

Nekustamā īpašuma –

zemes gabala un apbūves
Ropažu novada Ropažu pagasta,
Lielkangari, „Lībavots”
(kad.nr. 8084 016 0142)



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: zvērināts tiesu izpildītājs Sandis Tomsons

Novērtējuma datums: 2024. gada 25. novembris

**Zvērinātam tiesu izpildītājam
Sandim Tomsonam**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves

Ropažu novada, Ropažu pagasta, Lielkangaros “Lībavoti”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8084 016 0142	Ropažu pagasta ZG nodaļējums:	100000013757
Zemes kad. apz.	8084 016 0204		
Apbūve:			
	Nedzīvojama ēka	Kadastra apzīmējums: 8084 016 0143 001	
	Jaunbūve (angārs)	Kadastra apzīmējums: 8084 016 0143 002	
Citi apstākļi:	Uz zemesgabala atrodas Zemesgrāmatā un VZD Kadastra informācijas sistēmā neregistrētas ēkas: daļa no katlu mājas, koka konstrukcijas šķūnis, divas palīgēkas. Saskaņā ar mutiski sniegto informāciju ēkas nepieder trešajām personām, tās lieto zemes īpašnieks. Nepieciešams veikt datu aktualizāciju VZD Kadastra informācijas sistēmā atbilstoši situācijai dabā.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Anna Grigaļūne
------------	----------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	2 667 m ²	Forma:	Tuva taisnstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde lokālā – no teritorijā esošā artēziskā urbuma (ūdensapgāde tiek nodrošināta arī blakus esošajiem īpašumiem), lokālā kanalizācijas sistēma, ēkas apsilde tiek nodrošināta no cietā kurināmā apkures katla.		
Piezīmes:	Atsevišķi zemesgabals nav nožogots, ir nožogota visa industriāla kompleksa teritorija, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Reljefs – viegli viļņots, līdzens. Pie ēkas laukums klāts ar grants segumu.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Noliktava 001.	n.z.	1	66,3	Ēkas fiziskais stāvoklis ir apmierinošs.
Citi apstākļi:	Vizuāli apskatot ēku, tika konstatēts, ka tā netiek izmantota vairākus gadus, ēkai demontētas logu rūtis, iekštelpu apdare nolietojusies, ēkai nepieciešams veikt kārtējos ēkas un telpu remonta darbus. Ziemas mēnešos ēka netiek apsildīta.			
Angārs 002.	n.z.	1	475,2	Ēkas fiziskais stāvoklis ir labs/apmierinošs.
Citi apstākļi:	Metāla konstrukcijas angāra ēka apskates brīdī tika izmantota noliktavas/ražošanas vajadzībām. Angārs bloķējas ar blakus esošo katlu māju (ēka nav reģistrēta Zemesgrāmatā un norādīta VZD Kadastra informācijas sistēmā) un bloķējas ar daļu no noliktavas ēkas (ēka nav reģistrēta Zemesgrāmatā un norādīta VZD Kadastra informācijas sistēmā). Angārs ir siltināts, tas tiek apkurināts, ēkā ir izbūvētas dažas starpsienas.			

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Netiek ņemts vērā:	Atzīme - noteikts aizliegums bez Raimondai Simsona, personas kods XXXXXX-XXXXX, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu ieķīlāt, atsavināt, sadalīt, pārdot, iznomāt, izīrēt un jebkādā veidā apgrūtināt. Atzīme - vērsta piedziņa par labu piedzinējam: Leonīdam Petriševam, personas kods XXXXXX-XXXXX. Atzīme - vērsta piedziņa par labu piedzinējam: A/s "Sadales tīkls", reģistrācijas numurs 40003857687. Atzīme - noteikts aizliegums bez Valsts ieņēmumu dienesta, reģistrācijas numurs 90000069281, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt. Atzīme - vērsta piedziņa par labu piedzinējam: Raimondam Simsonam, personas kods XXXXXX-XXXXX. Nostiprināta hipotēka par labu SIA "FILKULS S", reģistrācijas numurs 50103851131;
--------------------	---

	Nostiprināta hipotēka par labu Raimonds Simsons, personas kods XXXXXX-XXXXX; Nostiprināta hipotēka par labu Leonīds Petriščevs, personas kods XXXXXX-XXXXX; Nostiprināta hipotēka par labu SIA "CENTRUM", reģistrācijas numurs 40103018405; Atzīme - ķīlas tiesība. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281.
Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<u>Saskaņā ar Zemesgrāmatā norādīto:</u> Atzīme - ceļa servitūta teritorija – 20 m ² platībā. <u>Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto:</u> - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 6m ² platībā; - ceļa servitūta teritorija – 20 m ² platībā.
Piezīmes:	Vērtētājiem nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	25.11.2024.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Vērtētājiem netika nodrošināta iespēja iekļūt iekštelpās. Iekštelpu tehniskais stāvoklis balstās uz īpašnieces iesniegtajām fotogrāfijām un mutiski sniegto informāciju. Apskates brīdī īpašumu izmanto ēkas nomnieks (noslēgts telpu nomas līgums, nav nostiprināts Zemesgrāmatā, nav saistošs trešajām personām). Šajā vērtēšanas atskaitē ir aprakstīts īpašuma stāvoklis, kādu to varēja pieņemt, apskatot teritoriju un ēkas no ārpuses. Uz šiem pieņēmumiem ir balstīts vērtējuma rezultāts.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 25. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu, organizējot izsoli.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tiek uzskatīts, ka ar šo pieeju iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtējamo īpašumu. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**piespiedu pārdošanas vērtība, kas 2024. gada 25. novembrī ir
80 000 EUR (astoņdesmit tūkstoši eiro).**

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

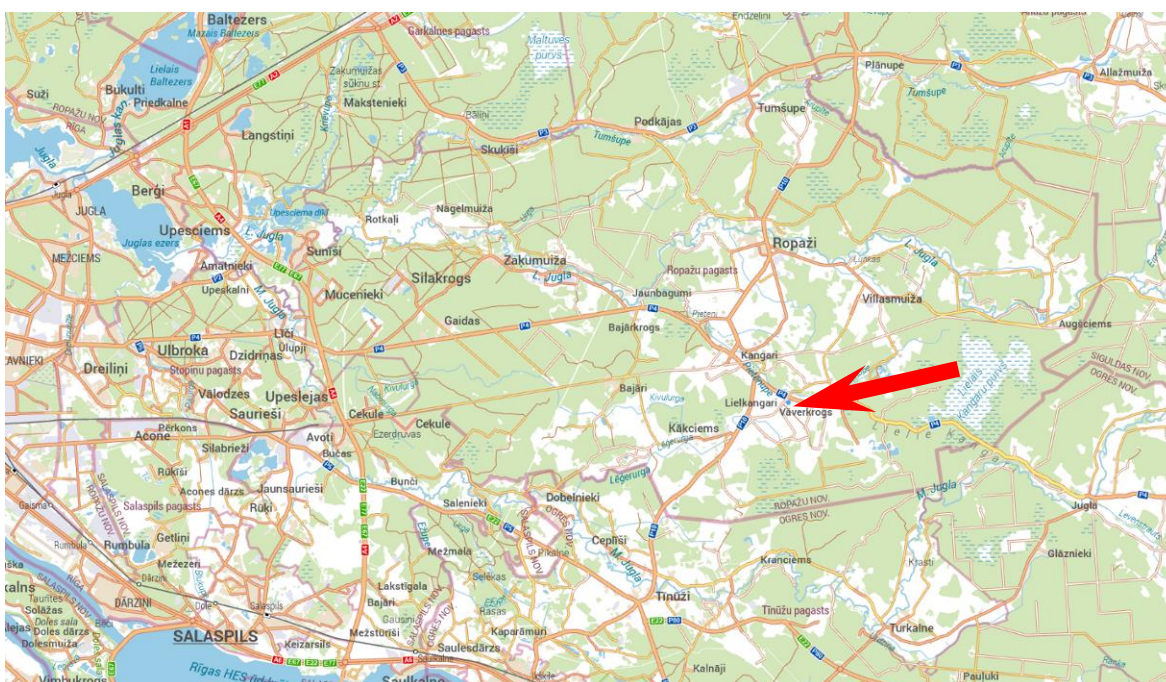
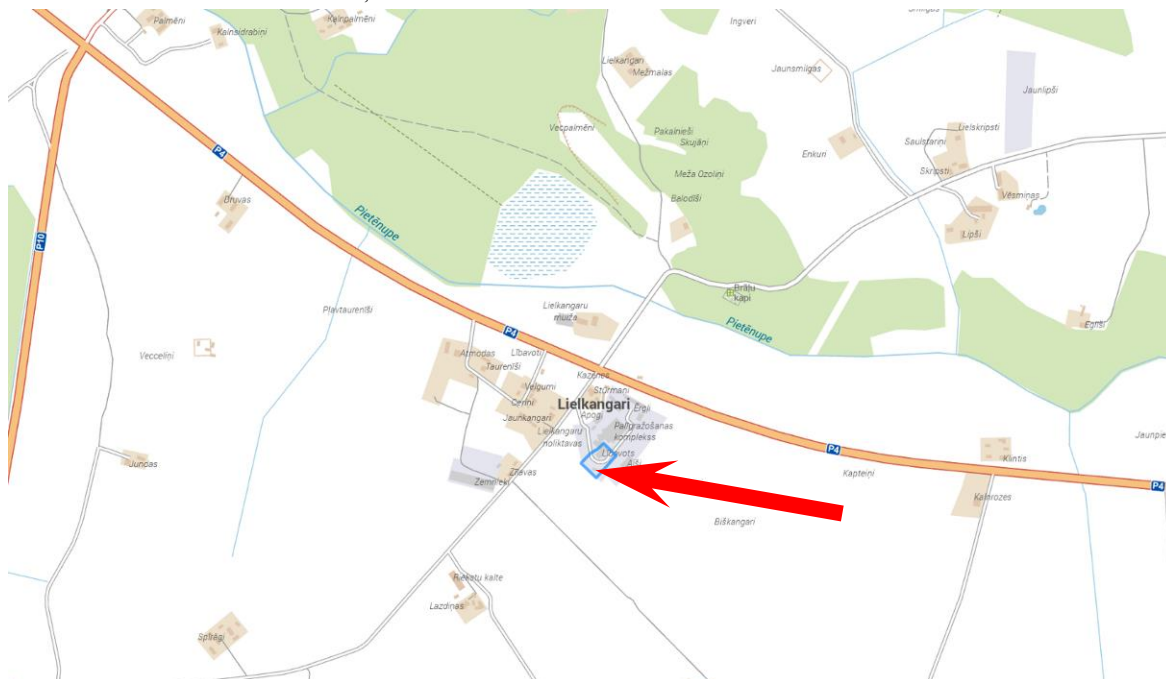
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.5. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	14
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	16
3.8. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	17
4. SLĒDZIENS.....	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā	- 10 lapas;
2. pielikums	Kadastra izdrukā	- 5 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Ropažu novadā, reģionālā autoceļa Rīga – Ērgļi labajā pusē, Lielkangaros, industriālo ēku kompleksa teritorijā, aptuveni 7 km attālumā no Ropažu novada administratīvā centra. Attālums no autoceļa Rīga – Ērgļi ~ 200 m, attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir ~ 40 km, attālums līdz Ogrēi ~ 20 km.

Vērtējamā Objekta tuvumā izvietotas dažādas ražošanas, noliktnu ēkas, lauksaimniecības teritorijas, viengimeņu dzīvojamās mājas, lauku viensētas. Ropažos atrodas dažādas kvalitātes mazstāvu dzīvojamās mājas, daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, dažāda rakstura sabiedriskā, tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve. Teritorijas apbūves blīvums tieši Objekta tuvumā ir vidējs. Apkārtņē esošā ražošanas un noliktnu apbūve pārsvarā ir labā/apmierinošā stāvoklī, praktiski visas ēkas tiek izmantotas dažādiem komerciāla rakstura mērķiem.

Tuvākajā apkārtnē sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe vērtējama kā apmierinoša. Tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas Ropažu centrā, aptuveni 6 km attālumā no vērtējamā Objekta. Aptuveni 6-30 km attālumā Ropažos, Rīgas pilsētā atrodas arī citi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes u.c.. Ropažos atrodas kultūras nams, Ropažu vidusskola.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie Objekta izmantojamie piebraucamie ceļi nogriežoties no valsts reģionālā ceļā ir ar grants segumu labā/apmierinošā stāvoklī. Servitūta ceļš, kurš ved cauri īpašumam, ar grants segumu apmierinošā stāvoklī (nodibināts ceļa servitūts).

Transporta un gājēju plūsma pa servitūta ceļu ir zema, jo tā beidzas ar strupceļu. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana tieši pie vērtējamā Objekta no apbūves brīvā zemesgabala daļā.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā apmierinošs, pie valsts reģionālā autoceļa Rīga – Ērgļi atrodas piepilsētas autobusu pieturvieta.

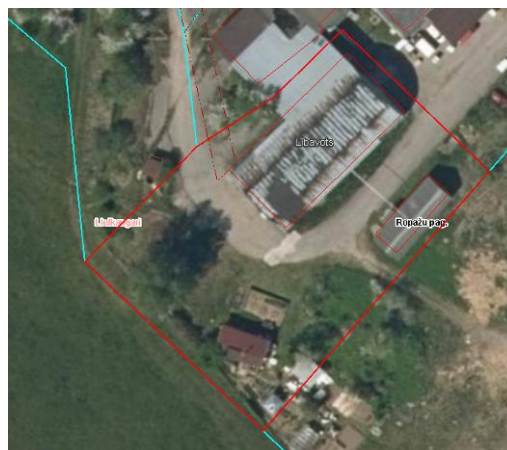
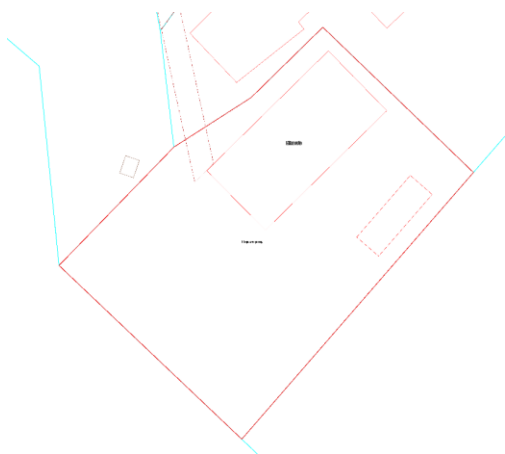
No komerciāla viedokļa atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Zemes gabala raksturojums:

platība:	2 667 m ² ;
forma:	tuva taisnstūrim;
reljefs:	līdzens, viegli paugurains;
apaugums:	nekopts zālājs, atsevišķi koki, krūmi;
labiekārtojums:	nav īpaši labiekārtota;
nožogojums:	atsevišķi zemesgabals nav nožogots, ir nožogota visa industriāla kompleksa teritorija, kurā atrodas vērtējamais īpašums ar stieplu pinuma žogs metāla stabos, nožogojums apmierinošā stāvoklī, iebraucamie vārti no piebraucamā ceļa puses (nodibināts piebraucamā ceļa servitūts);
pieejamie inženiertīkli:	uz zemes gabala esošajai apbūvei ir pievadīta elektroapgāde; ūdensapgāde, kanalizācija
uz zemes gabala esošā apbūve:	noliktava (būves kad. apz. 8084 016 0143 001) un angārs (kad. apz. 8084 016 0143 002).

Uz zemesgabala atrodas Zemesgrāmatā un VZD Kadastra informācijas sistēmā neregistrētas ēkas: daļa no katlu mājas, koka konstrukcijas šķūnis, divas palīgēkas. Saskaņā ar mutiski sniegto informāciju ēkas nepieder trešajām personām, tās lieto zemes īpašnieks.



Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem.

Zemes gabals atrodas iekšējā kvartālā, tas robežojas ar blakus esošajiem apbūvētiem zemesgabaliem uz kuriem atrodas industriāla apbūve un lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Uz zemes gabala esošā apbūve izvietota praktiski pa visu teritoriju.

Kopumā teritorija tiek apsaimniekota, ēkas apskates brīdī tika izmantotas, tajās atrodas nomnieks.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā un VZD Kadastra informācijas sistēmā, apbūvi veido noliktava (kad. apz. 8084 016 0143 001) un jaunbūve - angārs (kad. apz. 8084 016 0143 002).

Uz zemesgabala atrodas Zemesgrāmatā un VZD Kadastra informācijas sistēmā neregistrētas ēkas: daļa no katlu mājas, koka konstrukcijas šķūnis, divas palīgēkas. Saskaņā ar īpašnieces sniegto informāciju ēkas nepieder trešajām personām, tās lieto zemes īpašnieks.

Vērtētājam ir iesniegta nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datorizdruka; šeit minētie celtni fiziskie parametri tiek izmantoti vērtēšanā. Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Vērtētājam netika nodrošināta iespēja iekļūt ēkās. Šajā vērtēšanas atskaitē ir aprakstīts īpašuma stāvoklis, kādu to varēja pieņemt, apskatot teritoriju un ēkas no ārpuses, un pamatojoties uz īpašnieces iesniegtajiem ēkas iekštelpu fotoattēliem.

Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošo ēku apraksts.

jaunbūve - angārs kad. apz. 8084 016 0143 002

Nr.	Nosaukums – nozīme	Telpu platības, m ²	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Stāvu skaits	Apbūves laukums, m ²	Būvtilpums, m ³
002	Angārs		n.z.	1	458,3	2577
			Ēkas labiekārtojums			
	Celtnes kopējā platība:	475,2	Elektrība			x
			Ūdensvads			x
	Celtnes tehniskais stāvoklis:	Labs/ apmierinošs	Kanalizācija			x
			Piespiedu ventilācija			-
			Apkure			x
	Konstruktīvie elementi		Apdare			
pamati	dzelzsbetons/betons	apmierinošs		Materiāli	Stāvoklis	
Sienas; jumta segums	angāra tipa - metāla karkass ar skārda lokšņu segumu	apmierinošs	Ārējā:	Bez apdares		-
aiļes	Ruļveida paceļamie garāžas vārti; stikloti logu rāmji	apmierinošs				

Ēku veido vairākas noliktavas telpas. Noliktavā grīda ir betonēta. Ēka ir siltināta, tās apkure tiek nodrošināta no cietā kurināmā apkures katla, kurš atrodas blakus esošajā katlu mājā (ēka nav norādīta Zemesgrāmatā un VZD Kadastra informācijas sistēmā). Iekšējie elektroinstalācijas tīkli ir darba kārtībā. Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis ir daļēji labs, būtiski konstruktīvo elementu bojājumi netika konstatēti. Ēkas viena siena bloķējas ar blakus esošo palīgēku (ēkas nav norādīta Zemesgrāmatā un VZD Kadastra informācijas sistēmā). Būtiskas progresējošas plaisas vai ievērojamas ēkas konstruktīvo elementu deformācijas vai bojājumi netika konstatēti.

Ēkas telpu plānojums un konstrukcija atbilstoša noliktavu ēkai.

Īpašuma sastāvā ietilpst arī palīgēka:

Nr.	Nosaukums	Materiāls			Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Kopējā platība, m ²	Tehniskais stāvoklis, piezīmes
		pamati	sienas	jumts			
001	Noliktava	Dzelzsbetona, betona bloki	ķieģeļu mūris	dzelzsbetons/betons, ruberoīda jumta segums	n.z.	66,3	Daļēji apmierinošs, vizuāli apskatot ēku, tika konstatēts, ka tā netiek izmantota vairākus gadus; apskates brīdī netika izmantota.

Vizuāli apskatot ēku, tika konstatēts, ka tās esošā izmantošana nav iespējama, tai ir nepieciešams veikt remonta darbus. Ēkai tika konstatēti dažāda rakstura bojājumi – dažiem logiem nebija logu rūtis, ziemas mēnešos ēkas iekštelpas netiek apsildītas. Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs, nepieciešams veikt ēkas remonta darbus.

Uz zemesgabala atrodas Zemesgrāmatā un VZD Kadastra informācijas sistēmā neregistrētas ēkas: daļa no katlu mājas – apskates brīdī tika izmantota, tajā atrodas apkures katls, koka konstrukcijas šķūnis – apskates brīdī tika izmantots pēc nozīmes, divas palīgēkas – palīgēka, kura bloķējas ar angāru tiek izmantota noliktavas vajadzībām, tai ir uzstādīti koka konstrukcijas divviru vārti, atsevišķi stāvošā palīgēka netiek izmantota. Saskaņā ar mutiski sniegto informāciju ēkas nepieder trešajām personām, tās lieto zemes īpašnieks.

1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēkas netika izmantotas, teritorija nebija kopta. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 25. novembrī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

Angāra (lit.nr.002) ārskats



Angāra (lit.nr.002) ārskats



Angāra (lit.nr.002) ārskats



Angāra (lit.nr.002) ārskats



Angāra (lit.nr.002) ārskats



Angāra (lit.nr.002) ārskats



Noliktavas (lit.nr.001) ēkas ārskats



Noliktavas (lit.nr.001) ēkas ārskats



Noliktavas (lit.nr.001) ēkas ārskats



Koka konstrukcijas šķūnis



Palīgēka



Palīgēka



Katlu māja



Palīgēka



Skats uz teritoriju

Nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves novērtējums



Servitūta ceļš



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš

Iesniegtie fotoattēli



Angāra ēkas iekšskats



Angāra ēkas iekšskats



Angāra ēkas iekšskats



Angāra ēkas iekšskats



Angāra ēkas iekšskats

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

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

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta 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 kredītēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma 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.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos 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.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – ēku izmantošana ražošanas/noliktavas vajadzībām.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

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

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, ekonomikā tiek novērota stagnācija un neliela inflācija. Brezvēšanās 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. 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.

Vislielākais tirgus pieprasījums ir pēc jaunām, mūsdienīgām, funkcionālām un energoefektīvām telpām 500 – 1 500 m² platībā. Industriālo platību tirgū pieprasījumu veido un nosaka transporta, loģistikas, kurjerpastu un e-komercijas, kā arī dažāda profila ražošanas uzņēmumi. Lielākais pieprasījums ir pēc industriālajām telpām, kas atrodas Rīgas pilsētā vai stratēģiski nozīmīgās vietās (lidostas, apvedceļu tiešā tuvumā). Šādu pieprasījuma tendenci lielā mērā nosaka infrastruktūras pieejamība, lai nodrošinātu kvalificēta darbaspēka piesaisti. Rīgas reģionā industriālo telpu pieprasījumu veido uzņēmumi, kuru pamatdarbība ir saistīta ar loģistiku vai kuru rīcībā ir ierobežotāks budžets. Vidējās klases industriālo telpu kategorijās nomas maksas pārskata periodā nav būtiski mainījušās. Nomas maksu diapazons svārstās ietekmē arī nomas telpu lielums un nomas līguma nosacījumi, piemēram, ilgtermiņa līgumi (3 – 5 gadi) lielu nomnieku gadījumā. Pārdošanas cenas nosaka konkrētā nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis un specifika.

Analizējot industriālo ēku tirgu, tiek secināts, ka šobrīd nekustamo īpašumu tirgū dominējošā tendence – samazinās pieprasījums pēc „padomju” laikā celtām un morāli, tehniski, funkcionāli novecojošām ražotnēm un palielinās pieprasījums pēc mūsdienu standartiem atbilstošām un sakārtotā vidē izvietotām ēkām. Lielāks pieprasījums ir pēc kvalitatīvām noliktavu/ražošanas ēkām, kur veikti siltināšanas darbi, pievadītas komunikācijas, ir kvalitatīva apdare. Potenciālajiem nomniekiem svarīgākie telpu raksturlielumi ir griestu augstums, grīdas seguma slodžu izturība, augstie transporta vārti, transporta piebraukšanas iespējas. Ražošanas

vajadzībām pārsvarā tiek meklētas telpas, kas būtu nodrošinātas ar nepieciešamajām komunikācijām ar pietiekamu jaudu, asfaltētiem ceļiem, stāvlaukumiem darbinieku autotransporta novietošanai.

Vidējās celtniecības izmaksas apkurinātām un siltinātām industriālajām ēkām ir robežās no 750 EUR/m² – 1050 EUR/m², celtniecības izmaksas pieaug, ja ēkai paredzētas stiklotas sienas tajā telpu daļā, kas parasti tiek izmantotas biroju vajadzībām, tad būvniecības izmaksas var pieaugt līdz 1200 EUR/m². Ēkas, kuras ilgstoši nevar iznomāt, pakāpeniski tiek renovētas, pielāgojot tās nomnieku īpašām vajadzībām. Ēkas, kas ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī, tiek nojauktas, lai veidotu jaunas, mūsdienu prasībām atbilstošas celtnes, bet šādu gadījumu ir salīdzinoši maz. Potenciālie industriālo ēku attīstītāji jaunu ēku būvniecībai meklē piemērotus zemesgabalus, kas būtu izvietoti pēc iespējas tuvāk pilsētu robežām, lai būtu pieejami darbaspēka resursi un potenciālajiem darbiniekiem nebūtu jāmēro tāls ceļš līdz darbavietai. Industriālo objektu segmentā pēdējā laikā ir novērojama tendence, ka ir palielinājusies interese par labas kvalitātes telpām gan nomaī, gan iegādei industriālajos parkos, mazāka interese ir par komerczemes iegādi. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā komercēku segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kredītēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī esošu vidējas un lielas platības “padomju laika” komerciālas nozīmes ēku Pierīgas rajonos analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā nav līdzvērtīgi īpašumi.

Darījumi ar vidējas un lielas platības komerciālas nozīmes ēkām ar zemes īpašumtiesībām Ropažu novadā un citos blakus esošajos novados ir robežās no 55 000 EUR (nelielas platības ēkas) līdz ~ 550 000 EUR (optimālas vai lielas platības ēkas) jeb no 130 – 400 EUR/m². Pēdējo 2 gadu laikā tika konstatēti vien daži darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai daļēji labā tehniskā stāvoklī esošu noliktavu telpu nomas maksu Ropažu novadā un citos blakus esošajos novados analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 1,5 EUR/m² – 3,0 EUR/m². Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu cenu līmeni, tomēr līdzvērtīgas telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa cenām.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašuma novietojums Ropažu novadā, netālu no reģionālā autoceļa;
- ēku pietiekami lielā kopējā platība;
- izbūvētas Objekta funkcionēšanai nepieciešamās komunikācijas;
- angāra ēka tiek izmantota;
- angāra ēka siltināta un tiek apkurināta.

Negatīvie:

- nepieciešami ieguldījumi ēku remonta darbiem;
- pēdējo gadu laikā ir būtiski samazinājies pieprasījums pēc šāda veida īpašumiem;
- ierobežotas ēku alternatīvas izmantošanas iespējas;
- uz zemesgabala atrodas Zemesgrāmatā un VZD Kadastra informācijas sistēmā neregistrētas ēkas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi īpašumi Ropažu novadā tiek iznomātas samērā reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta iznomāšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.5. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

Izmaksu pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo vērtējamā apbūve ar lielu funkcionālo, ekonomisko un fizisko nolietojumu, tādēļ aprēķinos būtu jāizmanto lieli korekcijas koeficienti, kas aprēķinu rezultātus padarītu neprecīzus.

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

Lai noteiktu iespējamo īpašuma tirgus vērtību, tika analizēta informācija par darījumiem ar līdzīga rakstura ēkām Pierīgas rajonos, blakus esošajos novados un šādu īpašumu piedāvājumi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts komercēku tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Pieejā tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo Objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, zemes un ēku platības, īpašumu novietojums novadā, apbūves tehniskais stāvoklis, teritorijas labiekārtojums u.c. faktori.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām Pierīgas rajonos un tās apkārtnē, vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir maz, kā arī izmantotajiem salīdzināmajiem īpašumiem atšķiras to izmantošanas veids. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Pierīgas rajonos ar industriālajām ēkām. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Nr.

Salīdzināmo objektu raksturojums

1. Īpašums *Salaspils nov., Salaspils, Gaismas iela 6 k-1*. Zemes gabala platība 2117 m². Īpašumu veido 2-stāva ķieģeļu mūra konstrukcijas darbnīcas ēka. Ēkas kopējā platība 276,9 m², telpu augstums: 3.0 m. Visas ēkas telpas ir apkurināmas, uzstādīts cietā kurināmā apkures katls. Uzstādīta apsardzes un dūmu signalizācija. Uz ēkas uzstādītas ārējās novērošanas videokameras. Teritorija ir nožogota, iebraukšana pa vārtiem, asfaltēts stāvlaukums. Piebraucamais ceļš ir asfaltēts. Celtne ir labā tehniskā stāvoklī, tās ekspluatācija uzsākta 1975. gadā. Īpašums pārdots 2024 gada jūlijā par 85 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli, novietojums*



2. Īpašums Ķekavas nov., Ķekava, Celtnieku iela 4B. Zemes gabala platība 703 m². Īpašumu veido 1-stāvu metāla konstrukcijas noliktavu ēka. Ēkas kopējā platība 366,9 m², telpu augstums: 6 m. Celtnie ir labā/apmierinošā stāvoklī, ekspluatācija uzsākta 1990. gadā. Pie ēkas pievadīta centralizētā elektroapgāde. Īpašums pārdots 2024. gada janvārī par 73 000 EUR.



3. Īpašums Ogres nov., Lielvārde, Parka iela 16. Zemes gabala platība 1018 m². Īpašumu veido 1-stāvu metāla konstrukcijas noliktavu ēkas. Ēkas kopējā platība 474,0 m², tā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Telpu augstums: 6 m. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1990. gadā. Pie ēkas pievadīta centralizētā elektroapgāde. Īpašums pārdots 2024. gada aprīlī par 55 000 EUR.



4. Īpašums Ķekavas nov., Ķekavas pag., Krogsils, "Čiekuriņi". Zemes gabala platība 4440 m². Īpašumu veido 1-stāvu ķieģeļu mūra/metāla konstrukcijas siltināta noliktavas ēka. Ēkas kopējā platība 237,8 m², tā ir labā tehniskā stāvoklī. Telpu augstums: 3,85 m. Ēkas ekspluatācija uzsākta 2022. gadā. Ir izbūvēta ūdens spice, lokālā kanalizācija, telpas tiek apsildītas, piekļūšana pie īpašuma iespējama pa servitūta ceļu. Īpašums pārdots 2023. gada septembrī par 85 000 EUR.



**Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.*

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamo īpašumu tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Aprēķiniem tiek izmantota noliktavas ēkas un angāra ēkas kopējā platība 541,5 m².

Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Ropažu nov., Ropažu pag., Lielkangari "Lībavots"	Salaspils nov., Salaspils, Gaismas iela 6 k-1	Ķekavas nov., Ķekava, Celtnieku iela 4B	Ogres nov., Lielvārde, Parka iela 16	Ķekavas nov., Ķekavas pag., Krogsils "Čiekuriņi"				
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	85 000	73 000	55 000	85 000				
Darījuma laiks		07.2024.	01.2024.	04.2024.	09.2023.				
Zemes platība, m²	2 667	2117	703	1018	4440				
Ēku (būvju) platība, m²	541.5	276.90	366.90	474.00	237.80				
Ēku (būvju) tehniskais stāvoklis	labs/ apmierinošs	labs	labs/ apmierinošs	apmierinošs	labs				
Ēku (būvju) platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	307	199	116	357				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 307		EUR 199		EUR 116		EUR 357	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 307		EUR 199		EUR 116		EUR 357	

Nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves novērtējums

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Ropažu nov., Ropažu pag., Lielkangari "Lībavots"	Salaspils nov., Salaspils, Gaismas iela 6 k-1		Ķekavas nov., Ķekava, Celtnieku iela 4B		Ogres nov., Lielvārde, Parka iela 16		Ķekavas nov., Ķekavas pag., Krogsils "Čiekuriņi"	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 307		EUR 199		EUR 116		EUR 357	
4. Īpašuma novietojums apdzīvotā vietā		labāks	-7%	labāks	-7%	labāks	-2%	labāks	-5%
		EUR 285		EUR 185		EUR 114		EUR 340	
5. Ēku (būvju) platība		mazāka	-7%	mazāka	-5%	līdzvērtīga	0%	mazāka	-8%
		EUR 265		EUR 176		EUR 114		EUR 312	
6. Zemes platība		mazāka	3%	mazāka	10%	mazāka	8%	lielāka	-10%
		EUR 273		EUR 193		EUR 123		EUR 281	
7. Ēku (būvju) konstruktīvais risinājums		labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 260		EUR 193		EUR 123		EUR 281	
8. Ēku (būvju) tehniskais stāvoklis		labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	10%	labāks	-10%
		EUR 247		EUR 193		EUR 135		EUR 253	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs	0%	sliktāks	3%	sliktāks	3%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 247		EUR 199		EUR 139		EUR 253	
10. Palīgēkas		sliktāk	2%	sliktāk	2%	sliktāk	2%	sliktāk	2%
		EUR 252		EUR 203		EUR 142		EUR 258	
11. Ēku (būvju) uzlabojumi:									
- apdares kvalitāte		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%
- ekoloģiskie aspekti - dzeramā ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums (griestu augstums)		labāks	-2%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	3%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums)		labāk	-2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemesgabala konfigurācija, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi			-4%		2%		2%		3%
		EUR 242		EUR 207		EUR 145		EUR 266	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)		-21%		4%		25%		-26%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 65		EUR 8		EUR 29		-EUR 92	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 66 918		EUR 76 026		EUR 68 619		EUR 63 220	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:									
- citi faktori, EUR		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 66 118		EUR 75 226		EUR 67 819		EUR 62 420	
Koriģētā 1 m ² cena		EUR 239		EUR 205		EUR 143		EUR 262	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 212							
Īpašuma tirgus vērtība, EUR		EUR 114 984							

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 114 984.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

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

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **115 000 EUR**.

3.8. OBJEKTA PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, 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 darījuma 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 gaitā tika pieņemts, ka vērtētājam un īpašuma potenciālajiem pircējiem tiek nodrošinātas vienādas iespējas apskatīt Objektu dabā. Ja šīs iespējas ir atšķirīgas, noteiktā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība var mainīties.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, vērtētājs izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū. Riska faktoru summa tika aprēķināta kā svērtais lielums. Korekciju procentuālie un absolūtie lielumi un aprēķinu rezultāti ir apkopoti sekojošā tabulā.

Īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība.	
Tirgus vērtība, EUR:	114984
Galvenie riski:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	10%
Īpašuma apskates ierobežojumi	5%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	2%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	5%
Papildus izmaksu riski	10%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	3%
Izsvērtie riska faktori kopā:	31%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR:	35080
Piespiedu pārdošanas vērtība, EUR:	79904

Attiecīgi **īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība**, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 80 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves, kas atrodas Ropažu novada, Ropažu pagasta, Lielkangaros “Lībavoti”, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 25. novembrī ir **115 000 EUR** (viens simts piecpadsmit tūkstoši eiro);

piespiedu pārdošanas vērtība, kas 2024. gada 25. novembrī ir **80 000 EUR** (astoņdesmit tūkstoši eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā 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. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar to 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 vērtētājs 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 novērtējamo īpašumu,
- 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)