

Atskaite
par nekustamā īpašuma – 1/3 domājamās daļas no
zemes vienības un apbūves Ģenerāļa Baloža ielā 17,
Liepājā novērtēšanu



Pasūtītājs:

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtēšanas datums:

2023.gada 22.jūnijs

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	7
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	7
FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU	8
VĒRTĒŠANAS METODIKA	9
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	12
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA.....	13
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	14
SECINĀJUMI.....	20
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	21
PIELIKUMI.....	22

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000137365 noraksts;
2. pielikums – informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
3. pielikums – būves tehniskās inventarizācijas lieta;
4. pielikums – Kartes skata izdruka no Valsts zemes dienesta telpiskajiem datiem;
5. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā;
6. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
7. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – 1/3 domājamās daļas no zemes vienības un apbūves Ģenerāļa Baloža ielā 17, Liepājā *tirgus vērtību* 2023.gada 22.jūnijā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma 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 piespiedības.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Vērtējamā OBJEKTA sastāvs	1/3 domājamā daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0498 5523 m ² platībā un apbūves – 5. stāvu 75 dzīvokļu dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0093 008.
Adrese	Ģenerāļa Baloža iela 17, Liepāja
Kadastra numurs	1700 002 0498
Zemes vienības kadastra apzīmējums	1700 002 0498
Īpašumtiesības	Uz 2023.gada 09.februāra akta, 2021. gada 09. aprīļa Uzņēmumu reģistra lēmuma par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra Nr. 6-12/39387 pamata, īpašumtiesības uz vērtējamā OBJEKTA 1/3 domājamām daļām nostiprinātas SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģistrācijas numurs 40003192154.
OBJEKTA apgrūtinājumi, kas reģistrēti zemesgrāmatā	<i>Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1. Atzīme-noteikti aprobežojumi saskaņā ar „Aizsargjoslu likumu” un likumu „Par Telekomunikācijām”. Pamats: 2004. gada 26. aprīļa uzziņa par nekustamu īpašumu. <i>Noteiktie apgrūtinājumi nebūtiski ietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.</i>
Atzīmes un aizliegumi	<i>Zemesgrāmatā reģistrētās atzīmes un aizliegumi:</i> 1. Atzīme – noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība. LATGEO invest, SIA, nodokļu maksātāja kods 41503044718, atsevišķā lietošanā nodots: telpu grupa no Nr. 001 līdz Nr. 037, kas atbilst dzīvoklim no Nr. 1 līdz Nr. 37 (Lietošanas kārtības līguma 3.1. punkts). 2. Atzīme – Dzintaru muiža, SIA, nodokļu maksātāja kods 40103664984, atsevišķā lietošanā nodots: telpu grupa no Nr. 038 līdz Nr. 075, kas atbilst dzīvoklim Nr. 038 līdz dzīvoklim Nr. 75 (Lietošanas kārtības līguma Nr. 3.2 punkts). <i>Saskaņā ar Zemesgrāmatas II. daļas 2. iedaļas reģistrētajām atzīmēm, ir noteikta dzīvokļu lietošanas kārtība. Lietošanas kārtības līgums vērtētājam netika iesniegts.</i>
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	21.06.2023.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1/3
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	EUR 273 028.
Zemes vienības kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	EUR 27 505.

Apbūves kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	EUR 245 523.
Zemes vienības raksturojums	
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	0,5523 ha, t.sk., 0,5523 ha- zeme zem ēkām.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāra daudzstūra formas.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs/zems.
Labiekārtojums	Zemes vienība nav iežogota, daļēji ieklāts asfalta segums.
Zemes vienības plānotā (atļautā) izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam	Saskaņā ar Liepājas pilsētas teritorijas plānotā (atļauta) izmantošanas karti, zemes vienība atrodas <i>mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM)</i> .
Zemes vienības lietošanas mērķis	Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, zemes vienības NĪLM ir <i>trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0702)</i> .
Zemes gabala raksturojums	No apbūves brīvā teritorijā aug zālājs, krūmi un koki.
Apbūves raksturojums	
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts (kāds))	Pamati- dzelzsbetons/betons; ārsienas un karkasi- vieglbetons; pārsegumi- dzelzsbetons/betons.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Plakanais, segums- gumijotie lokšņumateriāli/ruberoīds.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1986.
Galvenais lietošanas veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas, kods 1122.
Būves tips	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas.
Ēkas kopējā platība	4877,8 m ² , no tiem dzīvojamā platība- 2066,7 m ² .
Stāvu skaits ēkai	Piecus stāvu ar pagrabstāvu.
Telpu skaits ēkā	Dzīvokļu skaits – 75, telpu grupu skaits – 86.
Plānojums	Vērtētājam netika sniegta iespēja iekļūt dzīvojamās mājas iekštelpās. Vērtējumā tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas plānojums atbilst ēkas tehniskās inventarizācijas lietā norādītajam plānojumam.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēka atrodas daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Saskaņā ar būves tehniskās inventarizācijas lietu (pārbaudes datums 16.02.2004.), ēkas fiziskais nolietojums ir 35 %. 2. – 5. stāvā ierīkoti PVC logi, nav izveidotas balkona apmales. 1.stāva logu ailes un durvis ir aizvērtas ar metāla loksnēm/betona blokiem. Lieveņi ir apauguši ar sūnām un zāli. Ņemot vērā pasūtītāja iesniegto būves tehniskās inventarizācijas lietu, kas veikta 2004. gada 16. februārī un tajā novēroto konstruktīvo elementu novērtējumu, rekomendējams vērsties pie sertificēta būvspeciālista un pasūtīt ēkas tehnisko apsekošanu, lai gūtu pilnīgāku priekšstatu par esošajiem bojājumiem un ēkas turpmāko izmantošanu.
Iekšējās apdares apraksts	Vērtētājam netika sniegta iespēja iekļūt dzīvojamās mājas iekštelpās. Vērtējumā tiek pieņemts, ka iekštelpu stāvoklis ir slikts.

Komunikācijas	<p><i>Reģistrētie komunikāciju veidi:</i> Elektrība- 220 V. Ūdensapgāde- pilsētas centralizētā. Kanalizācija- pilsētas centralizētā. <i>Atbilstoši LR VZD Kadastra informācijas telpiskajiem topogrāfijas datiem, būvē ir sastopami sekojošie komunikāciju veidi:</i> Elektrība- 220 V. Ūdensapgāde- pilsētas centralizētā. Kanalizācija- pilsētas centralizētā. Gāzes apgāde - pilsētas centralizētā. Apkure - pilsētas centralizētā. Vājstrāvu tīkli (nedarbojas).</p> <p><i>Tā kā vērtētājam netika sniegta iespēja iekļūt dzīvojamās mājas iekštelpās, vērtētājam nav informācijas par dzīvojamā mājā esošajiem izbūvētajiem iekšējiem komunikāciju veidiem un to stāvokli.</i></p>  <p><i>Avots: https://www.kadastrs.lv/</i></p>
Ugunsdrošība	Neatbilst ugunsdrošības noteikumiem.
Apsardze	Nav.
Vai pastāvīgi apdzīvota	Nē.
Palīgēkas	Nav.
Pašreizējā izmantošana	Vērtēšanas brīdī dzīvojamā māja ekonomiski pamatoti izmantota netiek, zeme- funkcionāli nepieciešamā teritorija.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamās mājas konservācija līdz labvēlīgiem ekonomiskajiem apstākļiem tās renovācijai, zeme - apbūves uzturēšanai funkcionāli nepieciešamā teritorija.
Apkārtnē, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Liepājas pilsētā, dzīvojamā rajonā Karosta, 6,1 km attālumā no pilsētas centra. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido dzīvojamā apbūve, dabas un apstādījumu teritorijas, rūpnieciskā apbūve un publiskā apbūve. Karostā pieejama autobusu pietura, vairāki pārtikas veikali, aptieka, Liepājas pirmsskolas izglītības iestāde „Pienenīte”, policijas iecirknis, Jūras spēku Liepājas mācību centra klubs, Ūdenslīdēju mācību centrs, Liepājas pilsētas 2. mūzikas skola, pasta nodaļa, pamatskola, DUS. Piebraukšanas iespējas pie OBJEKTA vērtējamās kā labas – piekļūšana iespējama pa asfalta ceļu no Ģenerāļa Baloža ielas puses, šķērsojot pašvaldībai piederošu zemi.
Piezīmes	Zemesgrāmatā ir reģistrēta visu 75 dzīvokļu lietošanas kārtība. Ekonomiski pamatotas īpašuma izmantošanas iespējas ir ierobežotas. OBJEKTAM ir pieci īpašnieki.

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir:

- dzīvojamai mājai- ēkas konservācija, lai vēlāk veiktu renovāciju pie labvēlīgākiem ekonomiskiem apstākļiem;
- zemei- apbūves uzturēšanai funkcionāli nepieciešamā teritorija.

Vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Nekustamā īpašuma tirgū izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī ģeopolitiskā situācija Eiropā.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos - ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām

cenām. Izvēloties īpašumu, pircēji lielu uzmanību pievērš tā atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai.

Nekustamo īpašumu tirgus Latvijā šādam objektam ļoti ierobežots. Lielākais pieprasījums ir pēc ēkām ar nelielām platībām, kuras tiek izmantotas komerciālā rakstura vajadzībām.

Galvenie faktori, kas ietekmē līdzīga rakstura ēku meklētāju izvēli, ir:

- tehniskais stāvoklis,
- atrašanās vieta,
- potencionālā nomas maksa,
- potencionālā dzīvojamās telpu grupas pārdošanas cena;
- potencionālā apsaimniekošanas cena un kvalitāte,
- pieprasījums pēc dzīvojamām telpām,
- nepieciešamie ieguldījumi;
- ekonomiskā situācija valstī, tajā skaitā arī būvniecības nozarē.

Tāpat izvēli ietekmē dažādi sekundārie faktori, piemēram, pieejamie finanšu atbalstu līdzekļi, pieejamie finanšu aizdevumi un to noteikumi, blakus esošās iestādes un satiksme, Centrālās Bankas procentu likmes.

Saskaņā ar Latio 2022. gada mājokļu tirgus pārskata datiem, Liepājas pilsētā vidējā divu istabu dzīvokļu cena mājās, kas celtas laika posmā no 1954.-1999.gadā, 330-1000 EUR/m². Kopš 2022. gada 01. janvāra līdz vērtēšanas brīdim Liepājas pilsētā ir reģistrēti 1278 darījumi ar pilnu domājamo daļu dzīvokļu pārdevumiem, kur cenas 1 istabu dzīvokļiem robežojās no 18 EUR/m² līdz 1674 EUR/m², 2 istabu dzīvokļiem no 9 EUR/m² līdz 2000 EUR/m², 3 un vairāk istabu dzīvokļiem - no 11 EUR/m² līdz 2308 EUR/m². Jāmin, ka šī liela cenu amplitūda neatspoguļo patieso situāciju tirgū.

Piedāvājumā Liepājā visvairāk pieejami divu istabu dzīvokļi. Portālā ss.lv Liepājā ir pieejams diezgan plašs dzīvokļu piedāvājums, kur cenu robeža ir ļoti plaša – no 188 EUR/m² līdz pat 2643 EUR/m². Pētot ss.lv portālā pieejamos īres dzīvokļus, lielākajā daļā sludinājumos tiek piedāvāta tieši vienas dienas īres iespēja, atsevišķos gadījumos īre uz nedēļu, savukārt ilgtermiņa īres cena robežojas no 2,6 EUR/m² līdz 13,9 EUR/m² jeb 150 EUR/mēnesī līdz pat 550 EUR/mēnesī.

2022. gada 24. februārī uzsāktās kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Saistībā ar šo notikumu un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Energoresursu un preču cenu kāpums izraisījis iedzīvotājos interesi pēc energoefektīvākiem mājokļiem, lai samazinātu izdevumus īpašumu uzturēšanai. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, sastāvu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamā īpašuma tirgū vērtējamas kā ierobežotas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- labas piebraukšanas iespējas autotransportam- piekļūšana iespējama pa asfalta ceļu no Ģenerāļa Baloža ielas puses, šķērsojot pašvaldībai piederošu zemi;
- dzīvojamā mājai ir centralizēto inženierkomunikāciju tīklu pievadi;
- zemesgrāmatā ir reģistrēta visu 75 dzīvokļu lietošanas kārtība;
- vērtējumā tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas plānojums atbilst ēkas tehniskās inventarizācijas lietā norādītajam plānojumam.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- dzīvojamā māja ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, netiek izmantota un tajā turpinās fiziskā nolietošana;
- OBJEKTAM ir pieci īpašnieki;
- ēkas iekšējā apdare ir sliktā stāvoklī;
- ēkas funkcionēšanas atjaunošanai nepieciešami apjomīgi kapitālieguldījumi.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) 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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot.

Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

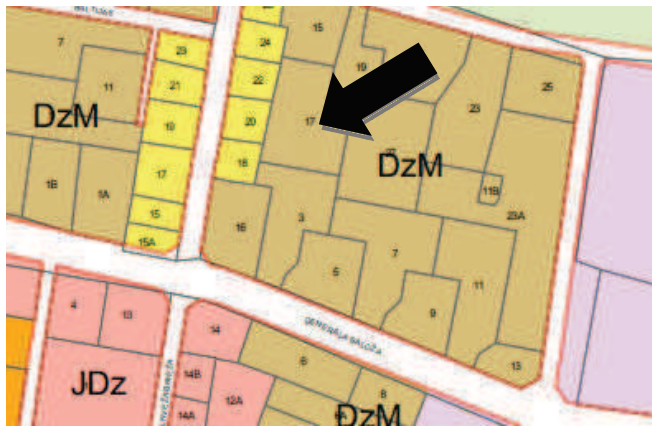
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai konkrētajā gadījumā izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**.

Sakarā ar to, ka pastāvošos apstākļos un tirgus situācijā būves atjaunošana ar mērķi gūt peļņu no īpašuma iznomāšanas nav ekonomiski pamatota un iespējamie ieņēmumi nedos objektīvu priekšstatu par situāciju nekustamā īpašuma tirgū, **ienākumu pieeja** netiek pielietota.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀS (ATĻAUTĀS) IZMANTOŠANAS KARTE



DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS	
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)

Avots: Liepājas pilsētas teritorijas plānotā (atļauta) izmantošanas karte.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. OBJEKTA apkārtnē



2.attēls. Zemes vienība, uz tās esošā apbūve



3., 4.,5.,6.attēls. Zemes vienība un uz tās esošā apbūve



7., 8.attēls. Zemes vienība un uz tās esošā apbūve

OBJEKTA VĒRTĪBAS APRĒĶINS PĒC TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJAS

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, zemes un ēku platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot telpu raksturu un izmantošanas iespējas.

Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. 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. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*.

Salīdzināmi objekti

<p>Objekts Nr.1: Baseina iela 9, Liepāja</p>  <p>Avots: https://www.google.com/maps https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>2021.gada oktobrī ir pārdots īpašums Liepājā, dzīvojamā rajonā Jaunliepāja, kas sastāv no zemes vienības 2646 m² platībā (NĪLM: trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0702) un trīsstāvu dienesta viesnīcas ēkas ar pagrabstāvu un 82 telpu grupām (kopējā platība 4508,7 m²), kā arī vienu palīgēku – vienstāvu silikātķieģeļu šķūnis 168,4 m² platībā daļēji apmierinošā stāvoklī. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1890. Ēkas nolietojums saskaņā ar VZD datiem – 40%. Ēkai nepieciešams kapitālais remonts. Konstruktivais risinājums: pamati- silikātķieģeļi; ārsienas- silikātķieģeļi; pārsegumi- kokmateriāli, jumta segums- azbestcements loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēkai ir reģistrēts pieslēgums pilsētas elektroapgādes, aukstā ūdens apgādes, kanalizācijas un siltumapgādes tīklam, ir iespējams gāzes apgādes pieslēgums. Zemes vienības pieļaujamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu – jaukta darījumu apbūves teritorija ar dzīvojamo funkciju. Zemes vienībai reģistrētie apgrūtinājumi: aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līnijām un kabeļu kanalizāciju; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. Pārdošanas cena- 375 200 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2: Draudzības iela 8, Viesatas, Viesatas pag., Tukuma nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.com/maps https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>2022.gada martā ir pārdots īpašums Viesatas ciematā, aptuveni 31 km attālumā no Tukuma pilsētas centra, kas sastāv no divām zemes vienībām 4995 m² kopplatībā (NĪLM: trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0702 un atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas, kods 1105) un trīs stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ēkas ar pagrabstāvu un 1 telpu grupas ar 4 telpām (kopējā platība 2000,0 m²). Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads-1995. Ēkas nolietojums saskaņā ar VZD datiem – 70%. Ēkai nepieciešams kapitālais remonts. Konstruktivais risinājums: pamati- dzelzsbetons; ārsienas- dzelzsbetons; pārsegumi- dzelzsbetons, jumta segums- azbestcements loksnes. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēkai ir reģistrēts pieslēgums ciemata elektroapgādes, aukstā ūdens apgādes un kanalizācijas tīklam. Zemes vienības pieļaujamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu – daudzstāvu dzīvojamā apbūve un dabas un apstādījumu teritorija. Zemes vienībai nav reģistrēti apgrūtinājumi. Pārdošanas cena- 2 500 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: Vienības iela 1A, Lociki, Naujenes pag., Augšdaugavas nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.com/maps https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>2021.gada februārī ir pārdots īpašums Lociku ciematā, aptuveni 13 km attālumā no Daugavpils pilsētas centra, kas sastāv no zemes vienības 2457 m² platībā (NĪLM: trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0702) un piecstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ēkas ar pagrabstāvu un 68 telpu grupām (kopējā platība 3601,1 m²). Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1975. Ēkas nolietojums saskaņā ar VZD datiem – 70%. Ēkai nepieciešams kapitālais remonts. Konstruktivais risinājums: pamati- dzelzsbetons; ārsienas- vieglbetoni; pārsegumi- dzelzsbetons, jumta segums- elastīgie lokšņu materiāli. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēkai ir reģistrēts pieslēgums ciemata elektroapgādes, aukstā ūdens apgādes un kanalizācijas tīklam. Zemes vienības pieļaujamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu – daudzstāvu dzīvojamā apbūve. Zemes vienībai nav reģistrēti apgrūtinājumi. Pārdošanas cena- 28 350 EUR.</p>

<p>Objekts Nr.4: Pāvila Rozīša iela 5, Liepa, Liepas pag., Cēsu nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.com/maps https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>2020.gada augustā ir pārdots īpašums Liepā, aptuveni 13 km attālumā no Cēsu pilsētas centra, kas sastāv no zemes vienības 3717 m² platībā (NĪLM: trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0702) un piecstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas ar pagrabstāvu ar 72 dzīvokļiem (83 telpu grupas) (kopējā platība 4406,4 m²). Ēka būvēta kā mazģimeņu projekts. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1983. Ēkas nolietojums saskaņā ar VZD datiem – 38%. Ēkai nepieciešams kapitālais remonts. Konstruktīvais risinājums: pamati- dzelzsbetons/ betons; ārsienas- dzelzsbetona paneli; pārsegumi- dzelzsbetona paneli; jumta segums- elastīgie lokšņu materiāli. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēkai ir elektroapgādes, aukstā ūdens apgādes, kanalizācijas un siltumapgādes tīklu pievadi, ir iespējams gāzes apgādes pieslēgums. Zemes vienības pieļaujamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu – daudzstāvu dzīvojamā apbūve. Zemes vienībai nav reģistrēti apgrūtinājumi. Pārdošanas Pārdošanas cena- 22 500 EUR.</p> 
<p>Objekts Nr.5: “Kamenes”, Cīrava, Cīravas pag., Dienvidkurzemes nov.</p>  <p>Avots: https://www.google.com/maps https://karte.lad.gov.lv/</p>	<p>2021.gada septembrī ir pārdots īpašums Cīravas ciematā, aptuveni 32 km attālumā no novada centra – Grobiņas pilsētas, kas sastāv no zemes vienības 2930 m² platībā (NĪLM: trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0702) un piecstāvu kopmītnes ēkas ar pagrabstāvu un 1 telpu grupas (148 telpas) (kopējā platība 4493,5 m²). Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1970. Ēkas nolietojums saskaņā ar VZD datiem – 15%. Ēkai nepieciešams remonts. Konstruktīvais risinājums: pamati- dzelzsbetons; ārsienas- silikātkieģeļi; pārsegumi- dzelzsbetons, jumta segums- elastīgie lokšņu materiāli. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēkai ir reģistrēts pieslēgums ciemata elektroapgādes, aukstā ūdens apgādes, siltumapgādes un kanalizācijas tīklam. Zemes vienības pieļaujamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu – publiskā apbūve. Zemes vienībai reģistrētie apgrūtinājumi: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam; dabiskas ūdenstilpes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju; vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu; vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos. Pārdošanas cena- 7 540 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS

Liepāja



Vertējamā objekta atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta

Tukuma novads



Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta

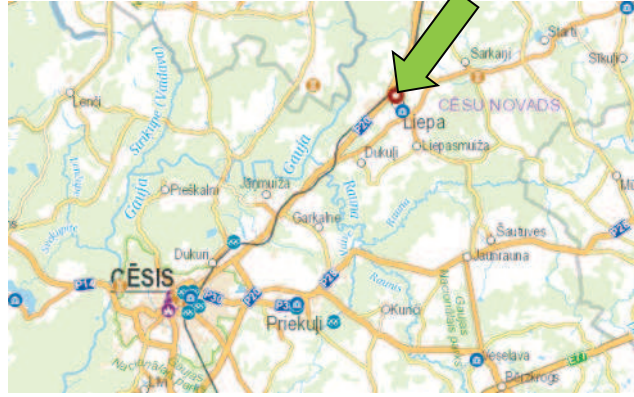
Daugavpils novads



Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta

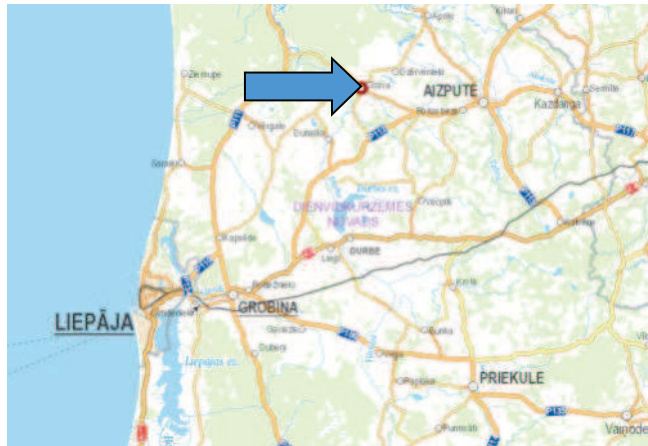
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – 1/3 DOMĀJAMĀS DAĻAS NO ZEMES VIENĪBAS UN APBŪVES ĢENERĀLA BALOŽA IELĀ 17, LIEPĀJĀ NOVĒRTĒJUMS, 22.06.2023.

Cēsu novads

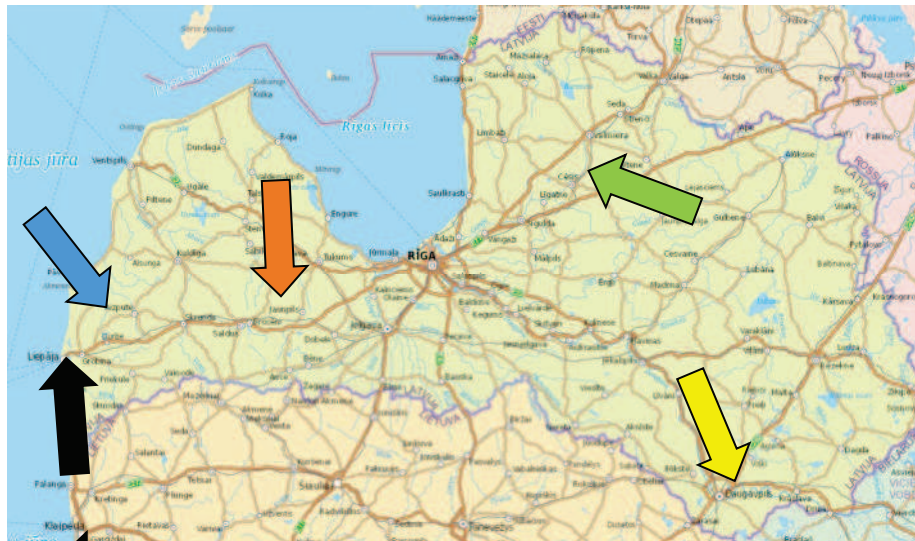


Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Dienvidkurzemes novads



Salīdzināmā objekta nr.5 atrašanās vieta



- ↖ Vērtējamā objekta un Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
 - ↗ Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
 - ↘ Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
 - ↙ Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta
 - ↖ Salīdzināmā objekta nr.5 atrašanās vieta
- (avots: <http://www.balticmaps.eu/>)

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu). Analizējot līdzīgu īpašumu pārdevumu kopējās platības 1 m² cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka dzīvojamās mājas kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir 12,72 EUR. Funkcionāli nepieciešamā zeme ir ievērtēta ēkas 1 m² cenā. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (1.tabula).

OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:
 4877,8 m² x 12,72 EUR/m² = 62 045,62 EUR = 62 000 EUR x 1/3.d.d. = ~ 20 700 EUR, kur

4877,8 m² – dzīvojamās mājas kopējā platība,
 12,72 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība,
 1/3 d.d. – domājamā daļa.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
 balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie pārdevumi				
	Generāla Baloža iela 17, Liepāja	Bascina iela 9, Liepāja	Draudzības iela 8, Viesatas, Viesatu pag., Tukuma nov.	Vienības iela 1A, Locīki, Naujenes pag., Augšdaugavas nov.	Pāvila Roziša iela 5, Liepa, Liepas pag., Cēsu nov.	"Kamenes", Cīrava, Cīrava pag., Dienvidkurzemes nov.
Darījuma datums	2023-06	2021-10	2022-03	2021-02	2020-08	2021-09
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	pieci īpašnieki	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja + zeme	Dienesta viesnīca + šķūnis + zeme	Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja + 2 zemes vienības	Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja + zeme	Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja + zeme	Kopmītne + zeme
Telpu kopējā platība, m ²	4877,8	4508,7	2000	3601,1	4406,4	4493,5
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra daudzstūra formas	regulāra taisnstūra formas	neregulāra daudzstūra formas	neregulāra daudzstūra formas
Zemes gabala platība, m ²	5523	2646	4995	2457	3717	2930
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		375200	2500	28350	22500	7540
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		83,22	1,25	7,87	5,11	1,68
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		7	3	10	12	7
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		-7	-7	-7	-7	-7
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	-4	3	5	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	0,96	1,03	1,05	1,00
Pamatkorekcijas koriģētā 1m ² pārdošanas cena, EUR		83,22	1,20	8,11	5,36	1,68
Komunikācijas						
* ūdensapgāde	ir pieslēgums (tikli slīktā/daļēji apmierinošā stāvoklī)	ir reģistrēts, nav zināms tehniskais stāvoklis	ir reģistrēts, nav zināms tehniskais stāvoklis	ir reģistrēts, nav zināms tehniskais stāvoklis	ir pieslēgums (tikli daļēji apmierinošā stāvoklī)	ir pieslēgums (tikli slīktā stāvoklī)
* kanalizācija	ir pieslēgums (tikli slīktā/daļēji apmierinošā stāvoklī)	ir reģistrēts, nav zināms tehniskais stāvoklis	ir reģistrēts, nav zināms tehniskais stāvoklis	ir reģistrēts, nav zināms tehniskais stāvoklis	ir pieslēgums (atslēgta)	ir pieslēgums (tikli slīktā stāvoklī)
* elektroapgāde	ir pieslēgums (tikli slīktā/daļēji apmierinošā stāvoklī)	ir reģistrēts, nav zināms tehniskais stāvoklis	ir reģistrēts, nav zināms tehniskais stāvoklis	ir reģistrēts, nav zināms tehniskais stāvoklis	ir pieslēgums (tikli daļēji apmierinošā stāvoklī)	ir pieslēgums (tikli slīktā stāvoklī)
* gāzes apgāde	ir pieslēgums (tikli slīktā/daļēji apmierinošā stāvoklī)	nav reģistrēts, iespējams pieslēgums pilsētas tīklam	nav reģistrēts	nav reģistrēts	ir iespējams pieslēgums	nav reģistrēts
* apkure	ir pieslēgums (tikli slīktā/daļēji apmierinošā stāvoklī)	ir reģistrēts, nav zināms tehniskais stāvoklis	nav reģistrēts	nav reģistrēts	ir pieslēgums (atslēgta)	ir pieslēgums (tikli slīktā stāvoklī)
Pielaujamais izmantošanas veids saskaņā ar teritorijas plānojumu						
* jaukta darījumu apbūves teritorija ar dzīvojamu funkciju	-	X	-	-	-	-
* daudzstāvu dzīvojamā apbūve	-	-	X	X	X	-
* mazstāvu dzīvojamā apbūve	X	-	-	-	-	-
* publiskā apbūve	-	-	-	-	-	X
* dabas un apstādījumu teritorija	-	-	X	-	-	-
* centra apbūve	-	-	-	-	-	-
Zemes vienības lietošanas mērķis	Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0702	Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0702	Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0702 Atsevišķi nodalītas atkeltas autosīvīšanas, kods 1105	Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0702	Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0702	Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0702
Korekcijas						
Korekcija uz objekta novietni reģionā		0	20	20	15	15
Korekcija uz objekta novietni pilsētā		-20	0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	0	0	0	0
Korekcija uz zemes platību		-5	-1	-5	-2	-3
Korekcija uz palīgisku īpašvārnu/ fizisko stāvokli		-1	-7	0	0	0
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		-1	-7	-5	-2	-2
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		0	1	0	1	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		3	7	7	0	3
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		0	0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		-15	-7	-7	-7	15
Korekcija uz īpašuma izmantošanas iespējām		-10	5	15	15	10
Korekcija uz aprūtinājumiem		0	-2	-2	-2	4
Korekcija uz apbūves intensitāti		0	0	0	0	0
Korekcija uz nomas līgumiem		0	0	0	0	0
Korekcija uz ēkas nolietojumu		1	4	4	0	-3
Korekcija uz iekšējās apdares stāvokli		0	5	7	-10	-10
Kopējā korekcija		-48	25	34	8	29
Korekcijas koeficients		0,52	1,25	1,34	1,08	1,29
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	12,72	43,27	1,50	10,87	5,79	2,16
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	62045,62					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	62000					

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.