

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Tukuma novada Tukumā,
Pils ielā 20**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Latvijas Pasts”

Novērtējuma datums: 2024. gada 18. jūlijs

VAS „Latvijas Pasts”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala ar apbūvi Tukuma novada Tukumā, Pils ielā 20, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9001 004 0159	Tukuma pilsētas ZG nodalījums:	2081
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	9001 004 0159		
Pasta ēka kadastra apzīmējums:	9001 004 0159 001		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	739	Forma:	Daudzstūris.
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:
Pasta ēka 001	1930.	2/-1	693,2	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	18.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 18. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

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 nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves Tukumā, Pils ielā 20:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 18. jūlijā ir
176 000 EUR (viens simts septiņdesmit seši tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība **59 000 EUR** (piecdesmit deviņi tūkstoši eiro),
apbūves noteiktā vērtība **117 000 EUR** (viens simts septiņpadsmit tūkstoši 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**

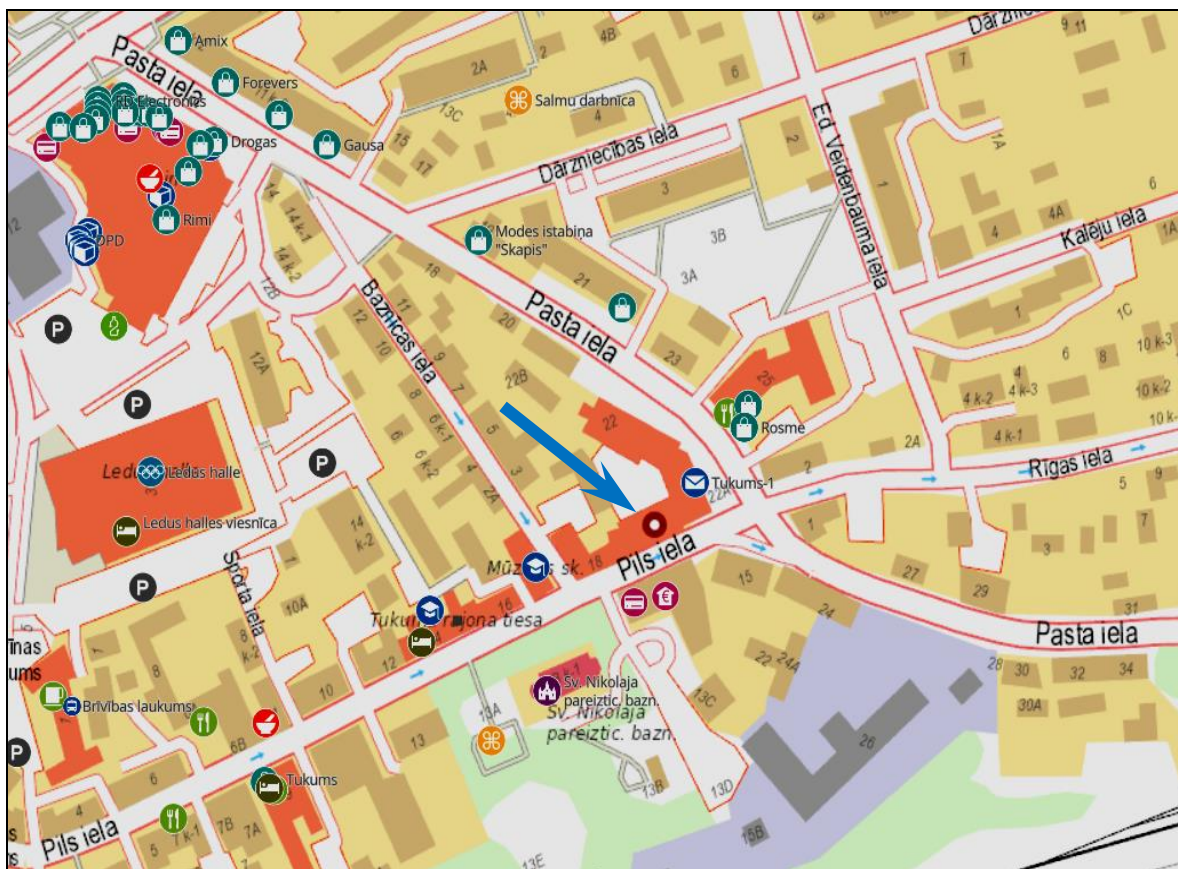
SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	13
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	13
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	14
3.1. TIRGUS ANALĪZE	14
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	15
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	15
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
3.6. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	18
4. SLĒDZIENS	19
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	21

PIELIKUMI

1.	pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2.	pielikums	Kadastra izdrukas	- 6 lapas;
3.	pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
4.	ielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Vērtējamais Objekts atrodas Tukums pilsētā, Pils un Pasta ielu krustojumā, kvartālā ko veido Pasta, Baznīcas un Pils ielas.

Autotransporta apstāšanās un stāvēšana atļauta pie ēkas. Piekļūšanai izmantojamā iela ar asfalta segumu labā stāvoklī. Gar ielu uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennakts laikā tā tiek apgaismota.

Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā Objekta apkārtnē ir laba. Netālu izvietoti visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti, sabiedriskā transporta pietura.

Tādējādi, ņemot vērā iepriekš minēto un paredzamo īpašumu izmantošanas komerciālo raksturu, Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

Zemes gabala raksturojums:

platība:	739 m ²
forma:	daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	nav;
labiekārtojums:	laukums ēkas pagalmā klāts ar asfalta segumu, liela platība atrodas zem apbūves, iebrauktuves un pagalma.

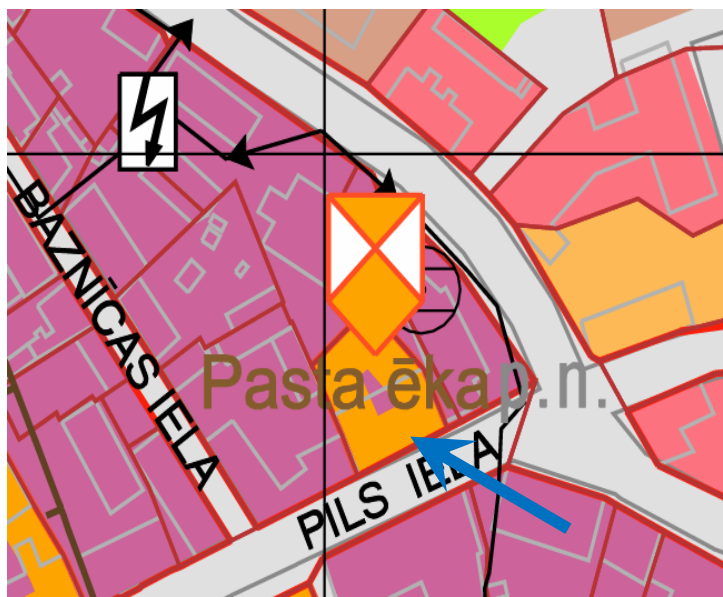
Uz zemes gabalā esošajai ēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

- elektroapgāde;
- ūdensvads;
- kanalizācija;
- kopējā centrālapkures sistēma ar atsevišķu siltummezglu ēkā.

Esošās apbūves izvietojums uz zemes gabala ir racionāls, kopumā teritorija ir sakopta. Saskaņā ar Tukuma pilsētas teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā*.



1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA



APZĪMĒJUMI:

FUNKCIONĀLĀ ZONA:

	SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJA (DzS)
	MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzM)
	DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzD)
	DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DzD1)
	JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (JC)
	JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (JC1)
	JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJAS (JC2)
	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P)
	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P1)
	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA (P2)
	RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA (R)
	RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA (R1) Teritorijas ietilpst rūpniecības uzņēmumiem
	RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJA (R3)
	TEHNISKĀ APBŪVES TERITORIJA (TA)
	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJA (TR)
	LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)
	MEŽU TERITORIJA (M)
	ŪDEŅU TERITORIJA (Ū)
	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA)
	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA1) Kapsētu teritorija
	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA2)
	DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA (DA3)

TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM:

	CITA TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM:
	TUKUMA LIDLAUKA GAIŠA KUĢU PACELŠANĀS/NOLAISNĀS 2 KILOMETRU SEKTORS (TIN13)
	TUKUMA LIDLAUKA GAIŠA KUĢU PACELŠANĀS/NOLAISNĀS 5 KILOMETRU SEKTORS (TIN14)
	TUKUMA LIDLAUKA GAIŠA KUĢU PACELŠANĀS/NOLAISNĀS 15 KILOMETRU SEKTORS (TIN15)
	15 KM ZONA AP TUKUMA LIDLAUKA KONTROLPUNKTU, KUR DARBĪBU VEIKŠANAI, KAS VEICINĀ PUTŅU KONCENTRĀCIJU SAŅEMAMA CIVILĀS AVIĀCIJAS AĢENTŪRAS ATĻAUVA (TIN 16)
	5 KM ZONA AP TUKUMA LIDLAUKA KONTROLPUNKTU, KUR OBJEKTU BŪVNIECĪBAI, KURU APSOLŪTAIS AUGSTUMS PAR 30M UN VAIRĀK PĀRSNIEDZ KONTROLPUNKTA ABSOLŪTO AUGSTUMU SAŅEMAMA CIVILĀS AVIĀCIJAS AĢENTŪRAS ATĻAUVA (TIN 17)
	TERITORIJA, KUR ATĻAUTS UZSTĀDĪT MIKRO VEąA ĢENERATORU (TIN18)
	TERITORIJA, KURĀ AIZLIEGTA VEąA ELEKTROSTACIJA, KURU JAUDA LIELĀKA PAR 20 kW, BŪVNIECĪBA (TIN19)
	TERITORIJA, KURAI IZSTRĀDĀJAMS DETĀLPLĀNOJUMS (TIN3)
	VIETĒJĀS NOZĪMES KULTŪRVĒSTURISKĀ UN DABAS TERITORIJA (TIN4)
	NACIONĀLAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORIJA (TIN71)
	DEGRADĒTĀS TERITORIJAS (TIN8)

VIDES UN DABAS RESURSU AIZSARDZĪBAS AIZSARGJOSLAS:

	VIRSZEMES ŪDENSOBJEKTU AIZSARGJOSLA
	AIZSARGJOSLA (AIZSARDZĪBAS ZONA) AP KULTŪRAS PIEMĒINĒJUMIEM

Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Jauktas centra apbūves teritorija
- 15 km zona ap Tukuma lidlauka kontrolpunktu (TIN16)
- 5 km zona ap Tukuma lidlauka kontrolpunktu (TIN17)
- Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā teritorija (TIN4)
- Teritorija, kurā aizliegta vēja elektrostacija, kuru jauda ir lielāka par 20 kW, būvniecība (TIN19)

Apgrūtinātās teritorijas

- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

Papildu informācija

- Zemes vienība: 90010040159 (skatīt papildu informāciju)
- Pilsēta "Tukums"

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst pasta ēka 001, kur izvietotas pakalpojumu iestāžu, biroju un noliktavu telpas. Vērtētāju rīcībā ir kadastra izdrukas un ēkas tehniskās inventarizācijas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts. Ēkas raksturojums ir sniegts sekojošā tabulā.

Neapdzīvojamā ēka.

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1930.
Stāvu skaits:	Divi virszemes stāvi, viens pazemes stāvs.
Apbūves laukums:	363,3 m ²
Kopējā platība:	693,2 m²
Būvtilpums:	3 419,0 m ²
Pamati:	Dzelzsbetons.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Koka sijas
Jumts:	Azbestcimenta loksnes
Apdare un ailes:	PVC logi, ieejas durvis metāla un PVC. Grīdas – flīzes, linolejs, koka parketa, betona segums pagraba stāva telpās; sienām krāsojums, flīzes sanmezglos; griesti – iekārtās konstrukcijas ar iebūvētiem gaismas elementiem / krāsojums. Ēkas 1. stāva apdare daļēji labā tehniskā stāvoklī, 2. stāvā apmierinošā vai daļēji apmierinošā stāvoklī, pagraba telpas sliktā vai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, aukstā ūdensapgāde un centralizētā kanalizācijas sistēma, centralizētā apkures sistēma.

Ēkas īss apraksts.

Ēkas pirmajā stāvā izvietotas pasta nodaļas telpas, veikali, biroju un noliktavu telpas, pašlaik stāvs tiek izmantots. Telpās daļēji veikts vienkāršs remonts, daļēji apdare nolieņojusies.

Ēkas otrajā stāvā izvietoti kabineti un zāles, pašlaik stāvs tiek daļēji izmantots. Telpās nav veikts remonts, apdare nolieņojusies.

Ēkas pagrabstāvā atrodas noliktavas un palīgtelpas. Apdare nolieņojusies.

Ēkas faktiskais telpu plānojums neatšķiras no kadastrā fiksētā, tas neatbilst šodienas prasībām – gari gaitenī, vairākas nelielas, nodalītas telpas.

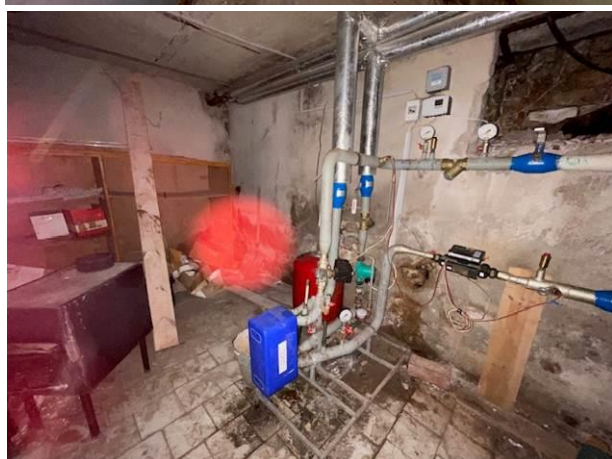
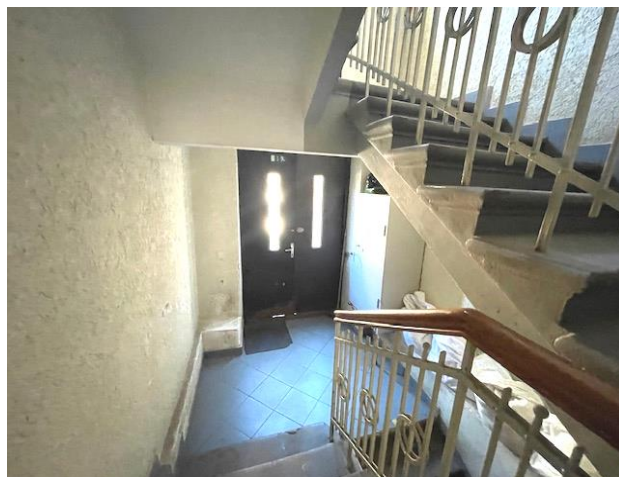
Kopumā ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir apmierinošā stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI









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, pieņemtu lēmumus par tā labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. 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.

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 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.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

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 līdzīgas nozīmes objektiem (gan zemes gabaliem, gan ēkām), un šādu īpašumu piedāvājumu Tukumā un blakus esošajos rajonos.

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.

2023. gadā ekonomikā tika novērota stagnācija, tā tika izskaidrota ar paaugstinātām procenta likmēm, kas tika palielinātas kā rīks augstās inflācijas apkarošanai. Bremzēšanās tika novērota arī Eiropas ekonomikā.

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.

Nekustamo īpašumu tirgū 2024. gads sākas ar cerību, ka Eiropas Centrālā banka samazinās procentu likmes vasaras mēnešos, kas varētu veicināt tirgus aktivitāšu palielinājumu, kas 2023. gada bija salīdzinoši zemas, salīdzinoši ar iepriekšējiem gadiem.

Likmes 2024. gada 6. jūnijā tika samazinātas no 4.5 uz 4.25%, šī bija pirmā likmju samazināšana gandrīz piecu gadu laikā, kopš 2019. gada septembra. Eiropas Centrālā banka ir izteikusi prognozes, ka inflācija paliks virs 2,5% procentiem visu 2024. gadu, tikai 2025. gadā tā tiek prognozēta 2.2%, un 2026. gadā saruks līdz 1.9%. Katra nākotnes procentu likmju samazināšana tiks izvērtēta individuāli, ņemot vērā inflācijas perspektīvas un tās dinamiku.

Saskaroties ar visiem faktoriem, pircēji izvēlas atturēties no nekustamo īpašumu iegādes, nogaidot un cerot uz labākām procentu likmēm un zemākām izmaksām īpašumu uzturēšanai. Vai ja iegādājas īpašumus, kritiski izvērtē īpašumu esošo stāvokli, nevēloties iesaistīties remontu un būvniecības darbos.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 32 400 EUR (ēkas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, apmierinošs novietojums) līdz ~ 160 000 EUR (ēkas labā tehniskā stāvoklī, labs novietojums).

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašuma novietojums Tukuma pilsētas centrā;
- ēkas pietiekami lielā platība;
- piebraucamās ielas asfaltētas, ierīkots stāvlaukums pagalmā;
- ēka ir vizuāli pievilcīga;
- pievadītas visas Objekta funkcionēšanai nepieciešamās komunikācijas.

Negatīvie:

- ēkas apmierinošais tehniskais stāvoklis, nepieciešams veikt remontdarbus;
- mūsdienu prasībām neatbilstošs telpu plānojums un apdare;
- nekustamais īpašums nav pilnībā iznomāts.

3.3. VĒRTĒJUMA IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojuums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas 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. 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 ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par īpašumiem 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 īpašumu 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. 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 Tukumā un tā apkārtnē. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies darījumus ar komercēkām (atbilstoši iepriekš noteiktajam īpašuma labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam):

īpašums *Eksporta ielā 2, Tukumā, Tukuma novadā*. Īpašuma sastāvā ietilpst vieglbetona/ķieģeļu mūra celtne - veikals. Ēkas kopējā platība 403 m², tā ir daļēji labā tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots 02.2024. par 160 000 EUR.



SIA "Vindeks" novērtējuma atskaite

īpašums *Liepājas ielā 50, Kuldīgā, Kuldīgas novadā*. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido ķieģeļu mūra biroju ēka ar kopējo platību 236,2 m². Zemes gabala platība – 560 m². Ēka ir labā tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots 12.2022. par 85 000 EUR.



īpašums *Oskara Kalpaka ielā 55, Liepājā*. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido ķieģeļu mūra šūšanas darbnīca. Zemes gabala platība – 2 184 m². Ēkas kopējā platība 803,6 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots 10.2023. par 200 000 EUR.



īpašums *Lielā ielā 2B, Saldus pilsētā, Saldus novadā*. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido ķieģeļu mūra bankas ēka. Zemes gabala platība – 1 586 m². Ēkas kopējā platībā 370,0 m². Ēka ir labā tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots 04.2023. par 150 000 EUR.



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

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Pils iela 20, Tukums	Eksporta iela 2, Tukums, Tukuma novads	Liepājas iela 50, Kuldīga, Kuldīgas novads	Oskara Kalpaka iela 55, Liepāja	Lielā iela 2B, Saldus, Saldus novads
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	160 000	85 000	200 000	150 000
Darījuma laiks		02.2024.	12.2022.	10.2023.	04.2023.
Zemes platība, m ²	739	0	560	2184	1586
Ēkas platība (bez pagraba telpām/palīgēkām), m²	548.3	326.4	236.2	803.6	370.0
Lietošanas mērķis	pasta ēka	veikals	skaistumkopšanas salons - veikals	šūšanas darbnīca	bankas ēka
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	daļēji labs	labs	apmierinošs	labs
Vērtējamās platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	490	360	249	405
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 490	EUR 360	EUR 249	EUR 405
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 490	EUR 360	EUR 249	EUR 405
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 490	EUR 360	EUR 249	EUR 405
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		līdzvērtīgi	0%	labāks	-5%
		EUR 490	EUR 360	EUR 236	EUR 405
5. Vērtējamā platība		mazāka	-5%	lielāka	5%
		EUR 466	EUR 324	EUR 248	EUR 385
6. Zemes platība		nav	10%	lielāka	-10%
		EUR 512	EUR 324	EUR 223	EUR 366
7. Ēku konstruktīvais risinājums		labāks	-10%	sliktāks	10%
		EUR 461	EUR 291	EUR 246	EUR 366
8. Ēku tehniskais stāvoklis		labāks	-10%	labāks	-5%
		EUR 415	EUR 262	EUR 233	EUR 329
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 415	EUR 262	EUR 233	EUR 329
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 415	EUR 262	EUR 233	EUR 329
11. Ēku uzlabojumi:					
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%
- teritorijas labiekārtojums, asfaltēti laukumi, apgaismojums u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- atsevišķi stāvošas/bloķētas ēkas, kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi			0%		5%
		EUR 415	EUR 275	EUR 245	EUR 346
Pārreķinu koeficients		-15%	-23%	-1%	-15%
Pārreķinu korekcija		-EUR 75	-EUR 84	-EUR 4	-EUR 60
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 135432	EUR 65063	EUR 197011	EUR 127929
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 135432	EUR 65063	EUR 197011	EUR 127929
Koriģētā 1 m² cena		EUR 415	EUR 275	EUR 245	EUR 346
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25	0.25	0.25	0.25
Salīdzināmo telpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 320			
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 175 634			

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 175 634.

3.6. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Zemes gabala tirgus vērtība tika noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabalu platību un atļauto izmantošanu.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemesgabaliem, kas atrodas vērtējamā Objekta tuvumā. Vērtētājiem ir zināmi šādi zemesgabalu pārdošanas un piedāvājuma gadījumi:

Īpašuma adrese	Darījuma datums	Darījuma summa, EUR	Pārdotās zemes platība, m ²	Cena EUR/m ²
Zemītes iela 11A, Tukums, Tukuma nov. (kad.nr. 9001 005 0280)	06.2024	30 000	300	100,00
Zemītes iela 5/11, Tukums, Tukuma nov. (kad.nr. 9001 005 0262)	06.2024	46 000	737	62,42
Stadiona iela 4, Tukums, Tukuma nov. (kad.nr. 9001 004 0945)	01.2022.	4182	210	19,91
Baznīcas iela 13/15, Tukums, Tukuma nov.	piedāvājums	79 840	499	144 EUR (piedāvājums 160 EUR/m ² - 10% piedāvājuma korekcijas koeficients)

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji secināja, ka līdzīga rakstura zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir aptuveni 19,91 – 160,0 (piedāvājums) EUR/m². Ņemot vērā vērtējamā zemes gabala atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu) un citus faktorus, vērtētāji pieņem, ka visiespējamākā zemes gabala tirgus vērtība ir ~ 80 EUR/m². Tādējādi visa vērtējamā zemes gabala noteiktā tirgus vērtība ir:

$$80 \text{ EUR/m}^2 \times 739 \text{ m}^2 = 59\,120 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība 59 120 EUR.

Objekta sastāvdaļu noteiktās vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) noteiktās vērtības noteikšana	
Zemes gabala noteiktā vērtība	59 120
Apbūves noteiktā vērtība	116 514
Kopā:	175 634

- zemes gabala noteiktā vērtība (noapaļojot): **59 000 EUR;**

- apbūves noteiktā vērtība (noapaļojot): **117 000 EUR.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves Tukuma novada Tukumā, Pils ielā 20, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 18. jūlijā ir
176 000 EUR (viens simts septiņdesmit seši tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **59 000 EUR** (piecdesmit deviņi tūkstoši eiro),
apbūves noteiktā vērtība ir **117 000 EUR** (viens simts septiņpadsmit tūkstoši eiro).

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

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

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par īpašumu 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 atskaites 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 asistente Marika Galvanovska, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)