

**Nekustamā īpašuma Lībiešu iela 24, Liepājā
(kadastra Nr. 1700 001 0003) zemes vienības
(kadastra Nr.1700 001 0003) kopējā platība
102 331 m², daļas ar platību 10 000 m²,
tirgus nomas maksas novērtējuma ziņojums**



2023. gada jūnijs

SIA "Liepājas RAS" Vadībai

Rīgā, 2023. gada 28.jūnijā

Par nekustamā īpašuma Lībiešu iela 24, Liepājā (kadastra Nr. 1700 001 0003) zemes vienības (kadastra Nr.1700 001 0003) kopējā platība 102 331 m², daļas ar platību 10 000 m², tirgus nomas maksu

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos esam veikuši nekustamā īpašuma Lībiešu iela 24, Liepājā (kadastra Nr. 1700 001 0003) zemes vienības (kadastra Nr.1700 001 0003) kopējā platība 102 331 m², daļas ar platību 10 000 m² (saskaņā ar precizēto teritoriju zemes vienībā, izdalītā zemes vienība VZD Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrēta) tirgus nomas maksas noteikšanu.

Tirgus nomas maksas aprēķins veikts saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401: 2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Vērtējumā izmantota visa pieejamā informācija par zemesgabalu pašreizējām nomas maksām reģionā, kur atrodas vērtējamais īpašums.

Analizējot iegūto aprēķinu rezultātus un tirgus nomas maksu ietekmējošos faktorus, nekustamā īpašuma Lībiešu iela 24, Liepājā (kadastra Nr. 1700 001 0003) zemes vienības (kadastra Nr.1700 001 0003) kopējā platība 102 331 m², daļas ar platību 10 000 m² (saskaņā ar precizēto teritoriju zemes vienībā, izdalītā zemes vienība VZD Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrēta) tirgus nomas maksa atbilstoši situācijai īpašumā 2023. gada 7.jūnijā aprēķināta **500 EUR/mēnesī** (Pieci simti euro mēnesī), bez PVN.

Papildus nomas maksai nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli un citus nodokļus un nodevas, kas ir paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz zemesgabalu.

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma tirgus vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

SIA "Grant Thornton Baltic" neuzņemas atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc minētā datuma.

Ar cieņu,
Valdes priekšsēdētājs

Dainis Tunsts

Dokuments ir elektroniski parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Grant Thornton Baltic SIA
Blaumaņa iela 22
LV-1011
Rīga
Latvija

T +371 6721 7569
+371 6722 0320
F +371 67320180
E info@lv.gt.com
www.grantthornton.lv

Reģ. Nr. 50003619401
PVN Reģ. Nr.
LV50003619401

Audits
Grāmatvedības uzskaitē
Nodokļi
Juridiskā palīdzība
Finanšu konsultācijas
Vērtēšana

Grant Thornton International Ltd. dalībfirma

Saturs

1. Darba uzdevums	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1. Atrašanās vieta	5.lpp.
2.2. Vērtējamā zemes gabala daļa	6.lpp.
3. Tirgus nomas maksas aprēķins	
3.1. Vērtējuma pamatojums	8.lpp.
3.2. Nomas tirgus analīze	9.lpp.
3.3. Īpašuma labākais izmantošanas veids	10.lpp.
3.4. Īpašuma nomas maksu ietekmējošie faktori	10.lpp.
3.5. Zemes gabala tirgus nomas maksas aprēķins	10.lpp.
4. Kopsavilkums	12.lpp.

Pielikums

Zemesgrāmata
Nomas zemesgabala shēma
Firmas kompetences sertifikāts
Vērtētāja sertifikāts

1. DARBA UZDEVUMS

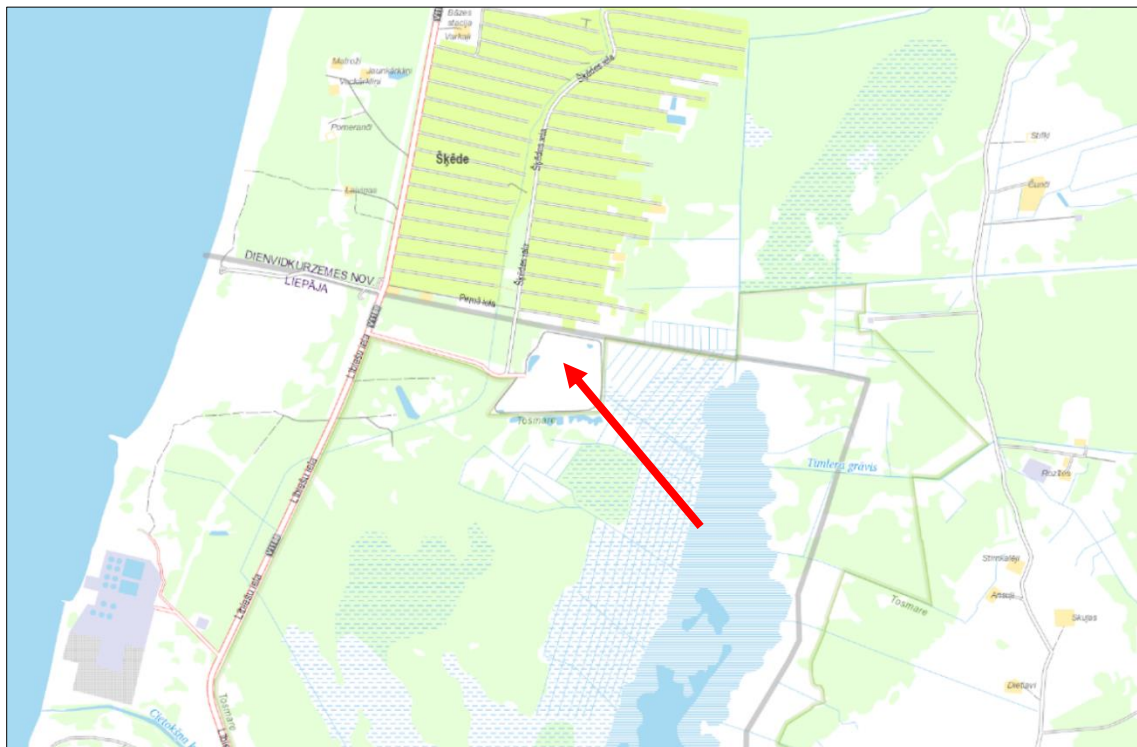
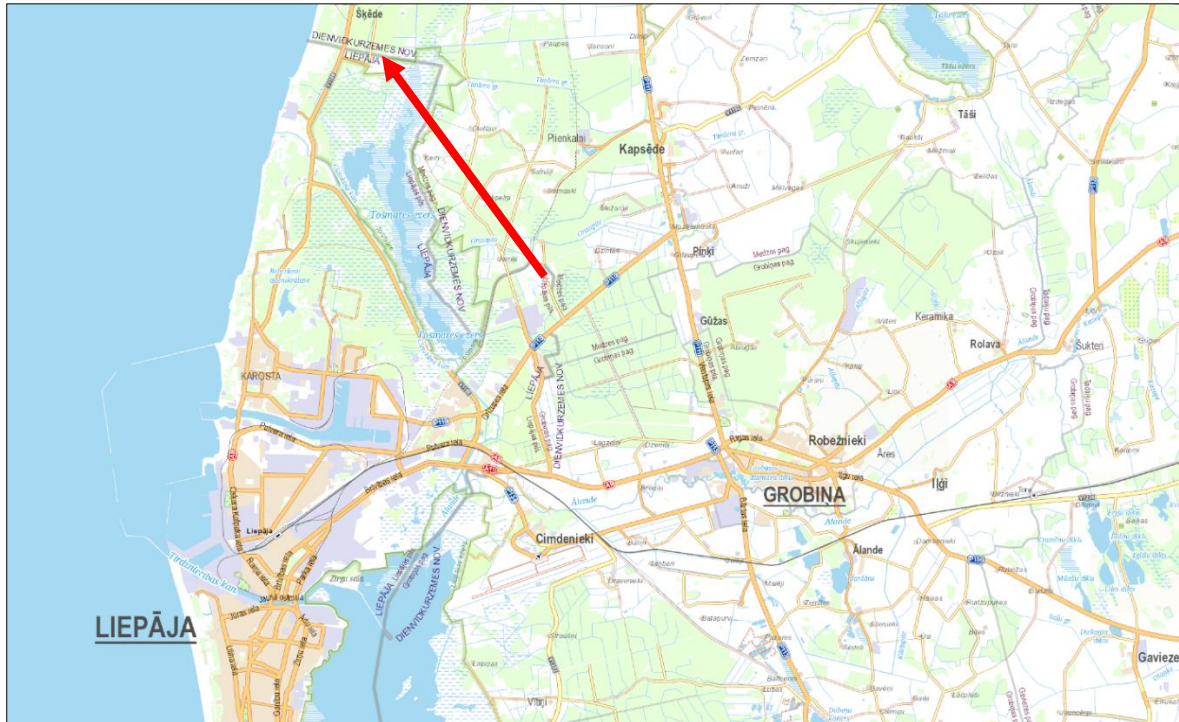
Postenis	Apraksts
Vērtējamais īpašums:	Nekustamā īpašuma Lībiešu iela 24, Liepājā (kadastra Nr. 1700 001 0003) zemes vienības (kadastra Nr.1700 001 0003) kopējā platība 102 331 m ² , daļa ar platību 10 000 m ² (saskaņā ar precizēto teritoriju zemes vienībā). Izdalītā zemes vienība VZD Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrēta). Lielākā daļa no šiem 102 331 m ² ir reģistrēta kā būve (Izgāztuve ar kadastra apz.1700 001 0003 001), faktiski tā ir platība, kurā atrodas rekultivēta vecā izgāztuve. Zemes vienības daļa ar platību 10 000 m ² izvietota uz šīs būves - Izgāztuve ar kadastra apz.1700 001 0003 001.
Vērtējuma pasūtītājs:	SIA "Liepājas RAS".
Vērtēšanas laiks:	2023. gada 7.jūnijs
Vērtēšanas mērķis:	Zemes vienības ar platību 10 000 m ² , tirgus nomas maksas aprēķins
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienības daļa ar platību 10 000 m ² izvietota uz būves - Izgāztuve ar kadastra apz.1700 001 0003 001, kas ir rekultivēta vecā izgāztuve. Izdalītā zemes vienība VZD Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrēta).
Īpašumtiesības	Saskaņā ar informāciju no zemesgrāmatas, vērtējamā īpašuma īpašnieks ir SIA "Liepājas RAS"
Īpašuma izmantošanas veids	Rekultivēta vecās izgāztuves teritorija. Teritorijā pašlaik saimnieciskā darbība netiek veikta. Iznomājamajā teritorijā paredzēts izvietot saules paneļus.
Spēkā esošie nomas līgumi	Nav informācijas par spēkā esošiem nomas līgumiem
Vērtēšanas bāze	Latvijas Īpašumu vērtēšanas standarti LVS 401-2013.
Izmantotās vērtēšanas pieejas	Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.
Specifiskie nosacījumi	Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekošana uz vietas 2023. gada 7.jūnijā. 2. Īpašuma tiesības apliecinošs dokuments 3. Nomas objekta izvietojuma plāns.

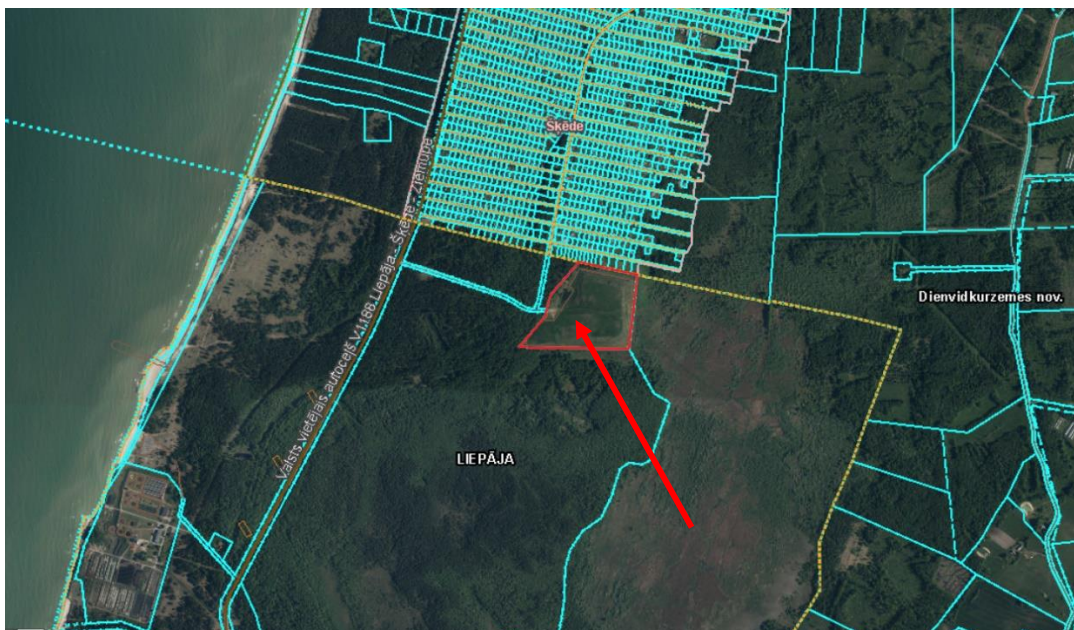
2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Liepājas pilsētas ziemeļu daļā, pie pilsētas un Dienvidkurzemes novada robežas, rekultivētās, vecās, izgāztuves teritorijā. Jūra ~ 1,3 km attālumā. Blakus Tosmāres ezera purvainā daļa un neapgūtas pilsētas teritorijas. Aiz pilsētas robežas Šķēdes dārzkopības sabiedrības teritorijas. Piekļūšana laba, pa ielām ar labas kvalitātes asfalta segumu, teritorijā ceļi bez cietā seguma. Līdz Karostai aptuveni 7 km.. Infrastruktūras pamatobjekti izvietoti Liepājā.

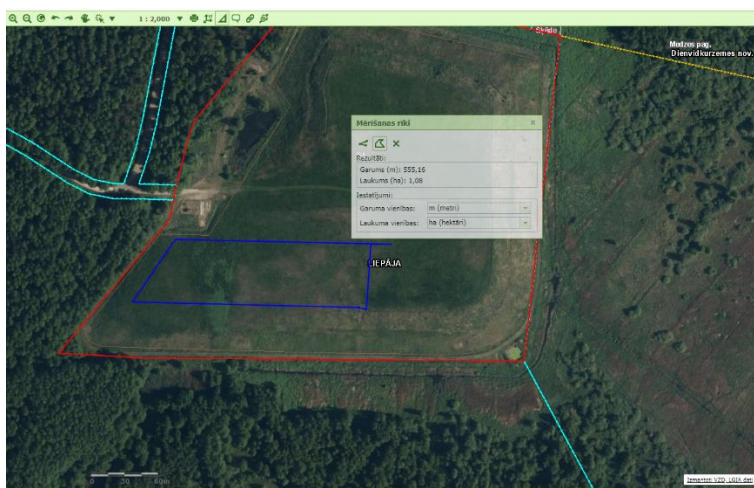
Atrašanās vietas plāns





Avots: <http://kadastrs.lv>

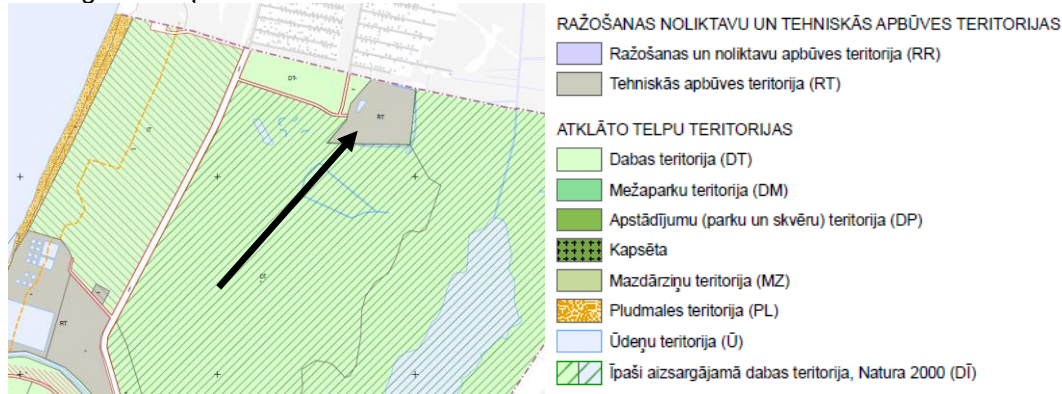
2.2. Vērtējamā zemes gabala daļa



Vērtējamais zemes gabals plānā trapeces formas, tā kopējā platība 10 000 m², brīvs no apbūves. Zemes vienības daļa ar platību 10 000 m² izvietota uz būves - Izgāztuve ar kadastra apz.1700 001 0003 001, kas ir rekultivēta vecā izgāztuve. Šobrīd saimnieciskajā darbība zemes vienībā netiek veikta, tā izvietota blakus iebrauktuvei teritorijā. Teritorija nav nožogota. Reljefs ar nelielu paguru (rekultivēta vecā izgāztuves teritorija).. Blakus Tosmāres ezera purvainā daļa un neapgūtas

pilsētas teritorijas. Aiz pilsētas robežas Šķēdes dārzkopības sabiedrības teritorijas. Piekļūšana ar vieglo un smago autotransportu labam, pa asfalta seguma ceļiem, zemesgabala teritorijā ceļi bez seguma. Ir centralizēta elektroapgāde.

Zemesgabala atļautā izmantošana



Saskaņā ar spēkā esošo Liepājas pilsētas teritoriālo plānojumu 2012.-2037.gadam, vērtējamā zemesgabala daļa atrodas Tehniskās apbūves (RT) teritorijā.

Skats uz iznomājamo zemes gabalu un apkārtējo teritoriju





Pievedceļi



3. Tirgus nomas maksas aprēķins

3.1. Vērtējuma pamatojums

Saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 "Tirgus nomas maksa ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas maksas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanās".

Tirgus nomas maksa aprēķināta, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Vērtējumā izmantota informācija par līdzīga rakstura nu kvalitātes iznomāto platību nomas maksu līmeni reģionā, kur atrodas vērtējamais īpašums.

Tirgus pieeja - nosakot nomas maksas, tiek analizēta situācija konkurētspējīgu īpašumu nomas tirgū – nomai piedāvāto un pieprasīto īpašumu savstarpējā sakarība, prasīto nomas maksu un reāli maksāto nomas maksu apjoms. Nosakot nomas maksu apjomu kādā konkrētā īpašumā, tirgus datu izpēte veicama tajā nekustamā īpašuma segmentā, kurā ierindojams vērtējamais īpašums.

Metodes pamatā ir likts apsvērums par to, ka vērtējamā objekta nomas maksa ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu iznomāto objektu un nomai piedāvāto objektu nomas maksām.

Korekcijas secīgi tiek izdarītas katra salīdzināmā objekta nomas maksā, attiecīgajā salīdzināmajā elementā iznomātā, vai nomai piedāvātā īpašuma nomas maksu pielīdzinot vērtējamā īpašuma nomas maksai atbilstoši cenu mērogam vērtēšanas brīdī.

Veicot korekciju, koeficients parāda atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojošo lielumu "1,0", iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m² cenu korigējošo koeficientu k:

- koeficients $k > 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² nomas maksa vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamo īpašumu 1 m² nomas maksu ievērtējot korigējošos faktoros;
- koeficients $k < 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² nomas maksa vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² nomas maksu ievērtējot korigējošos faktoros.

Nosakot iespējamo tirgus nomas maksu īpašumā, tiek veikta nomas tirgus analīze Liepājas pilsētā kopumā un pieguļošo novadu teritorijās.

Par aprēķina pamatvienību tiek pieņemta vērtējamā nomai nododamās zemes vienības daļa 10 000 m² platībā.

Tirgus nomas maksas apjoms cieši saistīts ar īpašuma atrašanās vietu, platību, piekļūšanas iespējām, izmantošanas iespējām, u.t.t..

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašumtiesības atbilst LR likumdošanas normām, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas ietekmētu īpašuma tirgus vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

3.2. Nomas tirgus analīze

Nekustamo īpašumu tirgus Kurzemes reģionā ir aktivizējies, tas ir vērojams arī Liepājā un tai pieguļošo novadu teritorijās. Šobrīd nekustamo īpašumu tirgū parādās arvien lielāka aktivitāte, ir interese par samērā labiem dzīvokļiem, kā arī joprojām saglabājas interese par lauksaimniecības zemēm. Tirgus šobrīd ir samērā aktīvs tādiem nekustamo īpašumu segmentiem, kā dzīvokļi un viengimeņu mājas, kā arī lauksaimniecības zemēm. Šobrīd cilvēki izrāda interesi arī par dzīvojamām mājām pilsētā un arī lauku viensētām lauku teritorijā.

Ņemot vērā to, ka ar COVID-19 un tā novēršanas sekām saistītā globālā finansiālā lejupslīde nav tipiska ekonomiskai krīzei, iespējams, situācijai atbilstošāku ieskatu tajā, kādas īstermiņa un ilgtermiņa sekas šis posms atstās uz nekustamā īpašuma tirgu, var sniegt atskats uz konkrēto tirgu citu pandēmiju laikā. Iepriekšējā pieredze, gluži saprotami, liecina par to, ka aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū drastiski nokritās tieši visasākajā pandēmiju uzliesmojuma posmā, taču, ilgtermiņā tas nekustamā īpašuma cenas īpaši nepazemināja vai pazemināja tikai nedaudz.

Cenas ir samērā stabilas, darījumu aktivitāte neliela un straujas cenu svārstības nav paredzamas. Taču ir segmenti, kuros cenas turpina lēnām kāpt. Tās ir lauksaimniecības zemes, kvalitatīvi remontēti dzīvokļi, labas kvalitātes ražošanas ēkas un zemes labās vietās. Tirgus stabilizācijas rezultātā ir izveidojušās samērā noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, ir mazinājies spekulatīvu darījumu skaits, pirkšanas – pārdošanas līgumu pamatā ir nosvērti, pārdomāti un objektīvi pieņemti lēmumi, kā dēļ īpašums tiek pārdots vai pirkt. Ir gadījumi, kad darījumi notiek skaidrā naudā, nepiesaistot bankas kā kreditorus, taču tas atkarīgs no darījumā nepieciešamās kopējās naudas masas. Retāk ir vērojama tendence, ka piedāvāti galvenokārt tiek īpašumi, kuru īpašniekiem finansiālu problēmu dēļ īpašuma pārdošana ir akūta nepieciešamība. Ir sastopami īpašnieki, kas savus nekustamos īpašumus nesteidz izlikt pārdošanā, tādējādi gaidot cenu paaugstināšanos. Tāpat kā citur, vietējie uzņēmēji, savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei tas ir par maz, jo trūkst privāta kapitāla finanšu investoru. Komercojektu, t.sk., komerczemju gabalu cenas ir atkarīgas no atrašanās vietas reģionā, apbūves tehniskā stāvokļa, piebraukšanas iespējām, infrastruktūras un citiem būtiskiem faktoriem. Rūpniecisko ražošanas ēku cenas ir ļoti dažādas, tās ir atkarīgas no tehniskā stāvokļa, atbilstības izmantošanas mērķim, un citiem faktoriem. Ļoti svarīgs faktors ir piekļūšana objektam ar smago autotransportu. Analizējot tirgus situāciju Grobiņas pilsētā un novadā jāsecina, ka komerciālu objektu tirgus segments ir neaktīvs, darījumi notiek reti. Apbūves zemju gabalu piedāvājums tirgū paliels, prasīto cenu diapazons plašs. Pašlaik augsto būvēšanas izmaksu dēļ pieprasījums tirgū pēc apbūvei izmantojamiem zemes gabaliem neliels.

Reģionā, kur atrodas arī vērtējamais nekustamais īpašums, pieprasījums pēc komerciāliem objektiem tomēr ir lielāks par piedāvājumu. Arvien vairāk cilvēku interesējas par komercobjektu nomu. Tas izskaidrojams ar to, ka šobrīd ir paaugstinātas prasības kredītu saņemšanai, lai iegādātos nekustamo īpašumu savā īpašumā. Savukārt, īpašnieki ir gatavi īpašumus iznomāt par salīdzinoši zemu cenu, lai tikai notiktu darbība.

Zemes nomas tirgus visvairāk ir attīstīts lauksaimniecības zemju tirgū. Darījumu skaits, kuros tiek iznomātas komerciāliem mērķiem izmantojamas zemes, reģionā, kur atrodas vērtējamais īpašums, ir neliels. Zemes noma šobrīd nav aktīvs tirgus segments.

Ražošanas/noliktavu apbūvei paredzētu palielas platības zemes gabalu pārdošanas cenas reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, pēdējo gadu laikā, pamatā ir bijušas vidēji robežās no 2.5 – 4,5 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, zemes gabala platība, konfigurācijas, piekļūšanas iespējām un izmantošanas iespējām. Pašlaik palielas platības neapgūtu apbūvei paredzētu zemes gabalu piedāvājuma skaits ir ļoti neliels, prasītās cenas par zemesgabaliem ražošanas zonā pilsētās, ciematos un to tuvumā vidēji ir robežās no 3.0 – 4,5 EUR/m² atkarībā no atrašanās vietas, zemes gabala platība, konfigurācijas, piekļūšanas un izmantošanas iespējām, infrastruktūras nodrošinājuma, ielu un komunikāciju tīkla.

Reģionā, kur atrodas vērtējamais īpašums, vidējas platības zemes gabali (1700 līdz 2600 m²) iznomāti robežās no 0,15 līdz 0,22 EUR/m², prasītā nomas maksa par zemes gabaliem (4000 līdz 5000 m²) ir ap 0,10 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, zemes gabala platība, konfigurācijas, piekļūšanas un izmantošanas iespējām, infrastruktūras nodrošinājuma, ielu un komunikāciju tīkla. Augstākais nomas maksas līmenis ir Liepājā, zemāks tas ir pilsētai pieguļošo novadu teritorijās.

Salīdzinājumam vērtējamais īpašums atrodas tehniskās apbūves zonas teritorijā ar elektrības pieslēgumu un piebraucamo ceļu. Pēdējā laikā prasīto cenu līmeņa pieaugums par zemesgabaliem ražošanas zonās pilsētās un ciematos, kā arī to tuvumā nav novērojams.

Pašlaik zemes nomas tirgus segmentā aktivitāte ir zema.

3.3. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 (punkti 3.12.4. - 3.12.6.) īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki.

Ņemot vērā zemes gabala atrašanās vietu, piekļūšanas iespējas, platību un atļauto izmantošanas veidu, zemes gabala labākais izmantošanas veids pieņemts atļautais – tehniskās apbūves teritorija.

3.4. Zemesgabala nomas maksu ietekmējošie faktori

1. Atrašanās vieta paredzētajam izmantošanas veidam (+)
2. Optimāla zemesgabala platība (+)
3. Piekļuves iespējas (+)

3.5. Zemes gabala tirgus nomas maksas aprēķins

Analizējot vērtētāja rīcībā esošo informāciju par pēdējos gados iznomātiem zemes gabaliem Liepājā redzam, ka iznomāto zemes gabalu skaits ir minimāls. Minētā iemesla dēļ analizēta informācija par iznomātiem zemes gabaliem Liepājā un pilsētai pieguļošo novadu teritorijās (informācija no zemesgrāmatas un cenubanka.lv):

Par aprēķina pamatvienību tiek pieņemta vērtējamā noma nododamās zemes vienības daļa 10 000 m² platībā.

Analizēta visa pieejamā informācija par iznomātiem un noma piedāvātiem zemes gabaliem reģionā, kur atrodas vērtējamais īpašums, Liepājā un pieguļošo novadu teritorijā (informācija no nekustamo īpašumu mākleriem, domes struktūru darbiniekiem un mājaslapām un internetā publiski pieejamās informācijas).

Informācija par iznomātajiem un nomai piedāvātajiem zemes gabaliem

Liepājā, Dūņu ielā iznomāts 1700 m² liels zemesgabals ar segumu, atklātai noliktavai, nomas maksa 0,22 EUR/m²/mēnesī + PVN + NIN proporcionāli platībai

“Kīvītes” Grobiņas novada Grobiņas pagastā (kadastra Nr. 6460 004 0421) iznomāta daļa neapbūvētas zemes vienības ar platību 2612 m² ar segumu, nomas maksa 0,15 EUR/m²/mēnesī + PVN + NIN proporcionāli platībai

2023.gada jūnijā piedāvāja nomās neapbūvētu zemes gabalu Liepājā, Ziemupes ielā 40/42 (kadastra Nr.1700 012 0957) regulāras formas zemes gabals, platība 4137 m², laba piekļuve, robeža ar Ziemupes ielu, teritorija bez seguma, pieejama elektroapgāde, blakus visas komunikācijas. Prasītā nomas maksa 0,11 EUR/m² mēnesī + PVN + NIN proporcionāli platībai, attiecinot uz zemesgabala platību

Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3
Salīdzināmais nekustamais īpašums	daļa no NĪ Lībiešu iela 24	Liepāja, Dūņu iela	"Kīvītes", Grobiņas pag.	Liepāja, Ziemupes iela 40/42
Zemes gabala kopējā platība, m ²	10000	1700	2612	4137
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m ² mēnesī		0,22	0,15	0,11

Korekcijas par izmantošanas veidu un laiku	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Zemes gabala platība	-40%	-0,09	-35%	-0,05	-30%	-0,03
Zemes gabala tehniskā kvalitāte	-25%	-0,06	-25%	-0,04	0%	0,00
Izmantošanas veids	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Darījuma laiks	0%	0,00	0%	0,00	-20%	-0,02
Kopējā korekcija	-65%	-0,14	-60%	-0,09	-50%	-0,06
Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		0,08		0,06		0,06

Vērtību ietekmējošās korekcijas:	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Atrašanās vieta	-20%	-0,02	-10%	-0,01	-20%	-0,01
- novietojums apkaimē	-20%	-0,02	-10%	-0,01	-20%	-0,01
- novietojums teritorijā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala konfigurācija	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Piekļūšanas iespējas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikācijas	-5%	0,00	-5%	0,00	-5%	0,00
Piebraucamais ceļš	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija	-25%	-0,02	-15%	-0,01	-25%	-0,01
Salīdzināmo objektu 1 m ² koriģēta vērtība, EUR		0,06		0,05		0,04
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR		0,05				

Zemesgabala līdzsvarotā iespējamā nomas maksa aprēķināta (noapaļojot) 0,05 EUR/m² mēnesī bez PVN. Nomas maksa zemes vienības daļai ar platību 10 000 m², aprēķināta (noapaļojot) 500 EUR/mēnesī bez PVN.

Papildus nomas maksai nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli un citus nodokļus un nodevas, kas ir paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz zemesgabalu.

Pašlaik Liepājas pilsētā un pilsētai pieguļošo novadu teritorijās līdzvērtīgi zemes nomai netiek piedāvāti.

4. Kopsavilkums

Apkopojot iepriekš veiktos aprēķinus, nekustamā īpašuma Lībiešu iela 24, Liepājā (kadastra Nr. 1700 001 0003) zemes vienības (kadastra Nr.1700 001 0003) kopējā platība 102 331 m², daļas ar platību 10 000 m² (izdalītā zemes vienība VZD Kadastra informācijas sistēmā nav reģistrēta) tirgus nomas maksa atbilstoši situācijai īpašumā 2023. gada 7.jūnijā aprēķināta **500 EUR/mēnesī** (Pieci simti euro mēnesī), bez PVN.

Papildus nomas maksai nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli un citus nodokļus un nodevas, kas ir paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz zemesgabalu. Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

SIA "Grant Thornton Baltic" neuzņemas atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.

Sagatavoja: nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA sertifikāts Nr.88)

Ģirts Kļaviņš