kadastra nr. 8092 002 0321, kas atrodas Saulkrastu nov., Sējas pag., “Saulzemītes”, 2024. gada 12. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos noteikta:

6050EUR (seši tūkstoši piecdesmit eiro).

8.Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem.*
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI