

Nekustamā īpašuma - apbūves

**Ventspilī,
P. Stradiņa ielā 7**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS "VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI"

Novērtējuma datums: 2023. gada 12. oktobris

VAS "VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

**Par nekustamā īpašuma – apbūves
Ventspilī, P. Stradiņa ielā 7, novērtēšanu**

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	2700 528 0049	Ventspils pilsētas ZG nodalījums:	132 - A
Zemes kadastra apz.:	<i>zeme netiek vērtēta</i>	Apbūves (atpūtas centrs) kadastra apz.:	2700 028 0202 001

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	<i>Latvijas valsts LR Finanšu ministrijas personā</i>
------------	---

Zemes raksturojums:

Ar apbūvi saistītā zemes vienība pieder Ventspils pilsētas pašvaldībai un nav šī vērtējums Objekts.

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis apskates datumā:
<i>Atpūtas centrs 001</i>	<i>1973.</i>	<i>2</i>	<i>1 593,9</i>	<i>Daļēji apmierinošs.</i>

Aprūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

<i>Nav zināmi.</i>

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	<i>12.10 2023.</i>	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Īpašumu apskatītāja:	<i>Ritvars Bērziņš</i>	Vērtētāja tel.nr.	<i>29186338</i>
Apskates apstākļi:	<i>Bez ierobežojumiem.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 12. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

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 12. oktobrī ir
50 000 EUR (piecdesmit tūkstoši eiro).

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

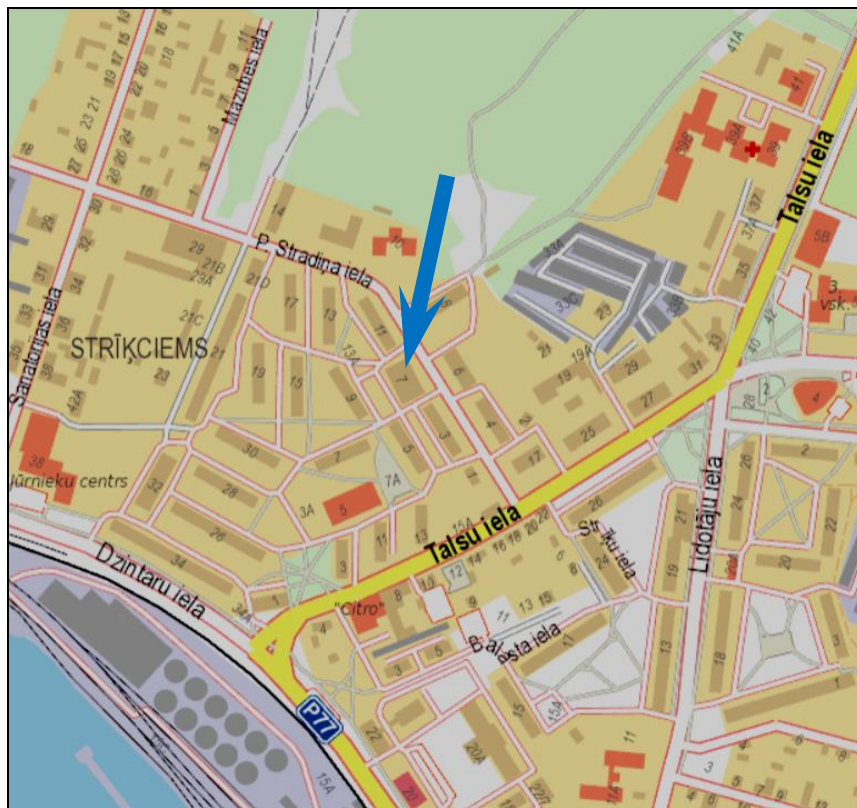
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	9
3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS.....	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	14

PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|--|-------------|
| 1. pielikums | Īpašuma dokumenti | - 14 lapas; |
| 2. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VERTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ventspilī, Pārventas centrā, kvartālā ko veido P. Stradiņa, Talsu un iekškvartāla ielas, P. Stradiņa iela pirmajā apbūves joslā. Īpašuma tuvākajā apkārtnē izvietotas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, Pārventas centra apbūve. Visi svarīgākie Ventspils pilsētas Pārventas daļas infrastruktūras objekti izvietoti aptuveni 400 – 700 m attālumā.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Ar apbūvi saistītā zemes vienība pieder pašvaldībai un nav šī vērtējuma Objekts.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

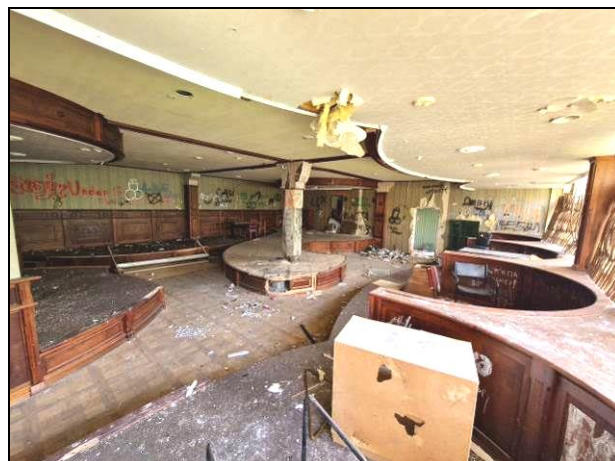
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst neapdzīvojamā ēka – atpūtas centrs. Vērtētāju rīcībā ir nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemšanas akta kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks vērtējamās apbūves apraksts apskates datumā.

<i>Pašizklāides pasākumu ēka</i>		
Nr.:	001	
Stāvoklis apskates datumā		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	1 004,4	m ²
Būvtilpums:	-	m ³
Kopējā platība:	1 593,9	m ²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1973.g.	
<i>Konstruktīvais risinājums, tehniskais stāvoklis (saskaņā ar ēkas vizuālās apsekošanas akta datiem, kopijas skat. atskaites pielikumā).</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Nesošās iekšsienas:	mūra	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ailes:	daļēji demontētas	slikts
Jumts:	koka konstrukcijas, metāla loksnes	apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde, komunikācijas:	380V elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde, kanalizācijas tīkls, centralizētā apkure (ieکشējie tīkli nolietojušies, pieslēgumi atvienoti).	

Ēka būvēta kā atpūtas centrs. Apskates brīdī telpas intensīvi netika izmantotas, tās ilgstoši netiek apkurinātas. Ēkas nesošās konstrukcijas (pamati, sienas, pārsegumi) ir apmierinošā stāvoklī, jumta konstrukcijas apmierinošā stāvoklī, jumta segums apmierinošs. Iekštelpu apdare ir pilnībā nolietojusies, redzami mitruma bojājumi uz sienām un griestiem, grīdu segums praktiski visās telpās pilnībā nolietojies. Iekšējie inženiertīkli pilnībā nolietojušies un atslēgti.

Kopumā celtnē ir daļēji apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī. Bez rekonstrukcijas ēka nav ekspluatējama.

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 novērtējams 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

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 faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana 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 sabiedriskas nozīmes ēka.

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 APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Vienlaikus ar ekonomiskās situācijas stagnāciju valstī, ir vērojams pieprasījuma kritums pēc komercobjektiem un arī sabiedrisko iestāžu telpām Kurzemes pilsētās. Pēdējā laikā biroju, komercdarbības telpu piedāvājums pārsniedz pieprasījumu, neskatoties uz salīdzinoši zemajām pārdevēju nosauktajām īpašumu cenām vai nomas maksām.

Pašreiz sabiedrisko telpu segmentā piedāvājums ir par relatīvi zemām cenām. Biroju un komercietelpu piedāvājums ir salīdzinoši plašs pilsētu centrālajās tirdzniecības un gājēju ielās, kas paver labas iespējas potenciālajiem nomniekiem iegūt labu bāzes vietu par izdevīgu cenu.

Būtiska nozīmē ir apstāklim, ka bankas ir ierobežojušas līdzīgu īpašumu iegādes kreditēšanu. 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:

- labs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums – iespējami pieslēgumi;
- labi attīstīta apkārtnes sociālā un transporta infrastruktūra;
- pamatēka ar salīdzinoši plašām pielietojuma alternatīvām.

Negatīvie:

- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāreķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū;
- ēka ilgstoši netiek ekspluatēta un apkurināta, apdare pilnībā nolietojusies;
- ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, ir samazinājies potenciālo nomnieku skaits;
- pamatēkas sliktais fiziskais stāvoklis – tā bez rekonstrukcijas nav ekspluatējama.

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 ēkas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- 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.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

1. īpašumu *Ventspilī, Talsu ielā 5, kadastra nr. 2700 028 0214*. Zemes gabala platība 2 430 m², sabiedriskās / viesnīcu ēkas kopējā platība 2 741,0 m². 1984. gadā celta 5-stāvu ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Fiziskais nolietojums 10%, nav palīgēku. Īpašums pārdots 2023. gada 27. jūlijā par 130 000 EUR jeb 47 EUR/m²;
2. īpašumu *Ventspilī, Talsu ielā 3A, kadastra nr. 2700 028 0242*. Zemes gabala platība 1 661 m², sabiedriskās / viesnīcu ēkas kopējā platība 1 249,5 m². 1963. gadā celta 3-stāvu ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Fiziskais nolietojums 35%, nav palīgēku. Īpašums pārdots 2023. gada 27. jūlijā par 50 000 EUR jeb 40 EUR/m²;
3. īpašumu *Liepājā, Kroņu ielā 31/33, kadastra nr. 1700 020 0319*. Zemes gabala platība 1 613 m², pašizklaides ēkas kopējā platība 1 505,1 m². 1962. gadā celta 3-stāvu ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Fiziskais nolietojums 60%, nav palīgēku. Īpašums pārdots 2023. gada 07. martā par 45 000 EUR jeb 30 EUR/m².

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Ventspils, P. Stradiņa iela 7	Īpašums Ventspilī, Talsu ielā 5	Īpašums Ventspilī, Talsu ielā 3A	Īpašums Liepājā, Kroņu ielā 31/33
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	130 000	50 000	45 000
Darījuma laiks		27.07.2023.	27.07.2023.	07.03.2023.
Zemes platība, m ²	0	2 430	1 661	1 613
Ēkas platība, m²	1593,90	2741,00	1249,50	1505,10
Ēkas tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	47,43	40,02	29,90
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 47,43	EUR 40,02	EUR 29,90
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 47,43	EUR 40,02	EUR 29,90
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 47,43	EUR 40,02	EUR 29,90
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 47,43	EUR 40,02	EUR 29,90
5. Ēkas platība		lielāka 15%	mazāka -2%	līdzvērtīga 0%
		EUR 54,54	EUR 39,22	EUR 29,90
6. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 54,54	EUR 39,22	EUR 29,90
7. Ēkas tehniskais stāvoklis		labāks -8%	labāks -5%	labāks -5%
		EUR 50,18	EUR 37,25	EUR 28,40
8. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 50,18	EUR 37,25	EUR 28,40
9. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 50,18	EUR 37,25	EUR 28,40
10. Ēkas uzlabojumi:				
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- ekoloģiskie aspekti - gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		0%	0%	0%
		EUR 50,18	EUR 37,25	EUR 28,40

Pārreķinu koeficients	6%	-7%	-5%
Pārreķinu korekcija	EUR 2,75	-EUR 2,76	-EUR 1,49
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 137 540	EUR 46 550	EUR 42 750
11. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:			
- īpašuma tiesības uz zemi	-EUR 24 000	-EUR 16 000	-EUR 16 000
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 113 540	EUR 30 550	EUR 26 750
Koriģētā 1 m ² cena	EUR 41,42	EUR 24,45	EUR 17,77
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,5	0,3	0,2
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 31,60		
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 50 369		

3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu īpašumu nomas tirgus lauku reģionos nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu – iekārtu, aprīkojuma, transporta izmantošanu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

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

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 50 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 12. oktobrī ir
50 000 EUR (piecdesmit tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība 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.

Rīgā, 2023. gada 21. oktobrī

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)