

Nekustamā īpašuma – apbūves

**Ludzas novada Mežvidu pagasta
Mežvidos, “Bērziņi”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 30. marts

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves

Ludzas novada Mežvidu pagasta Mežvidos, “Bērziņi”, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6870 506 0003	Mežvidu pagasta ZG nodaļums:	17 - A
Siera ceha kadastra apzīmējums:	6870 006 0004 001		
Sūkņu stacijas kadastra apzīmējums:	6870 006 0004 002		
Piezīmes:	Saskaņā ar zemesgrāmatas datiem, būves saistītas ar zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 6870 006 0004, kas pieder fiziskai personai un netiek vērtēts.		

Īpašumtiesības:

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

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits	Platība m ² :	Tehniskais stāvoklis:
Siera cehs 001	1970.	1	181,8	Avārijas stāvoklī.
Sūkņu stacija 002	1970.	1	9,8	Slikts.

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	30.03.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 30. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (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 2024. gada 30. martā ir **220 EUR** (divi simti divdesmit eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu aprūtinājumu, 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

(personiskais paraksts*)

SATURA RĀDĪTĀJS

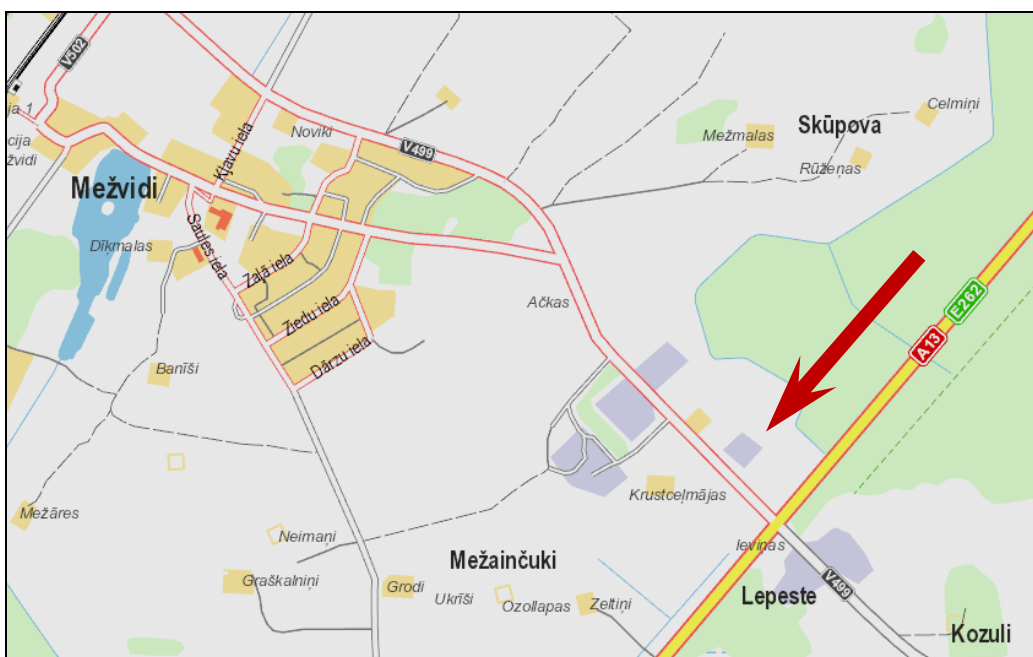
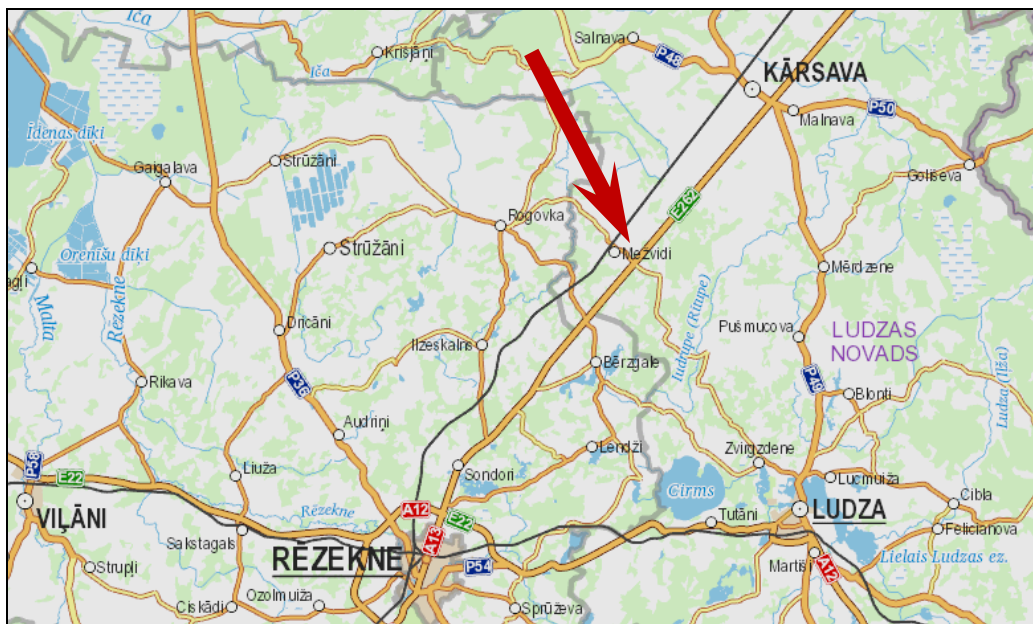
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	5
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|---|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts | - 2 lapas; |
| 2. pielikums | Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem | - 3 lapas; |
| 3. pielikums | Pielikums pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta nr. 2865R/23 | - 4 lapas; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ludzas novada Mežvidu pagasta centrālajā daļā, ciemata Mežvidi (pagasta centrs) apkārtnē, valsts autoceļu V499 Rogovka – Mežvidi – Pušmucova un A13 Krievijas robeža (Grebņeva) – Lietuvas robeža (Medumi) krustojuma rajonā. Novada centrs atrodas Ludzas pilsētā, aptuveni 25 km attālumā. Līdz tuvākajai pilsētai – Kārsavai aptuveni 15 km.

Vērtējamais zemes gabals izvietots izteiktā lauku teritorijā. Tuvākās apkārtnes teritorijas lielāko daļu aizņem lauksaimniecībā izmantojamās zemes, mežu masīvi. Nedaudz tālāk apbūvi pārsvarā veido mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas ar saimniecības ēkām, piemājas saimniecības, lauksaimnieciskajā ražošanā izmantojamā apbūve. Kopumā teritorijas apbūves blīvums neliels, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Apkārtnē ar viļņotu reljefu, ar nelieliem zemes pacēlumiem un kritumiem.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pirmās nepieciešamības preču veikals un pagasta centram raksturīgie infrastruktūras objekti izvietoti Mežvidu ciematā. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes atrodas Ludzā un Rēzeknē (~ 24 km attālumā) un Kārsavā.

1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamai apbūvei piesaistīts zemes gabals ar kad.apz. 6870 006 0004:

platība:	19,7 ha;
forma:	nenoteiktas formas daudzstūris;
reljefs:	viļņots;
apaugums:	lauksaimniecībā izmantojamā zeme, krūmāji, mežs;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
apbūve:	siera cehs un sūkņu stacija; dzīvojamā māja;
centralizētas inženierkomunikācijas:	elektroapgāde.

Piekļūšana pie zemes gabala no valsts nozīmes asfaltētiem ceļiem A13 Krievijas robeža (Grebņeva) – Lietuvas robeža (Medumi) un V499 Rogovka – Mežvidi – Pušmucova, ar kuriem zemes gabals atbilstoši robežojas no DA un DR pusēm.



Zemes gabala daļas, kur izvietots vērtējamais Objekts, atļautā izmantošana.

Saskaņā ar Ludzas novada teritoriālo plānojumu, zemes gabala daļa, kur izvietots vērtējamais Objekts, atrodas Lauksaimniecības (L) teritorijā.

4.11.1. Lauksaimniecības teritorija (L)

4.11.1.1. Pamatinformācija

186. Lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, ko nosaka lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes, kā resursa, racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visa veida lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.

Ludzas novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst siera cehs (nr. 001) un sūkņu stacija (nr. 002). Vērtētāju rīcībā ir izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apzīmējums:	6870 006 0004 001	
Nosaukums:	Siera cehs	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	239,0	m ²
Būvtilpums:	1 000,0	m ³
Kopējā platība:	181,8	m²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970.	
<i>Konstruktīvais risinājums, tehniskais stāvoklis</i>		
Pamati:	dzelzsbetona, betona bloki	slikts
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts
Pārsegumi:	kokmateriāli, paneli	avārijas stāvoklī/ sabrukuši
Ailes:	logi un durvis	demontēti
Jumts:	savietots	avārijas stāvoklī/ sabrucis
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	nav	

Ēka ir avārijas stāvoklī, daļēji sabrukusi.

Kadastra apzīmējums:	6870 006 0004 002	
Nosaukums:	Sūkņu stacija	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	9,8	m ²
Būvtilpums:	24,0	m ³
Kopējā platība:	9,8	m²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970.	
<i>Konstruktīvais risinājums, tehniskais stāvoklis</i>		
Pamati:	dzelzsbetona, betona bloki	slikts
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts
Pārsegumi:	kokmateriāli	slikts
Ailes:	koka logi un durvis	slikts
Jumts:	azbestcementsa loksnes	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	

Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Ceļš V499 Rogovka – Mežvidi – Pušmucova



Siera ceha ārskati



Siera ceha ārskats



Siera ceha telpas iekšskats



Siera ceĥa telpu iekšskats



Sūkņu stacijas ārskats



Sūkņu stacijas telpas iekšskats

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. 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 nesaisītu 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 īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama 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 icinteresētām 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 pēc ēku atjaunošanas ir noliktavu/ražošanas telpas.

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 vērtības aprēķini.

3. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

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 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem tuvākajā apkārtnē.

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.

Laukos lielāko daļu ražošanas apbūves laukos veido “padomju laikā” būvētas ēkas – bijušo kolhozu darbnīcas, fermas, nelieli pārstrādes cehi. Liela daļa no šīm ēkam kādu laiku netika un arī pašlaik netiek izmantotas. Šādu objektu galvenais vērtību ietekmējošais faktors ir inženiertehnisko komunikāciju tuvums (iespēja pieslēgties gāzesvadam, ūdensvadam un kanalizācijai), piebraucamo ceļu sakārtotība, darbaspēka pieejamība. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās īpašuma tuvumā.

Pēdējos gados “padomju laikos” celtu ražošanas/noliktavu ēku tirgus aktivitātes ziņā būtiski nav mainījies. Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – atsevišķi stāvošu nelielu lauku ražošanas vai noliktavu ēku Latvijas novados analīzi, tika secināts, ka kopumā darījumu skaits ir mazs, tika konstatēti tikai daži darījumi robežās no ~ 200 EUR līdz ~ 1 000 EUR. Ražošanas ēkas, kā jaunas, tā arī vecas, laukos iznomātas tiek reti un nomas maksas tām nav precīzi zināmas. Tādi objekti lauku apvidos pamatā netiek nomāti, bet būvēti vai pirkti.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas tuvu asfaltētam ceļam;
- optimāla telpu platība.

Negatīvie:

- zeme nav īpašumā;
- ēkām liels fiziskais nolietojums;
- nav tieša piebraucama ceļā pie Objekta.

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 ēku 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. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS 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 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 Latgales novados un tās pierobežas rajonos.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Jēkabpils novada Salas pagastā (kadastra nr. 5686 002 0800)*. 1-stāva ķieģeļu ražošanas ēka ar kopējo platību 88,2 m², apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 2020. gada aprīlī par 450 EUR.



- 2) īpašumu *Preiļu novada Preiļu pagasta Bukos (kadastra nr. 7658 003 0326)*. 2-stāvu ķieģeļu ražošanas ēka (bij. transformatoru apakšstacija) ar kopējo platību 61,0 m², apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 2019. gada decembrī par 200 EUR.



- 3) īpašumu *Preiļu novada Preiļu pagasta Jaunsaimniekos (kadastra nr. 7658 003 0307)*. 2-stāvu ķieģeļu ražošanas ēka (bij. transformatoru apakšstacija) ar kopējo platību 62,8 m², apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 2019. gada novembrī par 200 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Tiek salīdzinātas līdzīgu īpašumu kopējās cenas. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
Adrese	"Bērziņi", Mežvidi, Mežvidu pag., Ludzas nov.	Salas pag., Jēkabpils nov.	"STA 2191", Buki, Preiļu pag., Preiļu nov.	Jaunsaimnieki, Preiļu pag., Preiļu nov.
Īpašumu pārdošanas cena, EUR	x	450	200	200
Darījuma laiks	x	04.2020.	12.2019.	11.2019.
Pamatēku/telpu kopējā platība, m ²	181,8	88,2	61,0	62,8
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		10%	10%	10%
		EUR 45	EUR 20	EUR 20
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums		-20%	-15%	-15%
		-EUR 90	-EUR 30	-EUR 30
4. Apgrūtinājumi		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Funkcionālie parametri:				
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%
- ēku kopējā platība		12%	15%	15%
- piekļūšanas apstākļi		0%	0%	0%
- ēku/telpu tehniskais stāvoklis		-30%	-20%	-20%
- ēku/telpu konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%
- telpu plānojums, stāvu skaits		0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-18%	-5%	-5%
		-EUR 81	-EUR 10	-EUR 10
Pārrēķinu koeficients (starp rezultātiem)		-28%	-10%	-10%
Pārrēķinu korekcija		-EUR 126	-EUR 20	-EUR 20
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 324	EUR 180	EUR 180
6. Citi faktori:				
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 324	EUR 180	EUR 180
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,4	0,3
Līdzsvarotā Objekta cena (tirgus vērtība), EUR	223			

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir 223 EUR.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) 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 tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 220**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 30. martā ir
220 EUR (divi simti divdesmit 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 vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- 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 Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>6.2. Persona: MEŽAVĪTENIS, Mežvidu pagasta lauksaimniecības kooperatīvā sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 46803002865. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>6.3. Pamats: 2002.gada 30. jūlija pirkuma līgums, 2002.gada 30. jūlija pieņemšanas-nodošanas akts. <i>Žurn. Nr. 300002320886, lēmums 13.12.2007., tiesnese Elīna Volīka</i></p> <p>7.1. Persona: Daugavpils pilsētas piensaimnieku kooperatīvā sabiedrība "STARTA", reģistrācijas numurs 41503027972. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>7.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.</p> <p>7.3. Pamats: 2023. gada 20. jūlija valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2865R/23. <i>Žurn. Nr. 300006473264, lēmums 13.12.2023., tiesnesis Juris Taukulis</i></p>	<p>0</p> <p>0</p> <p>1</p>	<p>650.00 LVL</p>
<p align="center">II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi</p>		
<p>1.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez AKCIJU SABIEDRĪBAS "LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743, rakstiskas piekrišanas atsavināt, dāvināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 1999. gada 24. augusta ķīlas/hipotēkas līgums Nr.RA99502/3. <i>Žurn. Nr. 2118, lēmums 03.09.1999., tiesnese Elīna Volīka</i> Dzēsts <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (224100001250)</i></p> <p>2.1. Ieraksts ar Nr. 1 dzēsts. Pamats: 2000. gada 23. maija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 1250, lēmums 25.05.2000., tiesnese Elīna Volīka</i></p> <p>3.1. Atzīme - uzlikts atsavināšanas aizliegums. Pamats: 2000. gada 16. janvāra LR Valsts ieņēmumu dienesta Ludzas rajona nodaļas lēmums par prasības nodrošināšanu un piedziņas vēršanu uz mantu Nr.1.5-5/507. <i>Žurn. Nr. 130, lēmums 24.01.2001., tiesnese Elīna Volīka</i> Dzēsts <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300002320886)</i></p> <p>4.1. Atzīme Nr. 3.1 (žurnāla Nr. 130, 2001) dzēsta. Pamats: 2002.gada 24. janvāra Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums Lieta Nr.C03034701. <i>Žurn. Nr. 300002320886, lēmums 13.12.2007., tiesnese Elīna Volīka</i></p>		
<p align="center">IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats</p>		<p align="center">Summa</p>
<p>1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Kreditors: AKCIJU SABIEDRĪBA "LATVIJAS UNIBANKA", nodokļu maksātāja kods 40003151743. Atmaksas termiņš - 23.08.2000. Procentu likmes pastāvīgā daļa - 6.6% gadā. Procentu likmes mainīgo daļu nosaka 1999. gada 24. augusta aizdevuma/kredīta līguma Nr.RA99502 4.4.2.punkts. Pamats: 1999. gada 24. augusta aizdevuma/kredīta līgums Nr.RA99502, 1999. gada 24. augusta ķīlas/hipotēkas līgums Nr.RA99502/3. <i>Žurn. Nr. 2118, lēmums 03.09.1999., tiesnese Elīna Volīka</i> Dzēsts <i>Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (224100001250)</i></p>		<p align="center">7500.00 LVL</p>
<p align="center">IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi</p>		<p align="center">Summa</p>
<p>1.1. Dzēsts 1., 2. iedaļas ieraksts Nr. 1 (1999. gada žurnāla Nr 2118, 03.09.99.). Pamats: 2000. gada 23. maija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 1250, lēmums 25.05.2000., tiesnese Elīna Volīka</i></p>		<p align="center">7500.00 LVL</p>

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 14.12.2023. 9:39:35.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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
68705060003	Bērziņi	1709	17	Mežvidu pagasts, Ludzas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1709
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2233 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2233 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; 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
68700060004001	1/1	1552	"Mežavītenes", Mežvidi, Mežvidu pag., Ludzas nov., LV-5725

Kadastrālā vērtība (EUR):	1552
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1527 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	181.8
Nosaukums:	Siera cehs
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1970
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	23.05.2000

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
68700060004001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	1552
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1527 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	siera cehs
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	23.05.2000

Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):

-

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	telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	28.6	-
2	cehs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	41.1	-
3	telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	30.2	-
4	noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	8.4	-
5	terase	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	73.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	239.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1000.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1970	1970	40
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1970	1970	40
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1970	1970	40
Jumta segums	Azbestcements lokšnes	-	1970	1970	40

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

68700060004002

1/1

157

"Mežavītenes", Mežvidi, Mežvidu pag., Ludzas nov., LV-5725

Kadastrālā vērtība (EUR):	157
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	706 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	9.8
Nosaukums:	Sūkņu stacija
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510105 - Sūkņu un kompresoru staciju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1970
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	23.05.2000

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
68700060004002001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	157
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	706 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	sūkņu stacija
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	23.05.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	9.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	24.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	9.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Skaits	-	1.0 gab.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1970	1970	40
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1970	1970	40
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1970	1970	40
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1970	1970	40

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Elektroapgāde		

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