

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA “VILTERI” GROBIŅAS PAG.,
DIENVIDKURZEMES NOV. (KADASTRA NR. 6460 004
0010) DAĻAS (SASKAŅĀ AR DARBA UZDEVUMU)
TIRGUS NOMAS MAKSĀS**

novērtējuma ziņojums



2026. gada februāris



SIA "Liepājas RAS" Vadībai

Rīgā, 2026. gada 13. februārī

Par nekustamā īpašuma "Vilteri" Dienvidkurzemes novada Grobiņas pagastā (kadastra Nr. 6460 004 0010) daļas (saskaņā ar darba uzdevumu) tirgus nomas maksu vērtību

Pamatojoties uz savstarpējo vienošanos esam veikuši nekustamā īpašuma "Vilteri" Dienvidkurzemes novada Grobiņas pagastā (kadastra Nr. 6460 004 0010) daļas (saskaņā ar darba uzdevumu) tirgus nomas maksas noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma "Vilteri" Dienvidkurzemes novada Grobiņas pagastā (kadastra Nr. 6460 004 0010) daļas (saskaņā ar darba uzdevumu) tirgus nomas maksa atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 10. februārī aprēķināta

208 EUR/mēnesī.

Tirgus nomas maksa noteikta pie nosacījuma, ka papildus aprēķinātajai īpašuma nomas maksai nomnieks maksā PVN, visus komunālos maksājumus un ar īpašumu saistītos nodokļus. Apsaimniekošanas maksa jau ietverta aprēķinātajā nomas maksā.

Aprēķinātā īpašuma tirgus nomas maksa ir spēkā, ja nekustamā īpašuma iznomājamās daļas platība un tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Ar cieņu,
Valdes loceklis

Raitis Logins

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. Ar apbūvi saistītā zemesgabala daļa	6.lpp.
2.3. Apbūve	9.lpp.
3. Nomas maksas aprēķins	
3.1. Vērtējuma pamatojums	14.lpp.
3.2. Situācija nekustamā īpašumu nomas tirgū	15.lpp.
3.3. Īpašuma labākais izmantošanas veids	15.lpp.
3.4. Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksu ietekmējošie faktori	16.lpp.
3.5. Iznomājamās nekustamā īpašuma daļas tirgus nomas maksas aprēķins	20.lpp.
4. Kopsavilkums	20. lpp.
Pielikums	
Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka	
Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas	
Nomas līgums un papildus vienošanās	
Firmas kompetences sertifikāts	
Vērtētāja sertifikāts	

1. DARBA UZDEVUMS

Postenis	Apraksts
Vērtējamais īpašums	Nekustamā īpašuma "Vilteri" Dienvidkurzemes novada Grobiņas pagastā (kadastra Nr. 6460 004 0010) daļa (saskaņā ar darba uzdevumu).
Vērtējuma pasūtītājs	SIA "Liepājas RAS".
Pasūtījums	42V\25/26.
Vērtēšanas laiks	2026. gada 10.februāris
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma nomai paredzētās daļas (saskaņā ar darba uzdevumu) tirgus nomas maksas noteikšana.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	<ol style="list-style-type: none"> 1. Iznomāšanai paredzētajai apbūvei piegulošā teritorija 1.49 ha – daļa no zemesgabala (kad. Nr. 6460 004 0010) ar kopējo platību 28.2 ha, 2. Palīgsaimniecības kantora ēka (kad. apz. 6460 004 0010 001). platība 111.0 m², 3. Saimniecības ēka (kad. apz. 6460 004 0010 002), platība 56,9 m². 4. Pirts (kad. apz. 6460 004 0010 005), platība 16,1 m². 5. Pagrabs (kad. apz. 6460 004 0010 006), platība 19.8 m². 6. Garāža (kad. apz. 6460 004 0010 007), platība 20.8 m². 7. Malkas šķūnis (kad. apz. 6460 004 0010 008), platība 44.0 m².
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu "Vilteri" Dienvidkurzemes novada Grobiņas pagastā (kadastra Nr. 6460 004 0010), kura sastāvā ir vērtējamā nekustamā īpašuma daļa, zemesgrāmatā reģistrētas uz SIA "Liepājas RAS" vārda (Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 562.
Atzīmes un aizliegumi	Zemesgrāmatā nav ierakstu
Ķīlas tiesības	Zemesgrāmatā nav ierakstu
Nomas līgumi	<p>Zemesgrāmatā nav ierakstu.</p> <p>2012.gada 1.janvārī SIA "Liepājas RAS" noslēgusi dzīvojamo telpu īres līgumu ar Daini Ermansonu par palīgsaimniecības "Vilteri" apbūves īri līdz 2022. gada 1.janvārim.</p> <p>2020.gada 19.jūlijā sakarā ar D.Ermansona nāvi tika noslēgts Līguma pārjaunojuma līgums.</p> <p>29.11.2022. ar ģrnieci S.Jaunciemu noslēgta vienošanās par dzīvojamo telpu lietošanu līdz jauna nomas (īres) līguma noslēgšanai.</p> <p>25.05.2023. ar ģrnieci S.Jaunciemu noslēgta vienošanās par dzīvojamo telpu lietošanu uz 3 gadiem.</p>
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Īpašniekam izīrētais īpašums komercdarbības veikšanai nav nepieciešams. Šī iemesla dēļ vērtējamā īpašuma daļa tiek iznomāta kā individuālā dzīvojamā apbūve ar tai piesaistīto zemesgabala daļu.
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 nomas maksu (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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Īpašuma apsekošana dabā 2026. gada 10.februārī. 2. Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. 3. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas.

- | | |
|--|--|
| | <ol style="list-style-type: none">4. Īpašnieka pārstāvju sniegtā informācija.5. 01.01.2012. dzīvojamo telpu īres līgums.6. 25.05.2023. nekustamā īpašuma nomas līgums Nr. LRAS-2023/3. |
|--|--|

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

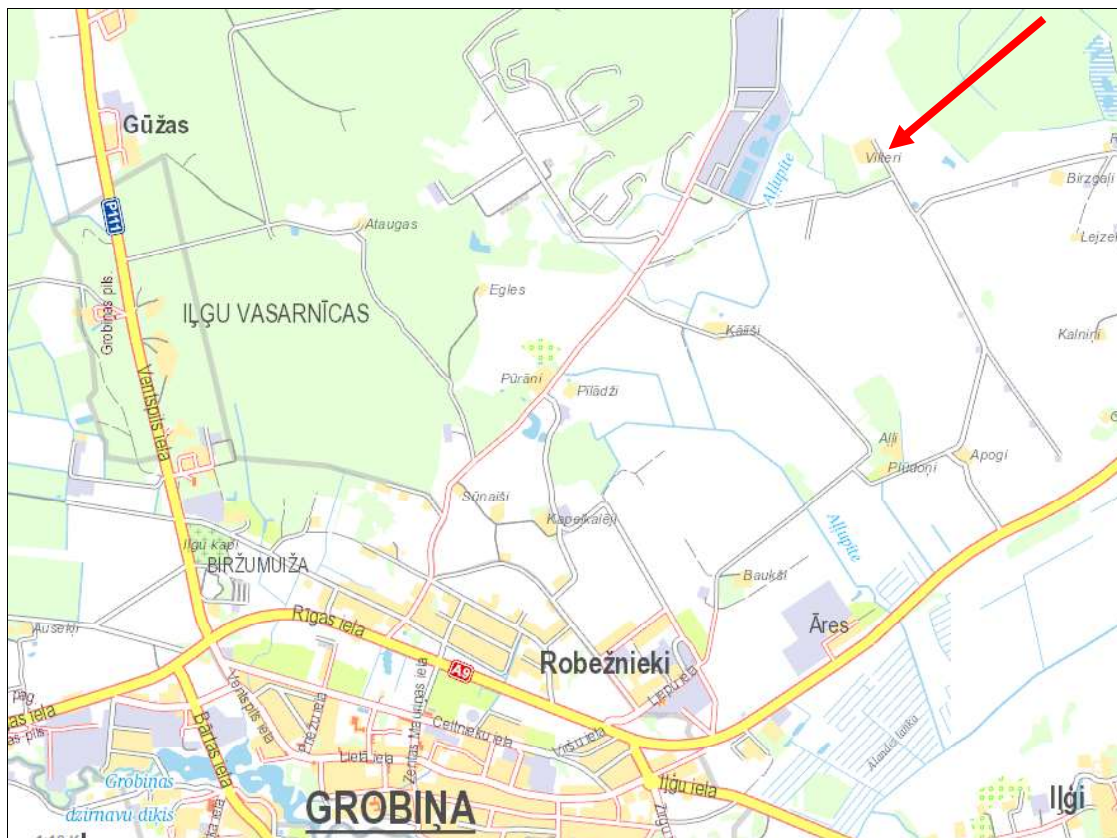
2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamā nekustamā īpašuma "Vilteri" daļa atrodas ~ 3.5 km attālumā no Grobiņas ZA virzienā, ~ 0.7 km attālumā no Liepājas reģionālās atkritumu savākšanas kompleksa. Tuvāko apkārtējo apbūvi veido jau pieminētais atkritumu savākšanas komplekss, vēja generatoru parks, atsevišķas lauku saimniecības ar retu apbūves blīvumu. Tuvākie infrastruktūras pamatobjekti izvietoti Grobiņā un Liepājā. Piekļūšana laba – 2.8 km pa asfalta seguma ceļu uz atkritumu savākšanas kompleksu un vēl 0.7 km pa samērā labas kvalitātes grants seguma ceļu. Satiksmi nodrošina sabiedriskais transports (autobuss) Grobiņas centrā.

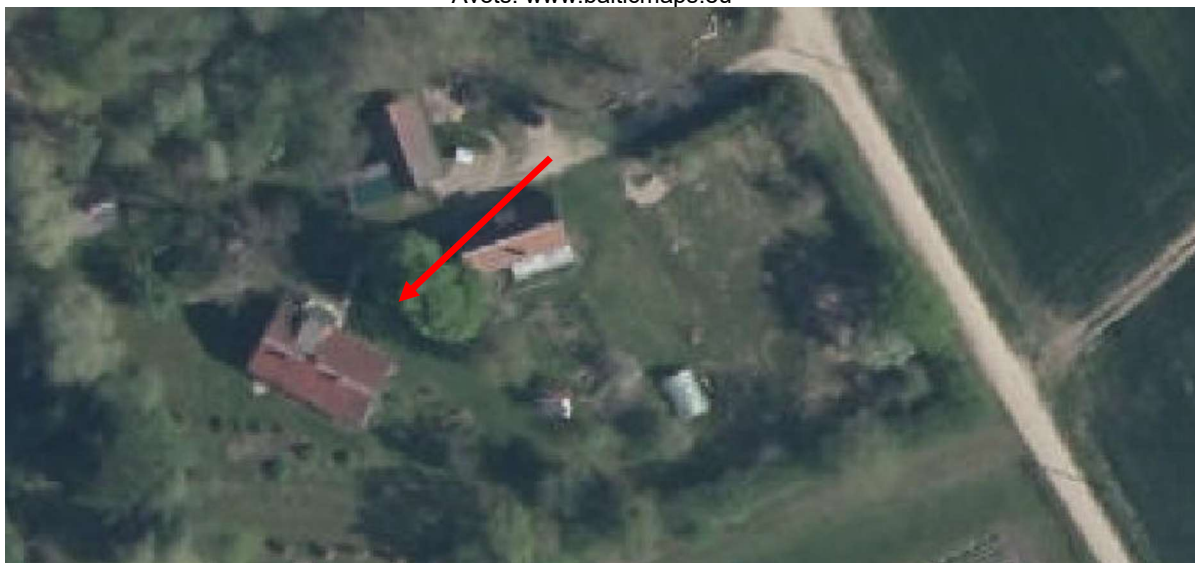
No dzīvojamās mājas viedokļa atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.



Avots: www.balticmaps.eu



Avots: www.balticmaps.eu



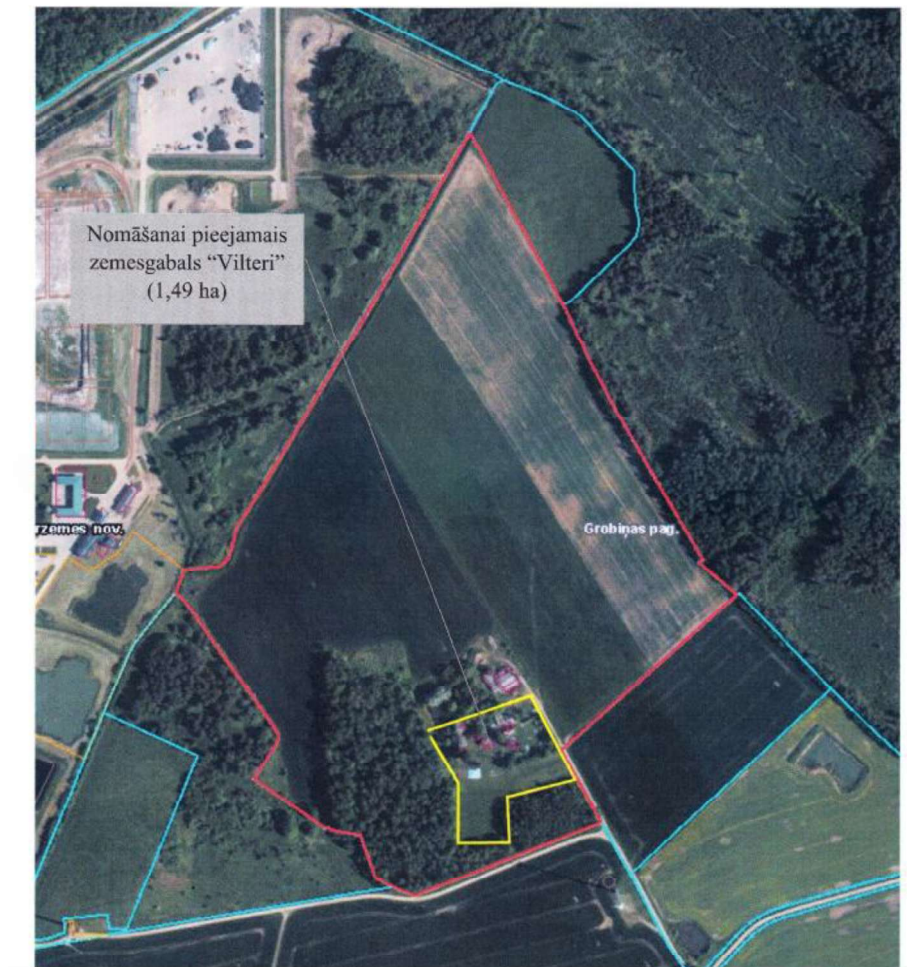
Avots: www.balticmaps.eu

2.2. Ar apbūvi saistītā zemesgabala daļa

Vērtējamā apbūve saistīta ar (saskaņā ar darba uzdevumu) 1.49 ha lielu zemes teritoriju ap iznomātajām ēkām.

Nomāšanai pieejamais zemesgabals "Vilteri" - palīgsaimniecība ar piegulošo teritoriju 1,49 ha

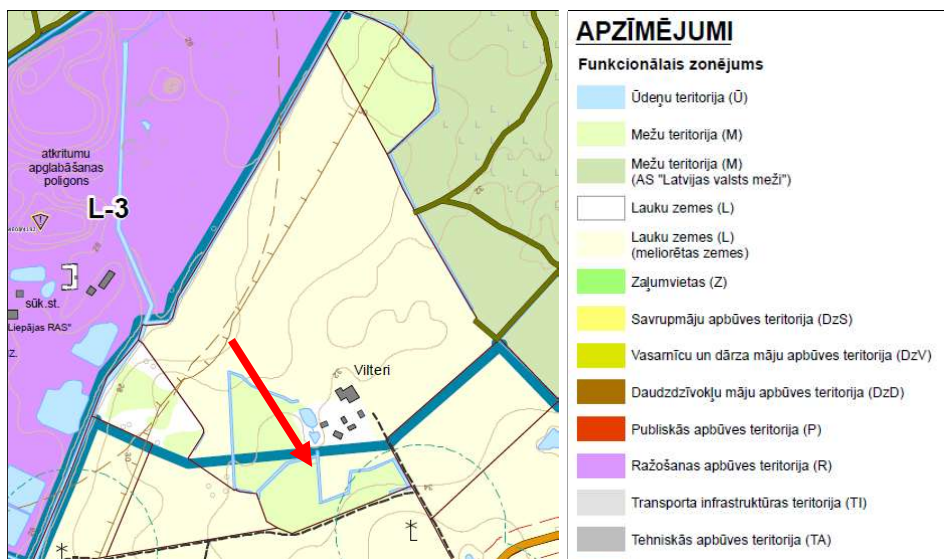
(norādīts ar dzeltenu kontūru)



Avots : SIA "Liepājas RAS" darba uzdevums

Nomai paredzētais zemesgabals ir daļa no kopējā 28.2 ha lielā zemesgabala, kura izmantošanas veids (saskaņā ar VZD kadastra informāciju) ir lauksaimnieciski izmantojamā zeme. Uz iznomājamās zemesgabala daļas 1.49 ha platībā izvietota nomai paredzētā apbūve: bijusī palīgsaimniecības kantora ēka, kura tiek izmantota kā individuālā dzīvojamā māja ar palīgēkām (saimniecības ēku, pirti, garāžu, malkas šķūni). Zemesgabalā vēl atrodas pussabrukusi, neizmantota āra tualete un divi dīķi.

Saskaņā ar 19.11.2013. Grobiņas novada domes sēdē apstiprināto Grobiņas novada teritoriālo plānojumu 2014.-2025.gadam kopējā zemesgabala lielākā daļa atrodas lauku zemju (L), bet neliela daļa arī mežu zemes (M) teritorijā.



Avots : Grobiņas novada teritoriālais plānojums 2014.-2025.gadam

Teritorijas skati ar piegulošo zemi



Piebraucamais ceļš



2.3. Apbūve

2.3.1. Palīgsaimniecības kantora ēka (kad.apz.6460 004 0010 001)

1934. gadā ekspluatācijā nodota 1- stāva ēka ar neizbūvētu bēniņu stāvu. Ēka celta un arī pašreiz tiek izmantota kā individuālā vienas ģimenes dzīvojamā ēka. Padomju laikā tajā tika ierīkotas kantora telpas. Ēkā ir 10 telpas: vidējas platības veranda, kas reizē kalpo kā ieeja ēkā, neliels koridors un palīgtelpa, virtuve, trīs sadzīves telpas, kuras tiek izmantotas kā dzīvojamās istabas, tualete un divas kantora telpas, kuras tiek izmantotas kā dzīvojamās istabas. Palīgtelpas (kāpņu telpas uz bēniņiem) vietā iebūvēta kurtuve ar malkas apkures katlu.

Inženierkomunikācijas: centralizētā elektroapgāde, pārējās komunikācijas: aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, telekomunikāciju pieslēgums, vietējā centralizētā apkure, karstā ūdens apgāde – vietējā. Guļamistabā iebūvēts kamīns.

Ēkas tehniskais stāvoklis: Ēka vizuāli un tehniski apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkai nomainīts jumta segums, remontētas iekštelpas, iebūvēta jauna centrālā apkures sistēma ar cietā kurināmā apkures katlu, mainīti logi, inženierkomunikācijas, veikts kvalitatīvs telpu remonts (skat foto).

Telpu apdare: kvalitatīva; grīda – lakotu dēļu, linoleja, mīkstā seguma un keramikas flīžu; sienas – tapetes, krāsojums, kokšķiedru dēlīšu apšuvuma (verandā krāsotu dēļu), sanitārajā telpā keramikas flīzes, krāsojums; griesti – krāsoti, kokšķiedru dēlīšu un polikarbonāta plātņu apšuvums; durvis – koka.

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – betona, lentveida,

Sienas – koka,

Pārsegums – koka,

Jumts – Ruukki metāla lokšņu ar ierīkotām lietus ūdens notekrenēm,

Logi – stikla pakešu PVC rāmī, koka dubultstikloti,

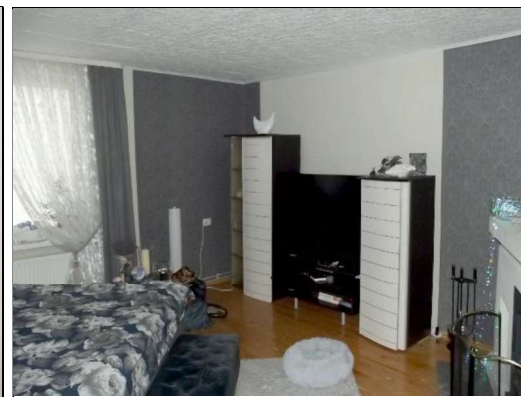
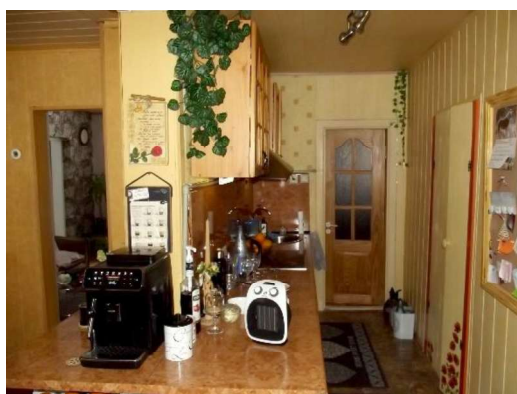
Durvis - koka.

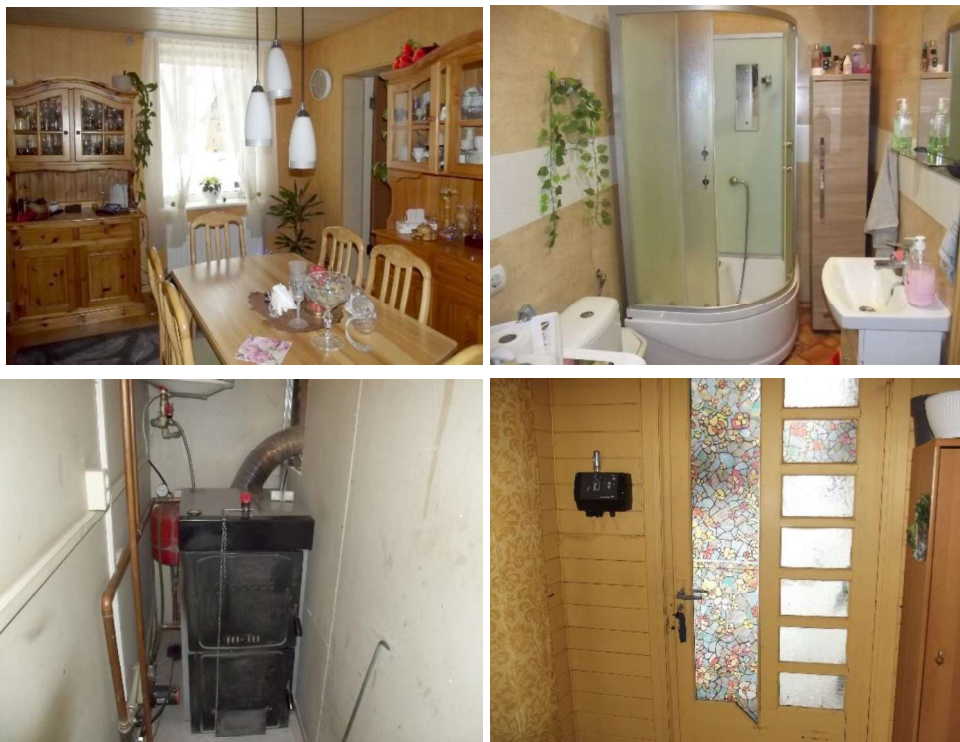
Ārējā apdare – plastikāta dēlīšu („saidinga”) apšuvums 1.stāva līmenī, krāsotu dēļu apšuvums bēniņu daļā.

Ēkas tehniskie parametri

Būvtilpums	379 m ³
Apbūves laukums	137.6 m ²
Grīdu platība	111 m ² .
Telpu augstums 2.6 m, verandā 2.1 m.	







2.3.2. Saimniecības ēka (kad.apz.6460 004 0010 002)

1980. gadā ekspluatācijā nodota 1- stāva ēka ar trim saimniecības telpām.

Inženierkomunikācijas: centralizētā elektroapgāde. Vienā telpā iebūvēta metāla malkas apkures krāsnīņa.

Ēkas tehniskais stāvoklis: Ēka vizuāli un tehniski daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Fasāde bojāta: nolupis apmetums, viena iekštelpa nedaudz pa remontēta (skat foto pielikumu)

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – betona, lentveida,

Sienas – koka,

Pārsegums – koka,

Jumts – viļņoto azbestcements lokšņu,

Logi – koka stikloti,

Durvis, vārti – koka.

Ārējā apdare – apmetums un krāsotu dēļu apšuvums bēniņu daļā.

Ēkas tehniskie parametri

Būvtilpums	161 m ³
Apbūves laukums	71.4 m ²
Grīdu platība	56.9 m ² .
Telpu augstums 2.2 m.	





2.3.3. Pirts (kad.apz.6460 004 0010 005)

1980. gadā ekspluatācijā nodota 1- stāva ēka ar pirts telpu un priekštelpu. Ēka netiek izmantota pēc nozīmes – tajā izveidota noliktava.

Inženierkomunikācijas: centralizētā elektroapgāde. Malkas apkures krāsns.

Ēkas tehniskais stāvoklis: Ēka vizuāli un tehniski daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī (skat foto)

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – betona, lentveida,
Sienas – koka,
Pārsegums – koka,
Jumts – vijņoto azbestcements lokšņu,
Logi – koka stikloti,
Durvis - koka.

Ēkas tehniskie parametri

Būvtilpums	48 m ³
Apbūves laukums	20.8 m ²
Grīdu platība	16,1 m ² .
Telpu augstums 2.1 m.	



2.3.4. Pagrabs (kad.apz.6460 004 0010 006)

1980. gadā ekspluatācijā nodota 1- stāva iedziļināta pusapbērta būve ar divām pagraba telpām, kuras tiek izmantotas pēc nozīmes.

Inženierkomunikācijas: centralizētā elektroapgāde. Dabīgā vēdināšana.

Ēkas tehniskais stāvoklis: Ēka vizuāli un tehniski daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī (skat foto)

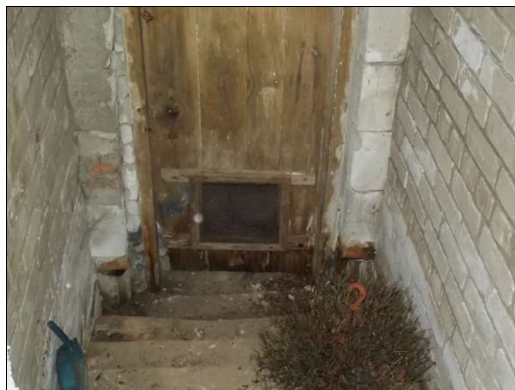
Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati, sienas pārsegums – betona/dzelzsbetona.
Jumts – zemes apbērumš.
Kāpnes – betona kāpieni.

Durvis - koka.
Grīda – betona.

Ēkas tehniskie parametri

Būvtilpums	39 m ³
Apbūves laukums	32.2 m ²
Grīdu platība	19.8 m ² .
Telpu augstums 1.9 m.	



2.3.6. Garāža (kad.apz.6460 004 0010 007)

1980. gadā ekspluatācijā nodota 1- stāva vieglbetona ēka ar garāžas telpu un remontbedri. Ēka tiek izmantota kā noliktava.

Inženierkomunikācijas: centralizētā elektroapgāde. Dabīgā vēdināšana.

Ēkas tehniskais stāvoklis: Ēka vizuāli un tehniski daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī (skat foto pielikumu). Būtiski bojāts jumta segums un pārseguma konstrukcijas. Telpā iekļūst lietus nokrišņi.

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – betona, lentveida,
Sienas – gāzbetona bloku,
Pārsegums – koka,
Jumts – viļņoto azbestcements lokšņu,
Logi – koka stikloti,
Durvis - koka.

Ēkas tehniskie parametri

Būvtilpums	67 m ³
Apbūves laukums	26.4 m ²
Grīdu platība	20.8 m ² .
Telpu augstums 2.35 m.	



2.3.7. Malkas šķūnis (kad.apz.6460 004 0010 008)

1980. gadā ekspluatācijā nodota 1- stāva koka konstrukciju ēka ar bēniņu daļu, kura tiek izmantota pēc nozīmes.

Inženierkomunikācijas: elektroapgāde nav ierīkota. Dabīgā vēdināšana.

Ēkas tehniskais stāvoklis: Ēka vizuāli un tehniski daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī (skat foto pielikumu).

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – betona/koka stabveida,
Sienas – koka karkass ar retinātu dēļu apšuvumu,
Pārsegums – koka,
Jumts – viļņoto azbestcimenta lokšņu,
Durvis - koka.

Ēkas tehniskie parametri

Būvtilpums	89 m ³
Apbūves laukums	44.7 m ²
Grīdu platība	44.0 m ² .
Telpu augstums	2.35 m.



3. NOMAS MAKSAS APRĒĶINS

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtēšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013. formulēto tirgus nomas (īres) definīciju: "**Tirgus noma (īre)** – aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas."

Nekustamā īpašuma nomas maksa ir tieši proporcionāla labumam, ko īpašums spēj nodrošināt tā izmantotājam, t.i., proporcionāla vērtībai.

LR Civillikumā tirgus vērtība formulēta kā "parastā vērtība" un 871. pants nosaka: "Parastā vērtība noteicama pēc tā labuma, kādu lieta var dot katram valdītājam pati par sevi".

Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 nekustamā īpašuma vērtība, kuras pamatā ir labums, kādu šis īpašums var dot tās īpašniekam, *vispārīgā veidā* tiek definēta kā īpašuma tirgus vērtība: "Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga; pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas."

No iepriekš teiktā izriet, ka jebkura īpašuma nomas maksas apjoms saistāms ar īpašuma izmantošanu un tās rezultātā gūstamo ieņēmumu. Nekustamā īpašuma vērtības potenciāls ir saimnieciskās darbības iespējas. Nomā maksas apjoma mērs ir iespējamais tīrais ieņēmums kā saimnieciskās darbības naudas plūsmas rezultāts, kuru īpašums spēj ģenerēt pie atļautā izmantošanas veida.

Vērtējamajā īpašumā netiek veikta komerciāla rakstura saimnieciskā darbība, tas tiek izmantots kā individuālā dzīvojamā apbūve.

No ekonomikas viedokļa tirgus vērtību raksturo iespējamās naudas plūsmas īpašumā gala rezultāts – tīrais ieņēmums, kas analogs ar iespējamās nomas maksas apjomu.

Tīro ieņēmumu apjomu un īpašuma tirgus vērtību saista formula

$$PV = \frac{NOI}{Ro}, \text{ kur}$$

PV - vērtējamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas brīdī

NOI - tīro ieņēmumu apjoms gadā

Ro - kapitalizācijas likme

Aprēķinot tirgus situācijai atbilstošu vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, nosakāms tas potenciālais ieņēmums, ko īpašums spēj nodrošināt tās īpašniekam, kas tā iznomāšanas gadījumā ir nomas maksa.

Šādas aprēķinu metodikas pamatā pieņemums, ka vērtējamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem – tiek aprēķināts vērtējamā īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi varētu būt tik pat lieli, kā no īpašuma izmantošanas gūstamais ieņēmums, ierēķinot ar īpašuma izmantošanu saistītos riskus, salīdzinājumā ar bezrisku vērtspapīru atdeves likmi. Tas nozīmē, ka saprātīgiem ikgadējiem ieņēmumiem no nekustamā īpašuma nomas nevajadzētu būt zemākiem par bezrisku likmi ieguldījumiem drošās bankās.

Šobrīd vidējā depozīta likme Latvijas bankās vidēji ap 2,0 % gadā. Pie šāda nosacījuma par ekonomiski pamatotu nekustamā īpašuma nomas maksu uzskatāma nomas maksa 5 - 7 % (vidēji 6%) apjomā (ierēķinot risku ~ 4,0 %) gadā.

3.2. Situācija nekustamo īpašumu nomas tirgū

Šobrīd konkurētspējīgu nekustamo īpašumu nomas tirgus Latvijas lauku rajonos ir ļoti mazaktīvs. Tas saistīts ar darba vietu trūkumu lauku rajonos. Aktīvāka dzīvojamo māju vai dzīvokļu īre sastopama tikai Latvijas lielākajās pilsētās, kur to potenciālie nomnieki meklē iznomājamās platības tuvāk darbavietai un infrastruktūras objektiem: skolām, tirdzniecības, medicīnas iestādēm.

Analizējot interneta portālu informāciju redzam, ka vērtējamajam īpašumam konkurētspējīgu īpašumu Dienvidkurzemes novada pagastos piedāvājuma īrei reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, nav. Piedāvājumā ir tikai īpašumi jūras tuvumā un Liepājā.

Analizējot individuālo dzīvojamo māju tirgu pēdējo 5 gadu laikā Grobiņas un apkārtējos pagastos redzam, ka nekustamo īpašumu tirgus aktivitātes novērojamas galvenokārt tikai pilsētās un lielāko apdzīvoto vietu centros: Aizputē, Grobiņā, Durbē, Priekulē, Vainodē, t.i. vietās, kurās ir daudz maz apmierinošs nodrošinājums ar infrastruktūras objektiem un piekļuvi.

Šādās vietās vērtējamajam nekustamajam īpašumam konkurētspējīgu īpašumu ar remontējamu pagājušā gadsimta vidū un beigās būvētu individuālo dzīvojamo māju, pārdošanas cenu diapazons vidēji ir sākot no 30 000 EUR līdz 60 000 EUR, atkarībā no īpašuma tirgus vērtību ietekmējošajiem faktoriem, galvenokārt atrašanās vietas pagastā, nodrošinājuma ar infrastruktūras objektiem, apbūves tehniskās kvalitātes, zemesgabala un ēku platības, u.t.t.

3.3. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids ir īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. LVS 401:2013 p.3.12.4.

Nemot vērā īpašuma sastāvu (īpašuma sastāvā ir gan dzīvojamā māja ar palīgēkām un tai piesaistītais 1,49 ha lielais zemesgabals) atrašanās vietu, piekļūšanas iespējas, platību, infrastruktūras un komunikāciju nodrošinājumu un atļauto izmantošanas veidu, īpašuma labākais izmantošanas veids pieņemts individuālā dzīvojamā māja ar palīgēkām un tai piesaistīto 1,49 ha lielo zemesgabalu.

3.4. Nekustamā īpašuma tirgus nomas maksu ietekmējošie faktori

Vērtību paaugstinošie:

- apmierinoša pieklūšana, atrašanās samērā tuvu Grobiņai,
- dzīvojamās mājas telpu tehniskais stāvoklis,
- palīgēku, dīķu un paliela zemesgabala esamība.

Vērtību pazeminošie:

- palīgēku tehniskais stāvoklis,
- attālums līdz sabiedriskajam transportam,
- vēja generatoru un atkritumu savākšanas un uzglabāšanas poligona tuvuma ietekme.

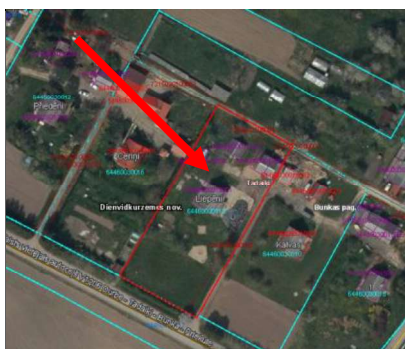
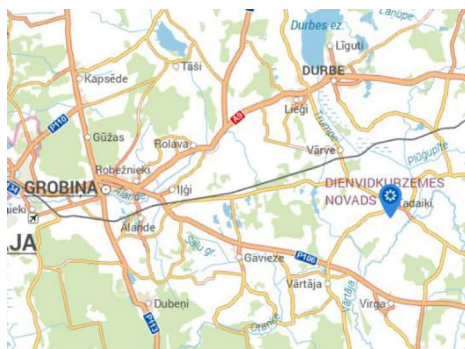
3.5. Iznomājamās nekustamā īpašuma daļas tirgus vērtības aprēķins

Iznomājamās nekustamā īpašuma daļas (saskaņā ar darba uzdevumu) nomas maksas noteikšana veikta analizējot konkurētspējīgu īpašumu trīs maksu lielumu reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums:

- "Liepēni" (kadastra Nr. 6446 003 0013), Tadaiki, Bunkas pag., Dienvidkurzemes nov., ~ 26 km attālumā no Liepājas, ~16 km attālumā no Grobiņas - 1987.gadā būvēta 1,5-stāvu apmūrēta "Līvānu" tipa koka karkasa ēka ar koka un mūra palīgēkām: šķūni, kūti, garāžu ar pagrabu, siltumnīcu. Palīgēku kopējā platība 155 m². Dzīvojamā māja ar koka pārsegumu un viļņoto azbestcimenta lokšņu jumta segumu, PVC logi, labiekārtota teritorija. Ēka labā tehniskā stāvoklī, kopējā platība 146,2 m². Ir centralizētā elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija. Apkure – malkas katls, centrālā. Apbūve saistīta ar 3 340 m² lielu regulāras formas zemesgabalu. Īpašums izvietots vietējās nozīmes autoceļa V1206 Durbe-Tadaiki-Bunka-Priekule malā. Pārdošanas laiks 2023.gada augusts. Pārdošanas cena 50 000 EUR, jeb 342,0 EUR/m², rēķinot uz iekštelpu kopējo platību 146,2 m². Piedāvājuma cena 2023.gada jūlijā 50 000 EUR;

VZD Kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi:

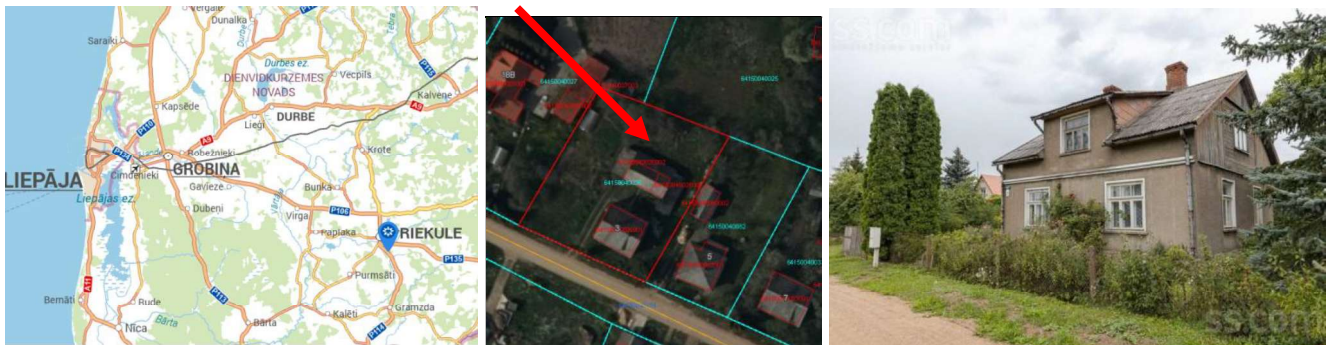
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	01.10.1999	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0190	ha
2	01.10.1999	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0365	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0547	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0547	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0085	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1062	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu	0.0080	ha
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0110	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0547	ha



- Jaunā iela 3, Priekule (kadastra Nr. 6415 004 0026), Dienvidkurzemes nov., ~ 41 km attālumā no Liepājas, ~31 km attālumā no Grobiņas - 1955.gadā būvēta 1,5-stāvu vieglbetona ēka ar koka un mūra palīgēkām: kūti un šķūni. Palīgēku kopējā platība 34,3 m². Dzīvojamā māja ar daļējām ērtībām (sausā tualete), koka pārsegumu un viļņoto azbestcements lokšņu jumta segumu, koka logi, daļēji labiekārtota teritorija. Ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, kopējā platība 69,7 m². Ir centralizētā elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija. Apkure – malkas krāsns, plīts. Apbūve saistīta ar 1226 m² lielu regulāras formas zemesgabalu. Īpašums robežojas ar grants seguma ielu. Pārdošanas laiks 2021.gada janvāris. Pārdošanas cena 29 001 EUR, jeb 416,08 EUR/m², rēķinot uz iekštelpu kopējo platību 69,7 m². Piedāvājuma cena 2021.gada oktobrī bija 31 500 EUR;

VZD Kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0049	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0115	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.1226	ha
-	01.02.2025	7312070301	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.1226	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0011	ha



- Lažas iela 1B, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., (kadastra Nr. 6405 007 0026) ~ 48 km attālumā no Liepājas, ~38 km attālumā no Grobiņas - 1940.gadā būvēta 1,5-stāvu mūra ēka ar koka un mūra palīgēkām: garāžu un saimniecības ēku. Palīgēku kopējā platība 62,9 m². Dzīvojamā māja ar daļējām ērtībām, koka pārsegumu un viļņoto azbestcements lokšņu jumta segumu, koka logi, daļēji labiekārtota teritorija. Ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, kopējā platība 119,1 m². Ir centralizētā elektroapgāde, vietējā ūdensapgāde un kanalizācija. Apkure – malkas krāsns, plīts. Apbūve saistīta ar 1 448 m² lielu regulāras formas zemesgabalu. Īpašums robežojas ar asfalta seguma ielu. Pārdošanas laiks 2021.gada maijs. Pārdošanas cena 35 000 EUR, jeb 293,88 EUR/m², rēķinot uz iekštelpu kopējo platību 119,1 m². Piedāvājuma cena 2021.gada maijā bija 40 000 EUR;

VZD Kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0232	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0012	ha
-	01.02.2025	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0012	ha
-	01.05.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0023	ha



- Brīvzemnieka bulvāris 21, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., (kadastra Nr. 6405 006 0055) ~ 48 km attālumā no Liepājas, ~38 km attālumā no Grobiņas - 1987.gadā būvēta 1-stāva vieglbetona ēka ar saimniecības ēku (141,0 m²). Dzīvojamā māja ar koka pārsegumu un viļņoto azbestcements lokšņu jumta segumu, koka un PVC logi, daļēji labiekārtota teritorija. Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, iespējams izbūvēt mansarda stāvu, kopējā platība 82,4 m². Ir centralizētā elektroapgāde un kanalizācija, vietējā ūdensapgāde (iespējams pieslēgties centralizētajai ūdensapgādei), ir BIS energosertifikāts. Apkure – malkas krāsns, plīts. Apbūve saistīta ar 1 462 m² lielu regulāras formas zemesgabalu. Īpašums robežojas ar asfalta seguma ielu. Pārdošanas laiks 2022.gada decembris. Pārdošanas cena 35 000 EUR, jeb 424,76 EUR/m², rēķinot uz iekštelpu kopējo platību 82,4 m². Piedāvājuma cena 2022.gada septembrī bija 35 000 EUR;

VZD Kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0005	ha
-	01.05.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0111	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0006	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0005	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštecis kanalizācijas vadu	0.0015	ha



VĒRTĒJAMO UN SALĪDZINĀMOS OBJEKTUS RAKSTUROJOŠIE LIELUMI	VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3	Salīdzināmais objekts Nr.4
Salīdzināmais nekustamais īpašums	"Vilteri" Grobiņas pag. daļa	"Liepēni", Tadaikī, Bunkas pag.	Jaunā iela 3, Priekule	Lažas iela 3, Aizpute	Brīvzemnieku bulvāris 21, Aizpute
Kadastra Nr.	6460 004 0010	6446 003 0013	6415 004 0026	6405 007 0026	6405 006 0055
Pārdošanas datums	-	2023.08.	2022.01.	2021.05	2022.09.
Darījuma cena, EUR	-	50 000	29 001	35 000	35 000
Dzīvojamās mājas iekštelpu platība, m ²	111,0	146,2	69,7	119,1	82,4

Zemes gabala platība, m ²	14900	3340,0	1226,0	1448,0	1462,0
Īpašuma pārdošanas ce- nas aprēķina pamatvienī- ba attiecināta uz dzīvoja- mās mājas iekštelpu pla- tību, EUR/m ²		342,00	416,08	293,87	424,76
Korekcijas		%	EUR/m²	%	EUR/m²
<i>Darījuma apstākļi</i>		0%	0,00	0%	0,00
<i>Darījuma laiks</i>		5%	17,10	8%	33,29
Kopējā korekcija		5%	17,10	8%	33,29
Koriģētā 1 kv.m cena, EUR		359,10	449,37	323,26	454,49
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m²	%	EUR/m²
Atrašanās vieta		5%	17,95	5%	22,47
- novietojums reģionā		10%	35,91	10%	44,94
- novietojums ciematā/pilsētā		-5%	-17,95	-5%	-22,47
Nodrošinājums ar infrastruktūru		5%	17,95	-5%	-22,47
Zemes gabala platība		10%	35,91	15%	67,41
Zemes gabala konfigurācija		0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās ēkas iekštelpu platība		5%	17,95	-10%	-44,94
Plānojums		0%	0,00	5%	22,47
Palīgplatību un palīgēku ietekme		0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikāciju nodrošinājums		-5%	-17,95	0%	0,00
Apkārtējās apbūves un vides ietekme		0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumu ietekme		0%	0,00	0%	0,00
Apbūves tehniskā kvalitāte		-5%	-17,95	5%	22,47
Zemesgabala uzlabojumi		-5%	-17,95	0%	0,00
Dzīvojamās ēkas kons- truktīvais risinājums		0%	0,00	-10%	-44,94
Piekļuve		-5%	-17,95	-5%	-22,47
Energoefektivitātes sertifikāta ietekme		0%	0,00	0%	0,00
Ēkas nodošana ekspluatācijā		0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		5%	17,95	0%	0,00
Salīdzināmo objektu 1 m ² koriģēta vērtība, EUR		377,05	449,37	323,26	490,85
Ietekmes koeficients		0,30	0,15	0,45	0,10
Salīdzināmo objektu 1 m ² koriģēta vērtība, EUR		113,12	67,41	145,47	49,08
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	375,08				
Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR	41 600				

Līdzsvarotā uz vērtējamā īpašuma radītājiem reducētā nomai paredzētās nekustamā īpašuma daļas tirgus vērtība turpmākajā aprēķinā aprēķināta **41 600 EUR**.

3.6. Izmomājamās nekustamā īpašuma daļas tirgus nomas maksas aprēķins

Atbilstoši aprēķinātajai nekustamā īpašuma tirgus vērtībai, nomai nododamā nekustamā īpašuma "Vilteri", Grobiņas pag., Dienvidkurzemes nov. (kadastra Nr. 6460 004 0010) daļas (saskaņā ar iesniegto Darba uzdevumu), nomas maksa 6,00 % apjomā no vērtējamās nekustamā īpašuma daļas tirgus vērtības aprēķināta (noapaļojot) **208 EUR/mēnesī**, papildus aprēķinātajai summai maksājot nekustamā īpašuma nodokli un PVN, kā arī visus ar īpašuma apsaimniekošanu saistītos maksājumus.

4. KOPSAVILKUMS

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma "Vilteri" Dienvidkurzemes novada Grobiņas pagastā (kadastra Nr. 6460 004 0010) daļas (saskaņā ar darba uzdevumu) tirgus nomas maksa atbilstoši situācijai īpašumā 2023.gada 15.februārī aprēķināta:

208 EUR mēnesī (Divi simti astoņi euro mēnesī).

Tirgus nomas maksa noteikta pie nosacījuma, ka papildus aprēķinātajai īpašuma nomas maksai nomnieks maksā PVN, visus komunālos maksājumus un ar īpašumu saistītos nodokļus. Apsaimniekošanas maksa jau ietverta aprēķinātajā nomas maksā.

Aprēķinātā īpašuma tirgus nomas maksa ir spēkā, ja nekustamā īpašuma izmomājamās daļas platība un tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām 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.*

Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA sertifikāts Nr. 36)

Andris Gusārs