

Divu saistītu nekustamo īpašumu –
zemes gabala un apbūves

**Rēzeknes novada Maltas pagasta
Maltā, Stacijas ielā 79**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Latvijas Pasts”

Novērtējuma datums: 2023. gada 29. augusts

VAS „Latvijas Pasts”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par divu saistītu nekustamo īpašumu – zemes gabala un apbūves
Rēzeknes novada Maltas pagasta Maltā, Stacijas ielā 79, novērtēšanu

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

Īpašumu identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	7870 003 0620 - zemei 7870 503 0005 - apbūvei	Maltas pagasta ZG nodalījums:	100000109855 zemei 379 - apbūvei
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	7870 003 0620	Sakaru nodaļas kadastra apzīmējums:	7870 003 0620 001

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	VAS „Latvijas Pasts”
------------	----------------------

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	2 146	Forma:	Nenoteiktas formas daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un vietējā kanalizācija.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Sakaru nodaļa.	1972.	2	635,1	Apmierinošs/slikts.

Apgrūtinājumi zemei, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašumu apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	29.08.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums
Īpašumu apskatīja:	Jānis Girdjuks	Vērtētāja tel.nr.	26510362
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 29. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta 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:

- tirgus vērtība**, kas 2023. gada 18. augustā ir
17 000 EUR (septiņpadsmit tūkstoši eiro), tai skaitā:
- *apbūves tirgus vērtība 13 100 EUR (trīspadsmit tūkstoši viens simts eiro);*
 - *zemes gabala tirgus vērtība 3 900 EUR (trīs tūkstoši deviņi simti eiro).*

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

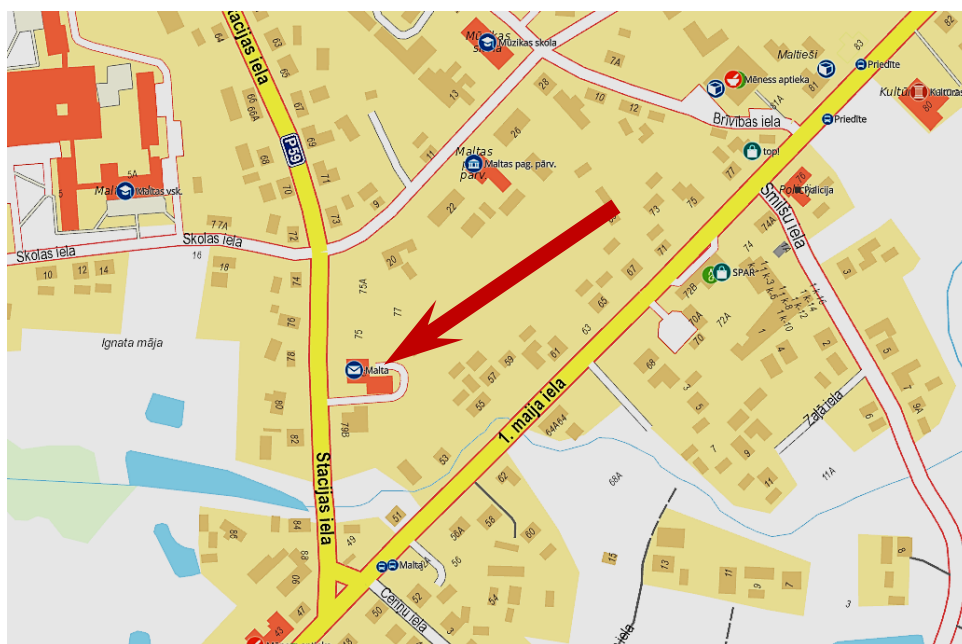
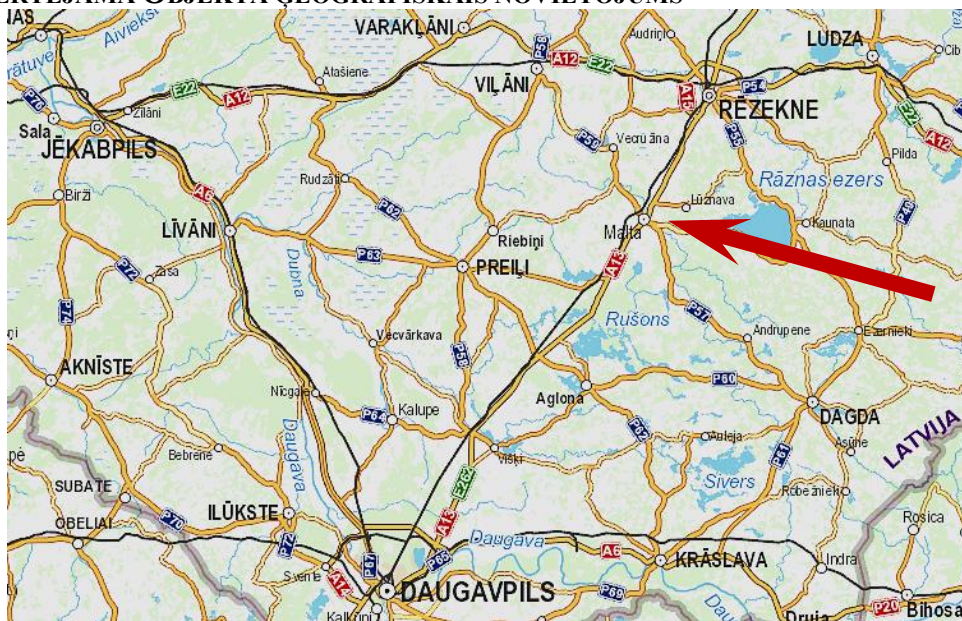
1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	12
3.5. ĪENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	13
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
3.8. ZEMES NOVĒRTĒJUMS.....	15
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodaļījumu noraksti	- 2 lapas;
2. pielikums	Ēkas stāvu plānu kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	Informatīvas izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 6 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājoši dokumenti (kopijas)	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Rēzeknes novada Maltas pagasta Maltā, kvartālā ko ierobežo 1. maija (valsts ceļš A13 Krievijas robeža (Grebņeva) – Lietuvas robeža (Medumi)), Stacijas, Skolas un Brīvības ielas. Pagasta centrs arī atrodas Maltā. Līdz novada centram – Rēzeknes pilsētai aptuveni 20 km.

Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dažādas kvalitātes mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, nedaudz tālāk atrodas nelieli veikali, aptieka, skola, pārvaldes ēka. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels. Tuvākajā apkārtne esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtnē ar viļņotu reljefu, ar nelieliem zemes pacēlumiem un kritumiem. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie Objekta izmantojama Stacijas iela, kura ir ar asfaltētu segumu un apmierinošā stāvoklī. Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido starppilsētu autobusu līnijas, kuru pieturvieta atrodas aptuveni 200 m attālumā. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba. Pirmās nepieciešamības preču veikali un pagasta centram raksturīgie infrastruktūras objekti izvietoti aptuveni līdz 1 km attālumā. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes atrodas Rēzeknē. Objekta atrašanās vieta ciematā vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apz. 7870 003 0620:

platība:	2 146 m ² ;
forma:	nenoteiktas formas daudzstūris;
reljefs:	līdzens, ar nelielu slīpumu Z – D virzienā;
apaugums:	zālājs;
nožogojums:	bez nožogojuma;
labiekārtojums:	betona/asfaltēti laukumi un celiņi;
apbūve:	sakaru nodaļa;
inženierkomunikācijas:	centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un vietējā kanalizācija.

Piekļūšana zemes gabalam no asfaltētas Stacijas ielas, ar ko tas robežojas no rietumu puses. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem, līdzīgiem apbūvētiem un neapbūvētiem zemes gabaliem. Teritorija tiek apsaimniekota.



1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst sakaru nodaļas ēka. Vērtētāju rīcībā ir izdrukas no kadastra informācijas sistēmas un ēkas stāvu plāni. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

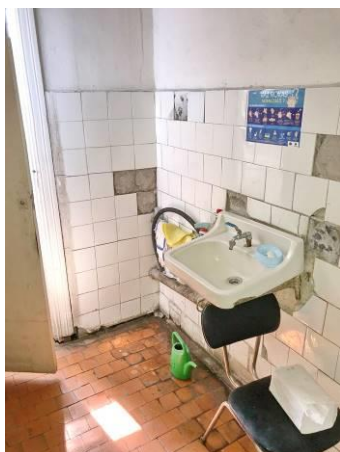
Kadastra apz.:	7870 003 0620 001		
Nosaukums:	Sakaru nodaļa		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	513,2	m ²	
Būvtilpums:	2 669,0	m ³	
Kopējā platība:	635,1	m ²	
Stāvu skaits:	2		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1972.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs	
Ārsienas:	silikātķieģeļi	apmierinošs/slikts	
Ārējā apdare	bez apdares	-	
Pārsegumi:	dzelzsbetons	1. stāva apmierinošs, 2. stāvā slikts (redzama paneļu nobīde)	
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	slikts	
Ailes:	PVC/ koka logi, koka ārdurvis un vārti	labs/apmierinošs/slikts	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Elektroapgāde:	centralizētā		
Ūdensapgāde:	aukstā ūdens apgāde centralizētā		
Kanalizācija:	vītēja		
Apkure:	vietēja centrāla, kurināmais gāze		

Ēkas telpas izvietotas divos stāvos. 1. stāvā 117,8 m² platībā atrodas garāža un darbnīca ar palīgtelpām, pārējā ēkas platībā 1. un 2. stāvos izvietoti kabineti un tirdzniecības telpas. Telpu plānojums ir vienkāršs un izmantošanas pamatmērķim atbilstošs. Telpu apdare pamatā nolietojusies, griestos un uz sienām vietām redzamas mitruma pazīmes. Ēka kopumā ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Sakaru nodaļas ēkas ārskati



Sakaru nodaļas telpu iekšskati



Sakaru nodaļas telpu iekšskati



Sakaru nodaļas telpas iekšskats –
redzama paneļu vertikāla nobīde



Sakaru nodaļas telpas iekšskats –
redzamas mitruma pazīmes



Sakaru nodaļas ēkas daļas –
garāžas un mehāniskās darbnīcas ārskats



Sakaru nodaļas ēkas ārskati



Garāžas un mehāniskās darbnīcas telpu iekšskati



Gāzes tvertne



Stacijas iela

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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašumu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašumu tirgus vērtība. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss 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.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

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

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu 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.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, 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 izvēlēšies 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 augšupvērts.

Latgales reģiona mazpilsētās un ciematos administratīvā un sabiedriskā rakstura ēku tirgus nav sevišķi attīstīts. Daļa no administratīvajām ēkām (bijušās kanoru ēkas, veikali, pastu, ēdnīcas, skolas u.c.) tika privatizētas, pašlaik ir pielāgotas kādai saimnieciskai darbībai, lieli objekti dažreiz tika sadalīti starp vairākiem īpašniekiem pa daļām. Daļa īpašumu ilgstoši netiek izmantoti un bieži to tehniskais stāvoklis ir ļoti slikts. Bez lieliem kapitālieguldījumiem šādas ēkas saimnieciskajā darbībā nav izmantojamas.

Neapdzīvojamo ēku tirgus vērtību galvenais ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, inženiertehnisko komunikāciju pieejamība. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās tuvums.

Latgales reģionā līdzīgu īpašumu cenas ir 15 – 70 EUR/m², jeb 10 000 EUR līdz 25 000 EUR. Pēdējā laikā līdzīgu īpašumu piedāvājums ievērojami pārsniedz pieprasījumu, neskatoties uz salīdzinoši zemajām pārdevēju nosauktajām īpašumu cenām. Īpašumu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas ciematā, kas ir pagasta centrs;
- Objekta sastāvā ietilpst ēka un zeme.

Negatīvie:

- apbūvei liels fiziskais nolietojums;
- daļa telpu netiek ekspluatēta;
- neaktīvs nekustamo īpašumu tirgus reģionā.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamiem īpašumiem nav nodrošināts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajos īpašumos nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst robežu plānā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašumu tirgus vērtību;
- nekustamie 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. 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 vērtējamā

īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

Ņemot vērā īpašumu novietojumu, fiziskos parametrus un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieēja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti laukos tiek iznomāti vai izīrēti samērā reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta iznomāšanas/izīrēšanas gadījumā parasti saņem minimālu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība ir jāuzskata par likvidācijas vērtību, nevis tirgus vērtību tās klasiskajā izpratnē. Nav arī pietiekami daudz informācijas par īpašuma turpmāko izmantošanas veidu, iespējamām ieguldījumiem ēkas remonta vai pārbūves darbos. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS 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 Objektam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Salīdzināmo objektu raksturojums

- 1) īpašumu *Augšdaugavas novada, Ilūkstē, Jelgavas iela 20A*. 2-stāvu dzelzsbetona/ķieģeļu biroju ēka ar kopējo platību 491,0 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 09.2020. par 20 850 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli*



- 2) īpašumu *Ludzas novada Cirmas pagasta Tutānos, "Bērnudārzs"*. Zemes gabals ar platību 7 600 m² un 2-stāvu ķieģeļu bij. bērnudārza ēka ar kopējo platību 776,4 m². Ēka ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022. gada augustā par 16 500 EUR



- 3) īpašumu Rēzeknes novada Audriņu pagasta, Audriņos, Piemiņas ielā 6. Zemes gabals ar platību 3 727 m² un 1-stāva bij. bērnudārza ķieģeļu ēka ar kopējo platību 567,7 m². Ēka ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022. gada augustā par 17 000 EUR.



* Attēli ir no interneta vides un var būt neprecīzi

Aprēķinu gaitā tiek izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa. Piedāvāto nekustamo īpašumu cenas tiek koriģētas, ievērojot vērtētāju pieredzi, ka nekustamo īpašumu pārdošanas cenas parasti ir par 5 – 20% zemākas nekā piedāvājumu cenas.

Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
Adrese	Stacijas iela 79, Malta, Maltas pag., Rēzeknes nov.	Jelgavas iela 20A, Ilūkste, Augšdaugavas nov.	"Bērnudārzs", Tūtāni, Cīrmas pag., Ludzas nov.	Piemiņas iela 6, Audriņi, Audriņu pag., Rēzeknes nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	x	20 850	16 500	17 000
Darījuma laiks	x	09.2020.	08.2022.	08.2022.
Zemes gabala platība, m ²	2146	0	7600	3727
Pamatēku kopējā platība, m ²	635,1	491,0	776,4	567,7
Ēku tehniskais stāvoklis	nosacīti apmierinošs	apmierinošs	nosacīti apmierinošs	nosacīti apmierinošs
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	42	21	30
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		3%	0%	0%
		EUR 1	EUR 0	EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		-10%	5%	5%
		-EUR 4	EUR 1	EUR 1
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
4. Apgrūtinājumi		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Funkcionālie parametri:				
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		-10%	-10%	-10%
- ēku kopējā platība		-5%	5%	0%
- zemes gabala platība		15%	-5%	0%
- ēku tehniskais stāvoklis		-20%	0%	0%
- ēku konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%
- telpu plānojums		0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%
- labiekārtojums		0%	0%	0%
- saimniecības ēkas		0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-20%	-10%	-10%
		-EUR 8	-EUR 2	-EUR 3
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		-27%	-5%	-5%
Pārreķinu korekcija		-EUR 11	-EUR 1	-EUR 1
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 31	EUR 20	EUR 28
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 52 21	EUR 1 56 75	EUR 1 61 50
6. Citi faktori:				
- īpašumtiesības uz zemes gabalu		EUR 0	EUR 0	EUR 0
- citi faktori		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 52 21	EUR 1 56 75	EUR 1 61 50
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 31	EUR 20	EUR 28
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,3	0,4
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	27			
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	16 980			

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašumu tirgus vērtība ir EUR 16 980.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašumu novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. 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 17 000**.

3.8. ZEMES NOVĒRTĒJUMS

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji secina, ka apbūvei piemērotu zemes gabalu nelielos ciematos pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir 0,3 – 2,5 EUR/m². Ņemot vērā vērtējamā zemes gabala atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu, reljefu) un citus faktorus, tika aprēķināta visiespējamākā vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība, kas ir ~ 1,8 EUR/m². Attiecīgi nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes tirgus vērtība ir:

$$2\,146\text{ m}^2 \times 1,8\text{ EUR/m}^2 = 3\,863\text{ EUR.}$$

Tādējādi noteiktā zemes gabala ar platību 2 146 m² tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 3 900**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023 gada 18. augustā ir
17 000 EUR (septiņpadsmit tūkstoši eiro), tai skaitā:

- *apbūves tirgus vērtība 13 100 EUR (trīspadsmit tūkstoši viens simts eiro);*
- *zemes gabala tirgus vērtība 3 900 EUR (trīs tūkstoši deviņi simti eiro).*

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmiem īpašumiem un to tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašumu stāvoklis tika noteikts, apskatot tos vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašumu tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamajiem īpašumiem, 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 vērtējamajiem īpašumiem 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,
- vērtējamo īpašumu apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi (dokumentu kopijas)