

VĒRTĒJUMS

BĒRZU IELA 22, VENTSPILS, LV-3601



Rīga, 2025. gada 20. maijā.

Reģ. Nr. V/25-1528

Par ēku nekustamā īpašuma, kas atrodas
Bērzu ielā 22, Ventspilī, LV-3601 novērtēšanu

Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam novērtējuši ēku nekustamo īpašumu, kas atrodas **Bērzu ielā 22, Ventspilī, LV-3601** un ir reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2516 ar kadastra **Nr.2700 507 0012**. Vērtēšanas objekts sastāv no ēku kompleksa (agrākā gaļas pārstrādes uzņēmuma apbūve).

Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2516 īpašuma sastāvā ir reģistrētas 14 nedzīvojamās ēkas (žurn .Nr. 300000321833, lēmums 16.09.2002). LR VZD īpašuma sastāvā reģistrētas deviņas ēkas. Tāds būvju sastāvs konstatēts arī dabā.

Vērtēšanas objekts ir saistīts ar zemes gabalu - Ventspilī, Bērzu ielā 22 – 12172 m² (kadastra apz. 2700 007 0521). Zemes īpašnieks - SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor". Ir noslēgts 20.03.2006 zemes gabala nomas līgums. Nomas maksa noteikta 1,5 % apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības, papildus nomniekam maksājot nekustamā īpašuma nodokli. Zemes gabala vērtības noteikšana nav šī aprēķina mērķis. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmējdarbība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2025. gada 13. maijā, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī* aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 73 000 (septiņdesmit trīs tūkstoši eiro)**.

Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām.

*2025. gada 13. maijā vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta visu ēku iekštelpu apskate. Ēku apraksts veikts balstoties uz ēku vizuālu apskati no ārpuses, daļēju iekštelpu apskati, LR VZD datus pieejamo informāciju par telpu grupām, ēku inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošo neapsekoto ēku telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, pieņemtais ēku konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis ir atbilstošs vērtējumā pieņemtajam. Precīzai ēku tehniskā stāvokļa novērtējumam ir nepieciešams izstrādāt ēku tehniskās apsekošanas atzinumu.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

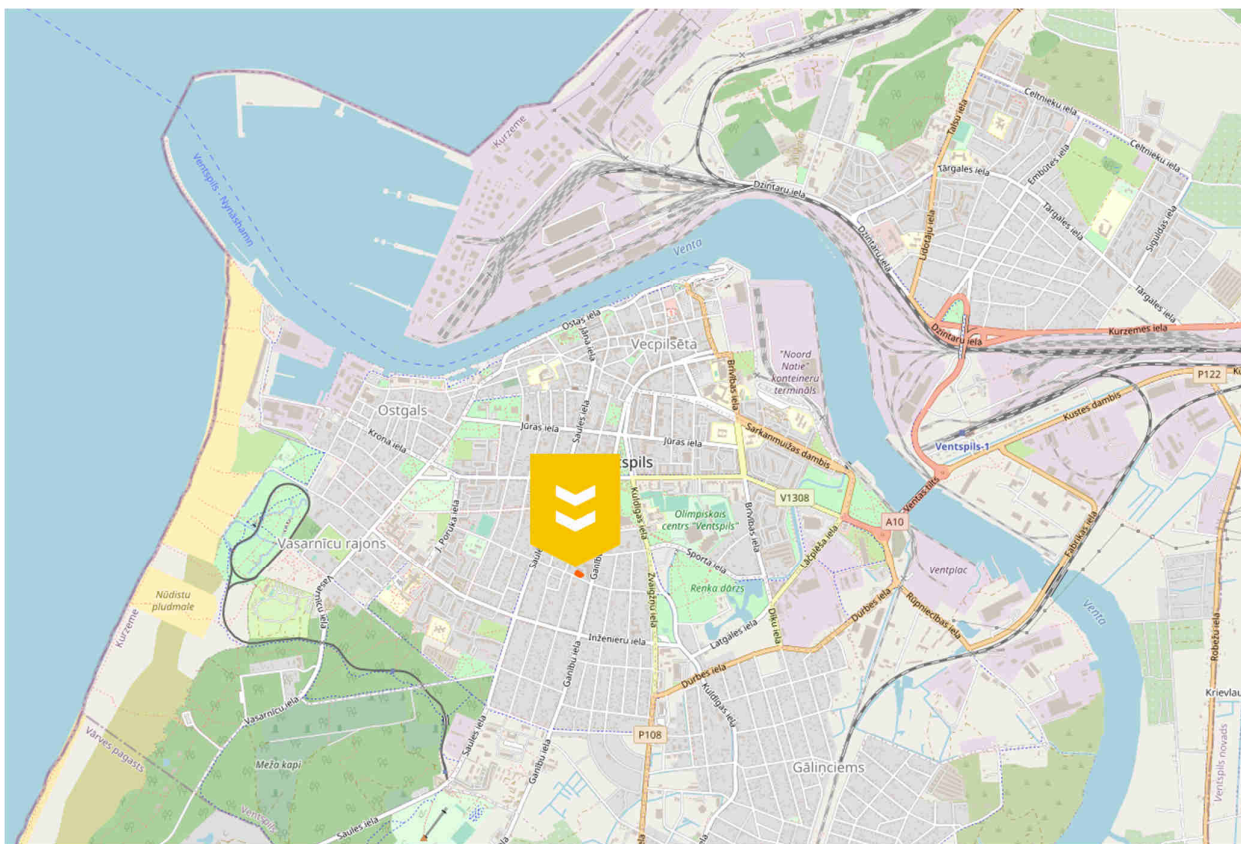
Saturs

Saturs.....	3
1. Vērtējama objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtējama objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	18
4. Vērtējamā objekta raksturojums.....	20
4.1. Vērtējamais objekts	20
4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta	20
4.3. Apbūves raksturojums	21
5. Vērtību definīcijas	27
6. Tirgus situācijas raksturojums, vērtējamā objekta likviditāte un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana	27
7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	29
8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	29
9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	29
10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	32
11. Neatkarības apliecinājums	36
12. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	36
13. Slēdziens	36
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	37

Pielikumi:

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori;
2. Iesniegto dokumentu kopijas;
3. SIA Latio kompetences sertifikāts;
4. Vērtētāja profesionālas kvalifikācijas sertifikāts.

1. Vērtējama objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors"

2. Vērtējama objekta fotoattēli

Tirdzniecības nams-kafejnīca (kad.apz.2700 007 0521 004)



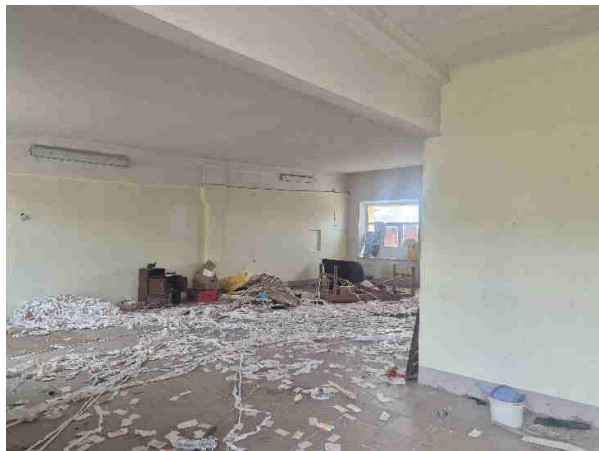
Ēkas fasādes



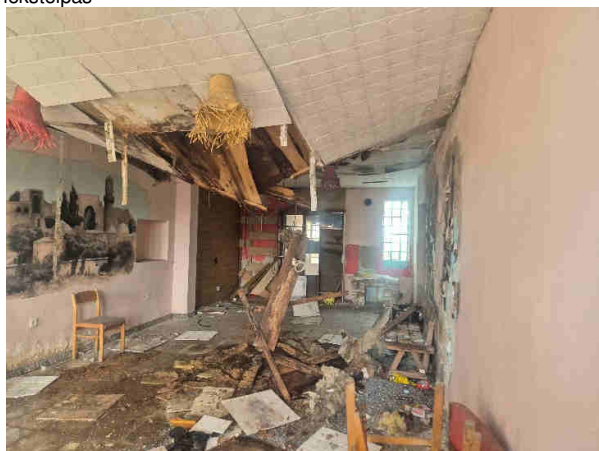
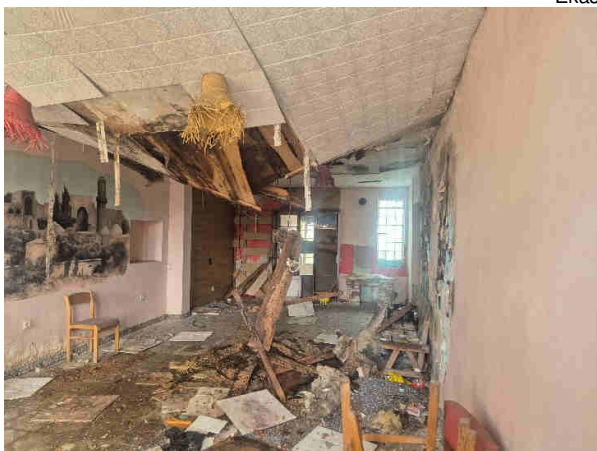
Ēkas fasādes



Ēkas fasādes

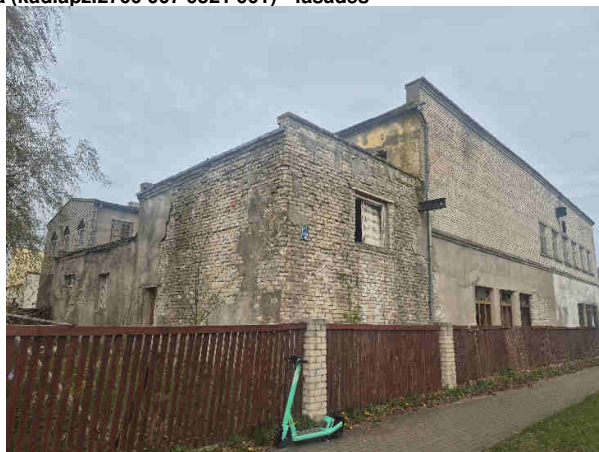


Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas

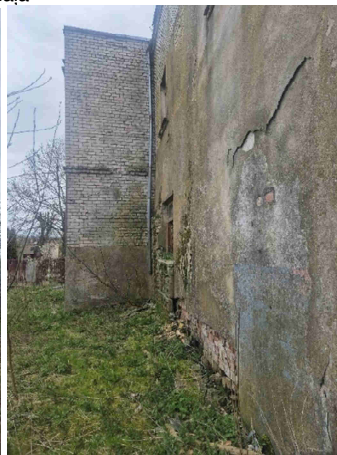
Bijušā gaļas, tauku, desu ceha ēka (kad.apz.2700 007 0521 001) - fasādes



Ēkas fasādes – ēkas dienvidu daļa



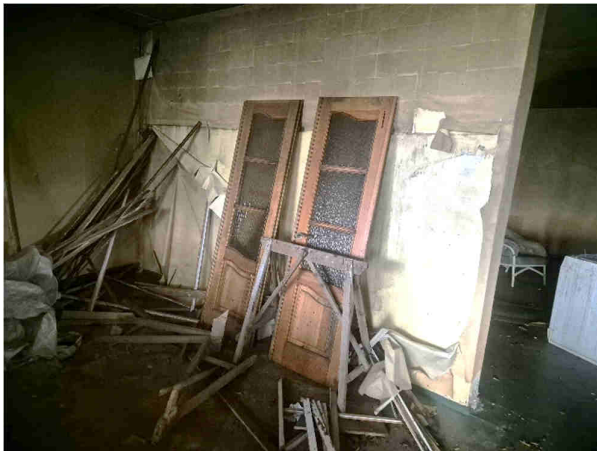
Ēkas fasādes – ēkas dienvidu daļa



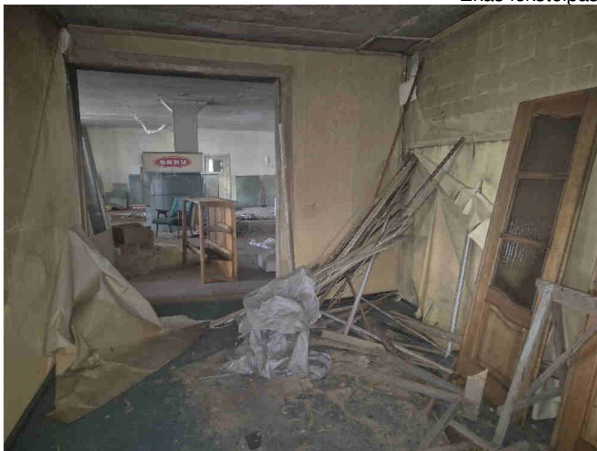
Ēkas fasādes – ēkas dienvidu daļa



Ēkas iekštelpas – ēkas dienvidu daļa



Ēkas iekštelpas – ēkas dienvidu daļa



Ēkas iekštelpas – ēkas dienvidu daļa



Ēkas iekštelpas – ēkas dienvidu daļa



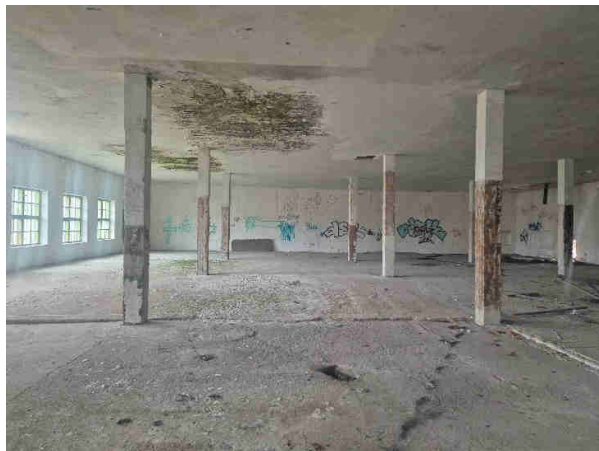
Ēkas fasādes – ēkas ziemeļu daļa



Ēkas fasādes – ēkas ziemeļu daļa



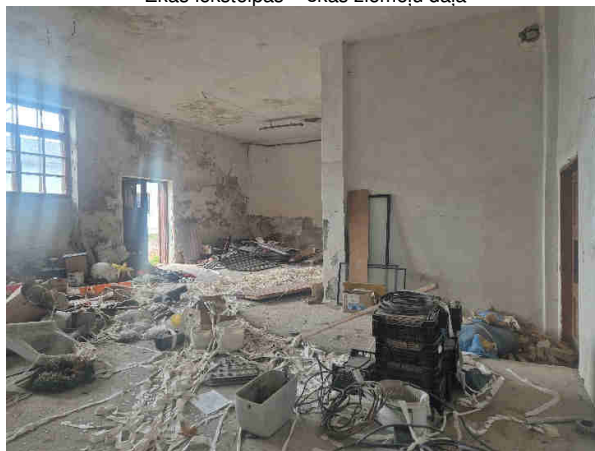
Ēkas fasādes – ēkas ziemeļu daļa



Ēkas iekštelpas – ēkas ziemeļu daļa



Ēkas iekštelpas – ēkas ziemeļu daļa



Ēkas iekštelpas – ēkas ziemeļu daļa

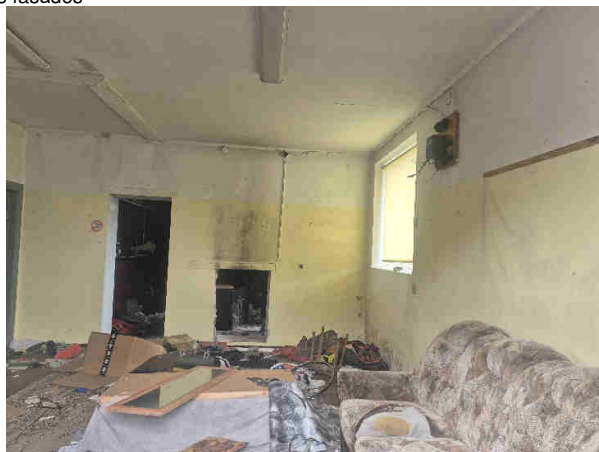
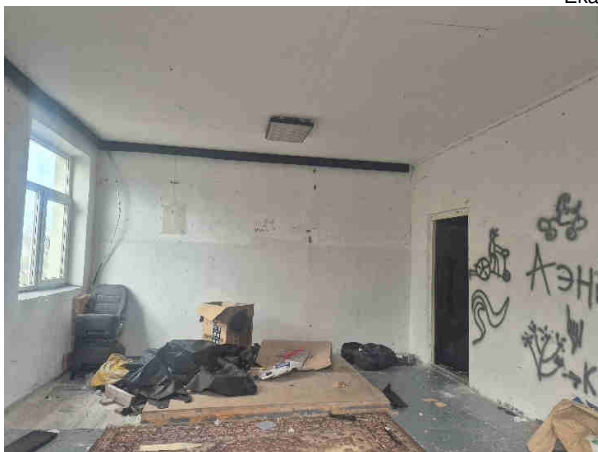
Bijušā veikala ēka (kad.apz.2700 007 0521 005)



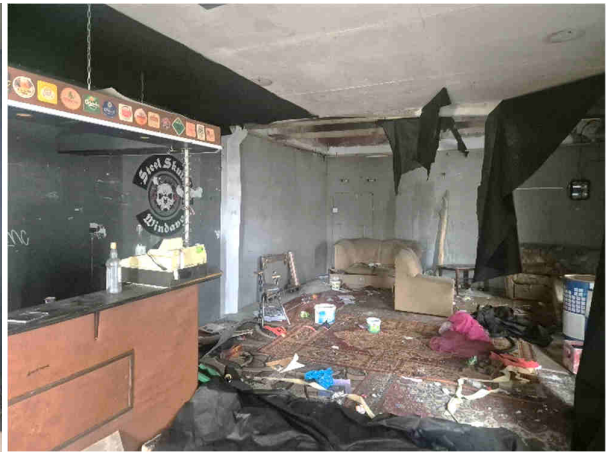
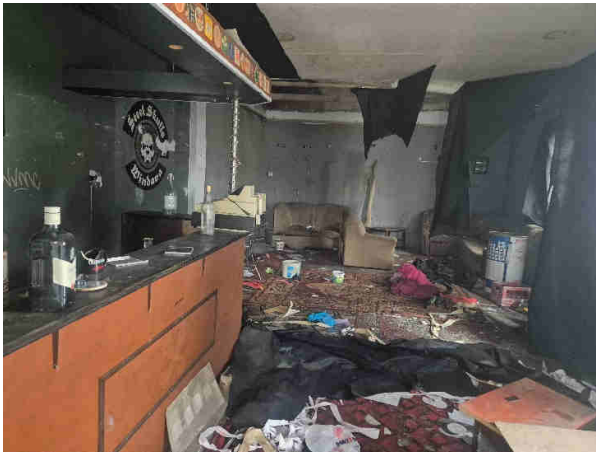
Ēkas fasādes



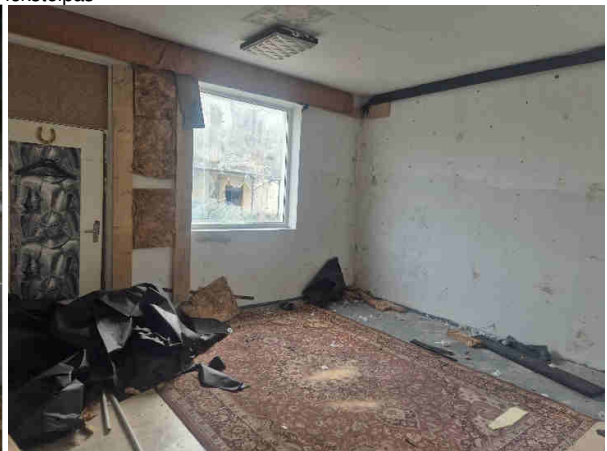
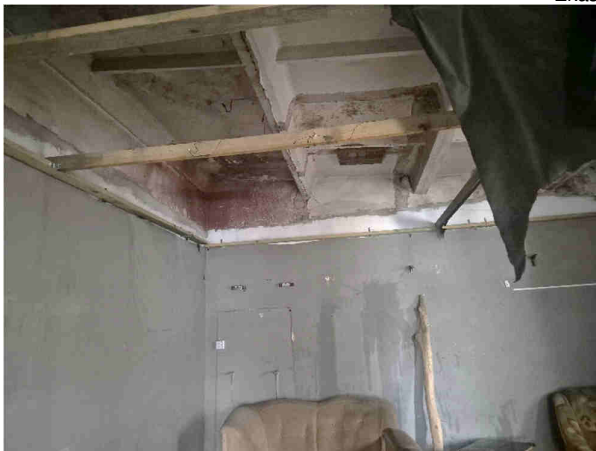
Ēkas fasādes



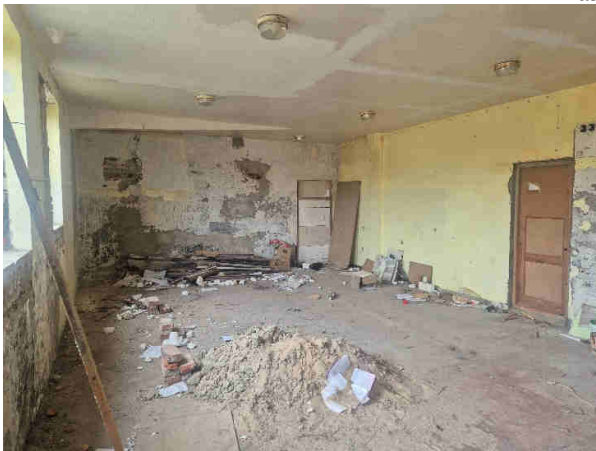
Ēkas iekšējās



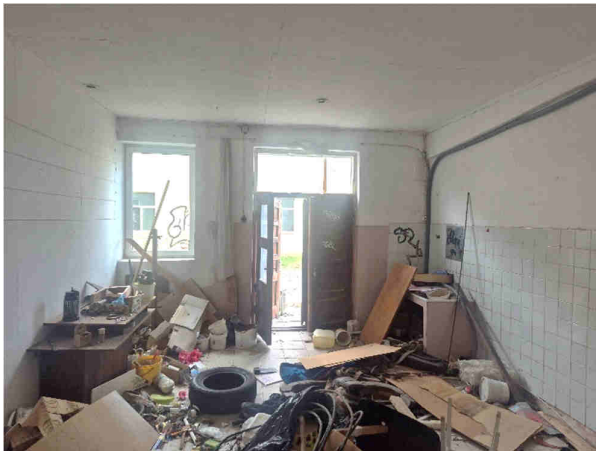
Ēkas iekštelpas



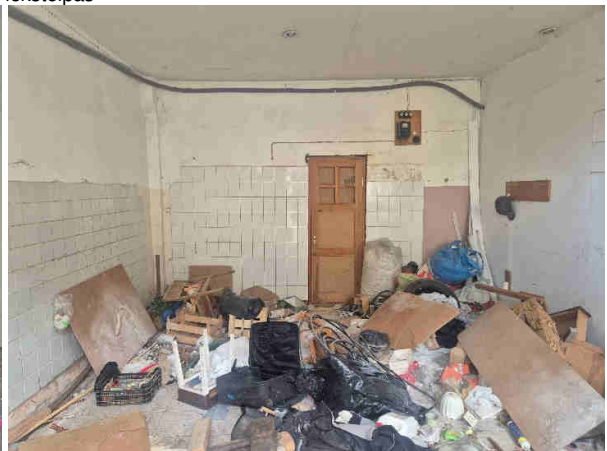
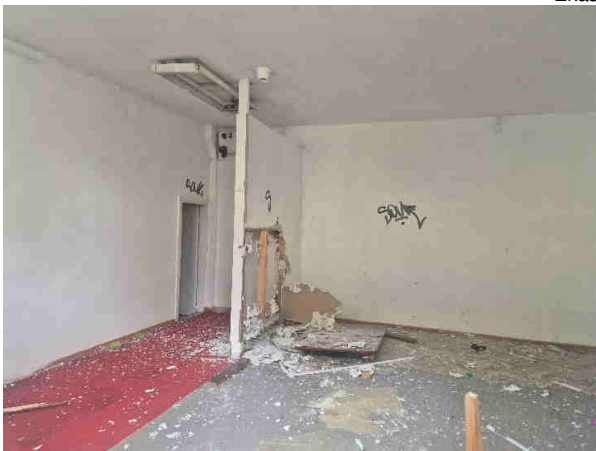
Ēkas iekštelpas



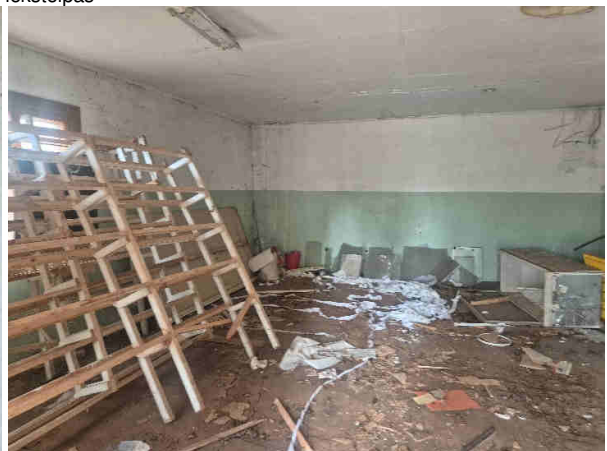
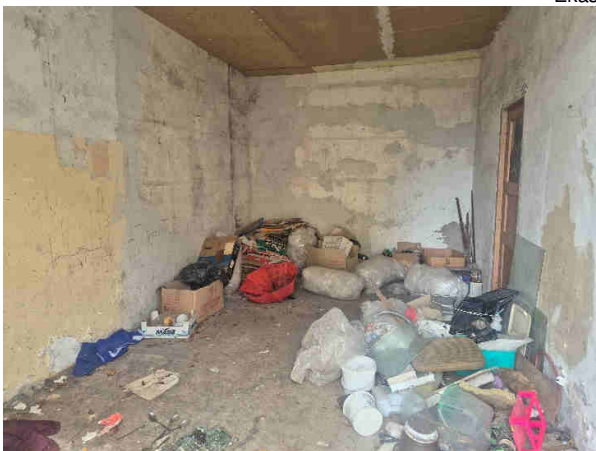
Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas

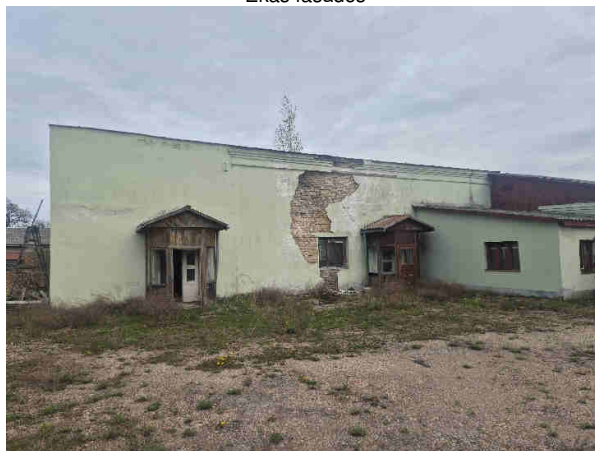


Ēkas iekštelpas

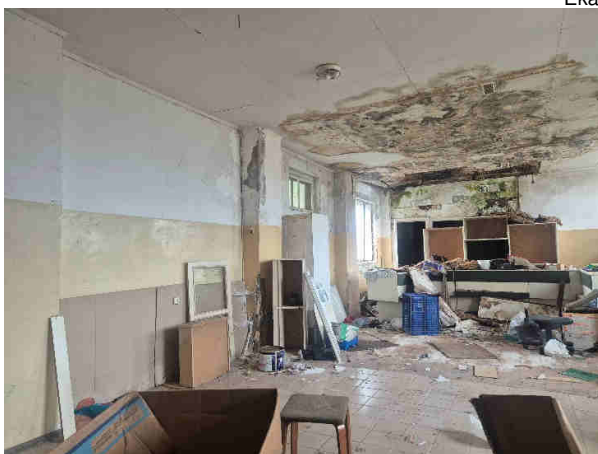
Bijušā veikala ēka (kad.apz.2700 007 0521 006)



Ēkas fasādes



Ēkas fasādes

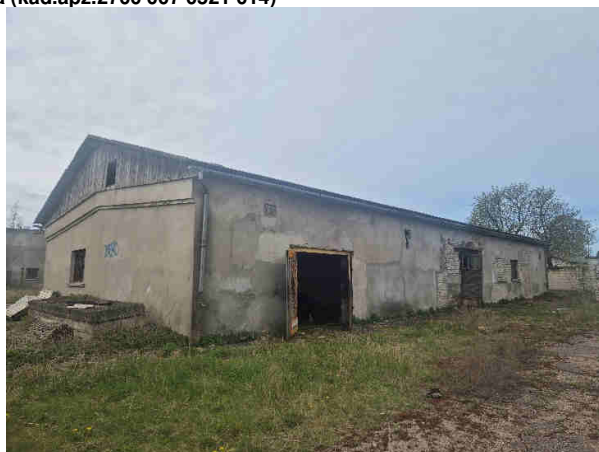
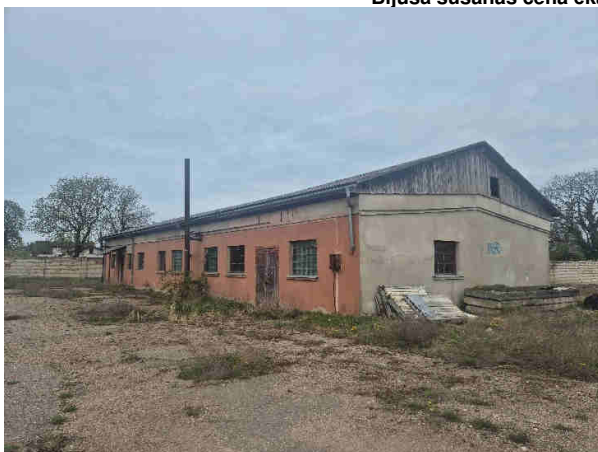


Ēkas iekšējās

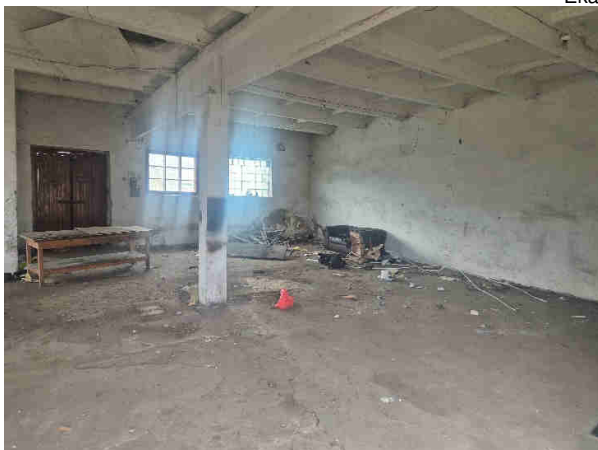


Ēkas iekštelpas

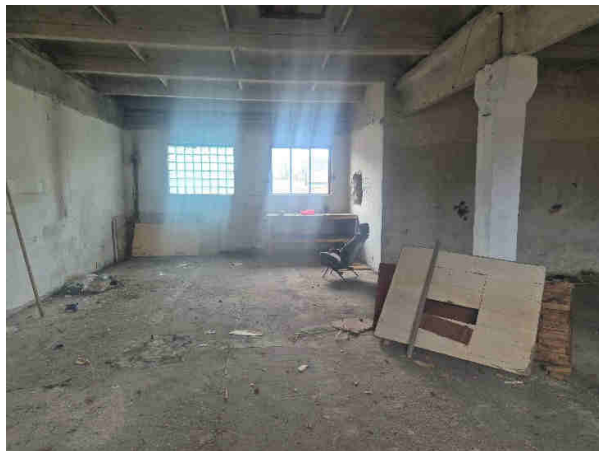
Bijušā šūšanas ceha ēka (kad.apz.2700 007 0521 014)



Ēkas fasādes



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas

Noliktavas ēka (daļēji demontēta būve) (kad.apz.2700 007 0521 016)



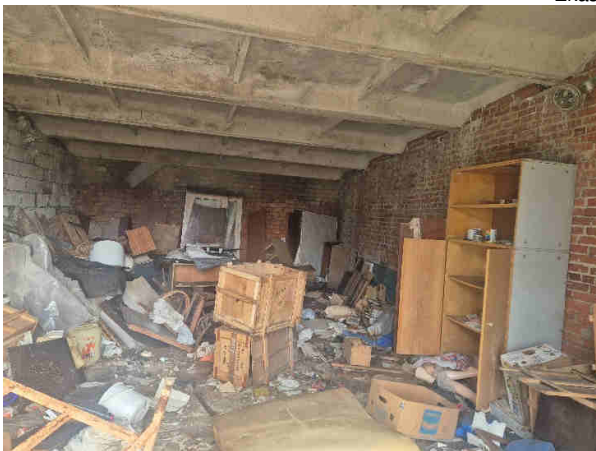
Ēkas fasādes



Ēkas fasādes



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Ēku nekustamais īpašums, kas saistīts ar nomas zemes platību.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā stāvoklī.
Īpašuma adrese	Bērzu iela 22, Ventspils, LV-3601
Īpašuma kadastra Nr.	2700 507 0012
Īpašuma zemesgrāmatas Nr.	2516
Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu	Islam Sultanov.
Vērtējamā objekta sastāvs, kopējā platība, m²	
Zeme	Nav īpašuma sastāvā.
Apbūve	Tirdzniecības nams – kafejnīca (kad. apz. 2700 007 0521 004) ar kopējo platību 589 m ²
	Transformatora stacija (kad. apz. 2700 007 0521 003) ar kopējo platību 51 m ²
	Bijušā veikala ēka (kad. apz. 2700 007 0521 005) ar kopējo platību 321,1 m ²
	Bijušā veikala ēka (kad. apz. 2700 007 0521 006) ar kopējo platību 125,6 m ²
	Bijušā šūšanas ceha ēka (kad. apz. 2700 007 0521 014) ar kopējo platību 327 m ²
	Šķūnis (kad. apz. 2700 007 0521 015) ar kopējo platību 15 m ²
	Noliktava (kadastra apzīmējums 2700 007 0521 016). LR VZD reģistrētā platība – 271,2 m ²
	Veikals (kad. apz. 2700 007 0521 018) - kopējā platība 36,1 m ²
	Bijušais gaļas, tauku desu cehs (kad. apz. 2700 007 0521 001) - kopējā platība 2448,5 m ²
Būves uz zemes vienības, kas neietilpst vērtēšanas objekta sastāvā	Nav.
Esošais izmantošanas veids	Ēku komplekss. Ēkas sākotnēji tikušas izmantotas gaļas pārstrādes vajadzībām. Laika gaitā tās tikušas pielāgotas citām vajadzībām. Ēkas šobrīd netiek izmantotas. Ēkām ir nepieciešams remonts – tās ir neapmierinošā, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekts atrodas uz nomāta zemes gabala.
Labākais izmantošanas veids	Labākais izmantošanas veids nodrošināms pēc ēku rekonstrukcijas, atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumā atļautajiem izmantošanas veidiem.
Objekta nomas līgumi	Nav reģistrēti.
Tirgus vērtību būtiski ietekmējoši apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrēti: Atzīme - vērsta 50 EUR piedziņa. Piedzinējs: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas I.Kaluginas 2023.gada 23.augusta nostiprinājuma lūgums piedziņas

	atzīmes ierakstīšanai pēc 2023.gada 7.jūnija Ventpils valstspilsētas pašvaldības Administratīvās komisijas lēmuma Nr.29520000015823-2. Atzīme - vērsta 2766,42 EUR piedziņa. Piedzinējs: Ventpils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010. 2.2. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivetas Kaluginas 2023.gada 25.oktobra nostiprinājuma lūgums, 2023.gada 29.augusta Ventpils valstspilsētas pašvaldības iestādes "Ventpils domes administrācija" Finanšu nodaļas lēmums -izpildrīkojums Nr. 14-56/23LI-121. Atzīme - vērsta 15104.58 EUR piedziņa.Piedzinējs: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154. 3.2. Pamats:Zvērinātas tiesu izpildītājas I.Kaluginas 2025.gada 19.marta nostiprinājuma lūgums,Kurzemes rajona tiesas 2025.gada 11.marta izpildu raksts lietā Nr. C69539324. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.
Tirgus vērtību būtiski neietekmējoši apgrūtinājumi:	Nav reģistrēti.
Nelikumīgas pārbūves	Ir.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 73 000
Objekta apsekošanas datums	13.05.2025.
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	20.05.2025.
Pieņēmumi	Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošo neapsekoto ēku telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, pieņemtais ēku konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis ir atbilstošs vērtējumā pieņemtajam. Precīzai ēku tehniskā stāvokļa novērtējumam ir nepieciešams izstrādāt ēku tehniskās apsekošanas atzinumu.
Īpaši pieņēmumi	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām.
Vērtēšanas gaitā izmantoti dokumenti un informācija	Pasūtītāja iesniegtā informācija: • Būvju tehniskās inventarizācijas lietas daļēja kopija; • 20.03.2006 Zemes nomas līguma kopijas; • Vienošanās pie 20.03.2006 Zemes nomas līguma kopijas. Papildus izmantotā informācija: • Ventpils pilsētas zemesgrāmatu nodaļuma Nr. 2516 izdruka; • LR VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija; • Informācija no Ventpils pilsētas teritorijas plānojuma; • Tirgus informācija.

4. Vērtējamā objekta raksturojums

4.1. Vērtējamais objekts

Vērtējums sniegts ēku nekustamam īpašumam ar kadastra **Nr. 2700 507 0012**, kas atrodas **Bērzu ielā 22, Ventspilī, LV-3601** un reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā ar Nr.2516.

Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2516 īpašuma sastāvā ir reģistrētas 14 nedzīvojamās ēkas (žurn .Nr. 300000321833, lēmums 16.09.2002). LR VZD īpašuma sastāvā reģistrētas deviņas ēkas. Tāds būvju sastāvs konstatēts arī dabā.

Vērtējumā ar nekustamo īpašumu jeb vērtēšanas objektu tiek saprasts:

- tirdzniecības nams – kafejnīca (kadastra apzīmējums 2700 007 0521 004),
- transformatora stacija (kadastra apzīmējums 2700 007 0521 003),
- bijušā veikala ēka (kadastra apzīmējums 2700 007 0521 005),
- bijušā veikala ēka (kadastra apzīmējums 2700 007 0521 006),
- bijušā šūšanas cena ēka (kadastra apzīmējums 2700 007 0521 014),
- šķūņa ēka (kadastra apzīmējums 2700 007 0521 015),
- noliktava (kadastra apzīmējums 2700 007 0521 016),
- noliktava (kadastra apzīmējums 2700 007 0521 018),
- bijušais gaļas, tauku desu cehs (kad. apz. 2700 007 0521 001) - kopējā platība 2448,5 m²,

kas atrodas zemes gabalā, kā arī ar zemes gabalu un ēkām nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Vērtēšanas objekts ir saistīts ar zemes gabalu - Ventspilī, Bērzu ielā 22 – 12172 m² (kadastra apz. 2700 007 0521). Zemes īpašnieks - SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor". Ir noslēgts 20.03.2006 zemes gabala nomas līgums. Nomas maksa noteikta 1,5 % apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības, papildus nomniekam maksājot nekustamā īpašuma nodokli. Zemes gabala vērtības noteikšana nav šī aprēķina mērķis.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāja iesniegtā dokumentācija, kā arī objekta daļēja apsekošana dabā, LR VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija.

4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta

Vērtēšanas objekts atrodas pilsētas centrālajā daļā kvartālā, ko ierobežo Ganību, Dzirnavu, Bērzu un Putnu ielas. Apskatāmā kvartāla lielāko platību pamatā veido zemes gabals uz kura atrodas vērtējamais ēku komplekss. Kvartālā ziemeļu daļā atrodas atsevišķas savrupmājas.

Tuvumā nav vidi degradējoši objekti, kas varētu negatīvi ietekmēt apkārtējo īpašumu tirgus vērtību.

Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā teicams, pilsētas centrālajai daļai atbilstošs.

Attālums līdz pludmalei ir aptuveni 1,8 km.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums pilsētā ir vērtējams kā labs.

Vērtēšanas objekta pieejamība.

Zemes gabals uz kura atrodas vērtēšanas objekta sastāvā esošās ēkas, robežojas ar asfalta seguma Bērzu ielu, Dzirnavu un Bērzu ielām.

Iebraukšana zemes teritorijā šobrīd ir organizēta no Bērzu ielas puses.

Piebraucamo ielu tehniskais stāvoklis vērtējams kā labs.

Kopumā vērtēšanas objekta pieejamība ir vērtējama kā laba.

4.3. Apbūves raksturojums

2025. gada 13. maijā vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta visu ēku iekštelpu apskate. Ēku apraksts veikts balstoties uz ēku vizuālu apskati no ārpuses, daļēju iekštelpu apskati, LR VZD dotos pieejamo informāciju par telpu grupām, ēku inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošo neapsekoto ēku telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, pieņemtais ēku konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis ir atbilstošs vērtējumā pieņemtajam. Precīzai ēku tehniskā stāvokļa novērtējumam ir nepieciešams izstrādāt ēku tehniskās apsekošanas atzinumu.

Tirdzniecības nams – kafējnīca (kadastra apzīmējums 2700 007 0521 004).

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Saskaņā ar LR VZD datiem ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1961. gadā. Ēkai ir divi stāvi.

Apskates dienā ēka netiek izmantota. Ēkas agrākais izmantošanas veids – veikalu un kafējnīcas ēka, administratīvā ēka (birojas telpas ēkas otrajā stāvā). Kafējnīcas telpas bijušas izvietotas ēkas austrumu daļā.

Aptuveni 2012-2014. gadā ir bijusi veikta ēkas rekonstrukcija – veikta ēkas siltināšana un apdare ar dekoratīvo apmetumu, logu nomainīta, jumta seguma nomainīta, iekštelpu remonts. Šobrīd ēkas fasāde kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī (ar vietām redzamiem dekoratīvās apdares bojājumiem).

Ēka ilgstoši nav tikusi pienācīgi apsaimniekota. Šobrīd ēkas ārdurvis ir noslēgtas, bet daļa no ēkas logiem ir bojāti un ēkā var brīvi iekļūt. Pa logiem redzamas arī ēkas iekštelpu demolēšanas pazīmes.

Ēkas pirmajā stāvā bijušajā veikala telpu grupā telpu apdare kopumā vērtējama kā morāli un fiziski novecojusi.. Bijušās kafējnīcas telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Jumta seguma defekta dēļ ir bojāti ēkas daļas koka pārsegumi un tālāk secīgi bojāta telpu apdare.

Vērtējumā pieņemts, ka neapsekoto telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.

Ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi, pilsētas ūdensapgādi un elektroapgādi. Ēka nav apkure.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos	
Ēkas apbūves laukums, m ²	425,9
Būvtilpums, m ³	2185
Ēkas kopējā platība, m ²	589
Ārtelpas, m ²	nav
Pagrabs, m ²	nav
Telpu griestu augstumi, m	2,6-2,95

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts		
Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	apmierinošs
Ārējā apdare	Krāsots dekoratīvais apmetums	daļēji apmierinošs
Jumts	Elastīgie lokšņu materiāli.	apmierinošs/neapmierinošs
Pārsegumi	Dzelzbetona konstrukcijas/koks	apmierinošs/neapmierinošs
Kāpnes	Dzelzbetona konstrukcijas	apmierinošs
Logu aillas	PVC	apmierinošs
Ārdurvis	Koka, PVC	apmierinošs/neapmierinošs

Iekšējās apdares materiāli - balstoties uz pieejamo informāciju caur ēkas logiem.	
Sienas	krāsojums, flīzes, tapetes
Grīdas	linolejs, flīzes, preskartons
Griesti	krāsoti, iekārto griestu konstrukcijas

Ārējie inženiertīkli	
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem
Ūdensapgāde	pieslēgums centralizētiem tīkliem
Kanalizācijas sistēma	pieslēgums centralizētiem tīkliem
Gāze	-
Siltumapgāde	-

Iekšējie inženiertīkli	
Apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls	
Iekšējais ūdensvadu tīkls	
Iekšējais kanalizācijas vadu tīkls	

Aprīkojums	
sanitārhygiēniskās iekārtas – nav informācija.	

Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).
---	---

Bijušais gaļas, tauku desu cehs (kadastra apzīmējums 2700 007 0521 001).

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Saskaņā ar LR VZD datiem ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1957. gadā.

LR VZD datos redzamas lielākas ēkas kontūras nekā tā ir šobrīd dabā. Daļa no ēkas sākotnējā apjoma ir demontēta. Vērtētājiem ir iesniegta ēkas tehniskās inventarizācijas lieta (1999. gads), kurā atzīmētas demontētās ēkas telpas. Demontētā daļa atzīmēta arī 2008. gadā izstrādātajā apbūves plānā. Salīdzinot šobrīd LR VZD datos reģistrēto ēkas telpu skaitu un platību ar tehniskās inventarizācijas lietā reģistrēto (1999. gada) var secināt, ka LR VZD datos šobrīd jau ir reģistrēta ēkas platība atskaitot demontētās telpas.

Šobrīd ēka faktiski sastāv no diviem atsevišķiem korpusiem.



Ēka ilgstoši nav tikusi pienācīgi apsaimniekota. Šobrīd ēka ir brīvi pieejama. Daļa no logu stikliem ir izsisti, ārdurvis bojātas. Ēkas iekštelpas demolētas. Inženiertīkli nav darba kārtībā.

Ēkas dienvidu korpusam ir trīs stāvi. Apskates dienā ēka netiek izmantota. Apskates dienā konstatēta piebūve Bērzu ielas pusē, kas nav reģistrēta ēkas tehniskās inventarizācijas lietā:



LR VZD reģistrētā ēkas kontūra un piebūves izvietojums

Ēkas piebūve dabā

Korpusa konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis ir vizuāli vērtējams kā neapmierinošs. Redzami ārsienu bojājumi, ko radījis bojāts jumta segums (vairāk ziemeļu daļā). Daļā telpu ir uzstādīti PVC logi. Daļa logu stikli šobrīd ir izsisti.

Vērtētājiem netika nodrošināta pilna ēkas iekštelpu apsekošana dabā. Daļa ēkas ir brīvi pieejama. Ēkas dienvidu korpusā apskatāmās iekštelpas kopumā ir neapmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī, telpu apdare morāli un fiziski novecojusi. Atsevišķās pirmā stāva telpās redzami grīdas bojājumi. Apskatāmais ēkas korpuss nodrošināts ar elektroapgādes pieslēgumu, pilsētas ūdensapgādes pieslēgumu un kanalizāciju. Šobrīd inženiertīkli ir vērtējami kā neapmierinošā tehniskā stāvoklī esoši.

Ēkas ziemeļu korpuss šobrīd sastāv no vienas lielas telpas un atsevišķām nelielām palīgtelpām. Salīdzinot ēkas plānojumu dabā ar ēkas tehniskās inventarizācijas lietu, tika konstatētas atšķirības – dabā lielāko platību veido viena plaša telpa, bet inventarizācijas lietā ēkā fiksētas vairākas mazākas telpas.



Dabā konstatētais plānojums

Tehniskās inv., lietā fiksētais plānojums

Korpusa konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā neapmierinošs. Redzami ārsienu un pārsegumu bojājumi, ko radījis bojāts jumta segums, redzami jumta seguma bojājumi. Korpusā ir betona grīda.

Vērtējumā pieņemts, ka neapsekoto ēkas telpu tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā neapmierinošs/sliktš.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos (LR VZD dati)	
Ēkas apbūves laukums, m ²	2104,4
Būvtilpums, m ³	13427
Ēkas kopējā platība, m ²	2448,5
Ārtelpas, m ²	nav
Pagrabs, m ²	nav
Telpu griestu augstumi, m	2,6-5,7

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts		
Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	apmierinošs/ neapmierinošs

Ārējā apdare	Dekoratīvais apmetums	neapmierinošs
Jumts	Elastīgie lokšņu materiāli, šīfera jumta loksnes	neapmierinošs
Pārsegumi	Dzelzsbetona konstrukcijas	daļēji apmierinošs
Logu aillas	PVC Stikla rūtis koka rāmjos	apmierinošs neapmierinošs
Ārdurvis	Koka	neapmierinošs

Palīgceltnes

2025. gada 13. maijā vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta visu ēku iekštelpu apskate. Ēku apraksts veikts balstoties uz ēku vizuālu apskati no ārpuses, daļēju iekštelpu apskati, LR VZD datus pieejamo informāciju par telpu grupām, ēku inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošo neapsekoto ēku telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, pieņemtais ēku konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis ir atbilstošs vērtējumā pieņemtajam. Precīzai ēku tehniskā stāvokļa novērtējumam ir nepieciešams izstrādāt ēku tehniskās apsekošanas atzinumu.

Ēkas nosaukums	Kadastra apz.	Konstruktīvo elementu, inženierkomunikāciju un tehniskā stāvokļa apraksts	Kopējā platība, m ²
Bijušā veikala ēka 	2700 007 0521 005	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1961. gadā. Ēkai ir viens stāvs. Vizuāli ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas fasādei ir tikusi atjaunota dekoratīvā apdare. Ēkai ir bijuši uzstādīti PVC logi. Jumts nav mainīts. Ēka ilgstoši nav tikusi pienācīgi apsaimniekota. Šobrīd ēka ir brīvi pieejama. Daļa no logu stikliem ir izsisti, ārdurvis bojātas. Ēkas iekšējās telpas demolētas. Inženiertīkli nav darba kārtībā. Ēkas konstruktīvie elementi: Pamati – dzelzsbetons; Sienas – silikātkieģeļi; Ārējā apdare – krāsots dekoratīvais apmetums; Pārsegumi – dzelzsbetons; Jumts - azbestcements loksnes. Logi – PVC, ārdurvis – koka. Apsekoto telpu tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā neapmierinošs. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošo neapsekoto ēku telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs	321,1
Bijušā veikala ēka 	2700 007 0521 006	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1961. gadā. Ēkai ir viens stāvs. Ēka ir bloķēta ar citu vērtēšanas objekta sastāvā esošu veikala ēku. Ēkas dienvidu daļā fasādei ir tikusi atjaunota dekoratīvā apdare, bet šobrīd tās ir ar defektiem. Jumts nav mainīts. Ēka ilgstoši nav tikusi pienācīgi apsaimniekota. Šobrīd ēka ir brīvi pieejama. Daļa no logu stikliem ir izsisti, ārdurvis bojātas. Ēkas iekšējās telpas demolētas. Inženiertīkli nav darba kārtībā. Ēkas konstruktīvie elementi: Pamati – dzelzsbetons;	125,6

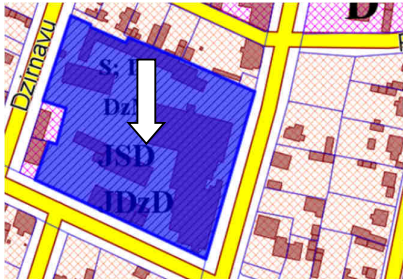
		Sienas – silikātķieģeļi; Ārējā apdare – krāsots dekoratīvais apmetums, apmetums; Pārsegumi – dzelzsbetons; Jumts - elastīgie lokšņu materiāli. Apsekoto telpu tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā slikts. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošo neapsekoto ēku telpu tehniskais stāvoklis ir slikts. Inženiertehnisko tīklu tehniskais stāvoklis pieņemts, kā neapmierinošs.	
Bijušā šūšanas darbnīca 	2700 007 0521 014	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1961. gadā. Ēkai ir viens stāvs. Ēka ir brīvi stāvoša būve. Vizuāli ēkas galvenie konstruktīvie elementi vizuāli ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Jumts nav mainīts. Ēka ilgstoši nav tikusi pienācīgi apsaimniekota. Šobrīd ēka ir brīvi pieejama. Daļa no logu stikliem ir izsisti, ārdurvis bojātas. Ēkas iekšējās demolētas. Inženiertīkli nav darba kārtībā. Ēkas konstruktīvie elementi: Pamati – dzelzsbetons; Sienas – silikātķieģeļi; Pārsegumi – dzelzsbetons; Jumts - azbestcimenta loksnes. Logi – stikla rūtis koka rāmjos. Ārdurvis – koka. Telpās ir betonēta grīda.	327
Šķūnis 	2700 007 0521 015	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1961. gadā. Ēkai ir viens stāvs. Ēka ir brīvi stāvoša būve. Vizuāli ēkas galvenie konstruktīvie elementi vizuāli ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas konstruktīvie elementi: Pamati – dzelzsbetons; Sienas – silikātķieģeļi; Jumts - azbestcimenta loksnes. Ārdurvis – koka.	15,0
Noliktava 	2700 007 0521 016	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1961. gadā. Ēkai ir reģistrēts viens stāvs. LR VZD datos redzamas lielākas ēkas kontūras nekā tā ir šobrīd (tāds apjoms kāds reģistrēts 1999. gada ēkas tehniskās inventarizācijas lietā). LR VZD reģistrēts, ka ēkas pēdējā kadastrālās uzmērīšanas lieta izstrādāta 2008. gadā (vērtējiem nav iesniegta). Dabā konstatētais ēkas apjoms kopumā atbilst šobrīd LR VZD reģistrētajai ēkas platībai. Vērtētājiem iesniegts apbūves plāns, kurā atzīmētas demontētās ēku daļas. Šobrīd ēku faktiski veido vairāki garāžu boksi.	271,2

		Ēka ilgstoši nav tikusi pienācīgi apsaimniekota. Šobrīd ēka ir brīvi pieejama, ārdurvis bojātas. Ēkas iekštelpas demolētas. Inženiertīkli nav darba kārtībā. Ēkas konstruktīvie elementi kopumā ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Redzamas jumta seguma bojājuma pazīmes. Ēkas konstruktīvie elementi: Pamati – dzelzsbetons; Sienas – silikātķieģeļi; Jumts – elastīgie lokšņu materiāli.	
Veikals 	2700 007 0521 018	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1961. gadā. Ēkas galvenie konstruktīvie elementi vizuāli ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka ir bloķēta ar divām vērtēšanas objekta sastāvā esošām veikalu ēkām. Pamati – dzelzsbetons; Sienas – ķieģeļu mūris; Ārējā apdare – krāsots apmetums. Jumts – azbestcements loksnes. Ārdurvis – koka. Durvis – koka. Ēka ilgstoši nav tikusi pienācīgi apsaimniekota. Šobrīd ēka ir brīvi pieejama. Ēkas iekštelpas demolētas. Inženiertīkli nav darba kārtībā.	36,1
Transmatora apakšstacija	2700 007 0521 003	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1961. gadā. Ēkas galvenie konstruktīvie elementi vizuāli ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pamati – dzelzsbetons; Sienas – ķieģeļu mūris; Jumts – gumijotie lokšņu materiāli. Ārdurvis – metāla.	51,0

Vērtēšanas objekts ir saistīts ar zemes gabalu - Ventspilī, Bērzu ielā 22 – 12172 m² (kadastra apz. 2700 007 0521). Zemes īpašnieks - SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor". Ir noslēgts 20.03.2006 zemes gabala nomas līgums. Nomas maksa noteikta 1,5 % apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības, papildus nomniekam maksājot nekustamā īpašuma nodokli. Zemes gabala vērtības noteikšana nav šī aprēķina mērķis.

Nomas zemes gabalu raksturojums

Zemes gabala kopplatība	12 172 m ²
Zemes gabala Bērzu ielā 22 (kadastra apz. 2700 007 0521) shēma	

Atļautā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu Avots www.ventspils.lv	 Zemes vienības dati: kadestra apzīmējums: 27000070621 adrese: Ganību iela 58/62 platība: 12172 m² teritorijas plānojuma zona: 4 <table><tr><th rowspan="2">Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums</th><th colspan="6">Izmantošanas raksturojums</th></tr><tr><th>Izstrādātājam jānodrošina zemesgabala minimālā platība (m²)</th><th>Izstrādātājam jānodrošina zemesgabala maksimālā platība (m²)</th><th>Maksimālās atļautās stāvu skaits</th><th>Maksimālās apbūves blīvums (%)</th><th>Maksimālā apbūves intensitāte (%)</th><th>Zemesgabala minimālā brīvā teritorija (%)</th></tr><tr><td>Darījumu veidu teritorija, D</td><td>1200</td><td>-</td><td>3</td><td>60</td><td>210</td><td>5</td></tr><tr><td>Izstrādātājam jānodrošina un darījumu veidu teritorija, DZD</td><td>1200</td><td>2500</td><td>3</td><td>50</td><td>175</td><td>10</td></tr><tr><td>Izstrādātājam jānodrošina un darījumu veidu teritorija, S</td><td>3000</td><td>-</td><td>5</td><td>40</td><td>220</td><td>10</td></tr><tr><td>Maisīvu dzīvojamā apbūves teritorija, DM</td><td>1000</td><td>2000</td><td>2</td><td>30</td><td>75</td><td>15</td></tr><tr><td>Izstrādātājam jānodrošina un darījumu veidu teritorija, DZD</td><td>1200</td><td>-</td><td>3</td><td>60</td><td>210</td><td>5</td></tr><tr><td>Detālplānojums</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>	Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums	Izmantošanas raksturojums						Izstrādātājam jānodrošina zemesgabala minimālā platība (m²)	Izstrādātājam jānodrošina zemesgabala maksimālā platība (m²)	Maksimālās atļautās stāvu skaits	Maksimālās apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija (%)	Darījumu veidu teritorija, D	1200	-	3	60	210	5	Izstrādātājam jānodrošina un darījumu veidu teritorija, DZD	1200	2500	3	50	175	10	Izstrādātājam jānodrošina un darījumu veidu teritorija, S	3000	-	5	40	220	10	Maisīvu dzīvojamā apbūves teritorija, DM	1000	2000	2	30	75	15	Izstrādātājam jānodrošina un darījumu veidu teritorija, DZD	1200	-	3	60	210	5	Detālplānojums	-	-	-	-	-	-
Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums	Izmantošanas raksturojums																																																							
	Izstrādātājam jānodrošina zemesgabala minimālā platība (m²)	Izstrādātājam jānodrošina zemesgabala maksimālā platība (m²)	Maksimālās atļautās stāvu skaits	Maksimālās apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija (%)																																																		
Darījumu veidu teritorija, D	1200	-	3	60	210	5																																																		
Izstrādātājam jānodrošina un darījumu veidu teritorija, DZD	1200	2500	3	50	175	10																																																		
Izstrādātājam jānodrošina un darījumu veidu teritorija, S	3000	-	5	40	220	10																																																		
Maisīvu dzīvojamā apbūves teritorija, DM	1000	2000	2	30	75	15																																																		
Izstrādātājam jānodrošina un darījumu veidu teritorija, DZD	1200	-	3	60	210	5																																																		
Detālplānojums	-	-	-	-	-	-																																																		
Forma, izvietojums	Zemes vienība kopumā veido regulāru daudzstūra formu. Zemes gabals ar dienvidu malu robežojas ar Bērzu ielu, austrumu mala robežojas ar Ganību ielu, rietumu mala robežojas ar Dzirnau ielu. Zemes vienības ziemeļu mala robežojas ar savrupmāju apbūves teritoriju.																																																							
Apbūve un labiekārtojums	Zemes gabala teritorija lielākajā perimetrā tiek nožogota ar metāla pinuma žogu un kok konstrukcijas žogu mūrētos stabos, apmierinošā/neapmierinošā stāvoklī. No apbūves brīvajā zemes gabala daļā atrodas betona plātņu laukumi, asfalta laukumi. Cietā seguma platības fiziski nolietotās.																																																							
Reljefs	Līdzens.																																																							
Inženierkomunikācijas	Pieslēgums pie elektrotīkliem, pilsētas ūdensvada un kanalizācijas vada tīkliem.																																																							

5. Vērtību definīcijas

Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības. /LVS 401-2013/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkaVentspils no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķiVentspils vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. /LVS 401-2013/.

6. Tirgus situācijas raksturojums, vērtējamā objekta likviditāte un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Izvēloties ražošanas vai komercdarbības ēkas pagastos, liela nozīme ir atrašanās vietai – attālums līdz novada centram, galvenajiem autoceļiem, apdzīvotas vietas infrastruktūras attīstībai, potenciālajam darbaspēka nodrošinājumam. Pieprasītākās ēku platības ir līdz 1000 m². Pieprasījums pēc lieliem, neizmantotiem bijušajiem ražošanas ēku kompleksiem nav augsts, jo tie parasti ir sliktā tehniskā stāvoklī un nepieciešami lieli kapitālieguldījumi to remontam.

Iegādājoties ražošanas ēkas, būtiska nozīme tiek pievērsta īpašuma sastāvā esošajai zemes gabala platībai un konfigurācijai. Zemes gabala platībai jābūt tādai, lai nepieciešamības gadījumā būtu iespējama esošo ēku paplašināšana vai jaunu ēku būvniecība. Kā arī jānodrošina pietiekamas platības brīvi laukumi tehnikas un izejmateriālu/gatavās produkcijas novietošanai.

Ir atjaunojusies interese par padomju laikā būvēto industriālo telpu iegādi un sekojošu rekonstrukciju. Šādu objektu priekšrocība salīdzinājumā ar jaunu telpu būvniecību ir jau izbūvētas komunikācijas un infrastruktūra. Piedāvājumā ir dažādas padomju laikos celtas ražošanas noliktavu ēkas, kuru tehniskais stāvoklis bieži vien ir slikts, kā arī tiem ir neracionāls plānojums. Šādu Objektu pārdošanas cenu būtiski ietekmē piesaistītā zemes gabala lielums, apbūves apjoms, faktiskais tehniskais stāvoklis un piemērotība mūsdienu ražošanas procesa nodrošināšanai.

Ražošanas ēku un noliktavu tirgus reģionā nav aktīvs. Reģionu pilsētās tiek piedāvātas rūpnieciskās ražošanas ēkas pilsētas nomalēs, kur bija izvietoti visi lielākie šo pilsētu celtniecības un Bērzu uzņēmumi. Šo teritoriju attīstību un investīciju piesaisti bieži kavē objektu sadrumstalotība, nenoteiktais statuss un īpašumtiesības. Pašlaik ražošanas un noliktavu telpām ir raksturīgs zems kvalitatīvu telpu piedāvājums. Piedāvājumā ir daudz padomju laikā celtu ražošanas un noliktavu telpu. Tirgū piedāvātās telpas bankrotējošo „padomju laiku” uzņēmumu ēkās, kas ir gan morāli, gan fiziski novecojušas, taču, tā kā vairumā gadījumu šādi objekti nodrošināti ar nepieciešamo inženierkomunikāciju pieslēgumiem un ēku rekonstrukcijā ieguldāmie līdzekļi tomēr kopumā ir salīdzinoši zemāki par zemes iegādes un jaunu ēku būvniecības izmaksām, tad saglabājas pieprasījums arī pēc šīm telpām. Arvien vairāk šādi īpašumi tiek piedāvāti atjaunoti un rekonstruēti.

Tā kā agrāk būvēto rūpnieciskās ražošanas objektu tehniskais stāvoklis ar katru gadu kļūst sliktāks, līdz ar to pieaug rekonstrukcijas izmaksas, konstatēts, ka arvien biežāk investori savām vajadzībām iepriekšminēto pilsētu rūpnieciskās ražošanas zonās, vai pilsētu nomalēs iegādājas zemes gabalus (ne mazāk kā 1 ha) un būvē pēc viņa izvēlētajiem konstruktīvajiem risinājumiem un ēkas telpu platībām Eiropas standartiem atbilstošas jaunas industriālās ēkas.

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Novados pieprasītākie komerciāla rakstura un ražošanas objekti ir tie, kuri izvietoti tuvāk novada centram. Nozīmīgs faktors iegādājoties komerciāla rakstura un ražošanas ēkas, ir to attālums līdz galvenajiem autoceļiem, kas nodrošina ērtu satiksmi ar galvaspilsētu.

Reģionos komerciāla un industriāla rakstura objektus iegādājas pamatā tikai tiešie lietotāji, kuri plāno atpelnīt ieguldītos līdzekļus ar objektā veicamo uzņēmējdarbību, nevis investori, kuri pirktu īpašumus kā naudas plūsmas objektus, tas ir, komerciāla un industriāla rakstura īpašumi reģionos tiek iegādāti pašu īpašnieku saimnieciskajai darbībai, nevis iznomāšanai.

Padomju laiku apbūve, kas ir daļēji apmierinošā vai sliktā stāvoklī, kurai nav nepieciešamo komunikāciju pieslēguma un kura atrodas tālu no apdzīvotām vietām, ar sliktiem piebraucamiem ceļiem, tirgū piedāvā sākot no 10 EUR/m². Liela šo ēku daļu nav tikušas ilgstoši izmantotas. Visbiežāk darījumi tiek veikti cenu kategorijā no 20 EUR/m² līdz 100 EUR/m². Ražošanas objektu cena ir atkarīga no ēku atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, telpu platības, izmantošanas veida un iespējām, u.c.

Darījumi ar vērtēšanas objektam līdzīgām ēkām Ventspils pilsētā pēdējos gados reģistrēti reti.

Kurzemes reģiona nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka - 9 līdz 18 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēti līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju Ventspils pilsētā, uzskata, ka vērtēšanas objektam ir prognozējama zema likviditāte un zema cenu likme. Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par optimālu termiņu vērtēšanas objekta tipam raksturīga īpašuma realizācijai, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas.

7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa. /LVS 401-2013/.

Nekustamā īpašuma esošais izmantošanas veids – ēku komplekss. Ēkas sākotnēji tikušas izmantotas gaļas pārstrādes vajadzībām. Laika gaitā tās tikušas pielāgotas citām vajadzībām. Ēkas šobrīd netiek izmantotas. Ēkām ir nepieciešams remonts – tās ir neapmierinošā, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Objekts atrodas uz nomāta zemes gabala.

Vērtētāji uzskata, ka vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids nodrošināms pēc ēku rekonstrukcijas, atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumā atļautajiem izmantošanas veidiem.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvi:

- labs novietojums pilsētā;
- ērta piebraukšana;
- pieslēgumi pilsētas centralizētām inženierkomunikācijām;

Negatīvi:

- zemes gabals nav īpašumā;
- lielākā daļa no būvēm ir neapmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī – nepieciešams būtisks remonts;
- īpašumam visā tā kopumā ir ierobežots pieprasījums;
- neregistrētas pārbūves.

8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem iepriekš neminētiem īres/nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt īrnieki vai trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem;
- **neapsekoto telpu tehniskais stāvoklis atbilst vērtējuma slēdzienā pieņemtajam;**
- **vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām.**

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz

tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

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

Komercobjektu vērtēšanā visbiežāk tiek lietotas tirgus un ienākumu pieejas, izmaksu pieeja tiek izmantota retos gadījumos, pārsvarā, kad īpašums ir tikko uzcelts un šāda objekta celtniecība ir ekonomiski pamatota. Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādām atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās: īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēle (piemēram, lati uz kvadrātmētru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ieņēmumu pieeja

Metode balstīta uz principu, ka nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, kas uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem finanšu ieguldījumu veidiem. Šī iemesla dēļ ienākumu metode sevišķi piemērota tādu īpašumu vērtēšanā, kas tiek pirkti kā investīciju objekti.

Ienākumu metodes pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kurš darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. No augstākminētā izriet, ka vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Nekustamo īpašumu vērtēšanā, ienākumu no īpašuma veido ieņēmums, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā.

Pērkot ienākumus ģenerējošu īpašumu, investors rēķinās ar šī īpašuma radīto periodisko ienākumu plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma. Lai ievērtētu apstākli, ka sagaidāmais ienākums, kā arī ienākums no pārdošanas perioda beigās tiek gūti ilgākā laika periodā, vērtētāju uzdevums ir pārvērst šo periodisko ienākumu plūsmu šodienas vērtības izteiksmē. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanā sauc par *diskontēšanu*, bet likmi, ko pielieto nākotnes ienākuma pārvēršanai šodienas vērtībā, par *diskonta likmi*.

No augstākminētā izriet, ka īpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi un aprēķins tiek veikts pielietojot sekojošu formulu, ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu*:

$$V = NOI_1/(1+i)^1 + NOI_2/(1+i)^2 + NOI_3/(1+i)^3 + \dots + NOI_n/(1+i)^n,$$

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,

i- diskonta likme,

n- apskatāmo ienākumu gūšanas periodu skaits.

Kā jau minēts iepriekš, ienākumu nesošu īpašumu vērtēšanā vērtību sastāda gan periodiskais ienākums no tā apsaimniekošanas, gan arī ienākums no tā pārdošanas nākotnē, investīciju perioda beigās. Ienākumu no īpašuma pārdošanas nākotnē sauc par *reversiju*, jo tā izsaka sagaidāmo ieguldītā kapitāla atguvi investīciju perioda beigās. Reversijas vērtība tiek noteikta kā sagaidāmais ienākums no īpašuma pārdošanas.

Gadījumā, ja īpašuma radītā naudas plūsma ir stabila un nemainīga, matemātisku pārveidojumu rezultātā tiek iegūta vienkārša formula, ko sauc par *tiešo kapitalizāciju*:

$$V = NOI / R,$$

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,

R- kapitalizācijas likme.

Naudas plūsmas raksturlielumi ir būtiskākais faktors aprēķina metodes izvēlē:

Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamais īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu jau vērtēšanas brīdī (tas atbilst labākā izmantošanas veida nosacījumiem, tajā nav nepieciešami nozīmīgi kapitālieguldījumi, netiek prognozēts ne nomas maksu, ne izdevumu pieaugums u. tml.).

Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, ja prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (nepieciešami naudas ieguldījumi, lai īpašumu optimāli izmantotu, vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ieņēmumu izmaiņas (gan pieaugums, gan samazinājums), vai, citiem vārdiem sakot, ieņēmumu plūsma no īpašuma, analizējot to vairākus gadus (periodus) uz priekšu, ir mainīga). Aprēķina periodu skaits ir atkarīgs no prognozētās naudas plūsmas stabilizācijas perioda.

Ienākumu veido visa veida ieņēmumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā īpašuma tiesību periodā, kas nekustamo īpašumu vērtēšanā visbiežāk ir ienākums no telpu/ zemes nomas maksām, no kā aprēķinu gaitā tiek atskaitīti visi ar īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi.

Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, prognozējot ieņēmumu/ izdevumu plūsmas, jābalstās uz vidējām nomas/ īres maksām un apsaimniekošanas izmaksām nekustamo īpašumu tirgū, ņemot vērā vērtējamā objekta specifiku, tai skaitā saistības (nomas/ īres līgumus, apgrūtinājumus u.c.).

Kapitalizācijas likme, nekustamo īpašumu vērtēšanas terminoloģijā, ietver sevī investētā kapitāla atguvi, kā arī ienākumu (peļņu) par investēto kapitālu. Peļņa par investēto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības maiņu laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto investīciju.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto nākotnes naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē, atšķirībā no kapitalizācijas likmes, netiek ietverts sagaidāmais kapitāla pieaugums.

Diskonta un kapitalizācijas likmes tiek noteiktas, izvērtējot finanšu tirgus un nekustamo īpašumu tirgus situāciju un ar īpašuma apsaimniekošanu un realizāciju saistītos riskus. Praksē visbiežāk pielietotās metodes ir likmes noteikšana no tirgus datiem (līdzīga rakstura pārdotu objektu ienesīgumu analīze), kumulatīvā metode (kapitalizācijas likmes noteikšana, bezriska likmei pieskaitot riskus, kas saistīti ar investīciju likviditāti, menedžmentu, atdevi), Ringa, Invuda vai Hoskolda investīciju atdeves metodes, kā arī ienesīguma uz paša kapitālu un aizņēmuma kapitālu („equity and mortgage”) analīze.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtību iespējams noteikt ar tirgus pieeju.

Tirgus pieeja

Izmantotajā metodē vērtētāji apskata līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumus nesenā pagātnē un tirgū esošus piedāvājumus, ievērojot atšķirības starp šiem salīdzināmiem īpašumiem un vērtēšanas objektu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas vai piedāvājuma cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem. Koriģējot ar darījumu apstākļu faktoru, ja apskatāmie nekustamie īpašumi atrodas tirgū jau ilgāku laiku, piedāvājuma cenas tiek samazinātas par 10% līdz 30% no sākotnējās piedāvājuma cenas.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Ventspils pilsētā. Darījumi ar līdzīga rakstura īpašumiem (sastāva, apbūves tehniskā stāvokļa ziņā) pēdējos gados Ventspils pilsētā un līdzīgās Latvijas pilsētās nav reģistrēti. Tāpēc vērtētāji darījumus izvēlējās no citām Latvijas pilsētām.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta pamatēku iekštelpu kopējas platības viena kvadrātmetra cena, atskaitot pagraba telpas, ja tādas ir reģistrētas īpašuma sastāvā.

Vērtēšanas objekta gadījumā pie pamatēkām šajā aprēķinu sadaļā pieskaitīta tirdzniecības nama – kafejnīcas ēka (kad.apz.2700 007 0521 004), bijušā šūšanas ceha ēka (kadastra apzīmējums 2700 007 0521 014), noliktava (kadastra apzīmējums 2700 007 0521 016), bijušais gaļas, tauku desu cehs (kad. apz. 2700 007 0521 001), bijušā veikala ēka (kad. apz. 2700 007 0521 005), bijušā veikala ēka (kad. apz. 2700 007 0521 006), bijušā veikala ēka (kad. apz. 2700 007 0521 018).

Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Objekta vērtību nosaka, balstoties uz kopējās platības 1 m² vidējo koriģēto pārdošanas cenu, kuru iegūst no salīdzināmo objektu koriģētajām pārdošanas cenām.

Pievienota aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības, un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.