

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves
**Baldones novada Baldonē,
Rīgas ielā 87**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Latvijas Pasts”

Novērtējuma datums: 2024. gada 18. jūlijs

VAS „Latvijas Pasts”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Ķekavas novada Baldonē, Rīgas ielā 87, novērtēšanu

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

Vērtējamā Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8005 001 1720	Baldones pilsētas ZG nodalījums:	100000090109
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	8005 001 1720		
Pasta kadastra apzīmējums:	8005 001 1720 001		
Energo bloka kadastra apzīmējums:	8005 001 1720 002		
Šķūņa kadastra apzīmējums:	8005 001 1720 003		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	VAS „Latvijas Pasts”
--------------------	----------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	1 635	Forma:	Līdzīga taisnstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde, centralizētais ūdensvads, centralizētais kanalizācijas tīkls, centralizēta siltumapgāde.		

Apbūves raksturojums:

Nosaukums kadastrā:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Pasts 001	n.z.	2 ar pagrabu	288,2	Apmierinošs.
Energo bloks 002	1952.	1	23,7	Daļēji apmierinošs.
Šķūnis 003	1931.	1	48,3	Daļēji apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	18.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 18. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai.

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 Objekta – zemes gabala un apbūves Ķekavas novada Baldonē, Rīgas ielā 87:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 18. jūlijā ir
163 000 EUR (viens simts sešdesmit trīs tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **32 000 EUR** (trīsdesmit divi tūkstoši eiro),
apbūves noteiktā vērtība ir **131 000 EUR** (viens simts trīsdesmit viens tūkstotis 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

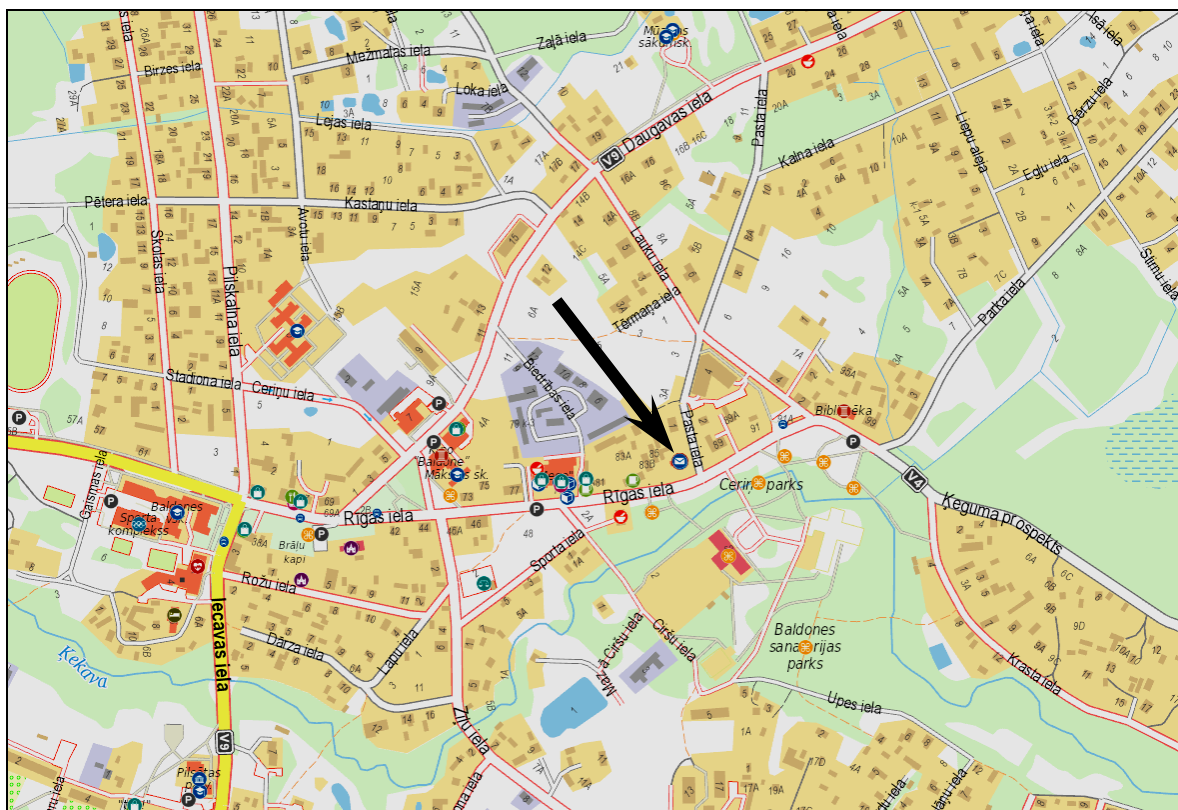
1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	12
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	12
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	13
3.1. TIRGUS ANALĪZE.....	13
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	14
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	14
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
3.6. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	17
3.7. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	18
4. SLĒDZIENS.....	19
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	21

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījumu noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Kadastra izdrukā	- 7 lapas;
3. pielikums	Pasta ēkas inventarizācijas lietas kopijas	- 8 lapas;
4. pielikums	Energo bloka ēkas inventarizācijas lietas kopijas	- 8 lapas;
5. pielikums	Šķūņa ēkas inventarizācijas lietas kopijas	- 7 lapas;
6. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Baldones pilsētā, Rīgas ielā, kvartālā ko veido Rīgas, Pasta, Biedrības un Tērmaņa ielas.

Tā tuvākajā apkārtnē izvietotas dzīvojamās ēkas, tirdzniecības uzņēmumi, sabiedriskās nozīmes celtnes. Gar vērtējamo Objektu ir vidēji lielas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, tuvākā apkārtnē ir blīvi apzaļumota.

Autotransporta apstāšanās un stāvēšana atļauta uz blakus esošajām ielām un pie Objekta. Piekļūšanai izmantojamā iela ar asfalta segumu apmierinošā stāvoklī. Gar ielu uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennakts laikā tā tiek apgaismota.

Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā Objekta apkārtnē ir laba. Netālu izvietoti visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti, blakus ir sabiedriskā transporta pietura. Tādējādi, ņemot vērā iepriekš minēto un paredzamo Objekta izmantošanas komerciālo raksturu, tā atrašanās vieta kopumā ir laba.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

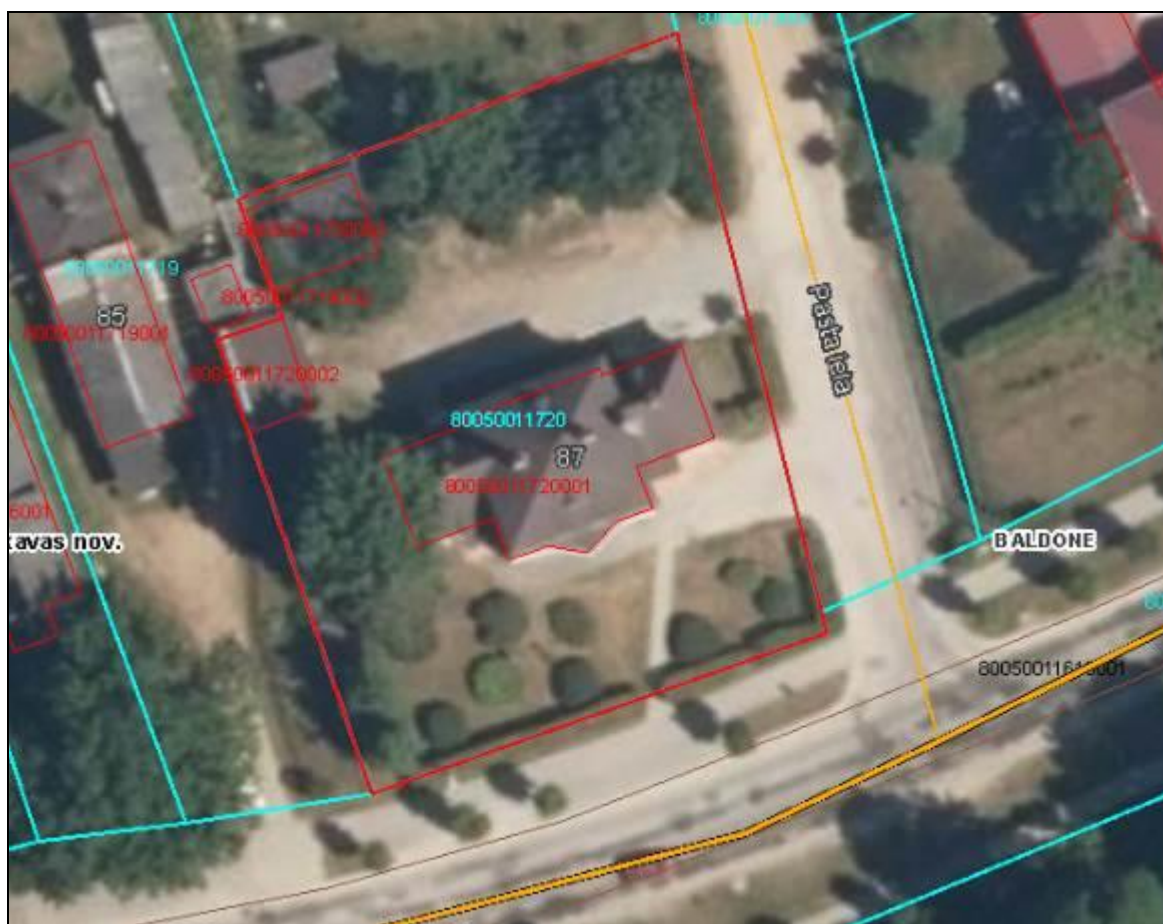
Zemes gabala raksturojums:

platība: 1 635 m²
forma: līdzīga rombam;
reljefs: līdzens;
apaugums: zālājs;
labiekārtojums: bruģēti laukumi.

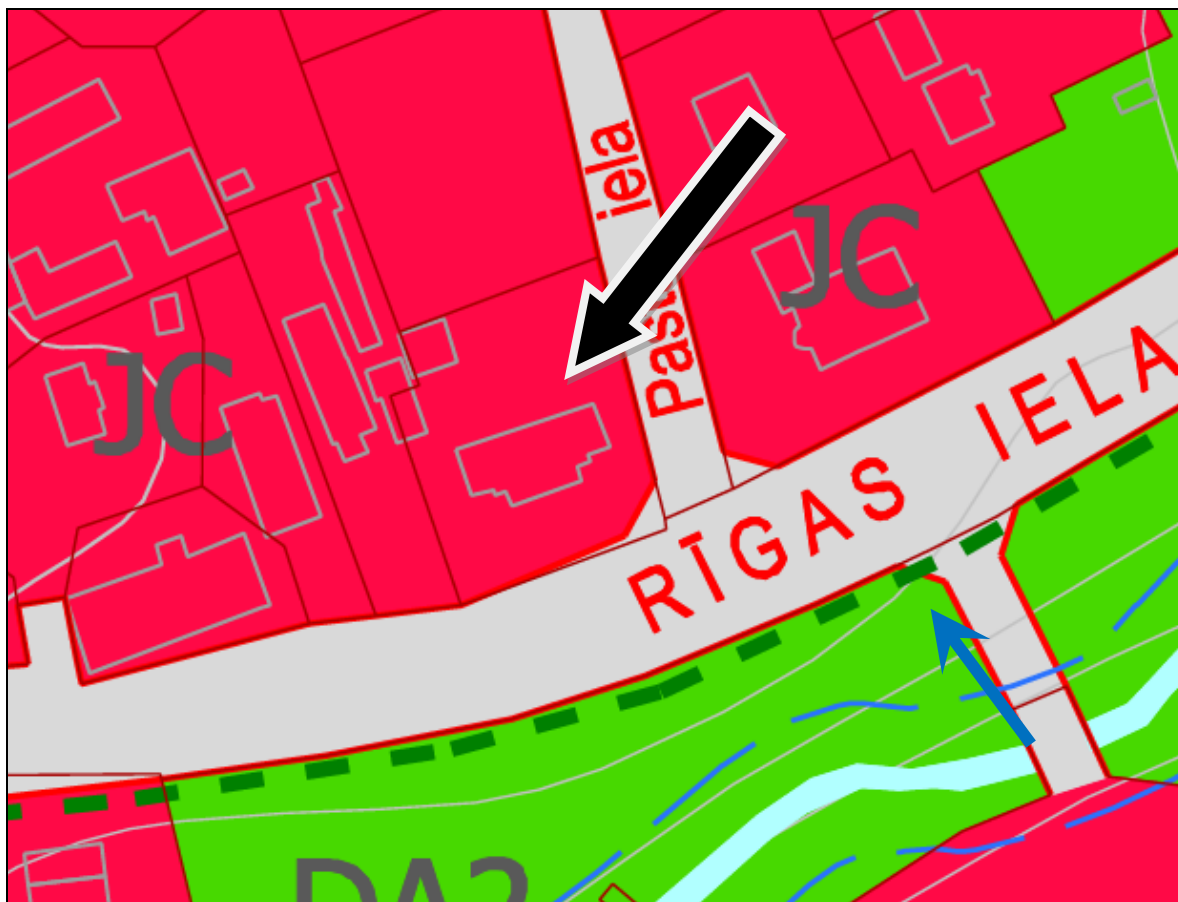
Uz zemes gabalā esošajai ēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

- elektroapgāde;
- ūdensvads;
- kanalizācija;
- centrālāpkure.

Esošās apbūves izvietojums uz zemes gabala ir racionāls, kopumā teritorija ir sakopta.



1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

Savrupmāju apbūves teritorijas		DzS1, DzS2, DzS3, DzS4
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas		DzM
Daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves teritorijas		DzD
Publiskās apbūves teritorijas		P
Jauktas centru apbūves teritorijas		JC
Rūpniecības teritorijas		R
Transporta un tehniskās apbūves teritorijas		T, T1
Dabas un apstādījumu teritorijas		DA1, DA2
Mežu teritorijas		M, M1
Lauksaimniecības teritorijas		L
Ūdeņu teritorijas		U

Saskaņā ar Baldones teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst pasta ēka 001, energo bloks 002 un šķūnis 003. Vērtētāju rīcībā ir kadastra izdrukas un ēku tehniskās inventarizācijas lietu kopijas, kas pievienotas šai atskaitai. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts. Ēkas raksturojums ir sniegts sekojošā tabulā.

Pasts 001

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Stāvu skaits:	2 ar pagrabstāvu
Apbūves laukums:	238,5 m ²
Kopējā platība:	288,2 m²
Būvtilpums:	1 091,0 m ³
Pamati:	Dzelzsbetona.
Ārsienas:	Koka karkasa konstrukcijas ar siltinājumu un apmetumu.
Pārsegumi:	Koka sijas ar koku dēļu aizpildījumu.
Jumts:	Bitumena dakstiņi.
Apdare un ailes:	PVC un koka logi, ieejas durvis metāla un koka. Grīdas – flīzes, linolejs; sienām krāsojums, flīzes sanmezglos; griesti – iekārtās konstrukcijas ar iebūvētiem gaismas elementiem / krāsojums. Ēkas apdare apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un centralizētā kanalizācijas sistēma, ir centralizētā apkures sistēma ar gāzes baloniem.

Energo bloka ēka 002

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1952.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	35,6 m ²
Kopējā platība:	23,7 m²
Būvtilpums:	100,0 m ³
Pamati:	Dzelzsbetona.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Koka.
Jumts:	Azbestcimenta loksnes.
Apdare un ailes:	Koka logi, koka ieejas durvis. Ēkas apdare daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde.

Šķūnis 003

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1931.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	50,7 m ²
Kopējā platība:	48,3 m²
Būvtilpums:	188,0 m ³
Pamati:	Dzelzsbetona.
Ārsienas:	Koka.
Pārsegumi:	Koka.
Jumts:	Azbestcimenta loksnes.

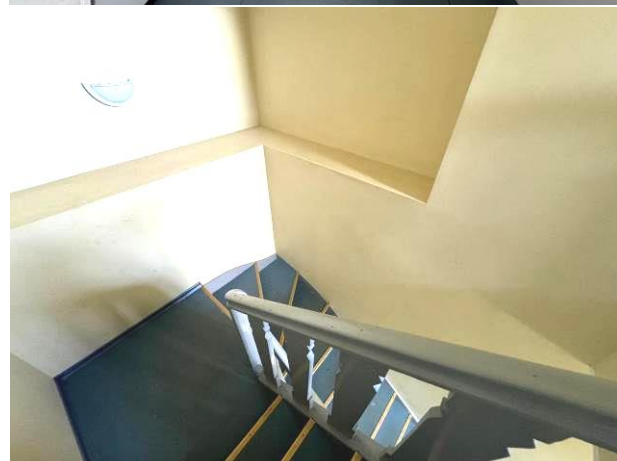
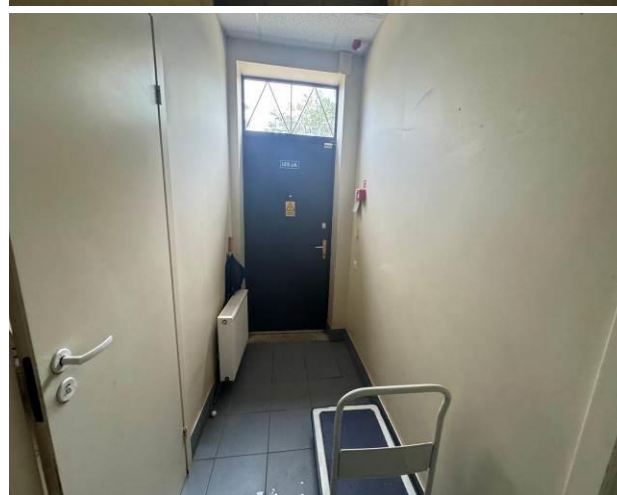
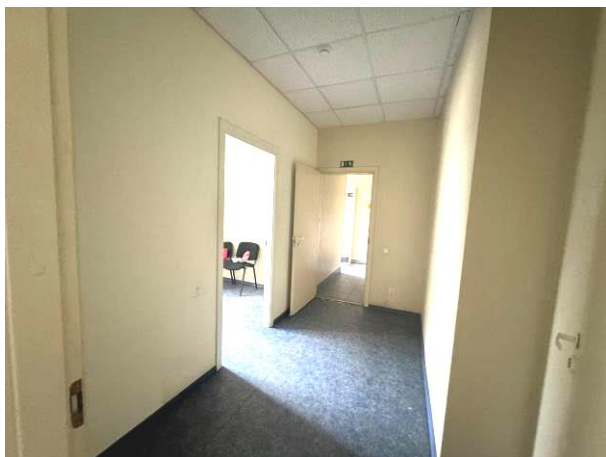
Pasta ēkas īss apraksts.

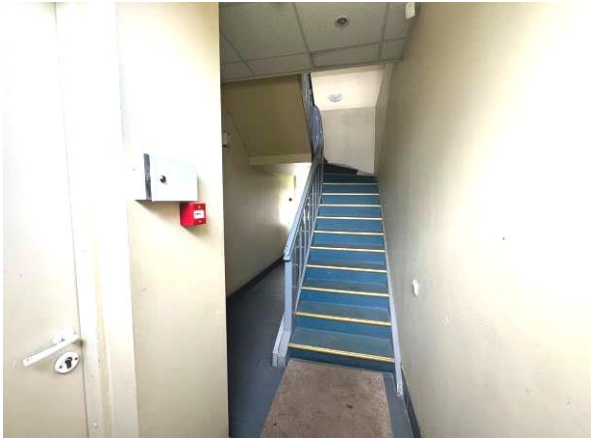
Ēkā izvietotas pasta nodaļas un citas telpas, telpas tiek birojam un skaistumkopšanas salona vajadzībām. Vērtētājam netika nodrošināta iekļuve visās telpās, kuras tiek iznomātas. Apskatītajās telpās daļēji veikts vienkāršs remonts, daļēji apdare nolietojusies.

Ēkas faktiskais telpu plānojums neatšķiras no kadastrā fiksētā. Kopumā celtnes galvenie konstruktīvie elementi ir daļēji labā stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI







2. ĪPAŠUMA 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.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma 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 kompetenti, 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.

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

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 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.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta Objekta vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

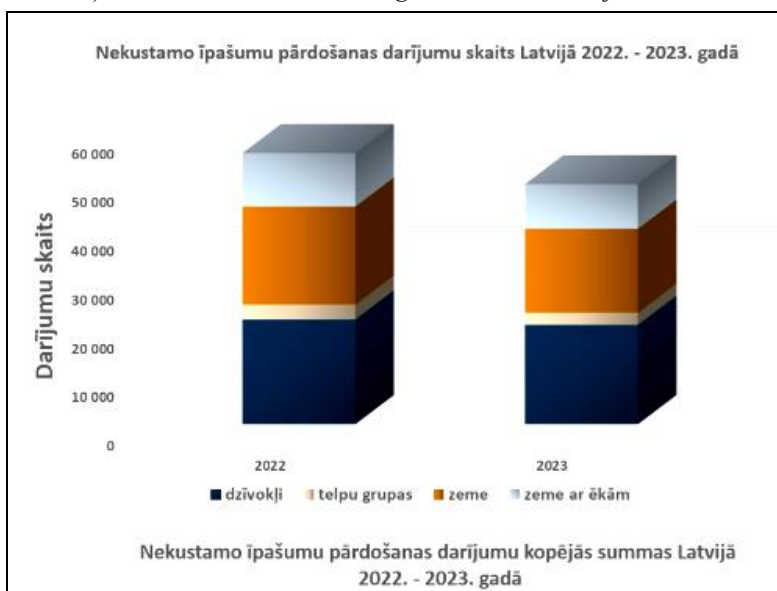
Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar komerciālas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu Ķekavas novadā un tā apkārtnē.

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.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gadā 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 2024. 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 2024. gada otrajā pusē investīciju aktivitāte samazināsies, 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 2024. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gada pirmajā pusē.

Ņemot vērā vidējos rādītājus ēku noslodzē un nomas maksu lielumā, jaunu objektu celtniecība šobrīd investoriem nav īpaši aktuāla, jo esošo nomas maksu lielums, salīdzinot ar būvzīdniecības, ir zems un pieaugums nav lielāks par 5-7% gadā pārskatāmajā nākotnē. Investori izteikuši interesi iegādāties esošas ēkas ar nosacījumu, ka to noslogojums ir ne mazāks par 60-80% un pirkšanas cenas līmenis atbilst vismaz 7-8% ienesīgumam. Bet ņemot vērā komercobjektu darbības vidējos rādītājus, lielākā daļa piedāvājumā esošo objektu neatbilst šādiem kritērijiem, līdz ar to nav pievilcīgi investoriem. Tirgum sensitīvi reaģējot uz norisēm pasaulē, īpaši uz procentu likmju kāpumu un ģeopolitisko nenoteiktību, lielo darījumu īpatsvars sarūk, kas redzams gan pēc darījumu skaita, gan kopējās investoru pārliecības un intereses indeksa rādītājiem.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023.gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.



Avots: [Immostate](https://www.immostate.lv)

Komerclatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī esošu vidējas platības komerciālas nozīmes ēku Ķekavas novadā analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā pašlaik nav līdzvērtīgu īpašumu.

Darījumi no 2023. gada jūnija līdz 2024. gada jūnijam ar vidējas platības komerciālas nozīmes ēkām ar zemes īpašumtiesībām Ķekavas novadā ir robežās no 4 413 EUR līdz ~ 940 000 EUR jeb no 14 – 707 EUR/m². Kā arī pēdējo 3 gadu laikā apkārtne tika konstatēti 11 darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta novietojums Baldones pilsētā, pie aktīvas ielas;
- piebraucamās ielas asfaltētas;
- ēka ir estētiski pievilcīga;
- pievadītas visas Objekta funkcionēšanai nepieciešamās komunikācijas.

Negatīvie:

- ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- centrālapkure no balonu gāzes.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots 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 vērtējamo īpašumu iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par Objektu 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 Objekta tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā Objekta novietojumu, apbūves ievērojamo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. 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 apkārtnē. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies darījumus ar komercēkām (atbilstoši iepriekš noteiktajam Objekta labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam):

Īpašums *Jelgavas ielā 13, Olainē, Olaines novadā*. Īpašuma sastāvā ietilpst tirdzniecības ēka, ar zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platībā 269,1 m² un zemes gabals ar kopējo platību 2 688 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 07.2022. par 284 000 EUR.



Īpašums *Priežu ielā 3, Ogrē, Ogres novadā*. Īpašuma sastāvā ietilpst biroju ēka, ar zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platība 815,4 m² un zemes gabals ar kopējo platību 1 016 m². Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 04.2024. par 368 000 EUR.



Īpašums *Kronvalda ielā 3A, Jelgavā*. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido tirdzniecības ēka. Zemes gabala platība – 1 704 m², ēkas kopējā platība 395,6 m². Ēka ir daļēji labā tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots 06.2023. par 250 000 EUR.



Īpašums *Daugavmalas ielā 24A, Saulkalnē, Salaspils novadā*. Īpašuma sastāvā ietilpst būve bez zemes gabala. Telpu kopējā platībā 253,1 m². Ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots 03.2024. par 150 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datos norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	
	Baldones novads, Baldone, Rīgas iela 87	Jelgavas iela 13, Olaine, Olaines nov.	Priežu iela 3, Ogre, Ogres nov.	Kronvalda iela 3A, Jelgava	Daugavmalas iela 24A, Saulkalne, Salaspils nov.	
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	284000	368000	250000	150000	
Darījuma laiks		07.2022.	04.2024.	06.2023.	03.2024.	
Zemes platība, m ²	1635	2688	1016	1704	0	
Ēkas platība (bez pagraba telpām/palīgēkām), m²	264.6	269.1	618.0	395.6	253.1	
Lietošanas mērķis	Sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tiem saistītās ēkas	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas	Biroju ēka	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa	
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	daļēji labs	daļēji labs	apmierinošs	
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	1 055	595	632	593	
Korekcijas:			Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 1055		EUR 595		EUR 632	EUR 593
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 1055		EUR 595		EUR 632	EUR 593
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 1055		EUR 595		EUR 632	EUR 593
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas	labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%
	EUR 1003		EUR 566		EUR 600	EUR 593
5. Vērtējamā platība	līdzvērtīga	0%	lielāka	10%	lielāka	5%
	EUR 1003		EUR 622		EUR 630	EUR 593

6. Zemes platība	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	nav	15%
	EUR 1003		EUR 622		EUR 630		EUR 682	
7. Ēku konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%	labāka	-10%	labāks	-10%
	EUR 1003		EUR 560		EUR 567		EUR 613	
8. Ēku tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%	labāks	-10%	labāks	-5%
	EUR 1003		EUR 504		EUR 511		EUR 583	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	labāka	-5%	labāka	-5%	labāka	-5%	labāka	-5%
	EUR 952		EUR 479		EUR 485		EUR 554	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 952		EUR 479		EUR 485		EUR 554	
11. Ēku uzlabojumi:								
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums, asfaltēti laukumi, apgaismojums u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- atsevišķi stāvošas/bloķētas ēkas, kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%		0%		0%		0%
	EUR 952		EUR 479		EUR 485		EUR 554	
Pārrēķinu koeficients	-10%		-20%		-23%		-7%	
Pārrēķinu korekcija	-EUR 103		-EUR 117		-EUR 147		-EUR 39	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 256310		EUR 295919		EUR 191894		EUR 140113	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 256310		EUR 295919		EUR 191894		EUR 140113	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 952		EUR 479		EUR 485		EUR 554	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo telpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 617							
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 163 388							

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 163 388.

3.6. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ņemot vērā Objekta novietojumu, apbūves platību un telpu plānojumu, mikroekonomisko stāvokli apdzīvotā vietā, pieprasījumu pēc telpu nomām un to pieejamību, arvien pieaugošiem izdevumiem saistībā ar telpu uzturēšanu un riskiem, citu pieejamo informāciju, vērtētājs uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ieņēmumu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama. Tā neatspoguļos ticamus rezultātus par Objekta tirgus vērtību.

3.7. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Zemes gabala tirgus vērtība tika noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabalu platību un atļauto izmantošanu.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemesgabaliem, kas atrodas vērtējamā Objekta tuvumā un citos līdzīgos reģionos. Vērtētājiem ir zināmi šādi zemesgabalu pārdošanas gadījumi:

Īpašuma adrese	Darījuma datums	Darījuma summa, EUR	Pārdotās zemes platība, m ²	Cena EUR/m ²
Saldus iela 11D, Jelgava (kad.nr. 0900 004 0461)	03.2024	12800	1011	12,66
Zviedru iela 1B, Salaspils, Salaspils nov. (kad.nr. 8011 006 0123)	09.2022	30000	2305	13,02
"Upmalas ceļš 3", Salaspils pag., Salaspils nov. (kad.nr. 8031 008 0800)	12.2023	14000	1012	13,83
Lielā iela 33, Jelgava (kad.nr. 0900 003 0204)	01.2024.	65 200	1693	38,51

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji novēroja, ka līdzīga rakstura zemes gabalu tipisko pārdošanas un piedāvājumu cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir aptuveni 12,66 – 38,51 EUR/m². Ņemot vērā vērtējamā zemes gabala atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu) un citus faktorus, vērtētāji pieņem, ka visiespējamākā zemes gabala tirgus vērtība vidēji ir ~ 19,5 EUR/m². Tādējādi visa vērtējamā zemes gabala noteiktā tirgus vērtība ir:

$$19,5 \text{ EUR/m}^2 \times 1\,635 \text{ m}^2 = 31\,883 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība 31 883 EUR.

Objekta sastāvdaļu noteiktās vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) vērtības noteikšana	
Zemes gabala noteiktā vērtība	31 883
Apbūves noteiktā vērtība	131 505
Kopā:	163 388

- zemes gabala noteiktā vērtība (noapaļojot): **32 000 EUR;**

- apbūves noteiktā vērtība (noapaļojot): **131 000 EUR.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves Ķekavas novada Baldonē, Rīgas ielā 87, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 18. jūlijā ir
163 000 EUR (viens simts sešdesmit trīs tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **32 000 EUR** (trīsdesmit divi tūkstoši eiro),
apbūves noteiktā vērtība ir **131 000 EUR** (viens simts trīsdesmit viens tūkstotis 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

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 Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Objekta 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 Objekta tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženier tehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, 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 vērtējamo Objektu 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.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)