

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves

## **Dienvidkurzemes novada Priekulē, Baznīcas ielā 30**



### novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2023. gada 05. oktobris

**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

**Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Dienvidkurzemes novada Priekulē, Baznīcas ielā 30, novērtēšanu**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	6415 006 0055	Priekules pilsētas ZG nodalījums:	100000083691
Zemes kadastra apz.:	6415 006 0055	Apbūves (noliktavu ēku) kadastra apz.:	6415 006 0055 001, 002, 003, 004, 005, 006

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" personā
------------	--

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	47 175	Forma:	Daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	380V elektrolīnija, par pieslēgumu nav informācijas.		

**Vērtējamās apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis apskates datumā:
Noliktavu ēka 001	1982.	1	3 202,6	Slikts.
Noliktavu ēka 002	1982.	1	3 193,2	Slikts.
Noliktavu ēka 003	1965.	1	377,1	Apmierinošs.
Noliktavu ēka 004	1965.	1	849,7	Slikts.
Noliktavu ēka 005	1965.	1	1 015,7	Slikts.
Noliktavu ēka 006	1965.	1	102,4	Slikts.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,0163 ha.
-----------------------------------	--

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	05.10.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 05. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākcumcenu.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

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

**Slēdziens:**

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

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 05. oktobrī ir  
**48 900 EUR** (četrdesmit astoņi tūkstoši deviņi simti eiro),

tai skaitā:

- *zemes gabala tirgus vērtība* (noapaļojot): **4 900 EUR**;
- *apbūves tirgus vērtība* (noapaļojot): **44 000 EUR**.

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

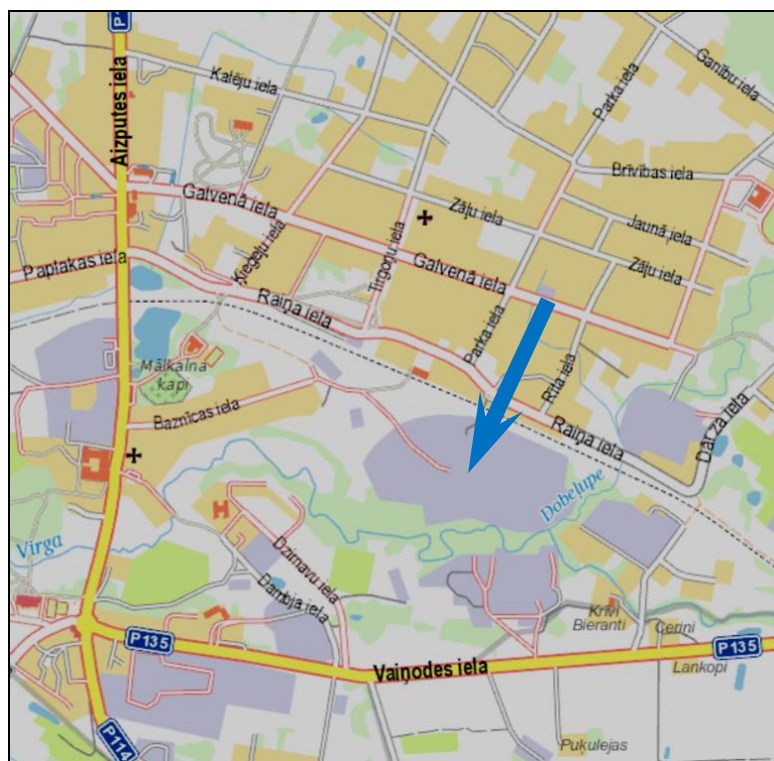
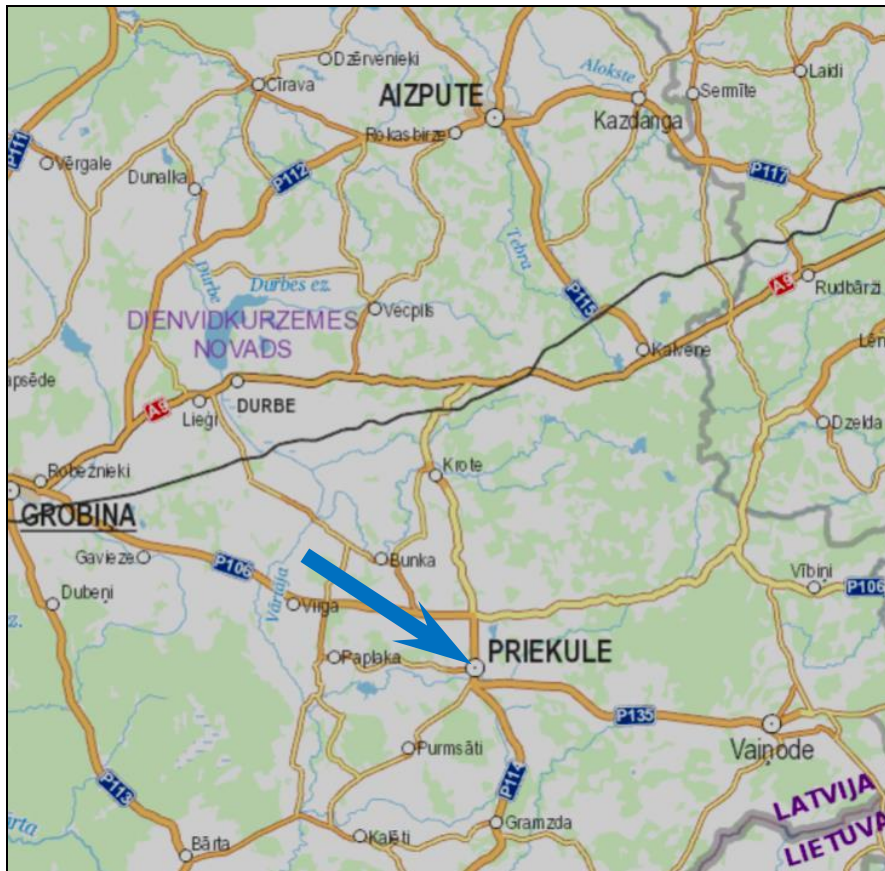
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	10
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>12</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	12
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	12
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>13</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	13
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	13
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	13
3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	15
3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE .....	16
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>17</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>18</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>19</b>

### PIELIKUMI

- |              |   |             |
|--------------|---|-------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts, zemes plāni, kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas | - 37 lapas; |
| 2. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas                          | - 2 lapas.  |

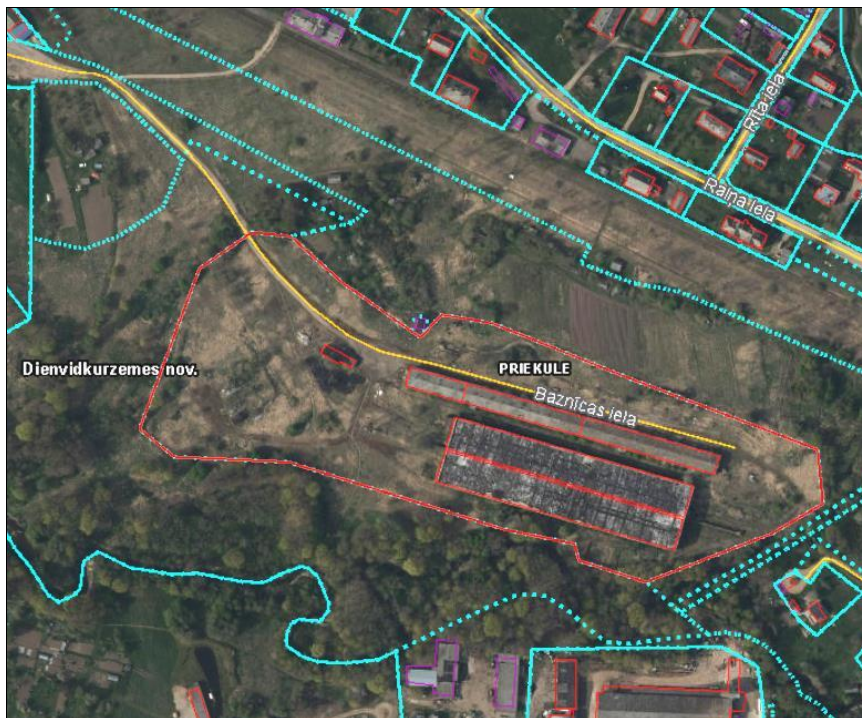
# 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

## 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



## 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Priekulē, pilsētas centrā, kvartālā ko veido Aizputes, Vaiņodes un Raiņa ielas. Īpašuma tuvākajā apkārtnē izvietotas neapbūvētas teritorijas, bijušā dzelzceļa infrastruktūras ēkas, baznīca. Visi svarīgākie Priekules pilsētas infrastruktūras objekti izvietoti aptuveni 1 000 m attālumā.



## 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

platība:	47 175 m <sup>2</sup> ;
forma:	daudzstūris;
reljefs:	viegli viļņots;
apaugums:	atsevišķi koki, krūmāji, nekopts zālājs;
nožogojums:	teritorija ir daļēji nožogota;
labiekārtojums:	nolietota asfalta / grants seguma laukumi, ceļi;
apbūve:	neapdzīvojamās ēkas – noliktavas, bijušā dzelzceļa inženierbūves;
inženierkomunikācijas:	pieejama elektroapgāde 380V, par pieslēgumu nav informācijas.

#### 1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objektā sastāvā ietilpst zemes gabals un 6 neapdzīvojamās ēkas - noliktavas. Vērtētāju rīcībā ir kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākā vērtējamās apbūves apraksts apskates datumā.

##### *Noliktavu ēka*

<b>Nr.:</b>	001		
<b>Stāvoklis apskates datumā</b>			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:	3 439,2	m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	28 459,0	m <sup>3</sup>	
Kopējā platība:	<b>3 202,6</b>	m <sup>2</sup>	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1982.g.		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs	
Ārsienas:	ķieģeļi, paneļi	neapmierinošs	
Nesošās iekšsienas:	ķieģeļi, paneļi, dzelzsbetona kolonnas	neapmierinošs	
Pārsegumi:	dzelzsbetons	neapmierinošs	
Ailes:	demontētas	-	
Jumta segums:	ruberoīds	slikts	
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>			
Elektroapgāde, komunikācijas:	380V elektroapgāde, atvienota		

Ēka būvēta kā noliktava. Apskates brīdī telpas intensīvi netika izmantotas. Ēkas nesošās konstrukcijas (pamati, sienas, pārsegumi) ir neapmierinošā stāvoklī, jumta konstrukcijas neapmierinošā stāvoklī (VZD Kadastra dati), jumta segums daļēji bojāts. Iekštelpas bez apdares. Pie ārsienas izbūvēta bijušā dzelzceļa rampa. Kopumā ēka ir neapmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī. Bez rekonstrukcijas celtne nav ekspluatējama.

##### *Noliktavu ēka*

<b>Nr.:</b>	002		
<b>Stāvoklis apskates datumā</b>			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:	3 271,2	m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	28 459,0	m <sup>3</sup>	
Kopējā platība:	<b>3 193,2</b>	m <sup>2</sup>	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1982.g.		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs	
Ārsienas:	ķieģeļi, paneļi	neapmierinošs	
Nesošās iekšsienas:	ķieģeļi, paneļi, dzelzsbetona kolonnas	neapmierinošs	
Pārsegumi:	dzelzsbetons	neapmierinošs	
Ailes:	demontētas	-	
Jumta segums:	ruberoīds	slikts	
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>			
Elektroapgāde, komunikācijas:	380V elektroapgāde, atvienota		

Ēka būvēta kā noliktava. Apskates brīdī telpas intensīvi netika izmantotas. Ēkas nesošās konstrukcijas (pamati, sienas, pārsegumi) ir neapmierinošā stāvoklī, jumta konstrukcijas neapmierinošā stāvoklī (VZD Kadastra dati), jumta segums daļēji bojāts. Iekštelpas bez apdares. Pie ārsienas izbūvēta bijušā dzelzceļa rampa.

Kopumā ēka ir neapmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī. Bez rekonstrukcijas celtne nav ekspluatējama.

**Noliktavu ēka**

<b>Nr.:</b>	003	
<b>Stāvoklis apskates datumā</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	444,0	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	1 954,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	<b>377,1</b>	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1965.g.	
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļi	apmierinošs
Nesošās iekšsienas:	ķieģeļi / dzelzsbetona kolonnas	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ailes:	demontētas vai nolietojušās	slikts
Jumta segums:	azbestcementsa loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde, komunikācijas:	380V elektroapgāde, atvienota	

Ēka būvēta kā noliktava / darbnīca. Apskates brīdī telpas intensīvi netika izmantotas. Ēkas nesošās konstrukcijas (pamati, sienas, pārsegumi) ir apmierinošā stāvoklī, jumta konstrukcijas apmierinošā stāvoklī (VZD Kadastra dati), jumta segums daļēji bojāts. Iekštelpas bez apdares.

Kopumā celtnē ir apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī.

**Noliktavu ēka**

<b>Nr.:</b>	004	
<b>Stāvoklis apskates datumā</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	924,0	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	4 066,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	<b>849,7</b>	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1965.g.	
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļi	neapmierinošs
Nesošās iekšsienas:	ķieģeļi / dzelzsbetona kolonnas	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ailes:	demontētas vai nolietojušās	slikts
Jumta segums:	azbestcementsa loksnes	neapmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde, komunikācijas:	380V elektroapgāde, atvienota	

Ēka būvēta kā noliktava / darbnīca. Apskates brīdī telpas intensīvi netika izmantotas. Ēkas nesošās konstrukcijas (pamati, sienas, pārsegumi) ir daļēji apmierinošā / neapmierinošā stāvoklī, jumta konstrukcijas apmierinošā stāvoklī (VZD Kadastra dati), jumta segums bojāts. Iekštelpas bez apdares.

Kopumā celtnē ir daļēji apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī.



**Noliktavu ēka**

<b>Nr.:</b>	005		
<b>Stāvoklis apskates datumā</b>			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:	1 071,6	m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	4 715,0	m <sup>3</sup>	
Kopējā platība:	<b>1 015,7</b>	m <sup>2</sup>	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1965.g.		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs	
Ārsienas:	ķieģeļi	neapmierinošs	
Nesošās iekšsienas:	ķieģeļi/ dzelzsbetona kolonnas	apmierinošs	
Pārsegumi:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs	
Ailes:	demontētas vai nolietojušās	slikts	
Jumta segums:	azbestcements loksnes	neapmierinošs	
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>			
Elektroapgāde, komunikācijas:	380V elektroapgāde, atvienota		

Ēka būvēta kā noliktava / darbnīca. Apskates brīdī telpas intensīvi netika izmantotas. Ēkas nesošās konstrukcijas (pamati, sienas, pārsegumi) ir daļēji apmierinošā / neapmierinošā stāvoklī, jumta konstrukcijas apmierinošā stāvoklī (VZD Kadastra dati), jumta segums bojāts. Iekštelpas bez apdares.

Kopumā celtne ir daļēji apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī.

**Noliktavu ēka**

<b>Nr.:</b>	006		
<b>Stāvoklis apskates datumā</b>			
<i>Fiziskie parametri</i>			
Apbūves laukums:	126,9	m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	445,0	m <sup>3</sup>	
Kopējā platība:	<b>102,4</b>	m <sup>2</sup>	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1965.g.		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs	
Ārsienas:	ķieģeļi	neapmierinošs	
Nesošās iekšsienas:	ķieģeļi	daļēji apmierinošs	
Pārsegumi:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs	
Ailes:	demontētas	-	
Jumta segums:	azbestcements loksnes	neapmierinošs	
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>			
Elektroapgāde, komunikācijas:	380V elektroapgāde, atvienota		

Ēka būvēta kā noliktava. Apskates brīdī telpas intensīvi netika izmantotas. Ēkas nesošās konstrukcijas (pamati, sienas, pārsegumi) ir daļēji apmierinošā / neapmierinošā stāvoklī, jumta konstrukcijas apmierinošā stāvoklī (VZD Kadastra dati), jumta segums bojāts. Iekštelpas bez apdares.

Kopumā celtne ir neapmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī.

**1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**





## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids pēc rekonstrukcijas ir noliktavas / darbnīcas / ražotne un zemes gabals apbūves uzturēšanai.*

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

### **3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS**

---

#### **3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE**

Vienlaikus ar ekonomiskās situācijas stagnāciju valstī, ir vērojams pieprasījuma kritums pēc komercobjektiem un ražošanas telpām Kurzemes mazpilsētās. Pēdējā laikā ražošanas, komercdarbības telpu piedāvājums pārsniedz pieprasījumu, neskatoties uz salīdzinoši zemajām pārdevēju nosauktajām īpašumu cenām vai nomas maksām. Darījumu cenu līmenis ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem visbiežāk ir robežās no 30 000 EUR līdz 300 000 EUR.

Pašreiz ražošanas/noliktavu segmentā piedāvājums ir liels un par relatīvi zemām cenām. Būtiska nozīmē ir apstāklim, ka bankas ir ierobežojušas līdzīgu īpašumu iegādes kredītēšanu. Samērā bieži pēdējā laikā vērojami īpašumu piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izsolēs vai īpašnieku finansiālu grūtību iespaidā.

#### **3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU**

##### Pozitīvie:

- zemes un ēku salīdzinoši lielā platība;
- labi piebraukšanas apstākļi.

##### Negatīvie:

- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāreķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū;
- ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, ir samazinājies potenciālo nomnieku skaits;
- pamatēku lielais hronoloģiskais vecums un sliktais fiziskais stāvoklis.

#### **3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

#### **3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU**

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

### 3.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

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

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

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

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-30%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 10%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

<b>Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana</b>			
	<b>% no kopējās tirgus vērtības</b>	<b>Noteiktā vērtība, EUR</b>	<b>Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR</b>
<b>Zemes tirgus vērtība</b>	10,0%	4 890	<b>4 900</b>
<b>Apbūves tirgus vērtība</b>	90,0%	44 010	<b>44 000</b>
	100%	48 900	<b>48 900</b>

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **4 900 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **44 000 EUR**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 05. oktobrī ir  
**48 900 EUR** (četrdesmit astoņi tūkstoši deviņi simti eiro),  
tai skaitā:

- *zemes gabala tirgus vērtība* (noapaļojot): **4 900 EUR**;
- *apbūves tirgus vērtība* (noapaļojot): **44 000 EUR**.

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

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

**Arvīds Badūns**

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.



## **6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

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

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

**Arvīds Badūns**