

VĒRTĒJUMS

LIELĀ IELA 154, MĒRSRAGS, MĒRSRAGA
PAGASTS, TALSU NOVADS



Rīga, 2025. gada 9. decembrī
Reģ. Nr. V/25-5302

Par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Lielā iela 154, Mēsrags, Mēsraga pagasts, Talsu novads, LV -3284, novērtēšanu

Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra **Nr. 8878 003 0749**, kas reģistrēts Mēsraga pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 343, un atrodas **Lielā iela 154, Mēsrags, Mēsraga pagasts, Talsu novads, LV -3284** – zemes vienības ar kopējo platību 3204 m² un uz tā esošās moteļa jaunbūves ēkas ar kopējo platību 1148,0 m² (turpmāk tekstā – vērtējamais objekts), novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmējdarbība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2025. gada 8. decembrī aprēķinātā **vērtējamā objekta**: vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 27 000** (divdesmit septiņi tūkstoši eiro), ja vērtēšanas objekts ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un vērstajām piedziņām.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

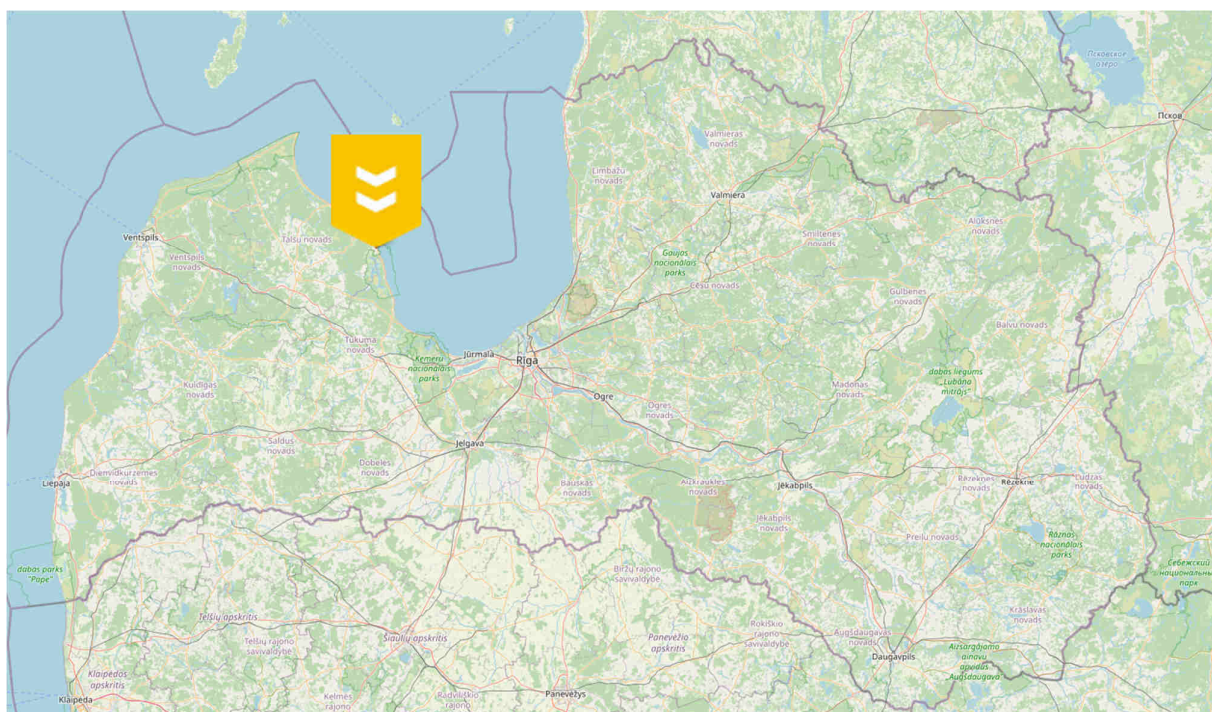
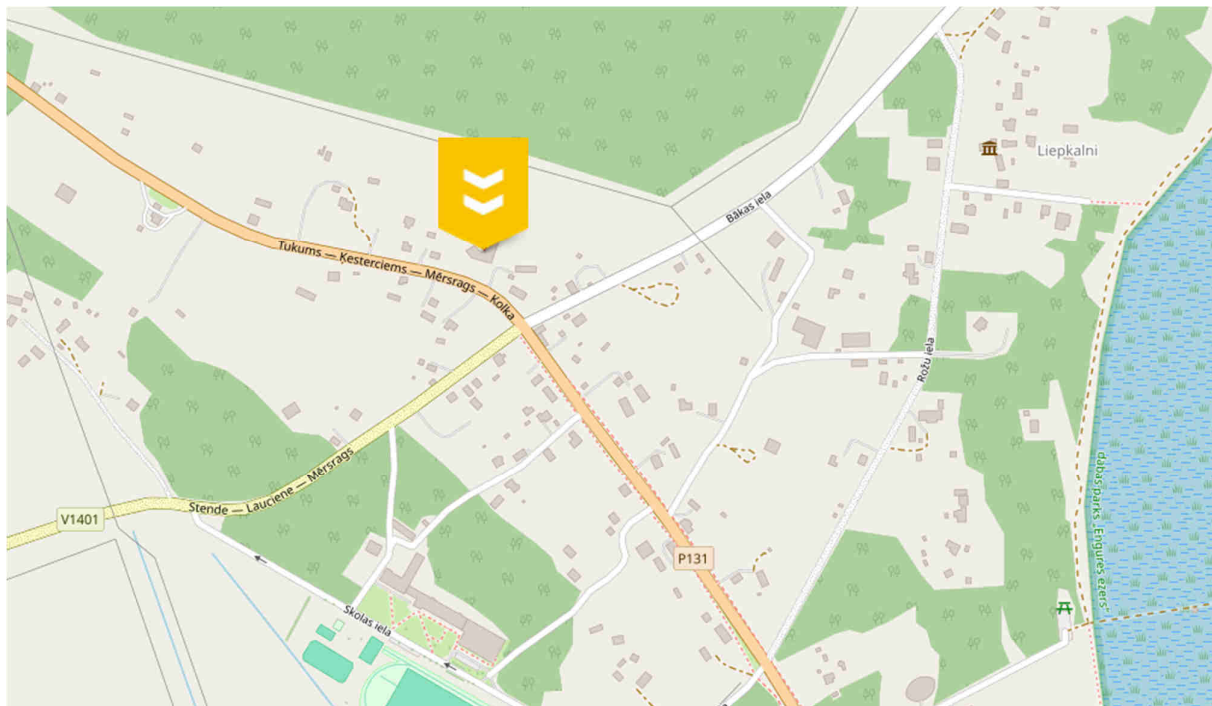
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	10
4. Vērtēšanas objekts.....	12
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	12
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	12
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	12
8. Vērtību definīcija	16
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	16
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	17
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	18
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	18
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	20
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	23
15. Neatkarības apliecinājums	24
16. Slēdziens	24

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
4. Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Ēkas fasādes



Ēkas fasādes



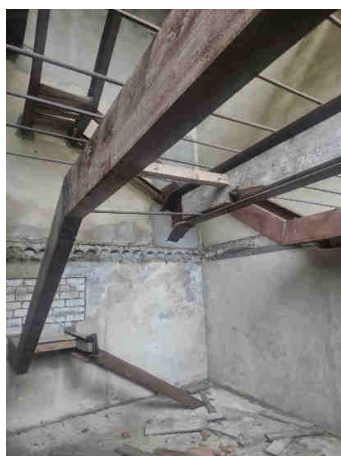
Ēkas fasādes



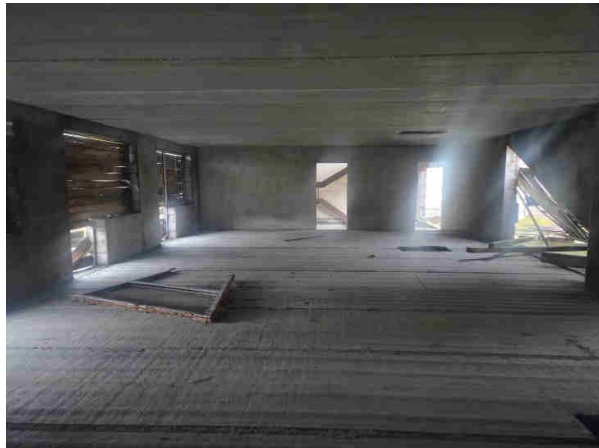
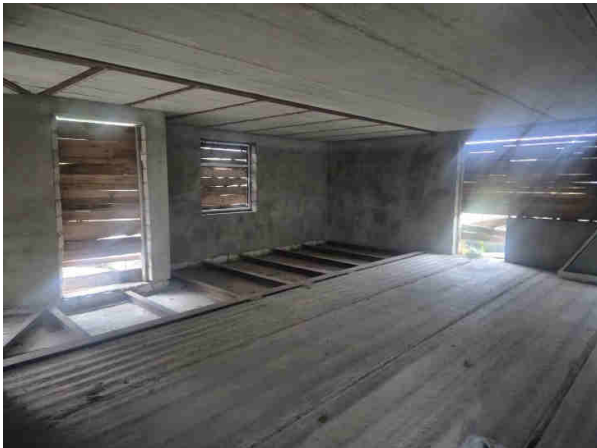
Ēkas fasādes



Ēkas fasādes



Ēkas iekštelpas



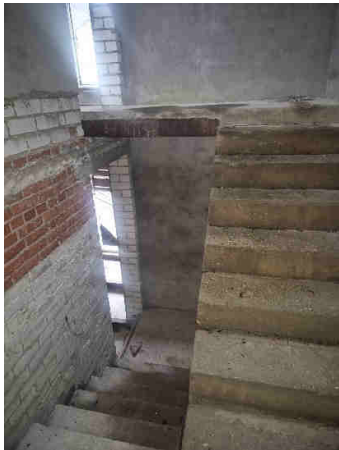
Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



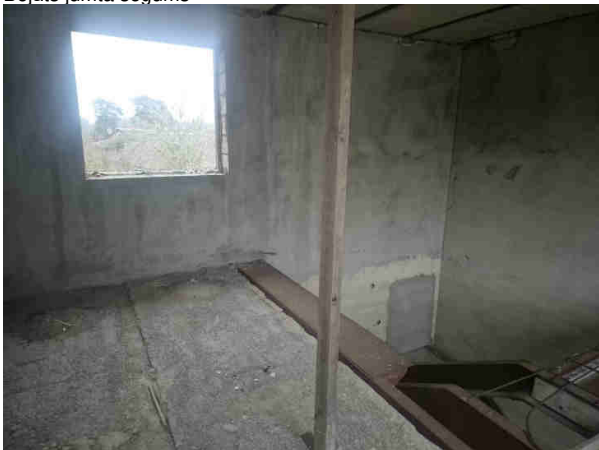
Ēkas iekštelpas



Bojāts jumta segums



Ēkas iekštelpas



Ēkas iekštelpas



Objekta zemes platība



Objekta zemes platība



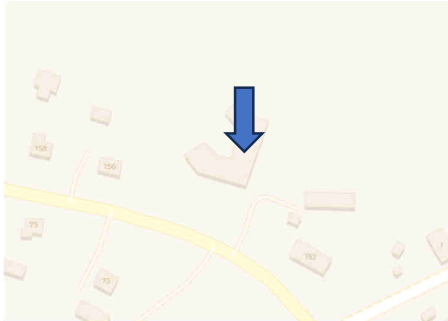
Ceļš gar vērtēšanas objektu

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Lielas platības moteļa jaunbūve un zemes platība.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.
Īpašuma adrese/nosaukums	Lielā iela 154, Mērsrags, Mērsraga pagasts, Talsu novads, LV – 3294
Kadastra numurs	8878 003 0749

Īpašuma sastāvs	Kopējā platība, m ²
Zemes gabals (kadastra apz. 8878 003 0749)	3204
Moteļa jaunbūves ēka (kad.apz. 8878 003 0749 001)	1148,0

Apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 8. decembrī
Atskaites sagatavošanas datums	2025. gada 9. decembrī
Īpašuma tiesības	Reģistrētas Mērsraga pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 343. Īpašnieks: SIA "Eco Seaside apartments", reģ. Nr. 40103862307.
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti LR Valsts zemes dienestā un Zemesgrāmatā	Zemesgrāmatā reģistrēti (vērtību ietekmē negatīvi): Noteikts aizliegums bez AS Hipocredit, reģistrācijas numurs 40103793931, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu dalīt, iekļāt, iznomāt, izīrēt, dāvināt, nodot patapinājumā, mainīt, grozīt lietošanas kārtību, kā arī atsavināt, apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2023.gada 29.septembra hipotēkas līgums Nr.HC-230927-2021/H. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: UAB NOVITI, reģistrācijas numurs Lietuvā 303680362. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Danas Krūmiņas 2025.gada 17.jūlija nostiprinājuma lūgums piedziņas atzīmes ierakstīšanai pēc 2025.gada 2.aprīļa Eiropas izpildraksta apliecības Nr. JŠ-3563, ko izdevusi Viļņas rajona 7.notāra biroja notāre Jurgita Šukiene. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: UAB SME CAPITAL 3, reģistrācijas numurs Lietuvā 305228886. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivetas Kaluginas 2025.gada 8.novembra nostiprinājuma lūgums, Rīgas pilsētas tiesas 2025.gada 24.septembra izpildu raksts Nr.08500267 (lieta Nr.3-12/22798-25). Nostiprināta hipotēka par labu valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada 30.janvāra lēmums Nr.30.4/17.20.4/11257. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada

	3.jūlija lēmums Nr.30.4/17.20.4/72521 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti. LR VZD reģistrētie apgrūtinājumi, vērtību būtiski neietekmē: • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap militāro jūras novērošanas tehnisko līdzekli – 0,1786 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – būku – 0,3204 ha.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks	2003
Ēkas ekspluatācijas pieņemšanas laiks	Ēka nav pieņemta ekspluatācijā.
Ēkas, kas atrodas zemesgabalā, bet nav reģistrētas vērtējamā īpašuma sastāvā	Nav
Cita informācija par īpašumu, dokumentiem	-
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	
Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).
Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte (reizi 10 un reizi 100 gados)	 https://pris.lv/gmc.lv/slani Pavasara un jūras vēju/plūdu risks: • reizi 10 gados – nē; • reizi 100 gados – nē.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Viesu māja, daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar zemes platību.
Esošais izmantošanas veids	Lielas platības moteļa jaunbūve ar zemi. Ēkas būvniecības darbi ilgstoši netiek turpināti.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	27 000 EUR
Īpašie pieņēmumi	Vērtēšanas objekts ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un vērstajām piedziņām.
Pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr. 8878 003 0749, kas atrodas **Lielā iela 154, Mērsrags, Mērsraga pagasts, LV -3284** un ir reģistrēts Mērsraga pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.343.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

- zemes gabals 3204 m² kopplatībā (kadastra apzīmējums 8878 003 0749), un uz tā esoša apbūve:

- moteļa ēkas jaunbūve (kadastra apzīmējums 8878 003 0749 001),

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apskate dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai – slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietošanai ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Pasūtītāja iesniegtie dokumenti:

- Ēkas tehniskās apsekošanas atzinums (2021. gads);

Papildus izmantotā informācija:

- Zemesgrāmatas izdruka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
- Informācija no Talsu novada teritorijas plānojuma;
- Tirgus informācija.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums Talsu novadā.

Vērtēšanas objekts atrodas Talsu novadā, Mērsraga pagastā - Mērsragā.

Mērsrags ir viens no lielākajiem zvejniekciematiem Talsu novadā. Divas lielākās apdzīvotās vietas Talsu pagastā ir Mērsrags un Upesgrīva, kuras atrodas pie jūras līča. Talsu attālums līdz Talsiem - 40 km, līdz galvaspilsētai Rīgai - 100 km. Mērsraga pagastu šķērso valsts nozīmes autoceļš Ķesterciems - Mērsrags – Kolka (Lielā iela Mērsraga teritorijā), kuram Upesgrīvā pieslēdzas ceļš uz Talsiem.

Vērtēšanas objekts ir izvietots vairāk ciema ziemeļu daļā - objekts atrodas pie Lielās ielas (valsts reģionālais autoceļš P131 Tukums – Ķesterciems – Mērsrags – Kolka), netālu no ielas krustojuma ar Bākas ielu.

Apkārtējo tuvējo apbūvi pamatā veido dažādos laika posmos celtas un atjaunotas savrupmājas, vasaras mājas. Apkārtējās apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs. Apkārtējās apbūves kvalitāte vērtējama kā apmierinoša. Tuvumā nav apkārtējo vidi degradējoši objekti, kas varētu negatīvi ietekmēt blakus īpašumu tirgus vērtību.

Attālums līdz Mērsraga kanālam ir aptuveni 1,6 km. Attālums līdz Mērsraga centrālajai daļai ir aptuveni 1,5 km. Attālums līdz jūrai ir aptuveni 800 m.

Mērsraga ciema infrastruktūras attīstības līmenis ir vērtējams kā vidējs. Tuvākie lielākie infrastruktūru veidojošie objekti - veikali, pagasta pārvalde, pasts, skola, autoserviss utt., atrodas ciema centrālajā daļā.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Mērsragā un novadā ir uzskatāms kā apmierinošs.

Vērtēšanas objekta pieejamība.

Vērtēšanas objektam ir iespējams ērti piebraukt ar automašīnu. Zemes gabala teritorija robežojas ar Lielo ielu (valsts reģionālo autoceļu P131 Tukums – Ķesterciems – Mērsrags – Kolka).

Kopumā vērtēšanas objekta pieejamība ir uzskatāma kā laba.

7.2. Zemes gabala raksturojums

Zemesgabala platība, m ²	3204
Zemes gabala shēma un topo karte Avots www.kadastrs.lv	 
Atļautā izmantošana saskaņā ar Talsu novada teritorijas plānojumu Avots www.talsunovads.lv	
Forma, izvietojums	Zemes gabalam plānā kopumā ir samērā regulāra forma. Zemes gabals ar dienvidu malu piekļaujas Lielās ielas teritorijai (valsts reģionālajam autoceļam P131 Tukums – Ķesterciems – Mērsrags – Kolka). Ar pārējām malām zemes gabals robežojas ar apkārtnējiem apbūves gabaliem – neapbūvētām un apbūvētām teritorijām (savrupmāju apbūves teritorijām).

Reljefs	Līdzens
Labiekārtojums	No apkārtnējiem zemes gabaliem īpašums tiek daļēji norobežots ar metāla pinuma žogu – ielas pusē. Neapbūvēto zemes gabala daļu klāj zālājs..
Apbūve	Lielas platības moteļa ēkas jaunbūve.
Inženiertehniskie tīkli	Saskaņā ar LR VZD pieejamo topogrāfijas karti: Elektrība – pieejams pieslēgums centralizētiem elektroenerģijas apgādes tīkliem; Ūdensapgāde –pieejams pieslēgums centralizētiem ciema ūdens apgādes tīkliem. Aka. Kanalizācija – pieejams pieslēgums centralizētiem ciema kanalizācijas tīkliem.
Elektroauto uzlādes vieta zemes vienībā	Nav ierīkota.

7.3. Apbūves raksturojums

Moteļa jaunbūve (kad.apz. 8878 003 0749 001) vispārējs apraksts

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Ēkas sākotnēji plānotais izmantošanas veids – dzīvojamā ēka. Secināms, ka ticis izstrādāts projekts ēkas pārbūvei par moteļa ēku.

Saskaņā ar LR VZD datiem, ēkas būvniecība ir uzsākta 2003. gadā. Ēkas būvniecība ilgstoši nav turpināta.

Ēkai ir divi virszemes stāvi un plašs pagraba stāvs. LR VZD datos katrā stāvā šobrīd reģistrēta viena neizbūvēta telpa.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos (LR VZD dati).

Ēkas kopējā platība ir 1148,0 m²

Apbūves laukums – 560,6 m².

Būves tilpums – 3747,0 m³

Ēkas telpu augstums – 2,5-2,6 (virszemes stāvos) -3,05m (pagraba stāvā).

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Vērtētājiem ir iesniegts ēkas tehniskās apsekošanas atzinums (2021.gads) – izstrādāja A. Šumskis (ser. Nr.5-02421;20-41087). Tehniskās apsekošanas mērķis - veikt ēkas būvkonstrukciju tehnisko apsekošanu atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.337 “Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 “Būvju tehniskā apsekošana” ar mērķi noteikt būves bojājumu apjomu, atbilstību spēkā esošajiem būvnormatīviem, Latvijas nacionālajiem standartiem un izmantošanas mērķim.

Ēkas tehniskā stāvokļa raksturojums sniegts balstoties uz minēto atzinumu un ēkas apskati dabā.

Konstruktīvie elementi	Materiāls, raksturojums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Lentveida dzelzsbetona pamati. Pamatu platums 30-40 cm. Pamati nav siltināti. Spriežot pēc netiešām pazīmēm, secināms, ka pamatu un pamatnes nestspēja ir pietiekoša pašreizējo ekspluatācijas slodžu uzņemšanai. Virspamatiem novērojami mitruma iedarbības izraisīti bojājumi un izdrupumi.	
Pagraba sienas	Pagrabstāva nesošo sienu funkciju veic pamatu konstrukcija, kuru veido betona gatavbloku pamati. Sienu apdare pagrabstāvā nav izveidota. Ailu pārsedzes – dzelzsbetona un metāla elementu. Pārsedzēm novērojami virspusēji korozijas bojājumi. Būtiski bojājumi vai defekti apsekošanā netika konstatēti. Ēkas austrumu pusē izveidotajam pagrabam novērojami mitruma piesātinājuma bojājumi un notecējumi.	Tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs (nolietojums līdz 30%).
Nesošās ārsienas	Ēkas nesošās ārsienas būvētas no vieglbetona (gāzbetona) blokiem. Ēkas ārsienas atsevišķās posmos siltinātas ar putupolistirolu 5 cm biezumā un apmestas. Sienu kopējais biezums mērījuma vietās 36 cm Ailu pārsedzes dzelzsbetona un metāla elementu. Ārsienām novērojami mitruma iedarbības izraisīti bojājumi, mitruma piesātinājuma traipi un notecējumi. Ārsienām vietām novērojami vertikāli un slīpi vērsta plaisas ar atvērumu līdz 1,0 mm. Kāpņu telpas siena mūrēta no silikātkieģeļiem kaļķu javā. Sienu bojājumi vai defekti apsekošanā netika konstatēti.	Sienu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs (nolietojums līdz 30%).
Pārsegumi	Pagraba un starpstāvu pārsegumu veido dobās dzelzsbetona gatavplātnes, kas balstītas uz pagraba nesošajām sienām un vietām uz metāla pasijas, kas balstīta uz pagraba sienām un metāla pasijas. Atsevišķās vietās pārsegumu veido metāla pārseguma sijas ar ПП 10 plātnišu aizpildījumu. Dobās plātnes	Pagraba, bēniņu un starpstāvu pārseguma tehniskais stāvoklis

	izmērs (platums 1,2 m un biezums 25 cm). Pārseguma konstrukcijai būtiski bojājumi vai defekti izlieču un plaisu veidā apsekošanā netika konstatēti. Pārseguma plātnēm ēkas pagrabstāva un starpstāvu daļā izveidots izgriezums, kas sākotnēji paredzēts dūmeņu izveidei. Kanālu izveides rezultātā bojāts pārseguma plātnes stiegrojums, kā rezultātā jāpārlicinās par bojāto plātņu nestspējas rezervi. Dobo gatavplātņu nestspēja šajos pētījumos nav noteikta. Bēniņu pārseguma konstrukciju veido tērauda sijas ar ПП 10 plātnišu aizpildījumu. Tērauda "dubult T" profila sijas ar augstumu 30 cm, izvietotas 1 metra solī, kas balstītas uz ēkas nesošajām ārsienām.	vērtējams kā labs (nolietojums līdz 10%)
Jumta konstrukcijas	Ēkai izbūvēts daudzslīpju, koka spāru konstrukcijas jumts. Spāres ar šķēsgriezumu 5x17(h) cm, izvietotas aptuveni 65...70 cm solī un balstītas uz ēkas ārsienām un jumta statņiem ar kopturi. Jumta koka konstrukcijām vietām novērojami mitruma radīti bojājumi. Atsevišķās vietās, kur jumta segums ir bojāts koka konstrukcijām novērojami trupes bojājumi.	Jumta nesošās konstrukcijas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs (nolietojums līdz 40%).
Jumta segums	Virš ēkas ierīkots bitumena dakstiņu (šindeļa) jumta segums. Jumta segums daudzviet stipri nosūņojis, paredzēto jumta logu vietās jumta segums ir bojāts un caurtek.	Jumta seguma tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs (nolietojums līdz 50%).
Kāpnes	Ēkā ir divas kāpņu telpas. Vienas kāpnes metāla konstrukcijas, apsekošanas brīdī kāpņu pakāpieni nav ierīkoti. Apsekošanā konstatēts, ka ir tikušas nozāģētas metāla laidsijas. Kāpņu margas nav izveidotas. Otras kāpnes – divlaidu, betona pakāpienu kāpnes, kas balstītas uz starppodestiem un mūra sienās. Kāpnēm nav izveidotas norobežojošās margas. Kāpņu pakāpieniem novērojami mitruma piesātinājuma bojājumi.	Kāpņu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs (nolietojums līdz 50%). Tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (nolietojums līdz 40%).
Ārējā apdare	Ārsienas no ārpuses apmetas ar apmetumu un vietām siltinātas ar putupolistirolu. Sienām novērojami mitruma piesātinājuma bojājumi, apmetums vietām atspiedies un nodrupis.	
Lietus ūdens notekas	Nav uzstādītas	
Logu aillas	Atsevišķās logu ailēs saglabājušies plastikāta logu rāmji.	
Durvis	Nav uzstādītas-	

Iekšējās apdares materiāli	
Grīdas	betons
Sienas	bez apdares
Griesti	bez apdares

Iekšējie inženiertīkli – nav izbūvēti
--

Aprīkojums - nav
Telpu izgaismojums - pietiekams

Tehniskās apsekošanas secinājums:

Analizējot nepabeigtas jaunbūves Lielā ielā 154, Mērsragā, Mērsraga pag., Talsu nov., būvkonstrukciju tehniskās apsekošanas materiālus, noskaidrots, ka ēkā izbūvētās konstrukcijas kopumā atbilst Būvniecības likuma 9. panta "Būvniecības būvei izvirzāmās prasības" noteiktajām būtiskajām prasībām ekspluatācijas apstākļos mehāniskajā stiprībā un stabilitātē.

Pārsegumu plātņu nestspēja šajos pētījumos netika noteikta, pārējās izbūvētās būvkonstrukcijas un konstruktīvie elementi kopumā ir derīgi un droši turpmākā ekspluatācijā.

Apsekošanā nav konstatēti ēkas konstrukciju bojājumi vai defekti, kas radītu draudus telpu ekspluatācijai un sabiedriskajai drošībai, kā arī izraisītu nepieciešamību paredzēt īpašus drošības pasākumus ēkas pārbūves vai atjaunošanas darbos.

Nepieciešamie pasākumi ēkas turpmākas ekspluatācijas nodrošināšanai:

1. Pamatu hidroizolācijas pasākumu veikšana, virspamata mūra bojājumu novēršana un apdares atjaunošana. Virspamatu ieteicams apstrādāt ar hidrofobiem materiāliem, lai pasargātu ēkas fasādes no mitruma iekļūšanas sienas konstrukcijā.
2. Cieta seguma aizsargapmales izveidošana gar ēku, nodrošinot nepieciešamos kritumus virzienā no ēkas.
3. Ārsienu ārējās apdares atjaunošana un izveidošana, lai izvairītos no turpmākas mitruma iekļūšanas sienu nesošajā konstrukcijā un nepasliktinātu ēkas fasāžu vizuālo un tehnisko stāvokli.
4. Bojāto jumta koka konstrukciju remonts vai nomaiņa. Visas jumta koka konstrukcijas nepieciešams apstrādāt ar pretuguns un prettripes līdzekļiem.
5. Morāli un fiziski novecojušā jumta seguma nomaiņa pret jaunu seguma materiālu.
6. Jāparedz lietusūdens novadsistēmas izveide.
7. Starpstāvu kāpņu bojājumu novēršana un pabeigšana.
8. Ailu aizpildījuma izveide.

Ir iespējams veikt ēkas pārbūvi un funkcijas maiņu pēc iepriekš izstrādāta un saskaņota būvprojekta.

8. Vērtību definīcija

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. /LVS 401-2013/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-204/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

Apskate – īpašuma vizuāla apskate, kuras laikā vērtētājam jāspēj savākt informāciju par pozitīvajiem un negatīvajiem aspektiem, kurus, visticamāk, konstatētu un sava viedokļa veidošanā izmantotu hipotētisks pircējs. Vērtētājs neveic apbūves vai inženierkomunikāciju tehnisko izpēti un nevar konstatēt apslēptus defektus, bojājumus, nodilumu vai būvniecības kļūdas. Īpašuma tehniskā apsekošana nav vērtēšanas uzdevums.

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

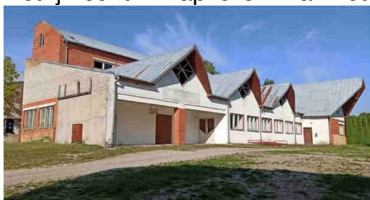
Apbūves zemes gabalu galvenais vērtību ietekmējošais faktors piejūras ciemos, ir atrašanās attālums no jūras. Pieprasītāki ir vidējas platības zemes gabali, kas izvietoti tuvāk jūrai. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Mazstāvu dzīvojamās apbūves zemes gabaliem primāra ir iespēja pieslēgties elektroapgādes tīklam, sekojoši pozitīvi zemes gabalu vērtību ietekmē iespēja pieslēgties ūdensvadam un kanalizācijai. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis.

Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās objekta tuvumā.

Mērsraga ciemā aktīvākais tirgus vērojams apbūves zemes gabalu segmentā. Pēdējā gada laikā reģistrēti 19 zemes vienību pārdevumi. Pēdējā gada laikā reģistrēti 6 dzīvokļu darījumi un pieci savrupmāju pārdevumi. Darījumi ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem (nepabeigtas, lielas platības ēkas) tiek reģistrēti reti. Interesi par šādiem īpašumiem būtiski samazina to tālākās izmantošanas iespējas un būtiski ieguldījumi ēkas būvniecības/remonta darbu pabeigšanai. Reģistrētās darījumu cenas šādiem īpašumiem Latvijas reģionos pēdējo divu gadu laikā reģistrētas vidēji par 30-50 EUR/kvm rēķinot uz ēkas kopējo platību. 2025.03. Rojā pārdota 1999. gadā būvēt sākta viesnīcas ēkas jaunbūve – 731 kvm ar palīgēku – 253 kvm. Darījuma cena 50 000 EUR, jeb 51 EUR/m² rēķinot uz pamatēku kopējo platību. Ēka labākā stāvoklī un ar labāku izvietojumu ciemā kā vērtēšanas objekts.



Talsu novada Pastendē (aptuveni 4 km no Talsiem) 2025. gadā pārdota lielas platības padomju laika administratīvās ēkas jaunbūve (1275kvm ar pagrabu) un zeme 3700kvm. Lielākajā ēkas daļā nepieciešams remonts. Ēkā izvietotas arī atsevišķas dzīvokļu telpu grupas, no kurām viena apdzīvota. Nelielā daļā ēkas vietējā centrālā apkure. Ēkai metāla jumts. Darījuma cena 60 000 EUR, jeb 47 EUR/kvm.



Kurzemes reģiona nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte nosaka- 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pētī līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: lielas platības moteļa jaunbūve ar zemi. Ēkas būvniecības darbi ilgstoši netiek turpināti.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids – viesu māja, daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar zemes platību.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- racionāla zemesgabala konfigurācija un optimāla zemes platība;
- labs novietojums ciemā;
- ērta piebraukšana;

Negatīvie:

- līdzīga rakstura (platības, tehniskā stāvokļa ziņā) īpašumiem ir ļoti ierobežots pieprasījums;
- nepieciešami būtiski ieguldījumi ēkas būvniecības darbu pabeigšanai;
- saskaņā ar ēkas tehniskās apsekošanas atzinumu, ēkas jumta segums ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.
- vērtēšanas objekts ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un vēršamajām piedziņām.

Vērtētāji vērš uzmanību, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas nosaka, ka ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences Talsu nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka ģimenes mājas Talsos iegādājas nevis ienākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;