

Divu saistītu īpašumu –
zemes gabala un apbūves

Jēkabpils novada Jēkabpilī, Rīgas iela 210



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Latvijas Pasts”

Novērtējuma datums: 2024. gada 17. jūlijs

VAS „Latvijas Pasts”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par divu saistītu īpašumu – zemes gabala un apbūves
Jēkabpils novada Jēkabpilī, Rīgas ielā 210, novērtēšanu

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

Īpašumu identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	<i>zemei – 5601 001 2761 apbūvei – 5601 501 2721</i>	Daugavpils pilsētas ZG nodalījums:	<i>zemei – 2394 apbūvei – 2467</i>
Zemes vienības kadastra apzīmējums:	<i>5601 001 2761</i>	Pasta ēkas kadastra apzīmējums:	<i>5601 001 2761 001</i>

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	<i>VAS „Latvijas Pasts”</i>
------------	-----------------------------

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	<i>550</i>	Forma:	<i>Līdzīga taisnstūrim.</i>
Komunikācijas u.c.:	<i>Elektroapgāde, pilsētas ūdensvada un kanalizācijas tīkli.</i>		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība kadastrā, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Pasts</i>	<i>1973.</i>	<i>2/-1</i>	<i>332,4</i>	<i>Apmierinošs.</i>

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

<i>Nav zināmi.</i>

Īpašumu apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	<i>17.07.2024.</i>	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Īpašumu apskatīja:	<i>Jānis Girdjuks</i>	Vērtētāja tel.nr.	<i>26510362</i>
Apskates apstākļi:	<i>Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 17. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas ienākumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

tirgus vērtība 2024. gada 17. jūlijā ir
60 200 EUR (sešdesmit tūkstoši divi simti eiro), tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 6 600 EUR (seši tūkstoši seši simti eiro),
apbūves tirgus vērtība 53 600 EUR (piecdesmit trīs tūkstoši seši 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

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

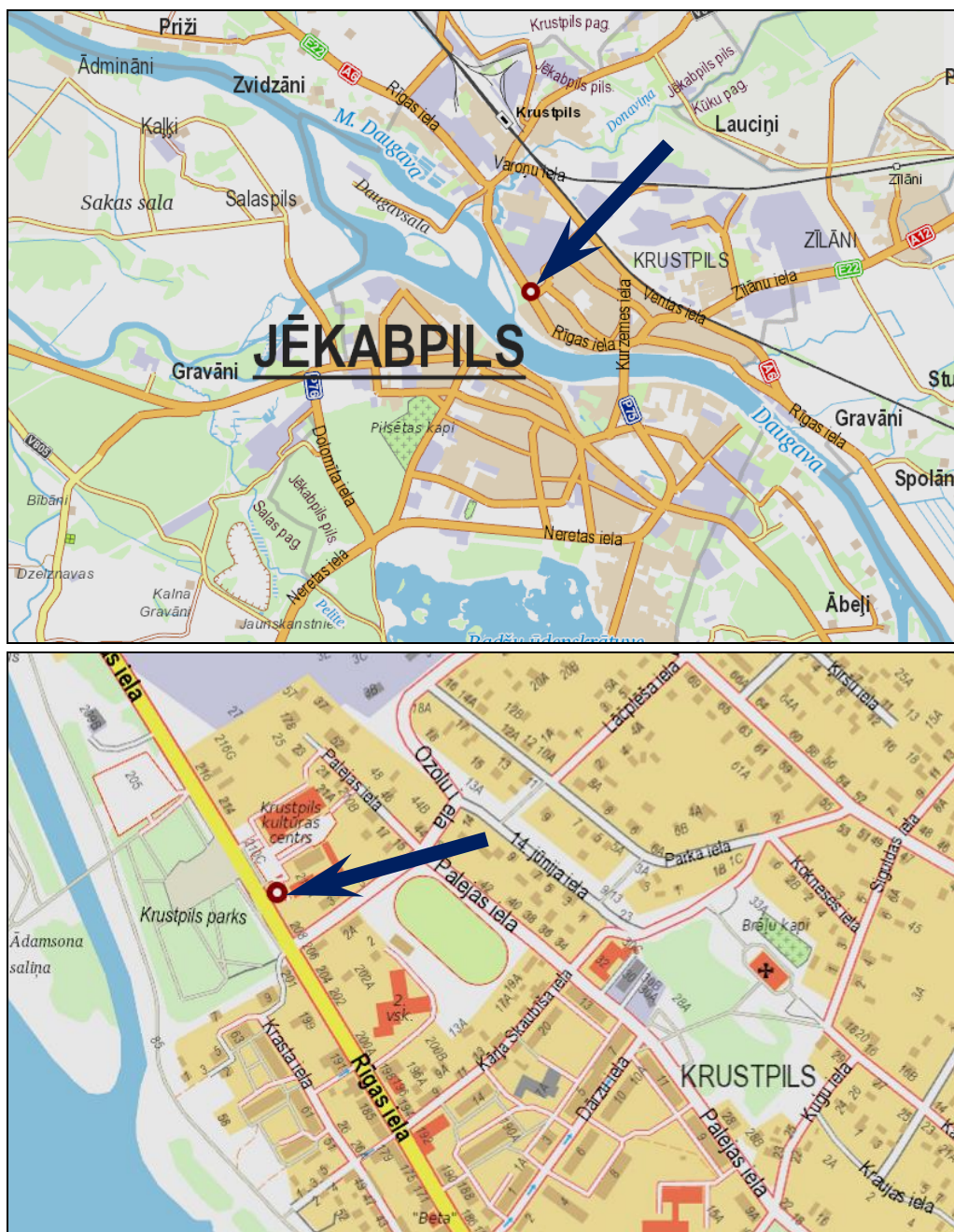
1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU	15
3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	17
3.8. ZEMES GABALA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	17
4. SLĒDZIENS.....	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodaļījumu noraksti	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 6 lapas;
3. pielikums	Būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas	- 14 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Novērtējamie nekustamie īpašumi atrodas Jēkabpils pilsētas mikrorajonā „Krustpils”, kvartālā ko veido Palejas, Ozolu un Rīgas ielas. Līdz pilsētas centram aptuveni 4 km.

Objekta tuvākās apkārtnes apbūvi veido 1-3 stāvu tirdzniecības, komerciāla, sabiedriska rakstura ēkas, kā arī dažas privātmājas. Blakus atrodas Krustpils kultūras nams un parks. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs.

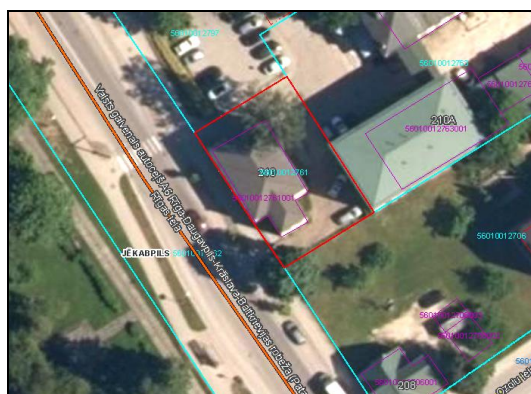
Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs. Piekļūšana pie īpašumiem iespējama no asfaltētās Rīgas ielas. Vērtējamo īpašumu tuvumā un pieguļošā teritorijā uzstādīti apgaismojuma elementi un tumšajā diennakts laikā tā tiek apgaismota. Pilsētas autobusi kursē pa Rīgas ielu, sabiedriskā transporta pieturas atrodas Objekta tuvumā. Sociālas infrastruktūras galvenie objekti atrodas īpašumu tuvumā. Pilsētas mērogā rajons ar samērā augstu prestižu.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apz. 5601 001 2761:

platība:	550 m ² ;
forma:	līdzīga taisnstūrim;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	zemes gabala teritorija bez nožogojuma;
labiekārtojums:	asfaltētie laukumi;
apbūve:	2-stāvu pasta ēka;
inženierkomunikācijas:	elektroapgāde, pilsētas ūdensvada un kanalizācijas tīkli.

No DR puses zemes gabals robežojas ar Rīgas ielu, no pārējām pusēm – ar citiem līdzīgiem apbūvētiem zemes gabaliem. Teritorija kopumā tiek apsaimniekota.



1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst pasta ēka. Vērtētāju rīcībā ir informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem un būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās ēkas apraksts.

Kadastra apz.:	5601 001 2761 001	
Nosaukums:	Pasts	
Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	187,6	m ²
Būvtilpums:	1 468,0	m ³
Kopējā platība:	332,4	m ²
Stāvu skaits:	2/-1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1973.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	kokmateriāli	apmierinošs/labs
Ārējā apdare	krāsots apmetums	apmierinošs
Ailes:	logi – PVC; ārdurvis – PVC, koka	labs
Pārsegumi:	kokmateriāli	labs
Jumts:	metāla loksnes	labs
Inženiertīkli, aprīkojums		
Elektroapgāde:	centralizētā	
Ūdensapgāde:	centralizētā	
Kanalizācija:	centralizētā	
Apkure:	vietējā centrāla – kurināmais gāze	

Ēkas 1. un 2. stāvos izvietoti dažāda lieluma kabineti, sanitārtehniskie mezgli, palīgtelpas. 1. stāva platība 156,1 m², 2. stāvā – 128,6 m², pagrabstāvs – 47,7 m². Telpu plānojums ir vienkāršs un pamatmērķiem atbilstošs. 1. stāva telpām apdare vienkārša, daļēji nolietota, 2. stāva telpām ~ 60,0 m² platībā ir veikts kosmētiskais remonts, pārējās telpās apdare apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas telpās esošās iekārtas un inženiertehniskās komunikācijas darba kārtībā. Kopumā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Pasta ēkas ārskati



Ieeja pasta ēkā no Rīgas ielas puses



Ieeja pasta ēkā
no pagalma puses



Ieeja pagrabtelpās



1. stāva telpas





1. stāva telpas



1. stāva telpas



1. stāva telpas



Kāpnes uz 2. stāvu



2. stāva telpa



2. stāva telpas



2. stāva telpas



Pagrabtelpa



Pasta ēkas ārskats



Pasta ēkas ārskats



Rīgas iela

2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašumu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašumu 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 *Ienākuma* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu 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 eksponēcijas 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.

Ienākumu pieeja ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt naudas plūsmu, ko ģenerē nekustamais īpašums.

Izmantojot **ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanu**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tīrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur V_o - īpašuma tirgus vērtība, q - perioda kārtas numurs, I_q - q -tā perioda tīrais ieņēmums, Y_q - q -tā perioda diskonta likme, V_p - reversijas naudas plūsma, k - pēdējā perioda kārtas numurs.

Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami komplicēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **ienākumu pieejas tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finanšu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.

Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas nenoslogotības rezultātā un nomas maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo bruto ieņēmumu**;
- 3) no reālā bruto ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **tīrais ieņēmums**.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svāra koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svēto lielumu, kas ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas pieejām iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas pieejas un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāju pieredzes un kvalifikācijas.

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

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 faktorus. 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 vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir biroju vai tirdzniecības telpas.

Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamie īpašumi tiek izmantoti atbilstoši to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašumu tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS 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.

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 2024. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. 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 atbalstošās monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gadā kopumā 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.

Šobrīd Jēkabpils pilsētā novērojams mazaktīvs neapdzīvojamo ēku (biroju, tirdzniecības, administratīvās, ražošanas ēkas) tirgus. Joprojām būtisku daļu komerciālas un ražošanas apbūves segmentā veido „padomju laikā” būvētas komercēkas, ražošanas uzņēmumi un noliktavas. Šādas ēkas, nereti ar neracionālu telpu plānojumu, daļēji neatbilst mūsdienu prasībām, kā arī blakus tām nav pietiekams autostāvvietu skaits. Ir gadījumi, ka pēc īpašuma pirkšanas uz zemes gabala esošās ēkas tiek nojauktas un to vietā tiek būvētas jaunas, vai zemes gabals tiek izmantots citiem mērķiem, piemēram autostāvvietu ierīkošanai vai blakus esošo īpašumu paplašināšanai. Piedāvājumā ir dažāda rakstura, dažādā tehniskā stāvoklī esoši komerciāla rakstura objekti salīdzinoši lielā cenu amplitūdā. Potenciālie pircēji rūpīgi izvērtē visus apstākļus pirms īpašuma iegādes, papildus jāņem vērā apstākļi, ka piedāvājumā esošo īpašumu cenas lielākoties ir augstākas, nekā potenciālo pircēju maksātspēja. Nekustamo īpašumu tirgū ir novēroti gadījumi, ka telpas (pamatā sliktā/apmierinošā stāvoklī) tiek iznomātas par salīdzinoši minimālu nomas maksu, lai tikai tiktu nosegti komunālie un telpu uzturēšanas izdevumi, līdz ar to pašreizējā ekonomiskajā situācijā ēku īpašnieki no telpu iznomāšanas negūst ievērojamu peļņu. Komerciāla rakstura objektus iegādājas pamatā tikai tiešie lietotāji, kuri plāno atpelnīt ieguldītos līdzekļus ar objektā veicamo uzņēmējdarbību, nevis investori, kuri pirkto īpašumus kā naudas plūsmas objektus.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējā gadā laikā Jēkabpilī ar biroju/tirdzniecības ēkām/telpām ar platībām 100 – 1 000 m² reģistrēti 5 darījumi par cenām 80 – 500 EUR/m².

Izanalizējot pieejamu informāciju, vērtētāji konstatēja, ka līdzīgu vērtējamam īpašumu cenas pēdējo triju gadu laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās 180 – 400 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, zemes platības, piekļūšanas apstākļiem un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- izdevīga atrašanās vieta;
- laba piekļūšana;
- pieslēgtas galvenās centralizētās komunikācijas.

Negatīvie:

- telpām daļēji nolietota apdare;
- samērā maza zemes platība.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamiem īpašumiem nav nodrošināts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamos īpašumos nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašumu tirgus vērtību;
- īpašumi 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 vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu 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 īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, 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. 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):

- 1) īpašumu *Jēkabpilī, Viestura ielā 10B*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 1 006 m² un vienkārtējā tirdzniecības ēka ar kopējo platību 245,3 m². Ir pieslēgtas galvenās centralizētās komunikācijas. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 03.2024. par 90 000 EUR.



- 2) īpašumu *Jēkabpilī, Rīgas ielā 144*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 371 m² un vienkārtējā tirdzniecības koka/ķieģeļu ēka ar kopējo platību 93,9 m². Ir pieslēgtas galvenās centralizētās komunikācijas. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 06.2023. par 28 300 EUR.



- 3) īpašumu *Jēkabpilī, Rīgas ielā 190*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 719 m² un 2-stāvu tirdzniecības ēka ar kopējo platību 405,4 m², t.s. pagrabtelpu platība 50,4 m². Ir pieslēgtas galvenās centralizētās komunikācijas. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 12.2021. par 90 000 EUR.



- Attēli ir no interneta vides un var būt neprecīzi

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa. Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši kadastrā norādītajai atskaitot transformatora telpu. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, izmantojot tirgus pieeju

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
Adrese	Rīgas iela 210, Jēkabpils	Viestura iela 10B, Jēkabpils	Rīgas iela 144, Jēkabpils	Rīgas iela 190, Jēkabpils
Īpašumu pārdošanas cena, EUR	x	90 000	28300	90 000
Darījuma laiks	x	03.2024.	06.2023.	12.2021.
Zemes gabala platība, m ²	550	1 006	371	719
Pamatēku kopējā platība bez pagrabtelpām, m ²	284,7	245,3	93,9	355,0
Telpās platības 1 m ² cena, EUR	x	367	301	254
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0%	0%	5%
		EUR 0	EUR 0	EUR 13
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		-5%	0%	0%
		-EUR 18	EUR 0	EUR 0
4. Aprūtinājumi		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0

5. Funkcionālie parametri:				
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%
- telpu kopējā platība		-3%	-20%	7%
- zemes gabala platība		-3%	0%	0%
- ēku/telpu tehniskais stāvoklis		-5%	0%	-5%
- ēku/telpu konstruktīvais risinājums		-10%	-5%	-10%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%
- palīgēkas		0%	0%	0%
- telpu plānojums		-3%	-3%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-24%	-28%	-8%
		-EUR 88	-EUR 84	-EUR 20
Pārreķinu koeficients		-29%	-28%	-3%
Pārreķinu korekcija		-EUR 106	-EUR 84	-EUR 8
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 260	EUR 217	EUR 246
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 63900	EUR 20376	EUR 87300
6. Citi faktori:				
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 63900	EUR 20376	EUR 87300
Salīdzināmo telpu 1 m ² koriģētā cena		EUR 60	EUR 217	EUR 246
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,3	0,4
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	242			
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	68 788			

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašumu tirgus vērtība ir EUR 68 788.

3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU

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

Saskaņā ar vērtētājiem sniegto informāciju, par telpu lietošanu īpašumā ir noslēgts viens nomas līgums. Esošais telpu nomas līgums nodrošina aptuveni 20% noslogojuma, pārējās telpas pasūtītājs lieto savām vajadzībām vai tās netiek izmantotas. Izanalizējot vērtētājiem iesniegto informāciju par esošajām telpu nomas maksām, tika konstatēts, ka tās atbilst reālajai tirgus situācijai.

Pasūtītāja iesniegto nomas maksu apkopojums:

Nomas telpu platība, m ²	Maksa par 1 m ² , EUR bez PVN	Mēneša maksa, EUR bez PVN	Līguma darbības termiņš
43,3	2,27	98,29	31.12.2024.
15,0	1,08	16,2	

Lai noteiktu vērtējamā Objekta visiespējamāko telpu nomas maksu, tika veikti atbilstoši tirgus nomas maksa aprēķini. Nosakot aprēķinos lietotās telpu nomas maksas, tika izmantotas Jēkabpils pilsētā esošas līdzīga izmantošanas veida, kvalitātes un novietojuma telpu tipiskās nomas maksas.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – tirdzniecības/biroju telpu nomas maksu Jēkabpils pilsētā analīzi, tika secināts, ka pēdējā gada laikā nomas maksas būtiski nav mainījušas. Pašlaik Objekta tuvumā noma tiek piedāvāta:

- biroja telpas ar platību 17,0 m², kas atrodas 2-stāvu komercēkas 1. stāvā, Jēkabpilī, Rīgas ielā 111, prasītā nomas maksa 3,64 EUR/m² bez PVN mēnesī;
- biroja telpas ar platību 90,0 m², kas atrodas 2-stāvu komercēkas 1. stāvā, Jēkabpilī, Rīgas ielā 160, prasītā nomas maksa 4,44 EUR/m² bez PVN mēnesī;
- biroja telpas ar platību 40,0 m², kas atrodas 2-stāvu komercēkas 1. stāvā, Jēkabpilī, Rīgas ielā 194, prasītā nomas maksa 5,0 EUR/m² bez PVN mēnesī;
- biroja telpas ar platību 150,0 m², kas atrodas 2-stāvu komercēkas 1. stāvā, Jēkabpilī, Rīgas ielā 163, prasītā nomas maksa 3,33 EUR/m² bez PVN mēnesī.

Ņemot vērā pieejamo informāciju, vērtētāji nosaka pasta ēkas telpu iznomājamās platības visticamāko 1 m² tirgus nomas maksu 1. stāvā 3,2 EUR/m² un 2. stāvā 1,8 EUR/m².

Komercietelpu īpašnieka uzturēšanas izdevumus galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: nekustamā īpašuma nodoklis, apdrošināšanas, kārtējo remontdarbu un menedžmenta izdevumi. Pieņemts, kā īpašuma apdrošināšanas izmaksas, apsardzes, nekustamā īpašuma nodokļa, plānveida remontdarbus un menedžmenta izmaksas sedz Objekta īpašnieks.

Vērtētāji veica reālo ieņēmumu un izdevumu analīzi, atsevišķas ieņēmumu un izdevumu pozīcijas koriģējot, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīga izmantošanas veida īpašumu komercdarbības rezultātiem. Aprēķinam tiek paredzēts 5 gadu periods. Ņemot vērā apbūves tehnisko stāvokli un plānojumu, telpu nomas maksas pieaugums aprēķinu periodā netika prognozēts. Veicot aprēķinus telpu noslogojums pieņemts dažāds (80-90%), ievērojot telpu nomas riskus. Tiek pieņemts, ka īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumi pieaug ik pa 2 gadiem par ~ 3%.

Veicot vērtējamā Objekta diskonta likmes aprēķinus, tika izmantota kumulatīvā metode, saskaitot to veidojošās četras komponentes: bezriskā likmi kā aprēķina bāzi, pieskaitījumu (prēmiju) par riskiem, pieskaitījumu par naudas līdzekļu likviditātes samazināšanos un pieskaitījumu par investora ieguldījumu projekta vadībā (bezriskā likme + biznesa risks + likviditātes risks + investīciju vadība). Papildus, pamatojoties uz esošajiem tirgus datiem, tika analizēta diskonta likme kā izmantotā kapitāla vidējā svērtā cena. Ņemot vērā iepriekš minēto metožu analīzi un veicot diskonta likmes aprēķinus, diskonta likme investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni tika aprēķināta ~ 9,0%.

Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par kapitalizācijas likmēm vērtētos un citos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos (vērtētāji, veicot kapitalizācijas likmes aprēķinus, analizēja informāciju par nesenu notikušiem darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem, kuriem ir zināmi nomas maksas ieņēmumi un izdevumi (citos gadījumos izdevumi tika pieņemti, analizējot vidējos izdevumus līdzīga izmantošanas veida īpašumos). Kapitalizācijas likmes aprēķināšanai tika izmantota naudas plūsmu analīze par īpašumiem Jēkabpils pilsētā, kur kapitalizācijas likmes tika noteiktas robežās no 9,0% līdz 11,2%). Nosakot kapitalizācijas likmi reversijas aprēķināšanai, tika ņemti vērā vairāki būtiskākie faktori, kā iespējamais zemes tirgus vērtības pieaugums, apbūves nolietošānās, inflācija, pārdevuma izmaksas. Ņemot vērā iepriekš minēto, kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tika noteikta 9,5%, jo tika ņemta vērā pastāvīgi augošā inflācija, zemes tirgus vērtības pieaugums, kā arī apbūves nolietošānās.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads		1.	2.	3.	4.	5.
Ieņēmumi, EUR						
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	0%	0%
Ēkas iznomātā platība, m²		58,3	58,3	58,3	58,3	58,3
Nomas maksa, EUR/m ²		1,96	1,96	1,96	1,96	1,96
Noslogojums, %		90%	90%	90%	90%	90%
Gada bruto ieņēmums		1234	1234	1234	1234	1234
Ēkas 1. stāva iznomājamā platība		141,8	141,8	141,8	141,8	141,8
Nomas maksa, EUR/m ²		3,2	3,2	3,2	3,2	3,2
Noslogojums, nomas risks %		80%	85%	90%	90%	90%
Gada bruto ieņēmums		4356	4628	4901	4901	4901
Ēkas 2. stāva iznomājamā platība		85,3	85,3	85,3	85,3	85,3
Nomas maksa, EUR/m ²		1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Noslogojums, %		80%	90%	90%	90%	90%
Gada bruto ieņēmums		1474	1658	1658	1658	1658
Ieņēmumi kopā		7064	7521	7793	7793	7793
Izdevumi, EUR						
Apdrošināšanas izmaksas		200	210	210	210	221
Apsardze		600	618	618	637	637
Nekustamā īpašuma nodoklis (zeme un apbūve), 1,5% no kadastrālās vērtības		203	203	213	213	213
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai		831	856	856	882	882
Menedžmenta izmaksas		1200	1260	1298	1363	1404
Kopā izdevumi:		3034	3147	3195	3304	3356
Naudas plūsma, EUR		4030	4373	4598	4489	4437
Diskonta likme		9,0%	9,0%	9,0%	9,0%	9,0%
Reversija, EUR						46708
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		3 697	3 681	3 550	3 180	2 884
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR						30 357
Īpašumu šodienas tirgus vērtība, EUR	47 350					

Tādējādi ar ienākumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 47 350.

3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta pašreizējā stāvoklī tirgus vērtības noteikšanā ir izmantotas divas vērtēšanas pieejas, ar kurām iegūtie rezultāti atšķiras. Lai saskaņotu iegūtos aprēķinu rezultātus, vērtētāji ir izmantojuši matemātiskās izsvēršanas metodi.

Ienākumu pieeja (naudas plūsmas diskontēšana) parasti dod ticamus rezultātus tieši komercobjektu vērtēšanā, jo potenciālajam šāda īpašuma pircējam primāri ir ieņēmumi un labumi, ko viņš plāno gūt. Taču pieeja ir jūtīga, proti, nelielas izmaiņas pieņēmumos, uz kuriem ir balstīts aprēķins (sevišķi – diskonta/kapitalizācijas likmes), izraisa ievērojamas rezultātu svārstības.

Turpretī tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma, kvalitātes un izmantošanas veida īpašumiem Jēkabpils pilsētā, vērtējamo nekustamo īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz.

Attiecīgi tiek pieņemti šādi izmantoto pieeju svara koeficienti: tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejai – 0,6; ienākumu pieejai – 0,4.

Izmantotā pieeja	Aprēķinātā vērtība, EUR	Pieejas svara koeficients	Noteiktā vērtība
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	68 788	0,6	41 273
Ienākumu pieeja	47 350	0,4	18 940
Galīgā noteiktā Objekta vērtība, EUR			60 213

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašumu tirgus vērtība stāvoklī, kāds tika konstatēts apskates dienā (aprēķinu rezultātus noapaļojot), ir **EUR 60 200**.

3.8. ZEMES GABALA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

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

Zemes gabala vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemesgabaliem, kas atrodas vērtējamā Objekta tuvumā un citos līdzīgos reģionos.

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji novēroja, ka līdzīga rakstura zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir aptuveni 8 – 15 EUR/m². Ņemot vērā vērtējamā zemes gabala atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu) un citus faktorus, vērtētāji pieņem, ka visiespējamākā zemes gabala vērtība vidēji ir ~ 12 EUR/m². Tādējādi visa vērtējamās zemes gabala vērtība ir:

$$12 \text{ EUR/m}^2 \times 550 \text{ m}^2 = 6\,600 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala vērtība 6 600 EUR.

Objekta sastāvdaļu noteiktās vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) noteiktās vērtības noteikšana	
	Noteiktā vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala noteiktā vērtība	6 600
Apbūves noteiktā vērtība	53 600
Kopā:	60 200

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2024. gada 17. jūlijā ir
60 200 EUR (sešdesmit tūkstoši divi simti eiro), tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 6 600 EUR (seši tūkstoši seši simti eiro),
apbūves tirgus vērtība 53 600 EUR (piecdesmit trīs tūkstoši seši 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
(personiskais paraksts*)

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 īpašumu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašumu 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 īpašumu 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 īpašumu, 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 atskaite tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamajiem īpašumiem un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas 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,
- vērtējamo īpašumu apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)