

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūves

**Valkas novada Valkā,  
Semināra ielā 15**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Latvijas Pasts”

Novērtējuma datums: 2024. gada 23. jūlijs

**VAS „Latvijas Pasts”**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Valkas novada Valāa, Semināra ielā 15, novērtēšanu

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

**Vērtējamā Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	9401 001 0618	Valkas pilsētas ZG nodalījums:	312
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	9401 001 0618		
Pasta kadastra apzīmējums:	9401 001 0618 001		
Garāža kadastra apzīmējums:	9401 001 0618 002		
Garāža kadastra apzīmējums:	9401 001 0618 003		

**Īpašumtiesības:**

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

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	1 543	Forma:	Līdzīga taisnstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde, centralizētais ūdensvads, centralizētais kanalizācijas tīkls, centralizēta siltumapgāde.		

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Pasts 001	1910.	2 ar pagrabstāvu	438,6	Apmierinošs.
Garāža 002	1960.	1	124,0	Apmierinošs.
Garāža 003	1960.	1	101,6	Apmierinošs.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

Nav zināmi.
-------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	23.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	----------------------------------------

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 23. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. 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 Valkas novada Valkā, Semināra ielā 15:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 23. jūlijā ir  
**82 500 EUR** (astoņdesmit divi tūkstoši pieci simti eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **4 600 EUR** (četri tūkstoši seši simti eiro),  
apbūves noteiktā vērtība ir **77 900 EUR** (septiņdesmit septiņi tūkstoši deviņi 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

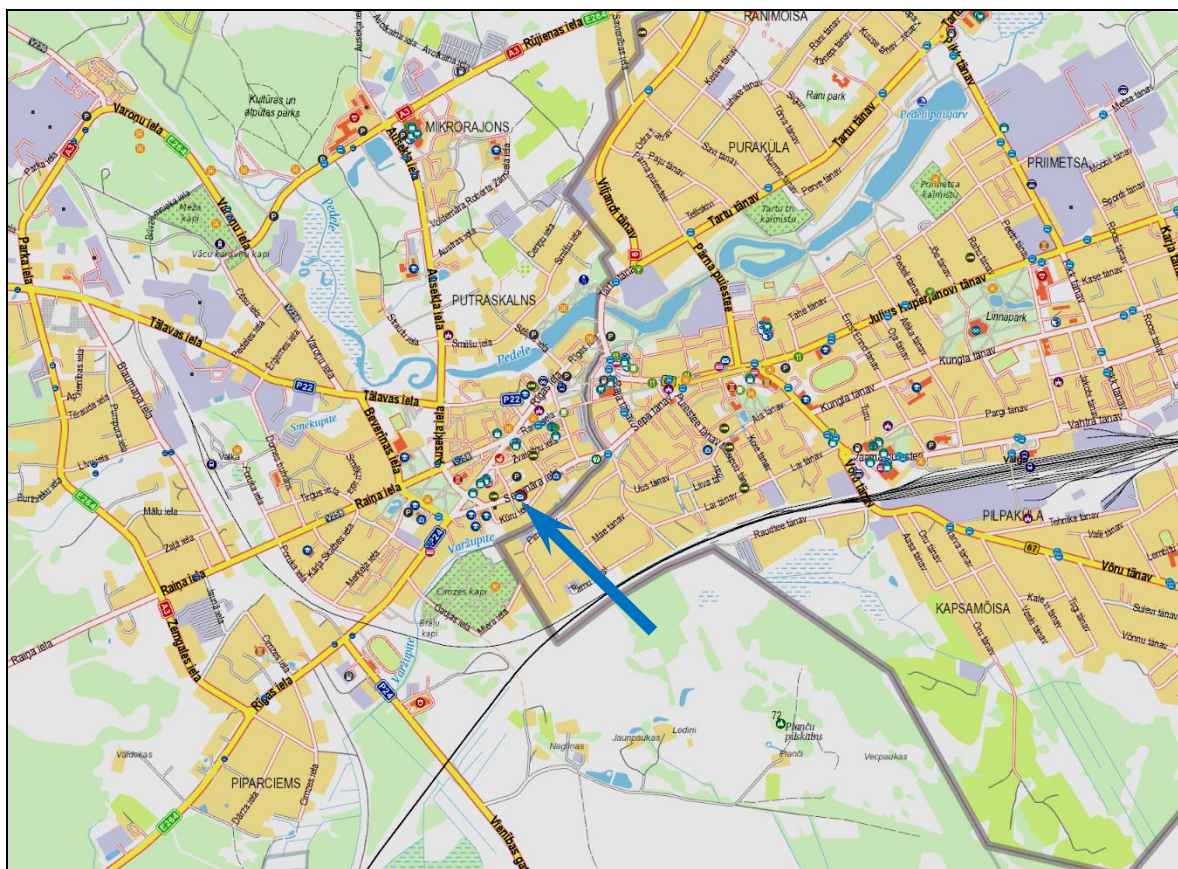
<b>1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA .....	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	9
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....</b>	<b>11</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	11
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>12</b>
3.1. TIRGUS 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 .....	14
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU IESPĒJAS.....	16
3.7. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU .....	17
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>18</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>19</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>20</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījumu noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Kadastra izdrukas	- 9 lapas;
3. pielikums	Pasta inventarizācijas lietas kopijas	- 7 lapas;
4. pielikums	Garāžas 002 inventarizācijas lietas kopijas	- 4 lapas;
5. pielikums	Garāžas 003 inventarizācijas lietas kopijas	- 4 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Valkas pilsētas Semināra ielā, kvartālā ko veido Semināra, Kūru un Zvaigžņu ielas.

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

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

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

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība: 1 543 m<sup>2</sup>  
forma: neregulāra;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: asfalts, atsevišķi krūmi, koki un zālājs;  
labiekārtojums: zemes gabala robežas ar daļēju nožogojumu.

Uz zemes gabalā esošajai pamatēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

- elektroapgāde;
- ūdensvads;
- kanalizācija;
- centrālā apkure.

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



#### 1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA



#### Apzīmējumi

##### Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
- Publiskās apbūves teritorija
- Jauktas centra apbūves teritorija
- Rūpnieciskās apbūves teritorija
- Transporta infrastruktūras teritorija
- Tehniskās apbūves teritorija
- Dabas un apstādījumu teritorija
- Mežu teritorija
- Lauksaimniecības teritorija
- Ūdeņu teritorija

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

### 1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst pasta ēka 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 sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts. Ēkas raksturojums ir sniegts sekojošā tabulā.

#### Pasts 001

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1910.
Stāvu skaits:	2 ar pagrabstāvu
Apbūves laukums:	264,8 m <sup>2</sup>
Kopējā platība:	<b>438,6</b> m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	1 970,0
Pamati:	Akmens mūris.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Koka sijas.
Jumts:	Azbestcimenta loksnes.
Apdare un ailes:	PVC un koka logi, ieejas durvis metāla un koka. Grīdas – flīzes, linolejs; sienām krāsojums, flīzes sanmezglos; griesti – iekārtās konstrukcijas ar iebūvētiem gaismas elementiem / krāsojums. Ēkas apdare apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un centralizētā kanalizācijas sistēma, ir centralizētā apkures sistēma.

#### Ēkas īss apraksts.

Ēkā izvietotas pasta nodaļas un un biroju telpas. Vērtētājam tika nodrošināta iekļuve dažās telpās. Telpās, kurās tika veikta apskate, ir vienkāršs remonts, daļēji apdare nolietojusies. Pagrabstāva telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēkas faktiskais telpu plānojums neatšķiras no kadastrā fiksētā. Kopumā ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir apmierinošā stāvoklī.

#### Garāža 002

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	154,6 m <sup>2</sup>
Kopējā platība:	<b>124,0</b> m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	495,0 m <sup>3</sup>
Pamati:	Dzelzsbetons, betona bloki.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Jumts:	Azbestcimenta loksnes.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, ir centrālapkure.

#### Garāža 003

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	118,8 m <sup>2</sup>
Kopējā platība:	<b>101,6</b> m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	308,0 m <sup>3</sup>
Pamati:	Dzelzsbetons, betona bloki.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Jumts:	Skārda loksnes.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, ir centrālapkure.



**1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**





## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

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

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

*Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.*

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

*Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

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

### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

---

#### 3.1. TIRGUS ANALĪZE

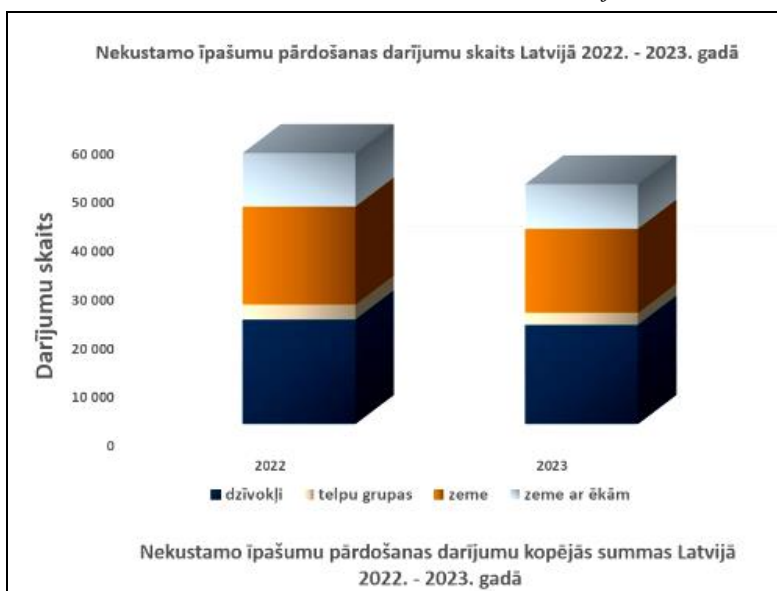
Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu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

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2024. gadam. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gada otrajā pusē investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2024. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gada pirmajā pusē.

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

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



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

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” komerciālas nozīmes ēku Valkas novadā analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā pašlaik nav līdzvērtīgu īpašumu.

No 2023. gada maija līdz 2024. gada jūnijam ar vidējas platības komerciālas nozīmes ēkām ar zemes īpašumtiesībām Valkas novadā ir noticis viens ar darījums par 85 000 EUR jeb 174 EUR/m<sup>2</sup>.

Pēdējo 3 gadu laikā tika konstatēti vien 10 darījumi ar vidējas platības komerciālas nozīmes ēkām ar zemes īpašumtiesībām Valkas novadā, darījumu summas no 5 000 EUR līdz 170 000 jeb no 7 EUR EUR/m<sup>2</sup> līdz 183 EUR/m<sup>2</sup>.

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

#### Pozitīvie:

- Objekta novietojums Valkas pilsētā, pie aktīvas ielas;
- piebraucamās ielas asfaltētas;
- pievadītas visas īpašuma funkcionēšanai nepieciešamās komunikācijas.

#### Negatīvie:

- ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešams veikt remontdarbus.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamo īpašumu iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par Objektu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās Objekta tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

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

### 3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Valkā un tuvākajā 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 *Parka iela 2A, Alūksne, Alūksnes novads.* Īpašuma sastāvā ietilpst biroju ēka, ar zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platībā 347,4 m<sup>2</sup> un zemes gabals ar kopējo platība 4 718 m<sup>2</sup>. Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 05.2024. par 100 000 EUR.



īpašums *Lielā Ezera iela 11, Alūksne, Alūksnes novads.* Īpašuma sastāvā ietilpst ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēka, ar zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platībā 309,4 m<sup>2</sup> un zemes gabals ar kopējo platība 457 m<sup>2</sup>. Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 04.2022. par 61 133 EUR.



Īpašums *Raiņa iela 9, Valka, Valkas novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals un apbūve. Īpašumu veido tirdzniecības ēka. Zemes gabala platība – 993 m<sup>2</sup>. Ēkas kopējā platība 488,1 m<sup>2</sup>. Ēka ir daļēji labā tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots 05.2023. par 85 000 EUR.



Īpašums *Augusta iela 62, Krāslava, Krāslavas novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals un apbūve. Īpašumu veido biroju ēka. Zemes gabala platība – 3 993 m<sup>2</sup>. Ēkas kopējā platība 195,2 m<sup>2</sup>. Ēka ir labā tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots 04.2023. par 55 400 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
	Semināra iela 15, Valka, Valkas nov.	Parka iela 2A, Alūksne, Alūksnes nov.	Lielā Ezera iela 11, Alūksne, Alūksnes nov.	Raiņa iela 9, Valka, Valkas nov.	Augusta iela 62, Krāslava, Krāslavas nov.
<b>Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR</b>	----	<b>100000</b>	<b>61133</b>	<b>85000</b>	<b>55400</b>
Darījuma laiks		05.2024.	04.2022.	05.2023.	04.2023.
Zemes platība, m <sup>2</sup>	1543	4718	457	993	3993
<b>Ēkas platība (bez pagraba/palīgēkām), m<sup>2</sup></b>	<b>406.0</b>	<b>347.4</b>	<b>309.4</b>	<b>409.8</b>	<b>195.2</b>
Lietošanas mērķis	Sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tiem saistītās ēkas	Biroju ēka	Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēka	Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēka	Biroju ēka
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	labs	daļēji labs	daļēji labs	labs
<b>Telpu platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	----	<b>288</b>	<b>198</b>	<b>207</b>	<b>284</b>
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 288	EUR 198	EUR 207	EUR 284
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 288	EUR 198	EUR 207	EUR 284
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	slīktāk 3%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 288	EUR 204	EUR 207	EUR 284
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 288	EUR 204	EUR 207	EUR 284
5. Ēku platība		līdzvērtīga 0%	mazāka -5%	lielāka 5%	mazāka -10%
		EUR 288	EUR 193	EUR 218	EUR 255

6. Zemes platība	lielāka	-10%	mazāka	5%	līdzvērtīga	0%	lielāka	-10%
	EUR 259		EUR 203		EUR 218		EUR 230	
7. Ēku konstruktīvais risinājums, izmantošanas iespējas	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 259		EUR 203		EUR 218		EUR 230	
8. Ēku tehniskais stāvoklis	labāks	-15%	labāks	-10%	labāks	-10%	labāks	-15%
	EUR 220		EUR 183		EUR 196		EUR 195	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 220		EUR 183		EUR 196		EUR 195	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	sliktāka	5%	sliktāka	5%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 220		EUR 192		EUR 206		EUR 195	
11. Ēku uzlabojumi:								
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums, asfaltēti laukumi, apgaisojums u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- atsevišķi stāvošas/bloķētas ēkas, kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%		0%		0%		0%
	EUR 220		EUR 192		EUR 206		EUR 195	
<b>Pārrēķinu koeficients</b>	<b>-24%</b>		<b>-3%</b>		<b>-1%</b>		<b>-31%</b>	
<b>Pārrēķinu korekcija</b>	<b>-EUR 68</b>		<b>-EUR 6</b>		<b>-EUR 2</b>		<b>-EUR 88</b>	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 76500		EUR 59355		EUR 84341		EUR 38143	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 76500		EUR 59355		EUR 84341		EUR 38143	
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>	<b>EUR 220</b>		<b>EUR 192</b>		<b>EUR 206</b>		<b>EUR 195</b>	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>	<b>0.25</b>		<b>0.25</b>		<b>0.25</b>		<b>0.25</b>	
<b>Salīdzināmo pamatēku platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>	<b>EUR 203</b>							
<b>Īpašuma tirgus vērtība</b>	<b>EUR 82 546</b>							

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 82 546.

### 3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU 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>
Pils iela 88, Alūksne, Alūksnes novads (kad.nr. 3601 034 5785)	04.2024	3 650	1140	3,2
Blaumaņa iela 12B, Valka, Valkas novads. (kad.nr. 9401 005 0148)	09.2022	4 880	2988	1,63
Stacijas iela 1B, Zilupe, Ludzas novads. (kad.nr. 6817 003 0315)	09.2023	2 000	190	1,27
Rīgas iela 159C, Krāslava, Krāslavas novads. (kad.nr. 6001 002 1511)	06.2023.	1 900	1693	1,4

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji novēroja, ka līdzīga rakstura zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir aptuveni 1,27 – 3,2 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 ~ 3 EUR/m<sup>2</sup>. Tādējādi visa vērtējamās zemes gabala noteiktā tirgus vērtība ir:

$$3 \text{ EUR/m}^2 \times 1\,543 \text{ m}^2 = 4\,629 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība 4 629 EUR.

Objekta sastāvdaļu noteiktās vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) noteiktās vērtības noteikšana	
Zemes gabala noteiktā vērtība	4 629
Apbūves noteiktā vērtība	77 917
Kopā:	82 546

- zemes gabala noteiktā vērtība (noapaļojot): **4 600 EUR;**

- apbūves noteiktā vērtība (noapaļojot): **77 900 EUR.**

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves Valkas novada Valkā, Semināra ielā 15, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 23. jūlijā ir  
**82 500 EUR** (astoņdesmit divi tūkstoši pieci simti eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **4 600 EUR** (četri tūkstoši seši simti eiro),  
apbūves noteiktā vērtība ir **77 900 EUR** (septiņdesmit septiņi tūkstoši deviņi 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 novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**