

Nekustamā īpašuma - zemes un apbūves

**Dienvidkurzemes novada
Grobiņā, Zirgu ielā 2**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma datums: 2025. gada 25. marts

Rīgā,

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

Par nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novada Grobiņā,
Zirgu ielā 2, novērtēšanu.

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	64090050089	Grobiņas pilsētas ZG nodaļums:	100000135647
Zemes kadastra apzīmējums:	64090050089		
Ēkas kadastra apzīmējums:	64090050089001		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
--------------------	--

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	1 137	Forma:	trapece.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde, ūdensvads, kanalizācijas tīkls.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 001	2009, ekspluatācijā nav nodota.	3	374,30	Labs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Atzīme: nekustamai mantai uzlikts arests.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	25.03.2025.	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 25. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēt, lai noteiktu īpašuma pārdošanas sākumcenu izsolē.

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 nekustamā īpašuma - zemes un apbūves Dienvidkurzemes novada Grobiņā, Zirgu ielā 2:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 25. martā, ir
220 500 EUR (divi simti divdesmit tūkstoši pieci simti eiro).

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

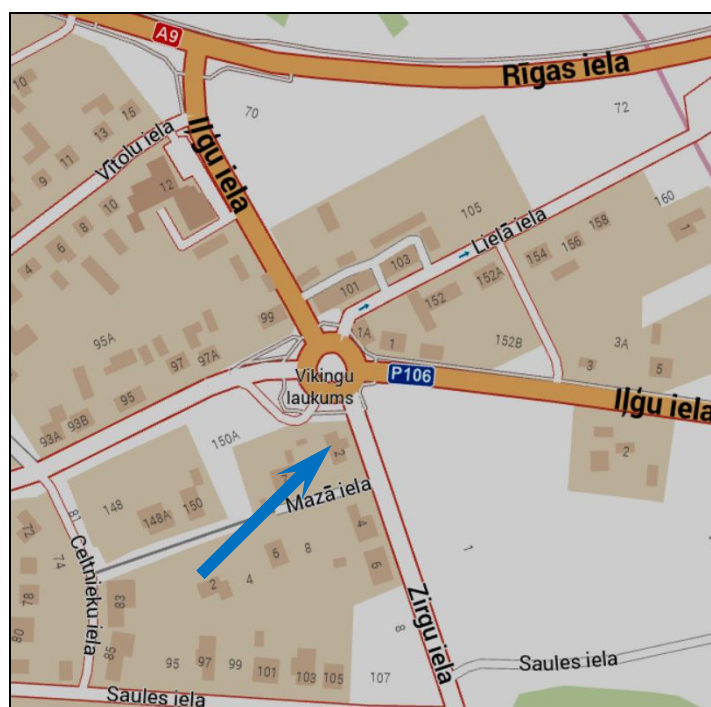
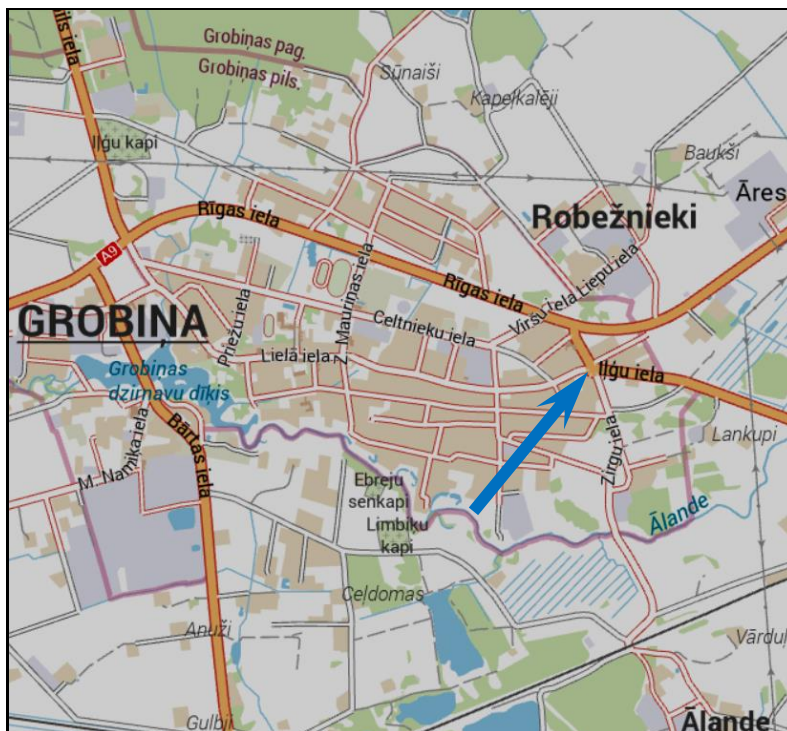
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. 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 IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Īpašuma dokumentu kopijas	- 18 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 4 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada Grobiņā, tās Austrumu nomalē, kvartālā ko veido Zirgu iela, Mazā iela un Vikingu laukums. Visi svarīgākie infrastruktūras objekti izvietoti 800 - 1200 m attālumā no Objekta, Grobiņas centrā. Apkārtējo apbūvi veido individuālās dzīvojamās mājas, blakus atrodas neapbūvētas teritorijas. Apbūves blīvums ir vidējs, apkārtnē kopta, bez speciāla labiekārtojuma. Pieklūšana pie īpašuma iespējama pa Zirgu, kas ir labā stāvoklī. Autotransporta stāvvietas ir pagalmā pie ēkas.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

platība: 1 137 m²;
 formas: trapece;
 reljefs: viegli viļņots;
 apaugums: atsevišķi koki, kopts zālājs;
 nožogojums: zemes gabals ir nožogots;
 labiekārtojums: dekoratīvie stādījumi;
 apbūve: dzīvojamā māja;
 inženierkomunikācijas: pieejama elektroapgāde, centralizētais ūdensvads, kanalizācijas tīkls.

Zemes gabalam izbūvēta iebrauktuve no Zirgu ielas.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā esošo apbūvi veido ekspluatācijā nenodota individuālā dzīvojamā māja. Vērtētāju rīcībā ir ēkas inventarizācijas dati un VZD Kadastra izdrukā, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās, vērtējamās apbūves apraksts.

Dzīvojamā māja.

Nr.:		001	
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:		182,20	m ²
Būvtilpums:		1 310	m ³
Kopējā platība:		374,3	m ²
Stāvu skaits:	3		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2009. ekspluatācijā nav nodota		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetons		labs
Ārsienas:	vieglbetoni		labs
Ārējā apdare	siltinājums, krāsojums		labs
Nesošās iekšsienas:	vieglbetoni		labs
Pārsegumi:	betons, ķieģeļu velves		labs
Ailes:	PVC logi, koka durvis		labs
Jumts:	metāla loksnes		labs
Inženiertīkli			
Elektroapgāde:	380V		
Ūdensapgāde:	centralizēta		
Kanalizācija:	centralizēta		
Apkure:	vietējā centralizētā, siltumsūknis, kamīns		
Telpu apdare			
Iekštelpu apdare labā stāvoklī, veikts kosmētiskais remonts, iebūvēti kvalitatīvi logi, durvis, santehnikās ietaises, ierīkota vietējā centralizētā apkures sistēma. Kopumā iekštelpas labā tehniskā un vizuālā stāvoklī.			

Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, ēkā atrodas 23 telpas. Sīkāku telpu eksplikāciju skat. izkopējumā no ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas atskaites pielikumā. Būtiski nesošo konstrukciju bojājumi netika konstatēti, kopumā ēka ir labā tehniskā un vizuālā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu izolē. 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 objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. ***Pārdošanas apstākļi un laiks.*** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izolē, 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 faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir individuālā dzīvojamā māja un zemes gabals apbūves uzturēšanai.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

SIA "Vindeks" novērtējuma atskaite

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Nekustamo īpašumu tirgus Dienvidkurzemes reģionā ir aktivizējies jau vairākus gadus, tas ir vērojams arī Grobiņā. Pilsētā vislielākā aktivitāte ir vērojama tieši dzīvokļu tirgū, bet lauku teritorijā - lauksaimniecības zemju tirgū. Tie ir segmenti, kuros cenas kāpj joprojām. Samērā stabilas cenas ir jaunām dzīvojamām mājām, jo to cenas ir sasniegušas diezgan augstu robežu. Līdz ar to, ar vien retāk ir pircēji, kas neizmanto bankas pakalpojumus. Pērkot šādu māju ar bankas starpniecību, jāņem vērā, ka novērtējums kredīta saņemšanai var atšķirties no prasītās summas un var rasties sarežģījumi īpašuma iegādei. Rezultātā pārdevēji ir spiesti īpašuma cenu samazināt. Arī apbūvju zemju cenas pilsētā ir palielinājušās, bet darījumi notiek samērā reti. Nopērkot jau tā dārgu īpašumu, jāreķinās ar to, ka tas vēl būs jāattīsta. Nekustamo īpašumu tirgū ir mazinājies spekulatīvu darījumu skaits, pirkšanas – pārdošanas līgumu pamatā ir nosvērti, pārdomāti un objektīvi pieņemti lēmumi, kā dēļ īpašums tiek pārdots vai pirkt. Reti ir vērojama tendence, ka piedāvāti tiek īpašumi, kuru īpašniekiem finansiālu problēmu dēļ īpašuma pārdošana ir akūta nepieciešamība.

Šajā brīdī ģimenes māju piedāvājums Grobiņā ir mazāks nekā pieprasījums. Pieprasījums pēc ģimenes mājām Grobiņā šobrīd ir samērā liels, jo Grobiņa atrodas izdevīgā vietā, netālu no Liepājas, Grobiņā ir attīstīta infrastruktūra, tūrisma un izklaides sfēra. Šobrīd ir vērojama tendence, ka Grobiņā ļoti maz tiek pārdotas privātmājas, par ko liecina arī sludinājumi portālā SS.com. Iedzīvotāji necenšas pārdot savas privātmājas, ja vien nav apstākļi, kā dēļ tā jādara. Grobiņā arvien vairāk tiek būvētas jaunas privātmājas, taču tie ir īpašnieki, kas māju būvē savām vajadzībām. Šobrīd vairāk tiek pārdotas mājas, kas ir pilnībā jāremontē, tās fiziski un morāli novecojušas. Līdz ar to, ka privātmāju piedāvājums Grobiņā ir ļoti niecīgs, tad jau noliegtu māju cenas ir samērā augstas. Pieprasījumu pēc nekustamajiem īpašumiem vienmēr noteicis samērā neliels attālums no Liepājas un citām pilsētām, kur ir lielākas darba iespējas, kā arī labāka infrastruktūra. Liela nozīme ir arī ainaviskumam, jeb dabas faktoram. Pērkot nekustamo īpašumu pilsētā, maza būs iespēja iegādāties objektu ainaviskā vietā. Taču to ir pilnīgi iespējams realizēt lauku teritorijā.

Ir pircēju loks, kas dod priekšroku jau ekspluatējamai mājīpašuma iegādei, ietaupot liekus izdevumus būvniecības dokumentācijas izstrādei, zemes gabala labiekārtošanai un jaunas būvniecības (būvmateriālu) izmaksām. Šādu māju cenas Grobiņā sasniedz un jau pārsniedz 250 000 eiro, un šādi darījumi Grobiņā ir notikuši vairāki. Taču ir arī nereti gadījumi, kad pircējs izvēlas remontējamu māju, jo piedāvājumā nav atbilstošs īpašums, un pielāgo to savām vajadzībām, veicot tajā pārbūvi.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvojamās mājas labais tehniskais stāvoklis;
- iekštelpu labais tehniskais stāvoklis;
- komunikāciju esamība un to kvalitāte;
- tuvu ir Liepājas pilsēta, kā arī Grobiņas infrastruktūras objekti;
- labas piebraukšanas iespējas;
- sakopta apkārtnē;
- salīdzinoši liels pieprasījums pēc privātmājām Grobiņā.

Negatīvie:

- salīdzinoši liela dzīvojamās ēkas platība;
- ēka nav nodota ekspluatācijā;
- īpašums atrodas pilsētas nomalē.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. 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 remontu. 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 īpašuma novietojumu, apbūves kopējo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti tiek izīrēti vai iznomāti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas vai iznomāšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts īpašuma novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (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.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

1. Īpašumu *Dienvidkurzemes novada Grobiņā, Upes ielā 34*. Zemes gabala platība 1 711 m², individuālās dzīvojamās mājas kopējā platība 197,20 m². 1980. gadā būvēta 2-stāvu mūra dzīvojamā māja ir labā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 20%. Ir palīgēka. Īpašums pārdots 2024. gada 06. decembrī par 95 000 EUR jeb 482 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 64090040081.
2. Īpašumu *Dienvidkurzemes novada Grobiņā, Upes ielā 9*. Zemes gabala platība 1 177 m², individuālās dzīvojamās mājas kopējā platība 309,90 m². 1992. gadā būvēta 2-stāvu mūra dzīvojamā māja ir labā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 0%. Ir palīgēka. Īpašums pārdots 2023. gada 25. maijā par 249 000 EUR jeb 803 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 64090040182.
3. Īpašumu *Dienvidkurzemes novada Grobiņā, Jāņu ielā 3*. Zemes gabala platība 1 653 m², individuālās dzīvojamās mājas kopējā platība 208,90 m². 1990. gadā būvēta 1-stāva mūra dzīvojamā māja ir labā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 10%. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2024. gada 16. augustā par 170 000 EUR jeb 814 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 64090050051.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datos norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Zirgu iela 2, Grobiņa, Dienvidkurzemes n.	Upes iela 34, Grobiņa, D- Kurzemes nov.		Upes iela 9, Grobiņa, D- Kurzemes nov.		Jāņu iela 3, Grobiņa, D- Kurzemes nov.	
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	95 000		249 000		170 000	
Darījuma laiks		06.12.2024.		25.05.2023.		16.08.2024.	
Zemes platība, m²	1 137	1 711		1 177		1 653	
Mājas platība, m² ar ārtelpām	374.30	197.20		309.90		208.90	
Mājas tehniskais stāvoklis	labs	labs		labs		labs	
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	482		803		814	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 482		EUR 803		EUR 814	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 482		EUR 803		EUR 814	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 482		EUR 803		EUR 814	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 482		EUR 803		EUR 814	
5. Mājas platība		mazāka	-15%	mazāka	-5%	mazāka	-15%
		EUR 409		EUR 763		EUR 692	
6. Zemes platība		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
		EUR 409		EUR 763		EUR 692	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 409		EUR 763		EUR 692	
8. Mājas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 409		EUR 763		EUR 692	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 409		EUR 763		EUR 692	
10. Palīgēkas		labāk	-3%	labāk	-3%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 397		EUR 740		EUR 692	
11. Mājas uzlabojumi:							
- apdares kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ekoloģiskie aspekti - gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apkārtnes ainava, citi faktori		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi			0%		0%		0%
		EUR 397		EUR 740		EUR 692	

Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)	-18%	-8%	-15%
Pārrēķinu korekcija	-EUR 85	-EUR 63	-EUR 122
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 78 328	EUR 229 454	EUR 144 500
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:			
ēkas nodošana ekspluatācijā, EUR	-EUR 1 000	-EUR 1 000	-EUR 1 000
- citi faktori, EUR	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 77 328	EUR 228 454	EUR 143 500
Koriģētā 1 m ² cena	EUR 392	EUR 737	EUR 687
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.40	0.40	0.20
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 589		
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 220 504		

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 220 504.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu māju īres tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo īres maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu – automašīnu, sadzīves tehnikas, ūdens transporta līdzekļu izmantošanu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt īres maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma īrnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 220 500**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma - zemes gabala un apbūves novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2025. gada 25. martā, ir
220 500 EUR (divi simti divdesmit tūkstoši pieci 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

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 pārliecību 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 iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)