

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves

**Liepājā,
Kārklū ielā 4**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2025. gada 24. marts

Rīgā,

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves
Liepājā, Kārklū ielā 4, novērtēšanu

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

Vērtējamā zemes īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	1700 015 0026	Liepājas pilsētas ZG nodalījums:	100000618304
Zemes kadastra apz.:	1700 015 0026		
Būves kadastra apz.:	1700 015 0026 001		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
------------	--

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	6 630	Forma:	Trapece.
Komunikācijas u.c.:	Iespējami elektrības, ūdensvada, kanalizācijas, gāzesvada un siltumapgādes tīklu pieslēgumi.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Būvniecības uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā ēka 001	1989.	9	6 275,5	Nepabeigta jaunbūve.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas gar pašteses kanalizācijas vadiem, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona, ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām – īpašumu tirgus vērtību būtiski neietekmē.				
---	--	--	--	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	24.03.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 24. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un izmaksu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašumu:

īpašuma kopējā tirgus vērtība, kas 2025. gada 24. martā ir
160 600 EUR (viens simts sešdesmit tūkstoši seši simti eiro), tai skaitā:

zemes īpašuma tirgus vērtība 40 500 EUR (četrdesmit tūkstoši pieci simti eiro);

ēkas tirgus vērtība 120 100 EUR (viens simts divdesmit tūkstoši simts eiro).

Noteiktās vērtības ir piemērojamas 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
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANA.....	10
3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	10
3.6. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	11
3.7. ĒKU ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU	12
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Īpašuma dokumenti	- 54 lapas;
2. pielikums	Tehniskā atzinuma kopsavilkums	- 4 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Zemes gabals izvietots Liepājas pilsētas ziemeļu nomalē, teritorijā starp Grīzupes un Kārķu ielām. Apkārtojo apbūvi veido atsevišķas apdzīvotas un ilgstoši pamestas, nepabeigtas daudzstāvu dzīvojamās ēkas, netālu atrodas Liepājas slimnīca. Attālums līdz Liepājas pilsētas centram aptuveni 7 km. Piekļūšanai pie īpašumiem izmantojamā Grīzupes iela ir atjaunota, Kārķu iela ar asfalta segumu. Īpašumu tuvākajā apkārtnē atrodas plašas neapbūvētas teritorijas.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0026:

platība:	6 630 m ² ;
forma:	trapece;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, bez apauguma;
nožogojums:	teritorija nav nožogota;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
apbūve:	nepabeigta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja;
inženierkomunikācijas:	iespējami elektrības, ūdensvada, kanalizācijas, gāzesvada un siltumapgādes tīklu pieslēgumi.

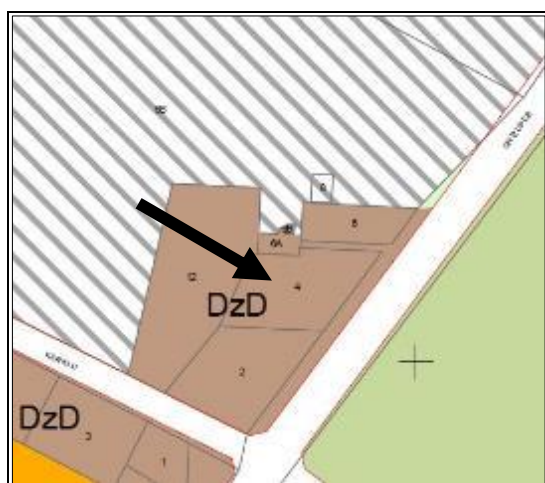
No visām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem apbūvētiem un neapbūvētiem zemes gabaliem. Piekļūšana zemes gabalam no Kārķu un Grīzupes ielām.

Apbūve izvietota zemes gabala vidusdaļā, tās izvietojums zemes gabalā ir racionāls. Teritorija ap ēku nav nožogota.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA

Apzīmējumi:



Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)

Saskaņā ar Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD)*.

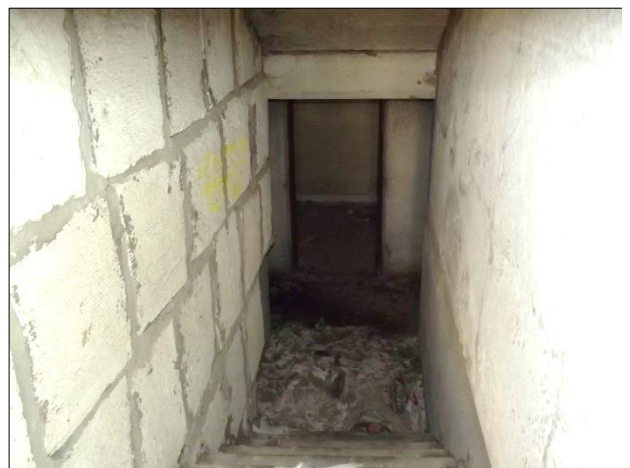
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst būve - ilgstoši pamesta daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas jaunbūve. Vērtētāju rīcībā ir Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas un kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	1700 015 0026 001	
Nosaukums:	Dzīvojamā māja	
Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	741,0	m ²
Būvtilpums:	21 626,0	m ³
Kopējā platība:	6 275,5	m ²
Stāvu skaits:	10/-1	
Būvniecības uzsākšanas gads:	1989.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetona pāļi, bloki	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	dzelzsbetona paneļi	daļēji apmierinošs
Nesošās iekšsienas:	mūra	daļēji apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi	apmierinošs
Ailes:	-	-
Jumts:	ruberoīds	slikts
Inženiertīkli, aprīkojums		
Iespējami elektrības, ūdensvada, kanalizācijas, gāzesvada un siltumapgādes tīklu pieslēgumi.		

Ēka ilgstoši netiek apsaimniekota. Pamatkonstrukciju tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs vai slikts. Stāvu plānu kopijas (telpu izvietojumu) skat. kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijā, atskaites pielikumā.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja zemes vērtēšanai un izmaksu pieeja apbūves vērtēšanai. 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 īpašum1 iespējamo 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 nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai ir izmantojamas tirgus un izmaksu pieejas.

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 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 pārkāps 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 pārkāps 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 faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā ēka un zemes gabals ar jaunas apbūves veidošanas iespēju, nojaucot vai pārbūvējot esošo, nepabeigto celtni.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamie īpašumi tiek izmantoti atbilstoši to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašumu tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Apskatot līdzīgu īpašumu tirgus situāciju Kurzemes reģiona pilsētās, to var raksturot kā neaktīvu, kopumā investori patlaban interesējas tikai par dažāda veida īpašumiem labās atrašanās vietās. Darījumu noslēgšanu bieži vien tomēr kavē pārdevēju un pircēju atšķirīgais viedoklis par atbilstošāko cenu.

Uzņēmēji šobrīd visbiežāk izvēlas dažādas dzīvojamās ēkas ar platību no 100 līdz 500 m². Apkopotie tirgus pārskatu dati liecina, ka arī Kurzemes pilsētās dažāda veida uzņēmumu aktivitāte pakāpeniski samazinās un neizmantoto dzīvojamo telpu īpatsvars pieaug. Ēkām ar sliktu tehnisko stāvokli un neracionālu un nepraktisku telpu plānojumu cenas un īres maksas ir salīdzinoši zemas, salīdzinot ar mūsdienīgām, kvalitatīvām, ar labu novietojumu un efektīvu plānojumu telpām.

Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kreditēšanu, būtiskas līdzīgu īpašumu cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- liela zemes gabala platība;
- pieejamas centralizētās komunikācijas.

Negatīvie:

- celtnes gatavības pakāpe ir zema;
- nepieciešami ievērojami finanšu līdzekļi būvniecības pabeigšanai vai ēkas demontāžai.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamiem īpašumiem nav nodrošināts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajos īpašumos nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašumu uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašumu tirgus vērtību;
- īpašumi turpmāk tiks apsaimniekoti saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANA

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas būvniecības pabeigšanu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai. Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

Ņemot vērā vērtējamā Objekta raksturu, novietojumu un apbūves kopējo vērtības zudumu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja ir izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz informācijas par iespējamiem termiņiem un ieguldījumiem ēkas būvniecības pabeigšanai, dzīvokļu pārdošanas vai izīrēšanas termiņiem un citiem tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem, ko ņemot vērā vērtētājiem noteiktos laika un pieejamās informācijas ierobežojumus, nav iespējams pietiekami precīzi prognozēt. Pašreiz dzīvokļu pārdošanas cenas ir ievērojami zemākas par jaunas būvniecības izmaksām, tādēļ bieži līdzīgu projektu realizācijas ekonomiskais pamatojums ir apšaubāms.

3.6. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar apbūvei piemērotiem zemes gabaliem vērtējamo nekustamo īpašumu tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi.

Katra konkrētā zemes gabala darījumu cenu būtiski ietekmē dažādi subjektīvie faktori, tādi kā katra investora specifiskais konkrētā zemes gabala attīstības plāns, pieredze un projekta attīstības risks. Tādēļ šādu īpašumu šobrīd var uzskatīt par salīdzinoši riskantu ieguldījumu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- īpašums *Grobiņā, Atpūtas ielā 30, kadastra nr. 64090010071*; viena daudzstāvu apbūvei paredzēta, apbūvēta zemes gabala platība 6 705 m². Īpašums pārdots 2024. gada 02. februārī par 40 000 EUR vai 5,97 EUR/m²;
- īpašums *Liepājā, Kuldīgas ielā 16, kadastra nr. 1700 014 0305*; viena daudzstāvu apbūvei paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 2 277 m². Īpašums pārdots 2024. gada 15. novembrī par 10 000 EUR vai 4,39 EUR/m²;
- īpašums *Liepājā, Sakņu ielā 11, kadastra nr. 1700 011 0197*; viena daudzstāvu apbūvei paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 1 871 m². Īpašums pārdots 2023. gada 30. augustā par 17 000 EUR vai 9,09 EUR/m².

Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, iespējamās apbūves fiziskie parametri (apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits u.c.), apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Kārķļu iela 4. Liepāja	Atpūtas iela 30 Grobiņa		Kuldīgas iela 16, Liepāja		Sakņu iela 11, Liepāja	
Zemes gabala platība, m².	6630	6 705		2 277		1 871	
Pārdevuma cena, EUR		40000		10000		17000	
Darījuma laiks		02.02.2024.		15.11.2024.		30.08.2023.	
Nosacītā 1 m². cena, EUR		5,97		4,39		9,09	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 6		EUR 4		EUR 9	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 6		EUR 4		EUR 9	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 6		EUR 4		EUR 9	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	10%	labāks	-5%	labāks	-10%
		EUR 7		EUR 4		EUR 8	
5. Zemes funkcionālie parametri:							

- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	mazāks	-5%	mazāks	-10%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizēto komunikāciju nodrošinājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte, latvāņi u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme, apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		-5%		-10%
		EUR 7		EUR 4		EUR 7	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)		10%		-10%		-19%	
Pārreķinu korekcija		EUR 1		EUR 0		-EUR 2	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m². koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 7		EUR 4		EUR 7	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 44 000		EUR 9 025		EUR 13 770	
6. Citi faktori:							
- ar zemi saistītā apbūve apbūves esamība		EUR 0		-EUR 2 000		-EUR 2 000	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 44 000		EUR 7 025		EUR 11 770	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m². koriģētā cena, EUR		6,56		3,09		6,29	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,5		0,1		0,4	
Salīdzināmo zemju platības 1m². vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 6,11					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 40 482					

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir (rezultātu noapaļojot) **EUR 40 500**.

3.7. ĒKU ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU

Ievērojot ēkas – dzīvojamās ēkas jaunbūves tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka tās labākais izmantošanas veids ir zemes īpašums ar jaunas apbūves veidošanas iespēju, nojaucot vai pārbūvējot esošo ēku.

Ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts, pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 5. pielikumu. Saskaņā ar to, ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts sekojoši:

Ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars

Ēku konstruktīvais risinājums	Pazīmes	Konstruktīvā elementa īpatsvars (procentos)				
		pamati	ārsienas (karkasi)	pārsegumi	jums	
					nesošā konstrukcija	segums
Ēka ar trīs līdz pieciem virszemes stāviem	Ēkai apvidū eksistē: 1) visi četri konstruktīvie elementi – pamati, ārsienas (karkasi), pārsegumi un jumts; 2) trīs, četri vai pieci virszemes stāvi	19	41	20	10	10

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

Saskaņā ar to, ēku konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts sekojoši:

Ēku konstruktīvo elementu konstrukciju veidi un normatīvais kalpošanas ilgums

Konstrukcijas veida kods	Konstruktīvo elementu konstrukciju veidi un normatīvā kalpošanas ilguma grupas	Normatīvais kalpošanas ilgums gados
1	Pamati (ēkas daļa, kuras uzdevums ir uzņemt un sadalīt ēkas slodzi un pārnest to uz pamatni vai grunti)	
12	<i>Pirmā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	150
1102	Dzelzsbetona bloki (lentveida)	
2	Ārsienas (karkasi) (ēkas vertikālais ārējais konstruktīvais norobežojums)	
22	<i>Otrā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	100
2204	Dzelzsbetona paneļi	
3	Pārsegums (horizontālās nesošās un norobežojošās konstrukcijas, kas sadala ēku stāvos, uzņem un pārnēs pastāvīgo un mainīgo slodzi uz nesošajām sienām vai kolonnām (karkasiem))	
31	<i>Pirmā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	150
3102	Dzelzsbetona paneļi	
4	Jumts (nesošā konstrukcija)	
43	<i>Otrā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	100
4203	Dzelzsbetona paneļu klājs virs dzelzsbetona konstrukcijām	
5	Jumts (segums)	
55	<i>Piektā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	20
5504	Ruberoīds	

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumiem Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”, kā arī ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli, vērtētāji nosaka pašreizējo vērtību atsevišķiem konstruktīvajiem elementiem, ņemot vērā to fizisko nolietojumu. Ēkas (esošajā stāvoklī – nepabeigta jaunbūve) aizvietošanas vērtība tiek pielīdzināta jaunu līdzvērtīgu celtnu celtniecības izmaksām, kas tiek pieņemtas aptuveni 300 EUR/m², līdz ar to ēkas pašreizējā stāvoklī kopējā aizvietošanas vērtība ir ~ 1 882 500 EUR. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā:

Konstruktīvie elementi	Konstrukciju īpatsvars (%)	Elementa atjaunošanas vērtība EUR	Fiziskais nolietojums (%)	Elementa pašreizējā vērtība EUR
Pamati	19	357 675	80%	71 535
Sienas	41	771 825	85%	115 774
Pārsegumi	20	376 500	80%	75 300
Jumta nesošā konstrukcija	10	188 250	90%	18 825
Jumts	10	188 250	90%	18 825
Kopā:	100%	1 882 500	-	300 259

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

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā:

Vērtējamā apbūve	Aprēķinātā vērtība, EUR	Funkcionālais nolietojums (%)	Ekonomiskais nolietojums (%)	Vērtējamās apbūves tirgus vērtība, EUR
Dzīvojamā māja 001	300 259	25%	35%	120 104

Vērtējamās ēkas tirgus vērtība, aprēķinu rezultātus noapaļojot, ir **120 100 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

īpašuma kopējā tirgus vērtība, kas 2025. gada 24. martā ir
160 600 EUR (viens simts sešdesmit tūkstoši seši simti eiro), tai skaitā:

zemes īpašuma tirgus vērtība 40 500 EUR (četrdesmit tūkstoši pieci simti eiro);

ēkas tirgus vērtība 120 100 EUR (viens simts divdesmit tūkstoši simts eiro).

Augstāk minētās vērtības 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

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. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu 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 manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas 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 Rītvards Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)