

Nekustamā īpašuma



Dārzkalni, Ugāles pag., Ventspils nov.

Tirgus vērtības aprēķins

Ventspils novada pašvaldībai

2025.gada 28.februārī

Par nekustamā īpašuma
Dārzkalni, Ugāles pag., Ventspils nov.
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **diviem zemes gabaliem 4095 m² un 5333 m² platībā**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ugāles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000639686** ar kadastra Nr. **9870 012 0194**. Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 20.februārī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

8 700,- EUR
(Astoņi tūkstoši septiņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
6. Teritorijas plānojums	9
7. Foto attēli	11
8. Vērtības definīcija.....	12
9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	13
10. Tirgus analīze	14
11. Atrašanās vieta	15
12. Zemes gabala īss apraksts.....	15
13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	17
14. Novērtēšanas pieejas.....	18
15. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	18
16. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	19
17. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	20
18. Iegūtā vērtība	21
19. Neatkarības apliecinājums	21
20. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	22

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

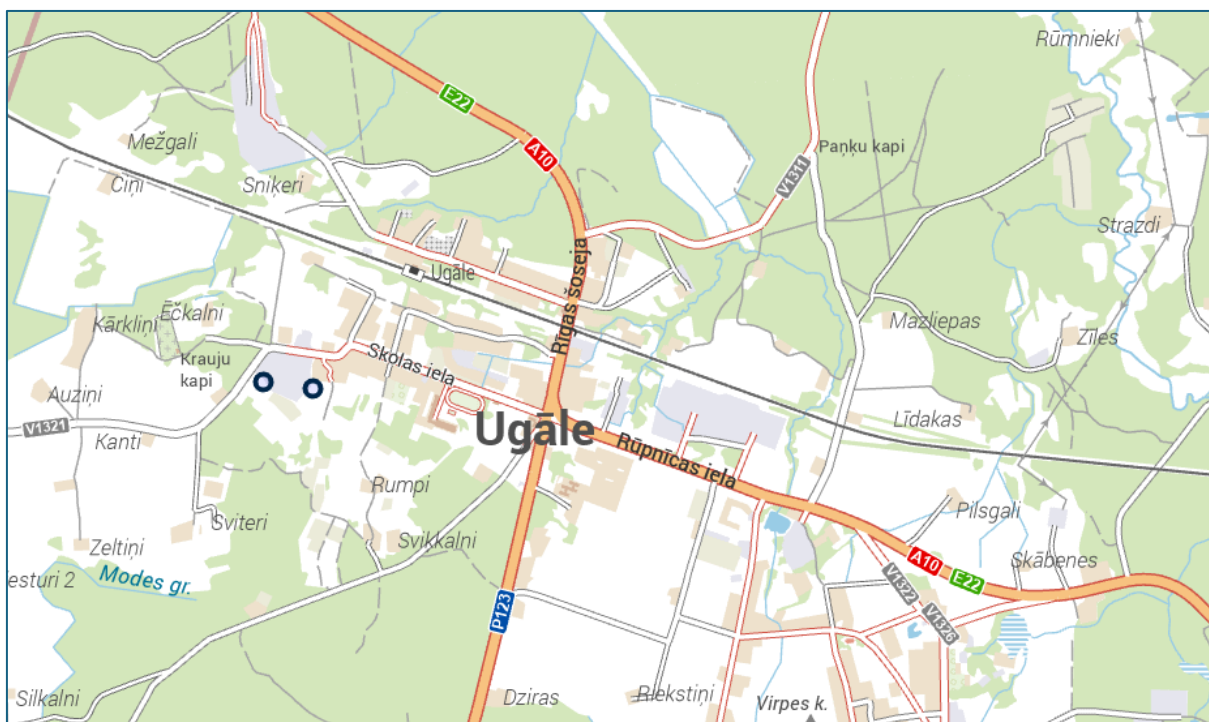
Novērtējamais īpašums:	Dārzkalni, Ugāles pag., Ventspils nov.
Kadastra Nr.:	9870 012 0194 1.zemes gabals – 9870 012 0191 2.zemes gabals – 9870 012 0192
Īpašnieks:	Ventspils novada pašvaldība, NMK 90000052035
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ugāles pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000639686
Kopējā platība:	9428 m² • 1.zemes gabals – 4095 m² • 2.zemes gabals – 5333 m²
Esošais izmantošanas veids:	Perspektīvā apbūves teritorija pilsētās un ciemos
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Rūpnieciska rakstura apbūves teritorija
Vērtējuma pasūtītājs:	Ventspils novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtība noteikta, izmantojot:	
Izmaksu pieeju:	Netika izmantota
Ienākumu pieeju:	Netika izmantota
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:	8 700,- EUR (Astoņi tūkstoši septiņi simti euro)
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	8 700,- EUR (Astoņi tūkstoši septiņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 20.februārī
Piezīmes:	

2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Piebraucamais ceļš



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

Piebraukšana zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 9870 012 0191 pa ceļu kas atrodas uz juridiskai personai piederošas zemes. Piebraukšana zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 9870 012 0192 pa iebruktu stīgu kas atrodas uz pašvaldībai piederošas zemes, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

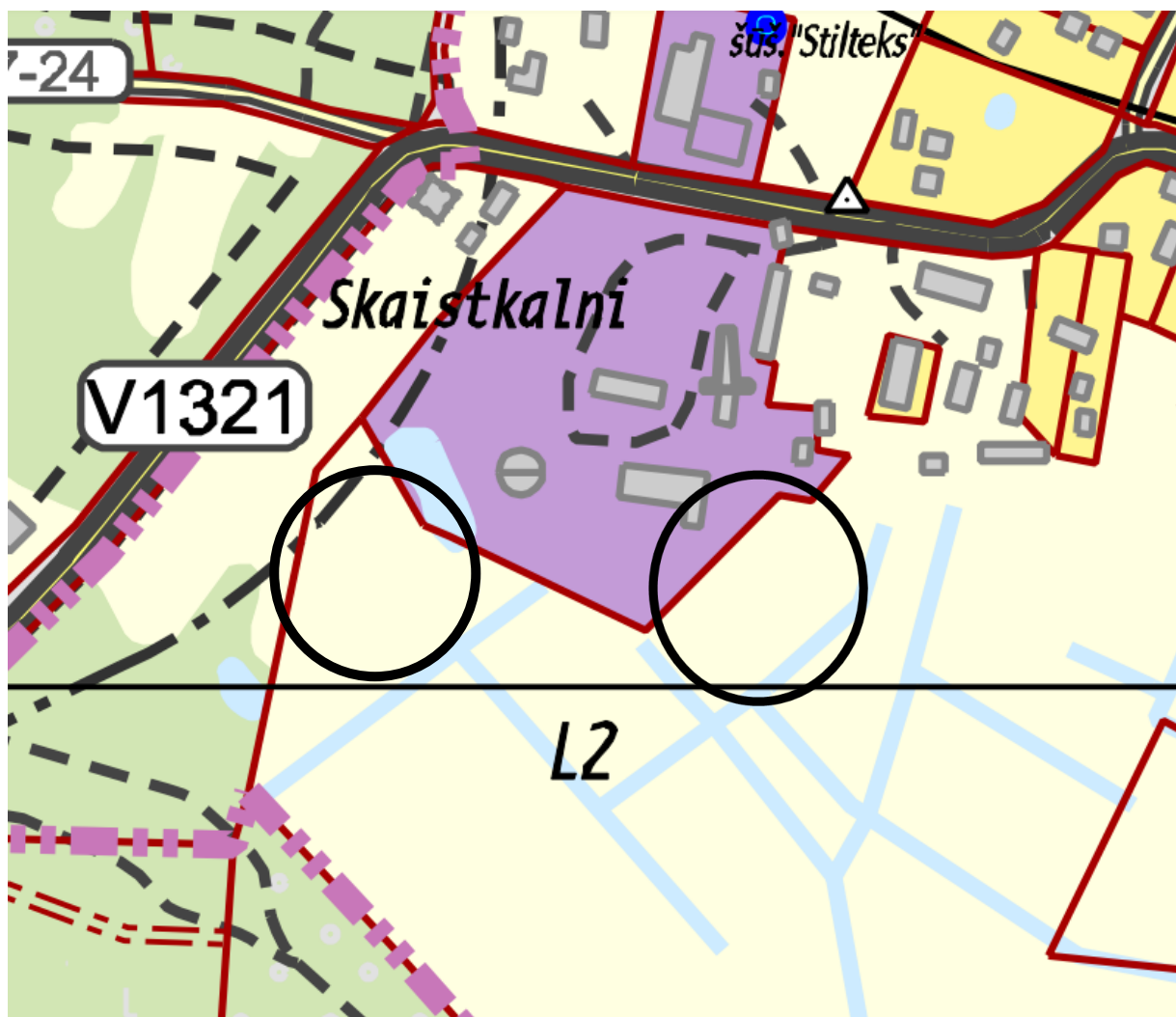
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



 - Foto fiksācijas vietas, attēlus skatīt sadaļā „Foto attēli”

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

6. Teritorijas plānojums



-  LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)
-  LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L1)
Nacionālas nozīmes lauksaimniecības polderu teritorija
-  LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L2)
Perspektīvās apbūves teritorija pilsētā un ciemos
-  LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L4)
Dārzi

https://ventspilsnovads.lv/images/stories/Teritorijas%20planojumi/2016/Ugales_pagasts_funkcionalais_zonejums.pdf

4.11.3. Lauksaimniecības teritorija (L2)

4.11.3.1. Pamatinformācija

461. Lauksaimniecības teritorija (L2) ir funkcionālā zona pilsētā un ciemos, ko nosaka, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem, bet perspektīvā iespējama teritorijas kā apbūves zemes izmantošana, kuru galvenā izmantošana ir dzīvojamā apbūve.

4.11.3.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

462. Viensētu apbūve (11004).

463. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

464. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

465. Lauksaimnieciska izmantošana (22001): Lauksaimnieciska teritorijas izmantošana, izņemot specializētos lopkopības kompleksus, intensīvas lauksaimniecības dzīvnieku audzēšanas kompleksus un kažokzvēru audzēšanu.

4.11.3.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

466. Vasarnīcu apbūve (11002).

467. Dārza māju apbūve (11003).

468. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

469. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

470. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

471. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).

472. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

473. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

474. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).

475. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).

476. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).

Lpp.48 (78)

477. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

478. Noliktavu apbūve (14004).

7. Foto attēli

Zemes gbalis ar kadastra apz. 9870 012 0191



Zemes gbalis ar kadastra apz. 9870 012 0192



8. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta arī īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā.

Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:

1. Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū. Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.

2. Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma. Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.

3. Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai. Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.

4. Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas. Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.

5. Papildus izmaksu riski. Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.

6. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski. Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 20.februārī**.

9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - Īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi Īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

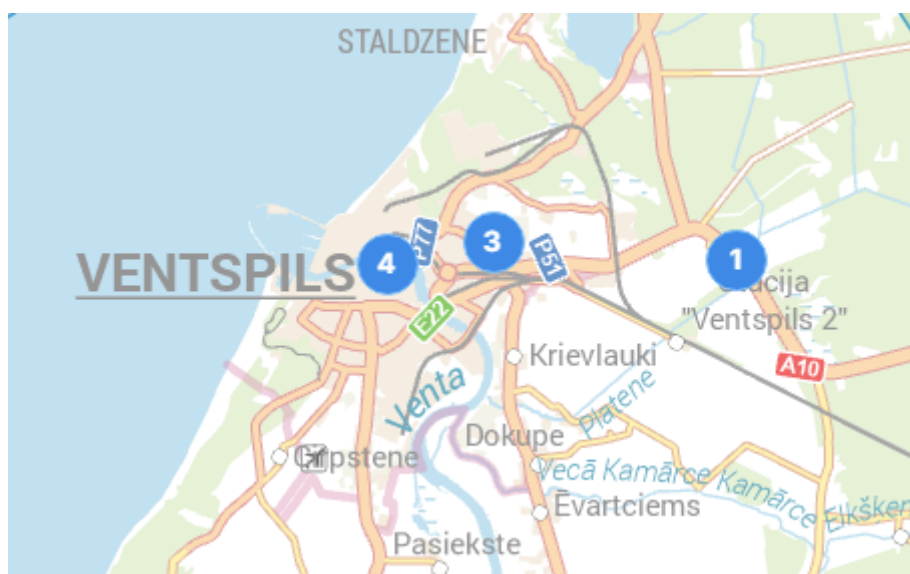
10. Tirgus analīze

Pēdējos divos gados tirgus Ventspils pilsētā un klāt pieguļošās teritorijās rūpnieciska rakstura apbūves zemēm ir vidēji aktīvs. Šajā laikā ir notikuši 8 darījumi ar no apbūves brīviem zemes gabaliem ražošanas un komercobjektu apbūves teritorijās.

Apbūves gabaliem, kuri atrodas pilsētā, pārdošanas cenas svārstās 10-20 EUR/m² robežās. Zemes gabaliem kas atrodas attālākās teritorijās pārdošanas cena ir 1-7 EUR/m². Daudzos darījumos pārdošanas cenas ir zemas, neskatoties uz to, ka blakus zemes gabali ir pārdoti par daudz augstāku cenu. Iespējams, ka šajos darījumos nav uzrādīta patiesā pārdošanas cena.

Galvenie faktori, iegādājoties apbūves gabalus, kā arī galvenie cenu noteicošie faktori ir:

- inženierkomunikāciju esamība;
- piebraucamo ceļu esamība, to segums un kvalitāte;
- nekustamā īpašuma attālums no pilsētas centra;
- infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri utt.) pieejamība un attālums;
- gājēju intensitāte;
- sabiedriskā transporta tuvums un pieejamība;



Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Pārdotā platība, m ² ↓	Zeme, m ² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m ² ↓	Iekš., EUR/m ² ↓	Veids ↓
Jāņa iela 14, Ventspils	D	26/07/2023				392	392	13 658	35	0	Komercobjektiem
Lielā iela 21, Ventspils	D	13/10/2023				1 331	1 331	30 000	23	0	Sabiedriskajiem objektiem
Gertrūdes iela 5, Ventspils	D	28/03/2023				448	448	5 628	13	0	Komercobjektiem
Ventspils	D	07/10/2024				1 042	1 042	12 600	12	0	Komercobjektiem
Kustes dambis 34, Ventspils	D	15/11/2023				3 634	3 634	33 000	9	0	Komercobjektiem
Saldus iela 7, Ventspils	D	19/09/2024				1 739	1 739	3 000	2	0	Komercobjektiem
Pūrkalniņi, Tārgales pag., Ventspils nov.	D	12/08/2024				17 600	17 600	13 980	1	0	Ražošanai
Talsu iela 108, Ventspils	D	17/04/2024				3 594	3 594	300	0	0	Komercobjektiem

Avots: www.cenubanka.lv

11. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Ventspils novada Ugāles ciemata malā rūpnieciska rakstura apbūves teritorijā apbūves teritorijā
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt pa pagasta nozīmes autoceļu. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu kustību maršruti. Pieturvietā atrodas Ugāles ciemata centrālā daļā
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido vienģimeņu dzīvojamās mājas. Nelieli infrastruktūru veidojošie objekti atrodas Ugāles ciematā. Līdz Ventspils pilsētai ~40 km

12. Zemes gabala īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	9870 012 0191		
Zemes gabala platība:	4095,- m²		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.		
Zemes kadastrālā vērtība:	Fiskālā kadastrālā vērtība	87	
	Universālā kadastrālā vērtība	155	
Apgrūtinājumi:	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0,0812 ha		
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem		
Pieejamās komunikācijas:	Uz zemes gabala apskates datuma inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas. Tuvākā iespējamā elektrības pieslēguma vieta atrodas blakus īpašumā.		
Konfigurācija:	Neregulāras formas		
Reljefs:	Līdzens		
Zonējums un tā atbilstība:	Rūpnieciska rakstura apbūves teritorija		
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas		
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Maz ticams Ja ir kādi no šiem riskiem, tad jāapraksta, ja nē, tad jādzēš: - krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks		

Kadastra apzīmējums:	9870 012 0192		
Zemes gabala platība:	5333,- m²		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.		
Zemes kadastrālā vērtība:	Fiskālā kadastrālā vērtība	87	
	Universālā kadastrālā vērtība	155	
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti		
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem		
Pieejamās komunikācijas:	Uz zemes gabala apskates datuma inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas. Tuvākā iespējamā elektrības pieslēguma vieta atrodas blakus īpašumā.		
Konfigurācija:	Neregulāras formas		
Reljefs:	Līdzens		
Zonējums un tā atbilstība:	Rūpnieciska rakstura apbūves teritorija		
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas		
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:			
	Avots:https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Maz ticams Ja ir kādi no šiem riskiem, tad jāapraksta, ja nē, tad jādzēš: - krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks		

13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **rūpnieciska rakstura apbūves teritorija**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **neatbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **labākajam** izmantošanas veidam.

14. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

15. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

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, darījumus 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, konfigurācijas, reljefa u.c. 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% – daudz 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% – daudz sliktāks.

16. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Pūrkalnieki, Tārgales pag., Ventspils nov.
	Kopējā platība:	17600 m ²
	Inženierkomunikācijas:	-
	Konfigurācija:	Neregulāras formas
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	12/08/2024
	Cena:	13980,- EUR
	Piezīmes:	Rūpnieciska rakstura apbūves zeme

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Puzes pag., Ventspils nov. 98600050407
	Kopējā platība:	16000 m ²
	Inženierkomunikācijas:	-
	Konfigurācija:	Neregulāras formas
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	05/11/2024
	Cena:	12 000,- EUR
	Piezīmes:	Rūpnieciska rakstura apbūves zeme

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Vindas, Dokupe, Tārgales pag., Ventspils nov.
	Kopējā platība:	5800 m ²
	Inženierkomunikācijas:	-
	Konfigurācija:	Četrstūra formas
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	23/12/2021
	Cena:	5000,- EUR
	Piezīmes:	Rūpnieciska rakstura apbūves zeme

17. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	13980			12000			5000		
Platība, m2	9428	17600			16000			5800		
Cena par m2, EUR	---	0.79			0.75			0.86		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	12.08.2024	0%	0	05.11.2024	0%	0	23.12.2021	5%	0.04
Koriģējamā vērtība:	---	0.79			0.75			0.9		
Novietojums rajonā	---	Sliktāks	10%	0.08	Sliktāks	10%	0.08	Labāks	-10%	-0.09
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtnē apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Infrastruktūra	---	Sliktāks	10%	0.08	Sliktāks	10%	0.08	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Lielāks	5%	0.04	Lielāks	5%	0.04	Atbilst	0%	0
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		0.99	25%	0.2	0.95	25%	0.2	0.81	-10%	-0.09
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	0.92									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	8700									

18. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

8 700,- EUR
(Astoņi tūkstoši septiņi simti euro)

19. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviena cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Sertificēts vērtētājs: _____

(Guntars Pugejs, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 79)

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