

Nekustamo īpašumu –  
zemes gabala un apbūves  
**Bauskas novada Iecavā,  
Rīgas ielā 12**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Latvijas Pasts”

Novērtējuma datums: 2024. gada 26. jūlijs

**VAS „Latvijas Pasts”**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamo īpašumu – zemes gabala un apbūves  
Bauskas novada Iecavā, Rīgas ielā 12, novērtēšanu

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

**Vērtējamo īpašumu identifikācijas pazīmes:**

Zemes gabala kadastra nr.:	4064 010 2220	Iecavas novada ZG nodaļējums:	1449
Apbūves kadastra nr.:	4064 510 0026	Iecavas novada ZG nodaļējums:	1405
Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums:	4046 010 2220 001		

**Īpašumtiesības:**

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

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	2689	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde, centralizētais ūdensvads, centralizētais kanalizācijas tīkls, centralizēta siltumapgāde.		

**Apbūves raksturojums:**

Nosaukums kadastrā:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 001	1895.	3 ar pagrabstāvu	1 218,4	Apmierinošs.
Piezīmes:	Pēc VZD datiem, uz zemes gabala atrodas šķūnis (kad.apz. 4064 010 2220 003), bet pēc veiktās apskates būve netika konstatēta.			

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

Ceļa servitūta teritorija 0.0206 ha – tirgus vērtību būtiski neietekmē.
---

**Īpašumu apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	26.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 26. 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 Bauskas novada Iecavā, Rīgas ielā 12:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 26. jūlijā ir  
**203 900 EUR** (divi simti trīs tūkstoši deviņi simti eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **52 400 EUR** (piecdesmit divi tūkstoši četri simti eiro),  
apbūves noteiktā vērtība ir **151 500 EUR** (viens simts piecdesmit viens tūkstotis pieci simti 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

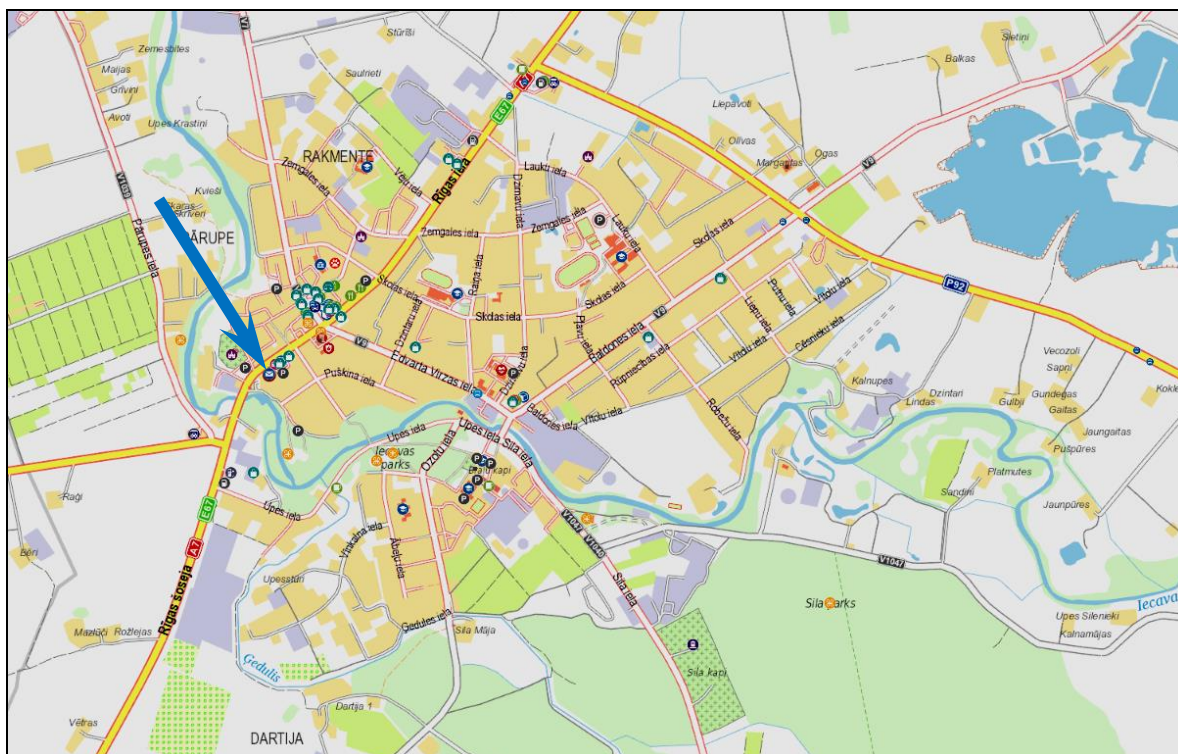
<b>1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA .....	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	9
<b>2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS.....</b>	<b>12</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	12
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>13</b>
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
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>19</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>20</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>21</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodalījumu noraksti	- 2 lapas;
2. pielikums	Kadastra izdrukas	- 16 lapas;
3. pielikums	Ēkas inventarizācijas lietas kopijas	- 16 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 Objekts atrodas Iecavas pilsētā, Rīgas ielā, kvartālā ko veido Rīgas, Parka, Krasta un Puškina ielas.

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

Autotransporta apstāšanās un stāvēšana atļauta uz blakus esošajām ielām un pie Objekta. Pieklūšanai izmantojamās ielas ar asfalta un bruģa segumu labā stāvoklī. Gar ielām uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennakts laikā tās tiek apgaismotas.

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 vērtējama kā laba.

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

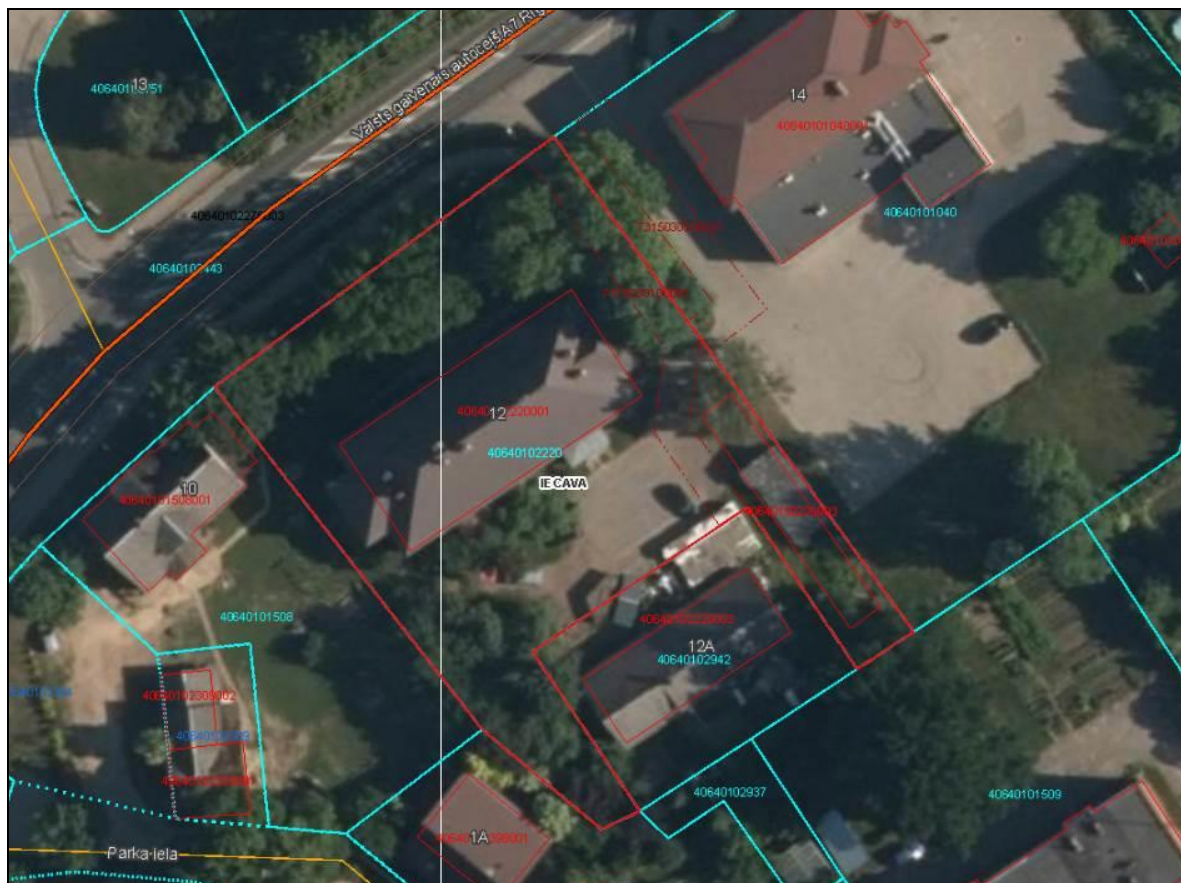
Zemes gabala raksturojums:

- platība: 2 689 m<sup>2</sup>
- forma: neregulāra;
- reljefs: līdzens;
- labiekārtojums: bruģēti laukumi un taciņas.

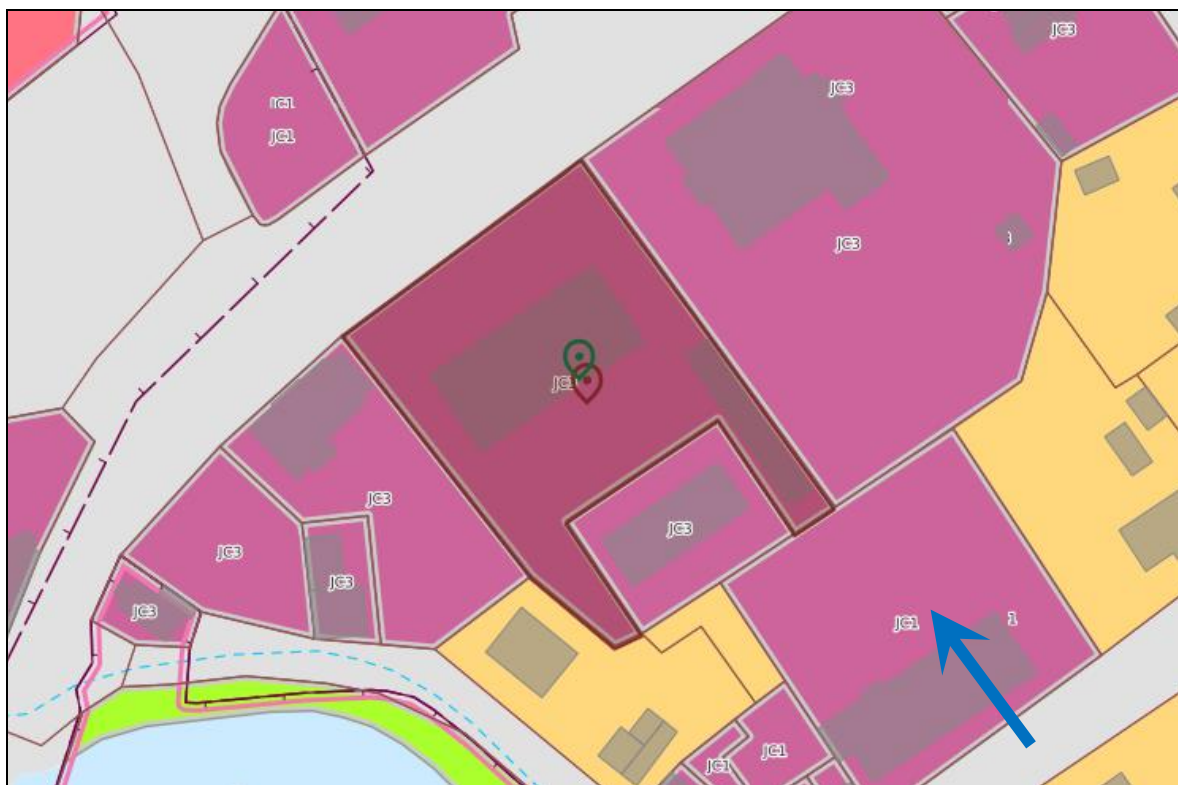
Uz zemes gabalā esošajai ēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

- elektroapgāde;
- ūdensvads;
- kanalizācija;
- centrālapkure.

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



#### 1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA



##### **Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem**

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC3)
- Iecavas ciema sabiedriskā centra apbūve (TIN13)

##### **Apgrūtinātās teritorijas**

- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu

##### **Papildu informācija**

- Zemes vienība: 40640102220 (skatīt papildu informāciju)
- Ciems "null"

Saskaņā ar Bauskas novada teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā (JC3)*.

### 1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objektā sastāvā ietilpst dzīvojamā māja 001. Vērtētāju rīcībā ir kadastra izdrukas un ēkas tehniskās inventarizācijas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaipei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākā Objektā sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts. Ēkas raksturojums ir sniegts sekojošā tabulā.

#### Pasts 001

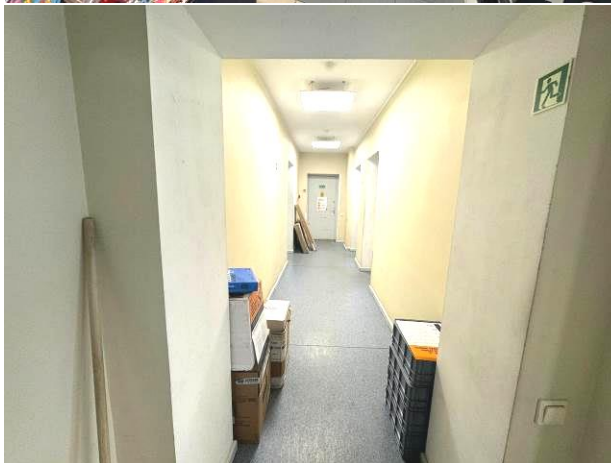
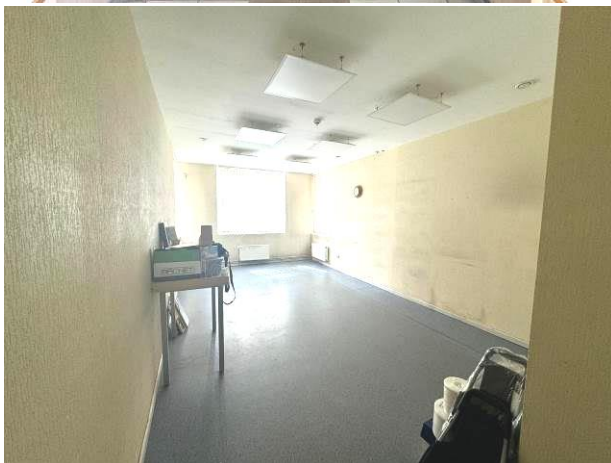
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1895.
Stāvu skaits:	3 ar pagrabstāvu
Apbūves laukums:	570,7
<b>Kopējā platība:</b>	<b>1 218,4 m<sup>2</sup></b>
Būvtilpums:	4 685,0
Pamati:	Akmens mūris.
Ārsienas:	Akmens mūris.
Pārsegumi:	Koka sijas.
Jumts:	Metāla loksnes.
Apdare un ailes:	PVC logi, ieejas durvis metāla un PVC. Grīdas – flīzes, linolejs, koka dēļi, betons, lamināts; sienām krāsojums, tapetes, flīzes sanmezglos; griesti – iekārtās konstrukcijas ar iebūvētiem gaismas elementiem / krāsojums. Ēkas apdare apmierinošā tehniskā stāvoklī un daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, aukstā ūdensapgāde un centralizētā kanalizācijas sistēma, ir centralizētā apkures sistēma.

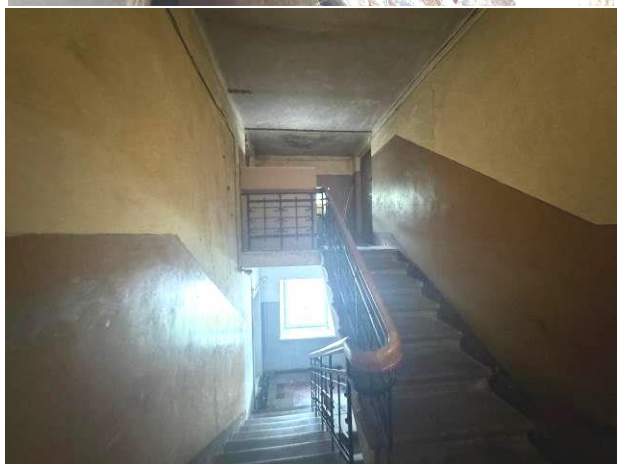
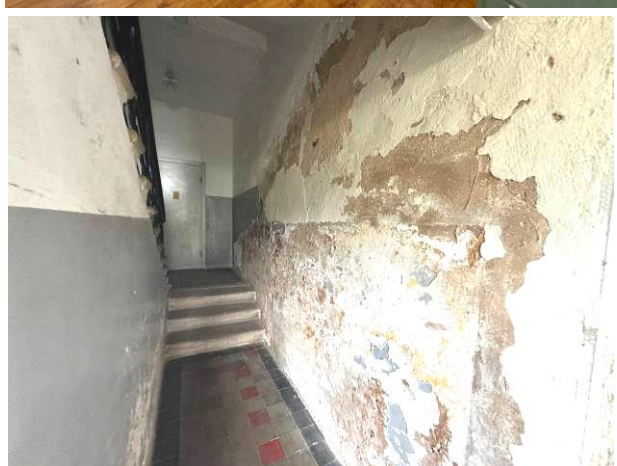
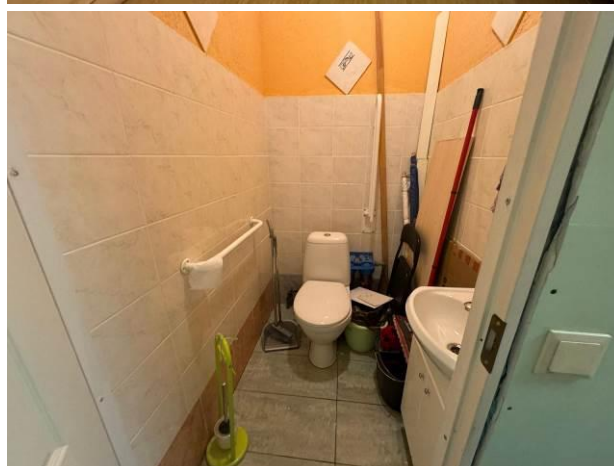
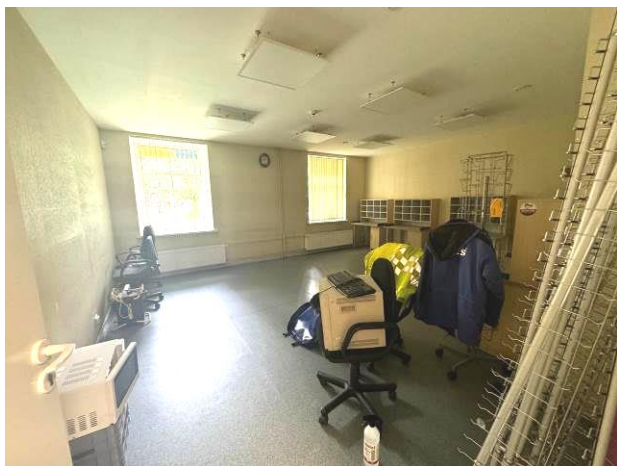
#### Ēkas īss apraksts.

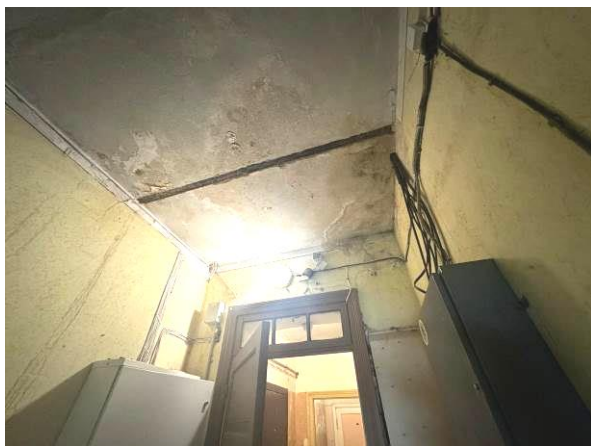
Ēkā izvietotas pasta nodaļas telpas, dzīvojamās telpas, tirdzniecības un medicīnas pakalpojumu telpas. Vērtējamam tika daļēji nodrošināta iekļuve telpās, kas tiek izīrētas. Telpās, kur tika veikta apskate, daļēji veikts vienkāršs remonts, daļēji apdare nolietojusies. Pagrabstāva telpas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas faktiskais telpu plānojums atšķiras no kadastrā fiksētā un inventarizācijas lietā norādītā. Kopumā ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir apmierinošā stāvoklī. Apskate laikā tika konstatētas plaisas, starpstāvu pārsegumu bojājumi, jumta seguma iespējamo bojājumu pazīmes un ēkas pamatu bojājumi.



**1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**







## 2. ĪPAŠUMU 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 Objekta 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 novērtējamo īpašumu 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**

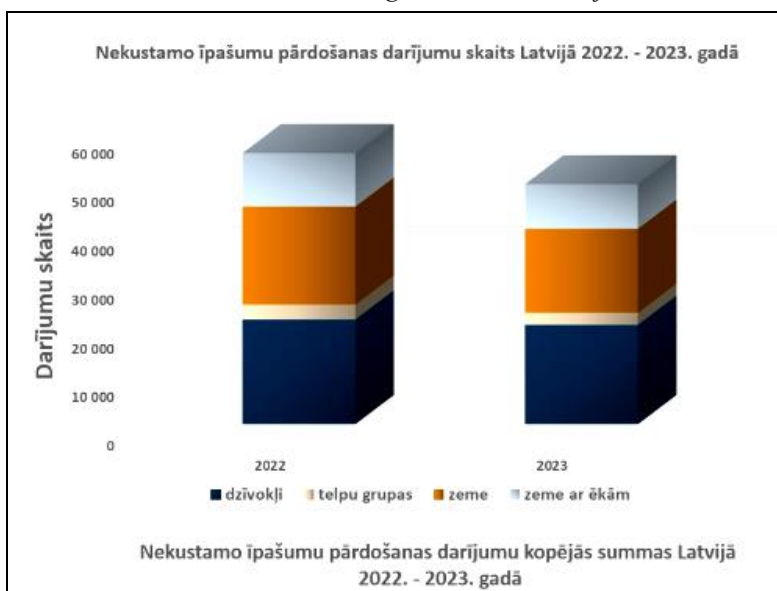
Lai noteiktu īpašumu tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu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

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](#)

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

No 2023. gada jūnija līdz 2024. gada jūnijam ar vidējas platības komerciālas nozīmes ēkām Bauskas novadā bija tikai viens darījums par 70 000 EUR jeb 97 EUR/m<sup>2</sup>. Kā arī pēdējo 3 gadu laikā tika konstatēti 5 darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

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

#### Pozitīvie:

- Objekta novietojums Iecavas pilsētā, pie aktīvas ielas;
- piebraucamās ielas asfaltētas;
- bruģēts iekšpagalms;
- pievadītas visas Objekta funkcionēšanai nepieciešamās komunikācijas.

#### Negatīvie:

- ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešams veikt remontdarbus.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu 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 ēkas un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību;
- Objekts 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 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 pielietošana 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 un tās 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 *Brīvības iela 38B, Ogre, Ogres novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst pasta ēkas. Ēku kopējā platība 1 269 m<sup>2</sup> un zemes gabals ar kopējo platība 1 799 m<sup>2</sup>. Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 02.2024. par 305 940 EUR.



Īpašums *Rudzu iela 14A, Bauska, Bauskas novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst bērnu dārza ēka bez zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platība 902,9 m<sup>2</sup>. Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 05.2023. par 400 000 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 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
	Rīgas iela 12, Iecava, Bauskas novads	Brīvības iela 38B, Ogrē, Ogres nov.	Rudzu iela 14A, Bauska, Bauskas nov.	Meliorācijas iela 2, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas nov.	Liepu iela 22, Mazlauki, Vircavas pag., Jelgavas nov.,
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	305 940	400 000	250 000	290 000
Darījuma laiks		02.2024.	05.2023.	05.2022.	piedāvājums
Zemes platība, m <sup>2</sup>	2689	1799	0	2830	18743
Ēkas platība (bez pagraba telpām/palīgākām), m <sup>2</sup>	841,0	1168,8	902,9	1127,6	1245,0
Lietošanas mērķis	Dzīvojamā ēka, ar tirdzniecības telpām	Sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tiem saistītās ēkas	Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas	Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	labs	daļēji labs	apmierinošs
Telpu platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	262	443	222	233
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu				
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi   0%	līdzvērtīgi   0%	līdzvērtīgi   0%	līdzvērtīgi   0%
		EUR 262	EUR 443	EUR 222	EUR 233
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi   0%	līdzvērtīgi   0%	līdzvērtīgi   0%	līdzvērtīgi   0%
		EUR 262	EUR 443	EUR 222	EUR 233
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi   0%	līdzvērtīgi   0%	sliktāk   5%	labāk   -5%
		EUR 262	EUR 443	EUR 233	EUR 221



	labāks	-10%	labāks	-10%	līdzvērtīgi	0%	sliktāks	10%
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas	EUR 236		EUR 399		EUR 233		EUR 243	
5. Ēku platība	lielāka	2%	līdzvērtīga	0%	lielāka	2%	lielāka	2%
	EUR 240		EUR 399		EUR 237		EUR 248	
6. Zemes platība	mazāka	5%	nav	15%	līdzvērtīga	0%	lielāka	-15%
	EUR 252		EUR 459		EUR 237		EUR 211	
7. Ēku konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 252		EUR 459		EUR 237		EUR 211	
8. Ēku tehniskais stāvoklis	līdzvērtīga	0%	labāka	-15%	labāka	-10%	labāka	-5%
	EUR 252		EUR 390		EUR 214		EUR 200	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 252		EUR 390		EUR 214		EUR 200	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 252		EUR 390		EUR 214		EUR 200	
11. Ēku uzlabojumi:								
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	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%	labāk	-5%
- 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%		-5%		0%		-5%
	EUR 252		EUR 370		EUR 214		EUR 190	
<b>Pārrēķinu koeficients</b>	<b>-4%</b>		<b>-16%</b>		<b>-4%</b>		<b>-18%</b>	
<b>Pārrēķinu korekcija</b>	<b>-EUR 9</b>		<b>-EUR 73</b>		<b>-EUR 8</b>		<b>-EUR 42</b>	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 294 896		EUR 334 305		EUR 240 975		EUR 237 127	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 294 896		EUR 334 305		EUR 240 975		EUR 237 127	
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>	<b>EUR 252</b>		<b>EUR 370</b>		<b>EUR 214</b>		<b>EUR 190</b>	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>	<b>0,4</b>		<b>0,1</b>		<b>0,4</b>		<b>0,1</b>	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	<b>EUR 242</b>							
<b>Īpašumu tirgus vērtība</b>	<b>EUR 203 923</b>							

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 203 923.

### 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 pieaugošos izdevumus saistībā ar telpu uzturēšanu un riskiem, citu pieejamo informāciju, vērtētājs uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ieņēmumu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

### 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.

Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

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 <sup>2</sup>	Cena EUR/m <sup>2</sup>
Saldus iela 11D, Jelgava (kad.nr. 0900 004 0461)	03.2024.	12 800	1 011	12,66
Zviedru iela 1B, Salaspils, Salaspils nov. (kad.nr. 8011 006 0123)	09.2022.	30 000	2 305	13,02
"Upmalas ceļš 3", Salaspils pag., Salaspils nov. (kad.nr. 8031 008 0800)	12.2023.	14 000	1 012	13,83
Lielā iela 33, Jelgava (kad.nr. 0900 003 0204)	01.2024.	65 200	1 693	38,51

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji novēroja, ka līdzīga rakstura zemes gabalu tipisko pārdošanas un piedāvājuma cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir aptuveni 12,66 – 38,51 EUR/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>. Tādējādi visa vērtējamā zemes gabala noteiktā tirgus vērtība ir:

$$19,5 \text{ EUR/m}^2 \times 2\,689 \text{ m}^2 = 52\,436 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība 52 436 EUR.

Objekta sastāvdaļu noteiktās vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) noteiktās vērtības noteikšana	
	<b>Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR</b>
<b>Zemes gabala noteiktā vērtība</b>	<b>52 436</b>
<b>Apbūves noteiktā vērtība</b>	<b>151 487</b>
<b>Kopā:</b>	<b>203 923</b>

- zemes gabala noteiktā vērtība (noapaļojot): **52 400 EUR;**

- apbūves noteiktā vērtība (noapaļojot): **151 500 EUR.**

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamo īpašumu – zemes gabala un apbūves Bauskas novada Iecavā, Rīgas ielā 12, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 26. jūlijā ir  
**203 900 EUR** (divi simti trīs tūkstoši deviņi simti eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **52 400 EUR** (piecdesmit divi tūkstoši četri simti eiro),  
apbūves noteiktā vērtība ir **151 500 EUR** (viens simts piecdesmit viens tūkstotis pieci 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 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 novērtējamiem īpašumiem,
- 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)**