

Nekustamo īpašumu –
zemesgabala
Gulbenes novada
Gulbenē, Rīgas ielā 30, un
ēku (būvju) īpašuma
Gulbenes novada
Gulbenē, Rīgas ielā 28/30



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Latvijas Pasts”

Novērtējuma datums: 2026. gada 28. maijs

VAS „Latvijas Pasts”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamo īpašumu – zemes gabala Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 30, un
ēku (būvju) īpašuma Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 28/30, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši divu savstarpēji saistītu nekustamo
īpašumu – zemes gabala un ēku (būvju) nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma – zemesgabala Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 30, identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5001 001 0122	Gulbenes pilsētas ZG nodalījums:	639
Zemes platība:	2 167 m ²	Citi būtiski apstākļi:	Apbūvēts zemesgabals.

Īpašumtiesības Gulbenes novada, Gulbenē, Rīgas ielā 30:

Īpašnieks:	VAS “Latvijas Pasts”, nodokļu maksātāja kods 40003052790.
------------	---

Zemes raksturojums:

Platība:	Zemes platība 2 167 m ² .	Forma:	Tuva taisnstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Pie zemesgabala pievadīts elektrības pieslēgums, ūdensapgāde centralizēta, kanalizācija – centralizēta, siltumapgāde – centralizēta..		
Citi apstākļi:	Saskaņā ar publiski pieejamo spēkā esošo teritoriālo plānojumu, zemesgabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC).		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības īpašumam Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 30:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Saskaņā ar Zemesgrāmatā norādīto: – Atzīme- ZAET piederošo 0.4 kV kabeļu aizsargjosla; – Atzīme- SIA “Lattelekom” piederošā sakaru kanalizācija un sakaru kabelis; – Atzīme- SIA “Alba” piederošā kanalizācija un ūdensvads; – Atzīme- Gulbenes pilsētas pašvaldībai piederošā siltumtrase.		
Piezīmes:	Vērtētājam nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.		

Ēku (būvju) īpašuma Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 28/30, identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5001 501 3715	Gulbenes pilsētas ZG nodalījums:	615
Apbūve:	Administratīvās ēkas kadastra apzīmējums: 5001 001 0122 002		
	Pasta nodaļas kadastra apzīmējums: 5001 001 0122 003		
	Tehniskā ceha kadastra apzīmējums: 5001 001 0122 004		
	Garāžas kadastra apzīmējums: 5001 001 0122 007		
	Garāžas kadastra apzīmējums: 5001 001 0122 008		
	Noliktavas kadastra apzīmējums: 5001 001 0122 009		
	Darbnīcas kadastra apzīmējums: 5001 001 0123 005		
	Šķūņa kadastra apzīmējums: 5001 001 0123 006		
	Garāžas kadastra apzīmējums: 5001 001 0123 010		
Piezīmes:	VAS „Latvijas Pasts” piederošās būves - darbnīca 005, šķūnis 006 un garāža 010 atrodas uz citai personai piederoša zemesgabala Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 28, kad.nr. 5001 001 0123. Īpašuma tiesības uz zemesgabalu ir nostiprinātas Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 792, zemes īpašnieks ir fiziska persona. Vērtētāju rīcībā nav informācijas par spēkā esošu zemes nomas līgumu.		

Īpašumtiesības Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 28/30:

Īpašnieks:	VAS “Latvijas Pasts”, nodokļu maksātāja kods 40003052790.
------------	---

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības īpašumam Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 28/30:

Piezīmes:	<i>Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.</i>
-----------	--

Apbūves raksturojums:

Nosaukums kadastrā:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Administratīvā ēka nr. 002</i>	<i>1953.</i>	<i>2</i>	<i>377,5</i>	<i>Apmierinošs.</i>
<i>Pasta nodaļa nr. 003</i>	<i>1964.</i>	<i>2</i>	<i>240,9</i>	<i>Apmierinošs.</i>
<i>Tehniskais cehs nr. 004</i>	<i>1940.</i>	<i>1</i>	<i>109,4</i>	<i>Apmierinošs.</i>
<i>Garāža nr. 007</i>	<i>1980.</i>	<i>1</i>	<i>102,7</i>	<i>Apmierinošs.</i>
<i>Garāža nr. 008</i>	<i>1970.</i>	<i>1</i>	<i>129,8</i>	<i>Apmierinošs.</i>
<i>Noliktava nr. 009</i>	<i>1970.</i>	<i>1</i>	<i>154,9</i>	<i>Dabā neeksistē.</i>
<i>Darbnīca nr. 005</i>	<i>1940.</i>	<i>1</i>	<i>40,1</i>	<i>Apmierinošs.</i>
<i>Šķūnis nr. 006</i>	<i>1950.</i>	<i>1</i>	<i>51,4</i>	<i>Apmierinošs.</i>
<i>Garāža nr. 010</i>	<i>1980.</i>	<i>1</i>	<i>204,7</i>	<i>Apmierinošs.</i>

Īpašumu apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	<i>28.05.2026.</i>	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
--------------------------------	--------------------	---------------------------------	---

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 28. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, īpašuma tirgus vērtības apzināšanai.

Vērtējamo Objektu veido atsevišķos zemesgrāmatas nodalījumos reģistrēti divi objekti (zemes īpašums un ēku/būvju īpašums), līdz ar to šajā atskaitē tiek pieņemts, ka vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošie nekustamie īpašumi tiek atsavināti kā viens veselums.

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 ietvertu informāciju, ir noteikta Objekta – zemes gabala Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 30, un ēku (būvju) īpašuma Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 28/30:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 28. maijā ir
162 000 EUR (viens simts sešdesmit divi tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **16 200 EUR** (sešpadsmit tūkstoši divi simti eiro),
apbūves noteiktā vērtība ir **145 800 EUR** (viens simts četrdesmit pieci tūkstoši astoņi simti eiro).

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

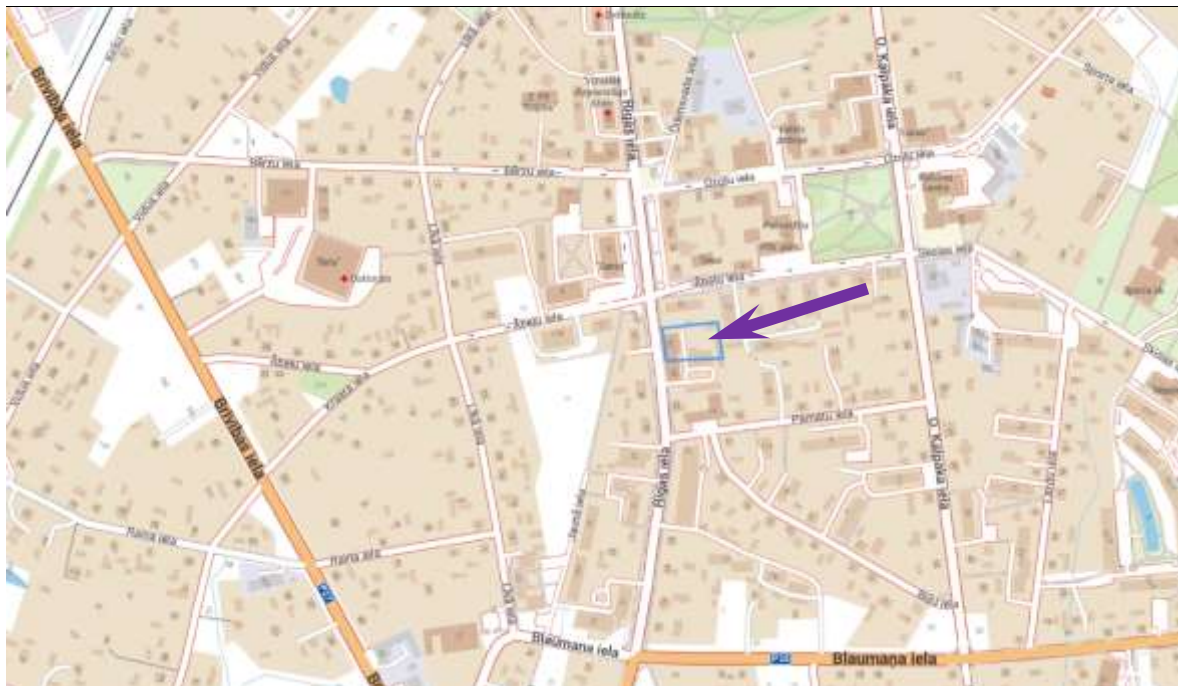
1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS ANALĪZE.....	12
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	15
3.8. OBJEKTA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	16
4. SLĒDZIENS.....	17
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	18
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	19

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodaļījumu noraksti	- 3 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 10 lapas;
3. pielikums	Ēkas inventarizācijas lietas kopijas	- 15 lapas;
4. pielikums	Telpu plāns	- 1 lapa;
5. ielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Gulbenes pilsētas centrā, kvartālā ko veido Ābeļu, O.Kalpaka, Pamatu un Rīgas ielas, kvartālā daļā netālu no Rīgas un Ābeļu ielu krustojuma, netālu no Centrālā parka. Vērtējamais Objekts izvietots netālu no Gulbenes novada pašvaldības, Austrumu virsmežniecības, veikala “Maxima”.

Vērtējamais Objekts atrodas darījumu iestāžu apbūves teritorijā, blakus tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, nedaudz tālāk izvietotas atsevišķas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, sabiedriska rakstura apbūve. Teritorijas apbūve kopumā vērtējama kā blīva. Apkārtne esošā apbūve pārsvarā ir labā tehniskā stāvoklī, īpašumi tiek apsaimniekoti. Apkārtnē ir vidēji blīvi apzaļumota, netālu atrodas parks.

Vērtējamais Objekts atrodas pie Rīgas ielas. Pa Rīgas ielu ir vidēji lielas intensitātes gājēju un transporta plūsma.

Pieklūšanai pie Objekta izmantojamā Rīgas iela klāta ar asfalta segumu. Gar Rīgas ielu, kā arī apkārtējās ielās ir uzstādīti apgaismojuma elementi, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas. Autotransportu iespējams novietot no apbūves brīvajā teritorijas daļā pie pasta ēkas, iekšējā pagalmā.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir labs. Piepilsētas autobusu pieturvietas atrodas aptuveni 200-300 m attālumā. Aptuveni 1,5 km attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Gulbene”, arī Gulbenes autoosta.

Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā Objekta apkārtnē ir laba, jo blakus vērtējam Objektam atrodas visi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes u.c..

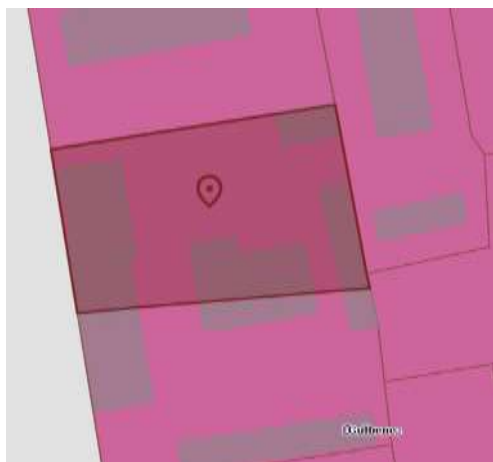
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala Gulbenes nov., Gulbene, Rīgas iela 30, kad.nr. 5001 001 0122, raksturojums:

platība:	2 167 m ² ;
forma:	tuva taisnstūrim;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, košumkrūmi, daži koki;
labiekārtojums:	brīvā zemesgabala daļa klāta ar grants segumu;
nožogojums:	daļā zemes gabala robežas sakrīt ar apbūvi, atsevišķi zemesgabals nav nožogots, daļa teritorijas nožogota ar metāla plākšņu žogu metāla stabos;
pieejamie inženiertīkli:	elektroapgāde, pilsētas ūdensapgāde, pilsētas kanalizācija; centrāl apkures sistēma;
uz zemes gabala esošā apbūve:	uz zemes gabala ir izvietota pasta ēka un palīgēkas; esošās apbūves izvietojums uz zemes gabala ir racionāls, kopumā teritorija ir sakopta.



Skats uz zemesgabala izvietojuma shēmu (avots: www.kadastrs.lv)



Zemesgabala izmantošana saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu

Funkcionālais zonējums

- Jauktas centra apbūves teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās

Zemes gabala Gulbenes nov., Gulbene, Rīgas iela 28, kad.nr. 5001 001 0123, kas neietilpst īpašuma sastāvā, raksturojums:

platība: 2 115 m²
forma: tuva taisnstūrim;
reljefs: līdzens;
labiekārtojums: grants seguma laukumi un zālājs, apstādījumi;
Piezīmes: uz zemesgabala atrodas VAS „Latvijas Pasts” piederošās būves - darbnīca 005, šķūnis 006 un garāža 010. Zemes īpašnieks ir fiziska persona, īpašuma tiesības uz zemesgabalu ir nostiprinātas Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma nr. 792, kadastra numurs: 5001 001 0123. Vērtētāju rīcībā nav informācijas par spēkā esošu zemes nomas līgumu.



Skats uz zemesgabala izvietojuma shēmu (avots: www.kadastrs.lv)

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst administratīvā ēka 002, pasta nodaļas ēka 003, tehniskais cehs 004, garāža 007, garāža 008, noliktava 009, darbnīca 005, šķūnis 006 un garāža 010. Vērtētāju rīcībā ir VZD kadastra izdrukas un pamatēkas 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, pamatēka raksturojums ir sniegts sekojošā tabulā.

Administratīvā ēka 002

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1953.
Stāvu skaits:	2
Apbūves laukums:	285,4 m ²
Kopējā platība:	377,5 m ²
Būvtilpums:	1 883,0 m ³
Pamati:	Dzelzsbetons, betona bloki.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Dzelzsbetona.
Jumts:	Skārda 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 apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un centralizētā kanalizācijas sistēma, centralizētā apkures sistēma.

Pasta nodaļa 003

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1964.
Stāvu skaits:	2
Apbūves laukums:	137,5 m ²
Kopējā platība:	240,9 m ²
Būvtilpums:	907,0 m ³
Pamati:	Dzelzsbetons, betona bloki.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.

Pārsegumi:	Dzelzsbetona.
Jumts:	Skārda segums.
Apdare un ailes:	PVC logi, ieejas durvis metāla. Grīdas – flīzes, linolejs; sienām krāsojums, flīzes sanmezglos; griesti – iekārtās konstrukcijas ar iebūvētiem gaismas elementiem / krāsojums. Ēkas apdare apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un centralizētā kanalizācijas sistēma, centralizētā apkures sistēma.

Uz zemes gabala atrodas palīgēkas:

Nr.	Nosaukums	Materiāls				Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Stāvu skaits	Apbūves laukums, m ²	Būvtilpums, m ³	Kopējā platība, m ²	Tehniskais stāvoklis, piezīmes
		pamati	sienas	pārsegumi	jumts						
004	Tehniskais cehs	betons	ķieģeļu mūris	koka konstrukcijas	azbestcements loksnes	1940.	1	130,2	430,0	109,4	celtne apmierinošā tehniskā stāvoklī
007	Garāža	betons	ķieģeļu mūris	koka konstrukcijas	azbestcements loksnes	1980	1	116,9	386,0	102,7	celtne apmierinošā tehniskā stāvoklī
008	Garāža	betons	vieglobetona bloku	koka konstrukcijas	azbestcements loksnes	1970	1	74,4	432,0	129,8	celtne apmierinošā tehniskā stāvoklī
009	Noliktava	betons	ķieģeļu mūris	koka konstrukcijas	azbestcements loksnes	-					dabā neeksistē – demonēta
005	Darbnīca	betons	ķieģeļu mūris	koka konstrukcijas	azbestcements loksnes	1940	1	74,9	255,0	40,1	celtne apmierinošā tehniskā stāvoklī
006	Šķūnis	betons	ķieģeļu mūris	koka konstrukcijas	azbestcements loksnes	1950	1	65,3	150,0	51,4	celtne apmierinošā tehniskā stāvoklī
010	Garāža	betons	ķieģeļu mūris	koka konstrukcijas	azbestcements loksnes	1980	1	244,7	881,0	204,7	celtne apmierinošā tehniskā stāvoklī

Ņemot vērā palīgēku tehnisko stāvokli, salīdzinoši nelielo būvapjomu, vienkāršo konstruktīvo risinājumu, tās netiek sīkāk apskatītas un vērtētas, bet tiek uzskatītas kā pozitīvs faktors īpašumu tirgus vērtības noteikšanā.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Objekta apskates brīdī lielāko daļu telpu izmantojama īpašnieks savas komercdarbības veikšanai, daļa telpu ir iznomātas, daļa telpu brīvas. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 28. maijā.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Pasta nodaļas/administratīvās ēkas ārskats



Pasta nodaļas/administratīvās ēkas ārskats



Pasta nodaļas/administratīvās ēkas ārskats



Pasta nodaļas/administratīvās ēkas iekšskats





Pasta nodaļas/administratīvās ēkas iekšskati



Pasta nodaļas/administratīvās ēkas iekšskati

Pasta nodaļas/administratīvās ēkas iekšskati



Pasta nodaļas/administratīvās ēkas iekšskati

Pasta nodaļas/administratīvās ēkas iekšskati



Pasta nodaļas/administratīvās ēkas iekšskati



Pasta nodaļas/administratīvās ēkas iekšskati



Pasta nodaļas/administratīvās ēkas iekšskati

Pasta nodaļas/administratīvās ēkas fasāde



Garāžas

Garāžas

Garāžas



Palīgēka

Palīgēka

Palīgēka



Palīgēka

Palīgēka

Ēku fasāde

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 īpašumu 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 pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

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

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.

2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – telpu izmantošana komercdarbībai.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS 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” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar komerciālas nozīmes objektiem (gan zemes gabaliem, gan ēkām), un šādu īpašumu piedāvājumu Latvijas pilsētās un to tuvumā.

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.

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.

Komercplātību 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 lielas platības “padomju laika” komerciālas nozīmes ēku Gulbenes novadā un tā apkārtnē analīzi, tika secināts, ka pašlaik piedāvājumā nav līdzvērtīgu īpašumu.

Darījumi no 2023. gada jūnija līdz 2026. gada jūnijam ar 200 - 1 000 m² platības komerciālas nozīmes ēkām ar zemes īpašumtiesībām Gulbenes novadā ir bijuši seši. Īpašumu pārdevumu cenas ir 25 000 EUR līdz 75 000 jeb no 40 EUR/m² līdz 259 EUR/m². Pēdējo 3 gadu laikā apkārtnē tika konstatēti 14 darījumi 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.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī esošu ražošanas un komercietpju nomas maksas Latvijas pilsētās, Vidzemes un Latgales reģionos, analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir neliels – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 2,5 EUR/m² – 5,2 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā komercēku segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kreditēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta novietojums Gulbenes pilsētā;
- piebraucamās ielas asfaltētas;
- īpašumi atrodas Gulbenes pilsētas centrā;
- pievadītas visas īpašumu funkcionēšanai nepieciešamās komunikācijas.

Negatīvie:

- ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešams veikt remontdarbus;
- daļa apbūves atrodas uz cita īpašnieka zemes gabala;
- ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, ir samazinājies potenciālo nomnieku skaits;
- šāda veida īpašumu iegādē pārsvarā dominē dažādi subjektīvie faktori, tādēļ ir grūti prognozēt objektīvu īpašumu realizācijas laiku.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- īpašumos nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību;
- īpašumi turpmāk tiks apsaimniekoti saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. 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 ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par Objektu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai. Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

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

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ņemot vērā Objekta novietojumu, apbūves platību un telpu plānojumu, mikroekonomisko stāvokli apdzīvotā vietā, pieprasījumu pēc nomas telpām un to pieejamību, arvien pieaugošos izdevumus saistībā ar telpu uzturēšanu un nomas riskiem, citu pieejamo informāciju, vērtētājs uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ienākumu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi.

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 Gulbenē un tās apkaimē. 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):

Nr.

Salīdzināmo objektu raksturojums

1. īpašumu *Alūksnes nov., Alūksne, Brūža iela 1*. Zemes gabala platība 1 008 m², ēkas kopējā platība 642,3 m². 2-stāva ķieģeļu mūra biroju ēka (iepriekš bankas filiāle) labā tehniskā stāvoklī. Ēkas celtniecības gads – 1927.g., veikti remonta darbi. Īpašuma sastāvā ietilpt palīgēka – garāža. Īpašums pārdots 2024. gada aprīlī par 267 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli*



2. Īpašumu *Ludzas nov., Ludza, Tālavijas ielā 16*. Zemes gabala platība 341 m², ēkas kopējā platība 273,0 m². 2-stāvu ķieģeļu mūra biroju ēka labā tehniskā stāvoklī, veikti remonta darbi. Ēkas celtniecības gads – 1938.g.. Īpašuma sastāvā nav palīgēku. Īpašums pārdots 2024. gada septembrī par 110 000 EUR.



3. Īpašumu *Rēzeknē, Brāļu Skrindu ielā 9*. Zemes gabala platība 495 m², ēkas kopējā platība 725,6 m². 4-stāvu ķieģeļu mūra biroju ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas celtniecības gads – 1993.g.. Īpašuma sastāvā nav palīgēku. Īpašums pārdots 2023. gada janvārī par 170 000 EUR.



4. Īpašumu *Valkas nov., Valkā, Rūjienas ielā 3D*. Zemes gabala platība 586 m², ēkas kopējā platība 557,6 m². 2-stāvu ķieģeļu mūra biroju ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas celtniecības gads – 1986.g.. Īpašuma sastāvā nav palīgēku. Īpašums pārdots 2024. gada decembrī par 88 825 EUR.



5. Īpašumu *Alūksnes nov., Alūksnē, Parka ielā 2A*. Zemes gabala platība 4 718 m², ēkas kopējā platība 347,4 m². 2-stāvu ķieģeļu mūra biroju ēka labā tehniskā stāvoklī. Ēkas celtniecības gads – 1937.g., veikti remonta darbi. Īpašuma sastāvā ietilpt palīgēka – garāža. Īpašums pārdots 2024. gada februārī par 100 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem tiek izmantota pasta ēkas un administratīvās ēkas iekštelpu platība.

Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Radītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	Salīdzināmais objekts nr.5					
	Gulbenes nov., Gulbene, Rīgas iela 28/30	Alūksnes nov., Alūksne, Brūža iela 1	Ludzas nov., Ludza, Tālavijas iela 16	Rēzekne, Brāļu Skrindu iela 9	Valkas nov., Valka, Rūjienas iela 3D	Alūksnes nov., Alūksne, Parka iela 2a					
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	267 600	110 000	170 000	88 825	100 000					
Darījuma laiks		04.2024.	09.2024.	01.2023.	12.2024.	02.2024.					
Zemes platība, m²	2 167	1008	341	495	586	4718					
Ēku (būvju) platība, m²	618.4	642.30	273.00	725.60	557.60	347.40					
Ēku (būvju) tehniskais stāvoklis	apmierinošs	labs	labs	apmierinošs	labs/ apmierinošs	labs					
Ēku (būvju) platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	417	403	234	159	288					
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 417		EUR 403		EUR 234		EUR 159		EUR 288	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	slīktāki	10%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 417		EUR 443		EUR 234		EUR 159		EUR 288	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 417		EUR 443		EUR 234		EUR 159		EUR 288	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāks	-5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 417		EUR 443		EUR 223		EUR 159		EUR 288	
5. Ēku (būvju) platība		līdzvērtīga	0%	mazāka	-8%	lielāka	2%	līdzvērtīga	0%	mazāka	-6%
		EUR 417		EUR 408		EUR 227		EUR 159		EUR 271	
6. Zemes platība		mazāka	6%	mazāka	9%	mazāka	8%	mazāka	8%	lielāka	-6%
		EUR 442		EUR 444		EUR 245		EUR 172		EUR 254	
7. Ēku (būvju) konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 442		EUR 444		EUR 245		EUR 172		EUR 254	
8. Ēku (būvju) tehniskais stāvoklis		labāks	-7%	labāks	-7%	slīktāks	3%	labāks	-3%	labāks	-5%
		EUR 411		EUR 413		EUR 253		EUR 167		EUR 242	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 411		EUR 413		EUR 253		EUR 167		EUR 242	
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi	0%	slīktāk	3%	slīktāk	3%	slīktāk	3%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 411		EUR 426		EUR 260		EUR 172		EUR 242	
11. Ēku (būvju) uzlabojumi:											
- apdares kvalitāte		labāka	-5%	labāka	-5%	slīktāka	3%	labāka	-2%	labāka	-2%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	slīktāk	3%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums		labāk	-3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas iespējas pie īpašuma		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- citi faktori (daļa apbūves atrodas uz citai personai piederoša zemesgabala)		labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%
- KOPĀ mājas uzlabojumi			-18%		-15%		-7%		-9%		-12%
		EUR 337		EUR 362		EUR 242		EUR 156		EUR 213	
Pārreķinu koeficients		-19%		-10%		3%		-2%		-26%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 80		-EUR 41		EUR 8		-EUR 3		-EUR 75	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 216 316		EUR 98 796		EUR 175 531		EUR 87 219		EUR 73 869	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:											
- citi apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 216 316		EUR 98 796		EUR 175 531		EUR 87 219		EUR 73 869	
Koriģētā 1 m² cena		EUR 337		EUR 362		EUR 242		EUR 156		EUR 213	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.2		0.2		0.2		0.2		0.2	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 262									
Īpašumu tirgus vērtība, EUR		EUR 161 976									

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā īpašumu tirgus vērtība ir EUR 161 976.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašumu tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **162 000 EUR**.

3.8. OBJEKTA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām u.t.t.) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves izmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-30%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, vērtētājs pieņem, ka zemes gabala nosacītā tirgus vērtība varētu būt aptuveni 10%. Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

	% no kopējās tirgus vērtības	Nosacītā tirgus vērtība, EUR
Zemes gabala nosacītā tirgus vērtība	10.0%	16 200
Apbūves nosacītā tirgus vērtība	90.0%	145 800
	100%	162 000

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **16 200 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **145 800 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamo īpašumu – zemes gabala Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 30, un ēku (būvju) īpašuma Gulbenes novada Gulbenē, Rīgas ielā 28/30, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 28. maijā ir
162 000 EUR (viens simts sešdesmit divi tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **16 200 EUR** (sešpadsmit tūkstoši divi simti eiro),
apbūves noteiktā vērtība ir **145 800 EUR** (viens simts četrdesmit pieci tūkstoši astoņi 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 inženiertehniskām 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 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 Objektu 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.

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

Arvīds Badūns

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**