

Nekustamo īpašumu –
zemes gabala un apbūves

**Jelgavā,
Satiksmes ielā 59A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Latvijas Pasts”

Novērtējuma datums: 2024. gada 20. jūlijs

VAS „Latvijas Pasts”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamo īpašumu – zemes gabala un apbūves
Jelgavā, Satiksmes iela 59A, novērtēšanu

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

Vērtējamo īpašumu identifikācijas pazīmes:

| | | | |
|----------------------------|-------------------|--|----------------|
| Zemes gabala kadastra nr.: | 0900 011 0457 | Zemes īpašuma Jelgavas pilsētas ZG nodalījums: | 6861 |
| Apbūves kadastra nr.: | 0900 511 0457 | Apbūves Jelgavas pilsētas ZG nodalījums: | 1000 0002 9997 |
| Būves kadastra apzīmējums: | 0900 011 0457 001 | | |

Īpašumtiesības:

| | |
|--------------------|----------------------|
| Objektu īpašnieks: | VAS „Latvijas Pasts” |
|--------------------|----------------------|

Zemes raksturojums:

| | | | |
|--------------------------|---|--------|----------------------|
| Platība m ² : | 561 | Forma: | Līdzīga taisnstūrim. |
| Komunikācijas u.c.: | Elektroapgāde, centralizētais ūdensvads, centralizētais kanalizācijas tīkls, centralizēta siltumapgāde. | | |

Apbūves raksturojums:

| | | | | | |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------|--------------------------|----------------------|
| Nosaukums kadastrā: | Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | Ekspluatācijas pieņemšanas gads: | Stāvu skaits: | Platība m ² : | Fiziskais stāvoklis: |
| Pasts 001 | 1977. | 1997. | 1 | 242,6 | Daļēji labs. |

Aprūtinājumi, aizliegumi, kļūlas tiesības:

| |
|---|
| Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0042 ha. |
|---|

Īpašumu apskates un novērtēšanas apstākļi:

| | | | |
|--------------------------------|-------------|---------------------------------|--|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 20.07.2024. | Vērtējuma sagatavošanas datums: | Tā elektroniskās parakstīšanas datums. |
|--------------------------------|-------------|---------------------------------|--|

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 20. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, īpašumu tirgus vērtības apzināšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta Objekta – zemes gabala un apbūves Jelgavā, Satiksmes ielā 59A:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. jūlijā ir
155 400 EUR (viens simts piecdesmit pieci tūkstoši četri simti eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **16 300 EUR** (sešpadsmit tūkstoši trīs simti eiro),
apbūves noteiktā vērtība ir **139 100 EUR** (viens simts trīsdesmit deviņi tūkstoši simts eiro).

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

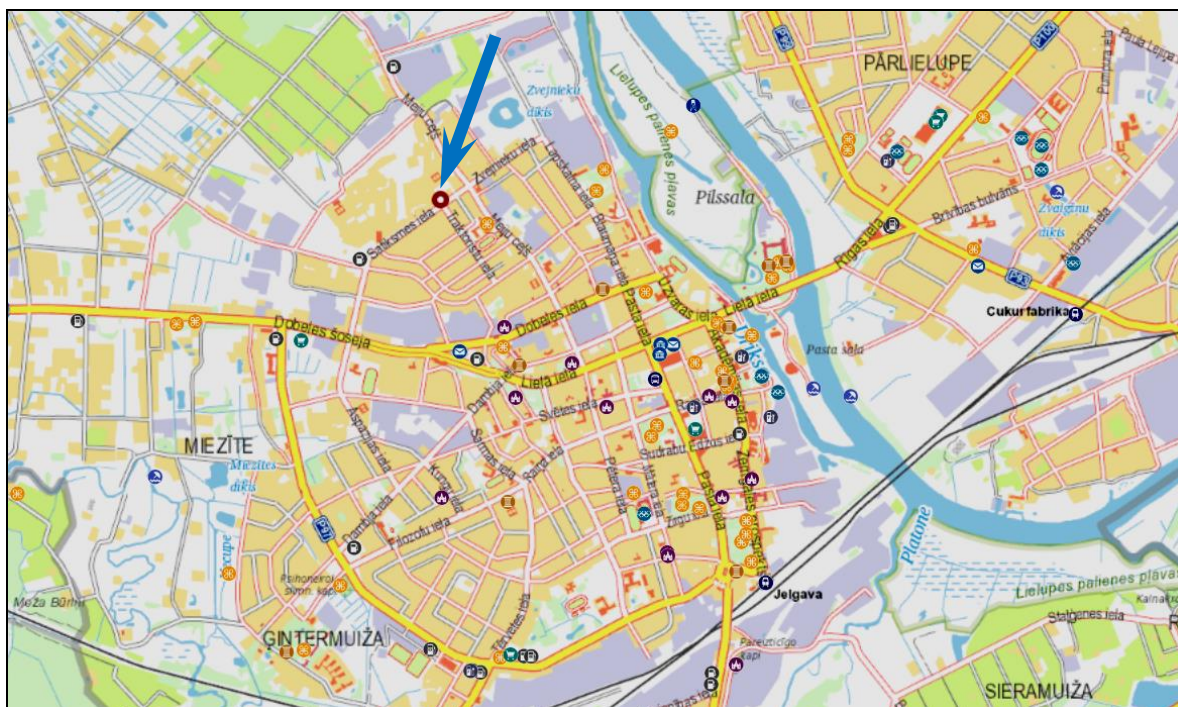
| | |
|---|-----------|
| 1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS..... | 5 |
| 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS | 5 |
| 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA | 5 |
| 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS | 6 |
| 1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA | 7 |
| 1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS | 8 |
| 1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI | 9 |
| 2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS..... | 12 |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE | 12 |
| 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS..... | 13 |
| 3.1. TIRGUS ANALĪZE..... | 13 |
| 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU..... | 14 |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI..... | 14 |
| 3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS | 14 |
| 3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU | 15 |
| 3.6. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS | 17 |
| 3.7. 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 nodalījumu noraksts | - 1 lapa; |
| 2. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījumu noraksts | - 1 lapa; |
| 3. pielikums | Kadastra izdrukas | - 4 lapas; |
| 4. pielikums | Ēkas inventarizācijas lietas kopijas | - 8 lapas; |
| 5. pielikums | Zemes robežu plāna kopijas | - 2 lapas; |
| 6. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Jelgavas pilsētas Satiksmes ielā, kvartālā ko veido Meiju ceļš, Traktoristu, Atmodas un Ganību ielas.

Tā tuvākajā apkārtnē izvietotas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, tirdzniecības uzņēmumi, sabiedriskās nozīmes objekti. Gar vērtējamo Objektu ir augstas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Tuvākā apkārtnē ir blīvi apzaļumota.

Autotransporta apstāšanās un stāvēšana atļauta uz blakus esošajām ielām un pie Objekta. Piekļūšanai izmantojamā iela ar asfalta segumu labā stāvoklī. Gar ielu uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennaktī laikā tā tiek apgaismota.

Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā Objekta apkārtnē ir laba. Netālu izvietoti visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti, blakus ir sabiedriskā transporta pietura. Tādējādi, ņemot vērā iepriekš minēto un paredzamo Objekta izmantošanas komerciālo raksturu, tā atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala raksturojums:

platība: 561 m²
forma: līdzīga taisnstūrim;
reljefs: līdzens;
apaugums: nav;
labiekārtojums: asfaltēti laukumi.

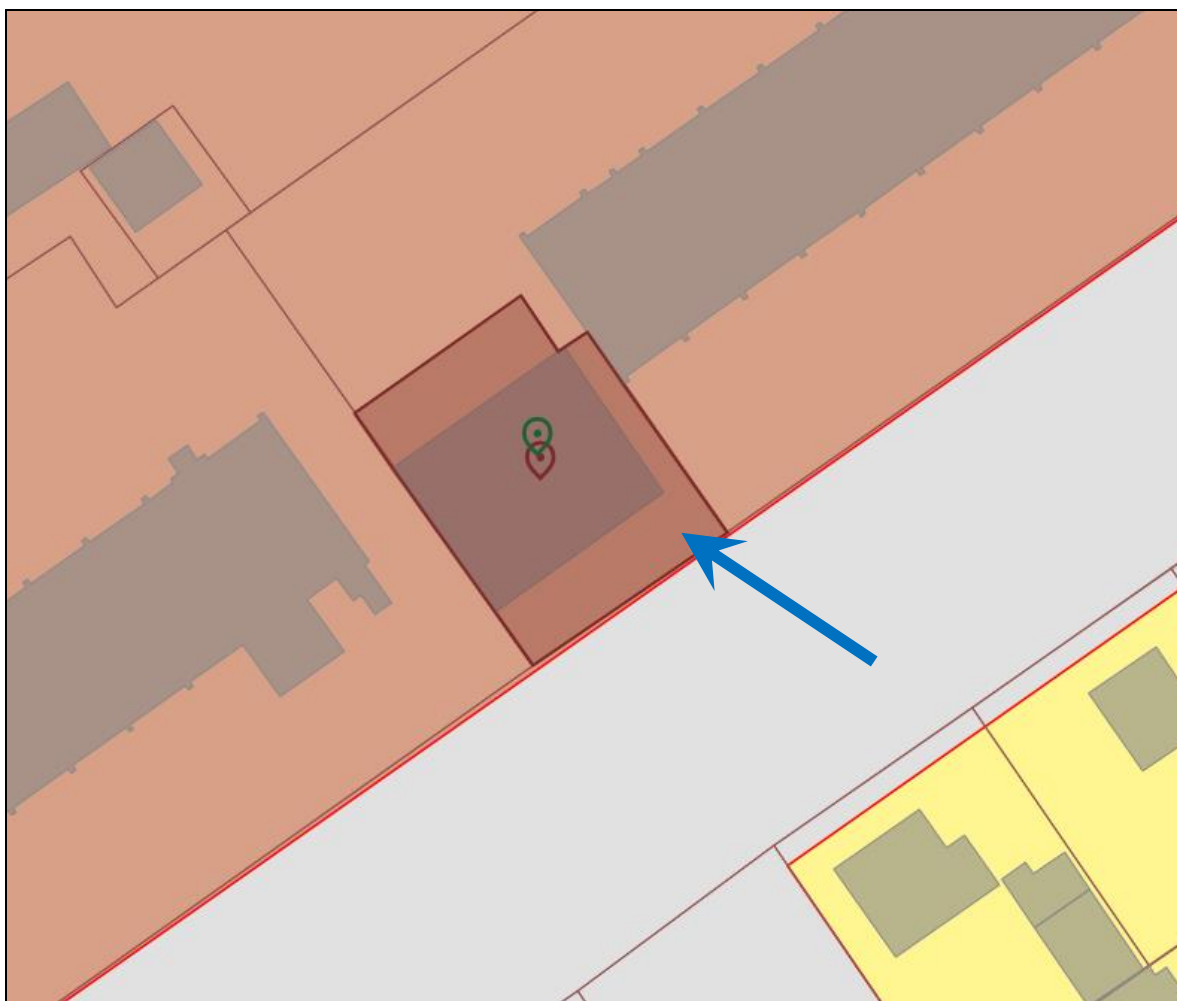
Uz zemes gabalā esošajai ēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

- elektroapgāde;
- ūdensvads;
- kanalizācija;
- centrālā apkure.

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



1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA



Funkcionālais zonējums

- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

Papildu informācija

- Zemes vienība: 09000110457 ([skatīt papildu informāciju](#))

Saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objektā sastāvā ietilpst pasta ēka 001. Vērtētāju rīcībā ir kadastra izdrukas un ēkas tehniskās inventarizācijas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitēi. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objektā sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts. Ēkas raksturojums ir sniegts sekojošā tabulā.

Pasts 001

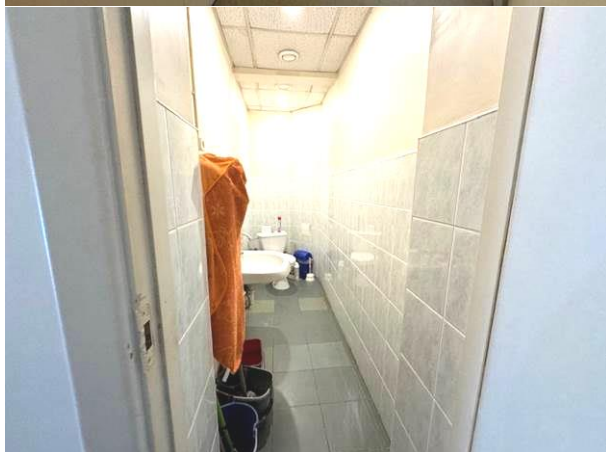
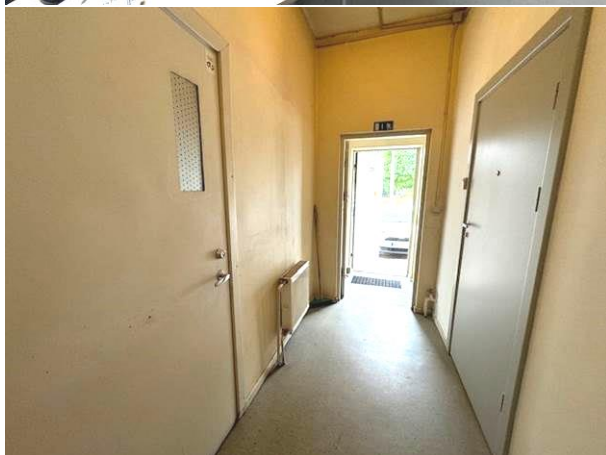
| | |
|----------------------------------|--|
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | 1977. |
| Ekspluatācijas pieņemšanas gads: | 1997 |
| Stāvu skaits: | 1 |
| Apbūves laukums: | 292,5 |
| Kopējā platība: | 242,6 m ² |
| Būvtilpums: | 965,0 |
| Pamati: | Dzelzsbetons, betona bloki. |
| Ārsienas: | Ķieģeļu mūris. |
| Pārsegumi: | Betons, dzelzsbetons, ķieģeļu mūra velves. |
| Jumts: | Elastīgo lokšņu materiālu segums. |
| Apdare un ailes: | PVC logi, ieejas durvis metāla un PVC. Grīdas – flīzes, linolejs; sienām krāsojums, flīzes sanmezglos; griesti – iekārtās konstrukcijas ar iebūvētiem gaismas elementiem / krāsojums. Ēkas apdare daļēji labā tehniskā stāvoklī. |
| Komunikācijas: | Pievadīta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un centralizētā kanalizācijas sistēma, ir centralizētā apkures sistēma. |

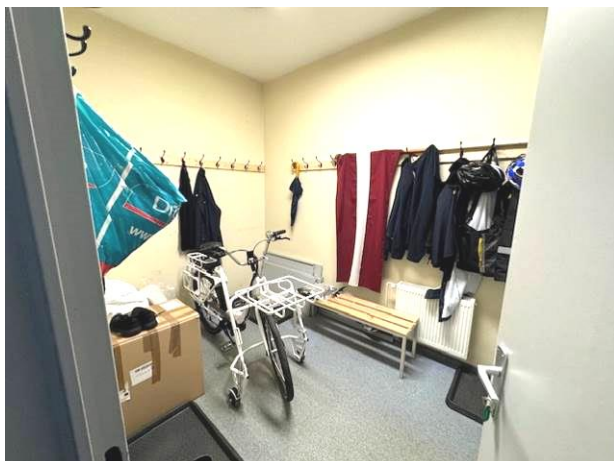
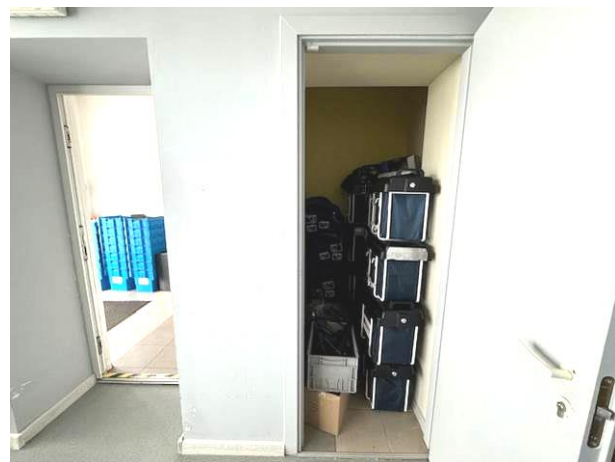
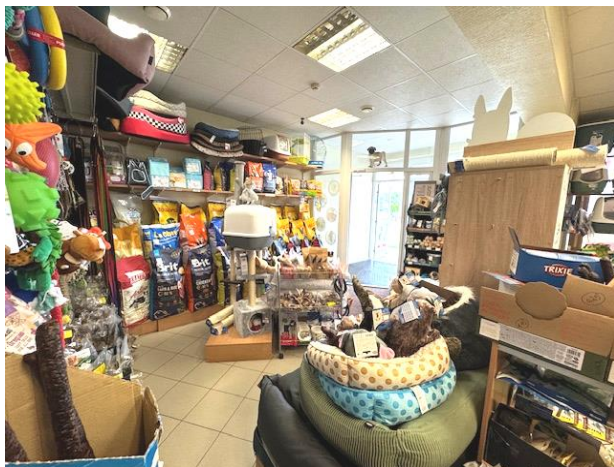
Ēkas īss apraksts.

Ēkā izvietotas pasta telpas un veikals, telpas tiek izmantotas pasta nodaļas vajadzībām un tirdzniecībai. Telpās daļēji veikts vienkāršs remonts, daļēji apdare nolietojusies.

Ēkas faktiskais telpu plānojums neatšķiras no VZD Kadastra izdrukā fiksētā. Kopumā ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir daļēji labā stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI







2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta 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 piespēšanas.

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 Objekta vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

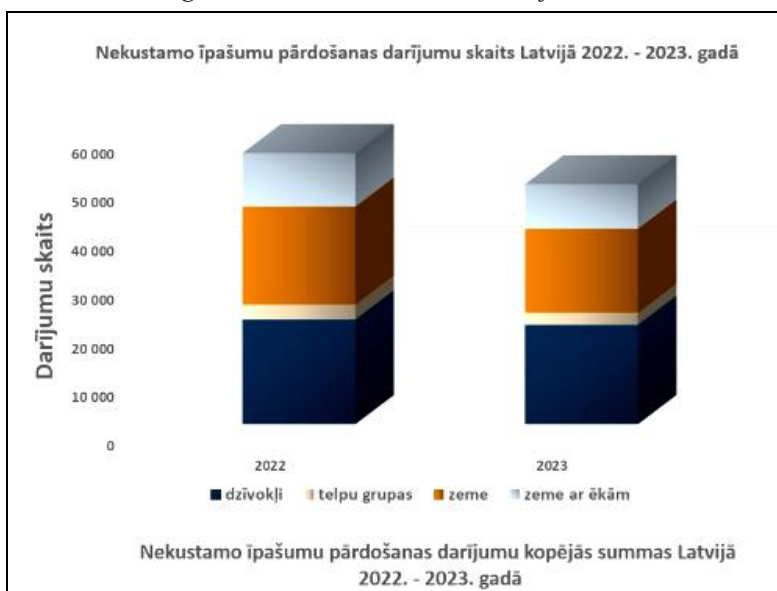
Lai noteiktu īpašumu tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu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

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2024. gadam. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gada otrajā pusē investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2024. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gada pirmajā pusē.

Ņemot vērā vidējos rādītājus ēku noslodzē un nomas maksu lielumā, jaunu objektu celtniecība šobrīd investoriem nav īpaši aktuāla, jo esošo nomas maksu lielums, salīdzinot ar būvizmaksām, ir zems un pieaugums nav lielāks par 5-7% gadā pārskatāmajā nākotnē. Investori izteikuši interesi iegādāties esošās ēkas ar nosacījumu, ka to noslogojums ir ne mazāks par 60-80% un pirkšanas cenas līmenis atbilst vismaz 7-8% ienesīgumam. Bet ņemot vērā komercobjektu darbības vidējos rādītājus, lielākā daļa piedāvājumā esošo objektu neatbilst šādiem kritērijiem, līdz ar to nav pievilcīgi investoriem. Tirgum sensitīvi reaģējot uz norisēm pasaulē, īpaši uz procentu likmju kāpumu un ģeopolitisko nenoteiktību, lielo darījumu īpatsvars sarūk, kas redzams gan pēc darījumu skaita, gan kopējās investoru pārliecības un intereses indeksa rādītājiem.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023.gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.



Avots: [Immostate](#)

Komerctatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī esošu vidējas platības “padomju laika” komerciālas nozīmes ēku un telpu Jelgavā analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā ir divi līdzvērtīgi īpašumi. Īpašumu platības ir 140 un 290 m², piedāvājumu cenas 154 000 EUR un 255 000 EUR jeb no 879 – 1 100 EUR/m².

Darījumi no 2021. gada jūnija līdz 2024. gada jūnijam ar vidējas platības komerciālas nozīmes ēkām ar zemes īpašumtiesībām Jelgavā ir robežās no 5 000 EUR līdz ~ 250 000 EUR jeb no 48 – 781 EUR/m². Kā arī pēdējo 3 gadu laikā tika konstatēti vien 13 darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta novietojums Jelgavas pilsētā, pie aktīvas ielas;
- remontētas iekštelpas;
- piebraucamās ielas asfaltētas;
- pievadītas visas Objekta funkcionēšanai nepieciešamās komunikācijas.

Negatīvie:

- ēka daļēji labā tehniskā stāvoklī, nepieciešams veikt remontdarbus;
- samērā maza zemes platība.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- 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 Objekta tirgus vērtību;
- Objekts 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 vērtējamo īpašumu iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par Objektu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietojanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

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

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojanā 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 Jelgavā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies darījumus ar komercēkām (atbilstoši iepriekš noteiktajam Objekta labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam):

īpašums *Lielā ielā 23B, Jelgavā*. Īpašuma sastāvā ietilpst tirdzniecības ēka, bez zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platība 134,4 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 08.2022. par 105 000 EUR.



īpašums *Lielā ielā 20A, Jelgavā*. Īpašuma sastāvā ietilpst biroju ēka, ar zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platība 195,4 m² un zemes gabals ar platība 580 m². Apbūve kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 10.2022. par 96 000 EUR.



Īpašums *Kronvalda ielā 3A, Jelgavā*.
Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve.
Īpašumu veido tirdzniecības ēka. Zemes
gabala platība – 1 705 m², ēkas kopējā
platība 395,6 m². Ēka ir apmierinošā
tehniskā stāvoklī. Objekts pārdots
06.2023. par 250 000 EUR.



Īpašums *Mātera ielā 23/25 - 61, Jelgavā*.
Īpašuma sastāvā ietilpst nedzīvojamās
telpas. Īpašuma sastāvā ietilpst
domājāmās daļas no apbūves un zemes
gabala. Kopējā zemes gabala platība – 4
103 m², no kā 2079/36667 d.d ir īpašuma
sastāvā. Telpu kopējā platībā 237,2 m².
Ēka ir daļēji labā tehniskā stāvoklī.
Objekts piedāvājumā par 210 000 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 datus 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 |
|--|--|--|----------------------------|--|---|
| | Satiksmes iela 59A, Jelgava | Lielā iela 23B, Jelgava | Lielā iela 20A, Jelgava | Kronvalda iela 3A, Jelgava | Mātera iela 23/25 - 61, Jelgava |
| Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR | ---- | 105000 | 96000 | 250000 | 210000 |
| Darījuma laiks | | 08.2022. | 10.2022. | 06.2023. | piedāvājums |
| Zemes platība, m ² | 561 | 0 | 580 | 1704 | 233 |
| Ēkas platība (bez pagraba telpām/palīgēkām), m ² | 242.6 | 134.4 | 195.4 | 395.6 | 237.2 |
| Lietošanas mērķis | Sakaru ēkas, stacijas, termināļi un ar tiem saistītās ēkas | Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas | Biroju ēka | Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas | Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa |
| Ēku tehniskais stāvoklis | daļēji labs | apmierinošs | daļēji apmierinošs | apmierinošs | daļēji labs |
| Telpu platības 1 m ² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m ² | ---- | 781 | 491 | 632 | 885 |
| Korekcijas: | Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu | | | | |
| 1. Darījumu finansēšanas apstākļi | | līdzvērtīgi 0% | līdzvērtīgi 0% | līdzvērtīgi 0% | līdzvērtīgi 0% |
| | | EUR 781 | EUR 491 | EUR 632 | EUR 885 |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.) | | līdzvērtīgi 0% | līdzvērtīgi 0% | līdzvērtīgi 0% | līdzvērtīgi 0% |
| | | EUR 781 | EUR 491 | EUR 632 | EUR 885 |
| 3. Pārdošanas laiks, piedāvājums | | līdzvērtīgi 0% | līdzvērtīgi 0% | līdzvērtīgi 0% | labāk -15% |
| | | EUR 781 | EUR 491 | EUR 632 | EUR 753 |
| 4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas | | līdzvērtīgi 0% | līdzvērtīgi 0% | līdzvērtīgi 0% | līdzvērtīgi 0% |
| | | EUR 781 | EUR 491 | EUR 632 | EUR 753 |
| 5. Ēku platība | | līdzvērtīga 0% | līdzvērtīga 0% | lielāka 5% | līdzvērtīga 0% |
| | | EUR 781 | EUR 491 | EUR 664 | EUR 753 |

| | | | | | | | | |
|--|----------------|-----|----------------|----|----------------|------|----------------|-----|
| 6. Zemes platība | nav | 15% | līdzvērtīga | 0% | lielāka | -10% | mazāka | 10% |
| | EUR 898 | | EUR 491 | | EUR 597 | | EUR 828 | |
| 7. Ēku konstruktīvais risinājums, izmantošanas iespējas | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% |
| | EUR 898 | | EUR 491 | | EUR 597 | | EUR 828 | |
| 8. Ēku tehniskais stāvoklis | līdzvērtīga | 0% | sliktāka | 5% | līdzvērtīga | 0% | līdzvērtīga | 0% |
| | EUR 898 | | EUR 516 | | EUR 597 | | EUR 828 | |
| 9. Nodrošinājums ar komunikācijām | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| | EUR 898 | | EUR 516 | | EUR 597 | | EUR 828 | |
| 10. Palīgēkas | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| | EUR 898 | | EUR 516 | | EUR 597 | | EUR 828 | |
| 11. Ēku uzlabojumi: | | | | | | | | |
| - veiktie renovācijas/siltināšanas darbi | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| - inženierkomunikācijas | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| - telpu plānojums | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% | līdzvērtīgs | 0% |
| - teritorijas labiekārtojums, asfaltēti laukumi, apgaismojums u.c. | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | labāk | -5% | līdzvērtīgi | 0% |
| - apgrūtinājumi | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| - atsevišķi stāvošas/bloķētas ēkas, kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c. | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% | līdzvērtīgi | 0% |
| - KOPĀ apbūves uzlabojumi | | 0% | | 0% | | -5% | | 0% |
| | EUR 898 | | EUR 516 | | EUR 567 | | EUR 828 | |
| Pārreķinu koeficients | 15% | | 5% | | -10% | | -6% | |
| Pārreķinu korekcija | EUR 117 | | EUR 25 | | -EUR 65 | | -EUR 58 | |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | EUR 120 750 | | EUR 100 800 | | EUR 224 438 | | EUR 196 350 | |
| 12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori: | | | | | | | | |
| - citi apstākļi | EUR 0 | | EUR 0 | | EUR 0 | | EUR 0 | |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | EUR 120 750 | | EUR 100 800 | | EUR 224 438 | | EUR 196 350 | |
| Koriģētā 1 m² cena | EUR 898 | | EUR 516 | | EUR 567 | | EUR 828 | |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients | 0,15 | | 0,3 | | 0,4 | | 0,15 | |
| Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība) | EUR 641 | | | | | | | |
| Īpašumu tirgus vērtība | EUR 155 416 | | | | | | | |

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 155 416.

3.6. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ņemot vērā Objekta novietojumu, apbūves platību un telpu plānojumu, mikroekonomisko stāvokli apdzīvotā vietā, pieprasījumu pēc nomas telpām un to pieejamību, ar vien pieaugošiem izdevumiem saistībā ar telpu uzturēšanu un nomas riskiem, citu pieejamo informāciju, vērtētājs uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ienākumu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama. Tā neatspoguļo ticamus rezultātus par Objekta tirgus vērtību.

3.7. 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 un citos līdzīgos reģionos. Vērtētājiem ir zināmi šādi zemesgabalu pārdošanas gadījumi:

| Īpašuma adrese | Darījuma datums | Darījuma summa, EUR | Pārdotās zemes platība, m ² | Cena EUR/m ² |
|--|-----------------|---------------------|--|-------------------------|
| Zemgales prospekts 1C, Jelgava (kad.nr. 0900 006 0459) | 05.2024 | 40000 | 903 | 44,3 |
| Rūpniecības iela 45A, Jelgava (kad.nr. 0900 007 0393) | 05.2024 | 7000 | 352 | 19,88 |
| Saldus iela 11D, Jelgava (kad.nr. 0900 004 0461) | 03.2024 | 12800 | 1011 | 12,66 |
| Lielā iela 33, Jelgava (kad.nr. 0900 003 0204) | 01.2024. | 65 200 | 1693 | 38,51 |

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji novēroja, ka līdzīga rakstura zemes gabalu tipisko pārdošanas un piedāvājumu cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir aptuveni 19,88 – 44,3 EUR/m². Ņemot vērā vērtējamā zemes gabala atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu) un citus faktorus, vērtētāji pieņem, ka visiespējamākā zemes gabala tirgus vērtība vidēji ir ~ 29 EUR/m². Tādējādi visa vērtējamā zemes gabala noteiktā tirgus vērtība ir:

$$29 \text{ EUR/m}^2 \times 561 \text{ m}^2 = 16\,269 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība 16 179 EUR.

Objekta sastāvdaļu noteiktās vērtības ir šādas:

| Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) noteiktās vērtības noteikšana | |
|---|---|
| | Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR |
| Zemes gabala noteiktā vērtība | 16 269 |
| Apbūves noteiktā vērtība | 139 147 |
| Kopā: | 155 416 |

- zemes gabala noteiktā vērtība (noapaļojot): **16 300 EUR**;

- apbūves noteiktā vērtība (noapaļojot): **139 100 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamo īpašumu – zemes gabala un apbūves Jelgavā, Satiksmes ielā 59A, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. jūlijā ir
155 400 EUR (viens simts piecdesmit pieci tūkstoši četri simti eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **16 300 EUR** (sešpadsmit tūkstoši trīs simti eiro),
apbūves noteiktā vērtība ir **139 100 EUR** (viens simts trīsdesmit deviņi tūkstoši simti eiro).

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

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

Arvīds Badūns

5. 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 Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Objekta stāvoklis tika noteikts, apskatot tos vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina Objekta tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženier tehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, 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 pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamiem īpašumiem,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)