

Nekustamā īpašuma – apbūves

**Bauskas novada Bauskā,  
Slimnīcas ielā 9A**



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 – apbūves  
Bauskas novada Bauskā, Slimnīcas ielā 9A, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	4001 504 0005	Bauskas pilsētas ZG nodalījums:	854
Pasta kadastra apzīmējums:	4001 004 0094 002		
Piezīmes:	Zemes gabals ar kad.nr. 4001 004 0094, uz kura atrodas pasta ēka, neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā.		

**Īpašumtiesības:**

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

**Apbūves raksturojums:**

Nosaukums kadastrā:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Ekspluatācijas pieņemšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Pasts 002.	1985.	1985.	4	1 897,5	Apmierinošs.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas 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, īpašuma 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 – apbūves Bauskas novada Bauskā, Slimnīcas ielā 9A:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 18. jūlijā ir  
**262 000 EUR** (divi simti sešdesmit divi tūkstoši 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

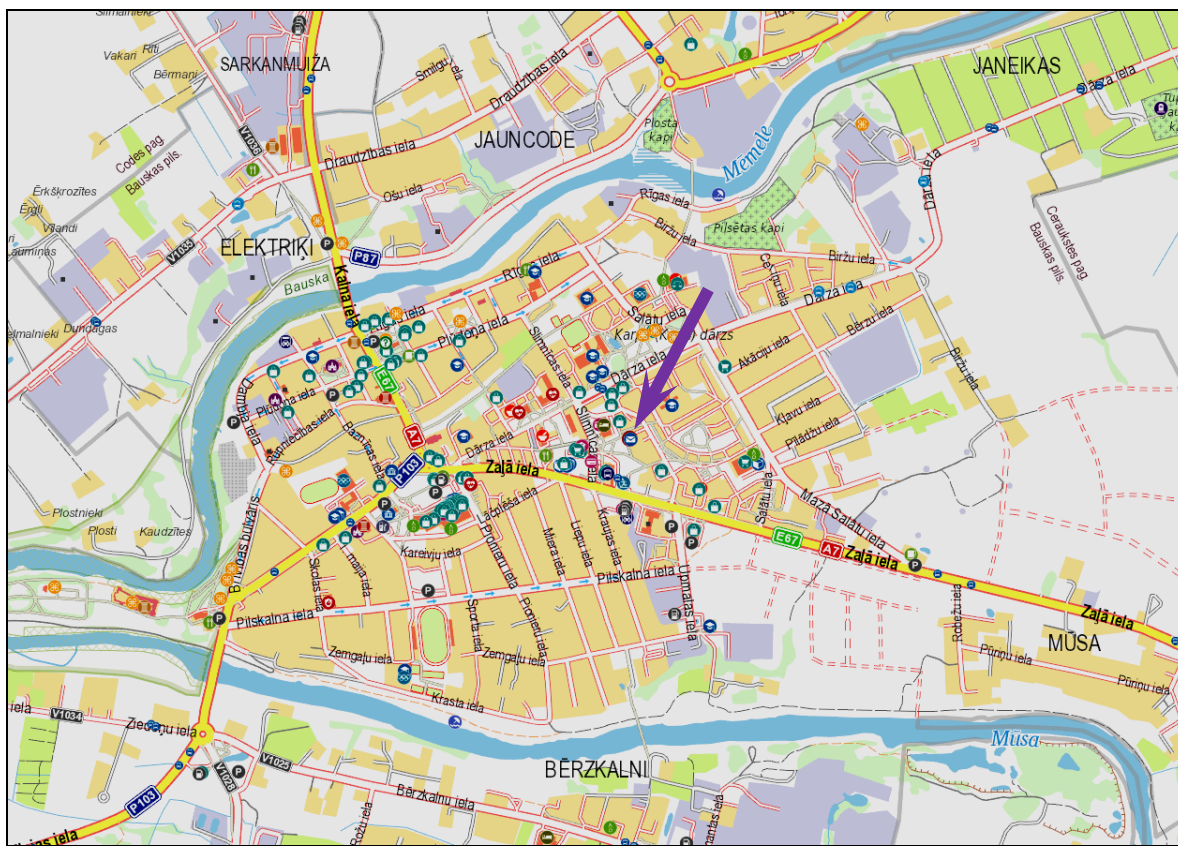
<b>1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	7
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....</b>	<b>10</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	10
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>11</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE.....	11
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	13
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	13
3.6. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	15
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>16</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>17</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>18</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu apliecības kopija	- 1 lapa;
2. pielikums	Kadastra izdrukas	- 6 lapas;
3. pielikums	Ēkas inventarizācijas lietas kopijas	- 11 lapas;
4. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
5. ielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Bauskas pilsētas Slimnīcas ielā, pilsētas centrā. Tā tuvākajā apkārtnē izvietotas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, tirdzniecības uzņēmumi, sabiedriskās nozīmes objekti. Gar vērtējamo Objektu ir vidējas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, tuvāk apkārtnē ir blīvi apzaļumota.

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

Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā īpašuma apkārtnē ir laba. Netālu izvietoti visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti, blakus ir sabiedriskā transporta pietura. Tādējādi, ņemot vērā iepriekš minēto un paredzamo ēkas izmantošanas komerciālo raksturu, tā atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba. Saskaņā ar Bauskas novada teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Publiskās apbūves teritorijā*.

### 1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst pasta ēka 002. Vērtētāju rīcībā ir kadastra izdrukas un ēkas tehniskās inventarizācijas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts, ēka raksturojums ir sniegts sekojošā tabulā.

#### Pasts 002

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1985.
Stāvu skaits:	4
Apbūves laukums:	783,6 m <sup>2</sup>
Kopējā platība:	<b>1 897,5 m<sup>2</sup></b>
Būvtilpums:	7 406,0 m <sup>3</sup>
Pamati:	Dzelzsbetons, betona bloki.
Ārsienas:	Arbolīta bloki, gāzbetona, ģipšbetona, keramzītbetona paneļi, ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Dzelzsbetona paneļi, sijas.
Jumts:	Ruberoīds.
Apdare un ailes:	PVC logi, ieejas durvis metāla un PVC. Grīdas – flīzes, linolejs; sienām krāsojums, flīzes sanmezglos; griesti – iekārtās konstrukcijas ar iebūvētiem gaismas elementiem / krāsojums. Ēkas apdare apmierinošā tehniskā stāvoklī. Telpās, kuras atrodas trešajā un otrajā stāvā, vērtētājs novēroja nozīmīgas plaisas nesošajās konstrukcijās.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, aukstā ūdensapgāde un centralizētā kanalizācijas sistēma, ir centralizētā apkures sistēma.

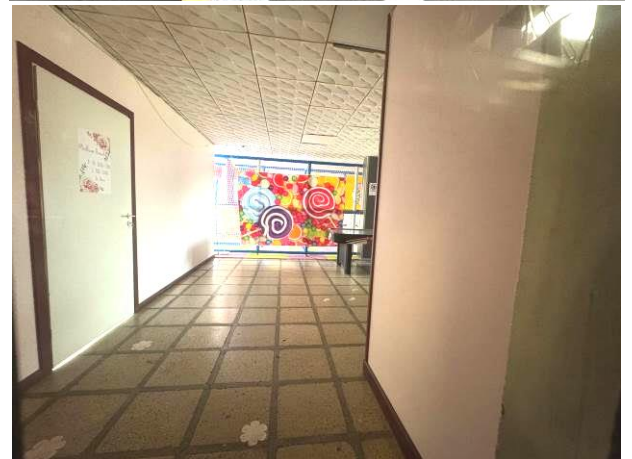
#### Ēkas īss apraksts.

Ēkā izvietotas pasta nodaļas telpas, biroji un tirdzniecības telpas. Vērtētājam tika daļēji nodrošināta iekļuve telpās, kas tiek iznomātas. Telpās, kurās tika veikta apskate, daļēji veikts vienkāršs remonts, daļēji apdare nolietojusies.

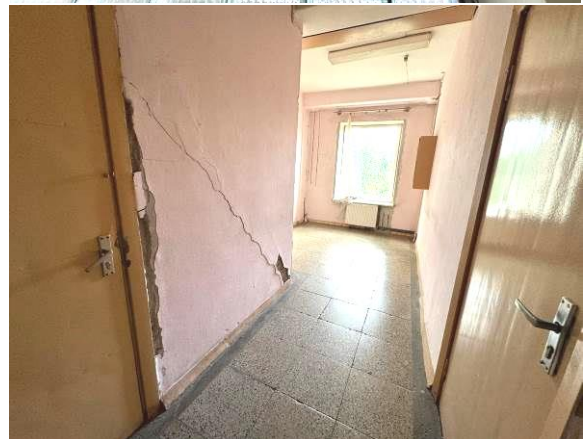
Ēkas faktiskais telpu plānojums neatšķiras no kadastrā fiksētā. Kopumā celtnes galvenie konstruktīvie elementi ir daļēji labā stāvoklī.

**1.4. 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 piespiedšanas.*

#### 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**

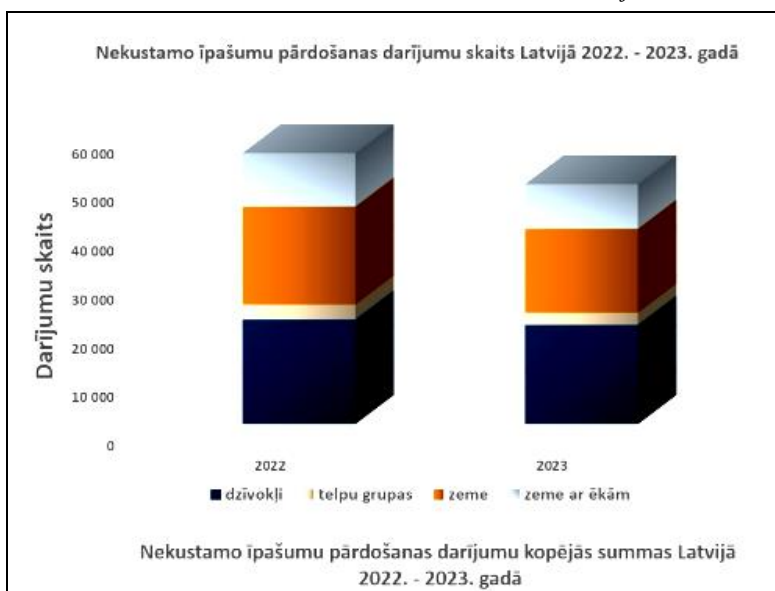
Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar komerciālas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu Bauskā un tās 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 būvizmaksām, ir zems un pieaugums nav lielāks par 5-7% gadā pārskatāmajā nākotnē. Investori izteikuši interesi iegādāties esošās 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)

Komerctatību 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 lielas platības “padomju laika” komerciālas nozīmes ēku Bauskas novadā analīzi, tika secināts, ka pašlaik piedāvājumā nav līdzvērtīgu īpašumu.

Savukārt, no 2023. gada jūnijā līdz 2024. gada jūnijam ar lielas platības komerciālas nozīmes ēkām bez zemes īpašumtiesībām Bauskas novadā ir bijis tikai viens darījums – īpašuma sastāvā ir biroju ēka, tirdzniecības ēka un divas garāžas, pārdevuma cena 350 000 EUR jeb 129 EUR/m<sup>2</sup>. Pēdējo 3 gadu laikā apkārtne tika konstatēti vien 3 darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

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

#### Pozitīvie:

- Objekta novietojums Bauskas pilsētā;
- piebraucamās ielas asfaltētas;
- pievadītas visas īpašuma funkcionēšanai nepieciešamās komunikācijas.

#### Negatīvie:

- ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešams veikt remontdarbus;
- augsts apbūves funkcionālais nolietojums;
- zemes gabals neietilpst īpašuma sastāvā.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem, 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 ēkas 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 apstākli, ka zeme neietilpst īpašuma sastāvā, 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 Zemgalē. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies darījumus ar komercēkām (atbilstoši iepriekš noteiktajam īpašuma labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam):

Īpašums *Skolas iela 4B, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēka, ar zemes īpašumtiesībām. Ēku kopējā platībā 2 287,2 m<sup>2</sup> un zemes gabals ar kopējo platību 1 250 m<sup>2</sup>. Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 04.2024. par 445 100 EUR.



Īpašums *Kalna iela 7, Bauska, Bauskas novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst biroju ēka, tirdzniecības ēka un 2 garāžas, bez zemes īpašumtiesībām. Ēku kopējā platība 2 765,3 m<sup>2</sup>. Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 11.2023. par 350 000 EUR.



Īpašums *Meliorācijas iela 2, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido tirdzniecības ēka. Zemes gabala platība – 2 830 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 1 127,6 m<sup>2</sup>. Ēka ir daļēji labā tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots 05.2022. par 250 000 EUR.



Īpašums *Liepu iela 22, Mazlauki, Vircavas pag., Jelgavas novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētā ēka. Zemes gabala platība – 18 743 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 1 245,0 m<sup>2</sup>. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekts atrodas piedāvājumā par 290 000 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 datus 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			
	Slimnīcas iela 9A, Bauska, Bauskas nov.	Skolas iela 4B, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas nov.	Kalna iela 7, Bauska, Bauskas nov.	Meliorācijas iela 2, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas nov.	Liepu iela 22, Mazlauki, Vircavas pag., Jelgavas nov.			
<b>Objekta pārdevuma piedāvājuma cena, EUR</b>	----	<b>445 100</b>	<b>350 000</b>	<b>250 000</b>	<b>290 000</b>			
Darījuma laiks		04.2024.	11.2023.	05.2022.	piedāvājums			
Zemes platība, m <sup>2</sup>	0	1250	0	2830	18743			
<b>Ēkas platība (bez pagraba telpām/palīgākām), m<sup>2</sup></b>	<b>1897,5</b>	<b>2287,2</b>	<b>2704,3</b>	<b>1127,6</b>	<b>1245,0</b>			
Lietošanas mērķis	Sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tiem saistītās ēkas	Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas	Biroju ēka un vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas	Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas			
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	daļēji labs	apmierinošs			
<b>Telpu platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	----	<b>195</b>	<b>129</b>	<b>222</b>	<b>233</b>			
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu						
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāki	5%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 195		EUR 129		EUR 233		EUR 233	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 195		EUR 129		EUR 233		EUR 233	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%
	EUR 195		EUR 129		EUR 233		EUR 210	
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas	labāks	-10%	līdzvērtīgi	0%	labāks	-10%	sliktāks	5%
	EUR 175		EUR 129		EUR 210		EUR 220	
5. Ēku platība	līdzvērtīga	0%	lielāka	5%	mazāka	-5%	mazāka	-5%
	EUR 175		EUR 136		EUR 199		EUR 209	
6. Zemes īpašumtiesības	ir	-10%	nav	0%	ir	-20%	ir	-35%
	EUR 158		EUR 136		EUR 159		EUR 136	

7. Ēku konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 158		EUR 136		EUR 159		EUR 136	
8. Ēku tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 158		EUR 136		EUR 143		EUR 136	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 158		EUR 136		EUR 143		EUR 136	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 158		EUR 129		EUR 143		EUR 136	
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 asphaltēti 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 158		EUR 129		EUR 143		EUR 136	
<b>Pārrēķinu koeficients</b>	<b>-19%</b>		<b>0%</b>		<b>-35%</b>		<b>-42%</b>	
<b>Pārrēķinu korekcija</b>	<b>-EUR 37</b>		<b>EUR 0</b>		<b>-EUR 78</b>		<b>-EUR 97</b>	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 360 531		EUR 349 125		EUR 161 595		EUR 169 226	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 360 531		EUR 349 125		EUR 161 595		EUR 169 226	
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>	<b>EUR 158</b>		<b>EUR 129</b>		<b>EUR 143</b>		<b>EUR 136</b>	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	<b>0,2</b>		<b>0,5</b>		<b>0,2</b>		<b>0,1</b>	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	<b>EUR 138</b>							
<b>Īpašuma tirgus vērtība</b>	<b>EUR 262 481</b>							

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 262 481.

### 3.6. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ņemot vērā Objekta novietojumu, apbūves platību un telpu plānojumu, mikroekonomisko stāvokli apdzīvotā vietā, pieprasījumu pēc nomas telpām un to pieejamību, pieaugošos izdevumus saistībā ar telpu uzturēšanu un nomas riskus, citu pieejamo informāciju, vērtētājs uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ienākumu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – apbūves Bauskas novada Bauskā, Slimnīcas ielā 9A, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 18. jūlijā ir  
**262 000 EUR** (divi simti sešdesmit divi tūkstoši 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**



## **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 inženiertehniskām 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)**