

Nekustamā īpašuma – apbūves
171/222 domājamās daļas

**Saldus novada Brocēnos,
Lielcieceres ielā 6B**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS "LATVIJAS PASTS"

Novērtējuma datums: 2024. gada 27. marts

VAS "LATVIJAS PASTS"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves 171/222 domājamās daļas
Saldus novada Brocēnos, Lielcieceres ielā 6B, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši VAS "LATVIJAS PASTS" piederošās nekustamā īpašuma 171/222 domājamās daļas (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8405 503 0061	Brocēnu pilsētas ZG nodalījums:	433
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	8405 003 0090, zeme netiek vērtēta		
Pasta ēkas kadastra apzīmējums:	8405 503 0094 006		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	VAS "LATVIJAS PASTS", pieder 171/222 domājamā daļa no apbūves
--------------------	---

Zemes raksturojums:

Ar apbūvi saistītā zemes vienība pieder citām personām un nav šī vērtējuma sastāvdaļa.

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Pasta ēka 006.	1986.	1	199,6	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	27.03.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 27. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma daļas pārdošanas sākumcenu.

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 VAS "LATVIJAS PASTS" piederošās nekustamā īpašuma ar kadastra nr. 8405 503 0061 – apbūves 171/222 domājamās daļas Saldus novada Brocēnos, Lielcieceres ielā 6B:

tīrgus vērtība, kas 2024. gada 27. martā, ir
39 700 EUR (trīsdesmit deviņi tūkstoši septiņi 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

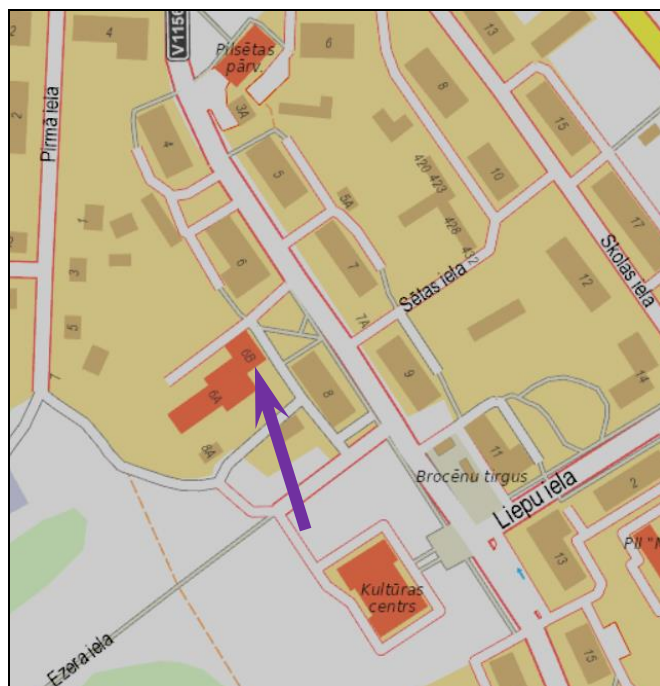
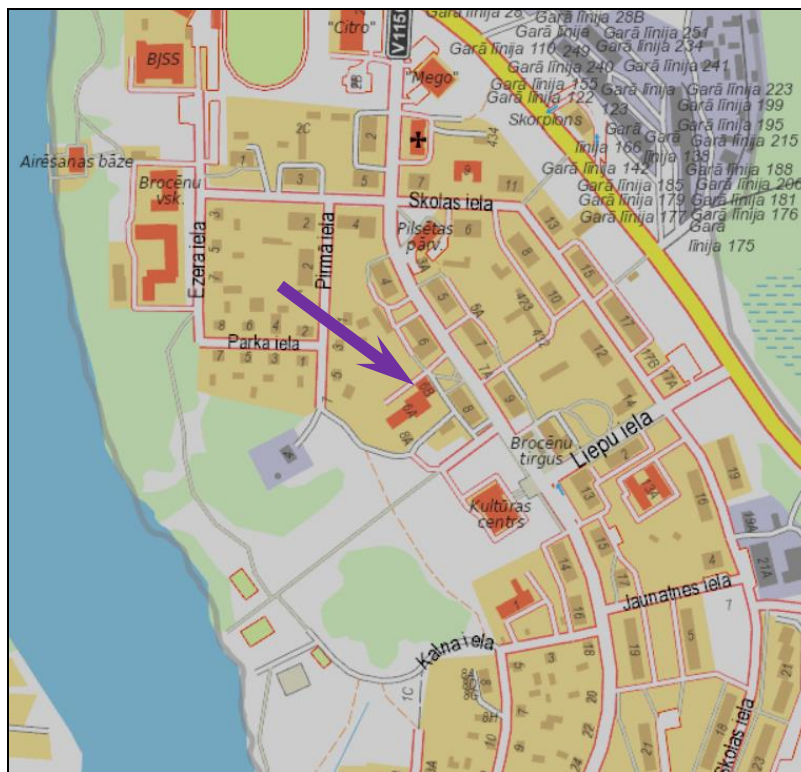
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	9
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	10
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	10
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	Izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem	- 3 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Brocēnu pilsētas centrā, Lielcieceres ielas atzarojumā, ielas otrajā apbūves joslā. Attālums līdz Brocēnu centram aptuveni 0,3 km, svarīgākie infrastruktūras objekti – pirmsskolas iestāde, skolas, lielveikali, centra apbūve atrodas 200 – 500 m attālumā. Apkārtnē apbūvi veido daudzstāvu un individuālās dzīvojamās mājas, Brocēnu centra apbūve. Apbūves blīvums ir augsts, Objekta tuvākā apkārtnē sakopta. Piekļūšana pie īpašuma iespējama pa Lielcieceres un iekškvartāla ielām ar asfalta / betona bruģa segumu.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Ar apbūvi saistītā zemes vienība pieder citām personām un nav šī vērtējuma sastāvdaļa.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst pasta ēkas 171/222 domājamā daļa. Ēka ir bloķēta ar blakus esošo ēku Lielcieceres ielā 6A. Vērtētāju rīcībā ir izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkaks īpašuma sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Nr.:	006		
Nosaukums:	Pasta ēka		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:		271,5	m ²
Būvtilpums:		977,0	m ³
Kopējā platība:		199,6	m ²
Stāvu skaits:	1		
Eksploatācijas uzsākšanas gads:	1986.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetons		apmierinošs
Ārsienas:	silikātķieģeļi		apmierinošs
Ārējā apdare	bez apdares		-
Nesošās iekšsienas:	ķieģeļi		apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetons		apmierinošs
Ailes:	PVC logi ar stiklojumu, PVC / koka / metāla durvis		apmierinošs
Jumts:	dzelzsbetona konstrukcija, azbestcements loksnes		apmierinošs
Inženiertīkli (saskaņā ar VZD Kadastra datiem):			
Elektroapgāde:	380V		
Ūdensapgāde:	aukstā ūdens apgāde – centralizēta		
Kanalizācija:	pilsētas kanalizācijas tīkls		
Apkure:	centralizētā		

Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, ēkas vienā stāvā atrodas 21 nedzīvojamā telpa, griestu augstums 2,38 – 3,62 m.

Iekštelpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, veikts kvalitatīvs, mūsdienīgs remonts. Ir nomainīti logi, elektroinstalācija, durvis starp telpām. Tiek pieņemts, ka telpu plānojums neatšķiras no VZD Kadastra datos uzrādītā.

1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA DAĻAS 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, lai noteiktu Objekta aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas 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.

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

Analizējot īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka īpašuma labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā māja pēc telpu lietošanas veida maiņas.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamā īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma daļas tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu Brocēnos, Saldus pilsētā un tuvākajā apkārtnē.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam 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.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, tomēr 2023. gadā un 2024. gadā kopumā ir vērojama neliela cenu augšupeja īpašumiem labās vietās un cenu stabilizēšanās mazāk pieprasītās vietās. Vērtēšanas datumā Brocēnu pilsētā individuālās dzīvojamās mājas netiek piedāvātas (www.ss.com). Saldus pilsētā tiek piedāvātas 11 individuālās dzīvojamās mājas, cenas ir robežās no 350 – 1 950 EUR/m².

Pēdējo divu gadu laikā Brocēnos ir pārdotas 3 individuālās dzīvojamās mājas, cenas pieaug un ir robežās no 490 – 790 EUR/m².

Lielāko interesi pircēji izrāda par dzīvojamām ēkām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo ēku piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu, vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzsākot pašam. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju, notiek cenu stabilizācija ar tendenci pieaugt.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas Brocēnu pilsētas centrā;
- pieejamas pilsētas komunikācijas;
- iekštelpu apdare ir labā stāvoklī.

Negatīvie:

- zeme neietilpst īpašuma sastāvā;
- vērtējamais Objekts ir īpašuma 171/222 domājamā daļa;
- paredzami izdevumi ēkas lietošanas veida maiņai.

3.3. 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. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstījumiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- nekustamā īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota 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. Pieveja 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 ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par 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 apstākli, ka zeme neietilpst īpašuma sastāvā, īpašuma novietojumu, apbūves fizisko stāvokli, raksturu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti tiek izīrēti vai iznomāti samērā reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas vai iznomāšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

Vērtētāji 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 tuvākajā apkārtnē. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- īpašumu *Gravas ielā 5, Brocēnos, Saldus novadā*. Zemes gabala platība 1 200 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 263,5 m². 2007. gadā būvēta 2-stāvu vieglbetona dzīvojamā māja, fiziskais nolietojums 5%. Ir palīgēka. Īpašums pārdots 2022. gada 27. jūnijā par 130 000 EUR jeb 493 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 8405 004 0005;
- īpašumu *Irbenieku ielā 40, Saldū, Saldus novadā*. Zemes gabala platība 1 707 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 121,3 m². 1975. gadā būvēta 1-stāva vieglbetona dzīvojamā māja, fiziskais nolietojums 20%. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2024. gada 22. februārī par 18 800 EUR jeb 155 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 8401 012 0056;
- īpašumu *Lielā ielā 71, Saldū, Saldus novadā*. Zemes gabala platība 1 350 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 99,1 m². 1953. gadā būvēta, 1-stāva vieglbetona dzīvojamā māja, fiziskais nolietojums 50%. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2023. gada 02. februārī par 28 000 EUR jeb 283 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 8401 009 0049;
- īpašumu *Zaļā ielā 2, Brocēnos, Saldus novadā*. Zemes gabala platība 1 262 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 159,4 m². 1990. gadā būvēta 2-stāvu vieglbetona dzīvojamā māja, fiziskais nolietojums 10%. Ir palīgēka. Īpašums pārdots 2022. gada 31. augustā par 87 000 EUR jeb 546 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 8405 004 0036.

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

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Saldus nov. Brocēni, Lielcieceres ielā 6B	Īpašums Saldus novada Brocēnos, Gravas ielā 5	Īpašums Saldus novada Saldū, Irbenieku ielā 40	Īpašums Saldus novada Saldū, Lielā ielā 71	Īpašums Saldus novada Brocēnos, Zaļā ielā 2
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	130 000	18 800	28 000	87 000
Darījuma laiks		27.06.2022.	22.02.2024.	02.02.2023.	31.08.2022.
Zemes platība, m ²	0	1 200	1 707	1 350	1 262
Mājas platība m²	199,6	263,5	121,3	99,1	159,4
Mājas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	493	155	283	546
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 493	EUR 155	EUR 283	EUR 546
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 493	EUR 155	EUR 283	EUR 546
3. Pārdošanas laiks		slīktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 518	EUR 155	EUR 283	EUR 546
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi	0%	labāks	-5%
		EUR 518	EUR 147	EUR 268	EUR 546
5. Mājas platība		lielāka	3%	mazāka	-10%
		EUR 534	EUR 140	EUR 242	EUR 535
6. Zemes platība		lielāka	-10%	lielāka	-10%
		EUR 480	EUR 126	EUR 217	EUR 481
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 480	EUR 126	EUR 217	EUR 481
8. Mājas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 480	EUR 126	EUR 217	EUR 481
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 480	EUR 126	EUR 217	EUR 481
10. Palīgēkas		labāk	-5%	labāk	-5%
		EUR 456	EUR 120	EUR 207	EUR 457
11. Mājas uzlabojumi:					
- apdares kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ekoloģiskie aspekti - dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi			0%		0%
		EUR 456	EUR 120	EUR 207	EUR 457
Pārreķinu koeficients		-8%	-23%	-27%	-16%
Pārreķinu korekcija		-EUR 37	-EUR 35	-EUR 76	-EUR 88
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 120 209	EUR 14 507	EUR 20 469	EUR 72 897
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- izdevumi ēkas lietošanas veida maiņai		-EUR 3 000	-EUR 3 000	-EUR 3 000	-EUR 3 000
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 117 209	EUR 11 507	EUR 17 469	EUR 69 897
Koriģētā 1 m² cena		EUR 445	EUR 95	EUR 176	EUR 439
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2	0,3	0,3	0,2
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 258			
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 51 498			

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā **visa īpašuma – apbūves** tirgus vērtība ir EUR 51 498.

3.7. 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 māju īres tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo īres maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu – automašīnu, sadzīves tehnikas, ūdens transporta līdzekļu izmantošanu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt īres maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma īrnieks 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 (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 51 500**.

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir 171/222 domājamā daļa no nekustamā īpašuma, ko veido apbūve. 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, tika 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	Vērtējamā Objekta noteiktā vērtība, EUR
Īpašuma (apbūves) domājamā daļa	171/222	51 500	39 669
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR, noapaļojot			39 700

Attiecīgi nekustamā īpašuma 171/222 domājamās daļas no apbūves noteiktā tirgus vērtība (noapaļojot) ir **39 700 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – apbūves 171/222 domājamās daļas novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2024. gada 27. martā, ir
39 700 EUR (trīsdesmit deviņi tūkstoši septiņi simti eiro).

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

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

Arvīds Badūns

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 apskatāmo īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma daļas stāvoklis tika noteikts, apskatot to 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 īpašuma daļas 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 īpašuma daļu, 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 pārliecību 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 apmaksa 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,
- īpašuma apskati klātienē veica asistents Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)