

**Nekustamo īpašumu –  
apbūves Gulbenes novada Gulbenē,  
Rīgas ielā 28/30,  
zemes Gulbenes novada Gulbenē,  
Rīgas ielā 30**



**novērtējums**

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Latvijas Pasts”

Novērtējuma datums: 2024. gada 27. jūlijs

## VAS „Latvijas Pasts”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamo īpašumu – zemes gabala Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 30, un  
apbūves Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 28/30, novērtēšanu

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

### Vērtējamo īpašumu identifikācijas pazīmes:

|                                                 |                                                                                                                                                                                                |                      |     |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----|
| Apbūves kadastra nr.:                           | 5001 501 3715                                                                                                                                                                                  | Gulbenes pilsētas ZG | 615 |
| Zemes kadastra nr.:                             | 5001 001 0122                                                                                                                                                                                  | Gulbenes pilsētas ZG | 639 |
| Zemes gabala Rīgas ielā 30 kadastra apzīmējums: | 5001 001 0122                                                                                                                                                                                  |                      |     |
| Administratīvās ēkas kadastra apzīmējums:       | 5001 001 0122 002                                                                                                                                                                              |                      |     |
| Pasta nodaļas kadastra apzīmējums:              | 5001 001 0122 003                                                                                                                                                                              |                      |     |
| Tehniskā ceha kadastra apzīmējums:              | 5001 001 0122 004                                                                                                                                                                              |                      |     |
| Garāžas kadastra apzīmējums:                    | 5001 001 0122 007                                                                                                                                                                              |                      |     |
| Garāžas kadastra apzīmējums:                    | 5001 001 0122 008                                                                                                                                                                              |                      |     |
| Noliktavas kadastra apzīmējums:                 | 5001 001 0122 009                                                                                                                                                                              |                      |     |
| Darbnīcas kadastra apzīmējums:                  | 5001 001 0123 005                                                                                                                                                                              |                      |     |
| Šķūņa kadastra apzīmējums:                      | 5001 001 0123 006                                                                                                                                                                              |                      |     |
| Garāžas kadastra apzīmējums:                    | 5001 001 0123 010                                                                                                                                                                              |                      |     |
| Piezīmes:                                       | Zemes gabals ar kad.nr. 5001 001 0123, uz kura atrodas VAS „Latvijas Pasts” piederošās būves - darbnīca 005, šķūnis 006 un garāža 010, neietilpst īpašuma sastāvā un pieder fiziskai personai. |                      |     |

### Īpašumtiesības:

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

### Zemes raksturojums kad.nr. 5001 001 0122:

|                           |                                                                                                         |        |                      |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------|
| Platība, m <sup>2</sup> : | 2 167                                                                                                   | Forma: | Līdzīga taisnstūrim. |
| 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: |
|------------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------|----------------------|
| Administratīvā ēka 002 | 1953.                           | 2             | 377,5                    | Apmierinošs.         |
| Pasta nodaļa 003       | 1964.                           | 2             | 240,9                    | Apmierinošs.         |
| Tehniskais cehs 004    | 1940.                           | 1             | 109,4                    | Apmierinošs.         |
| Garāža 007             | 1980.                           | 1             | 102,7                    | Apmierinošs.         |
| Garāža 008             | 1970.                           | 1             | 129,8                    | Apmierinošs.         |
| Noliktava 009          | 1970.                           | 1             | 154,9                    | Dabā neeksistē.      |
| Darbnīca 005           | 1940.                           | 1             | 40,1                     | Apmierinošs.         |
| Šķūnis 006             | 1950.                           | 1             | 51,4                     | Apmierinošs.         |
| Garāža 010             | 1980.                           | 1             | 204,7                    | Apmierinošs.         |

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

Zemes gabals kad.nr. 5001 001 0122:

- 1.1. Atzīme- ZAET piederošo 0.4 kV kabeļu aizsargjosla.
- 2.1. Atzīme- SIA "Lattelekom" piederošā sakaru kanalizācija un un sakaru kabelis.
- 3.1. Atzīme- SIA "Alba" piederošā kanalizācija un ūdensvads.
- 4.1. Atzīme- Gulbenes pilsētas pašvaldībai piederošā siltumtrase.

**Īpašumu apskates un novērtēšanas apstākļi:**

|                                |             |                                 |                                        |
|--------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 27.07.2024. | Vērtējuma sagatavošanas datums: | Tā elektroniskās parakstīšanas datums. |
|--------------------------------|-------------|---------------------------------|----------------------------------------|

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 27. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, īpašuma tirgus vērtības apzināšanai.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta Objekta – zemes gabala Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 30, un apbūves Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 28/30:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 27. jūlijā ir  
**184 200 EUR** (viens simts astoņdesmit četri tūkstoši divi simti eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **6 500 EUR** (seši tūkstoši pieci simti eiro),  
apbūves noteiktā vērtība ir **177 700 EUR** (viens simts septiņdesmit septiņi tūkstoši septiņi 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

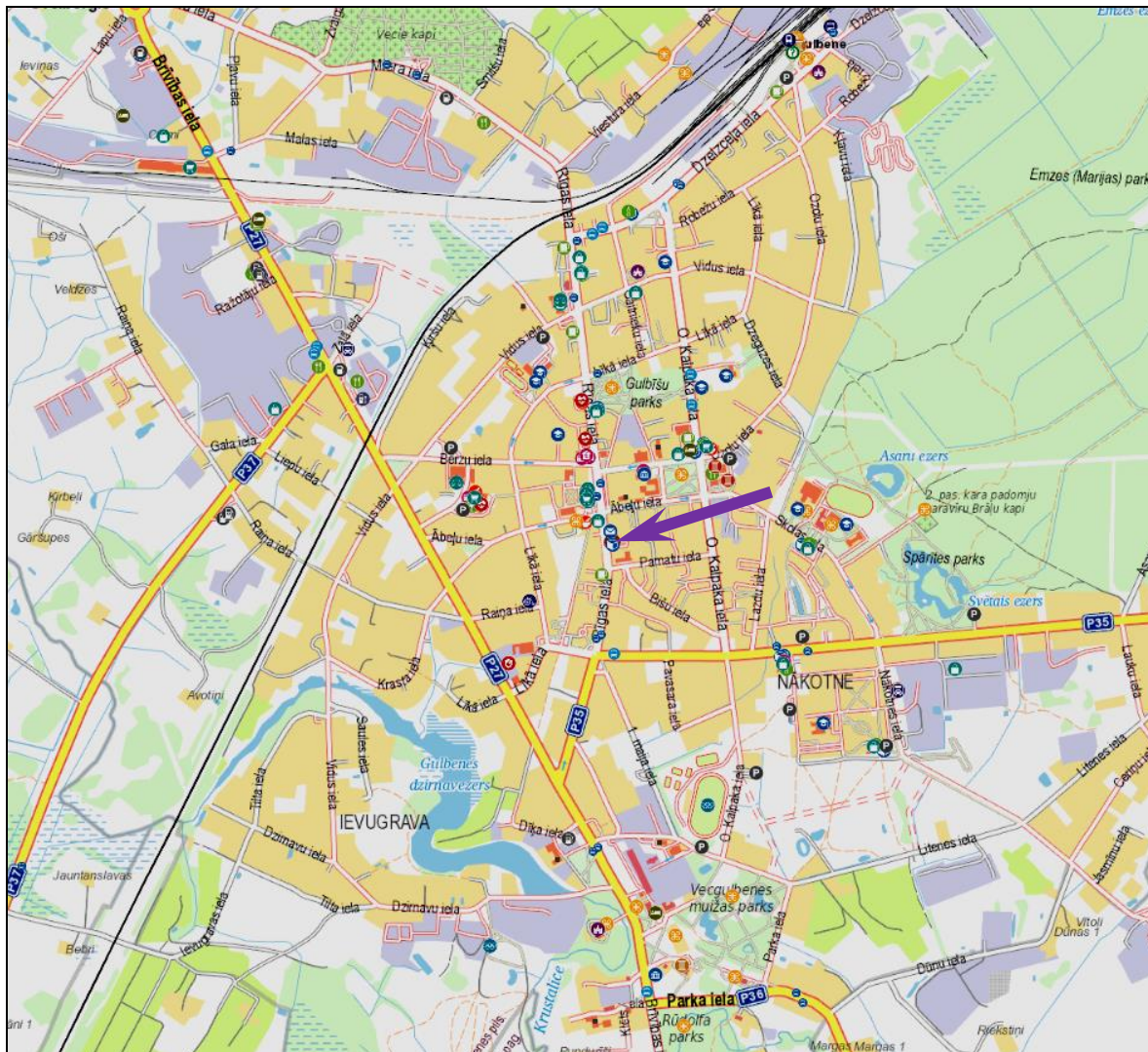
|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>                                           | <b>5</b>  |
| 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA 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 .....                              | 15        |
| 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 | Zemesgrāmatas nodaļumu noraksti                            | - 3 lapas;  |
| 2. pielikums | Kadastra izdrukas                                          | - 12 lapas; |
| 3. pielikums | Ēkas inventarizācijas lietas kopijas                       | - 15 lapas; |
| 4. pielikums | Telpu plāns                                                | - 1 lapa;   |
| 5. ielikums  | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas.  |

## 1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamie īpašumi atrodas Gulbenes pilsētas Rīgas ielā, pilsētas centrā. To tuvākajā apkārtnē izvietotas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, tirdzniecības uzņēmumi, sabiedriskās nozīmes objekti. Gar vērtējamo Objektu ir vidējas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, tuvāk apkārtnē ir blīvi apzaļumota.

Autotransporta apstāšanās un stāvēšana atļauta uz blakus esošajām ielām un laukumā pie Objekta. Piekļūšanai izmantojamā iela ar asfalta segumu daļēji labā 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

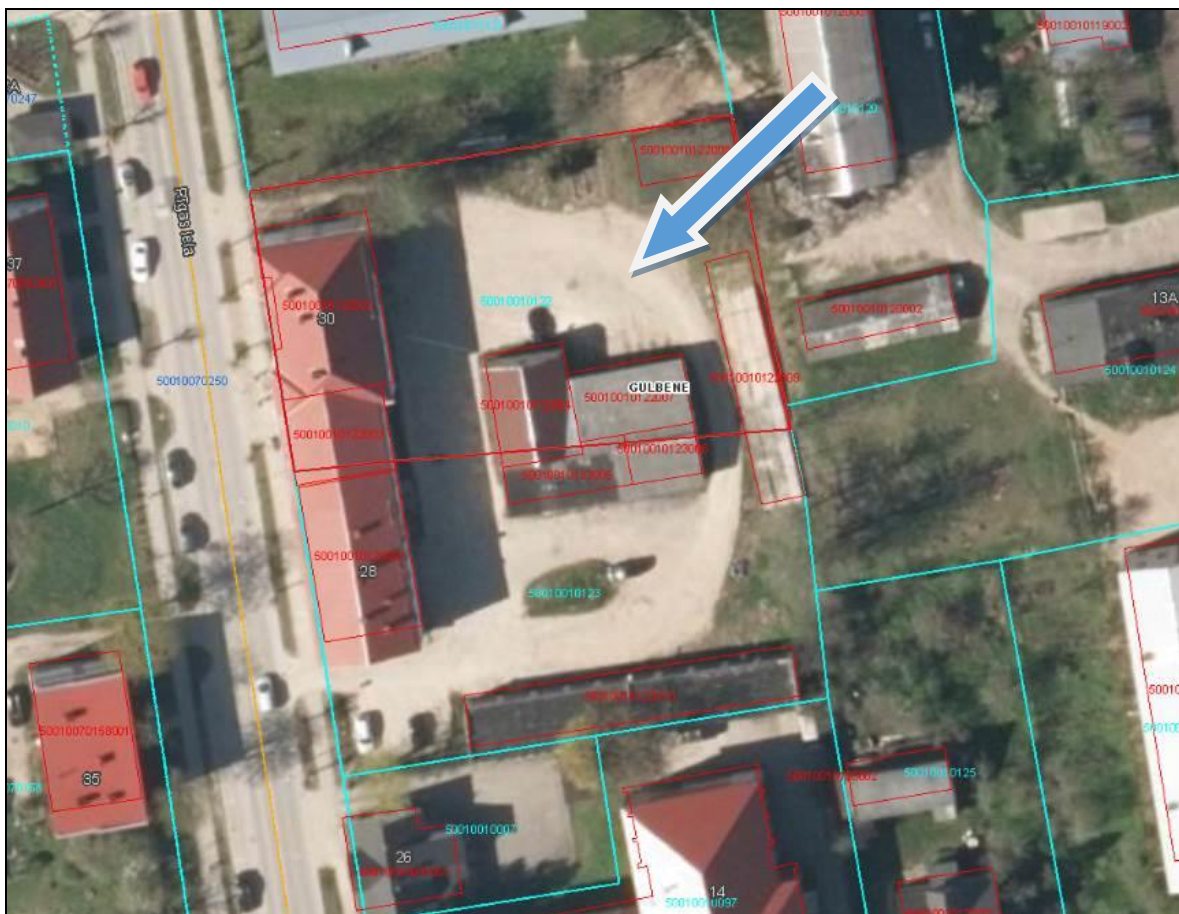
Zemes gabala 5001 001 0122 raksturojums:

platība: 2 167 m<sup>2</sup>  
forma: līdzīga taisnstūrim;  
reljefs: līdzens;  
labiekārtojums: grants seguma laukumi un zālāju lauki.

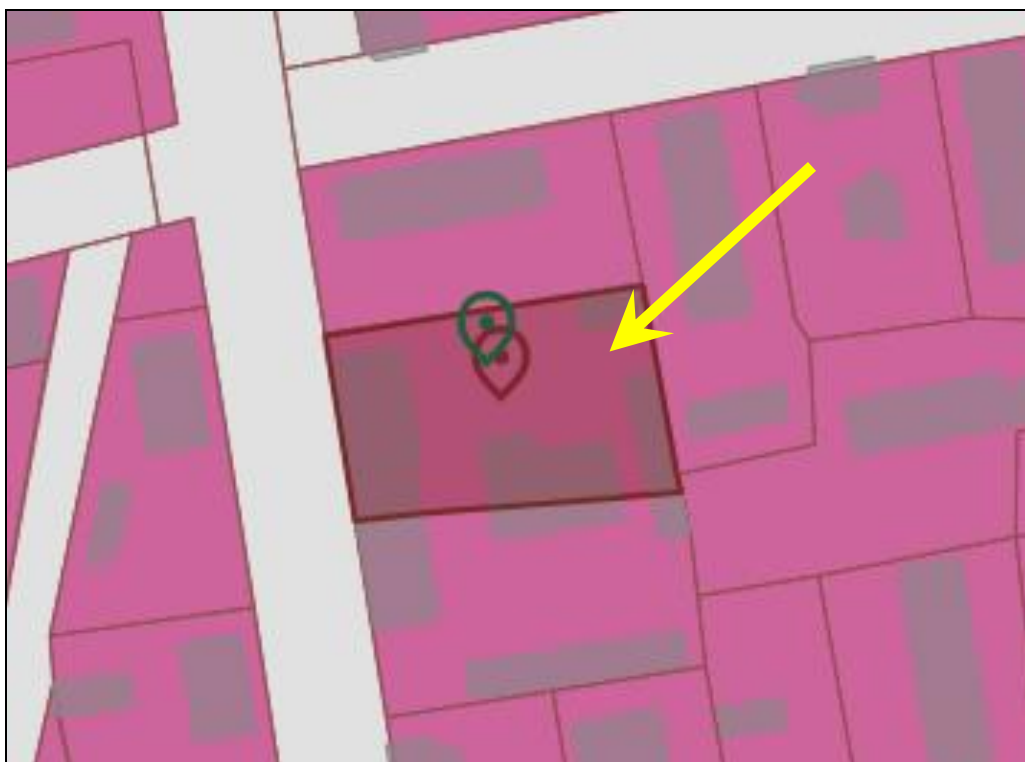
Uz zemes gabalā esošajai ēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

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

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



#### 1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA



##### Funkcionālais zonējums

- Jauktas centra apbūves teritorija

##### Papildu informācija

- Zemes vienība: 50010010122 ([skatīt papildu informāciju](#))
- Pilsēta "Gulbene"

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

### 1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst administratīvā ēka 002, pasta nodaļas ēka 003, tehniskais cehs 004, garāža 007, garāža 008, noliktava 009, darbnīca 005, šķūnis 006 un garāža 010. Vērtētāju rīcībā ir kadastra izdrukas un ēku tehniskās inventarizācijas lietu kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts, pamatēka raksturojums ir sniegts sekojošā tabulā.

#### Administratīvā ēka 002

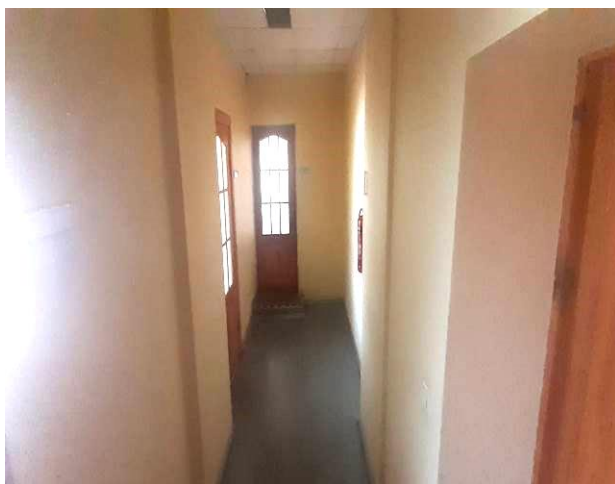
|                                 |                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | 1953.                                                                                                                                                                                                                            |
| Stāvu skaits:                   | 2                                                                                                                                                                                                                                |
| Apbūves laukums:                | 285,4 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                             |
| Kopējā platība:                 | 377,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                             |
| Būvtilpums:                     | 1 883,0 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                           |
| Pamati:                         | Dzelzsbetons, betona bloki.                                                                                                                                                                                                      |
| Ārsienas:                       | Ķieģeļu mūris                                                                                                                                                                                                                    |
| Pārsegumi:                      | Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves.                                                                                                                                                                                       |
| Jumts:                          | Bitumena jumta segums.                                                                                                                                                                                                           |
| Apdare un ailes:                | PVC logi, ieejas durvis metāla un PVC. Grīdas – flīzes, linolejs; sienām krāsojums, flīzes sanmezglos; griesti – iekārtās konstrukcijas ar iebūvētiem gaismas elementiem / krāsojums. Ēkas apdare apmierinošā tehniskā stāvoklī. |
| Komunikācijas:                  | Pievadīta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un centralizētā kanalizācijas sistēma, centralizētā apkures sistēma.                                                                                                                |

#### Pasta nodaļa 003

|                                 |                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | 1964.                                                                                                                                                                                                                     |
| Stāvu skaits:                   | 2                                                                                                                                                                                                                         |
| Apbūves laukums:                | 137,5 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                      |
| Kopējā platība:                 | 240,9 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                      |
| Būvtilpums:                     | 907,0 m <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                      |
| Pamati:                         | Dzelzsbetons, betona bloki.                                                                                                                                                                                               |
| Ārsienas:                       | Ķieģeļu mūris                                                                                                                                                                                                             |
| Pārsegumi:                      | Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves.                                                                                                                                                                                |
| Jumts:                          | Bitumena jumta segums.                                                                                                                                                                                                    |
| Apdare un ailes:                | PVC logi, ieejas durvis metāla. 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, centralizētā apkures sistēma.                                                                                                         |

## 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 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 *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 pārkāps 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 pārkāps 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 APRĒĶINS

---

#### 3.1. TIRGUS ANALĪZE

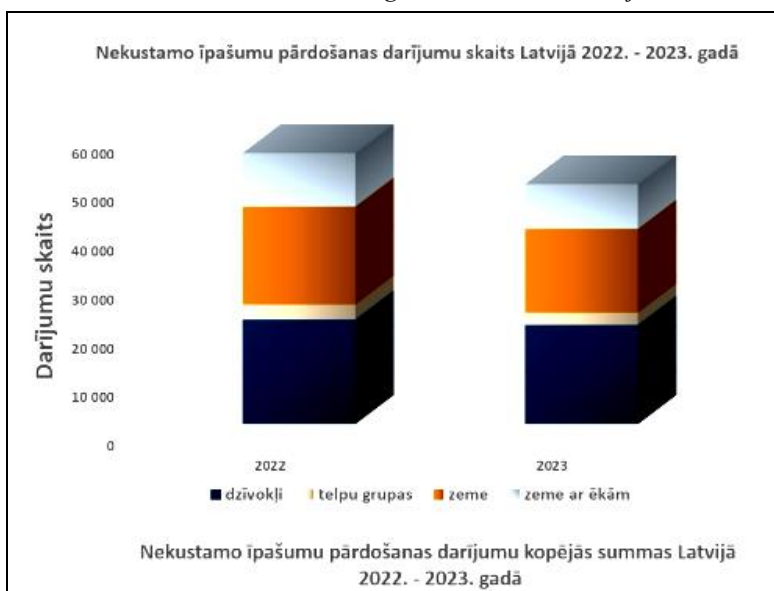
Lai noteiktu īpašumu tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu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

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

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

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

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



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

Komerccplatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī esošu lielas platības “padomju laika” komerciālas nozīmes ēku Gulbenes novadā un tā apkārtnē analīzi, tika secināts, ka pašlaik piedāvājumā nav līdzvērtīgu īpašumu.

Darījumi no 2023. gada jūnija līdz 2024. gada jūnijam ar 200 - 1 000 m<sup>2</sup> platības komerciālas nozīmes ēkām ar zemes īpašumtiesībām Gulbenes novadā ir bijuši seši. Īpašumu pārdevumu cenas ir 25 000 EUR līdz 75 000 jeb no 40 EUR/m<sup>2</sup> līdz 259 EUR/m<sup>2</sup>. Pēdējo 3 gadu laikā apkārtnē tika konstatēti 14 darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

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

#### Pozitīvie:

- Objekta novietojums Gulbenes pilsētā;
- piebraucamās ielas asfaltētas;
- pievadītas visas īpašumu funkcionēšanai nepieciešamās komunikācijas.

#### Negatīvie:

- ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešams veikt remontdarbus;
- daļa apbūves atrodas uz cita īpašnieka zemes gabala.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- īpašumos 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;
- īpašumi turpmāk tiks apsaimniekoti 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, zemes daļējas īpašumtiesības, 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 Gulbenē un tās apkaimē. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies darījumus ar komercēkām (atbilstoši iepriekš noteiktajam īpašuma labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam):

īpašums *Rīgas iela 49, Gulbene, Gulbenes novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst tirdzniecības ēka, ar zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platībā 491,4 m<sup>2</sup> un zemes gabals ar kopējo platību 778 m<sup>2</sup>. Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 02.2022. par 210 000 EUR.



īpašums *Brūža iela 1, Alūksne, Alūksnes novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst biroju ēka un garāža, ar zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platībā 717,3 m<sup>2</sup> un zemes gabals ar kopējo platību 1 008 m<sup>2</sup>. Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 04.2024. par 257 600 EUR.



SIA "Vindeks" novērtējuma atskaite

Īpašums *Tirgotāju iela 13, Alūksne, Alūksnes novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido tirdzniecības ēka. Zemes gabala platība 3 512 m<sup>2</sup>, ēkas kopējā platība 904,9 m<sup>2</sup>. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots 08.2023. par 200 000 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.



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 28/30, Gulbene, Gulbenes novads                 | Rīgas iela 49, Gulbene, Gulbenes nov.                  | Brūža iela 1, Alūksne, Alūksnes nov. | Tirgotāju iela 13, Alūksne, Alūksnes nov.      | Raiņa iela 9, Valka, Valkas nov.                      |
| <b>Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR</b>                            | ----                                                       | <b>210000</b>                                          | <b>257600</b>                        | <b>200000</b>                                  | <b>85000</b>                                          |
| Darījuma laiks                                                            |                                                            | 02.2022.                                               | 04.2024.                             | 08.2023.                                       | 05.2023.                                              |
| Zemes platība, m <sup>2</sup>                                             | 2167                                                       | 778                                                    | 1008                                 | 3512                                           | 993                                                   |
| <b>Ēku nr. 002, 003 kopplatība, m<sup>2</sup></b>                         | <b>618.4</b>                                               | <b>459.4 bez pagraba</b>                               | <b>533.8 bez pagraba</b>             | <b>794.2 bez pagraba</b>                       | <b>409.8 bez pagraba</b>                              |
| Lietošanas mērķis                                                         | Sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tiem saistītās ēkas | Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas         | Biroju ēka                           | Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas | Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa |
| Ēku tehniskais stāvoklis                                                  | daļēji labs                                                | labs                                                   | labs                                 | apmierinošs                                    | daļēji labs                                           |
| <b>Telpu platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>   | ----                                                       | <b>457</b>                                             | <b>483</b>                           | <b>252</b>                                     | <b>207</b>                                            |
| Korekcijas:                                                               |                                                            | Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu |                                      |                                                |                                                       |
| 1. Darījumu finansēšanas apstākļi                                         |                                                            | līdzvērtīgi 0%                                         | līdzvērtīgi 0%                       | līdzvērtīgi 0%                                 | līdzvērtīgi 0%                                        |
|                                                                           |                                                            | EUR 457                                                | EUR 483                              | EUR 252                                        | EUR 207                                               |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana) |                                                            | līdzvērtīgi 0%                                         | līdzvērtīgi 0%                       | līdzvērtīgi 0%                                 | līdzvērtīgi 0%                                        |
|                                                                           |                                                            | EUR 457                                                | EUR 483                              | EUR 252                                        | EUR 207                                               |
| 3. Pārdošanas laiks                                                       |                                                            | līdzvērtīgi 0%                                         | līdzvērtīgi 0%                       | līdzvērtīgi 0%                                 | līdzvērtīgi 0%                                        |
|                                                                           |                                                            | EUR 457                                                | EUR 483                              | EUR 252                                        | EUR 207                                               |
| 4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas                              |                                                            | līdzvērtīgi 0%                                         | līdzvērtīgi 0%                       | līdzvērtīgi 0%                                 | sliktāks 5%                                           |
|                                                                           |                                                            | EUR 457                                                | EUR 483                              | EUR 252                                        | EUR 218                                               |
| 5. Ēku platība                                                            |                                                            | līdzvērtīga 0%                                         | līdzvērtīga 0%                       | lielāka 5%                                     | līdzvērtīga 0%                                        |
|                                                                           |                                                            | EUR 457                                                | EUR 483                              | EUR 264                                        | EUR 218                                               |

|                                                                          |             |      |             |      |             |     |             |     |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|------|-------------|------|-------------|-----|-------------|-----|
| 6. Zemes platība                                                         | mazāka      | 5%   | mazāka      | 5%   | lielāka     | -5% | mazāka      | 5%  |
|                                                                          | EUR 480     |      | EUR 507     |      | EUR 251     |     | EUR 229     |     |
| 7. Ēku konstruktīvais risinājums, izmantošanas iespējas                  | līdzvērtīgs | 0%   | labāka      | -15% | līdzvērtīgs | 0%  | līdzvērtīgs | 0%  |
|                                                                          | EUR 480     |      | EUR 431     |      | EUR 251     |     | EUR 229     |     |
| 8. Ēku tehniskais stāvoklis                                              | labāks      | -15% | labāks      | -15% | sliktāks    | 5%  | līdzvērtīgs | 0%  |
|                                                                          | EUR 408     |      | EUR 366     |      | EUR 264     |     | EUR 229     |     |
| 9. Nodrošinājums ar komunikācijām                                        | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%  | līdzvērtīgi | 0%  |
|                                                                          | EUR 408     |      | EUR 366     |      | EUR 264     |     | EUR 229     |     |
| 10. Palīgēkas                                                            | sliktāk     | 3%   | līdzvērtīgi | 0%   | labāk       | -5% | labāk       | -5% |
|                                                                          | EUR 420     |      | EUR 366     |      | EUR 251     |     | EUR 217     |     |
| 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, apgaismojums            | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%  | līdzvērtīgi | 0%  |
| - apgrūtinājumi                                                          | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%  | līdzvērtīgi | 0%  |
| - atsevišķi stāvošas/bloķētas ēkas, kaimiņu īpašumu ietekme u.c.         | labāk       | -5%  | labāk       | -5%  | labāk       | -5% | labāk       | -5% |
| - KOPĀ apbūvs uzlabojumi                                                 |             | -5%  |             | -5%  |             | -5% |             | -5% |
|                                                                          | EUR 399     |      | EUR 348     |      | EUR 238     |     | EUR 206     |     |
| Pārreķinu koeficients                                                    | -13%        |      | -28%        |      | -5%         |     | 0%          |     |
| Pārreķinu korekcija                                                      | -EUR 58     |      | -EUR 135    |      | -EUR 14     |     | -EUR 1      |     |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena                                        | EUR 183395  |      | EUR 185651  |      | EUR 189051  |     | EUR 84576   |     |
| 12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:                             |             |      |             |      |             |     |             |     |
| - citi apstākļi                                                          | EUR 0       |      | EUR 0       |      | EUR 0       |     | EUR 0       |     |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena                                        | EUR 183395  |      | EUR 185651  |      | EUR 189051  |     | EUR 84576   |     |
| Koriģētā 1 m² cena                                                       | EUR 399     |      | EUR 348     |      | EUR 238     |     | EUR 206     |     |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients                                    | 0.25        |      | 0.25        |      | 0.25        |     | 0.25        |     |
| Salīdzināmo pamateķu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība) | EUR 298     |      |             |      |             |     |             |     |
| Īpašumu tirgus vērtība                                                   | EUR 184 193 |      |             |      |             |     |             |     |

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 184 193.

### 3.6. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ņemot vērā Objekta novietojumu, apbūves platību un telpu plānojumu, mikroekonomisko stāvokli apdzīvotā vietā, pieprasījumu pēc nomas telpām un to pieejamību, arvien pieaugošos izdevumus saistībā ar telpu uzturēšanu un nomas riskiem, citu pieejamo informāciju, vērtētājs uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ienākumu pieceja 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         | 3650                | 1140                                   | 3,2                     |
| Blaumaņa iela 12B, Valka, Valkas novads (kad.nr. 9401 005 0148)     | 09.2022         | 4880                | 2988                                   | 1,63                    |
| Robežu iela 1, Pļaviņas, Aizkraukles novads (kad.nr. 3213 001 0570) | 02.2024         | 5000                | 1880                                   | 2,66                    |
| Rīgas iela 159C, Krāslava, Krāslavas novads (kad.nr. 6001 002 1511) | 06.2023.        | 1900                | 1693                                   | 1,4                     |

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji novēroja, ka līdzīga rakstura zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir aptuveni 1,4 – 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:

$$3 \text{ EUR/m}^2 \times 2 \, 167 \text{ m}^2 = 6 \, 501 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība 6 501 EUR.

Objekta sastāvdaļu noteiktās vērtības ir šādas:

| Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) noteiktās vērtības noteikšana |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Zemes gabala noteiktā vērtība                                                 | 6 501   |
| Apbūves noteiktā vērtība                                                      | 177 692 |
| Kopā:                                                                         | 184 193 |

- zemes gabala noteiktā vērtība (noapaļojot): **6 500 EUR;**

- apbūves noteiktā vērtība (noapaļojot): **177 700 EUR.**

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamo īpašumu – apbūves Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 28/30, zemes Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 30, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 27. jūlijā ir  
**184 200 EUR** (viens simts astoņdesmit četri tūkstoši divi simti eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **6 500 EUR** (seši tūkstoši pieci simti eiro),  
apbūves noteiktā vērtība ir **177 700 EUR** (viens simts septiņdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti eiro).

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

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

**Arvīds Badūns**

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par 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 pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

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

**Arvīds Badūns**

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