

4/6 domājamo daļu no nekustamā
īpašuma – apbūves

**Limbažu novada Salacgrīvā,
Pērnavas ielā 51B**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 14. jūlijs

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

2023. gada 2. augustā

Par 4/6 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – apbūves
Limbažu novada Salacgrīvā, Pērnavas ielā 51B, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6615 510 0019	Salacgrīvas nodalījums:	pilsētas ZG	100000300317
Mehāniskās darbnīcas kadastra apzīmējums:	6615 010 0113 029			
Piezīmes:	Ēka saistīta ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumus 6615 010 0113.			

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	4/6 domājamās daļas - Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Mehāniskā darbnīca 029	1960.	1	Visa ēkas platība 411,6 m ² , vērtējamo 4/6 domājamo daļu platība 274,4 m ²	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	14.07.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	02.08.2023.
Apskates apstākļi:	Objekta apskate tika veikta bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 14. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas iespējamo pārdošanas sākumcenu. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas.

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 4/6 domājamo daļu no nekustamā īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 14. jūlijā ir
8 900 EUR (astoņi tūkstoši deviņi simti 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 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. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	5
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	6
2.1. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	6
2.2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	6
2.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	7
2.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI.....	9
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	11
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	11
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	12
4.2. TIRGUS ANALĪZE	12
4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	12
4.4. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
5. SLĒDZIENS.....	15
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Tehniskās inventarizācijas lietas kopijas	- 5 lapas;
4. pielikums	Īpašuma uzskaites Akts nr.2329R/22-1 ar pielikumu	- 3 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt vērtējamā Objekta – apbūves daļas novērtēšanu 2023. gada 14. jūlijā. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus vērtība. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām.

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.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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. 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.

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. GALVENĀ INFORMĀCIJA

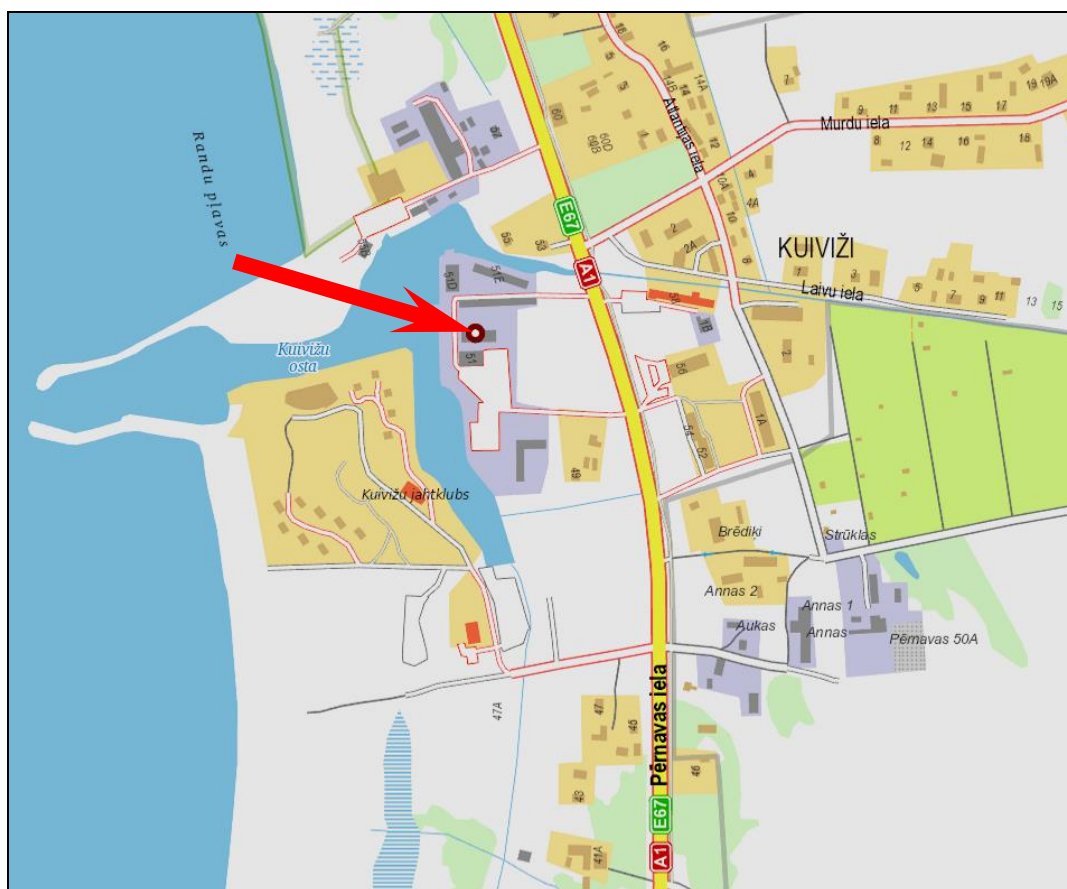
2.1. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Limbažu novada Salacgrīvas pilsētas nomalē, blakus pie Kuivižu ostai. Attālums līdz Salacgrīvas pilsētas centram ir aptuveni 1 km, līdz novada centram Limbažiem ~ 50 km. Piekļūšana pie īpašuma no valstij piederošiem zemesgabaliem.

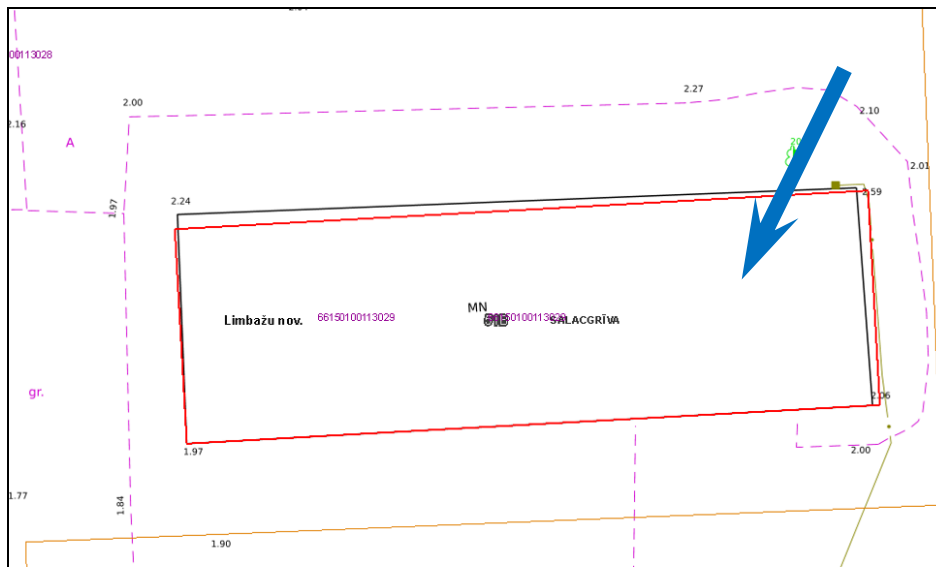
Nekustamais īpašums atrodas uz “Kuivižu osta” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 6615 010 0113) Salacgrīvā, Limbažu novadā, sastāvā esošās zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 6615 010 0113) 30.98 ha platībā. Tas ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Vidzemes rajona tiesas Salacgrīvas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 752 nostiprinātas uz valsts vārda Satiksmes ministrijas personā.

Tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba. Aptuveni 1 km attālumā izvietoti mazpilsētā raksturīgākie sociālās infrastruktūras objekti, pārējie nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti izvietoti Limbažu pilsētā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

2.2. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: www.balticmaps



2.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir iesniegtas būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas un VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Mehāniskā darbnīca (kad.apz. 6615 010 0113 029)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	475,0	m ²
Būvtilpums:	1 685,0	m ³
Kopējā platība:	411,6	m ²
4/6 domājamo daļu platība:	274,4	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1960.	

Stāvoklis apskates brīdī								
<i>Konstruktīvais risinājums</i>								
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)			
Pamati	Dzelzsbetons	-	1960	-	40			
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1960	-	50			
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1960	-	55			
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1960	-	75			
<i>Inženiertīkli</i>								
Elektroapgāde:	pieejams pieslēgums centralizētajiem tīkliem							
Kanalizācija:	-							
Ūdensapgāde:	-							
Apkure:	-							
<i>Plānojums</i>								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	87.5	-
2	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	73.8	-
3	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	193.7	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	24.5	-
5	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	12.3	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	19.8	-
<i>Telpu apdare</i>								
Telpas bez iekšējās apdares.								

Būves tehniskais stāvoklis, saskaņā ar veikto apskati dabā, kopumā raksturojams kā slikts. Lokālās vietās vērojami jumta bojājumi, logu ailēs vietām nav stiklojuma. Vizuāli apskatot celtni, var konstatēt, ka viena tās daļa tiek izmantota.

2.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI





3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. 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 tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir darbnīcu vai noliktavu 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 daļas tirgus vērtības aprēķini.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- nekustamais īpašums atrodas Salacgrīvas pilsētā, netālu no jūras;
- optimāla telpu kopējā platība un plānojums.

Negatīvie:

- nepieciešami papildus finanšu līdzekļu ieguldījumi ēkas remontdarbu veikšanai;
- vērtējamais Objekts ir domājamās daļas no ēkas;
- zeme neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

4.2. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma daļas 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” 21 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā, 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.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2023. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2023. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2023. gadam. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2023. gadā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada pirmajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2023. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti gada otrajā pusē.

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. Darījumi ar līdzīgiem īpašumiem notiek robežās no 5 000 līdz 25 000 EUR, atkarībā no īpašuma apjoma, tehniskā stāvokļa, novietojuma u.c. parametriem.

4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR 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.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo īpašuma daļu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamās īpašuma daļas tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida telpām vērtējamās nekustamā īpašuma daļas tuvumā vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai

atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem apkārtnē. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamai īpašuma daļai. IZanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus līdzīga izmantošanas veida īpašumus:

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. īpašums *Sila iela 9, Salacgrīva, Limbažu novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst noliktavas ēka, bez zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platība 518,3 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 06.2023. par 12 000 EUR.
2. īpašums *Tīrumu iela 1A, Salacgrīva, Limbažu novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst noliktavas ēka, bez zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platība 203,8 m². Apbūve kopumā sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 03.2021. par 7 000 EUR.
3. īpašums *Ostas iela 7, Roja, Talsu novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst metināšanas darbnīca, bez zemes īpašumtiesībām. Ēkas kopējā platība 583,4 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 02.2020. par 17 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3		
	Pērnavas iela 51B, Salacgrīva, Limbažu novads	Sila iela 9, Salacgrīva, Limbažu novads	Tīrumu iela 1A, Salacgrīva, Limbažu novads	Ostas iela 7, Roja, Talsu novads		
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	12 000	7 000	17 000		
Darījuma laiks		06.2023.	03.2021.	02.2020.		
Zemes īpašumtiesības, m ²	nav	nav	nav	nav		
Vērtējamā platība, m²	274,4	518,3	203,8	583,4		
Lietošanas mērķis	Mehāniskā darbnīca	Noliktava	Noliktava	Metināšanas cehs		
Ēku tehniskais stāvoklis	sliktš	apmierinošs	sliktš	apmierinošs		
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	23	34	29		
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 23		EUR 34		EUR 29	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 23		EUR 34		EUR 29	
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	7%	sliktāk	10%
	EUR 23		EUR 37		EUR 32	
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas	sliktāk	5%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 24		EUR 39		EUR 32	

5. Vērtējamā platība	lielāka	15%	mazāka	-4%	lielāka	17%
	EUR 28		EUR 37		EUR 38	
6. Zemes platība	nav	0%	nav	0%	nav	0%
	EUR 28		EUR 37		EUR 38	
7. Ēku konstruktīvais risinājums	sliktāks	5%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 29		EUR 37		EUR 38	
8. Ēku tehniskais stāvoklis	labāks	-3%	līdzvērtīga	0%	labāks	-5%
	EUR 28		EUR 37		EUR 36	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 28		EUR 37		EUR 36	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 28		EUR 37		EUR 36	
11. Ēku uzlabojumi:						
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums, asfaltēti laukumi, apgaismojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%		0%		0%
	EUR 28		EUR 37		EUR 36	
Pārrēķinu koeficients	23%		8%		22%	
Pārrēķinu korekcija	EUR 5		EUR 3		EUR 6	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 14 758		EUR 7 550		EUR 20 785	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 14 758		EUR 7 550		EUR 20 785	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 28		EUR 37		EUR 36	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,34		0,33		0,33	
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)			EUR 33			
Vērtējamo 4/6 domājamo daļu no īpašumu tirgus vērtība			EUR 8 944			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma daļas tirgus vērtība ir EUR 8 944.

4.4. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma daļas novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **8 900 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot 4/6 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – apbūves, kas atrodas Limbažu novada Salacgrīvā, Pērnavas ielā 51B, ar kad.nr. 6615 510 0019, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 14. jūlijā ir
8 900 EUR (astoņi tūkstoši deviņi simti 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

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais Objekts tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemam atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
9. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
10. 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.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā 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,
- mēs esam veikuši īpašuma apskati klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Lietas numurs	66150100113029-01
Lapu skaits	
Kadastra apzīmējums	66150100113029
Nosaukums	Mehāniskā darbnīca
Adrese	Pērnavas iela 51, Salacgrīva, Limbažu raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā



Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:
Izpildes datums: 13.09.2005

Ilga Rubene

(paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:
Pārbaudes datums: 13.09.2005

Ausma Vītola

(paraksts)

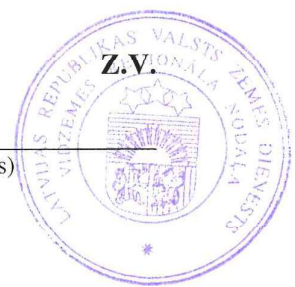
Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Kadastra pārvaldes
Limbažu biroja
vadītāja Z. Vītola*

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: 21.12.2005 . gada .



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
Inventarizācijas pasūtītāji: SIA Baņķis
Iesniegtie dokumenti: Pasūtījuma pieteikums
 Nr. 108393 25.07.2005 SIA Baņķis

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Mehāniskā darbnīca
Galvenais lietošanas veids	1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas
Kapitalitātes grupa	III
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	55
Apsekošanas datums	26.07.2005

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	
Pārsegumi	Koks	
Jumts	Azbestcimenta loksnes	

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	475.0 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	1685 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Elektroapgāde		

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	411.6
Lietderīgā platība	411.6
Nedzīvojamo telpu platība	411.6
<i>Nedzīvojamo iekštelpu platība</i>	411.6

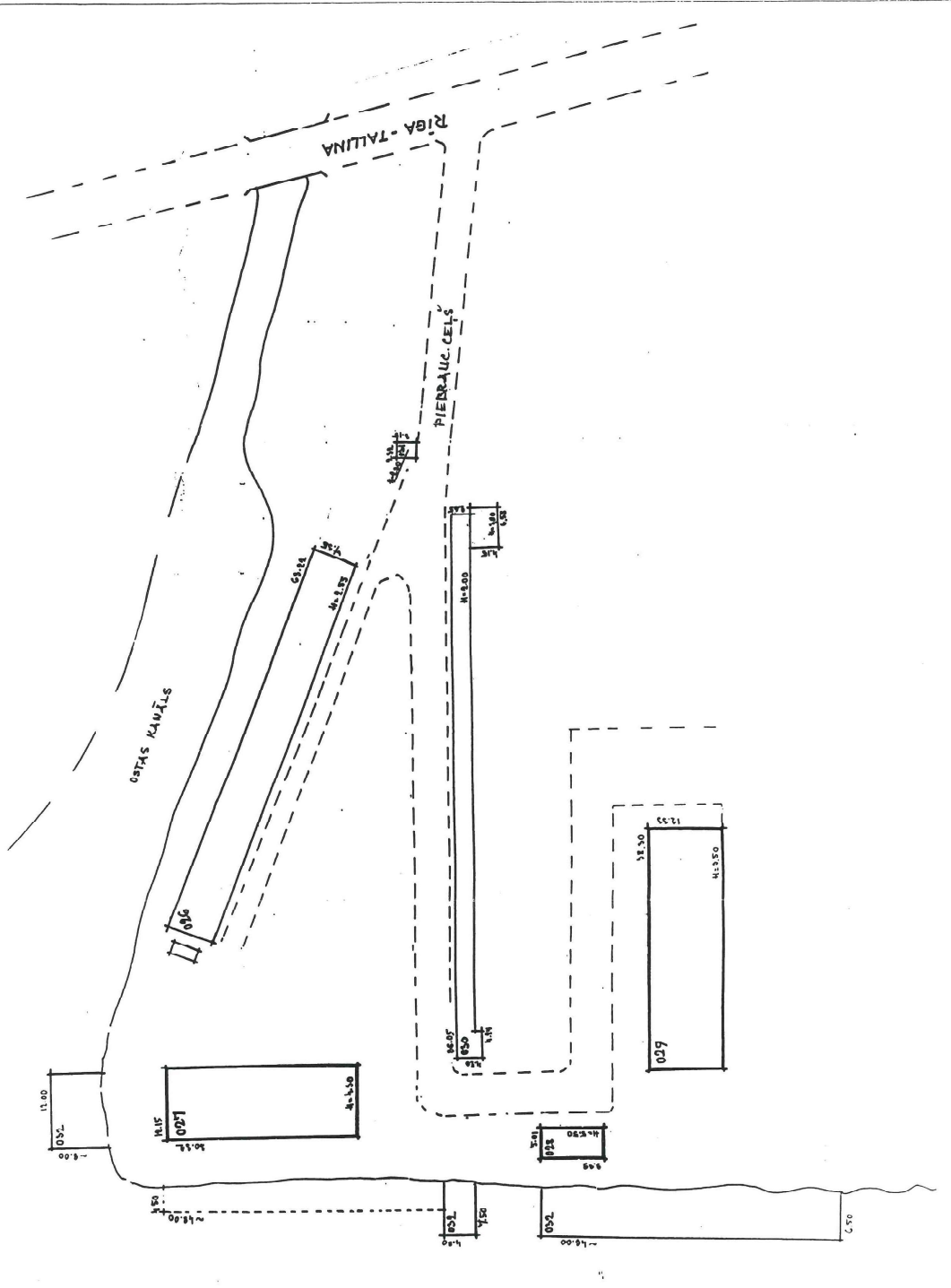
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Neapdzīvojama telpa	411.6

Telpu grupas numurs	Adrešes numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001		1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Darbnīca	87.5		3.20	
1	2	Darbnīca	73.8		3.20	
1	3	Darbnīca	193.7		3.20	
1	4	Palīgtelpa	24.5		3.20	
1	5	Palīgtelpa	12.3		3.20	
1	6	Palīgtelpa	19.8		3.20	
Kopā			411.6	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība			411.6			

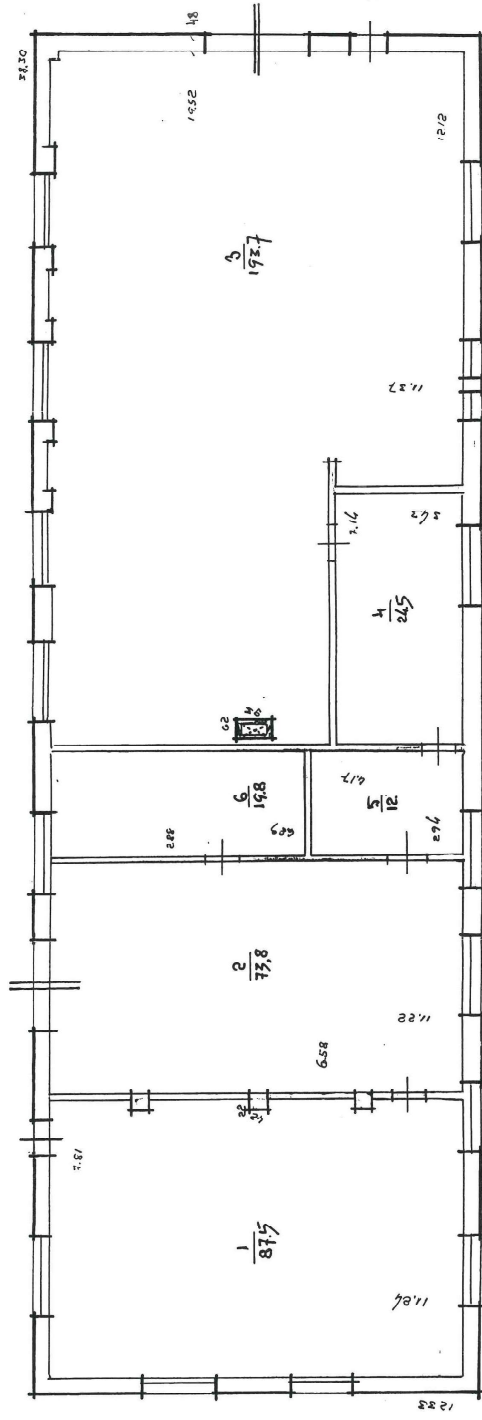
BŪVES NOVĪETNES SHĒMA



OSTAS KAMĪĻS

Mērs	Būves Kadastra apzīmējums
5	6615 010 0115 - 026
7	6615 010 0115 - 027
3	6615 010 0115 - 028
4	6615 010 0115 - 029
C	6615 010 0115 - 030
I	6615 010 0115 - 031
	6615 010 0115 - 032

Stāvs
H = 5.00





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
66155100019	Pērnavas iela 51B	7320	100000300317	Salacgrīva, Limbažu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	7320
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	7320 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6483 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	7320 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	6483 (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 domājamaī daļai (EUR)	Adrese
66150100113029	1/1	7320	Pērnavas iela 51B, Salacgrīva, Limbažu nov., LV-4033

Kadastrālā vērtība (EUR):	7320
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	7320 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6483 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	411.6
Nosaukums:	Mehāniskā darbnīca
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:	1960
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	26.07.2005

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	411.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	411.6
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	411.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	411.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu 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 (%):	55
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
66150100113029001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	7320
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	7320 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6483 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Neapdzīvojama telpa
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	26.07.2005
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	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	87.5	-
2	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	73.8	-
3	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	193.7	-
4	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	24.5	-
5	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	12.3	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	19.8	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2	meh.darbnīca

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	475.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1685.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1960	-	40
Ārsienas un karkasi	Silikātkieģeļi	-	1960	-	50
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1960	-	55
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1960	-	75

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
----------------------	---------------------	---

Elektroapgāde		
---------------	--	--

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