

VĒRTĒJUMS

BĒRZU IELA 22, VENTSPILS,
LV-3601





Rīga, 2026. gada 19. janvārī.
Reģ. Nr. V/26-255

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 uzņēmējiesabiedrība 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 15. decembrī, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī* aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 45 500 (četrdesmit pieci tūkstoši pieci simti eiro)**.

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

*2025. gada 15. decembrī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta visu ēku iekštelpu apskate. Ēku apraksts veikts balstoties uz ēku vizuālu apskati no ārpusē, daļēju iekštelpu apskati, LR VZD datus pieejamo informāciju par telpu grupām, ēku inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošo neapskatīto ēku telpu tehniskais stāvoklis ir slikts/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

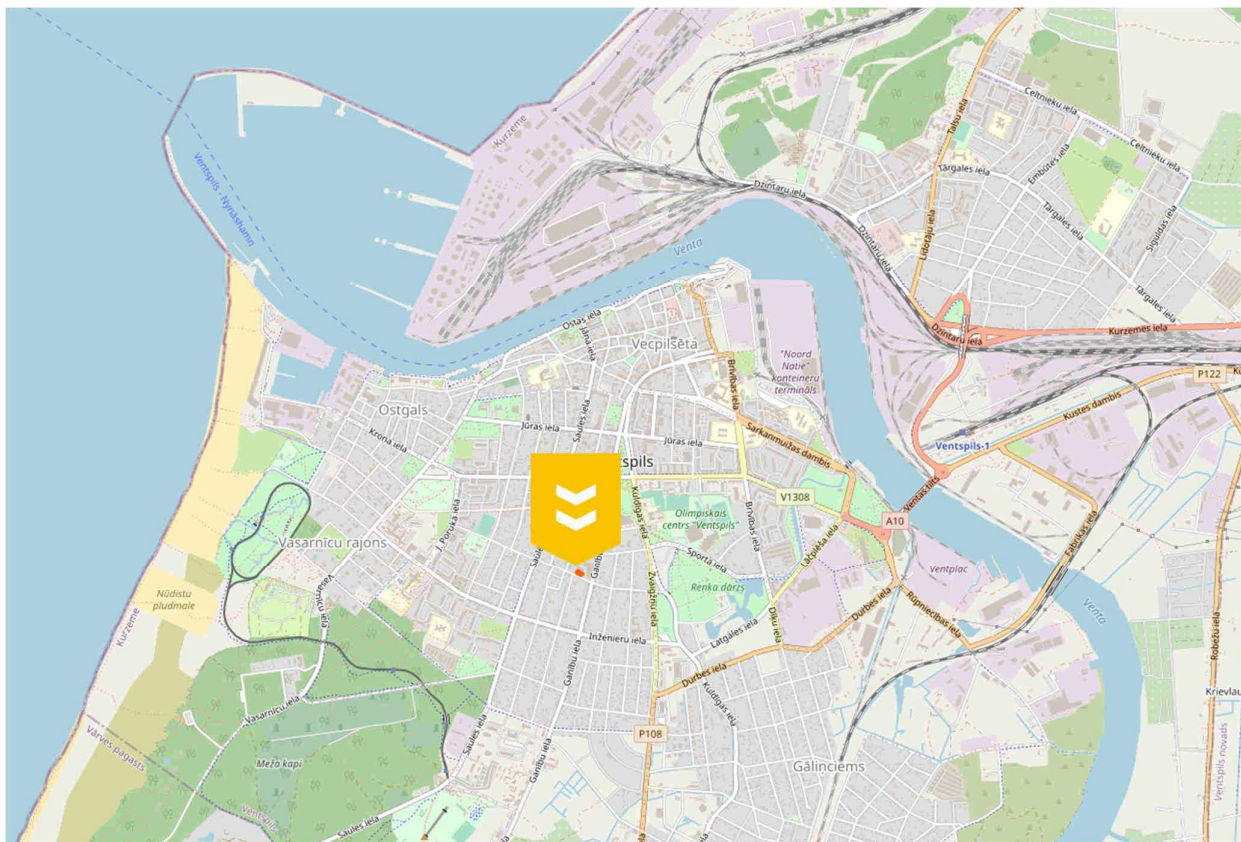
Saturs

Saturs	3
1. Vērtējama objekta novietojums kartē	4
2. Vērtējama objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	22
4. Vērtējamā objekta raksturojums	24
4.1. Vērtējamais objekts	24
4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta	24
4.3. Apbūves raksturojums	25
5. Vērtību definīcijas	31
6. Tirgus situācijas raksturojums, vērtējamā objekta likviditāte un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana	31
7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	33
8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	33
9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas	34
10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	36
11. Neatkarības apliecinājums	40
12. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	40
13. Slēdziens	40
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	41

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 – pirmais stāvs



Ēkas iekštelpas – pirmais stāvs



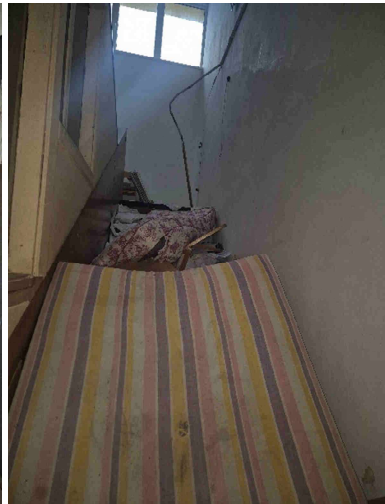
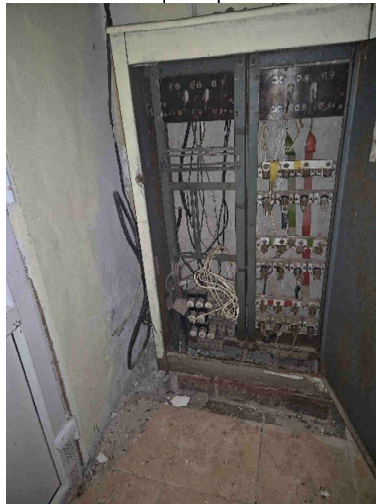
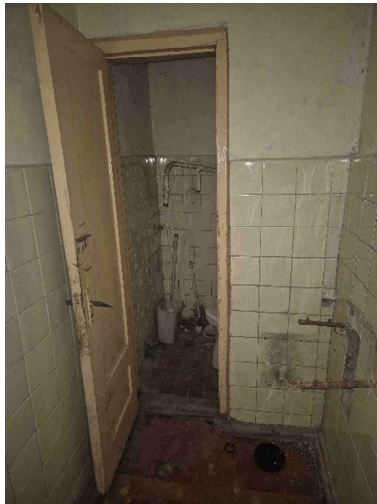
Ēkas iekštelpas – pirmais stāvs



Ēkas iekštelpas – pirmais stāvs



Ēkas iekštelpas – pirmais stāvs



Ēkas iekštelpas – pirmais stāvs



Ēkas iekštelpas – pirmais stāvs

Bijušā gaļas, tauku, desu ceĶa ēka (kad.apz.2700 007 0521 001)



Ēkas fasādes



Ēkas fasādes



Ēkas fasādes



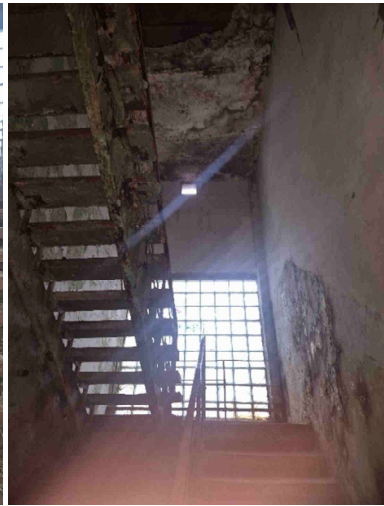
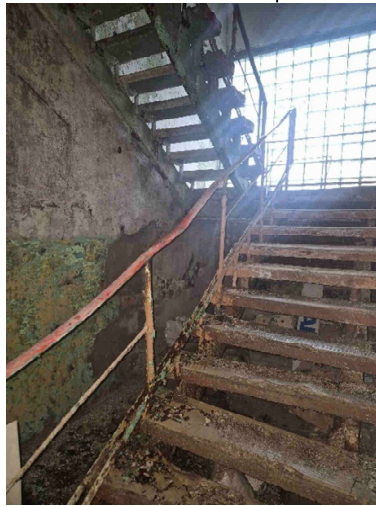
Ēkas fasādes



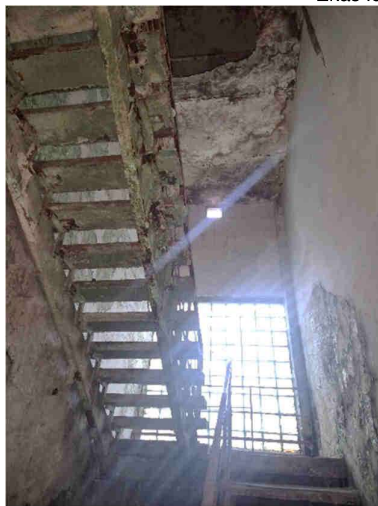
Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



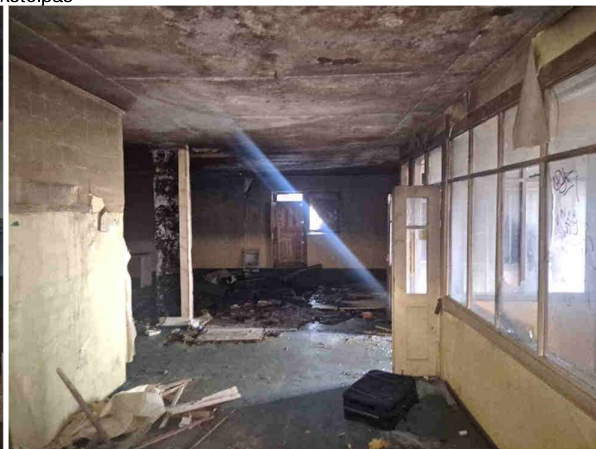
Ēkas iekštelpas



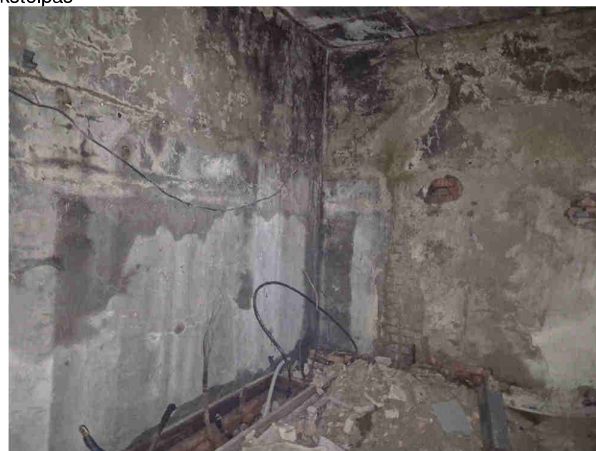
Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas ziemeļu daļas fasādes



Ēkas ziemeļu daļas fasādes



Ēkas ziemeļu daļas fasādes



Ēkas ziemeļu daļas fasādes



Ēkas ziemeļu daļas iekštelpas



Ēkas ziemeļu daļas iekštelpas



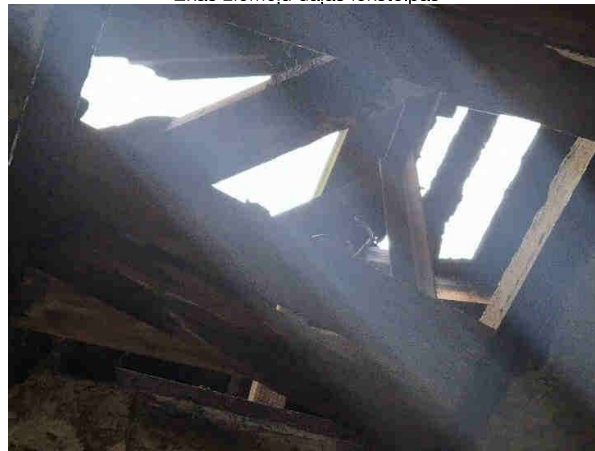
Ēkas ziemeļu daļas iekštelpas



Ēkas ziemeļu daļas iekštelpas



Ēkas ziemeļu daļas iekštelpas



Ēkas ziemeļu daļā bojāts jumts

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



Ēkas fasādes



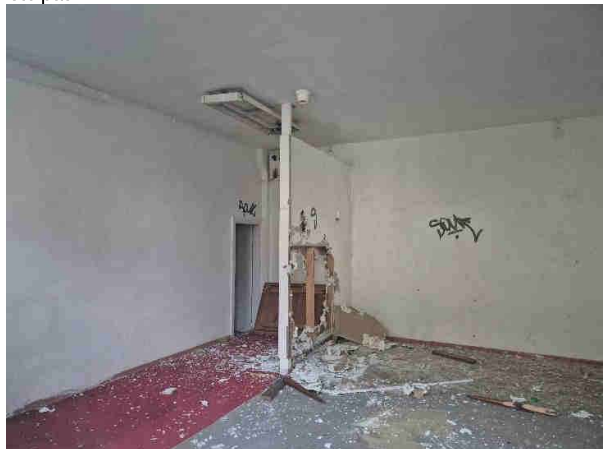
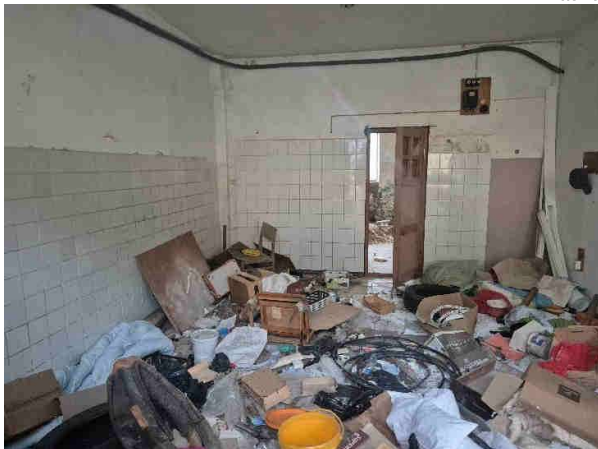
Ēkas fasādes



Ēkas fasādes



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas

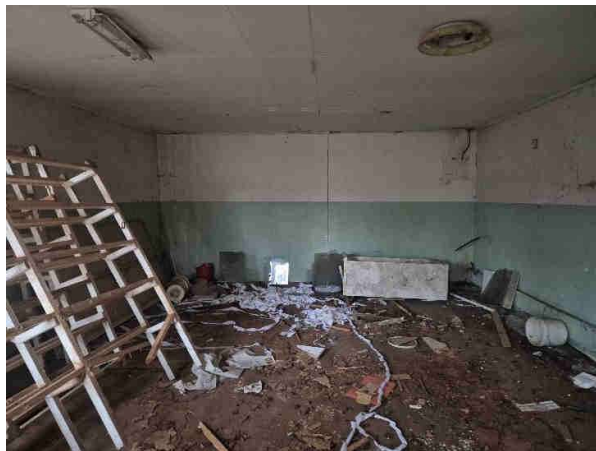


Ēkas iekštelpas

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



Ēkas fasādes



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas

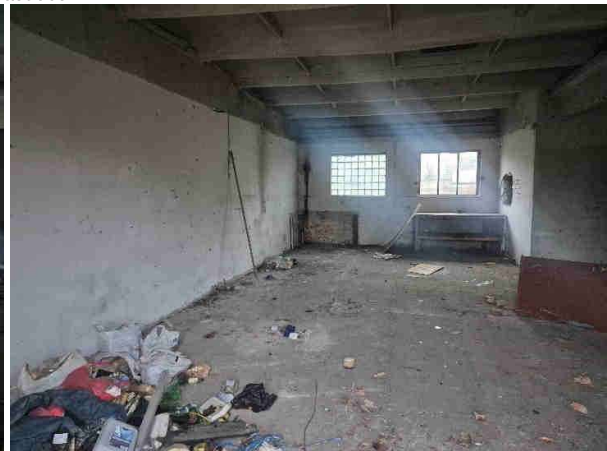
Bijušā šūšanas ceha ēka (kad.apz.2700 007 0521 014)



Ēkas fasādes



Ēkas fasādes



Ēkas iekštelpas

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



Ēkas fasādes



Ēkas fasādes



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 ceļa 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 ceļš (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 ilgstoši netiek izmantotas. Tās nav tikušas apsargātas. Vērojamas vandālisma pazīmes. Ēkas šobrīd kopumā ir sliktā, neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Nepieciešams būtisks remonts un faktiski arī atsevišķu ēku demontāža. 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

	<p>atzīmes ierakstīšanai pēc 2023.gada 7.jūnija Ventspils valstspilsētas pašvaldības Administratīvās komisijas lēmuma Nr.2952000015823-2.</p> <p>Atzīme - vērsta 2766,42 EUR piedziņa. Piedzinējs: Ventspils valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900038010. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivettas Kaluginas 2023.gada 25.oktobra nostiprinājuma lūgums, 2023.gada 29.augusta Ventspils valstspilsētas pašvaldības iestādes "Ventspils domes administrācija" Finanšu nodaļas lēmums -izpildrīkojums Nr. 14-56/23LI-121.</p> <p>Atzīme - vērsta 15104.58 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas I.Kaluginas 2025.gada 19.marta nostiprinājuma lūgums,Kurzemes rajona tiesas 2025.gada 11.marta izpildu raksts lietā Nr. C69539324.</p> <p>Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.</p>
Tirgus vērtību būtiski neietekmējoši apgrūtinājumi:	Nav reģistrēti.
Nelikumīgas pārbūves	Ir.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 45 500
Objekta apskates datums	15.12.2025.
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	19.01.2026.
Pieņēmumi	Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka vērtēšanas objekta sastāvā esošo neapskatīto ēku telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs/slikts, 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	<p>Pasūtītāja iesniegtā informācija:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Būvju tehniskās inventarizācijas lietas daļēja kopija; • 20.03.2006 Zemes nomas līguma kopijas; • Vienošanās pie 20.03.2006 Zemes nomas līguma kopijas. <p>Papildus izmantotā informācija:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ventspils pilsētas zemesgrāmatu nodaļējuma Nr. 2516 izdruka; • LR VZD Kadastra reģistrā pieejamā informācija; • Informācija no Ventspils 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 apskate 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 15. decembrī 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 neapskatīto ēku telpu tehniskais stāvoklis ir sliktš/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 nomainīšana, jumta seguma nomainīšana, iekštelpu remonts. Šobrīd ēkas fasāde kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī (ar vietām redzamiem dekoratīvās apdares bojājumiem).

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

Ēkas pirmajā stāvā bijušajā veikala telpu grupā telpu apdare kopumā vērtējama kā morāli un fiziski novecojusi, sliktā tehniskā stāvoklī – redzami sienu apdares bojājumi, kas liecina par bojātu jumta segumu. Bijušās kafējnīcas telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Jumta seguma defekta dēļ ir bojāti ēkas daļas koka pārsegumi un tālāk secīgi bojāta telpu apdare. Vērtētājiem netika nodrošināta ēkas otrā stāva telpu apskate.

Vērtējumā pieņemts, ka neapskatīto telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.

Ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi, pilsētas ūdensapgādi un elektroapgādi. Ēka nav apkure. Vizuāli spriežot, ēkā esošie inženiertīkli šobrīd nav funkcionējoši. Apskatītajos sanmezglos santehnika bojāta vai demontēta.

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/neapmierinošs
Jumts	Elastīgie lokšņu materiāli.	apmierinošs/neapmierinošs
Pārsegumi	Dzelzsbetona konstrukcijas/koks	apmierinošs/sliktš
Kāpnes	Dzelzsbetona konstrukcijas	apmierinošs
Logu ailas	PVC	apmierinošs/neapmierinošs - daļa stikla rūtis izsistas
Ārdurvis	Koka, PVC	apmierinošs/sliktš

Iekšējās apdares materiāli - pirmajā stāvā.	
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 - pieņemts, ka nav funkcionējoši	
Apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls	
Iekšējais ūdensvadu tīkls	
Iekšējais kanalizācijas vadu tīkls	

Aprīkojums	
sanitārhygiēniskās iekārtas – apskatītajās telpāsantehnika bojāta vai demontēta.	

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:



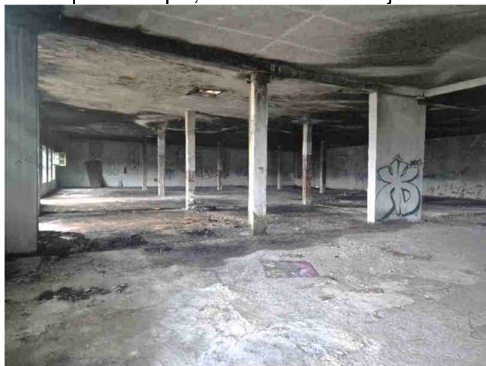
LR VZD reģistrētā ēkas kontūra un piebūves izvietojums

Ēkas piebūve dabā

Korpusa konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis ir vizuāli vērtējams kā neapmierinošs/slikts. 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 apskate dabā. Daļa ēkas ir brīvi pieejama. Ēkas dienvidu korpusā apskatāmās iekštelpas kopumā ir neapmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. 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, nav funkcionējoši.

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/slikts. Redzami ārsienu un pārsegumu bojājumi, ko radījis bojāts jumta segums, redzami jumta seguma un jumta konstrukciju bojājumi. Korpusā ir betona grīda. Vizuāli redzamas ugunsgrēka pazīmes. Ņemot vērā ēkas korpusa tehnisko stāvokli un konstruktīvo risinājumu, faktiski ir nepieciešama tā demontāža.

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	slikts/neapmierinošs




Ārējā apdare	Dekoratīvais apmetums	neapmierinošs
Jumts	Elastīgie lokšņu materiāli, šīfera jumta loksnes	slikts
Pārsegumi	Dzelzsbetona konstrukcijas, koks	daļēji apmierinošs/slikts
Logu ailas	Stikla rūtis koka rāmjos Stikla bloki	slikts slikts
Ārdurvis	Koka	slikts

Paļģceltnes

2026. gada 15. decembrī vērtētāji veica ģpašuma 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 neapskatīto ēku telpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs/slikts, 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
<p>Bijušā veikala ēka</p> 	2700 007 0521 005	<p>Ēkas ekspluatācija uzsākta 1961. gadā. Ēkai ir viens stāvs. Vizuāli ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir daļēji apmierinošā/neapmierinošā 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 iekštelpas demolētas. Inženiertīkli nav darba kārtībā. Fasādes apdare vietām apzīmēta.</p> <p>Ēkas konstruktīvie elementi:</p> <p>Pamati – dzelzsbetons;</p> <p>Sienas – silikātķieģeļi;</p> <p>Ārējā apdare – krāsots dekoratīvais apmetums;</p> <p>Pārsegumi – dzelzsbetons;</p> <p>Jumts - azbestcements loksnes.</p> <p>Logi – PVC, ārdurvis – koka.</p> <p>Apskatīto telpu tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā neapmierinošs/slikts.</p>	321,1
<p>Bijušā veikala ēka</p> 	2700 007 0521 006	<p>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 tā ir ar defektiem. Jumts nav mainīts.</p> <p>Ēka ilgstoši nav tikusi pienācīgi apsaimniekota. Šobrīd ēka ir brīvi pieejama. Daļa no logu stikliem ir izsisti, ārdurvis bojātas. Ēkas iekštelpas demolētas, sliktā tehniskā. Inženiertīkli nav darba kārtībā. Redzami pārsegumu konstrukciju bojājumi, kas liecina par jumta seguma defektiem.</p>	125,6


		<p>Ēkas konstruktīvie elementi:</p> <p>Pamati – dzelzsbetons;</p> <p>Sienas – silikātkieģeļi;</p> <p>Ārējā apdare – krāsots dekoratīvais apmetums, apmetums;</p> <p>Pārsegumi – dzelzsbetons;</p> <p>Jumts - elastīgie lokšņu materiāli.</p> <p>Apskatīto telpu tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā slikts. Inženiertehnisko tīklu tehniskais stāvoklis pieņemts, kā neapmierinošs.</p>	
<p>Bijušā šūšanas darbnīca</p> 	2700 007 0521 014	<p>Ēkas ekspluatācija uzsākta 1961. gadā. Ēkai ir viens stāvs. Ēka ir brīvi stāvoša būve.</p> <p>Vizuāli ēkas galvenie konstruktīvie elementi vizuāli ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Jumts nav mainīts.</p> <p>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.</p> <p>Ēkas konstruktīvie elementi:</p> <p>Pamati – dzelzsbetons;</p> <p>Sienas – silikātkieģeļi;</p> <p>Pārsegumi – dzelzsbetons;</p> <p>Jumts - azbestcimenta loksnes.</p> <p>Logi – stikla rūtis koka rāmjos. Ārdurvis – koka.</p> <p>Telpās ir betonēta grīda.</p>	327
<p>Šķūnis</p> 	2700 007 0521 015	<p>Ēkas ekspluatācija uzsākta 1961. gadā. Ēkai ir viens stāvs. Ēka ir brīvi stāvoša būve.</p> <p>Vizuāli ēkas galvenie konstruktīvie elementi vizuāli ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.</p> <p>Ēkas konstruktīvie elementi:</p> <p>Pamati – dzelzsbetons;</p> <p>Sienas – silikātkieģeļi;</p> <p>Jumts - azbestcimenta loksnes.</p> <p>Ārdurvis – koka.</p>	15,0
<p>Noliktava</p> 	2700 007 0521 016	<p>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.</p>	271,2

		<p>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 sliktā tehniskā stāvoklī. Redzamas jumta seguma bojājuma pazīmes.</p> <p>Ēkas konstruktīvie elementi:</p> <p>Pamati – dzelzsbetons;</p> <p>Sienas – silikātkieģeļi;</p> <p>Jumts - elastīgie lokšņu materiāli.</p>	
<p>Veikals</p> 	2700 007 0521 018	<p>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.</p> <p>Pamati – dzelzsbetons;</p> <p>Sienas – ķieģeļu mūris;</p> <p>Ārējā apdare – krāsots apmetums. Jumts – azbestcements loksnes. Ārdurvis – koka. Durvis – koka.</p> <p>Ēka ilgstoši nav tikusi pienācīgi apsaimniekota. Šobrīd ēka ir brīvi pieejama. Ēkas iekštelpas demolētas. Inženiertīkli nav darba kārtībā.</p>	36,1
Transmatora apakšstacija	2700 007 0521 003	<p>Ēkas ekspluatācija uzsākta 1961. gadā. Ēkas galvenie konstruktīvie elementi vizuāli ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.</p> <p>Pamati – dzelzsbetons;</p> <p>Sienas – ķieģeļu mūris;</p> <p>Jumts – gumijotie lokšņu materiāli.</p> <p>Ārdurvis – metāla.</p>	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	

<p>Atļautā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu Avots www.ventspils.lv</p>	 <table border="1" data-bbox="966 241 1437 464"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums</th> <th colspan="6">Izmantošanas rādītāji</th> </tr> <tr> <th>Izmantojamā zemesgabala minimālā platība (m²)</th> <th>Izmantojamā zemesgabala maksimālā platība (m²)</th> <th>Maksimālā stāvu skaits</th> <th>Maksimālā apbūves blīvums (%)</th> <th>Maksimālā apbūves intensitāte (%)</th> <th>Zemesgabala brīvā teritorija (%)</th> <th>Maksimālās patstāvīgās platības, %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dzirnava iedzīvotāju teritorija, D</td> <td>1200</td> <td>-</td> <td>3</td> <td>60</td> <td>210</td> <td>5</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Saukta dzīvojamā un darījumu iedzīvotāju teritorija, DZD</td> <td>1200</td> <td>2500</td> <td>3</td> <td>50</td> <td>175</td> <td>10</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Sabiedriskā iedzīvotāju teritorija, S</td> <td>3000</td> <td>-</td> <td>5</td> <td>40</td> <td>220</td> <td>10</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Masveida dzīvojamā apbūves teritorija, DM</td> <td>1000</td> <td>2000</td> <td>2</td> <td>30</td> <td>75</td> <td>15</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Jauktas, sabiedriskas un darījumu iedzīvotāju teritorija, DZD</td> <td>1200</td> <td>-</td> <td>3</td> <td>60</td> <td>210</td> <td>5</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Detālplānošana</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums	Izmantošanas rādītāji						Izmantojamā zemesgabala minimālā platība (m²)	Izmantojamā zemesgabala maksimālā platība (m²)	Maksimālā stāvu skaits	Maksimālā apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Zemesgabala brīvā teritorija (%)	Maksimālās patstāvīgās platības, %	Dzirnava iedzīvotāju teritorija, D	1200	-	3	60	210	5	30	Saukta dzīvojamā un darījumu iedzīvotāju teritorija, DZD	1200	2500	3	50	175	10	25	Sabiedriskā iedzīvotāju teritorija, S	3000	-	5	40	220	10	40	Masveida dzīvojamā apbūves teritorija, DM	1000	2000	2	30	75	15	20	Jauktas, sabiedriskas un darījumu iedzīvotāju teritorija, DZD	1200	-	3	60	210	5	30	Detālplānošana	-	-	-	-	-	-	-
Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums	Izmantošanas rādītāji																																																														
	Izmantojamā zemesgabala minimālā platība (m²)	Izmantojamā zemesgabala maksimālā platība (m²)	Maksimālā stāvu skaits	Maksimālā apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Zemesgabala brīvā teritorija (%)	Maksimālās patstāvīgās platības, %																																																								
Dzirnava iedzīvotāju teritorija, D	1200	-	3	60	210	5	30																																																								
Saukta dzīvojamā un darījumu iedzīvotāju teritorija, DZD	1200	2500	3	50	175	10	25																																																								
Sabiedriskā iedzīvotāju teritorija, S	3000	-	5	40	220	10	40																																																								
Masveida dzīvojamā apbūves teritorija, DM	1000	2000	2	30	75	15	20																																																								
Jauktas, sabiedriskas un darījumu iedzīvotāju teritorija, DZD	1200	-	3	60	210	5	30																																																								
Detālplānošana	-	-	-	-	-	-	-																																																								
<p>Forma, izvietojums</p>	<p>Zemes vienība kopumā veido regulāru daudzstāva formu. Zemes gabals ar dienvidu malu robežojas ar Bērze ielu, austrumu mala robežojas ar Ganību ielu, rietumu mala robežojas ar Dzirnava ielu. Zemes vienības ziemeļu mala robežojas ar savrupmāju apbūves teritoriju.</p>																																																														
<p>Apbūve un labiekārtojums</p>	<p>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.</p>																																																														
<p>Reljefs</p>	<p>Līdzens.</p>																																																														
<p>Inženierkomunikācijas</p>	<p>Pieslēgums pie elektrotīkliem, pilsētas ūdensvada un kanalizācijas vada tīkliem.</p>																																																														

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 piekrīt 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/.

Apskate – īpašuma vizuāla apskate, kuras laikā vērtētājam jāspēj savākt informāciju par pozitīvajiem un negatīvajiem aspektiem, kurus, visticamāk, konstatētu un sava viedokļa veidošanā izmantotu hipotētisks pircējs. Vērtētājs neveic apbūves vai inženierkomunikāciju tehnisko izpēti un nevar konstatēt aplsēptus defektus, bojājumus, nodilumu vai būvniecības kļūdas. Īpašuma tehniskā apsekošana nav vērtēšanas uzdevums.

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 ģešuma 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 ģešumtiesības. 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 ģešumi 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 ģešumus kā naudas plūsmas objektus, tas ir, komerciāla un industriāla rakstura ģešumi reģionos tiek iegādāti pašu ģešnieku 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 ģešumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka - 9 līdz 18 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo ģešumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto ģešumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēti līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar ģešniekiem 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 ģešuma realizācijai, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo ģešuma 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 ilgstoši netiek izmantotas. Tās nav tikušas apsargātas. Vērojamas vandālisma pazīmes. Ēkas šobrīd kopumā ir sliktā, neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Nepieciešams būtisks remonts un faktiski arī atsevišķu ēku demontāža.

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;
- pieejamo pieslēgumi pilsētas centralizētām inženierkomunikācijām;

Negatīvi:

- zemes gabals nav īpašumā;
- lielākā daļa no būvēm ir neapmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī – nepieciešams būtisks remonts vai to demontāža;
- 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 uzņēmējdarbības 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;
- **neapskatīto 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.