

Atskaite
par nekustamā īpašuma
800/1324 domājamo daļu

**Aizkraukles novada
Aizkrauklē, Rūpniecības ielā 1D**



novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „LATVIJAS PASTS”

Novērtējuma datums: 2023. gada 18. augusts

VAS „LATVIJAS PASTS”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma 800/1324 domājamo daļu
Aizkraukles novada Aizkrauklē, Rūpniecības ielā 1D, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma 800/1324 domājamo daļu, kas atrodas Aizkraukles novada Aizkrauklē, Rūpniecības ielā 1D, īpašuma kadastra nr. 3201 501 0225 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Mūsu atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprastas 800/1324 domājamās daļas no vienas neapdzīvojamās ēkas. Ar vērtējamo apbūvi saistītais zemes gabals pieder citām personām un nav šī vērtējuma objekts.

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 18. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē minētos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus.

Analīzes pamatā ir:

- 1) Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, izdrukas no zemesgrāmatas nodaļuma un VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienotas šai Atskaitē un uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) vērtējamā Objekta apskate uz vietas;
- 3) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 4) vispāratzītu vērtēšanas pieeju pielietošana.

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

tirgus vērtība, kas 2023. gada 18. augustā ir **800 EUR** (astoņi simti eiro).

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

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS.....	3
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	4
2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJAS PAZĪMES.....	4
2.2. APGRŪTINĀJUMI.....	4
2.3. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS.....	4
2.4. OBJEKTA NOVĪTOJUMS	4
2.5. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	5
2.6. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	5
2.7. OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	5
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU.....	6
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	6
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA VĒRTĪBU.....	6
4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....	7
5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	8
5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	8
5.2. ĪZMAKSU PIEEJAS PIELIETOŠANAS IESPĒJAS.....	9
5.3. OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU.....	10
5.4. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	11
6. SLĒDZIENS.....	12
7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	13
8. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	14
PIELIKUMI.....	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdruckas	- 2 lapas;
3. pielikums	Tehniskās inventarizācijas lietas kopijas	- 6 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – neapdzīvojamās ēkas 800/1324 domājamo daļu tirgus vērtības noteikšanu 2023. gada 18. augustā. Vērtējums pasūtīts, lai noteiktu nekustamā īpašuma daļas aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „LATVIJAS PASTS”.

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

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

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1 VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprastas 800/1324 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās ēkas, kā arī inženiertehniskās komunikācijas, kas atrodas Objektā un ar to nesaraunami saistīts.

Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo zemesgrāmatas nodaļuma izdruku, īpašuma tiesības uz apbūves 800/1324 domājamām daļām ir nostiprinātas VAS „Latvijas Pasts”. Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodaļums 100000077609, īpašuma kadastra numurs 3201 501 0225.

Ar apbūvi saistītā zeme pieder citām personām un nav šī vērtējuma objekts.

2.2 APGRŪTINĀJUMI

Vērtētājiem nav zināmi jebkādi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamai nekustamā īpašuma daļai un tiek pieņemts, ka tādu nav.

2.3 OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Aizkraukles novada Aizkrauklē, pilsētas nomalē, teritorijā starp Randēnu, Energētiku, Dārza un Rūpniecības ielām, ražošanas apbūves teritorijā. Apkārtējo apbūvi veido ražošanas objekti, garāžas un noliktavas. Īpašums atrodas aptuveni 100 m attālumā no asfaltētās Rūpniecības ielas, iekškvartāla apbūves zonā. Attālums no Objekta līdz Aizkraukles pilsētas centram ir aptuveni 1,5 km. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

2.4 NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



2.5 ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Ar vērtējamo apbūvi saistītais zemes gabals pieder citām personām un nav šī vērtējuma objekts.

2.6 APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvu veido 800/1324 domājamās daļas no apbūves: šķūņa - garāžas ar kopējo platību 129,2 m². Vērtētāju rīcībā ir izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, kas pievienotas šīs atskaites pielikumā. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā.

Tālāk seko vērtējamo ēku apraksts.

Nosaukums	Kadastra apz.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Stāvu skaits	Ēkas / telpu platība m ²	Tehniskais stāvoklis	Piezīmes
Šķūnis - garāža	3201 001 0201 014	1980.	1	129,2	apmierinošs	-

Ēka būvēta atbilstoši tās pašreizējam izmantošanas veidam – šķūnis/garāža. Ēkas konstruktīvais risinājums – dzelzsbetona/betona pamati, koka konstrukcijas ārsienas, koka spāres, azbestcements lokšņu segums. Ēkai ir pievadīta elektroapgāde. Ir iebūvēti koka vārti, iekštelpas bez speciālas apdares. Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, teritorija pie celtnes nav nožogota.

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 18. augustā.

2.7 NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1 LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā:

visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – šķūnis/garāža.

3.2 CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas Aizkraukles centrā, pie asfaltētas ielas;
- ir elektrības pieslēgums.

Negatīvie:

- Objekts ir domājamās daļas no ēkas;
- līdzīgu objektu pircēju loks ir šaurš, nepieciešams ilgs laiks ekspozīcijai tirgū;
- Aizkraukles novadā ir vairākas līdzīgas nenoslogotas komercplatības;
- īpašuma sastāvā nav zemes.

4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un sociālie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlēta vērtējuma metodika.

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.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus vērtība.

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 celtnu 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 daļas tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

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

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

5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

5.1 VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Tirgus apskats.

Lai noteiktu īpašuma daļas 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. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem (gan zemes gabaliem, gan ēkām), un šādu īpašumu piedāvājumu Aizkraukles novadā un blakus esošajos rajonos.

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

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2023. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2023. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2023. gadam. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski korigētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2023. gadā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada pirmajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2023. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti gada otrajā pusē.

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

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – atsevišķi stāvošu ražošanas vai noliktavu ēku (bez zemes īpašumtiesībām) Aizkraukles novadā un tuvākajos apkārtējos novados analīzi, tiek secināts, ka kopumā darījumu skaits ir mazs, tika konstatēti daži darījumi robežās no ~ 1 000 EUR (mazas platības ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī) līdz ~ 5 000 EUR (lielas platības ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī) jeb 10 līdz 20 EUR/m².

Pārsvarā darījumi notiek par zemākā līmeņa cenām. Cenas ir atkarīgas no īpašumu novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, apbūves platības, telpu plānojuma un pieejamām inženierkomunikācijām.

5.2 IZMAKSU PIEEJAS PIELIETOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas jaunas apbūves izveidošanas 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 to, ka īpašuma daļas sastāvā nav zemes esošā apbūve nav jauna – būvēta 1980. gadā un tās kopējais nolietojums ir samērā augsts, tika nolemts turpmākajā aprēķinu gaitā izmaksu pieeju nepielietot.

5.3 OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR 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.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamā Objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām, nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Aizkraukles apkārtnē. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus līdzīga izmantošanas veida objektus:

1. Noliktavas ēka (vienstāva mūra ēka, 1987. gads, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī) Dižozolos, Jumpravā, Jumpravas pagastā, Ogres novadā. Zemes gabals nav īpašumā, ēkas platība 122,5 m². Nekustamais īpašums pārdots 08.2022. par 1 322 EUR.
2. Šķūnis (vienstāva koka konstrukcijas ēka, 1989. gads, apmierinošā tehniskā stāvoklī) Sudrabos, Bebru pagastā, Aizkraukles novadā. Zemes gabals nav īpašumā, ēkas platība 113,5 m². Nekustamā īpašuma daļa (aptuveni trešā daļa no šķūņa) pārdota 11.2022. par 1 200 EUR.
3. Biroju/noliktavu ēka (divstāvu mūra ēka, 1976. gads, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī) Upes ielā 1, Koknesē, Aizkraukles novadā. Zemes gabals nav īpašumā, ēkas platība 365,3 m². Nekustamais īpašums pārdots 04.2023. par 5 000 EUR.

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta tabulā:

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	
	Aizkraukles nov., Aizkraukle, Rūpniecības iela 1D	Dižozoli, Jumprava, Jumpravas pag., Ogres nov.	Sudrabi, Bebru pag., Aizkraukles nov.	Upes iela 1, Koknese, Aizkraukles nov.	
Īpašuma sastāvs	ēku (būvju) īpašums	ēku (būvju) īpašums	ēku (būvju) īpašums	ēku (būvju) īpašums	
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	1 322	1 200	5 000	
Darījuma laiks		08.2022.	11.2022.	04.2023.	
Zemes platība, m ²	-	-	-	-	
Ēkas platība, m²	129,2	122,5	113,5	365,3	
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs	daļēji apmierinošs	
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	10,8	10,6	13,7	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 11		EUR 11	EUR 14
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 11		EUR 11	EUR 14
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 11		EUR 11	EUR 14
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	10%	sliktāks	10%
		EUR 12		EUR 12	EUR 14
5. Ēkas platība		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 12		EUR 12	EUR 14
6. Zemes platība		nav	0%	nav	0%
		EUR 12		EUR 12	EUR 14
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		labāks	-30%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 8		EUR 12	EUR 10
8. Ēkas tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 9		EUR 12	EUR 11
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 9		EUR 12	EUR 11
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 9		EUR 12	EUR 11
11. Ēkas uzlabojumi:					
- <i>ekoloģiskie aspekti – gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.</i>		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>telpu plānojums</i>		labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%
- <i>teritorijas labiekārtojums</i>		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>apkārtējā apbūve</i>		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.</i>		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>KOPĀ apbūves uzlabojumi</i>			-5%		0%
		EUR 8		EUR 12	EUR 10
Pārrēķinu koeficients		-23%		10%	-27%
Pārrēķinu korekcija		-EUR 3		EUR 1	-EUR 4
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpresultāts)		EUR 1 015		EUR 1 320	EUR 3 666
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- <i>citi apstākļi</i>		EUR 0		EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 015		EUR 1 320	EUR 3 666
Koriģētā 1 m² cena		EUR 8		EUR 12	EUR 10
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2		0,4	0,4
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 10			
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 1 334			

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā visa īpašuma – apbūves tirgus vērtība ir EUR 1 334.

5.4 APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma 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 celtnu nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma 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 **visa īpašuma** tirgus vērtība ir **EUR 1 334**.

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir 800/1324 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ko veido apbūve: šķūnis - garāža. Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido īpašuma kopējo tirgus vērtību.

Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tirgus vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā nekustamā īpašuma kopējās tirgus vērtības atbilstošā daļa. Tādējādi noteiktā Objekta tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamās daļas lielums	Visa īpašuma tirgus vērtība, EUR	Noteiktā vērtība, EUR
Īpašuma domājamā daļa	800/1324	1 334	806
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR			800

Nekustamā īpašuma 800/1324 domājamo daļu no apbūves noteiktā tirgus vērtība (noapaļojot) ir **800 EUR**.

6. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās ēkas 800/1324 domājamo daļu Aizkraukles novada Aizkrauklē, Rūpniecības ielā 1D, īpašuma kadastra nr. 3201 501 0225, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 18. augustā ir **800 EUR** (astoņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība 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

7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētā īpašuma daļa tiek uzskatīta par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašuma daļu un tās vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
9. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. 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.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

8. VĒRTĒTĀJU 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 vērtējamo īpašuma daļu 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,
- tika veikta vērtējamās īpašuma daļas apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)