

Vērtējums Nr.: 2024-4336/KRZDZ

Nekustamā īpašuma
vērtējuma atskaite

Vērtējuma pasūtītājs: CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA
Reģ.nr.: 90000031048

**Sporta iela 8B, Jaunpiebalga,
Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads**

Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4256 006 0497 un uz tās esošās apbūves
nākotnes tirgus vērtības vērtējuma atskaite



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

Darba izpildītājs: SIA Arco Real Estate
Latvijas īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā
elektroniskās parakstīšanas datums

CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA!
CĒSU NOVADA JAUNPIEBALGAS APVIENĪBAS PĀRVALDE!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu – daļu no nekustamā īpašuma ar adresi Sporta iela 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kadastra numurs – 4256 006 0393, kas sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 4256 006 0497 un uz tās esošas apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads.

Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta nākotnes tirgus vērtību pēc zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošas apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) atdalīšanas un reģistrēšanas jaunā Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlika iegūta informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamu tiek pieņemti aktuālākie dati. Novērtējamais objekts dabā apsekojs 2024. gada 5. aprīlī. Novērtējamā objekta apsekošanu dabā veica sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja asistente Guna Pūcīte.

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma akta sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaitei tekstā.

Adrese:	Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads
Kadastra numurs:	4256 006 0393
Novērtējamās zemes vienības kad.apz.:	4256 006 0497
Novērtējamās apbūves kad.apz.:	Kompresoru ēka – 4256 006 0393 001
Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:	
daļas no viena nekustamā īpašuma, kas sastāv no vienas zemes vienības (42560060497) ar platību 0,5235 ha un uz tās esošas apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001).	
zeme:	0,5235 ha, tajā skaitā: - 0,4925 ha – zeme zem ēkām - 0,0310 ha – pārējā zeme
apbūve:	- kompresoru ēka (42560060393001) – 66,90 kv.m.
apbūves tehniskais stāvoklis:	slikts, nepieciešams kapitālais remonts (vizuālās apskates rezultāts)
inženierkomunikācijas:	elektroapgādes pieslēguma vieta bez aktīva pieslēguma esamības (saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju)
infrastruktūra:	attīstīta, Jaunpiebalgas ciema teritorija
piebraukšanas iespējas:	labas, caur citiem īpašumiem, kuros ir izbūvēts ceļš (vērtētājam servitūta līgumi netika iesniegti)
apkārtnē:	Jaunpiebalgas ciema notekūdeņu attīrīšanas stacija (Sporta iela 8), brīvdabas estrāde (Taces), individuālās dzīvojamās mājas, Gauja
pašreizējā izmantošana:	ilgstoši neizmantota inženierbūve – kompresoru stacija (ar demontējamām metāla konstrukcijas ierīcēm un ietaisēm) ar apbūvei tieši piekrītošu zemes vienību
labākais izmantošanas veids:	atbilstoši teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos uzskaitītajiem galvenajiem un papildizmantošanas veidiem – noliktavas ēka ar apbūvei tieši piekrītošu zemes vienību

Īpašuma tiesības:

CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģ.nr.: 90000031048.

Īpašuma tiesības nostiprinātas Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0016 1319.

Apgrūtinājumi:

Zemes vienībai ar kad.apz.42560060497 saskaņā ar VZD KR datiem:

- ✓ sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem – 0,5235 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti – 0,1234 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0317 ha;

Novērtējamā objekta – daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Sporta iela 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no 2 vienas zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošas apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads nākotnes tirgus vērtības vērtējuma atskaite

- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0356 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0059 ha; ✓
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0061 ha; ✓
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0730 ha; ✓
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0028 ha; ✓
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu – 0,0005 ha; ✓
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu – 0,0002 ha; ✓
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0005 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0018 ha.

Reģistrētie apgrūtinājumi novērtējamā objekta nākotnes līgus vērtību nemazina.

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Novērtējamā objekta nākotnes tirgus vērtības noteikšana novērtēšanas dienā. Šis vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots iesniegšanai kredītiestādēs, citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām vai izmantojams citiem mērķiem bez SIA Arco Real Estate rakstiskas piekrišanas.

Pasūtītājs:	CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģ.nr.: 90000031048
Objekta apsekošanas datums:	2024. gada 5. aprīlis
Vērtēšanas datums:	2024. gada 5. aprīlis
Atskaides sastādīšanas datums:	Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums
Vērtējumu veica: SIA Arco Real Estate, reģ. Nr.40003323328 Latvijas Nekustamā īpašuma vērtētāju asociācijas loceklis. Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine, Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110. Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja asistente Guna Pūcīte.	

Darām Jums zināmu, ka novērtējamā objekta – daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Sporta iela 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no vienas zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošas apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads nākotnes tirgus vērtība pēc zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošās apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) atdalīšanas un reģistrēšanas jaunā Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā sastāda –

€ 2 900 (divi tūkstoši deviņi simti eiro).

Vērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāja un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Paldies par sadarbību!

SIA Arco Real Estate
Vidzemes vērtēšanas nodaļas vadītāja
Nekustamā īpašuma vērtētāja
Ilze Apeine
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110

Vērtējumu sagatavoja un objekta apskati veica:
SIA "Arco Real Estate"
Nekustamā īpašuma vērtētāja asistente
Guna Pūcīte

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

Saturs

I Vēstule pasūtītājam

Novērtējamā objekta novietojuma shēma

Fotogrāfijas

II Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

1. Atrašanās vieta
2. Zemes vienības raksturojums
3. Apbūves raksturojums

III Novērtējamā objekta vērtējums

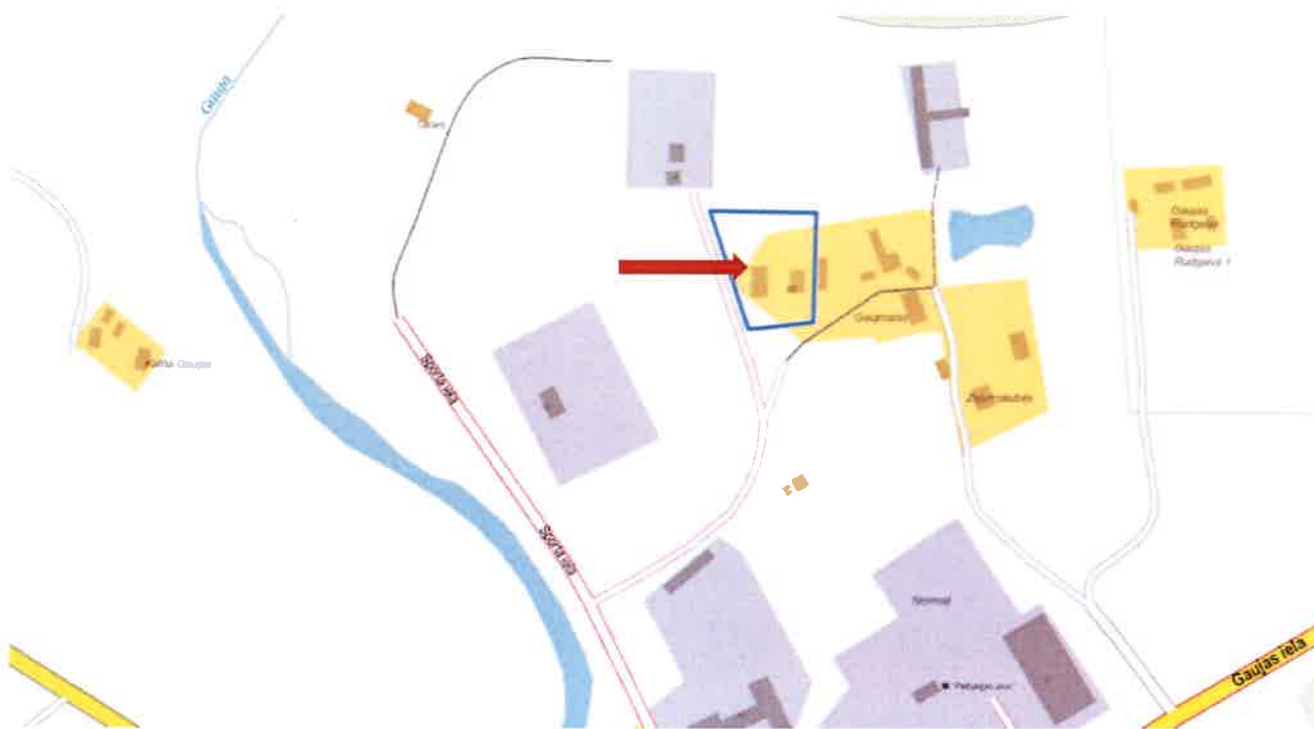
1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids
2. Objekta vērtēšanas pieeju izvēle un pamatojums
3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums
4. Novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori
5. Novērtējamā objekta nākotnes tirgus vērtības noteikšana

IV Slēdziens

V Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

VI Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums

Novērtējamā objekta novietojuma shēma



www.balticmaps.eu

Novērtējamā objekta – daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Sporta iela 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no 5 vienas zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošas apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads nākotnes tirgus vērtības vērtējuma atskaite

Fotogrāfijas



Kompresoru ēka (42560060393001)



Ieeja kompresoru ēkā



Korīdors



Viena no kompresoru ēkas telpām



Telpa kompresoru ēkā



Telpa kompresoru ēkā



Telpa kompresoru ēkā



Telpa kompresoru ēkā



Telpa kompresoru ēkā



Zemes vienībā esoša neizmantota un neregistrēta attīrīšanas inženierbūve



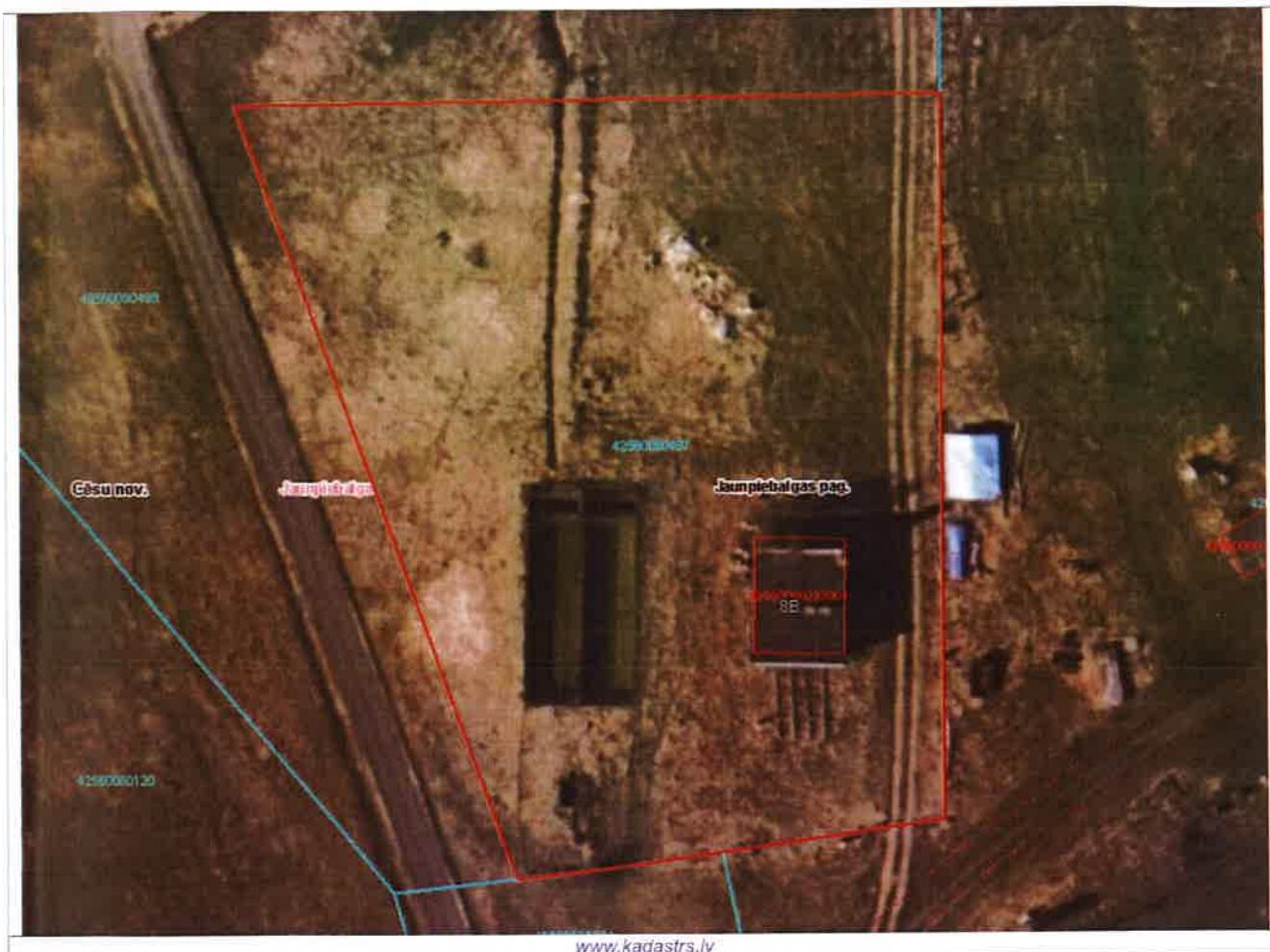
Zemes vienība ar kad.apz.42560060497 ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pag., Cēsu nov. – 0.5235 ha

II Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

1. Atrašanās vieta.

Novērtējamais objekts – zemes vienība ar kad.apz.42560060497 un uz tās esošā apbūve – kompresoru ēka (42560060393001) ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, atrodas Jaunpiebalgas ciema teritorijas ZA daļā, blakus Jaunpiebalgas ciema notekūdeņu attīrīšanas stacijai (Sporta iela 8), brīvdabas estrādei (Taces), ~0,5km attālumā no Jaunpiebalgas apvienības pārvaldes ēkas un kultūras nama. Tuvākajā apkārtnē novērtējamam objektam atrodas Jaunpiebalgas ciema notekūdeņu attīrīšanas stacija (Sporta iela 8), brīvdabas estrāde (Taces), individuālās dzīvojamās mājas, Gauja, nedaudz tālāk – “Piebalgas alus” ražotne, reģionālais autoceļš P33 Jaunpiebalga – Ērgļi – Salinkrogs. Piebraukšanas iespējas – labas, caur citiem īpašumiem, kuros ir izbūvēts ceļš (vērtētajam servitūta līgumi netika iesniegti).

2. Zemes vienības raksturojums.



Zemes vienības kadastra apzīmējums	4256 006 0497
Zemes vienības platība	0,5235 ha, tajā skaitā: - 0,4925 ha – zeme zem ēkām - 0,0310 ha – pārējā zeme
Inženierkomunikācijas	Elektroapgādes pieslēguma vieta bez aktīva pieslēguma esamības (saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju)
Pašreizējā izmantošana	Zeme zem apbūves un tai tieši piekritoša teritorija
Atļautais izmantošanas veids teritorijas plānojumā	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
Zemes vienību veidotā konfigurācija	Neregulārs daudzstūris
Zemes reljefs	Līdzens

Novērtējamā objekta – daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Sporta iela 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no 10 vienas zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošas apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads nākotnes tirgus vērtības vērtējuma atskaite

Paaugstināts gruntsūdens līmenis	Nav konstatēts
Koku un krūmu apaugums	Ir, atsevišķi dabīgi izauguši koki un krūmāju puduri
Labiekārtojums	Nav
Nožogojums	Daļēji – metāla stieplu pinuma žogs betona stabos
Piebraukšana	Labas, caur citiem īpašumiem, kuros ir izbūvēts ceļš (vērtētajam servitūta līgumi netika iesniegti)

Apgrūtinājumi:

Zemes vienībai ar kad.apz.42560060497 saskaņā ar VZD KR datiem:

- ✓ sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem – 0,5235 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti – 0,1234 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0317 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0356 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0059 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0061 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0730 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0028 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu – 0,0005 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu – 0,0002 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0005 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0018 ha.

Reģistrētie apgrūtinājumi novērtējamā objekta tirgus vērtību nemazina.

3. Apbūves raksturojums.

Kompresoru ēka (42560060393001)



Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1970.
 Ekspluatācijā pieņemšanas gads: -
 Virszemes stāvu skaits – 1.
 Pazemes stāvu skaits – 0.
 Ēkas kopējā platība – 66,90 kv.m., tajā skaitā:
 - nedzīvojamo iekštelpu platība – 66,90 kv.m.
 Apbūves laukums – 127,30 kv.m.
 Būvtilpums – 509,00 kub.m.
 Nolietojums – 20% (saskaņā ar VZD KR datiem).

Konstruktīvie elementi: pamati – dzelzsbetona/betona bloki, sienas (vertikālā konstrukcija) – ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, pārsegumi – betona/dzelzsbetona/ķieģeļu mūra veltes, jumts (segums) – bitumens (plakanā jumta konstrukcija).

Inženierkomunikācijas: elektroapgādes pieslēguma vieta bez aktīva pieslēguma esamības (saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju).

Ēkas tehniskais stāvoklis (vizuālās apskates rezultāts) raksturojams kā slikts, nepieciešams kapitālais remonts, tajā skaitā iebūvēto tehnisko iekārtu un ietaišu demontāža.

Iekštelpu apdare sliktā stāvoklī, ēka ilgstoši neizmantota.

Logi – stikla rūtis koka rāmjos, koka ārdurvis un iekšdurvis.

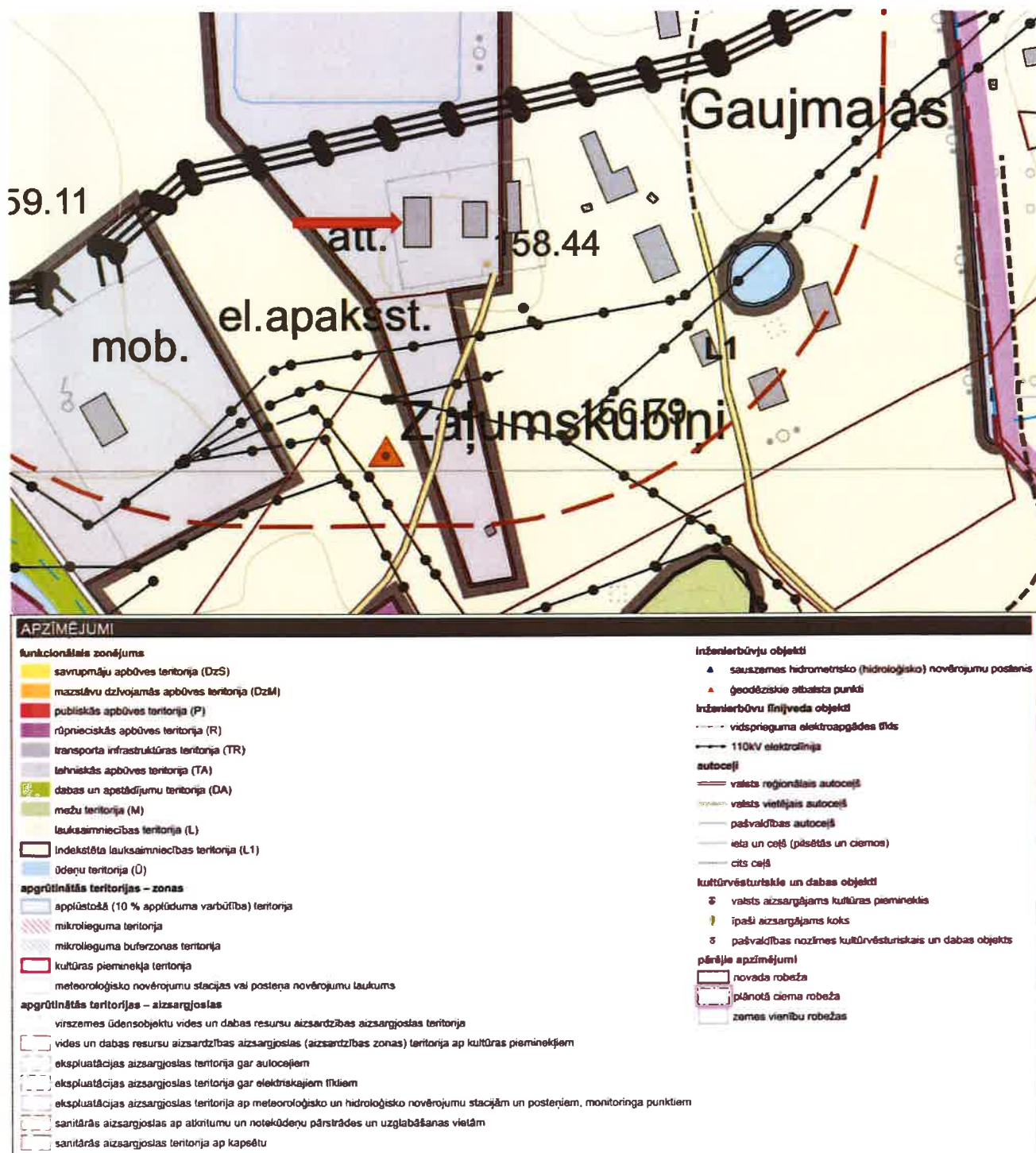
III Novērtējamā objekta vērtējums

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. **Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Saskaņā ar Jaunpiebalgas novada teritorijas plānojuma 2016.-2027.gadam

Jaunpiebalgas ciema teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas karti



Novērtējamā objekta – daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Sporta iela 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no 12 vienas zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošās apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads nākotnes tirgus vērtības vērtējuma atskaite

4.8. TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA

4.8.1. Tehniskās apbūves teritorija (TA)

4.8.1.1. Pamatinformācija

84. Tehniskās apbūves teritorija (TA) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūvei, uzturēšanai, funkcionēšanai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un transporta infrastruktūru.

4.8.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

85. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
86. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
87. Noliktavu apbūve (14004).
88. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005).
89. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
90. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

4.8.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

91. Biroju ēku apbūve (12001).
92. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

4.8.1.4. Apbūves parametri

Nenosaka

4.8.1.5. Citi noteikumi

Nenosaka

Avots: https://geolativija.lv/geo/tapis?documents=open#document_4289

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- 1) zemes plānoto (atļauto) izmantošanu šajā vietā – tehniskās apbūves teritorija (TA),
- 2) piebraukšanas iespējas – labas, caur citiem īpašumiem, kuros ir izbūvēts ceļš (vērtētājam servitūta līgumi netika iesniegti),
- 3) zemes vienības platību – 0,5235 ha,
- 4) pastāvošo apbūvi – kompresoru ēka (42560060393001 – 1970 g., 66,90 kv.m.),
- 5) apbūves tehnisko stāvokli – slikts, nepieciešams kapitālais remonts (vizuālās apskates rezultāts),
- 6) apbūves juridisko statusu – reģistrēta VZD KR datos un Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatā,
- 7) pieejamās inženierkomunikācijas – elektroapgādes pieslēguma vieta bez aktīva pieslēguma esamības (saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju),
- 8) infrastruktūra – attīstīta, Jaunpiebalgas ciema teritorija,
- 9) pašreizējo izmantošanu – ilgstoši neizmantota inženierbūve – kompresoru stacija (ar demontējamām metāla konstrukcijas ierīcēm un ietaisēm) ar apbūvei tieši piekrietošu zemes vienību,
- 10) apkārtējo apbūvi – Jaunpiebalgas ciema notekūdeņu attīrīšanas stacija, brīvdabas estrāde, individuālās dzīvojamās mājas,
- 1) tirgus situāciju, kas finansiāli attaisno un pamato novērtējamā objekta iespējamo izmantošanu, secināms, ka novērtējamā objekta labākā izmantošana ir atbilstoši teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos uzskaitītajiem galvenajiem un papildizmantošanas veidiem – noliktavas ēka ar apbūvei tieši piekrietošu zemes vienību.

Novērtējamā objekta novērtējums veikts, un tā nākotnes tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

2. Novērtējamā objekta vērtēšanas pieeju izvēle un pamatojums.

Vērtējuma uzdevums un mērķis ir novērtējamā objekta nākotnes tirgus vērtības noteikšana novērtēšanas dienā.

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. (LVS 401:2013 p.2.1.11.)

Tirgus noma (īre) – aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.2.1.12.)

Nekustama lieta – zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši,

Novērtējamā objekta – daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Sporta iela 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no 13 vienas zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošas apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads nākotnes tirgus vērtības vērtējuma atskaite

fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu. (LVS 401:2013 p.2.1.13.)

Nekustamais īpašums – visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu. (LVS 401:2013 p.2.1.14.)

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē. (LVS 401:2013 p.3.5.1.)

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts. (LVS 401:2013 p.3.5.4.)

Terminu "**piespiedu pārdošana**" bieži lieto tad, kad pārdevējs 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. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzīt attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

- īpašuma tiesība – pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas aprobežojumi;
- lietojuma tiesība – īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i., personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība);
- reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katrreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:

- ✓ Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (direct sales approach).
- ✓ Ienākumu pieeja (income approach).
- ✓ Izmaksu pieeja (cost approach).

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu novērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai

izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtoības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas). Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai.

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

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

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam 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. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ✓ ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme;
- ✓ diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā;
- ✓ dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Vispārējos gadījumos, šādi nekustamā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi, īpašnieka izmantotai ēkai – aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā, tiek analizēti bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma

visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka, prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$$V = NOI/R, \text{ kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.}$$

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā – sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atbildību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauts sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās.

Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietvertu likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bez riska" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finanšu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- ✓ tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- ✓ tiek noteiktas prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- ✓ tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- ✓ tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- ✓ tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- ✓ tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

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 izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

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 alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu pieeju. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams novērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbildīs konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir

jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši novērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas, izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- ✓ fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml.,
- ✓ funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- ✓ ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

Vērtējumā pielietotās pieejas

Vērtējumā tiks pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktorus.

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums.

Ražošanas un loģistikas telpu pieaugums galvenokārt balstīts uz tādu ēku būvniecību, kas paredzēta konkrētam nomniekam vai pašu vajadzībām. Lauku reģionos jaunu noliktavu un ražošanas ēku būvniecība tiek plānota esošu uzņēmumu paplašināšanai un ražošanas modernizācijai. Lielākā daļa būvniecības projektu tiek realizēti piesaistot Eiropas Savienības fondu finansējumu. Nomas tirgus lauku reģionos – pagastos un lauku apvidos ir mazaktīvs. Arī reģionu mazpilsētas industriālās nozīmes ražošanas un noliktavu telpu nomas tirgus ir mazs un ierobežots. Aktīvāks tas ir reģionālās nozīmes pilsētās. Saglabājies pieprasījums pēc rekonstruējamām ražošanas ēkām – gan noma, gan iegādei. Bieži vien iegādājoties telpas, kurām nepieciešami kosmētiski un funkcionāli uzlabojumi, pircējs ietaupa līdz 50% salīdzinājumā ar jaunas ēkas būvniecības izmaksām. Rūpnieciskās ražošanas ēku un industriāls nozīmes apbūves tirgus segments Vidzemes reģionā ir salīdzinoši pasīvs, darījumi notiek maz, ar jaunām ēkām, celtām pēc 2010. gada, – praktiski nemaz. Tam par iemeslu ir īpašnieku saistības, piesaistot atbalsta fondu finansējumu, kas paredz nosacījumus uzcelto ēku realizācijas noteikumos, kā arī šāda apbūve tiek celta (ir gadījumi, kad kapitāli renovēta) īpašnieku vajadzībām, ražošanas procesu nodrošināšanai, pārsvarā kokapstrādes un lopkopības nozarēs. Pārsvarā veiktie darījumi notikuši ar apbūves kompleksiem, kas sastāv no vienas vai vairākām ražošanas ēkām un to funkcionāli nepieciešamo palīgēku apbūves. Darījumu cenas Vidzemes reģionā ir ļoti dinamiskas, sākot no 20 €/kv.m. par kapitāli remontējamām ēkām – bijušie fermu kompleksi, ilgstoši neizmantotas noliktavu/ražošanas ēkas, līdz pat 250 €/kv.m. par labā un ļoti labā stāvoklī esošu apbūvi, kas piemērota gan ražošanas, gan tirdzniecības/pakalpojumu telpām lielākajās un ekonomiski aktīvākajās Vidzemes reģiona pilsētās – Valmierā, Cēsīs, Madonā, Smiltēnē. Nomas maksa, tāpat kā pārdošanas cena, ir dinamiska – no 0,50 €/kv.m. par sliktā vai apmierinošā stāvoklī esošām, aukstā tipa noliktavas telpām bijušo rūpnieciskās ražošanas apbūves kompleksos, līdz pat 3,00 – 3,50 €/kv.m. par labā vai ļoti labā stāvoklī siltā tipa ražošanas telpām. Izmotātās platības gan parasti nepārsniedz 1000 kv.m. un nomas maksa visbiežāk tiek noteikta atkarībā tieši no telpu stāvokļa, pieejamām inženierkomunikācijām, teritorijas labiekārtojuma un citiem būtiskiem faktoriem.

4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.

Novērtējamā objekta tirgus vērtību pozitīvi un negatīvi ietekmē vairāki faktori, kas ņemti vērā, nosakot novērtējamā objekta tirgus vērtību.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

- 1) atrašanās vieta un labas piebraukšanas iespējas,
- 2) attīstīta infrastruktūra,
- 3) blakus elektroapgādes pieslēguma vieta bez aktīva pieslēguma esamības (saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju),
- 4) iespēja rekonstruēt un izmantot ēku atbilstoši spēkā esošajiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

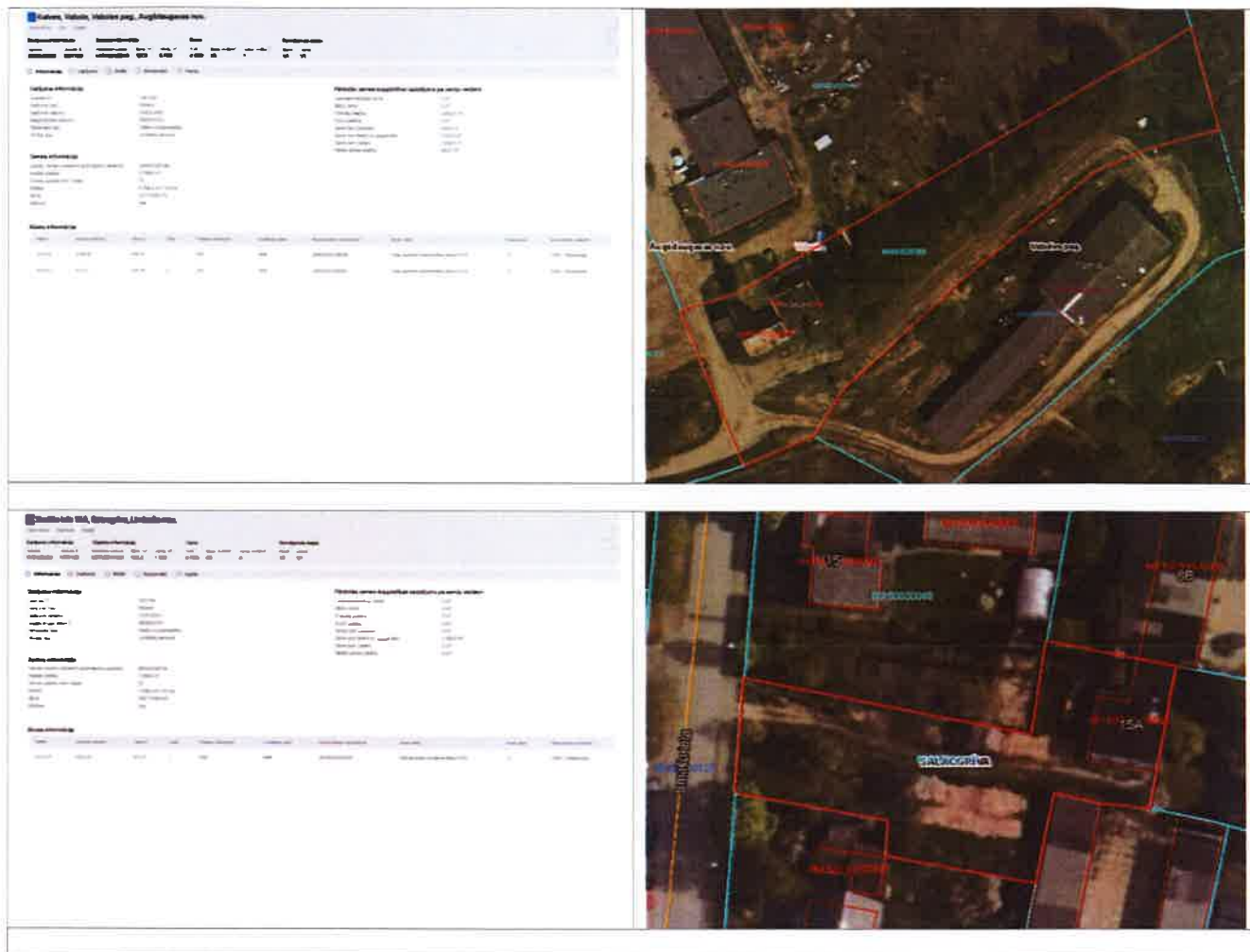
Novērtējamā objekta – daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Sporta iela 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no 17 vienas zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošas apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads nākotnes tirgus vērtības vērtējuma atskaite

Negatīvi ietekmējoši faktori:

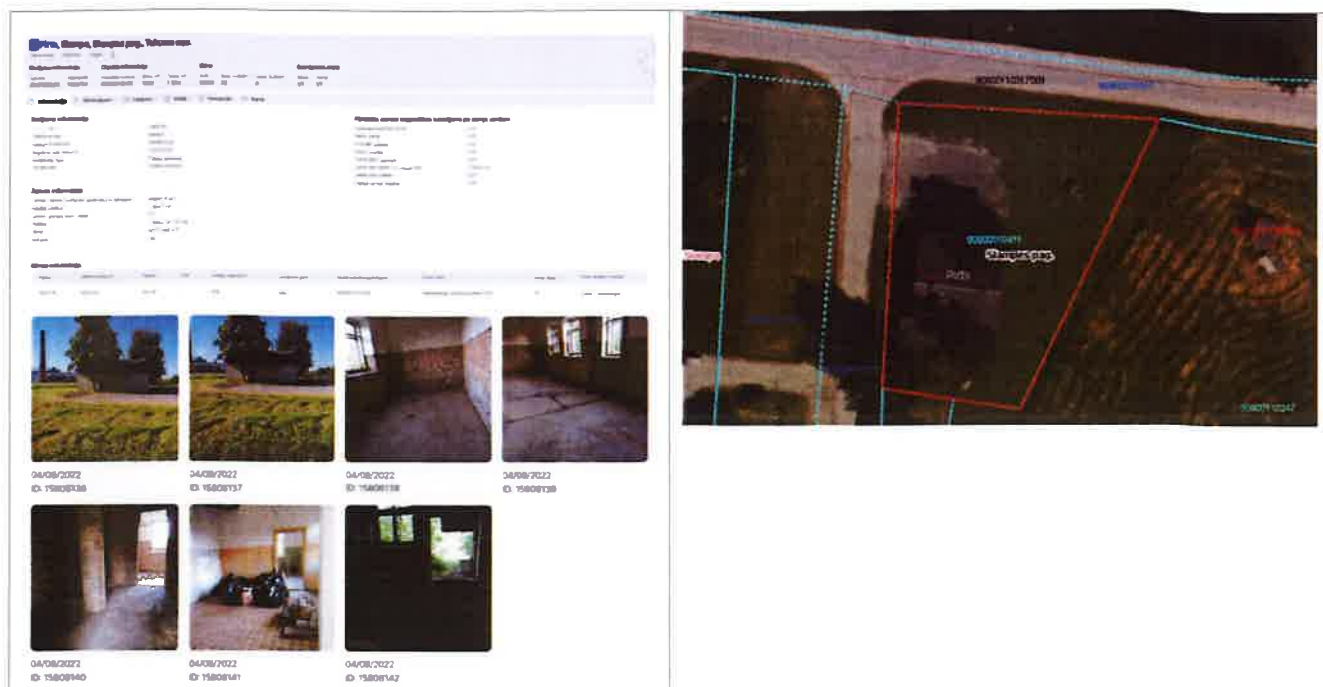
- 1) salīdzinoši maza ēkas platība,
- 2) tehniskais stāvoklis raksturojams kā slikts, nepieciešams kapitālais remonts (vizuālās apskates rezultāts),
- 3) inženierkomunikāciju neesamība – jāvērtē iespēja atjaunot elektroapgādes pieslēgumu, visticamāk no jauna jāveido ūdensapgāde, kanalizācija un apkures sistēmas (apsekojot novērtējamo objektu, konstatēts, ka tās ir bijušas),
- 4) jādemonē vai jārekonstruē zemes vienībā esošā neizmantotā un neregistrētā inženierbūve – bijušais notekūdeņu attīrīšanas baseins,
- 5) ēkā atrodas iebūvētas, ilgstoši neizmantotas metāla konstrukcijas iekārtas un ietaises (demontēšanas darbi).

5. Novērtējamā objekta nākotnes tirgus vērtības aprēķināšana.

Ar salīdzināmo darījumu pieeju



Novērtējamā objekta – daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Sporta iela 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no 18 vienās zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošās apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads nākotnes tirgus vērtības vērtējuma atskaite



Novērtējamā objekta – daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Sporta iela 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no 19 vienas zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošas apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads nākotnes tirgus vērtības vērtējuma atskaite

Solidzināmais objekts	Novērtējamais objekts	Kalves, Vabole, Vaboles pag., Augšdaugavas nov.		Smišļu iela 15A, Salacgrīva, Limbažu nov.		Pirts, Slampe, Slampes pag., Tukuma nov.	
Darījuma/piedāvājuma laiks		02.2023.		01.2023.		09.2022.	
Informācijas avots		CB	1587324	CB	1621740	CB	1469791
Darījuma cena, €/kv.m.		4 500		4 700		5 000	
Apbūves kopējā (aprēķinu) platība, kv.m.	66,90	127,30		102,30		128,10	
Konstruktīvie materiāli	ķieģeļu mūris	ķieģeļu mūris		ķieģeļu mūris		ķieģeļu dzelzsbet.	
Uzcelšanas/rekonstr. gads	1970	1975		1966		1960	
Zemes vienības platība, ha	0,5235	0,5708		0,1156		0,1394	
Palīgēku platība, kv.m.		91,00		0,00		0,00	
Inženierkomunikācijas	nav	nav		nav		nav	
Īpašumtiesības	uz zemi un apbūvi	uz zemi un apbūvi		uz zemi un apbūvi		uz zemi un apbūvi	
Plānojuma atbilstība, legalizācijas nepieciešam.	nav	nav		nav		nav	
Darījuma cenas korekcijas faktori, €		%	€	%	€	%	€
Cena, €			4 500		4 700		5 000
Īpašuma tiesības		0%	4 500	0%	4 700	0%	5 000
Finansējuma apstākļi		0%	4 500	0%	4 700	0%	5 000
Darījuma apstākļi		0%	4 500	0%	4 700	0%	5 000
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%	4 500	0%	4 700	0%	5 000
Darījuma veikšanas laiks		0%	4 500	0%	4 700	0%	5 000
Koriģētā darījuma cena, €			4 500		4 700		5 000
Vienības cena, €/kv.m.			35,35		45,94		39,03
Objekta atrašanās vietas faktors		10%	3,53	-10%	-4,59	-5%	-1,95
Novietojums, infrastruktūra		10%		-10%		-5%	
Apkārtnes ietekme		0%		0%		0%	
Zemes gabala platības faktors		0%	0,00	10%	4,59	10%	3,90
Piebraucamo ceļu faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apbūves raksturparametru ietekmes faktors		0%	0,00	0%	0,00	5%	1,95
Arhitektūra un plānojums		0%		0%		0%	
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%		5%		5%	
Telpu stāvu augstums		0%		0%		0%	
Iekštelpu apdare		0%		0%		0%	
Inženierkomunikācijas		0%		+5%		0%	
Palīgēku faktors		-5%	-1,77	0%	0,00	0%	0,00
Apbūves platības faktors		5%	1,77	5%	2,30	5%	1,95
Inženierbūvju faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Teritorijas labiekārtojums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumu faktors		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		10%	3,53	5%	2,30	15%	5,85
Koriģētā vienības vērtība, €	44,00		38,88		48,24		44,89
Objekta tirgus vērtība, €	2 944						
Pārbūves legalizācijas, ekspl.nodošanas izm.	0						
Objekta tirgus vērtība, (noapaļojot) €			2 900				

Novērtējamā objekta – daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Sporta iela 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no 20 vienas zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošas apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads nākotnes tirgus vērtības vērtējuma atskaite

IV Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta – daļas no nekustamā īpašuma ar adresi Sporta iela 8, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no vienas zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošas apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) ar adresi Sporta iela 8B, Jaunpiebalga, Jaunpiebalgas pagasts, Cēsu novads nākotnes tirgus vērtība pēc zemes vienības ar kad.apz.4256 006 0497 un uz tās esošās apbūves – kompresoru ēkas (42560060393001) atdalīšanas un reģistrēšanas jaunā Jaunpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā sastāda –

€ 2 900 (divi tūkstoši deviņi simti eiro).

SIA Arco Real Estate
Vidzemes vērtēšanas nodaļas vadītāja
Nekustamā īpašuma vērtētāja
Ilze Apeine
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr.110

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

V Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- ✓ Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.
- ✓ Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- ✓ Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- ✓ Novērtēšanas procesā izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētajam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.
- ✓ Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- ✓ Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās.
- ✓ Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.
- ✓ Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Šī novērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 33 lappusēm un parakstīta ar elektronisko parakstu.

Novērtējuma atskaitē ir pievienoti sekojoši dokumenti:

- ✓ Īpašuma tiesības apliecinoši dokumenti, izdruka no www.zemesgramata.lv,
- ✓ Izdrukas no VZD KR datu bāzes www.kadastrs.lv,
- ✓ Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā Nr.20,
- ✓ I. Apeines īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.110.

VI Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- ✓ vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- ✓ man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Ilze Apeine

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