

Nekustamā īpašuma – apbūves
109/264 domājamo daļu

**Aizkraukles novada Skrīveru
pagasta Skrīveros,
Stacijas laukumā 3**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS "Latvijas Pasts"

Novērtējuma datums: 2024. gada 22. jūlijs

VAS "Latvijas Pasts"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves 109/264 domājamo daļu Aizkraukles novada
Skrīveru pagasta Skrīveros, Stacijas laukumā 3, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta VAS "Latvijas Pasts" piederošo 109/264 domājamo daļu no
nekustamā īpašuma – apbūves: pasta ēkas (kad.apz. 3282 008 0599 001), kas atrodas Aizkraukles novada
Skrīveru pagasta Skrīveros, Stacijas laukumā 3 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	3282 008 0599	Skrīveru pagasta ZG nodaļējums:	100000044182
Pasta ēkas kadastra apzīmējums:	3382 008 0599 001		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	VAS „Latvijas pasts” - 109/264 domājamās daļas no apbūves	Nodokļu maksātāja kods:	40003052790
Piezīmes:	Ar pasta ēku funkcionāli saistītā zemes vienība (kadastra apzīmējums 3282 008 0599) pieder citām juridiskām personām un nav vērtējamā Objekta sastāvdaļa.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Biroju ēka 001	Atjaunota ēka, ekspluatācijā nodota 2005. gadā.	2	Visa ēkas platība 374,6	Labs.

Apgrūtinājumi:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Ceļa servitūts - īpašuma vērtību būtiski neietekmē.
--------------------------------------	---

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	22.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Apskates apstākļi:	<i>Objekta apskate tika veikta bez ierobežojumiem.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt nekustamā īpašuma – apbūves daļas tirgus vērtību tās apskates brīdī – 2024. gada 22. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu apbūves daļas iespējamo pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tiek uzskatīts, ka ar šo pieeju iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtējamo Objektu. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

VAS „Latvijas Pasts” apbūves 109/264 domājamo daļu tirgus vērtība, kas 2024.gada 22. jūlijā ir

52 000 EUR (piecdesmit divi tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

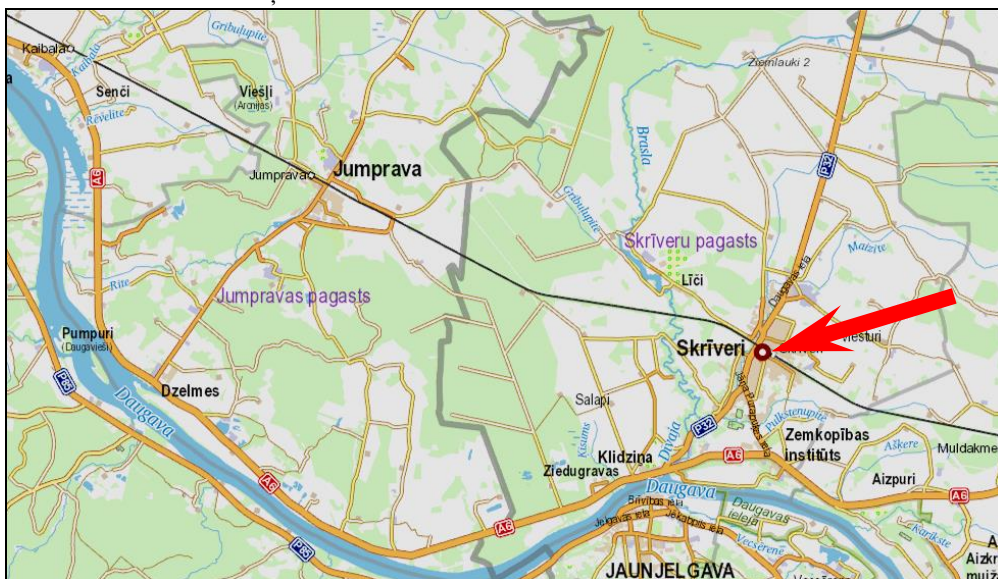
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	5
1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI.....	7
2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTA SLĒDZIENU	9
2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
2.3. TIRGUS ANALĪZE	9
3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	11
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	12
4.2. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
4.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
5. SLĒDZIENS	15
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 5 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Nekustamais īpašums atrodas Aizkraukles novada Skrīveru pagastā. Skrīveru pagasts ir viena no Aizkraukles novada administratīvajām teritorijām, Vidzemes dienvidos, Daugavas labajā krastā. Robežojas ar Aizkraukles novada Jaunjelgavas pilsētu, Aizkraukles un Jaunjelgavas pagastiem, kā arī Ogres novada Jumpravas, Krapes un Lēdmanes pagastiem. Pagasta centrs atrodas Skrīveros.

Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti un vilciens. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā uzskatāms kā labs. Vērtēšanas Objekta novietojums Skrīveru pagastā uzskatāms par labu. Teritorija, kur atrodas nekustamais īpašums, pamatā ir veidota kā individuālās apbūves un komerciāla rakstura zona. Tiešā piekļūšana pie nekustamā īpašuma no pašvaldībai piederošas asfaltētas ielas.

1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst pasta ēkas (kad.apz. 3280 008 0599 001) 109/264 domājamās daļas. Ēkā atrodas dienas sociālais centrs un pasts.

Kadastra apzīmējums:	3280 008 0599 001
Nr.:	001
Nosaukums:	Biroju ēka.
Stāvoklis apskates brīdī	
<i>Fiziskie parametri</i>	
Apbūves laukums:	298,1 m ²
Būvtilpums:	1 708,0 m ³
Ēkas kopējā platība:	374,6 m ²
Stāvu skaits:	2
Būvniecības uzsākšanas gads:	Atjaunota ēka, pēc remonta 2005.gadā nodota ekspluatācijā.

Konstruktīvais risinājums

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	2005	2005	50
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	2005	2005	40
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	2005	2005	20
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	2005	2005	0

Ēkas tehniskā stāvokļa apskate tika veikta vizuāli. Kopumā celtnes tehniskais stāvoklis ir labs.

Inženiertīkli

Pieslēgums elektrības centralizētajiem tīkliem, vietējā ūdensapgāde un kanalizācijas sistēma, centralizētā apkure.

Plānojums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	2.4	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	12.4	-
3	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	25.9	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	7.0	-

Ēkas īss apraksts.

Ēkas pirmajā stāvā ir izvietota pasta nodaļa, telpu grupas 001 kopējā platība 98,4 m², kas saskaņā ar ēkas reālā sadalījuma līgumu (ēkas daļējuma plāns pielikumā) atbilst 109/264 domājamām daļām no ēkas, un dienas sociālais centrs, kas atbilst 155/264 domājamām daļām no ēkas.

Telpu apdare: grīdas pasta klientu apkalpošanas, sanitārtehniskās telpās klāj flīzes, pasta darba kabinetos linolejs. Dienas sociālā centra daļā koka dēļi darba kabinetos, gaitenī un zālē. Sienas krāsotas, griesti krāsoti vai pie griestiem piekārtu griestu konstrukcija ar iebūvētiem apgaismojuma ķermeņiem. Sanitārtehniskajās telpās grīdas flīzētas, sienas flīzētas un krāsotas, griesti krāsoti.

Ēkas otrajā stāvā visas telpas tiek izmantotas Skrīveru novada dienas sociālā centra vajadzībām – personāla darba telpas, zāle un koplietošanas telpas. Telpu apdare ir līdzīga kā pirmajā stāvā. Visā ēkā mainīta elektroinstalācija, apkures sistēma, sanitārtehniskās ietaises. Ierīkota ugunsdrošības un apsardzes sistēma.

Ēkas un telpu tehniskais stāvoklis kopumā ir labs, iekštelpu un fasādes apdare labā stāvoklī, sanitārtehniskajās telpās ir uzstādītas kvalitatīvas sanitārtehniskās iekārtas un aprīkojums, ēkā iebūvēts lifts, izveidota uzbrauktuve cilvēkiem ar īpašām vajadzībām pie ieejas durvīm.

1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI





2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTA SLĒDZIENU

2.1. 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, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir telpu izmantošana komercdarbībai.

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

2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- nekustamā īpašuma atrašanās Skrīveru pagasta centrā;
- tuvākajā apkārtnē attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra.

Negatīvie:

- vērtējamais Objekts ir domājamās daļas no ēkas;
- zeme neietilpst vērtējamā Objekta sastāvā.

2.3. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma daļas 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 Aizkraukles novadā un tā apkārtnē.

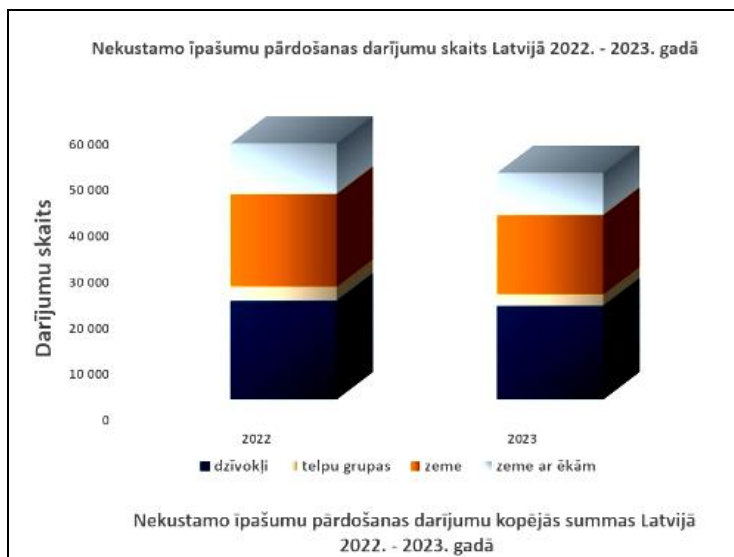
Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars 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 atbalstošās 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.

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 pārlicības 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](#)

Komerctatību 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 daļu Aizkraukles novadā analīzi, tika secināts, ka pašlaik piedāvājumā nav līdzvērtīgu īpašumu.

Darījumi no 2023. gada jūnija līdz 2024. gada jūnijam ar vidējas platības komerciālas nozīmes telpām Aizkraukles novadā un tā tuvākajā apkārtnē ir robežās no 150 – 500 EUR/m².

Tirgus prognozes 2024. gadam:

- ģeopolitiskās situācijas un ekonomisko apstākļu neskaidrība turpinās būtiski ietekmēt tirgu.
- 2024. gadā varētu būt novērojama tirgus stabilizācija ar darījumu skaita un cenu pieauguma tendenci saistībā ar prognozēto ECB procentu likmju samazināšanu, kas var stimulēt tirgus aktivitāti, padarot kredītus pieejamākus gan mājokļu iegādei, gan investīcijām nekustamo īpašumu attīstībā.
- Pieaugot ekonomiskajai stabilitātei un mazinoties nenoteiktībai tirgū, varētu pieaugt arī darījumu skaits.
- Pircēji, kas 2023. gadā bija ieņēmuši nogaidošu pozīciju, varētu atjaunot savu aktivitāti tirgū.
- Līdz ar pieprasījuma pieaugumu varētu atjaunoties investīciju aktivitātes nekustamo īpašumu attīstībā.

3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

3.1. 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas aptuvenu pārdošanas sākcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētājs uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu daļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir 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.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama tirgus pieeja.

4.2. OBJEKTA 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.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamā īpašumu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, telpu tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida telpām vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā tirgus pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamai īpašuma daļai.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētājs ir izvēlējis:

Salīdzinošie objekti

Īpašums *Pils ielā 25, Siguldā, Siguldas novadā*. Īpašuma sastāvā ietilpst dzīvokļu ēka, ar zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platībā 277,6 m², zemes gabals ar kopējo platību 2 510 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 06.2023. par 103 000 EUR.



Īpašums *Vidzemes šosejā 23, Garkalnē, Ropažu novadā*. Īpašuma sastāvā ietilpst biroju ēka (pasta ēka) ar zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platība 321,0 m², t.sk. pagrabs 62,9 m², zemes gabala platība 1 104 m². Apbūve kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 06.2022. par 110 900 EUR.



Īpašums Viestura iela 10B, Jēkabpils. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido administratīvā ēka. Zemes gabala platība – 1 106 m², ēkas kopējā platība 245,3 m². Ēka ir apmierinošā/vidējā tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots 03.2024. par 90 000 EUR.



**Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.*

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 ēkas platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datos norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamā ēka	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
	Stacijas laukums 3, Skrīveri, Skrīveru pagasts, Aizkraukles novads	Pils iela 25, Sigulda	Vidzemes šoseja 23, Garkalne, Ropažu novads	Jēkabpils, Viestura iela 10B			
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	103 000	110 900	90 000			
Darījuma laiks		06.2023.	06.2022.	03.2024.			
Zemes platība, m²	0	2 510	1 104	1 106			
Ēkas platība (bez pagraba), m²	374,6	227,6	258,1	245,3			
Pagraba stāva platība, m²	0,0		62,9				
Lietošanas mērķis	Biroju ēka	Dzīvokļu ēka	Dzīvojamā māja (pasta māja)	Administratīvā ēka			
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs/labs			
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	453	430	367			
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 453		EUR 430		EUR 367		
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 453		EUR 430		EUR 367		
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 453		EUR 430		EUR 367		
4. Īpašuma novietojums	labāks		-20%	labāks	-20%	sliktāks	10%
	EUR 362		EUR 344		EUR 404		
5. Ēku platība	mazāka		-10%	mazāka	-10%	mazāka	-10%
	EUR 326		EUR 309		EUR 363		
6. Zemes īpašumtiesības	ir		-10%	ir	-10%	ir	-10%
	EUR 293		EUR 278		EUR 327		
7. Ēku konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs		0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 293		EUR 278		EUR 327		
8. Ēku tehniskais stāvoklis	sliktāks		15%	sliktāks	5%	sliktāks	15%
	EUR 337		EUR 292		EUR 376		
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 337		EUR 292		EUR 376		
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi		0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 337		EUR 292		EUR 376		

11. Ēku uzlabojumi:					
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs
- teritorijas labiekārtojums, asfaltēti laukumi, apgaismojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- atsevišķi stāvošas/bloķētas ēkas, kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%		0%	0%
	EUR 337		EUR 292		EUR 376
Pārrēķinu koeficients	-25%		-32%		2%
Pārrēķinu korekcija	-EUR 115		-EUR 137		EUR 9
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 76 756		EUR 75 456		EUR 92 219
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 76 756		EUR 75 456		EUR 92 219
Koriģētā 1 m ² cena	EUR 337		EUR 292		EUR 376
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,33		0,33		0,34
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 336				
Ēkas tirgus vērtība	EUR 125 710				

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā ēkas tirgus vērtība ir EUR 125 710.

4.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Ēkas novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamās ēkas tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **126 000 EUR**.

VAS "Latvijas pasts" pieder 109/264 domājamās daļas no apbūves: pasta ēkas (kad.apz. 3282 008 0599 001), kas atrodas Aizkraukles novada Skrīveru pagasta Skrīveros, Stacijas laukumā 3. Nosakot vērtējamās apbūves 109/264 domājamo daļu tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi šajā gadījumā var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido apbūves kopējo tirgus vērtību.

Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt apbūves domājamo daļu tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka to tirgus vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā apbūves kopējās vērtības daļa.

Tādējādi noteiktā apbūves domājamo daļu tirgus vērtība ir:

Objekts	Vērtējamās daļas lielums	Apbūves tirgus vērtība, EUR	Apbūves domājamo daļu noteiktā vērtība, EUR
Apbūves domājamās daļas	109/264	125 710	51 903
Vērtējamo apbūves domājamo daļu tirgus vērtība, EUR			52 000

Attiecīgi galīgā noteiktā apbūves 109/264 domājamo daļu tirgus vērtība ir **52 000 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot veikta VAS “Latvijas Pasts” piederošo 109/264 domājamo daļu no apbūves: pasta ēkas (kad.apz. 3282 008 0599 001), kas atrodas Aizkraukles novada Skrīveru pagasta Skrīveros, Stacijas laukumā 3, novērtējumu, ir noteikta

tirgus vērtība, kas 2024. gada 22. jūlijā ir **52 000 EUR** (piecdesmit divi tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētā īpašuma daļa tiek uzskatīta par brīvu no aizņēmumiem, iekšlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēku vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
8. 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.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā 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,
- esmu veicis īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**