

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs Talsu novada pašvaldība

Kr.Barona 45, Sabile, Talsu novads

Kadastra Nr. 8813 005 0138



Rīga, 2024. gada 5. februārī
Reģ. Nr.V/24 - 411

Par nekustamā īpašuma
Kr.Barona 45, Sabilē, Talsu novadā, novērtēšanu

Talsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8813 005 0138, kas atrodas **Kr.Barona 45, Sabilē, Talsu novadā** un ir reģistrēts Sabiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0074 3876 – zemes gabala ar kopējo platību 2251 m², novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Kr.Barona 45, Sabilē, Talsu novadā**, 2024. gada 2. februārī aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 10 700** (desmit tūkstoši septiņi simti eiro).

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

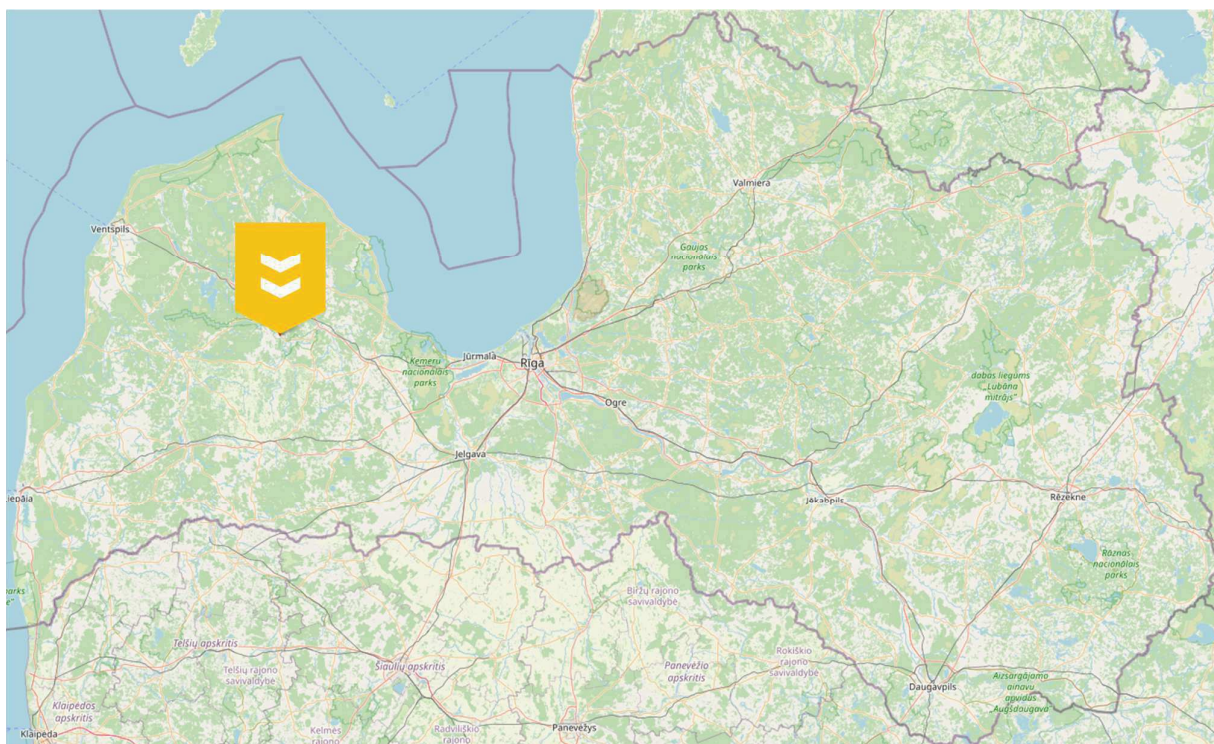
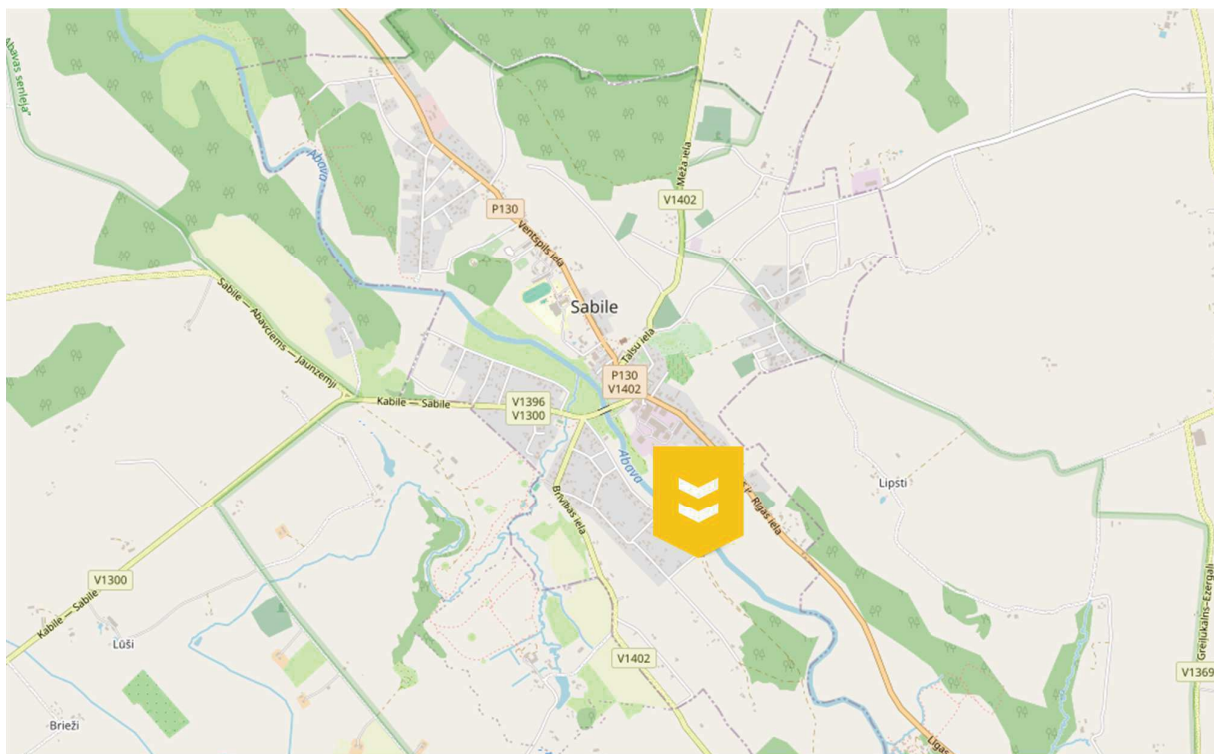
Saturs

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	7
4. Vērtēšanas objekts.....	8
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	8
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	8
7. Vērtējamā objekta raksturojums.....	8
8. Vērtību definīcija	10
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	10
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	10
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	11
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	11
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	13
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	15
15. Neatkarības apliecinājumsUL	15
16. Slēdziens	15

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3
4. Nekustamā īpašuma vērtētāja sertifikāts.

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Skats uz zemes vienību no dienvidu daļas



Zemes vienību šķērsojoša elektrolīnija



Skats uz zemes vienību no ziemeļu daļas



Skats uz Kr. Barona ielu



Skats uz Abavas upi no zemes vienības

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Zemes gabals bez apbūves.
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.
Īpašuma adrese	Kr.Barona 45, Sabile, Talsu novads
Kadastra numurs	8813 005 0138
Vērtēšanas objekta sastāvs	
Zeme	Kopējā platība, m ²
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8813 005 0138	2251
Apskates datums un vērtības noteikšanas datums	02.02.2024.
Atskaites sagatavošanas datums	05.02.2024.
Īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi	Sabiles pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0074 3876 ir reģistrētas Talsu novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009113532.
Apgrūtinājumi	LR VZD datos reģistrētie apgrūtinājumi (vērtību ietekmē negatīvi): -eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0366 ha; -dabas parka neitrālās zonas teritorija – 0,2251 ha.
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves.
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals savrupmāju apbūves izveidei.
Tirgus vērtība	10 700 EUR
Pieņēmumi	-
Īpašie pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 8813 005 0138, kas atrodas **Kr.Barona 45, Sabilē, Talsu novadā** un ir reģistrēts Sabiles pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0074 3876.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8813 005 0138 – kopējā platība – 2251 m², kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Talsu novada pašvaldībai – slēdzienu par minētā īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Pasūtītāja iesniegtā informācija:

- Zemesgrāmatu apliecība;
- Zemes robežu plāns;

Papildus izmantotā informācija:

- Izdruka no LR VZD kadastra datiem;
- Informācija no Talsu novada teritorijas plānojuma par zemes atļauto izmantošanu;
- Tirgus informācija.

7. Vērtējamā objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtēšanas objekta novietojums Talsu novadā.

Vērtēšanas objekts atrodas Sabiles pilsētā.

Sabile ir neliela mazpilsētiņa, kura terasveidīgi izveidota Abavas upes ielejas posmā Talsu novada dienvidu daļā. Attālums līdz novada centram ir aptuveni 24 km.

Vērtēšanas objekts ir izvietots pilsētas DA daļā. Attālums līdz pilsētas centram ir aptuveni 1,5 km. Vērtēšanas objekts atrodas aptuveni 70 m no Abavas upes.

Apkārtnes apbūves intensitāte šobrīd nav vērtējama kā augsta.

Sabiles nodrošinājums ar infrastruktūru ir uzskatāms kā apmierinošs. Sabilē darbojas bērnu dārzs, pamatskola, vairāki veikali, aptieka, ārstu privātprakses utt. Vērtēšanas objektam tuvākie vietējo infrastruktūru veidojoši objekti atrodas Sabiles centrālajā daļā.

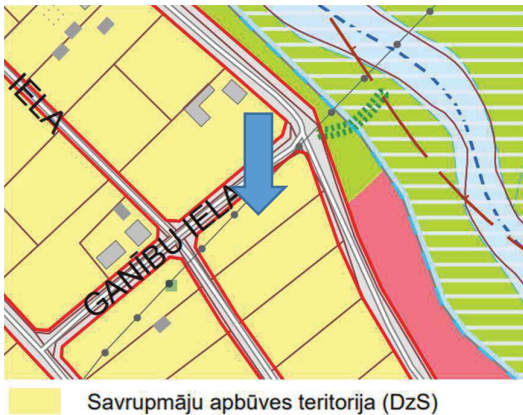
Kopumā vērtēšanas objekta novietojums novadā un pilsētā ir vērtējams kā apmierinošs.

Vērtēšanas objekta pieejamība.

Vērtēšanas objektam ir iespējams piekļūt ar autotransportu. Pie vērtēšanas objekta sastāvā esošā zemes gabala pieved Ganību un Krišjāņa Barona ielas, kas apskatāmajā posmā ir klātas ar grants segumu.

Tuvākā sabiedriskā transporta pieturas vieta atrodas Sabiles autoostā, aptuveni 1,5 km attālumā. Satiksmi ar novada centru un Rīgu vairākas reizes dienā nodrošina starppilsētu autobusu maršruti.

7.2. Zemes gabala ar kadastra apz.8813 005 0138 raksturojums

Zemesgabala platība	2251 m ²
Zemes gabala shēma Avots www.kadastrs.lv	
Forma, izvietojums	Zemes gabals kopumā veido salīdzinoši regulāru formu – līdzīgu taisnstūrim. Zemes gabals ar ziemeļu malu robežojas ar Krišjāņa Barona ielas teritoriju. Ar austrumu malu zemes gabals robežojas ar Ganību ielas teritoriju. Ar pārējām malām zemes gabals robežojas ar blakus savrupmāju apbūves zemes gabaliem (nav vēl apbūvēti).
Reljefs	Līdzens.
Atļautā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu www.talsunovads.lv	 Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
Labiekārtojums, sastāvs	Pamatojoties uz LR VZD datiem, zemes gabala lielāko platību veido lauksaimniecībā izmantojamā zeme – 0,2251ha (no tās 0,2251ha ganību platība). Dabā zemes gabala teritoriju veido kopts zālājs, Zemes teritorija nav norobežota no apkārtnējiem zemes gabaliem ar žogu.
Inženierkomunikācijas	Netika konstatētas.
Apbūve	Apbūve nav.
Apgrūtinājumi	LR VZD datos reģistrētie apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0366 ha; dabas parka neitrālās zonas teritorija – 0.2251 ha;

8. Vērtību 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. /LVS 401-2013/.

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Sabilē un citās līdzīgās apdzīvotās vietās galvenais individuālās apbūves zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta – attālums līdz ciema centrālajai daļai, kā arī inženiertehnisko komunikāciju pieejamība. Mazstāvu dzīvojamās apbūves zemes gabaliem primāra ir iespēja pieslēgties elektroapgādes tīklam, sekojoši pozitīvi zemes gabalu vērtību ietekmē iespēja pieslēgties pilsētas ūdensvadam un kanalizācijai, kā arī fiksēto telekomunikāciju sakaru tīkliem. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Sabiles pilsētā nekustamo īpašumu tirgus cenu ietekmē arī Abavas upes tuvums.

Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās objekta tuvumā.

Savrupmāju apbūves zemes gabalu tirgus Sabilē ir ierobežots. Darījumi tiek reģistrēti samērā reti. Vērtētājiem ir zināmi atsevišķi savrupmāju apbūves zemes gabalu pārdevumi laika posmā no 2021. gada. Pārdevuma cenas reģistrētas no 2-6,5 EUR/kvm.

Izvēloties zemes īpašumus, liela vērtība šobrīd tiek pievērsta piebraukšanas iespējām un nodrošinājumam ar inženierkomunikācijām, respektīvi, faktiski nepastāv interese par apbūves gabaliem, kas agrāk izveidoti sadalot pļavas apdzīvotu vietu nomalēs, jo šādiem zemes gabaliem bieži vien nav iespējams pieslēgties pilsētas inženierkomunikācijām un arī piebraucamo ceļu kvalitāte ir zema.

Ņemot vērā vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumu skaitu un vispārējo tirgus situāciju novadā, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objektam šobrīd ir vidēja likviditāte un vidēja cenu likme. Līdz ar to vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objektu būtu iespējams realizēt 12 mēnešu laikā, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids – zemes gabals bez apbūves. Saskaņā ar Talsu novada teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā - savrupmāju apbūves teritorija (Dzs).

Saskaņā ar Talsu novada teritorijas un apbūves noteikumiem (www.talsunovads.lv):

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam pilsētā un ciemā, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

24. Galvenā izmantošana:

24.1. dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana:

24.1.1. savrupmāju apbūve;

24.1.2. vasarnīcu apbūve.

Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība:

26.1. savrupmāju apbūvei - 1200 m²;

26.2. dvīņu mājas daļai – 600 m².

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals jaunas savrupmājas apbūves izveidei.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- Īpašums atrodas klusā pilsētas daļā, Abavas upes tiešā tuvumā;
- regulāra zemes forma;
- ērta piebraukšana.

Negatīvie:

- nav elektroapgādes pieslēguma;
- zemes vienību šķērso elektrolīnija.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vietas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtējamam objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmētru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtējamā objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādējādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;