

Divu saistītu īpašumu –  
zemes gabala un apbūves

**Rēzeknes novada  
Rikavas pagastā,  
„Pilskalna pasta nodaļa”**



foto 2023. gada augustā

novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Latvijas Pasts”

Novērtējuma datums: 2023. gada 25. decembris

VAS „Latvijas Pasts”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par divu saistītu īpašumu – zemes gabala un apbūves  
Rēzeknes novada Rikavas pagastā, „Pilskalna pasta nodaļa”, novērtēšanu

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

**Īpašumu identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	7882 005 0203 – zemei 7882 505 0001 – apbūvei	Rikavas pagasta ZG nodalījums:	182 – zemei 118 – apbūvei
Pasta ēkas kadastra apzīmējums:	7882 005 0203 001		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	VAS „Latvijas Pasts”
------------	----------------------

**Zemes raksturojums:**

Platība, m <sup>2</sup> :	1 130	Forma:	Līdzīga trapecītei.
Komunikācijas u.c.:	Tuvumā iespējams elektrības pieslēgums.		

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Pasta ēka	1950.	1	164,0 (saskaņā ar VZD datiem)	Slikts.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 34 m.
--------------------------------------	--

**Īpašumu apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	25.12.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums
Īpašumu apskatīja:	Jānis Girdjuks	Vērtētāja tel.nr.	26510362
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 25. decembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašumu:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 25. decembrī ir **400 EUR** (četri simti eiro), tai skaitā:

- apbūves tirgus vērtība 200 EUR (divi simti eiro);
- zemes gabala tirgus vērtība 200 EUR (divi simti eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts\*)

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

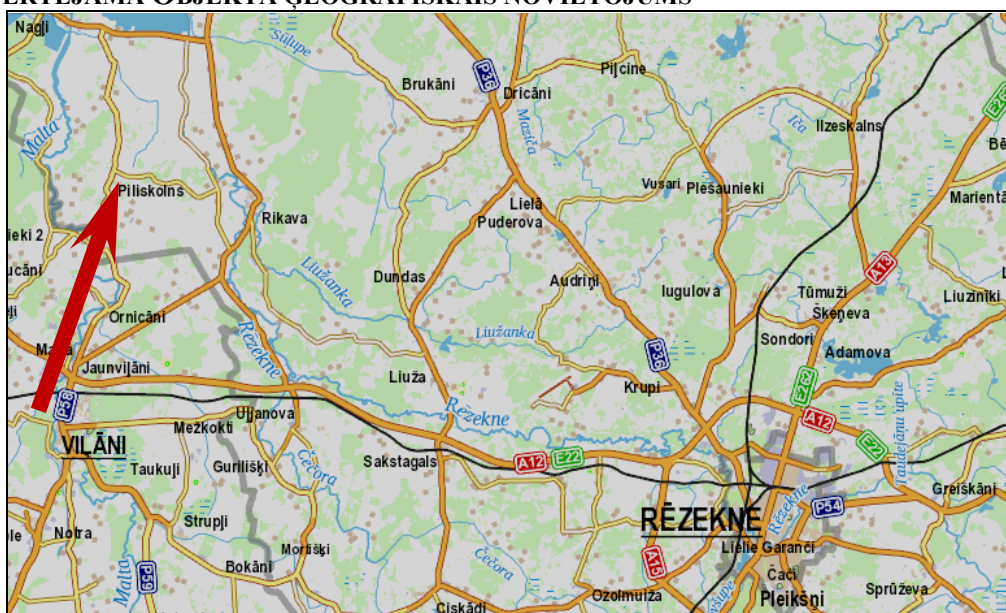
<b>1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI 2023. GADA AUGUSTĀ.....	7
<b>2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>9</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>10</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	10
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	11
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	11
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	11
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	13
3.8. ZEMES NOVĒRTĒJUMS.....	13
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>14</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>15</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>16</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodaļījumu noraksti	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamie īpašumi atrodas Rēzeknes novada Rikavas pagastā, ciematā Piliskolns. Līdz pagasta centram Rikavas ciemam ir aptuveni 9 km, līdz novada centram - Rēzeknes pilsētai aptuveni 38 km.

Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, lauksaimnieciskajā ražošanā izmantojamā apbūve. Nedaudz tālāk atrodas piemājas saimniecības, lauksaimnieciskajā ražošanā izmantojamā apbūve, lauksaimniecības zemes un meži. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtnē ar viļņotu reljefu, ar nelieliem zemes pacēlumiem un kritumiem. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs, apkārtnē dzīvošanai ne īpaši pievilcīga.

Pieklūšanai pie Objekta izmantojamais grants ceļš V-596 Viļāni – Piliskolns – Nagļi ir apmierinošā stāvoklī. Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido starppilsētu autobusu līnija, kura pieturvieta atrodas Objekta tiešā tuvumā.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā slikta. Pirmās nepieciešamības preču veikali un pagasta centram raksturīgie infrastruktūras objekti izvietoti Rikavas ciematā. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes atrodas Rēzeknes pilsētā. Objekta atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

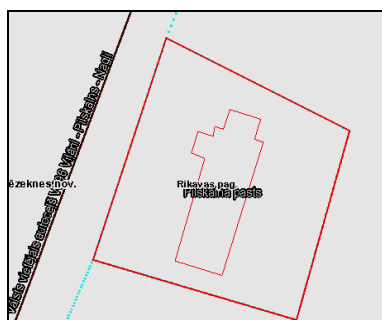
### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra nr. 7882 005 0203:

platība:	1 130 m <sup>2</sup> ;
forma:	līdzīga trapecei;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs;
nožogojums:	nav;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
apbūve:	pasta ēka;
inženierkomunikācijas:	tuvumā iespējams elektrības pieslēgums.

Citi centralizēto inženierkomunikāciju tīkli nav pievadīti. Piekļūšana zemes gabalam no grants seguma ceļa V-596 Viļāni – Piliskolns – Nagļi, ar ko zemes gabals robežojas no rietumu puses. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem, līdzīgiem apbūvētiem un neapbūvētiem zemes gabaliem.

Apbūve izvietota zemes gabala centrā, tās izvietojums zemes gabalā ir racionāls, teritorija netiek apsaimniekota.



### 1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamās apbūves sastāvā ietilpst pasta ēka (nr. 001). Vērtētāju rīcībā ir izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas un inventarizācijas lietas kopijas. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

<b>Kadastra apz.:</b>	<b>7882 005 0203 001</b>	
<b>Nosaukums:</b>	<b>Pasta ēka</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	180,0	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	526,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	<b>164,0</b>	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1950.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs/slikts
Ārsienas:	kokmateriāli	slikts
Nesošās iekšsienas:	kokmateriāli	slikts
Ārējā apdare	silikātķieģeļi	slikts
Pārsegumi:	kokmateriāli	slikts
Ailes:	koka logi un ārdurvis	slikts
Jumts:	azbestcementsa loksnes	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	
Apkure:	krāsns apkure, krāsnis daļēji demontētas	
Piezīmes:	ēkas iekšējie inženiertīkli un iekārtas ir sliktā tehniskā stāvoklī, nedarbojas vai demontētas	

Ēka sastāv no bijušā pasta telpām (142,1 m<sup>2</sup>) un divām piebūvēm (7,1 m<sup>2</sup> un 19,2 m<sup>2</sup>). Ēkas telpu plānojums ir vienkāršs un izmantošanas pamatmērķim atbilstošs. Telpu apdare ir nolietota, ēka kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.



**1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI 2023. GADA AUGUSTĀ**









## 2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašumu pārdošanas sākmcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašumu tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

*Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamo īpašumu tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamajiem īpašumiem un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

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

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids pēc ēkas atjaunošanas ir dzīvojamā māja.*

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamie īpašumi tiek izmantoti atbilstoši to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašumu tirgus vērtības aprēķini.

### **3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS**

#### **3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE**

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 21 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Latgales reģiona laukos administratīvā un sabiedriskā rakstura ēku tirgus nav sevišķi attīstīts. Daļa no administratīvajām ēkām (bijušās kantoru ēkas, veikali, pastī, ēdnīcas, skolas u.c.) pagastu teritorijās tika privatizētas, pašlaik ir pielāgotas kādai saimnieciskai darbībai, lieli objekti dažreiz tika sadalīti starp vairākiem īpašniekiem pa daļām. Daļa īpašumu ilgstoši netiek izmantota un bieži to tehniskais stāvoklis ir ļoti slikts. Bez lieliem kapitālieguldījumiem šādas ēkas saimnieciskajā darbībā nav izmantojamas.

Laukos neapdzīvojamo ēku tirgus vērtību galvenais ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, ko raksturo attālums līdz novada vai pagasta centram. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Pozitīvi tirgus vērtību ietekmē iespēja pieslēgties ūdensvadam un kanalizācijai. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās tuvums.

Rēzeknes novadā un Latgales reģionā kopumā līdzīgu vērtējamam īpašumu cenas ir 200 – 1000 EUR. Pēdējā laikā līdzīgu īpašumu piedāvājums ievērojami pārsniedz pieprasījumu, neskatoties uz salīdzinoši zemajām pārdevēju nosauktajām īpašumu cenām. Īpašumu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

#### **3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU**

##### Pozitīvie:

- laba piekļūšana;
- ekoloģiski tīra vide.

##### Negatīvie:

- ēka ilgstoši netiek izmantota un tai ir liels fiziskais nolietojums;
- Objekts izvietots ciematā, kas nav pagasta centrs, samēra tālu no galvenajiem infrastruktūras objektiem;
- līdzīgu īpašumu tirgus ir neaktīvs.

#### **3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamiem īpašumiem nav nodrošināts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajos īpašumos nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēku platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašumu tirgus vērtību;
- nekustamie īpašumi turpmāk tiks apsaimniekoti saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā īpašumu novietojumu, apbūves kopējo vērtības zudumu un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

### 3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz ticamas informācijas par potenciālajām īres/nomas maksām un īpašniekam piekrītošajiem izdevumiem, ko ņemot vērā vērtētājiem noteiktos laika un pieejamās informācijas ierobežojumus, nav iespējams pietiekami precīzi prognozēt.

### 3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Latgales reģiona pagastu ciematos. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

#### *Salīdzināmo objektu raksturojums*

- 1) īpašumu *Ludzas novada Ciblas pagasta Cibla*, “*Ciblas Aptieka*”. Zemes gabals ar platību 530 m<sup>2</sup> un vienkārša koka/ķieģeļu ēka ar kopējo platību 89,8 m<sup>2</sup>. Ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 08.2021. par 500 EUR.

#### *Salīdzināmo objektu fotoattēli\**



- 2) Īpašumu Rēzeknes novada Rikavas pagasta Rikavā, Jaunības ielā 14. Zemes gabals ar platību 1 000 m<sup>2</sup> un vienkārša koka ēka ar kopējo platību 56,3 m<sup>2</sup>. Ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 10.2020. par 500 EUR.



- 3) Īpašumu Augšdaugavas novada Prodes pagastā, „Audriņi”. Vienkārša koka ēka ar kopējo platību 58,6 m<sup>2</sup>. Ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 10.2020. par 500 EUR.



\* Attēli ir no interneta vides un var būt neprecīzi

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa. Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Tiek salīdzinātas līdzīgu īpašumu kopējās cenas. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Radītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
	„Pilskalna pasta nodaļa”, „c.Pilskalns”, Rikavas pag., Rēzeknes nov.	"Ciblas Aptieka", Cibla, Ciblas pag., Ludzas nov.	Jaunības iela 14, Rikava, Rikavas pag., Rēzeknes nov.	"Audriņi", Prodes pag., Augšdaugavas nov.
Darījuma laiks		08.2021.	10.2020.	10.2020.
Zemes platība, m <sup>2</sup>	1130	530	1000	0
Mājas platība, m <sup>2</sup>	<b>164,0</b>	<b>89,8</b>	<b>56,3</b>	<b>58,6</b>
Mājas tehniskais stāvoklis	slikt	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs/slikt
<b>Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR</b>	----	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Korekcijas:				
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 500		EUR 500	EUR 500
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 500		EUR 500	EUR 500
3. Pārdošanas laiks	sliktāk	3%	sliktāk	5%
	EUR 515		EUR 525	EUR 525
4. Īpašuma novietojums reģionā	labāks	-10%	labāks	-10%
	EUR 464		EUR 473	EUR 499
5. Īpašuma novietojums apdzīvotā vietā, blakus esošās apbūves ietekme	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 464		EUR 473	EUR 499
6. Mājas platība	lielāka	8%	lielāka	10%
	EUR 501		EUR 520	EUR 549
7. Zemes platība	mazāka	3%	līdzvērtīga	0%
	EUR 516		EUR 520	EUR 576
8. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 516		EUR 520	EUR 576
9. Mājas tehniskais stāvoklis	labāks	-20%	labāks	-10%
	EUR 412		EUR 416	EUR 518



10. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 412		EUR 416		EUR 518	
11. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 412		EUR 416		EUR 518	
12. Mājas uzlabojumi:						
- <i>apdares kvalitāte</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>veiktie renovācijas/siltināšanas darbi</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>ekoloģiskie aspekti – gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>teļu plānojums</i>	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- <i>teritorijas labiekārtojums (žogs, strūklakas, apstādījumi, apgaismojums u.c.)</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>KOPĀ mājas uzlabojumi</i>		0%		0%		0%
	EUR 412		EUR 416		EUR 518	
<b>Pārrēķinu koeficients</b>	<b>-18%</b>		<b>-17%</b>		<b>4%</b>	
<b>Pārrēķinu korekcija</b>	<b>-EUR 88</b>		<b>-EUR 84</b>		<b>EUR 18</b>	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 412		EUR 416		EUR 518	
13. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena</b>	<b>EUR 412</b>		<b>EUR 416</b>		<b>EUR 518</b>	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>	<b>0,4</b>		<b>0,4</b>		<b>0,2</b>	
<b>Salīdzināmo īpašumu vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>	<b>EUR 435</b>					

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašumu tirgus vērtība ir EUR 435.

### 3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašumu novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu ēku īres/nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt īres/nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašumu īrnieks/nomnieks brīvā nekustamo īpašumu tirgū.

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašumu tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 400**.

### 3.8. ZEMES NOVĒRTĒJUMS

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji secināja, ka apbūvei piemērotu zemes gabalu Latgales nelielos ciematos pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 0,1 – 0,5 EUR/m<sup>2</sup>. Ņemot vērā vērtējamā zemes gabala atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu, reljefu) un citus faktorus, vērtētāji pieņem, ka visiespējamākā vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība ir ~ 0,15 EUR/m<sup>2</sup>. Attiecīgi nekustamo īpašumu sastāvā ietilpstošās zemes tirgus vērtība ir:

$$1\ 130\ \text{m}^2 \times 0,15\ \text{EUR/m}^2 = 170\ \text{EUR}.$$

Tādējādi noteiktā zemes gabala ar platību 1 130 m<sup>2</sup> tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 200**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 25. decembrī ir **400 EUR** (četri simti eiro), tai skaitā:

- apbūves tirgus vērtība 200 EUR (divi simti eiro);
- zemes gabala tirgus vērtība 200 EUR (divi simti eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmiem īpašumiem un to tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašumu stāvoklis tika noteikts, apskatot tos vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašumu tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamiem īpašumiem, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamiem īpašumiem un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamo īpašumu apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)



**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**