

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Objekts:

Dzīvoklis .

Liepājā, Rīgas ielā 44, dzīvoklis Nr. 1.



2024. gada decembris



SIA "PROJEKTU VADĪBA RRGD"

Ceriņu ielā 2, Aizpute, Aizputes novads, LV 3456, Reģ. Nr. LV 42103079802, AS SEB banka,
LV93UNLA0055000105125, UNLALV2X, tālr. 29410497, projektuvadibarrgd@gmail.com

*Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestādei
"Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"*

2025.gada 31.janvārī.

Par nekustamā īpašuma
Liepāja, Rīgas ielā 44, dz. Nr.1
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, es apskatījos augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Nekustamais īpašums sastāv no **divistabu** dzīvokļa ar kopējo platību **42,0 m²** ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 420/3204 domājamo daļu no būves (ar kadastra apzm. 1700 021 0200 001), būves (ar kadastra apzm. 1700 021 0200 002) un zemes (ar kadastra apzm. 1700 021 0200), kas reģistrēts **Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 3802 – 1** ar kadastra Nr. **1700 – 903 – 4565**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 6.decembrī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība apskates datumā ir:

9 600,- EUR (deviņi tūkstoši seši simti euro)
tai skaitā nosacītā zemes vērtība – 3000,- EUR (trīs tūkstoši euro).

Piezīme.

Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka objekta atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējoša nekustamo īpašumu tirgū.

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citus faktorus, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,
Valdes loceklis :

Rihards Dzenis

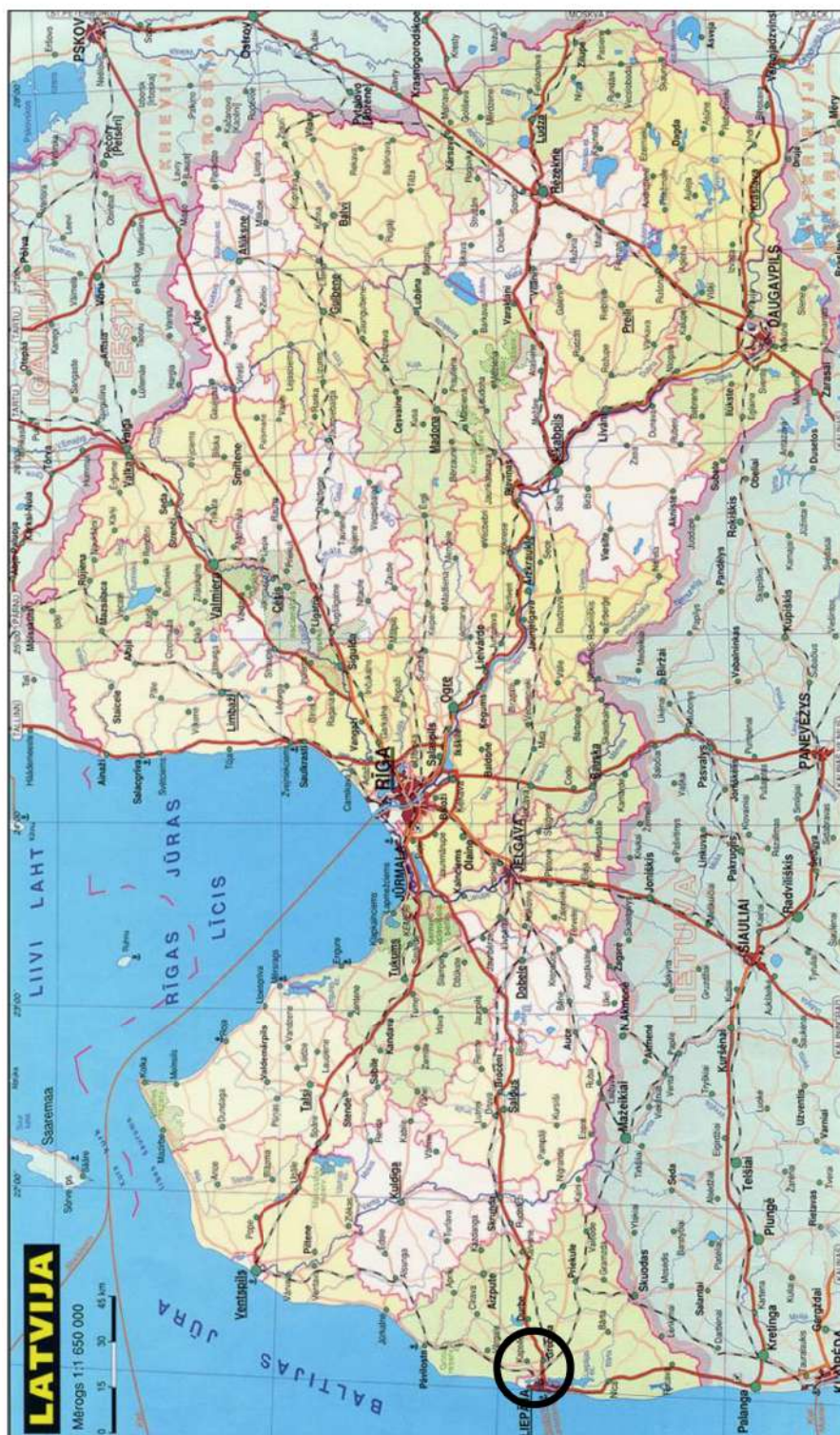
Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Dzīvokļa plāns	7
5. Foto attēli	8
6. Vērtības definīcija	10
7. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	10
8. Atrašanās vieta	11
9. Ēkas īss apraksts	11
10. Dzīvokļa īss apraksts	12
11. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	13
12. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	13
13. Tirgus analīze	14
14. Vides, sociālo un pārvaldības, jeb ESG faktori	15
15. Novērtēšanas pieejas	17
16. Salīdzināmo darījumu pieeja	17
17. Salīdzināmo objektu īss apraksts	18
18. Aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju	19
19. Iegūtā vērtība	20
20. Neatkarības apliecinājums	21
21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	22

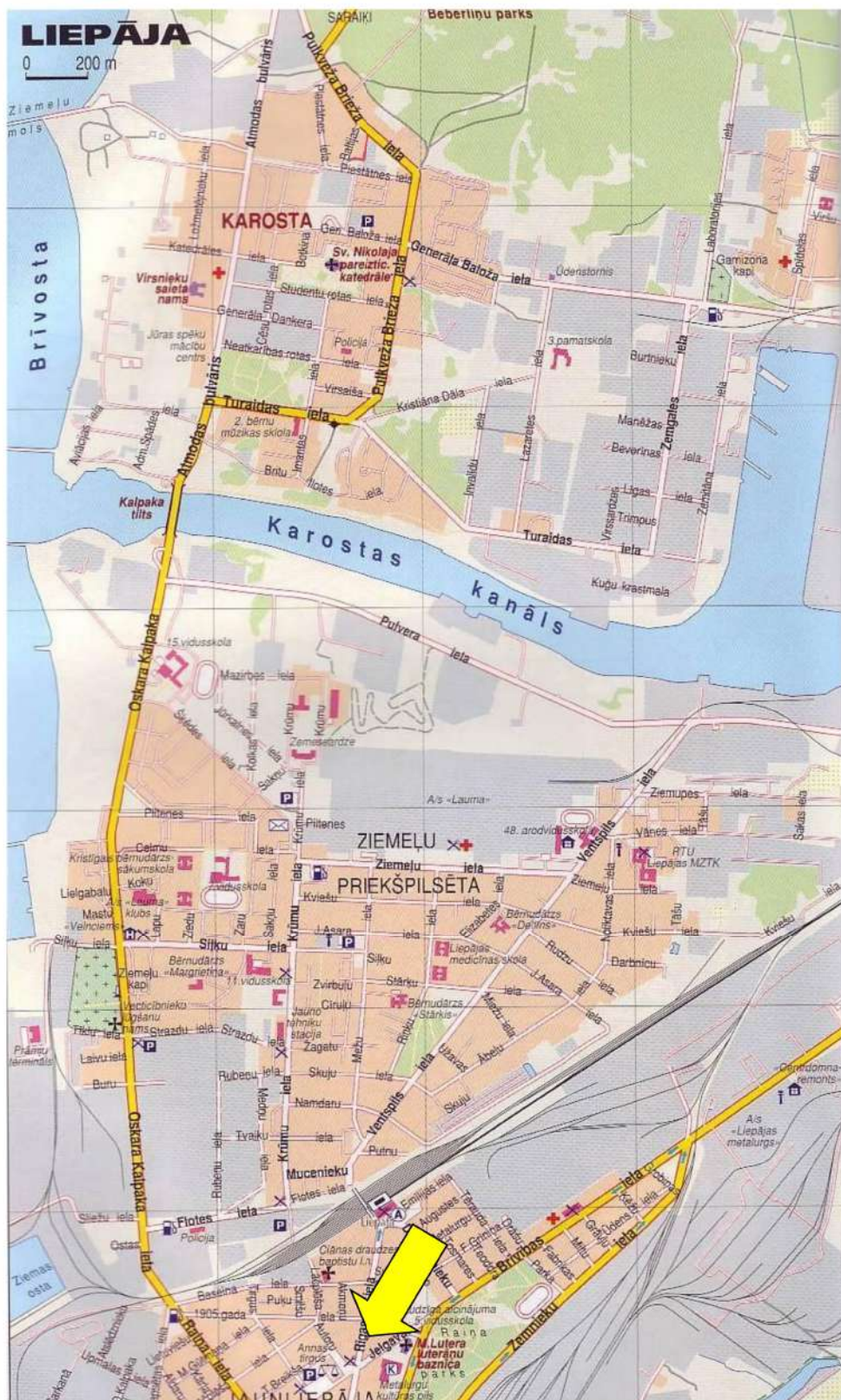
1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	divistabu dzīvoklis Liepājā, Rīgas ielā 44, dzīvoklis Nr.1
Kadastra Nr.:	1700 903 4565
Īpašuma juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Liepājas zemesgrāmatu nodaļā Nr. 3802 – 1 Īpašuma tiesības apliecina 2023.gada 18.septembra zemesgrāmatu nostiprinājuma uzraksts.
Īpašnieks:	Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437
Kopējā platība:	42,0 m²
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Novietojums pilsētā:	Dzīvoklis atrodas Jaunliepājas rajonā, Rīgas ielā, starp 1905.gada ielu un Jelgavas ielu.
Apkārtnē:	Vērtējamais objekts atrodas Liepājas pilsētā, Jaunliepājas rajonā, Rīgas ielā. Īpašums atrodas jauktas apbūves teritorijā ar dzīvojamo funkciju. Blakus īpašumam izvietojas maz stāvu dzīvojamā apbūve, ar atšķirīgu arhitektonisko izpildījumu un fizisko nolietojumu. Netālu no īpašuma atrodas Annas tirgus, nelieli saimniecības preču un pārtikas veikali, Draudzīgā aicinājuma 5.vidusskola, Autoosta, Liepājas Svētā Alekseja pareizticīgo baznīca, Sabiedriskais transports kursē pa Rīgas ielu. Gājēju un autotransporta plūsma gar īpašumu augsta.
Novietojums ēkā:	Dzīvoklis atrodas 3 – stāvu ēka 1.stāvā.
Ēkas tehniskais stāvoklis:	Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.
Īpašuma tehniskais stāvoklis:	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis kā apmierinošs.
Labierīcības, komunikācijas:	Dzīvoklim pieejamās pilsētas komunikācijas – elektrība. Apkure – plīts, krāsns. Eļļasapgāde atslēgta.
Apgrūtinājumi:	Vērtētajam nav zināmi.
Vērtējuma pasūtītājs:	Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde "Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē.
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	9 600,- EUR (deviņi tūkstoši seši simti euro)
Īpašuma apskates un novērtēšanas datums:	2024.gada 6.decembrī.
Piezīmes:	Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka objekta atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējoša nekustamo īpašumu tirgū.

2. Novietnes plāns



3. Situācijas plāns



4. Dzīvokļa plāns

2. Telpu grupas plāns



5.Foto attēli





6. Vērtības definīcija

Ar tirgus vērtību tiek saprasts, atbilstoši Latvijas Standartam LVS 401:2013 p.2.1.11, 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 piespiedības.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta vērtēšanas datumā visiespējamākajai cenai tirgū, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamās pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 6.decembrī**.

7. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Šis vērtējuma ziņojums balstās uz sekojošiem pamat pieņēmumiem:

- Pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- Īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- Bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- Īpašums nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot, ja tie vērtējuma atskaitē ir uzrādīti;
- Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Īpašumam ir pieejamas tekstā minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- Nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējuma ziņojuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot jebkādā veidā publiskai pieejamībai;
- Vērtējums ir veikts vadoties pēc Latvijas Valsts Standartiem LVS 401:2013 p.2.1.11 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

8. Atrašanās vieta

Novietojums pilsētā:	Dzīvoklis atrodas Jaunliepājas rajonā, Rīgas ielā, starp 190. gada ielu un Jelgavas ielu.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Sabiedriskais transports kursē pa Rīgas ielu
Zonējums:	Īpašums atrodas jauktas apbūves teritorijā ar dzīvojamo funkciju.
Apkārtējā apbūve:	Vērtējamais objekts atrodas Liepājas pilsētā, Jaunliepājas rajonā, Rīgas ielā. Īpašums atrodas jauktas apbūves teritorijā ar dzīvojamo funkciju. Blakus īpašumam izvietojas maz stāvu dzīvojamā apbūve, ar atšķirīgu arhitektonisko izpildījumu un fizisko nolietojumu. Netālu no īpašuma atrodas Annas tirgus, nelieli saimniecības preču un pārtikas veikali, Draudzīgā aicinājuma 5. vidusskola, Autoosta, Liepājas Svētā Alekseja pareizticīgo baznīca, Sabiedriskais transports kursē pa Rīgas ielu. Gājēju un autotransporta plūsma gar īpašumu augsta.

9. Ēkas īss apraksts

Projekta sērija:	-
Stāvu skaits ēkā:	3
Griestu augstums:	2,6/2,85 m
Koplietošanas telpu stāvoklis:	apmierinošs
Lifti:	-
Nodošanas ekspluatācijā gads:	-
Kapitālā remonta gads:	-
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Komunikācijas, komunālā infrastruktūra, inženiertehniskais aprīkojums:	Dzīvoklim pieejamās pilsētas komunikācijas – elektrība. Apkure – plīts, krāsns. Elektroapgāde atslēgta.

+

10. Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	1							
Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Platība, m ²	Virsmas					Stāvoklis
			Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis	Logi	
Vējtveris	Nr. 1	1,9	koka apdare	koka apdare	dēļu	koka pildītu	-	apmierinošs
Virtuve	Nr. 2	9,0	riņģipša lokšņu	riņģipša lokšņu	dēļu	koka pildītu	koka stikloti	apmierinošs
Istaba	Nr. 3	17,1	tapetes/bez kosmētiskās apdares	putuplasta griestu plāksnes	preskartona lošņu	koka pildītu	koka stikloti	apmierinošs
Istaba	Nr.4	14,0	riņģipša lokšņu	putuplasta griestu plāksnes	preskartona lošņu	-	koka stikloti	apmierinošs
Kopējā platība, m ² :		42,0						

Iekārtas:

-sanitārās iekārtas – nav

Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centrāliem elektroapgādes tīkliem;

Apkure – plīts,krāsns.

Piezīme.

Apdare dzīvoklim pārsvarā bez kosmētiskās apdares.

Virtuves telpā dēļu grīda vietām satrupējusi.

Elektroapgāde atslēgta.

11. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā vispiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, ka rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. (LVS 401:2013 p.2.1.11)

Esošais pielietojums var sakrist un var arī nesakrist ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu, kas ietvert sevī pāreju no esošā lietošanas veida uz nākamo, vairāk ienesīgo pielietojumu.

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **dzīvoklis**.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

12. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- dzīvokļa atrašanās vieta;

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- apdare dzīvoklim pārsvarā bez kosmētiskās apdares;

13. Tirgus analīze

Kopējā nekustamā īpašuma tirgus balance Liepājā 2024. gada sākumā un 2024.gada nogali vērtējama ar nelielu plus zīmi, kā arī vērojamas pazīmes, ka tirgus stabilizējas. 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 sastopama arī tāda cilvēku kategorija, kas savus nekustamos īpašumus nesteidz izlikt pārdošanā, tādējādi tiek gaidīta cenu paaugstināšanās. Šobrīd nekustamo īpašumu Liepājā iegādājas ne tikai vietējie iedzīvotāji, bet arī ārvalstnieki. Ņemot vērā pilsētas atrašanās vietu - Kurzemes rietumos, pie jūras un ezera - Liepājā ir attīstīta tūrisma industrija. Vasarās Liepāju apmeklē tūristi no dažādām valstīm, tas izskaidrojams ar atklātas jūras pieejamību.

Salīdzinot visus nekustamo īpašumu tirgus segmentus, tad jāsecina, ka Liepājā visvairāk darījumi notiek tieši ar dzīvokļu īpašumiem, jo dzīvokļiem ir viselastīgākās cenas. 2024.gadā Liepājā dzīvokļu cenas kopumā ir augušas. Šobrīd vairs nav pieejami piedāvājumā esoši dzīvokļi zem tirgus vērtības. Gadījumā, ja tāds variants tiek piedāvāts, tad tas nekavējoties tiek nopirkts.

Dzīvokļu tirgus segmentā salīdzinot 2024.gada sākumu ar 2024.gada nogali ir vērojams, ka divistabu dzīvokļu tirgus cenas (ar daļējām ērtībām un kopējo platību līdz 40m²), Jaunliepājas rajonā ir nedaudz pieaugušas, uz šodien tās saglabājas robežās no 250 – 450 EUR/m².

Šobrīd Liepājā dzīvokļu tirgus segmentā ir vērojams līdzsvarots pieprasījums un augsts piedāvājums.

Šeit noteicošais faktors, kas ietekmē dzīvokļa tirgus cenu ir dzīvokļa atrašanās vieta, stāvs ēkā, pieejamās inženierkomunikācijas un telpu labiekārtojums.

14. Vides, sociālo un pārvaldības, jeb ESG faktori.

Vides aspekti ietver ar klimatu saistītus jautājumus, kā arī piesārņojumu, bioloģisko daudzveidību, enerģētiku, atkritumu un dabas resursu apsaimniekošanu.

Sociālie aspekti attiecas uz iekļaušanu un vienlīdzību, ekonomikas attīstību, veselības aprūpi, kopienas un darba attiecībām un cilvēktiesībām.

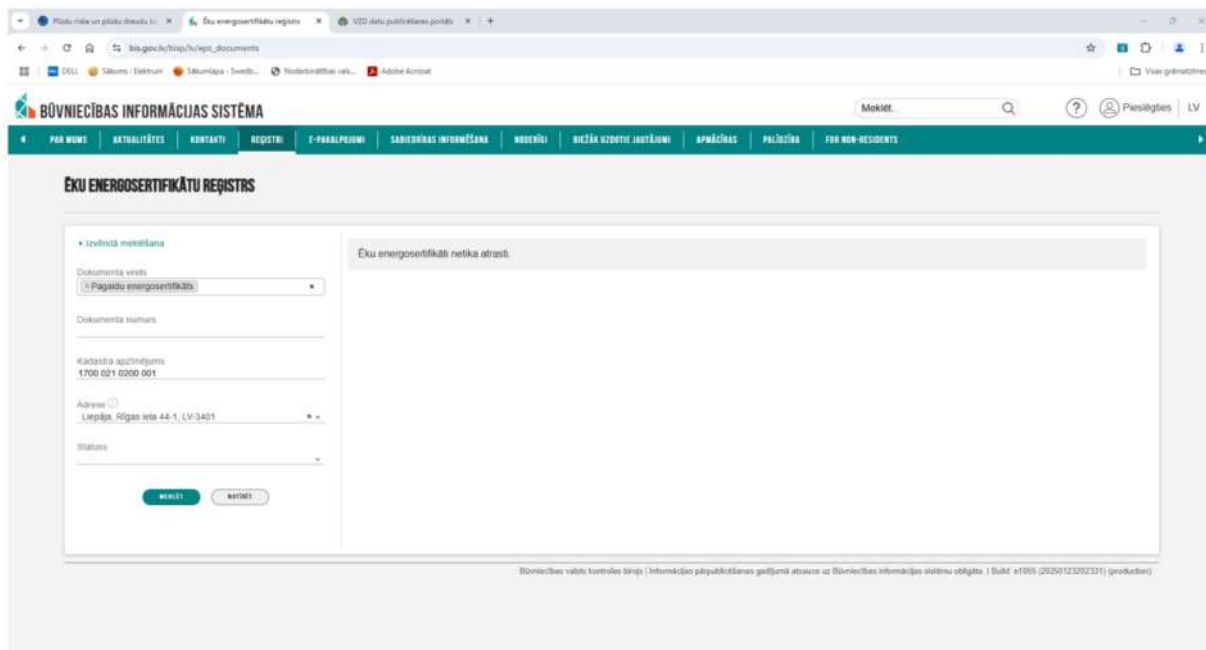
Pārvaldības aspekti ir nozīmīgi, lai nodrošinātu, ka uzņēmumi lēmumu pieņemšanas procesā ņem vērā vides un sociālos apsvērumus, piemēram, dažādību valdes sastāvā, neatkarīgu direktoru piesaisti, izpilddirektora samaksu, akcionāru tiesības, krāpšanas un korupcijas novēršanas noteikumus.

Gan sabiedrības, gan uzņēmumu vidū jautājumi, kas skar vidi, sociālo jomu un pārvaldību, ko bieži apzīmējam ar burtu salikumu ESG (no angļu val. - environmental, social and governance) kļūst aizvien aktuālāki. ESG ir vides, sociālo un pārvaldības standartu kopums, kuru integrācija uzņēmējdarbības modelī ir būtiska gan no dažādu risku pārvaldības, gan uzņēmuma vērtības un attīstības viedokļa. Ilgtspējīga izaugsme nenoliedzami sniedz ilgtermiņa ieguvumus un ir vērtīgu darbību kopums, uzņēmuma vērtību un labās gribas demonstrēšanai. ESG pieejas mērķis ir atbildīgi, iekļaujoši un ilgtspējīgi pārvaldīt uzņēmumu, radot pārmaiņas vides un sabiedrības labā, kļūstot par būtisku sastāvdaļu ikviena biznesa konkurētspējas un attīstības nodrošināšanā. Pēdējā desmitgadē klimata pārmaiņas, resursu trūkums, sociālā nevienlīdzība, diskriminācija, dažādas krīzes un konflikti spilgti ilustrē problēmas ar kurām saskaras mūsdienu sabiedrība. Lai mazinātu šīs negatīvās tendences, tiek sagaidīta aizvien aktīvāka dažādu sabiedrības daļu iesaiste, it īpaši finanšu institūciju un uzņēmumu, kas tiek uzlūkoti kā vieni no galvenajiem spēkiem, kas var veicināt šo problēmu risināšanu. Uzņēmumi var ne tikai mazināt paši savu radīto ietekmi, piemēram, uz klimatu, bet arī sniegt pozitīvu ieguldījumu sabiedrībā. Ar labas korporatīvās pārvaldības un ilgtspējas jēdzienu saprot ne tikai procesus, kas veicina uzņēmuma darbības efektivitāti un ilgtermiņa vērtības pieaugumu, bet arī uzņēmuma politiku iedzīvināšanu vides aizsardzības, sociālās atbildības un ilgtspējas jomās. Savukārt finanšu institūcijas to veicina caur investīcijām ilgtspējīgā uzņēmējdarbībā un inovācijās.

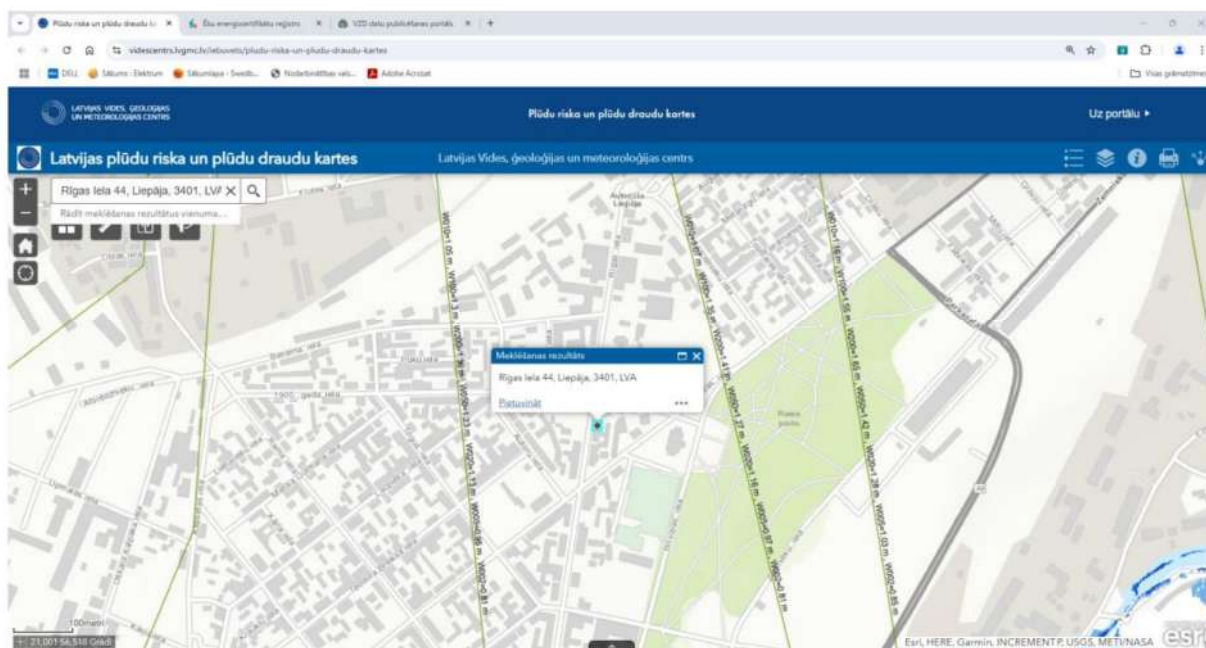
ESG faktori, kas galvenokārt attiecas uz nekustamo īpašumu ir ilgtspēja, energoefektivitāte un klimata ietekme.

The screenshot shows the 'Būvniecības informācijas sistēma' (BIS) website. The main heading is 'ĒKU ENERGOSERTIFIKĀTU REĢISTRS'. On the left, there is a search form with the following fields: 'Izvērtēt meklēšanu', 'Dokumenta veids' (set to 'Pagaidu energosertifikāts'), 'Dokumenta numurs', 'Kadastra apzīmējums' (1700 021 0200 001), 'Adrese' (set to 'Liepāja, Rīgas iela 44, LV-5401'), and 'Statuss'. Below these fields are 'MEKLĒT' and 'NOTRĒT' buttons. On the right, the search results area displays 'Ēku energosertifikāti netika atrasti.' (No energy certificates were found).

Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvojamai mājai Liepājā, Rīgas ielā 44 (kadastra apzīmējums 1700 021 0200 001), Būvniecības informācijas sistēmā informācija par pagaidu energosertifikātu, esamību Būvniecības informācijas sistēmā netika atrasta.



Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvoklim Nr.1 (telpu grupas kadastra apzīmējums 1700 021 0200 001001), Rīgas ielā 44, Liepājā, informācija par energosertifikātu esamību Būvniecības informācijas sistēmā netika atrasta.



Plūdu riska scenāriji.

Plūdu risks nepastāv ne reizi desmit gados, ne reizi simts gados.

Krasta erozijas risks – vērtējamais īpašums atrodas tālu no jūras krasta līnijas un vērtēšanas dienā īpašumu neapdraud.

Karstuma viļņu risks – vērtējamā īpašumā ir iespējams uzstādīt kondicionierus, lai tas nebūtu pārrēdzams no publiskās ārtelpas, vai izstrādājot kopīgu mājas projektu.

Savvaļas ugunsgrēku risks – apvidū, kur atrodas vērtējamais īpašums, minētais riska faktors, nav attiecināms.

Vētras risks – atbilstoši klimatiskai laika joslai.

Īpaši smago nokrišņu risks - atbilstoši klimatiskai laika joslai.

15. Novērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:

- Ienākumu pieeja .
- Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja .
- Izmaksu pieeja .

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja**.

16. Salīdzināmo darījumu pieeja

Salīdzināmo darījumu pieeja.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,

salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

17. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1

Adrese:	Liepāja, Rīgas iela
Kopējā platība, m ² :	67,7
Novietojums ēkā:	2/1
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošs
Pārdošanas datums:	2023.08.
Cena, EUR:	20 000
Piezīmes:	Trīsistabu dzīvoklis ar apmierinošu kosmētisko apdari.

Salīdzināmais objekts Nr. 2

Adrese:	Liepāja, Rīgas iela
Kopējā platība, m ² :	26,0
Novietojums ēkā:	2/2
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošu
Pārdošanas datums:	2023.04.
Cena, EUR:	15 000
Piezīmes:	Vienistabas dzīvoklis ar apmierinošu kosmētisko apdari.

Salīdzināmais objekts Nr. 3

Adrese:	Liepāja, Rīgas iela
Kopējā platība, m ² :	42,2
Novietojums ēkā:	3/2
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošu
Pārdošanas datums:	2024.08.
Cena, EUR:	13 300
Piezīmes:	Vienistabas dzīvoklis ar apmierinošu kosmētisko apdari.

18. Aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Projekta sērija	0	0			0			0		
Cena, EUR	---	20000			15000			13300		
Platība, m2	42	67.7			26			42.2		
Cena par m2, EUR	---	295.42			576.92			315.17		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	2023.08.	0%	0	2023.04.	0%	0	2024.08.	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	295.42			576.92			315.17		
Novietojums pilsētas daļā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums pilsētas kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums ēkā	---	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-57.69	Labāks	-10%	-31.52
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Lielāks	15%	44.31	Lielāks	-15%	-86.54	Atbilst	0%	0
Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-14.77	Nedaudz labāks	-5%	-28.85	Labāks	-10%	-31.52
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-14.77	Nedaudz labāks	-5%	-28.85	Nedaudz labāks	-5%	-15.76
Dzīvokļa inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-14.77	Nedaudz labāks	-5%	-28.85	Nedaudz labāks	-5%	-15.76
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-15%	-44.31	Labāks	-20%	-115.4	Nedaudz labāks	-5%	-15.76
Balkoni un lodžijas		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		251.11			230.76			204.85		
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	228.91									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	9600									

19. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **salīdzināmo darījumu pieeja**:

Pēc **salīdzināmo darījumu pieejas** noteiktā vērtība:

9 600,- EUR
(deviņi tūkstoši seši simti euro)

Vērtībai, kura noteikta ar **salīdzināmo darījumu pieejas**, tiek piešķirts **100 %** svaru koeficients

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir:

9 600,- EUR
(deviņi tūkstoši seši simti euro)

Sertificēts vērtētājs: _____
(Rihards Dzenis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 69)

20. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām nav publicējama ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību bez iepriekšēja rakstiska veikta šā ziņojuma autora, novērtētāja apstiprinājuma.

2024.gada 6.decembrī.

(Rihards Dzenis, Sertificēts vērtētājs LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 69)

21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas apliecības kopija īpašumam **Liepājā, Rīgas ielā 44, dz. 1**
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija īpašumam **Liepājā, Rīgas ielā 44, dz. 1**

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas apliecības kopija īpašumam **Liepājā, Rīgas ielā 44, dz. 1**
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija īpašumam **Liepājā, Rīgas ielā 44, dz. 1**
- Riharda Dzeņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 69 kopija
- Riharda Dzeņa civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 3802 - 1

Kadastra numurs: 17009034565

Rīgas iela 44 - 1, Liepāja

I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 1.		42 m²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 17000210200001).	420/3204	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 17000210200002).	420/3204	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 17000210200).	420/3204	
<i>Žurn. Nr. 300006084970, lēmums 18.09.2023., tiesnese Anda Niedola</i>		
II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437.	1	
1.2. Pamats: 2023.gada 14.septembra nostiprinājuma lūgums, 2013.gada 20.marta Liepājas pilsētas domes dzīvojamo māju privatizācijas komisijas lēmums Nr.105.		
<i>Žurn. Nr. 300006084970, lēmums 18.09.2023., tiesnese Anda Niedola</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Sandra Dzelze (e-lug). Pieprasījums izdarīts 08.11.2024 14:40:42.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

IZRAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA LIEPĀJAS NODAĻAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAS BIROJS NAMĪPAŠUMA TEHNISKĀ PASE BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS 17000210200001 Dzīvojamā māja

ADRESE: Liepāja,
Rīgas iela 44

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītājs: Ruta Lapetrova
Izpildes datums: 27.11.1998.

Telpu grupa
Liepāja, Rīgas iela 44 dz. 1
kadastra apzīmējums
17000210200001001

Telpu grupas apsekošanas datums: 27.11.1998.

1.Telpu grupas eksplikācija :

Ieraksta datums	Dzīvokļu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukums	Laukums pēc iekšējām izmēriem kvn							Istabu iekš. augst.	
				ēšanas kop. platība	lietd. plat. jur. izziņa	tajā skaitā						palīglaukums
						dzīv. ar apk.						
7	1.	1.	VĒTIVERIS	1,9	1,9					1,9	2,85	
	2.	2.	VIRTUVE	9,0	9,0					9,0	2,60	
		3	ISABA	17,1	17,1	17,1					2,85	
		4	-4-	14,0	14,0	14,0					"	
				42,0	42,0	31,1				10,9		

2. Telpu grupas plāns





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **69**

Rihards Dzenis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2002. gada 13. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2020. gada 14. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2025. gada 13. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559