

Nekustamā īpašuma – apbūves  
**Jelgavas novada Valgundes pagastā,  
“Grabas”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 19. novembris

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves  
Jelgavas novada Valgundes pagastā, “Grabas”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - apbūves  
Jelgavas novada Valgundes pagastā, “Grabas” (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	5486 507 0008	Valgundes pagasta zemesgrāmatas nodaļums	100000370545
Fermas kadastra apzīmējums:	5486 007 0008 011		
Piezīmes:	Būve saistīta ar zemes gabalu ar kad.apz. 5486 007 0008, zeme neietilpst īpašuma sastāvā.		

**Īpašnieki:**

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Cūku kūts 001	1961.	1	1 507,2	Daļēji apmierinošs.

**Aprūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:**

Nav zināmi.
-------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	19.11.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

**Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:**

Īpašumu apskatīja:	Marika Galvanovska	Vērtētāja tel. nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Vērtētājiem netika nodrošināta iespēja iekļūt iekštelpās. Šajā vērtēšanas atskaitē ir aprakstīts īpašuma stāvoklis, kādu to varēja pieņemt, apskatot teritoriju un celtni no ārpuses.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 19. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota izmaksu 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 19. novembrī varētu būt  
**10 000 EUR** (desmit 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.

**Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.**

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

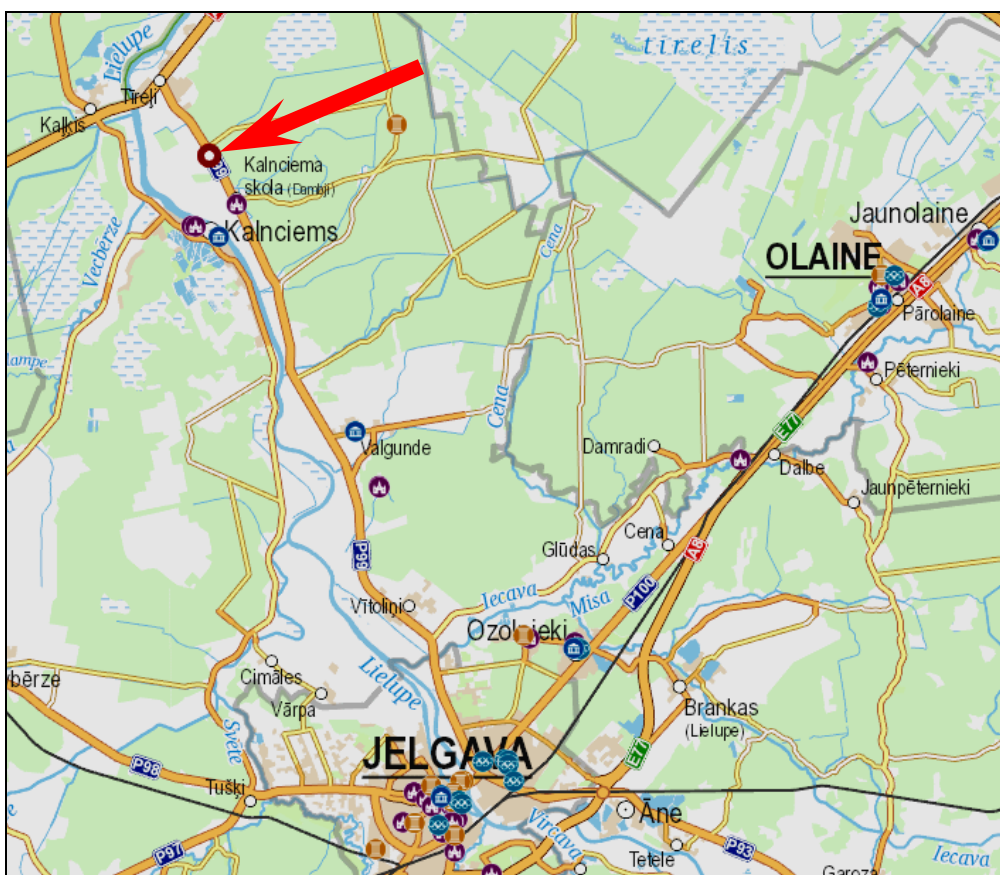
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	5
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA .....	7
1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	7
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI .....	8
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>10</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>11</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU .....	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. NĒDZĪVOJAMĀS ĒKAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU.....	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	13
3.6. SECINĀJUMS .....	13
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>14</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>15</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>16</b>

### PIELIKUMI

- |              |  |            |
|--------------|--|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts                          | - 1 lapa;  |
| 2. pielikums | VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas                | - 3 lapas; |
| 3. pielikums | Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts   | - 6 lapas; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS







## 1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Jelgavas novada Valgundes pagastā. Tuvākajā apkārtnē atrodas līdzīgi īpašumi, kas izvietoti tipiskā lauku ainavā. Aptuveni 3 km attālumā atrodas Tīreļu ciems, 10 km attālumā ir Valgunde. Tuvākā pilsēta ir Jelgava, kas izvietota apmēram 20 km attāluma no īpašuma.

Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir mazs, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašuma tuvākā apkārtnē apzaļumota.

Mazi veikaliņi atrodas gan Tīreļu ciematā, gan Valgundes ciematā, bet lielāki tirdzniecības centri ir Jelgavā. Tuvākā autobusu pietura ir ~ 2,2 km attālumā no īpašuma. Tuvākā izglītības iestāde ir Kalnciema skola, apmēram 2 km attālumā no īpašuma.

Pieklūšana tieši pie īpašuma ir iespējama pa grants ceļu apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar zemas intensitātes transporta plūsmu. Valsts reģionālais autoceļš P99 atrodas apmēram 300 m attālumā no īpašuma.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša.

## 1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir Valsts zemes dienesta dati, kas pievienoti šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

*Ferma.*

<b>Nr.:</b>	<b>011</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	1 507,2 (saskaņā ar kadastra datiem)	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	monolītais betons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	koka karkasa konstrukcija, silikātķieģeļi	daļēji apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneli, kokmateriāli	daļēji apmierinošs
Jumts:	azbestcements	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav	
Apkure:	nav	
Aukstais ūdens	nav	
Kanalizācija	nav	

Vizuāli apskatot nedzīvojamo ēku no ārpuses, tika konstatēti bojājumi ārsienās, tādēļ var secināt, ka celtnē kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.



**1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI**







Skats uz fermu



Skats uz piebraucamo ceļu



Skats uz apkārtni

## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota izmaksu pieeja. 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.

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

*Izmaksu pieeja* visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kas tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku, būvju un komunikāciju vērtību. Tiek ņemts vērā fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

*Fiziskais nolietojums* atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

*Funkcionālais nolietojums* rodas nepiemērota plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

*Ekonomiskais nolietojums* rodas no konkrēta īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālplānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas jaunu komunikāciju izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes iegādes, jaunu ēku un būvju, analoģu inženiertīklu celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, salīdzinājumā ar vērtējamo īpašumu iegādi. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes tirgus vērtības noteikšana;
2. ēku, būvju un inženierkomunikāciju aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot zemes un aprēķinātās būvju vērtības.

Ņemot vērā valsts ekonomisko situāciju, vērtējamā Objekta novietojumu un raksturu, būvju fizisko stāvokli, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama izmaksu 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 īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir ferma.*

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

### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

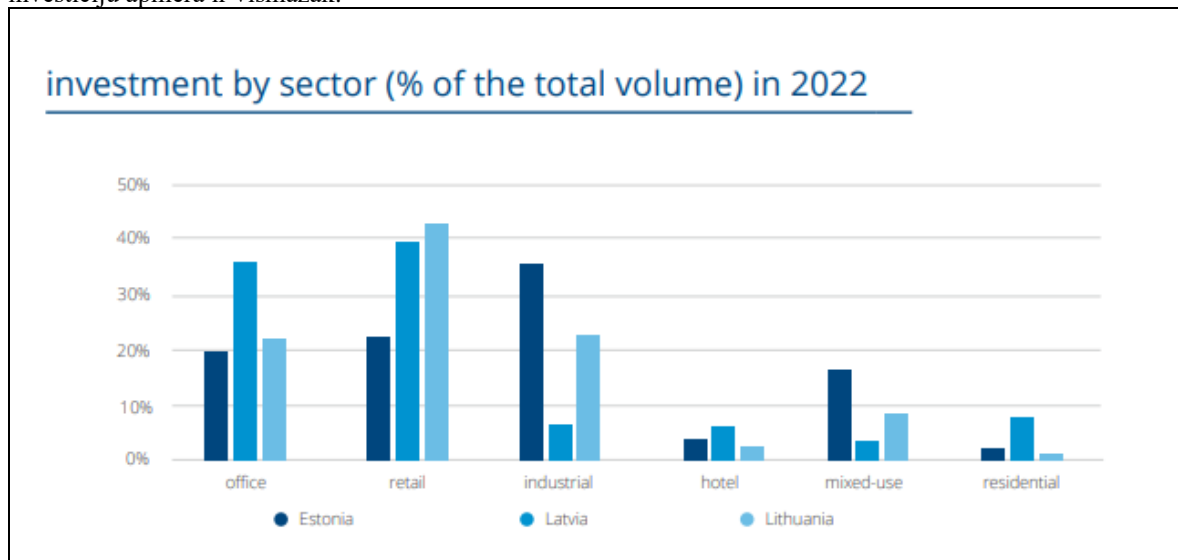
#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par līdzīgu ēku būvzīdībām Jelgavas novadā.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process, pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Pētījuma rezultāti parādīja, ka komerciālo nekustamo īpašumu tirgus situācija ārpus Pierīgas ir diezgan atšķirīga, salīdzinot ar Rīgu un tās apkārtni. Lielākā daļa piedāvājuma ārpus Pierīgas ir koncentrēta uz lielākajām pilsētām. Tāpat pētījuma rezultāti liecina, ka cenas atšķiras atkarībā no dažādiem faktoriem, piemēram, ēku un zemes platības, atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa un aprīkojuma.

Visā Latvijā, salīdzinot ar Lietuvu un Igauniju, rūpniecības un jauktās apbūves īpašumu pēc investīciju apmēra ir vismazāk.



Avots: Colliers

Darījumi ar līdzīgiem objektiem Pierīgā visbiežāk notiek robežās no 6 000 EUR līdz 25 000 EUR, atkarībā no būvju novietojuma, tehniskā stāvokļa, telpu platības, pieejamajām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem.

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- atrašanās vieta Valgundes pagastā;
- piebraucamais ceļš apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- novietojums tuvu pie valsts reģionālā autoceļā P99;
- samērā neliels attālums līdz Jelgavai.

##### Negatīvie:

- īpašuma sastāvā neietilpst zeme;
- ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešami būtiski ieguldījumi remontam.

### 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 (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka pamatēkas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;

### 3.4. NEDZĪVOJAMĀS ĒKAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU

Ievērojot nedzīvojamās ēkas tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka Objekta labākais izmantošanas veids ir apbūves atjaunošana un izmantošana lauksaimnieciskajā ražošanā. Ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts, pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 5. pielikumu. Saskaņā ar to, ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts sekojoši:

#### Ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars

Ēku konstruktīvais risinājums	Pazīmes	Konstruktīvā elementa īpatsvars (procentos)				
		pamati	ārsienas (karkasi)	pārsegumi	jumts	
					nesošā konstrukcija	segums
Ēka ar pārsegumu un vienu vai diviem virszemes stāviem	Ēkai apvidū eksistē: 1) visi četri konstruktīvie elementi – pamati, ārsienas (karkasi), pārsegumi un jumts; 2) viens vai divi virszemes stāvi	19	31	20	15	15

Ēkas konstruktīvo elementu normatīvais kalpošanas ilgums tiek noteikts, pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 3. pielikumu. Saskaņā ar to, ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts sekojoši:

#### Ēku konstruktīvo elementu konstrukciju veidi un normatīvais kalpošanas ilgums

Konstrukcijas veida kods	Konstruktīvo elementu konstrukciju veidi un normatīvā kalpošanas ilguma grupas	Normatīvais kalpošanas ilgums gados
1	<b>Pamati</b> (ēkas daļa, kuras uzdevums ir uzņemt un sadalīt ēkas slodzi un pārnest to uz pamatni vai grunti)	
12	<i>Otrā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	100
1201	Dzelzsbetons (stabveida)	
2	<b>Ārsienas (karkasi)</b> (ēkas vertikālais ārējais konstruktīvais norobežojums)	
29	<i>Trešā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	100
2908	Silikātkieģeļi	
3	<b>Pārsegums</b> (horizontālās nesošās un norobežojošās konstrukcijas, kas sadala ēku stāvos, uzņem un pārnes pastāvīgo un mainīgo slodzi uz nesošajām sienām vai kolonnām (karkasiem))	
33	<i>Trešā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	70
3301	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	
4	<b>Jumts</b> (nesošā konstrukcija)	
44	<i>Ceturtnā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	50
4401	Koka konstrukcijas	
5	<b>Jumts</b> (segums)	
54	<i>Ceturtnā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	50
5401	Azbestcimenta loksnes	



Pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumiem Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”, kā arī ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli, vērtētāji nosaka pašreizējo vērtību atsevišķiem konstruktīvajiem elementiem, ņemot vērā to fizisko nolietojumu. Ēkas atjaunošanas vērtība tiek pielīdzināta jaunu līdzvērtīgu celtnu celtniecības izmaksām, kas tiek pieņemtas ap 350 EUR/m<sup>2</sup>, līdz ar to ēkas kopējā atjaunošanas vērtība ir ~ 527 520 EUR. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā:

Konstruktīvie elementi	Konstrukciju īpatsvars (%)	Elementa atjaunošanas vērtība EUR	Fiziskais nolietojums (%)	Elementa pašreizējā vērtība EUR
Pamati	19	100 229	80,0%	20046
Sienas	31	163 531	80,0%	32706
Pārsegumi	20	105 504	80,0%	21101
Jumts (nesošā konstrukcija)	15	79 128	90,0%	7913
Jumts (segums)	15	79 128	90,0%	7913
<b>Kopā:</b>	<b>100%</b>	<b>527 520</b>	<b>-</b>	<b>89 678</b>

Ņemot vērā faktu, ka ēka ilgāku laiku netiek pienācīgi uzturēta, kā arī tai tika konstatēti konstruktīvo elementu bojājumi, vērtētāji, nosakot apbūves tirgus vērtību, ņem vērā arī tādus tirgus vērtību samazinošus faktorus funkcionālais un ekonomiskais nolietojums.

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā:

Vērtējamā apbūve	Noteiktā vērtība, EUR	Funkcionālais nolietojums (%)	Ekonomiskais nolietojums (%)	Apbūves tirgus vērtība, EUR
Ferma	89 678	60%	29%	9 865

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai izmaksu pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu celtnu nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu – tehnikas un iekārtu izmantošanu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas 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 izmaksu pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 10 000**.

### 3.6. SECINĀJUMS

Tātad ar izmaksu pieeju noteiktā apbūves ar kad.apz. 5486 507 0008 tirgus vērtība ir EUR 9 865. Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 10 000**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma - apbūves novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 19. novembrī varētu būt  
**10 000 EUR** (desmit 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**  
(personiskais paraksts\*)

## **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 vērtējamā īpašuma 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**

(personiskais paraksts\*)



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

## Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Valgundes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000370545

Kadastra numurs: 54865070008

Nosaukums: Grabas

"Grabas", Valgundes pag., Jelgavas nov.

Nodalījuma aktualizēts (14.07.2016., 400001295348) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.<sup>3</sup> pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 5486 007 0008 011). <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (400001295348)</i>		
1.2. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu "Grabas", Valgundes nov., Jelgavas raj., kadastra apzīmējums 5486 007 0008. Zemes īpašnieks: , <i>Žurn. Nr. 300002092938, lēmums 21.06.2007., tiesnese Inese Ziediņa</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (400001295348)</i>		
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 54860070008011).		
2.2. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 54860070008) <i>Precizēts 14.07.2016., Žurn. Nr. 400001295348, tiesnese Inese Trēde</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: GRABAS, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 43603009115.		
1.2. Pamats: 1994.gada 14.maija vienošanās, 1996.gada 18.janvāra SIA "Vecbērze" īpašuma un saistību sadales akts - reorganizācijas rezultātā. <i>Žurn. Nr. 300002092938, lēmums 21.06.2007., tiesnese Inese Ziediņa</i>		
2.1. Persona: GRABAS, SIA, reģistrācijas numurs 43603009115. Īpašuma tiesība izbeigusies.		
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.		
2.3. Pamats: 2023.gada 31.jūlija Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2541R/23. <i>Žurn. Nr. 300006008319, lēmums 29.08.2023., tiesnese Ligita Birkhāne</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Aizlieguma atzīme - apturēta saimnieciskā darbība. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005790140)</i>		
1.2. Pamats: 2016.gada 17.jūnija Valsts ieņēmuma dienesta lēmums Nr.30.1-8.59.2/50366. <i>Žurn. Nr. 300004136320, lēmums 06.07.2016., tiesnese Inese Trēde</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005790140)</i>		
2.1. Dzēsta aizlieguma atzīme Nr.1.1 un ieraksts Nr.1.2 (žurnāla Nr.300004136320, 29.06.2016). Pamats: 2023.gada 23.janvāra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005790140, lēmums 25.01.2023., tiesnese Inese Ziediņa</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

*Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>*

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 29.08.2023. 16:42:31.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54865070008	Grabas	6432	100000370545	Valgundes pagasts, Jelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	6432
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6432 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7348 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	6432 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	7348 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
54860070008011	1/1	6432	"Grabas", Valgundes pag., Jelgavas nov., LV-3017

Kadastrālā vērtība (EUR):	6432
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6432 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7348 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1507.2
Nosaukums:	Ferma
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūitis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1961
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	08.03.2006

#### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1507.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	1507.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1507.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1507.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

#### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0



Nolietojums (%):	40
Nolietojuma aprēķina datums:	-

### Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
54860070008011001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	6432
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6432 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7348 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Nedzīvojama telpu grupa
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	08.03.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1507.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1507.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1507.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

### Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	790.7	-
2	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	-	-	66.9	-
3	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.0	-	-	433.1	-
4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.4	-	-	35.5	-
5	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	181.0	-

### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	1599.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	5337.0 kub.m.	-	-

### Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais betons, Monolītais	Betons (stabveida), Monolītais dzelzsbetons	1961	-	40

	dzelzsbetons	(lentveida)			
Ārsienas un karkasi	Koka karkasa konstrukcijas, Silikātkieģeļi	Kieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā), Koka karkasa konstrukcija (biezumā vairāk par 15 cm)	1961	-	40
Pārsegumi	Koka sijas, Koka dēļi	Dēļu klājs virs koka siju pārseguma	1961	-	40
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres	Koka konstrukcijas	1961	-	-
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	1961	-	-

### Īpašnieki

### Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Valgundes pagasta zemesgrāmata	29.08.2023	-
Valgundes pagasta zemesgrāmata	21.06.2007	-

### Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	17.01.1996	-	SIA "Vecbērze"
Vienošanās	14.05.1994	115	Valgundes pagasta TDP

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.