

## Ēku nekustamā īpašuma



## **"Bortnieki Viens", Lomi-Bortnieki, Galēnu pagasts, Preiļu novads**

Tirgus vērtības aprēķins

2022.gads  
Rīga

**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"**

2022.gada 29.aprīlis

Par ēku nekustamā īpašuma  
**"Bortnieki Viens", Lomi-Bortnieki, Galēnu pagasts, Preiļu novads**  
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Ēku nekustamais īpašums sastāv no **dzīvojamās mājas** (kadastra apzīmējums 7648 004 0062 001) **339,4 m<sup>2</sup>** platībā un 3 palīgēkām (kadastra apzīmējumi 7648 004 0062 002, 7648 004 0062 003 un 7648 004 0062 004) ar kopējo platību 83,7 m<sup>2</sup> platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Galēnu pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **1000 0062 1824** ar kadastra Nr. **7648 504 0016**. *Būves saistītas ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 7648 004 0062, īpašnieks – pašvaldība, platība – 1,02 ha.*

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamais atsavināšanai**.

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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 14.aprīlī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Ēku nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**2 200,- EUR**  
**(Divi tūkstoši divi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

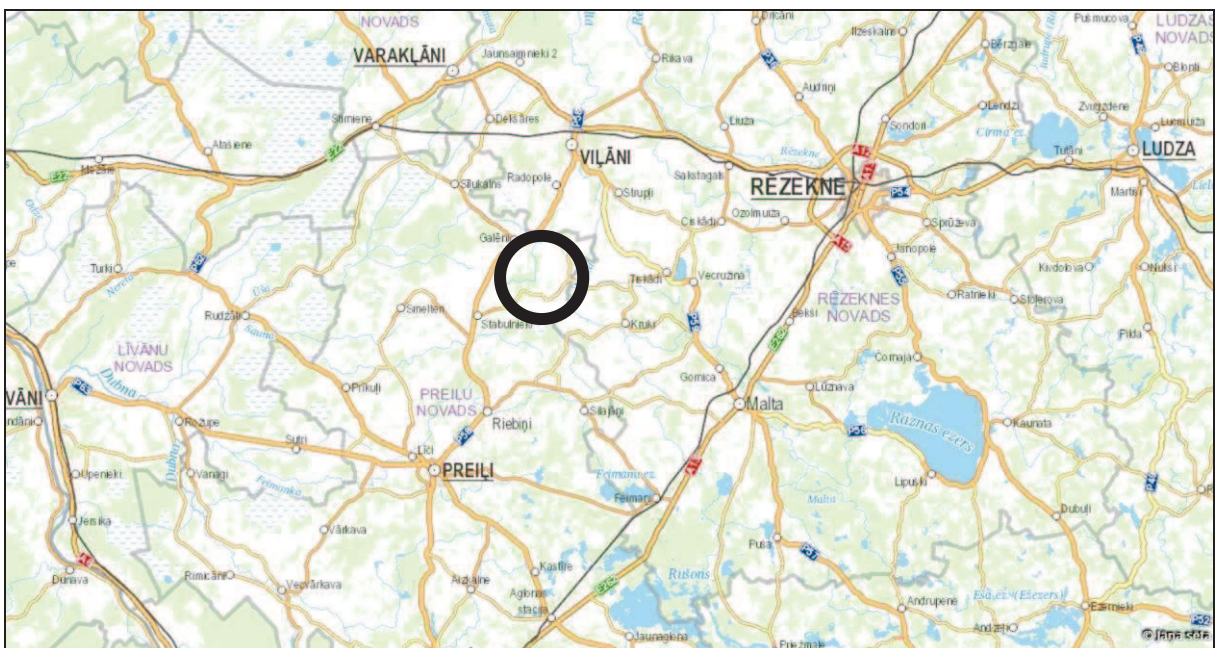
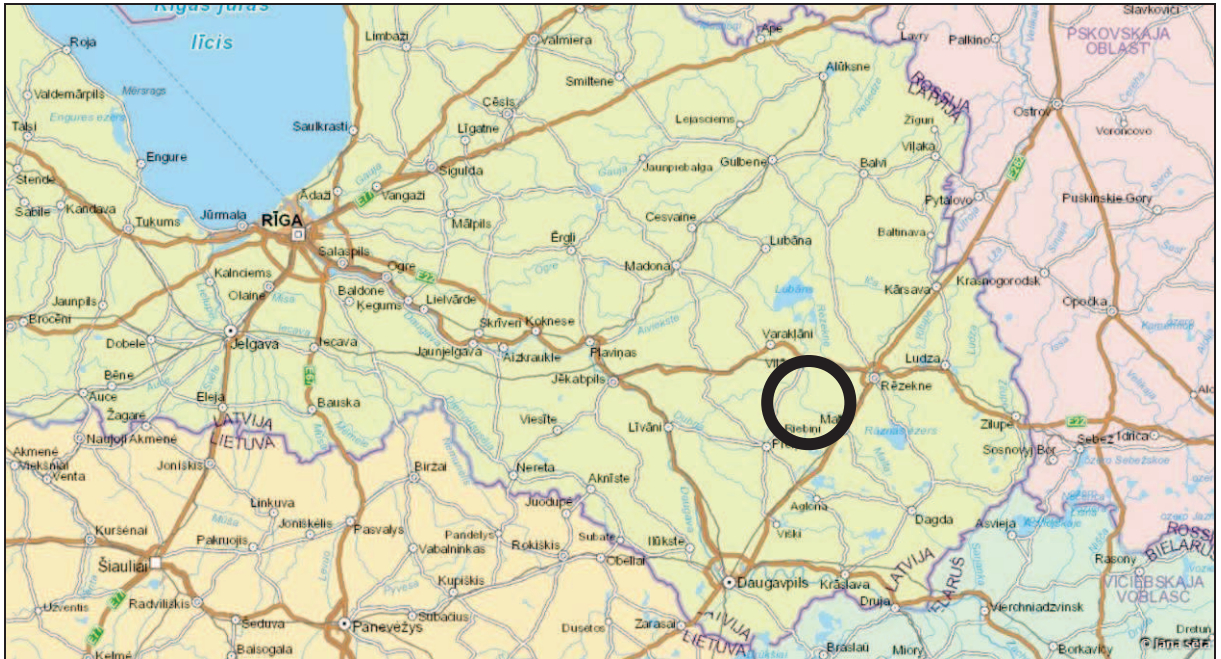
## Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts .....	4
2. Novietnes plāns .....	5
3. Situācijas plāns .....	6
4. Saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē .....	7
5. Piebraucamais ceļš .....	8
6. Topogrāfiskais plāns .....	9
7. Foto attēli .....	10
8. Vērtības definīcija.....	13
9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	14
10. Tirgus analīze .....	15
11. Atrašanās vieta.....	16
12. Zemes gabala īss apraksts.....	16
13. Dzīvojamās mājas īss apraksts .....	17
14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	18
15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību .....	18
16. Novērtēšanas pieejas.....	19
17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	19
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	20
Brīvības iela 3, Ļaudona, .....	20
Ļaudonas pagasts, Madonas novads .....	20
19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	21
20. Iegūtā vērtība .....	22
21. Neatkarības apliecinājums .....	22
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....	23

## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

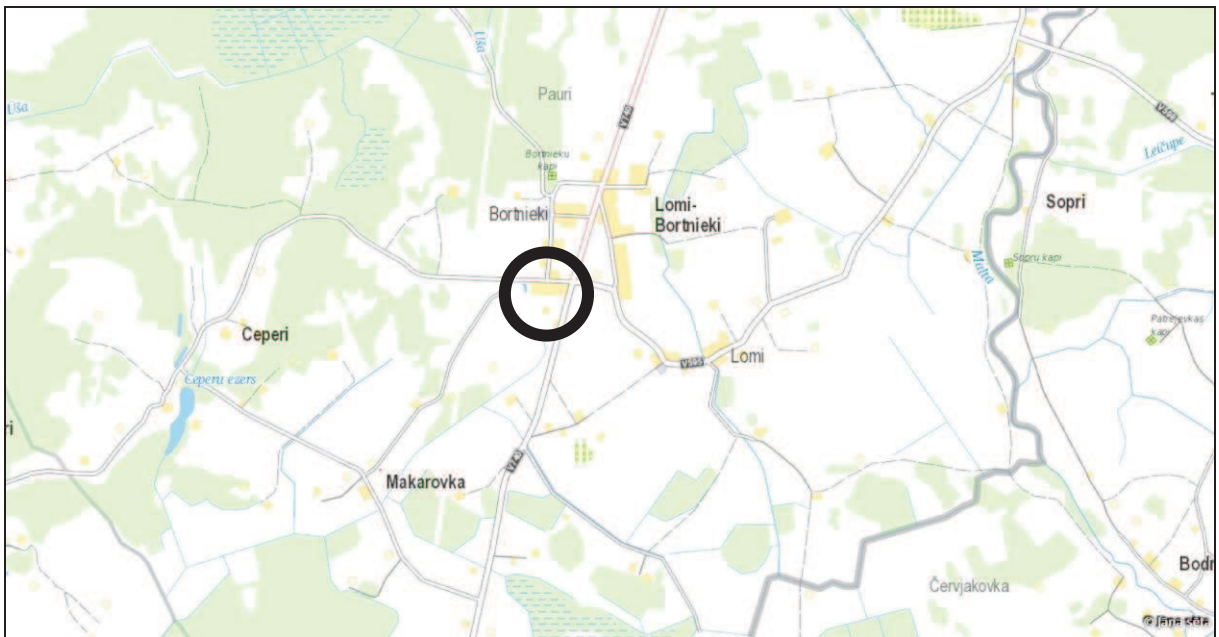
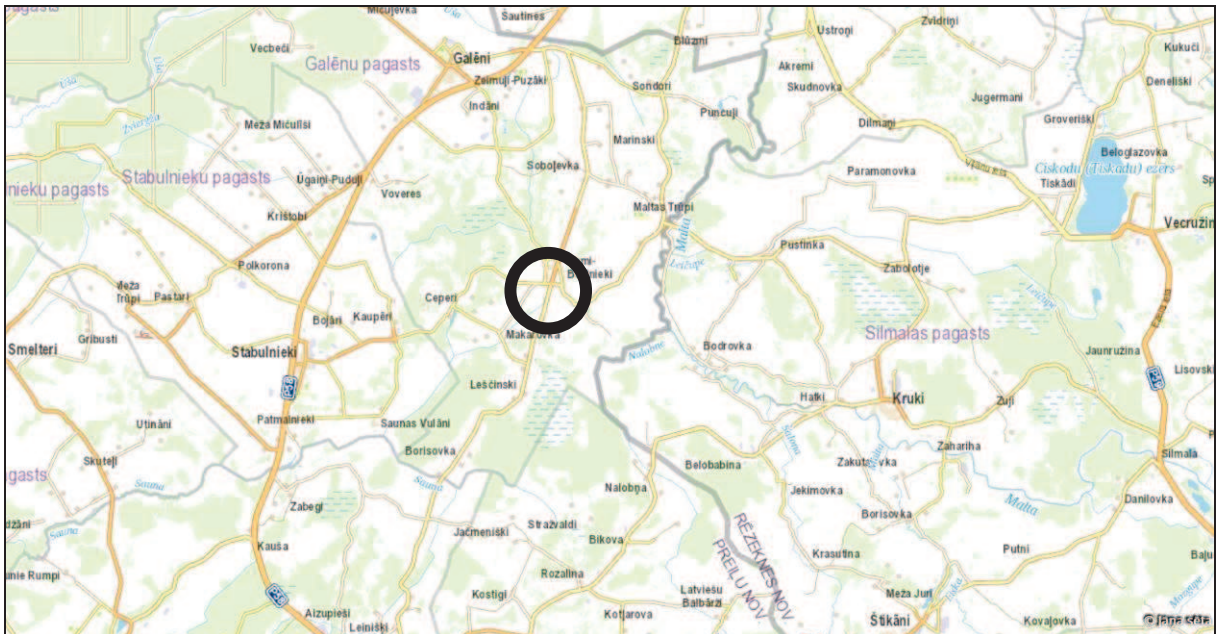
<b>Novērtējamais īpašums:</b>	Ēku nekustamais īpašums <b>"Bortnieki Viens", Lomi-Bortnieki, Galēnu pagasts, Preiļu novads</b>
<b>Kadastra Nr.:</b>	<b>7648 504 0016</b>
<b>Īpašnieks:</b>	<b>Latvijas valsts, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā</b>
<b>Objekta juridiskais apraksts:</b>	Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Galēnu pagasta</b> zemesgrāmatas nodalījumā Nr. <b>1000 0062 1824</b>
<b>Zeme zem apbūves:</b>	Būves saistītas ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 7648 004 0062, īpašnieks – pašvaldība, platība – 1,02 ha.
<b>Stāvu skaits (dzīvojamā māja):</b>	<b>1</b>
<b>Dzīvojamās mājas platība:</b>	<b>339,4 m<sup>2</sup></b>
<b>Palīgēku kopējā platība:</b>	83,7 m <sup>2</sup>
<b>Esošais izmantošanas veids:</b>	Dzīvojamā māja
<b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b>	Dzīvojamā māja
<b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
<b>Vērtējuma mērķis:</b>	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai</b>
<b>Apgrūtinājumi:</b>	Netika konstatēti
<b>Vērtības:</b>	
<b>Tirgus vērtība:</b>	<b>2 200,- EUR (Divi tūkstoši divi simti euro)</b>
<b>Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:</b>	<b>2022.gada 14.aprīlī</b>

## 2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

### 3. Situācijas plāns



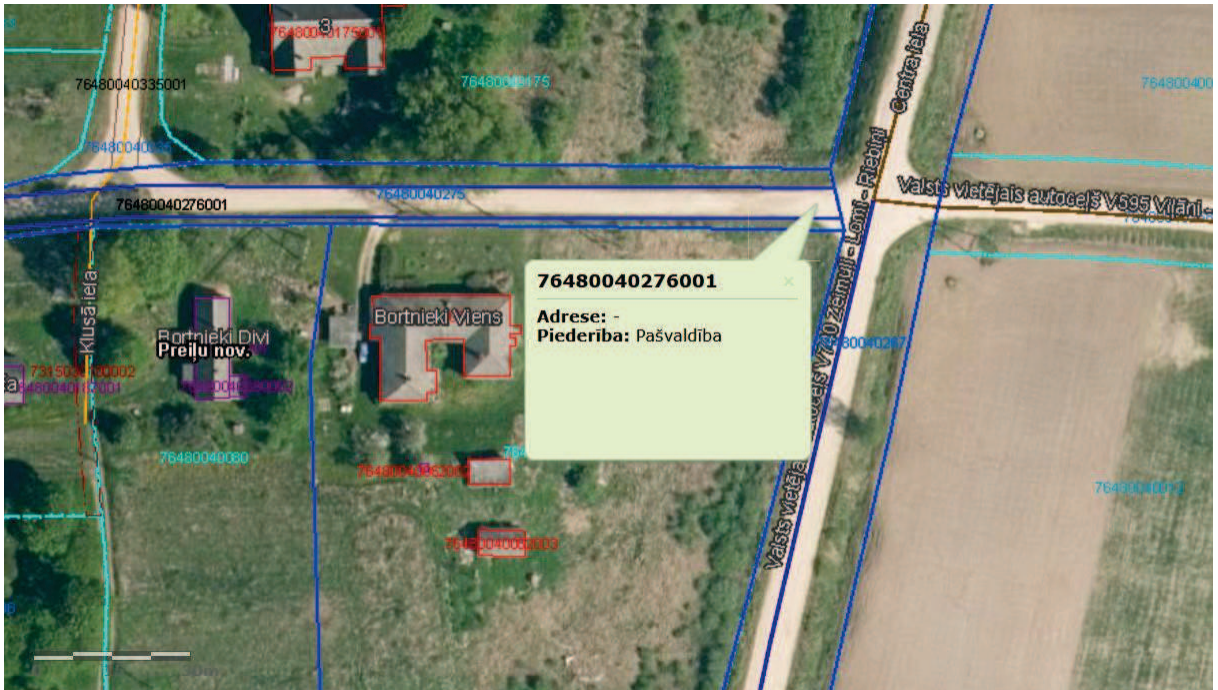
Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

## 4. Saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

## 5. Piebraucamais ceļš

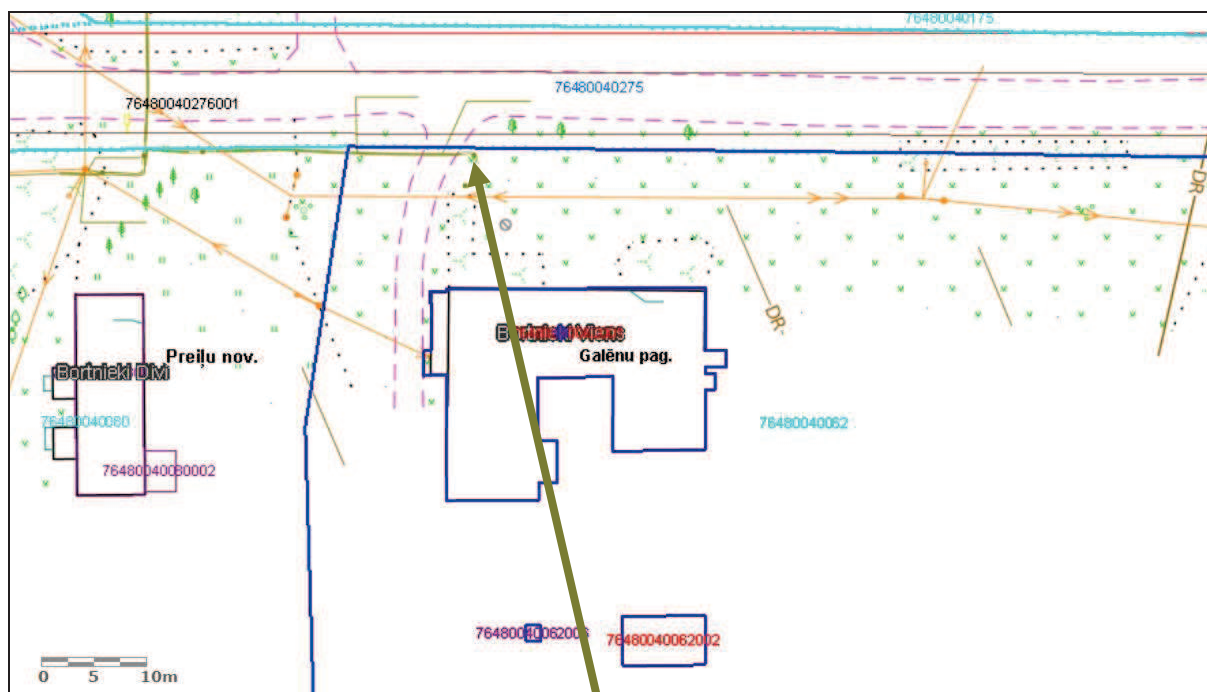


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

Pieklūšana pie novērtējamā īpašuma pa pašvaldībai piederošu ceļu, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma



## 6. Topogrāfiskais plāns



Elektrības sadalnes skapis

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

## 7. Foto attēli



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamās mājas iekštelpas



Dzīvojamā māja



**Dzīvojamā māja**



**Dzīvojamā māja**



**Dzīvojamā māja**



**Dzīvojamā māja**



**Dzīvojamā māja**



**Dzīvojamā māja**



**Dzīvojamā māja**



**Elektrības sadalnes skapis**



**Šķūnis**



**Šķūnis**



**Šķūnis**



**Kūts**



**Kūts**



**Kūts**



**Kūts**



**Pirts**



**Pirts**



**Piebraucamais ceļš**

## 8. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

**Vērtēšanas datums** izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 14.aprīlī**.

## 9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

**Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:**

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - Īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

**Ierobežojošie faktori:**

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publikot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.