

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Ogres novada Ķegumā,
Rīgas ielā 10**



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 – zemes gabala un apbūves
Ogres novada Ķegumā, Rīgas ielā 10, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	7409 002 0001	Ķeguma pilsētas ZG nodaļums:	524
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	7409 002 0001		
Dzīvojamās ēkas kadastra apzīmējums:	7409 002 0001 001		
Šķūņa kadastra apzīmējums	7409 002 0001 002		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	2 091	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 ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā ēka 001.	1938.	2 ar pagrabstāvu	487,4	Apmierinošs.
Šķūnis 002.	1971.	1	22,4	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	22.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 22. 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 un apbūves Ogres novada Ķegumā, Rīgas ielā 10:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 22. jūlijā ir
115 500 EUR (viens simts piecpadsmit tūkstoši pieci simti eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **28 900 EUR** (divdesmit astoņi tūkstoši deviņi simti eiro),
apbūves noteiktā vērtība ir **86 600 EUR** (astoņdesmit seši tūkstoši seši simti eiro).

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

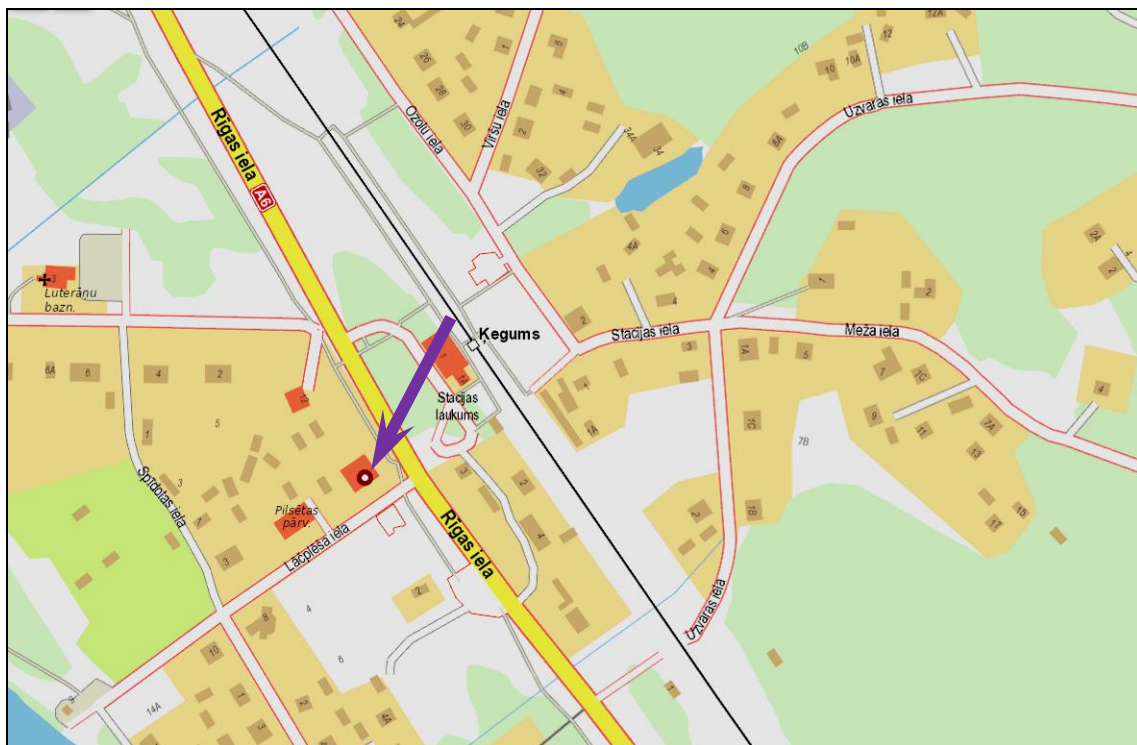
1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	14
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	14
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	15
3.1. TIRGUS ANALĪZE.....	15
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	16
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	16
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	17
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	17
3.6. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	19
3.7. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	20
4. SLĒDZIENS.....	21
5. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	22

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļjumu noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Kadastra izdrukas	- 9 lapas;
3. pielikums	Ēku inventarizācijas lietu kopijas	- 14 lapas;
4. ielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ķeguma pilsētas Rīgas ielā. Ķegums ir pilsēta Daugavas labajā krastā, Ogres novadā. Ķegumā atrodas pirmā Daugavas hidroelektrostacija - Ķeguma HES, kas uzbūvēta 1939. gadā. Tuvākajā apkārtnē izvietotas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, tirdzniecības uzņēmumi, sabiedriskās nozīmes objekti. Gar vērtējamo Objektu ir vidēji lielas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, tuvākā apkārtnē ir blīvi apzaļumota. Piekļūšana iespējama no pašvaldības asfaltētas ielas. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir aptuveni 45 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusu maršruti un vilcienu satiksme. 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 īpašuma izmantošanas komerciālo raksturu, tā atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

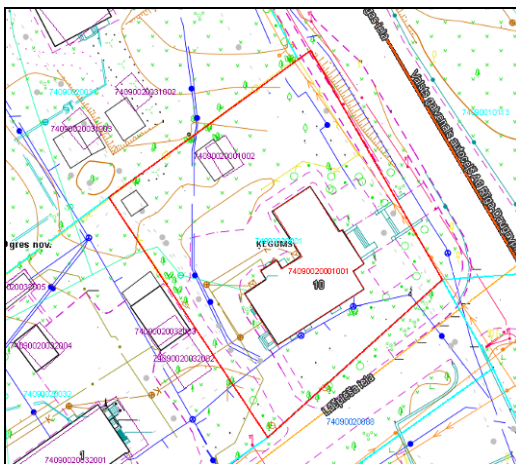
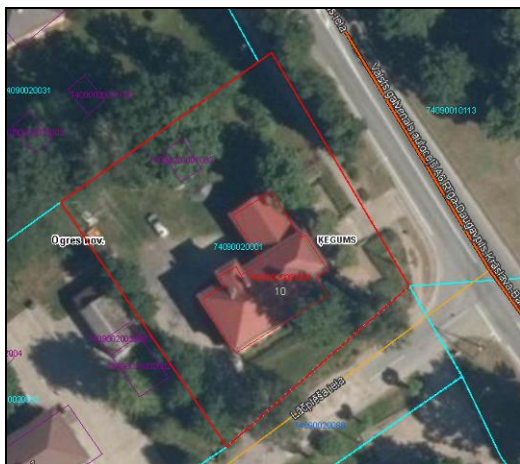
Zemes gabala raksturojums:

platība:	2 091 m ²
forma:	līdzīga taisnstūrim;
reljefs:	līdzens;
labiekārtojums:	asfaltēti laukumi.

Uz zemes gabalā esošajai pamatēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

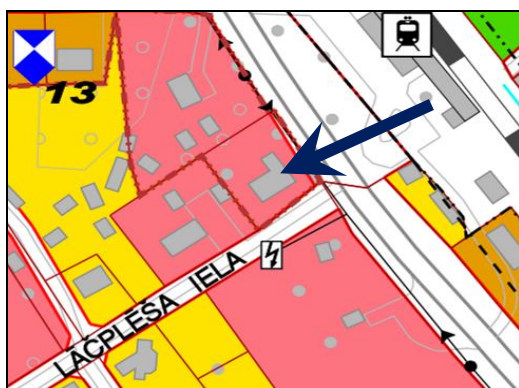
- elektroapgāde;
- ūdensvads;
- kanalizācija;
- centrālapkure.

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



1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA

Saskaņā ar Ogres novada teritorijas plānojumu, Objekts atrodas **Publiskās apbūves teritorijā**.



PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P)

Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, kurā primārā izmantošana ir gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un uzņēmumu apbūve, bet papildizmantošana - citas atļautās izmantošanas. Funkcionālā zona noteikta gan Ķeguma pilsētas un ciemu, gan lauku teritorijā.

Avots: Ogres novada Teritorijas plānojums un Apbūves noteikumi (www.geolatvija.lv)

Apbūves raksturojums

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst dzīvojamā māja.

Dzīvojamā māja 001 (VZD Kadastra dati)

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1938.
Stāvu skaits:	2 ar pagrabstāvu
Apbūves laukums:	318,8 m ²
Kopējā platība:	487,4 m ²
Pagraba stāva platība:	95,6 m ²
Būvtilpums:	2 312,0 m ³
Pamati:	Akmens mūris.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.
Jums:	Viļņotās metāla loksnes.
Apdare un ailes:	PVC un koka logi, ieejas durvis koka, 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, ir centralizētā apkures sistēma (cietais kurināmais).

Ēkas īss apraksts.

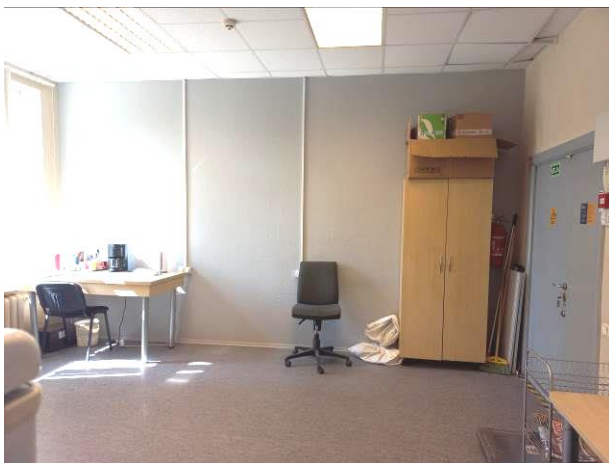
Ēkas tehniskā stāvokļa apskate tika veikta vizuāli. Ēkā izvietotas pasta nodaļas telpas, biroji un dzīvokļi. Vērtētajam netika nodrošināta iekļuve visās telpās, kas tiek iznomātas. Telpās, kurās tika veikta apskate, daļēji veikts vienkāršs remonts, daļēji apdare nolieņusies. Pagrabstāva telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Ēkas faktiskais telpu plānojums neatšķiras no kadastrā fiksētā. Kopumā ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Palīgēka

Ēkas nosaukums	Platība, m ²	Konstruktīvo elementu un tehniskā stāvokļa apraksts.
Šķūnis 002	22,4	Koka konstrukcijas ēka, celta 1971. gadā. Celtne ir sliktā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI













Pagraba telpas



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 Objekta tirgus vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu 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 APRĒKINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

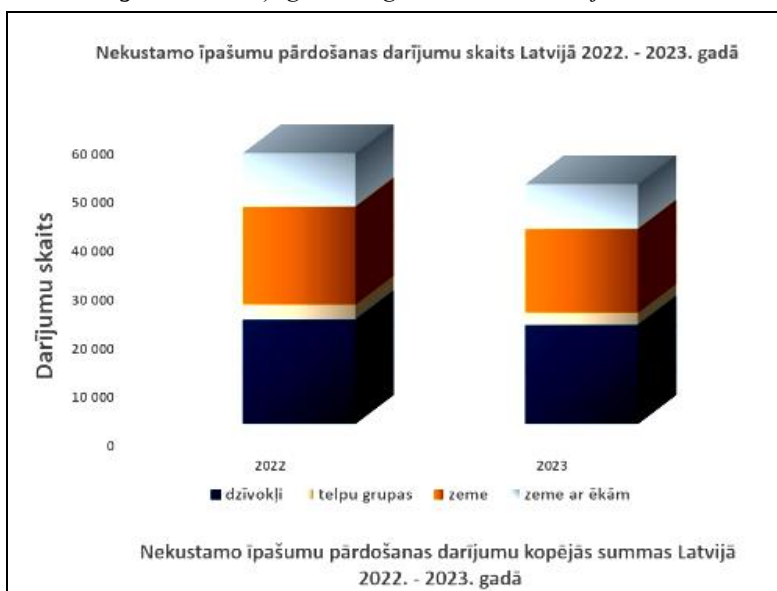
Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu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

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 vidējas platības “padomju laika” komerciālas nozīmes ēku Ogres novadā analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā pašlaik nav līdzvērtīgu īpašumu.

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

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta novietojums Ķeguma pilsētā;
- 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;
- īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka pamatēkas 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. Pieveja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamo īpašumu iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par Objektu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai. Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

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

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas 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 Ogres novadā un tā 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):

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 (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 *Beiku ceļš 1, Vircavas pagastā, Jelgavas novadā*. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido administratīvā ēka. Zemes gabala platība – 1 790 m², ēkas kopējā platība 433,6 m². Ēka ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots 03.2022. par 65 500 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			
	Rīgas iela 10, Ķegums, Ogres novads	Pils iela 25, Sigulda	Vidzemes šoseja 23, Garkalne, Ropažu novads	Beiku ceļš 1, Vircavas pagasts, Jelgavas novads			
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	103 000	110 900	65 500			
Darījuma laiks		06.2023.	06.2022.	03.2022.			
Zemes platība, m²	2091	2510	1104	1790			
Ēkas platība (bez pagraba/palīgēkām), m²	391,8	227,6	258,1	433,6			
Pagraba stāva platība, m2	95,6		62,9				
Lietošanas mērķis	Dzīvojamā ēka ar biroja telpām	Dzīvokļu ēka	Dzīvojamā māja (pasta māja)	Administratīvā ēka			
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs/slikts			
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	453	430	151			
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
		EUR 453	EUR 430	EUR 151			
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
		EUR 453	EUR 430	EUR 151			
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
		EUR 453	EUR 430	EUR 151			
4. Īpašuma novietojums		labāks	-20%	labāks	-20%	sliktāks	10%
		EUR 362	EUR 344	EUR 166			
5. Ēku platība		mazāka	-10%	mazāka	-10%	lielāka	3%
		EUR 326	EUR 309	EUR 171			
6. Zemes platība		līdzvērtīga	0%	mazāka	3%	līdzvērtīga	0%
		EUR 326	EUR 319	EUR 171			
7. Ēku konstruktīvais risinājums, izmantošanas iespējas		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 326	EUR 319	EUR 171			
8. Ēku tehniskais stāvoklis		labāks	-5%	labāks	-5%	sliktāks	12%
		EUR 310	EUR 303	EUR 192			
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 310	EUR 303	EUR 192			
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 310	EUR 303	EUR 192			

11. Ēku uzlabojumi:						
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums, asfaltēti laukumi, apgaismojums u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- atsevišķi stāvošas/bloķētas ēkas, kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%		0%		0%
	EUR 310		EUR 303		EUR 192	
Pārreķinu koeficients	-32%		-30%		27%	
Pārreķinu korekcija	-EUR 143		-EUR 127		EUR 41	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 70 452		EUR 78 131		EUR 83 117	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 70 452		EUR 78 131		EUR 83 117	
Koriģētā 1 m ² cena	EUR 310		EUR 303		EUR 192	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,45		0,45		0,10	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 295					
Īpašumu tirgus vērtība	EUR 115 458					

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 115 458.

3.6. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu ēku nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 115 500**.

3.7. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas neatbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 20-30%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu ārpus Latvijas lielākajām pilsētām, teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 25% no kopējās tirgus vērtības. Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība, EUR
Apbūves vērtība	75,0%	86 625	86 600
Zemes vērtība	25,0%	28 875	28 900
	100%	105 000	115 500

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **28 900 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **86 600 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 22. jūlijā ir
115 500 EUR (viens simts piecpadsmit tūkstoši pieci simti eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **28 900 EUR** (divdesmit astoņi tūkstoši deviņi simti eiro),
apbūves noteiktā vērtība ir **86 600 EUR** (astoņdesmit seši tūkstoši seši simti eiro).

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

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

Arvīds Badūns

5. 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)