

Nekustamā īpašuma

# **Kuldīgas novada Laidu pagastā, „Tautas nams”**



## novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 05. jūlijs

**Kuldīgas novada pašvaldībai**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma

Kuldīgas novada Laidu pagastā, „Tautas nams”, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	6264 007 0073	Laidu pagasta ZG nodalījums:	100000086476
Nedzīvojamās ēkas kadastra apzīmējums:	6264 007 0073 001	Zemes kadastra apzīmējums:	6264 007 0073

*Īpašuma sastāvā ir nenozīmīga palīgēka, kas atsevišķi netiek vērtēta.*

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Kuldīgas novada pašvaldība
------------	----------------------------

**Zemes raksturojums:**

Platība, ha:	0,96	Forma:	Daudzstūris.
Komunikācijas:	380V elektrolīnija, ūdensvads, kanalizācijas tīkls – iespējami pieslēgumi		

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Nedzīvojamā ēka 001	1792.	2	628,8; vērtējamā daļa 309,5	Daļēji apmierinošs.

*Vērtējamā ēka ir ievērojami cietusi ugunsgrēkā. Praktiski nodegusi visa bijušā veikala, biroju un dzīvojamo telpu daļa – palikušas ārsienas, par kuru tehnisko stāvokli un tālākās izmantošanas iespējām tehniskās informācijas nav. Neskarta ir zāles (pēc VZD datiem) daļa, kura ilgstoši tiek izmantota noliktavas un garāžu vajadzībām. Logi ir aizmūrēti, ēkas galā iebūvēti transporta vārti.*

**Turpmāk kā vērtējuma Objekts tiek uzskatīta noliktava ar kopējo platību 309,5 m<sup>2</sup> un zemes vienība.**

**Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Elektrolīniju aizsargjoslu teritorijas.
-----------------------------------	---

**Īpašuma novērtēšanas apstākļi:**

Vērtēšanas datums:	05.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Tika nodrošināta iespēja apskatīt un fotografēt īpašumu, tai skaitā iekštelpas.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt aptuvenu īpašuma pārdošanas sākumcenu.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja zemes un esošās apbūves novērtēšanai. 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 2024. gada 05. jūlijā ir  
3 500 EUR (trīs tūkstoši pieci simti eiro);**

tai skaitā:

– *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 350 EUR;*

*apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 3 150 EUR*

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiktu atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nebija 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

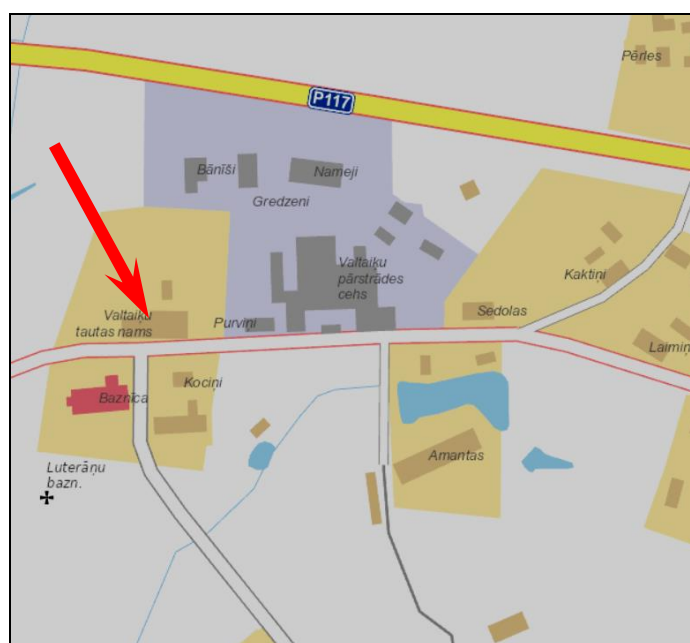
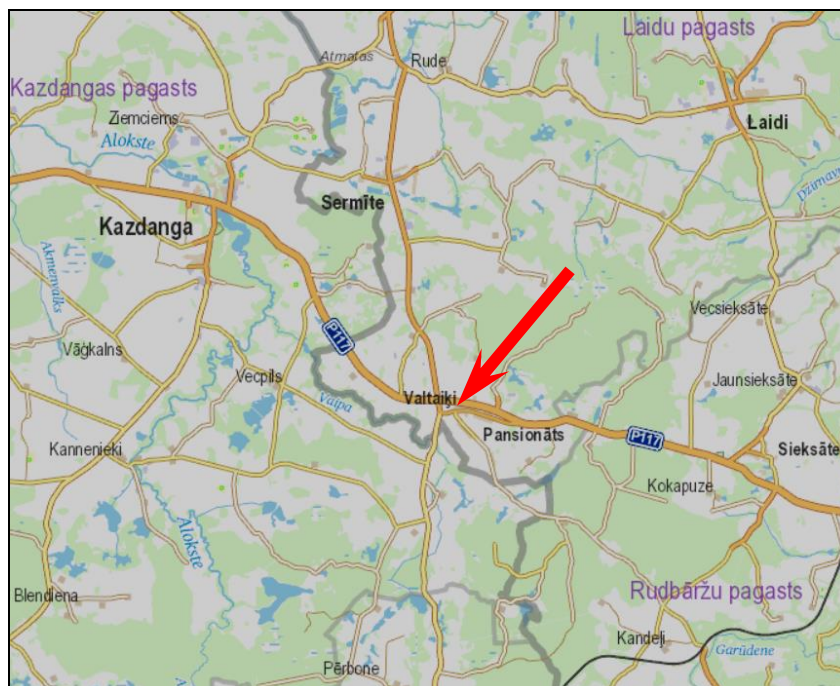
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR  
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	5
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	6
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>8</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	8
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>9</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	9
3.2. ČĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI .....	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	11
3.6. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE .....	12
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>13</b>
<b>5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>14</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>15</b>
<b>PIELIKUMI</b>	
1. pielikums Zemesgrāmatas nodaļjuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums Zemes plāns	- 1 lapa;
3. pielikums BKU lietas kopijas	- 10 lapas;
4. pielikums VZD Kadastra izdrukas	- 6 lapas;
5. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Objekts izvietots Kuldīgas novada Laidu pagasta Valtaiķos, apdzīvotas vietas centrā. Attālums līdz Skrundas pilsētas centram, kur izvietoti svarīgākie infrastruktūras objekti, aptuveni 15 km. Īpašuma tuvākajā apkārtnē atrodas viensēta “Kociņi”, individuālās dzīvojamās mājas, bijušais augļu un dārzeņu pārstrādes ceļš, baznīca.

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Lietošanas veids	m <sup>2</sup>	Esošais izmantošanas veids	Labākais izmantošanas veids
Apbūves zeme	9 600	Zeme zem ēkām un pagalmiem, nekopts zālājs.	Apbūves zeme.
<b>Kopējā platība</b>	<b>9 600</b>		

#### 1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Uz zemes gabala esošo un vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošo apbūvi veido nedzīvojamā ēka. Palīgēka ir mazvērtīga, atsevišķi netiek aprakstīta un vērtēta. Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

##### *Tautas nams 001.*

Apbūves laukums:	565,2 m <sup>2</sup>
Kopējā platība:	628,8, <b>vērtējamā daļa 309,50 m<sup>2</sup></b>
Būvtilpums:	3 952,0 m <sup>3</sup>
Pamati:	akmens mūris
Ārsienas:	ķieģeļi
Pārsegumi:	koka sijas
Jumts:	koka konstrukcija ar azbestcementsa lokšņu segumu
Ailes	koka transporta vārti uguns neskartajā daļā
Elektroapgāde:	380V
Apkure:	-
Ūdensapgāde:	pieejama centralizētā
Kanalizācija:	pieejama centralizētā

Ēkas uguns neskartajā daļā vienā stāvā izvietota noliktavu telpa (pēc VZD Kadastra datiem - zāle). Iekštelpu apdare ir pilnībā nolietojusies, ir betona grīdu segums, logu ailes aizmūrētas, ēkas galā ierīkoti koka transporta vārti. Par apkures ietaišu tehnisko stāvokli informācijas nav. Telpu griestu augstums 7,7 m. Būtiski ēkas daļas nesošo konstrukciju bojājumi netika konstatēti. Kopumā ēkas daļa daļēji apmierinošā 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 zemes un apbūves novērtēšanai. Pamatojoties uz 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.

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

### 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 ir noliktava, garāža vai darbnīca un zemes vienība 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**

Līdzīgu īpašumu – garāžu, darbnīcu un noliktavu ēku tirgus Kurzemē pēdējā laikā ir samērā neaktīvs. Tas izskaidrojams ar kopējo ekonomisko situāciju valstī un banku piesardzīgo kreditēšanas politiku. Analizējot kopējo situāciju līdzīgu īpašumu tirgū Kurzemes reģionā, var secināt, ka pēdējos gados ir pārdots salīdzinoši maz līdzīgu objektu. Taču investējot līdzekļus ēku remontā un komunikāciju sakārtošanai, tiek iegūtas mūsdienīgas ražotnes vai noliktavu platības, kas izmaksā ievērojami lētāk, kā jaunu ēku celtniecība. Būtiska loma ir iespējai piesaistīt Eiropas Savienības fondu līdzekļus dažādu, ar lauksaimniecību vai komunālās saimniecības attīstību saistītu projektu ietvaros gan pilsētās, gan lauku reģionos.

Analizējot līdzīgu objektu (garāžu, darbnīcu, noliktavu, lauku saimniecību nedzīvojamo ēku) pārdevumus, var secināt, ka celtnu cenas samērā stabili turas robežās no 10 līdz 100 EUR/m<sup>2</sup>.

Apbūves zemju tirgus vērtības izmaiņas līdzīgus īpašumus būtiski neietekmē, jo vairumā gadījumu ar ēkām saistītie zemes gabali ir samērā nelieli.

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

Pozitīvie:

- labi piebraukšanas un apsaimniekošanas apstākļi;
- pieejamas centralizētās komunikācijas;
- ir palīgēka.

Negatīvie:

- ēkas lielais hronoloģiskais vecums;
- nopietni ugunsgrēka bojājumi;
- paredzami izdevumi telpu lietošanas veida maiņai;
- nodegušās ēkas daļas atjaunošanas iespējas ir neskaidras – nepieciešams būvzinieņa atzinums.

#### **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 var pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un pamatēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk 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 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 notika darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus dzīvojamās mājas un zemes novērtēšanai vērtētāji ir izvēlējušies ZG reģistrētus darījumus ar līdzīgiem īpašumiem:

- īpašumu *Saldus novada Šķēdes pagasta Šķēdē, „Dālderu garāžas”*. Zemes gabala platība 167 m<sup>2</sup>, nedzīvojamās ēkas kopējā platība 87,1 m<sup>2</sup>. 1965. gadā būvēta 1-stāva ķieģeļu garāžu ēka, fiziskais nolietojums 68%, nav palīgēku. Īpašums pārdots 2021. gada 05. augustā par 1 600 EUR jeb 18 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašuma kadastra nr. 8488 003 0184;
- īpašumu *Talsu novada Laidzes pagasta Laidzē, “Depo”*. Zemes gabala platība 1 407 m<sup>2</sup>, nedzīvojamās ēkas kopējā platība 328,0 m<sup>2</sup>. 1975. gadā būvēta 1-stāva ķieģeļu garāžu ēka, fiziskais nolietojums 45%. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2023. gada 17. maijā par 4 550 EUR jeb 14 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašuma kadastra nr. 8868 007 0262;
- īpašumu *Talsu novada Dundagas pagasta Kārļmuižā, “Jaunvaldnieki”*. Zemes gabala platība 2 087 m<sup>2</sup>, nedzīvojamās ēkas kopējā platība 402,4 m<sup>2</sup>. 1897. gadā būvēta 2-stāvu ķieģeļu noliktavu ēka, fiziskais nolietojums 35%. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2022. gada 19. decembrī par 6 797 EUR jeb 17 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašuma kadastra nr. 8850 021 0091;
- īpašumu *Dienvidkurzemes novada Aizputē, Padures ielā 12A*. Zemes gabala platība 2 137 m<sup>2</sup>, nedzīvojamās ēkas kopējā platība 450,0 m<sup>2</sup>. 1990. gadā būvēta 1-stāva metāla konstrukciju noliktavu ēka, fiziskais nolietojums 20%. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2021. gada 13. decembrī par 5 000 EUR jeb 11 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašuma kadastra nr. 6405 004 0039.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota ēku kopējā telpu platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula.**

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	<b>Kuldīgas nov. Laidu pag. TAUTAS NAMS</b>	Īpašums Saldus novada Šķēdes pag. Šķēdē, Dālderu garāžas	Īpašums Talsu novada Laidzes pag. Laidzē, Depo	Īpašums Talsu novada Dundagas pag. Kārlmuižā, Jaunvaldnieki	Īpašums D-Kurzemes novada Aizputē, Padures ielā 12A
<b>Objekta pārdevuma cena, EUR</b>	----	<b>1 600</b>	<b>4 550</b>	<b>6 797</b>	<b>5 000</b>
Darījuma laiks		05.08.2021.	17.05.2023.	19.12.2022.	13.12.2021.
Zemes platība, m <sup>2</sup>	9 600	167	1 407	2 087	2 137
<b>Vērtējamā platība, m<sup>2</sup></b>	<b>309.5</b>	<b>87.1</b>	<b>328.0</b>	<b>402.4</b>	<b>450.0</b>
Ēkas tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
<b>Telpu platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	----	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>17</b>	<b>11</b>
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0% EUR 18	līdzvērtīgi 0% EUR 14	līdzvērtīgi 0% EUR 17	līdzvērtīgi 0% EUR 11
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0% EUR 18	līdzvērtīgi 0% EUR 14	līdzvērtīgi 0% EUR 17	līdzvērtīgi 0% EUR 11
3. Pārdošanas laiks		slīktāk 5% EUR 19	līdzvērtīgi 0% EUR 14	slīktāk 3% EUR 17	līdzvērtīgi 0% EUR 11
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi 0% EUR 19	līdzvērtīgi 0% EUR 14	līdzvērtīgi 0% EUR 17	labāks -5% EUR 11
5. Ēkas platība		mazāka -15% EUR 16	līdzvērtīga 0% EUR 14	lielāka 5% EUR 18	lielāka 5% EUR 11
6. Zemes platība		mazāka 3% EUR 17	mazāka 3% EUR 14	mazāka 3% EUR 19	mazāka 3% EUR 11
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0% EUR 17	līdzvērtīgs 0% EUR 14	līdzvērtīgs 0% EUR 19	līdzvērtīgs 0% EUR 11
8. Ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		labāks -15% EUR 14	labāks -15% EUR 12	līdzvērtīgs 0% EUR 19	labāks -15% EUR 10
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs 0% EUR 14	līdzvērtīgs 0% EUR 12	līdzvērtīgs 0% EUR 19	līdzvērtīgs 0% EUR 10
10. Palīgēkas		slīktāk 3% EUR 15	slīktāk 3% EUR 13	slīktāk 3% EUR 19	slīktāk 3% EUR 10
11. Ēkas uzlabojumi:					
- <i>apdares kvalitāte</i>		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- <i>veiktie renovācijas/siltināšanas darbi</i>		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- <i>ekoloģiskie aspekti - dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte u.c.</i>		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- <i>telpu plānojums</i>		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
- <i>teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)</i>		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- <i>apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori</i>		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- <i>kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.</i>		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- <i>KOPĀ apbūves uzlabojumi</i>		0%	0%	0%	0%
		EUR 15	EUR 13	EUR 19	EUR 10
<b>Pārreķinu koeficients</b>		<b>-20%</b>	<b>-10%</b>	<b>15%</b>	<b>-10%</b>
<b>Pārreķinu korekcija</b>		<b>-EUR 4</b>	<b>-EUR 1</b>	<b>EUR 2</b>	<b>-EUR 1</b>
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 288	EUR 4 103	EUR 7 799	EUR 4 498
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
- <i>izdevumi ēkas lietošanas veida maiņai</i>		<b>-EUR 500</b>	<b>-EUR 500</b>	<b>-EUR 500</b>	<b>-EUR 500</b>
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena</b>		<b>EUR 788</b>	<b>EUR 3 603</b>	<b>EUR 7 299</b>	<b>EUR 3 998</b>
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>		<b>EUR 9</b>	<b>EUR 11</b>	<b>EUR 18</b>	<b>EUR 9</b>
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		<b>0.3</b>	<b>0.3</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2</b>
<b>Salīdzināmo telpu platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>EUR 11</b>			
<b>Īpašuma tirgus vērtība</b>		<b>EUR 3 532</b>			

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 3 532.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma sastāvā esošās apbūves un zemes gabala novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai viena – tirgus pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar salīdzināmo darījumu pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 3 500**.

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

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

Neapbūvētu zemes gabalu vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) 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 tirgus 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 10-20%. Konkrētajā gadījumā vērtētāji pieņem, ka zemes gabala 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%	350	<b>350</b>
<b>Apbūves tirgus vērtība</b>	90%	3150	<b>3150</b>
	100%		<b>3 500</b>

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **350 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **3 150 EUR**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība, kas 2024. gada 05. jūlijā ir  
3 500 EUR (trīs tūkstoši pieci simti eiro);**

tai skaitā:

- *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 350 EUR;*
- *apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 3 150 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 no 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**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**