

**Nekustamā īpašuma –
2845/10000 domājamo daļu no
apbūves
Aizkraukles novada Aizkrauklē,
Bērzu ielā 1**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „LATVIJAS PASTS”

Novērtējuma datums: 2023. gada 18. augusts

VAS "LATVIJAS PASTS"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta nekustamā īpašuma – 2845/10000 domājamo daļu no apbūves, kas atrodas Aizkraukles novada Aizkrauklē, Bērzu ielā 1, ar īpašuma kad.nr. 3201 502 0254 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	3201 502 0254	Aizkraukles pilsētas ZG nodalījums:	613
Administratīvās ēkas kad.apz.:	3201 002 0217 003		
Piezīmes:	<p>- Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība. Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatas nodalījumā, VAS "LATVIJAS PASTS" lietošanā nekustamajā īpašumā esošās telpas ar kopējo platību 872,19 m² un ar šādiem inventāra numuriem: pagrabstāvā - 6, 19, 20, 26; pirmajā stāvā - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31; otrajā stāvā - 1, 2, 11, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28. Lietošanas kārtības līgums vērtētājiem netika iesniegts.</p> <p>- Ēka atrodas uz zemes gabala ar kad.apz. 3201 002 0217, kas pieder fiziskai personai. Zemes nomas līgums vērtētājiem netika iesniegts.</p>		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	2845/10000 d.d. - VAS "LATVIJAS PASTS"
------------	----------------------------------------

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvā ēka 003	1978.	3 ar pagrabu	2 812,3	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē pozitīvi:	Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība.
----------------------------------	-------------------------------------------------------------

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	18.08.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 18. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums tika pasūtīts, lai noteiktu īpašuma daļas aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Īpašuma daļas tirgus vērtība noteikta saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013 un citiem normatīvajiem dokumentiem, kas nosaka nekustamā īpašuma vērtēšanas prakses kārtību un principus profesionāli kvalificētiem vērtētājiem Latvijas Republikā. Novērtējot iepriekš minēto Objektu, noteiktā vērtība ataino to naudas summu, par kādu vērtēšanas brīdī iespējams realizēt nekustamā īpašuma daļu, neņemot vērā tās lietderību attiecīgās uzņēmējdarbības veikšanai.

Objekta tirgus vērtība noteikta, izmantojot vērtētāju darbības gaitā uzkrātās un citas pieejamās informācijas analīzi, kā arī konsultējoties un pieaicinot attiecīgās nozares speciālistus. Aprēķini pamatojas uz pašreizējiem ekonomiskajiem apstākļiem un attīstības perspektīvām, kādi pastāv vērtēšanas brīdī. Vērtētāji neuzņemas atbildību par iespējamām tirgus vērtības svārstībām, kas varētu iestāties negaidītu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā. Vērtētāju viedokļa objektivitāti apstiprina vērtējuma atskaitē pievienotais neatkarības apliecinājums. Vērtējumā izmantota ienākumu pieeja.

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2023. gada 18. augustā ir
43 500 EUR (četrdesmit trīs tūkstoši pieci 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.

Ar cieņu:

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.....	5
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	6
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	6
2.2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	6
2.3. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	6
2.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	7
2.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	7
2.6. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI.....	8
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	13
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	13
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	14
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	14
4.2. TIRGUS ANALĪZE	14
4.3. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	15
5. SLĒDZIENS.....	17
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	19

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodalījumu noraksti	- 6 lapas;
2. pielikums	Ēkas inventarizācijas lietas kopijas	- 14 lapas;
3. pielikums	Kadastra izdrukas	- 8 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – 2845/10000 domājamo daļu no apbūves Aizkraukles novada Aizkrauklē, Bērzu ielā 1, ar īpašuma kad.nr. 3201 502 0254, kas pieder VAS “LATVIJAS PASTS”, novērtēšanu 2023. gada 18. augustā, lai noteiktu īpašuma daļas tirgus vērtību. Atskaite nepieciešama, lai noteiktu 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.

Prakse pierāda, ka pietiekami bieži reālajā tirgus situācijā tiek pārkāpti daži vai pat visi nosacījumi, kas piemīt “tirgus vērtības” jēdzienam – ideālam standartam, kas ne vienmēr ir sasniedzams. Šī iemesla dēļ īpašuma tirgus vērtība bieži nesakrīt ar darījuma cenu. Tirgus vērtība parasti tiek noteikta, pamatojoties uz tipiska potenciālā pircēja uzskatiem. Savukārt, tirgus vērtību reālais diapazons ir atkarīgs no daudziem subjektīviem faktoriem, tai skaitā no neaprēķināmiem un nevadāmiem (piem., politiskiem un klimatiskiem procesiem, valdības lēmumiem, jaunas informācijas plūsmas, baumām u.c.).

Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

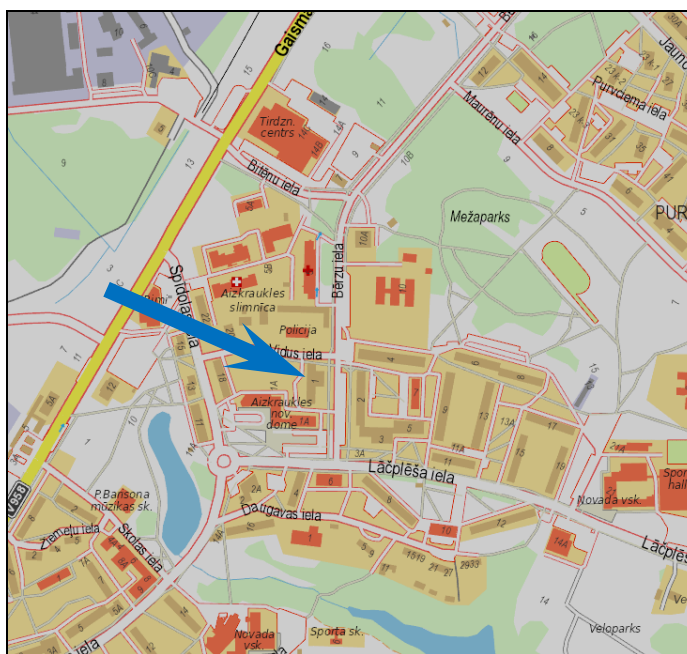
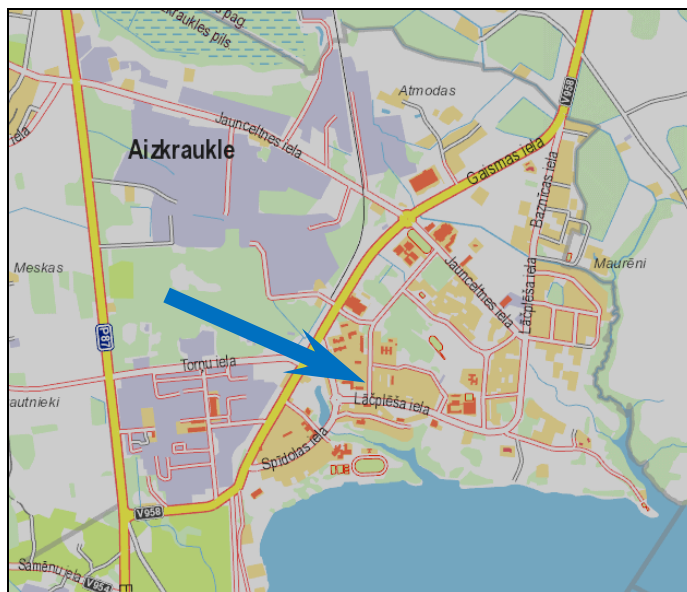
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – 2845/10000 domājamās daļas no apbūves – administratīvās ēkas ar kopējo platību 2 812,3 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un izbūves, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraunami saistītas, Aizkraukles novada Aizkrauklē, Bērzu ielā 1.

Saskaņā ar Aizkraukles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu nr. 613, īpašuma kadastra nr. 3201 502 0254, īpašuma tiesības uz 2845/10000 d.d. nostiprinātas VAS “LATVIJAS PASTS”.

2.2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



2.3. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Aizkraukles pilsētas centrā, Bērzu un Vidus ielu krustojumā, kvartāla daļā, ko veido Bērzu, Vidus, Lāčplēša un Spīdolas ielas. Tuvākajā apkārtnē atrodas publiskas, komerciālas nozīmes un daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve ir dažādā tehniskā stāvoklī. Gar vērtējamo Objektu, pa Bērzu ielu ir vidējas intensitātes transporta un gājēju plūsma. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana tieši pie īpašuma Bērzu ielā ir atļauta, ierobežotu skaitu autotransporta vienību ir iespējams novietot no apbūves brīvajā zemesgabala teritorijā.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs, teritorijas apbūves blīvums ir samērīgs. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās Bērzu un Vidus ielas ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Sociālās infrastruktūras attīstība īpašuma apkārtnē ir laba. Viegli sasniedzami būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes, kultūras un izklaides objekti). Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

2.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst administratīvās ēkas daļas. Vērtētāju rīcībā ir tehniskās inventarizācijas lietas kopijas un kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas un telpu fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks apbūves apraksts.

Administratīvā ēka 003.

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1978.
Stāvu skaits:	3 virszemes stāvi, viens pazemes stāvs
Apbūves laukums:	1 087,7
Kopējā platība:	2 812,3 m ²
Būvtilpums:	12 063,0 m ³
Pamati:	Dzelzsbetons.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Dzelzsbetons.
Jumts:	Azbestcements.
Apdare un ailes:	PVC vai koka logi, ieejas durvis metāla, alumīnija vai PVC. Grīdas – flīzes, linolejs, betona segums noliktavu telpās; sienām krāsojums, flīzes sanmezglos; griesti – iekārtās konstrukcijas ar iebūvētiem gaismas elementiem / krāsojums. Ēkas 1. stāva apdare apmierinošā tehniskā stāvoklī, pagraba telpas sliktā vai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, aukstā un karstā ūdens apgāde un kanalizācijas sistēma, centralizētā apkures sistēma.

Ēkas īss apraksts.

Ēkas 1. stāvā atrodas pasta nodaļas telpas, biroju un noliktavu telpas - pašlaik stāvs tiek izmantots daļēji. Telpās daļēji veikts vienkāršs remonts, daļēji apdare ir nolietojusies.

Ēkas 2. stāvā atrodas biroju telpas un palīgtelpas. Apdare daļēji nolietojusies, telpas netiek izmantotas.

Ēkas pagrabstāvā atrodas noliktavas un palīgtelpas. Apdare nolietojusies, telpas netiek izmantotas.

Apskatot īpašumu, redzami ēkas ārsienu apdares bojājumi.

Ēkas faktiskais telpu plānojums neatšķiras no kadastrā fiksētā, taču tas neatbilst šodienas prasībām – gari gaitēņi, vairākas nelielas, nodalītas telpas.

Kopumā ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir apmierinošā stāvoklī.

2.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka un teritorija daļēji tika izmantota. Nekustamais īpašums tika apskatīts un tā daļas vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 18. augustā.

2.6. ĪPAŠUMA 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 tirgus vērtība būs visaugstākā.

Konkrētā gadījumā, ņemot vērā vērtējamā Objekta raksturu, esošos izmantošanas apstākļus, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, labākais izmantošanas veids komerciālas nozīmes telpas.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma daļas tirgus vērtības aprēķini.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Aizkraukles pilsētas centrā, Bērzu ielā;
- labs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- labi attīstīta apkaimes sociālā un transporta infrastruktūra;
- ēka daļēji tiek izmantota komercdarbībai;
- celtnē ir apmierinoša tehniskā stāvoklī.

Negatīvie:

- vērtējamais Objekts ir daļa no kopīpašuma;
- nepieciešami ieguldījumi telpu remontdarbu veikšanai;
- pieprasījums pēc šādiem objektiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jārēķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū;
- pasliktinoties valsts ekonomiskajai situācijai, ir būtiski samazinājies pieprasījums pēc šāda apjoma investīciju projektiem.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. 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 maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- aprēķiniem izmantotā kadastra informācija ir atbilstoša esošai situācijai, nav notikusi telpu patvaļīga pārplānošana;
- neapskatīto telpu tehniskais stāvoklis nav būtiski sliktāks par apskatīto telpu tehnisko stāvokli.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama ienākumu pieeja.

4.2. TIRGUS ANALĪZE

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 koriģētas, 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.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem Aizkraukles un blakus esošajos novados pietiekamā daudzumā netika konstatēti. Vērtētāji ir apkopējuši pietiekami plašu informāciju par nomas maksām līdzvērtīgos īpašumos. Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu tirdzniecības, biroju telpu nomas maksu Aizkraukles pilsētā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 0,8 EUR/m² – 5,0 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

4.3. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU

Vērtētāji uzskata, ka Objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama naudas plūsmas diskontēšana. Vērtētāji pieņem, ka ieņēmumu plūsmu Objekts ģenerēs no tajā ietilpstošo telpu iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka ēku var turpināt lietot komerciālas nozīmes telpu vajadzībām.

Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, telpu nomas līgumi nav noslēgti. Daļēji telpu tiek izmantota pašu vajadzībām, pasta pakalpojumu sniegšanai.

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma telpu visiespējamāko tirgus nomas maksu, tika veikti atbilstoši tirgus nomas maksas aprēķini. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek apskatīti salīdzināmo īpašumu nomas apstākļi, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, telpu izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi.

Ņemot vērā pieejamo informāciju, vērtētāji nosaka telpu iznomājamās platības visticamāko 1 m² tirgus nomas maksu. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Nomas maksas tirgus vērtības noteikšana, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju				
Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
Adrese	Bērzu iela 1, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	Lāčplēša iela 11, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	Bitēnu iela 14, Aizkraukle, Aizkraukles nov.	Rūpniecības iela 1A, Aizkraukle, Aizkraukles nov.
Īpašuma sastāvs	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas
Raksturojums	tirdzniecības un biroju telpas daļēji labā tehniskā stāvoklī	tirdzniecības un biroju telpas daļēji labā tehniskā stāvoklī	tirdzniecības un biroju telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī	tirdzniecības un biroju telpas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nomas maksa mēnesī, EUR		615	500	66
1. stāva iznomājamo telpu platība, m ²	473,7	123,0	500,0	77,6
Telpu kopējās platības 1 m ² noma, EUR		5,0	1,0	0,85
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, nomas maksu izmaiņas laikā u.c.)		0%	0%	0%
		€ 0	€ 0	€ 0
2. Darījuma apstākļi (noma, piedāvājums)		-10%	0%	0%
		-€ 0,5	€ 0,0	€ 0,0
3. Novietojums pilsētā		0%	0%	0%
		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
4. Novietojums kvartālā		0%	5%	5%
		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
5. Telpu novietojums ēkā		0%	0%	0%
		€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0
6. Funkcionālie parametri:				
- telpu (ēku) lietošanas veids		0%	0%	0%
- telpu kopējā platība		-10%	10%	-10%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis		0%	5%	10%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-10%	15%	0%
		-€ 0,5	€ 0,15	€ 0,0
Pārreķinu koeficients		-20%	20%	5%
Pārreķinu korekcija		-€ 1,0	€ 0,2	€ 0,04
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā noma		€ 4,0	€ 1,2	€ 0,89
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 492	€ 600	€ 69
7. Citi faktori:				
- telpu remonta izmaksas		€ 0	€ 0	€ 0
- citi apstākļi		€ 0	€ 0	€ 0
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 492	€ 600	€ 69
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā noma		€ 4,0	€ 1,2	€ 0,89
Salīdzināmo objektu svāra koeficients		0,1	0,4	0,5
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² nomas maksa, EUR	1,33			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā 1. stāva telpu visticamākā 1 m² tirgus nomas maksa ir ~ 1,3 EUR/m². Papildus pagraba telpu, kā palīgtelpu izmantošanas iespēja ir iekļauta ēkas 1. stāva telpu nomas maksas aprēķinā. Papildus ēkas 2. stāva telpu nomas maksa tika noteikta 1,0 EUR/m².

Komerctelpu nemainīgos uzturēšanas izdevumus galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: apdrošināšanas un apsardzes izdevumi, kā arī nekustamā īpašuma nodoklis un menedžmenta izdevumi. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, Objekta apdrošināšanas, apsardzes, nekustamā īpašuma nodokļu un menedžmenta izmaksas sedz īpašnieks.

Aprēķiniem tiek paredzēts 8 gadu periods. Aprēķinu pirmajā periodā telpu noslogojums tika noteikts 40% apmērā, tam pakāpeniski pieaugot līdz 95% aprēķinu perioda beigās.

Ņemot vērā Objekta telpu nomas maksu lielumu, kā arī tehnisko stāvokli un plānojumu, nomas maksas pieaugums netika prognozēts. Īpašnieka uzturēšanas izdevumi ir atkarīgi no telpu noslogojuma, līdz ar to izdevumi mainās, attiecīgi mainoties telpu noslogojumam. Tiek pieņemts, ka īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumi atsevišķās pozīcijās pieaug ik pa 2 gadiem par ~ 3%.

Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par minimālajām peļņas likmēm (diskonta likmēm) vērtētos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos, kā arī veicot peļņas likmes aprēķinus, pamatojoties uz esošajiem tirgus datiem, tāpat papildus analizējot naudas cenu un alternatīvās ieguldījumu iespējas, tiek secināts, ka minimālā peļņas likme (diskonta likme) investora piesaistei projektam ar šādu nomas maksu lielumu un šādu riska līmeni ir ~ 9,6%. Kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tiek pieņemta 9,4%, jo nākotnē paredzams neliels īpašuma tirgus vērtības pieaugums.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads	1	2	3	4	5	6	7	8
Ieņēmumi, EUR								
Nomas maksas pieaugums	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
1. stāva iznomājamās telpas (bez koplietošanas telpām)	473,7	473,7	473,7	473,7	473,7	473,7	473,7	473,7
Vidējā nomas maksa, EUR/m ²	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Gada potenciālais bruto ieņēmums	7390	7390	7390	7390	7390	7390	7390	7390
Noslogojums, %	40%	50%	60%	70%	80%	85%	90%	95%
Gada reālais bruto ieņēmums	2956	3695	4434	5173	5912	6281	6651	7020
2. stāva iznomājamās telpas (bez koplietošanas telpām)	174,0	174,0	174,0	174,0	174,0	174,0	174,0	174,0
Vidējā nomas maksa, EUR/m ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Gada potenciālais bruto ieņēmums	2088	2088	2088	2088	2088	2088	2088	2088
Noslogojums, %	40%	50%	60%	70%	80%	85%	90%	95%
Gada reālais bruto ieņēmums	835	1044	1253	1462	1670	1775	1879	1984
Gada reālais kopējais bruto ieņēmums	3791	4739	5687	6634	7582	8056	8530	9004
Izdevumi, EUR								
NĪ nodoklis	590	590	590	590	590	590	590	590
Apdrošināšanas izmaksas	250	258	258	265	265	273	273	281
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi	389	324	259	194	130	97	65	32
Uz īpašnieku attiecināmie apsaimniekošanas maksājumi	2332	1943	1554	1166	777	583	389	194
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai	1619	1668	1668	1718	1718	1769	1769	1822
Aptuvena zemes daļas nomas maksa	313	313	313	313	313	313	313	313
Īpašnieka izdevumi kopā	5493	4783	4329	3934	3480	3313	3086	2921
Naudas plūsma, EUR	-1701	-44	1357	2701	4102	4743	5444	6083
Diskonta likme	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%	9,6%
Reversija, EUR								64713
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR	-1552	-36	1031	1872	2594	2737	2866	2922
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR								31082
Objekta tirgus vērtība, EUR	43 514							

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma daļas tirgus vērtība (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 43 500**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma 2845/10000 domājamo daļu no apbūves, kas atrodas Aizkraukles novada Aizkrauklē, Bērzu ielā 1, ar īpašuma kad.nr. 3201 502 0254, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 18. augustā ir
43 500 EUR (četrdesmit trīs tūkstoši pieci 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

6. 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 apliecinoši 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 tirgus 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 tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām 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 vērtētāji par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā 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,
- esmu veicis vērtētās īpašuma daļas apskati klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)