

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Preiļu novada Preiļos,
Raina bulvārī 21**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Latvijas Pasts”

Novērtējuma datums: 2023. gada 29. augusts

VAS „Latvijas Pasts”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Preiļu novada Preiļos, Raiņa bulvārī 21, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	7601 004 0601	Preiļu pilsētas ZG nodalījums:	3201
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	7601 004 0601		
Pasta ēkas kadastra apzīmējums:	7601 004 0601 001	Garāžu ēkas kadastra apzīmējums:	7601 004 0601 002

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	3 514	Forma:	Nenoteiktas formas daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Centralizēta elektroapgāde, centrālais pieslēgums ūdensapgādes, kanalizācijas un apkures tīkliem.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Pasts nr. 001	1960.	2/-1	1 997,9	Apmierinošs.
Garāža nr.002	1960.	1	295,2	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	- Nodibināts beztermiņa personālservitūts optiskā kabeļa kanalizācijas trases ierīkošanai, sakaru tīkla nodrošināšanai, uzstādīšanai, būvniecībai, attīstīšanai, ekspluatācijai, kontrolei, piekļuvei, rekonstrukcijai, kā arī elektronisko sakaru pakalpojumu sniegšanai, zemes gabalā ar kad. apz. 7601 004 0601, 27,5 m kopgarumā ar aizsargjoslas platību 55,0 m², saskaņā ar inženierkomunikāciju izpildmērījumu plānu. Tiesību ieguvējs: VAS “Latvijas Valsts radio un televīzijas centrs”; - Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 35,5 m; - Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 37,5 m.
----------------------------------	--

Īpašuma 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, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākmcenu.

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 īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 29. augustā ir
63 000 EUR (sešdesmit trīs 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

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

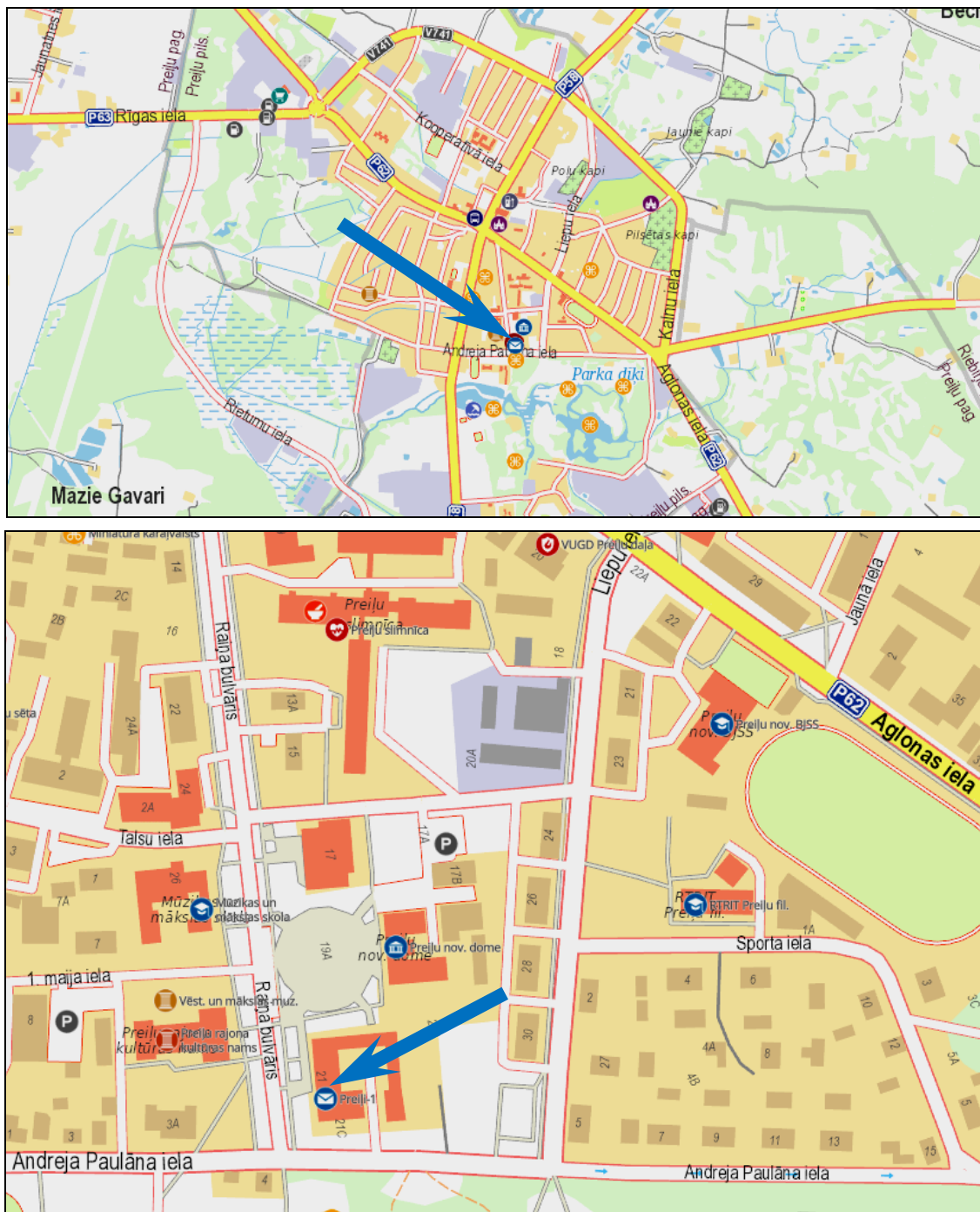
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTA (PLĀNOTA) IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	14
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	14
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	14
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	15
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	15
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	15
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	15
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	16
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	16
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	16
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	18
4. SLĒDZIENS.....	19
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	21

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas	- 10 lapas;
3. pielikums	Būvju novietnes shēma un ēku stāvu plāni	- 8 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājoši dokumenti (kopijas)	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Preiļu pilsētas centrālajā daļā, kvartālā, ko ierobežo Raiņa bulvāris, Talsu, Liepu un Andreja Paulāna ielas. Īpašuma tuvākajā apkārtnē izvietoti novada dome, kultūras nams, izglītības un medicīniskas aprūpes iestādes, pakalpojumu objekti, veikali, kā arī viengimeņu mazstāvu un daudzstāvu dzīvojamās mājas. Blakus atrodas Preiļu parks. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšana pie Objekta iespējama no asfaltētajām Raiņa bulvāra un Andreja Paulāna ielām. Vērtējamā īpašuma tuvumā un pieguļošā teritorijā ir uzstādīti apgaismojuma elementi un tumšajā diennakts laikā tā tiek apgaismota.

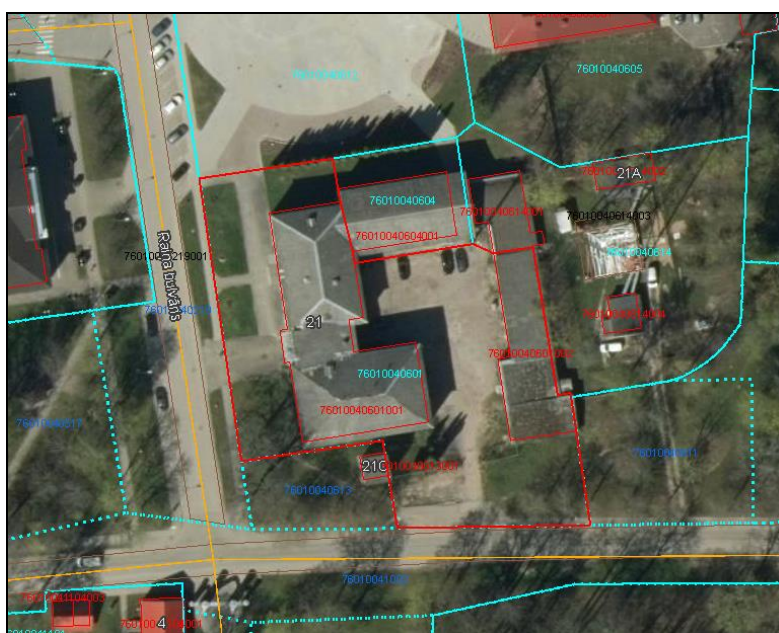
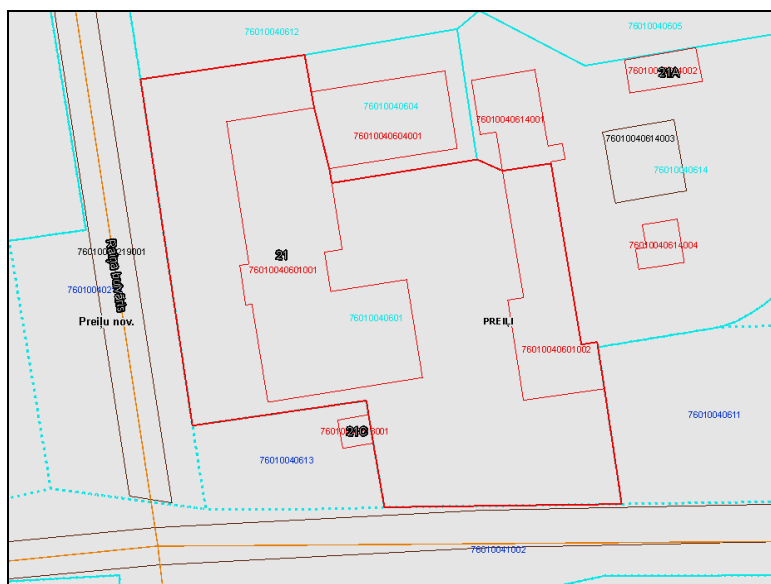
Starpilsētu autobusi kursē no autostacijas, kas atrodas aptuveni ~ 500 m attālumā. Sociālā infrastruktūra īpašuma tuvumā ir labi attīstīta. Pilsētas mērogā rajons ar augstu prestižu.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

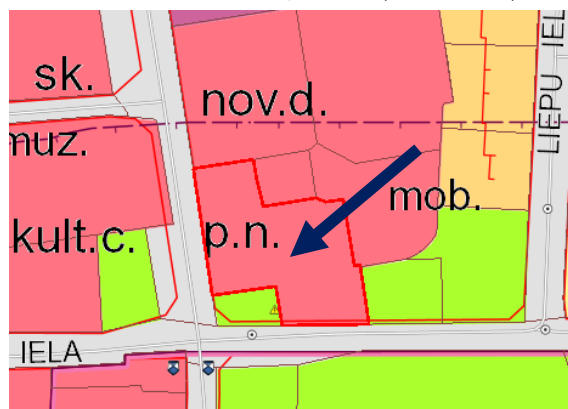
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra nr. 7601 004 0601:

platība:	3 514 m ² ;
forma:	nenoteiktas formas daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
labiekārtojums:	bruģēti/asfaltēti laukumi un gājēju celiņi, kas ir apmierinošā/sliktā stāvoklī;
nožogojums:	no Raiņa bulvāra puses zemes gabals nav nožogots, no pārējām pusēm ir nožogots ar esošām ēkām un stieplu pinuma žogu; no Andreja Paulāna ielas puses izveidota iebrauktuve pagalmā un ierīkoti metāla konstrukcijas vārti.
apbūve:	pasta ēka, garāža;
inženierkomunikācijas:	centralizēta elektroapgāde, centrālais pieslēgums ūdensapgādes, kanalizācijas un apkures tīkliem.;

Pieklūšana zemes gabalam no asfaltētām Raiņa bulvāra un Andreja Paulāna ielas, ar kurām tas robežojas no rietumu un dienvidu pusēm. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem - apbūvētiem un neapbūvētiem zemes gabaliem. Zemes gabala teritorija tiek apsaimniekota, ir sakopta.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTA (PLĀNOTA) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

 Publiskās apbūves teritorija (P)

Saskaņā ar Preiļu novada teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas *Publiskās apbūves teritorijā (P)*.

4.4.1. Publiskās apbūves teritorija (P)

4.4.1.1. Pamatinformācija

169. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Preiļu novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst pasta ēka (nr.001) un garāža (nr.002). Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no kadastra informācijas sistēmas teksta datiem un telpu plāni, kas pievienoti šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	7601 004 0601 001		
Nosaukums:	Pasts		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	834,0	m ²	
Būvtilpums:	6 735,0	m ³	
Kopējā platība:	1 997,9	m ²	
Stāvu skaits:	2/-1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs	
Ārsienas:	silikātkieģeļi	apmierinošs	
Pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs	
Ailes:	PVC, koka logi un ieejas durvis	apmierinošs/slikts	
Jumts:	azbestcementsa loksnes	apmierinošs/slikts	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Elektroapgāde:	centralizētā		
Ūdensapgāde:	centralizētā		
Kanalizācija:	centralizētā		
Apkure:	centralizētā		

Ēkā telpas izvietotas divos virszemes stāvos un pagrabstāvā. Ēkas **pirmajā stāvā** izvietota pasta nodaļa, veikals un palīgtelpas. Veikala un pasta nodaļas telpās veikts kosmētiskais remonts (pasta nodaļa daļēji), kopumā tās ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas **otrajā stāvā** telpas netiek izmantotas, lielākajā iekštelpu daļā apdare nolietojusies. Apskatot ēku, būtiskas pamatkonstrukciju deformācijas netika novērotas. Ņemot vērā minēto, vērtētāji secina, ka celtnes tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Kadastra apz.:	7601 004 0601 002		
Nosaukums:	Garāža		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	352,1	m ²	
Būvtilpums:	1 162,0	m ³	
Kopējā platība:	295,2	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs	
Ārsienas:	silikātķieģeļi	apmierinošs	
Pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs	
Ailes:	PVC, koka logi un ieejas durvis; koka vārti	apmierinošs/slikts	
Jumts:	mīkstaī segums	apmierinošs/slikts	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Elektroapgāde:	centralizētā		
Ūdensapgāde:	centralizētā		
Kanalizācija:	centralizētā		
Ailes:	koka logi, koka durvis/vārti		

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



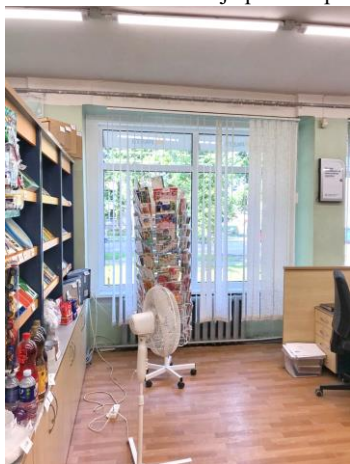
Pasta ēkas ārskati



Ieeja pasta telpās



Pasta telpas iekšskats



Pasta telpu iekšskati





Pasta telpu iekšskati



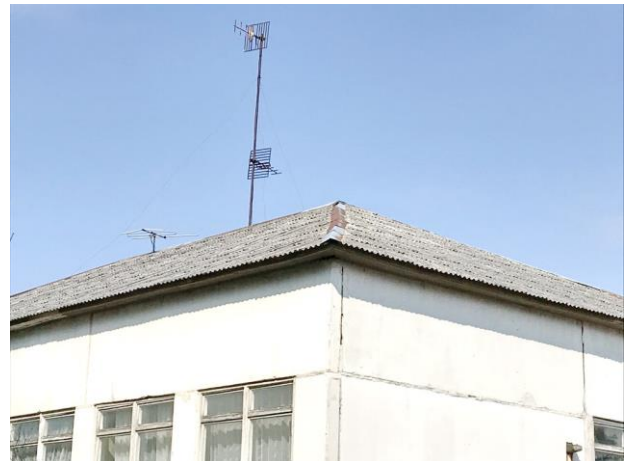
Pasta telpu iekšskati



Ieeja veikala telpās



Veikala telpas iekšskats



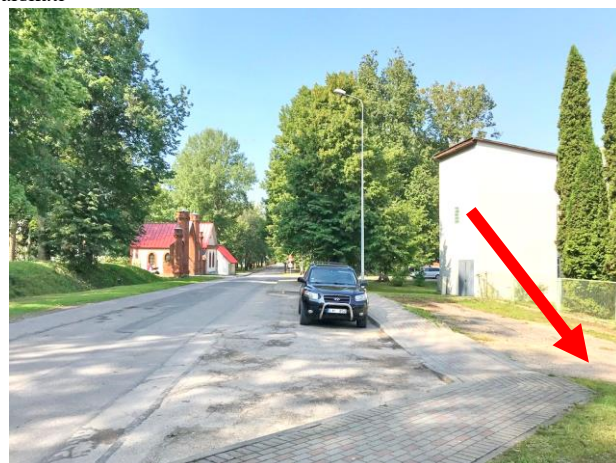
Pasta ēkas ārskati



Garāžas ārskati



Iebrauktuve Objekta pagalmā



Andreja Paulāna iela



Raiņa bulvāris

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, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu objektu 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 pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

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

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 biroju vai tirdzniecības telpas.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma 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 gada 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 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.

Latgales reģiona pilsētās administratīvā un sabiedriskā rakstura ēku tirgus nav sevišķi attīstīts. Daļa no administratīvajām ēkām (bijušās kantor 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 reģiona pilsētās līdzīgu vērtējamam īpašumu cenu robežas ir 30 – 80 EUR/m², jeb no 25 000 EUR līdz 80 000 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:

- īpašuma novietojums pilsētas centrā;
- pamatēkas un zemes pietiekami lielās platības;
- piebraucamie ceļi asfaltēti;
- ir pieejamas galvenās centralizētās komunikācijas;
- sakopta apkārtnē.

Negatīvie:

- daļa telpu netiek ekspluatēta, tām nepieciešams remonts;
- nepieciešami ieguldījumi pasta ēkas remontam;
- zema nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte reģionā.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā 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 īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

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

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgu objektu zināmās nomas maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta iznomāšanas vai izīrēšanas gadījumā parasti nesahē a adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Nav arī pietiekami daudz informācijas par iespējamiem ieguldījumiem ēkas remonta darbos. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. 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 īpašumu 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 Varakļānu apkārtnē. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Salīdzināmo objektu raksturojums

- 1) īpašumu Balvu novada Balvos, Partizānu ielā 3. Zemes gabals ar platību 954 m² un 2-stāvu veikala ēka ar kopējo platību 867,9 m². Ēka daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022. gada februārī par 45 000 EUR.

*Salīdzināmo objektu fotoattēli**



- 2) īpašumu *Gulbenes novada Gulbenē, Klēts iela 6.* Zemes gabals ar platību 4 932 m² un 2 ēkas: 2-stāvu poliklīnika ar kopējo platību 474,8 m² un 2-stāvu administratīva ēka ar kopējo platību 971,9 m². Ēkas daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2021. gada novembrī par 56 800 EUR.



- 3) īpašumu *Gulbenes novada Gulbenē, Dzirnau iela 7B.* Zemes gabals ar platību 2 493 m² un 2-stāvu biroju ēka ar kopējo platību 1 359,4 m². Ēka daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2020. gada decembrī par 72 900 EUR.



- 4) īpašumu *Ludzā, Rūpniecība ielā 4C.* Zemes gabals ar platību 1 063 m² un 2-stāvu ķieģeļu biroju ēka ar kopējo platību 548,8 m². Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2020. gada aprīlī par 25 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota pasta ēkas telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datus norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4
Adrese	Raiņa bulvāris 21, Preiļi, Preiļu nov.	Partizānu iela 3, Balvi, Balvu nov.	Klēts iela 6, Gulbene, Gulbenes nov.	Dzirnau iela 7B, Gulbene, Gulbenes nov.	Rūpniecības iela 4C, Ludza, Ludzas nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	x	45 000	56 800	72 900	25 000
Darījuma laiks	x	02.2022.	11.2021.	12.2020.	04.2020.
Zemes gabala platība, m ²	3 514	954	4 932	2 493	1 063
Pamatēku kopējā platība (bez pagrabtelpām), m ²	1 489,6	623,0	1 466,7	1 359,4	548,8
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	daļēji labs	daļēji labs	daļēji labs	apmierinošs
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	72	39	54	46
Vērtību ietekmējošie faktori					
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	3% EUR 2	3% EUR 1
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
3. Novietojums		0% EUR 0	-5% -EUR 2	-5% -EUR 3	0% EUR 0
4. Apkārtes apbūves ietekme		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
5. Aprūtinājumi		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0

6. Funkcionālie parametri:					
- ēku lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%	0%
- ēku kopējā platība		-18%	0%	0%	-20%
- zemes gabala platība/īpašumtiesības		3%	0%	0%	3%
- ēku tehniskais stāvoklis		-15%	-15%	-15%	5%
- ēku konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%	0%
- telpu plānojums		0%	0%	0%	0%
- palīgēkas		3%	3%	3%	3%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-27%	-12%	-12%	-9%
		-EUR 20	-EUR 5	-EUR 6	-EUR 4
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)		-27%	-17%	-14%	-6%
Pārreķinu korekcija		-EUR 20	-EUR 7	-EUR 8	-EUR 3
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 53	EUR 32	EUR 46	EUR 43
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 3 28 50	EUR 4 71 44	EUR 6 26 94	EUR 2 35 00
7. Citi faktori:					
- citi faktori		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 3 28 50	EUR 4 71 44	EUR 6 26 94	EUR 2 35 00
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 53	EUR 32	EUR 46	EUR 43
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0,2	0,3	0,2	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	42				
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	62 948				

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 62 948.

3.7. 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 īres/nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo īres/nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu – automašīnu, sadzīves tehnikas, ūdens transporta līdzekļu izmantošanu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma īrnieks/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 63 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 29. augustā ir
63 000 EUR (sešdesmit trīs tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība 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 apskatāmo Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to 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 īpašuma 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 īpašumu, 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 atskaite tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu 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,
- vērtējamā īpašuma 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)