

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Objekts:

Dzīvoklis .
Liepājā, Zāļu ielā 28, dzīvoklis Nr.7.



2024. gada decembris



SIA "PROJEKTU VADĪBA RRGD"

Ceriņu ielā 2, Aizpute, Dienvidkurzemes 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 28.janvārī.

Par nekustamā īpašuma
Liepāja, Zāļu ielā 28, dz. Nr.7
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, es apskatījos augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizēju pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **vienistabas** dzīvokļa ar kopējo platību **20,7 m²** ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 207/1638 domājamo daļu no būves (kadastra apzīmējums 1700 037 0176 001) un zemes (kadastra apzīmējums 1700 037 0176), kas reģistrēts **Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 3667 - 7** ar kadastra Nr. **1700 – 903 – 0786**.

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:

5 100,- EUR (pieci tūkstoši viens simts 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

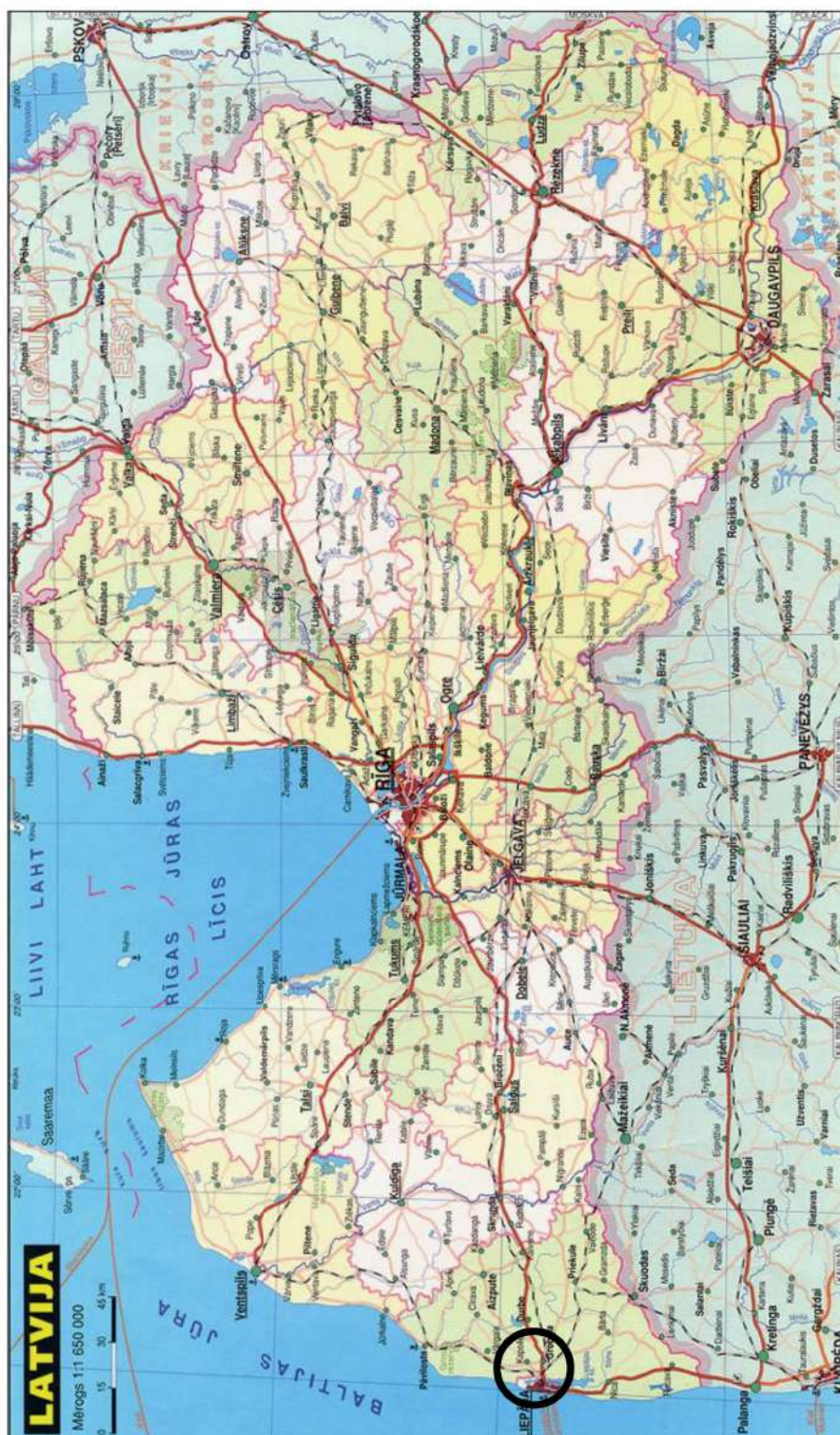
Saturs

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	9
7. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	9
8. Atrašanās vieta	10
9. Ēkas īss apraksts	10
10. Dzīvokļa īss apraksts	11
11. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	12
12. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	12
13. Tirgus analīze	13
14. Vides, sociālo un pārvaldības, jeb ESG faktori	14
15. Novērtēšanas pieejas	16
16. Salīdzināmo darījumu pieeja	16
17. Salīdzināmo objektu īss apraksts	17
18. Aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju	18
19. Iegūtā vērtība	19
20. Neatkarības apliecinājums	20
21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	21

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Vienistabu dzīvoklis Liepājā, Zāļu ielā 28, dzīvoklis Nr.7
Kadastra Nr.:	1700 903 0786
Īpašuma juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Liepājas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 3667 - 7 Īpašuma tiesības apliecina 2016.gada 24.augusta zemesgrāmatu nostiprinājuma uzraksts.
Īpašnieks:	Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437
Kopējā platība:	20,7 m²
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Novietojums pilsētā:	Vērtējamais objekts atrodas Liepājas pilsētas Vecpilsētas rajonā starp Ērgļu ielu un Ganību ielu.
Apkārtne:	Blakus īpašumam izvietojas maz stāvu dzīvojamā apbūve ar dažādu arhitektonisko izpildījumu un fizisko nolietojumu. Netālu no īpašuma atrodas tirdzniecības centrs Elvi, mazliet tālāk izvietojas Liepājas Pētertergus, dažādi pārtikas veikali, SEB banka.
Novietojums ēkā:	Dzīvoklis atrodas 2– stāvu ēkas 2.stāvā.
Ēkas tehniskais stāvoklis:	Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.
Īpašuma tehniskais stāvoklis:	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis apmierinošs.
Labierīcības, komunikācijas:	Dzīvoklim piejamās pilsētas komunikācijas : elektroapgāde, ūdens apgāde un kanalizācija Apkure – plīts.
Apgrūtinājumi:	Vērtētājam nav zināmi.
Vērtējuma pasūtītājs:	Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde "Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	5 100,- EUR (pieci tūkstoši viens simts euro)
Īpašuma apskates un novērtēšanas datums:	2024.gada 6.decembris.
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.

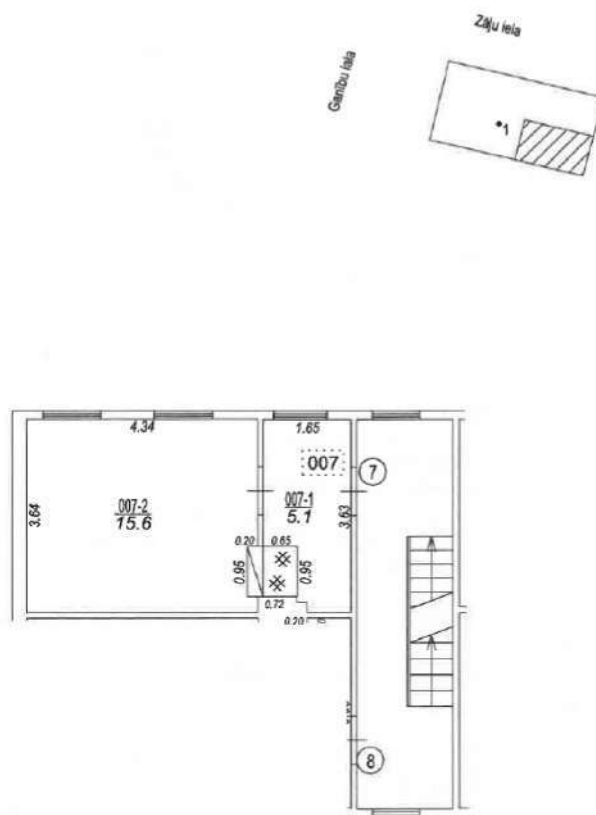
2. Novietnes plāns



3. Situācijas plāns



4. Dzīvokļa plāns



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	266135.92	316578.87

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
17000370176001007	1 : 100	4

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 piespiešanas.

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.decembris**.

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 aprakstījumiem, 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:	Vērtējamais objekts atrodas Liepājas pilsētas Vecpilsētas rajonā starp Ērgļu ielu un Ganību ielu.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Sabiedriskais transports kursē pa Ganību ielu.
Zonējums:	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā
Apkārtējā apbūve:	Blakus īpašumam izvietojas maz stāvu dzīvojamā un apbūve ar dažādu arhitektonisko izpildījumu un fizisko nolietojumu. Netālu no īpašuma atrodas tirdzniecības centrs Elvi, mazliet tālāk izvietojas Liepājas Pētertirgus, dažādi pārtikas veikali, SEB banka.

9. Ēkas īss apraksts

Projekta sērija:	-
Stāvu skaits ēkā:	2
Griestu augstums:	2,6 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, ūdensapgāde un kanalizācija. Apkure – plīts.

10. Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2							
Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Platība, m ²	Virsmas					Stāvoklis
			Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis	Logi	
Virtuve	Nr. 1	5,1	krāsojums	krāsojums	preskartons	koka pildītu	koka stikloti	apmierinošs
Dzīvojamā istaba	Nr. 2	15,6	tapetes	krāsojums	dēļu	koka pildītu	koka stikloti	apmierinošs
Kopējā platība, m ² :		20,7						

Sanitārās iekārtas: - *apmierinošā tehniskā stāvoklī* ;

Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centrāliem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centrāliem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;

Apkure – *plīts*.

Piezīme.

*Dzīvoklim apdare saglabājusies vecā, pārsvarā nolietojusies.
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:

- dzīvoklim apdare saglabājusies vecā, pārsvarā nolietojusies;

13. Tirgus analīze

Kopējā nekustamā īpašuma tirgus balance Liepājā 2023. gada sākumā un 2024. gada vidū 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. 2023. 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 2023. gada sākumu ar 2024. gada vidū ir vērojams, ka vienistabas dzīvokļu tirgus cenas (ar daļējām ērtībām un kopējo platību līdz 30m²), Vecliepājas rajonā ir nedaudz pieaugušas, uz šodienu tās saglabājas robežās no 200 – 350 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.

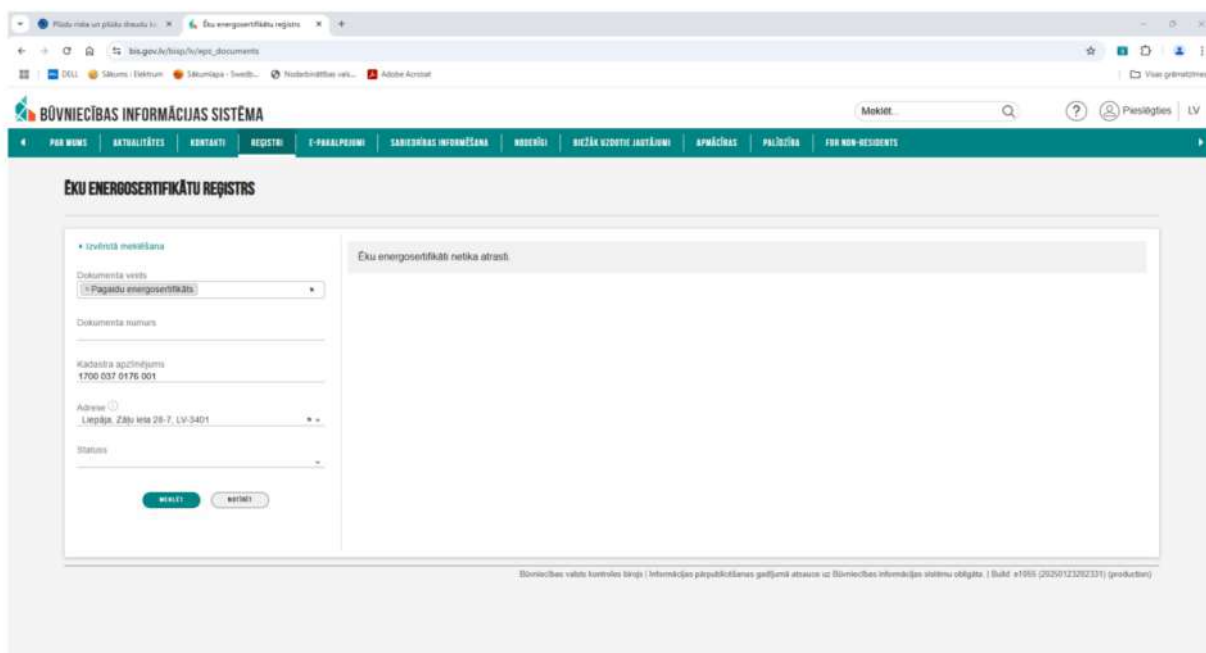
Pārvaldības aspekti ir nozīmīgi, lai nodrošinātu, ka uzņēmumi lēmumu pieņemšanas procesā ņem vērā vides un sociālos apsvērumus, piemēram, dažādību valdes sastāvā, neatkarīgu direktoru piesaisti, izpilddirektora samaksu, akcionāru tiesības, krāpšanas un korupcijas novēršanas noteikumus.

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.

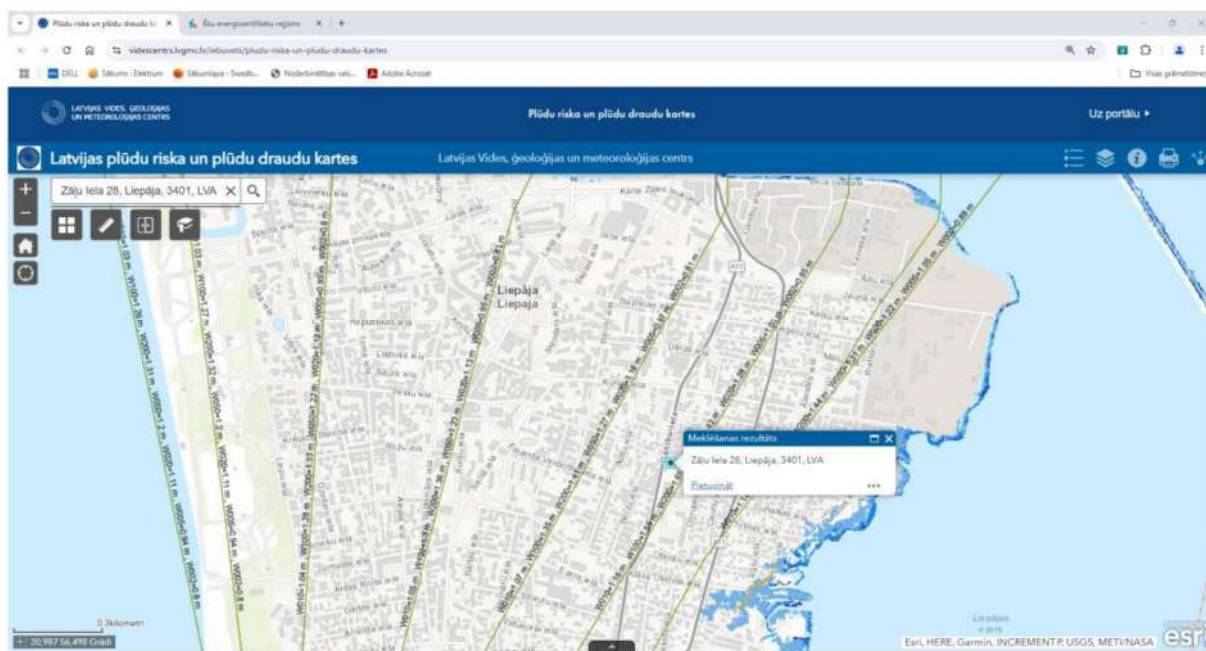
ESG faktori, kas galvenokārt attiecas uz nekustamo īpašumu ir ilgtspēja, energoefektivitāte un klimata ietekme.

The screenshot shows the 'Būvniecības informācijas sistēma' (BIVS) website. The main heading is 'BŪVNICĪBAS INFORMĀCIJAS SISTĒMA'. Below it, there's a navigation bar with links: 'PAR MUMS', 'AKTUALITĀTES', 'KONTAKTI', 'REĢISTRS', 'E-PASAPĻUKUMI', 'SABIEDRĪBAS INFORMĒŠANA', 'NODERĪGI', 'NĒJĀK IZDOTIE JAUTĀJUMI', 'APMĒCĪBAS', 'PALĪCĪBA', and 'FOR NON-RESIDENTS'. The main content area is titled 'EKU ENERĢOSERTIFIKĀTU REĢISTRS'. It features a search form with fields for 'Dokumenta veids' (set to 'Pagaidu energosertifikāts'), 'Dokumenta numurs', 'Kadastra apzīmējums' (1700 037 0176 001), 'Adrese' (Liepāja, Zāļu iela 28, LV-3401), and 'Statuss'. There are 'MEKLĒT' and 'NOTRĒT' buttons. The search results section shows 'Eku energosertifikāti netika atrasti.' At the bottom, there's a small footer with text: 'Būvniecības valsts kontroles birojs | Informācijas pārpublīkšanas gadījumi atbilstoši uz Būvniecības informācijas sistēmas obligāto | Reģistrs v1005 (202012120239) | (jaukardarbi)'

Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvojamai mājai Liepājā, Zāļu ielā 28 (kadastra apzīmējums 1700 0370176001), Būvniecības informācijas sistēmā informācija par pagaidu energosertifikātu, esamību Būvniecības informācijas sistēmā netika atrasta.



Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvoklim Nr.7 (telpu grupas kadastra apzīmējums 1700 0370176001007), Zaļu ielā 28, 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. Vērtētājam 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, Zāļu iela
Kopējā platība, m²:	20,3
Novietojums ēkā:	2/2
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošs
Pārdošanas datums:	2024.02.
Cena, EUR:	4 800
Piezīmes:	Vienistabas dzīvoklis ar apmierinošu apdari.

Salīdzināmais objekts Nr. 2

Adrese:	Liepāja, Zāļu iela
Kopējā platība, m²:	20,8
Novietojums ēkā:	2/2
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošu
Pārdošanas datums:	2024.10.
Cena, EUR:	5400
Piezīmes:	Vienistabas dzīvoklis ar apmierinošu apdari.

Salīdzināmais objekts Nr. 3

Adrese:	Liepāja, Zāļu iela
Kopējā platība, m²:	19,9
Novietojums ēkā:	2/2
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošu
Pārdošanas datums:	2023.11.
Cena, EUR:	4 300
Piezīmes:	Vienistabas dzīvoklis ar apmierinošs apdari.

18. Aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Projekta sērija	0	0			0			0		
Cena, EUR	---	4800			5400			4300		
Platība, m2	20.7	20.3			20.8			19.5		
Cena par m2, EUR	---	236.45			259.62			220.51		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	2024.02.	0%	0	2024.10.	0%	0	2023.11.	3%	6.62
Koriģējamā vērtība:	---	236.45			259.62			227.13		
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	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	11.36
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz sliktāks	3%	7.09	Nedaudz labāks	-3%	-7.79	Atbilst	0%	0
Balkoni un lodžijas		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		243.54			251.83			238.49		
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	244.62									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	5100									

19. Iegūtā vērtība

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

Pēc **salīdzināmo darījumu pieejas** noteiktā vērtība:

5 100,- EUR
(pieci tūkstoši viens simts euro)

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir:

5 100,- EUR
(pieci tūkstoši viens simts 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, Zāļu ielā 28, dz. 7**
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija īpašumam **Liepājā, Zāļu ielā 28, dz. 7**

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas apliecības kopija īpašumam **Liepājā, Zāļu ielā 28, dz. 7**
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija īpašumam **Liepājā, Zāļu ielā 28, dz. 7**
- 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. 3667 - 7

Kadastra numurs: 17009030786

Zāļu iela 28 - 7, Liepāja

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 7.		20.7 m²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 17000370176001).	207/1638	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 17000370176).	207/1638	
<i>Žurn. Nr. 300004172674, lēmums 24.08.2016., tiesnese Elga Guitāne</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Liepājas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000063185. <i>Žurn. Nr. 300004172674, lēmums 24.08.2016., tiesnese Elga Guitāne</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 1.1, 2.1 (300006275534)</i>	1	
1.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. <i>Žurn. Nr. 300006275534, lēmums 26.10.2023., tiesnese Dina Rina</i>	1	
1.2. Pamats: 2013.gada 13.februāra Liepājas pilsētas domes dzīvojamo māju privatizācijas komisijas izziņa Nr.57. <i>Žurn. Nr. 300004172674, lēmums 24.08.2016., tiesnese Elga Guitāne</i>		
2.1. Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300004172674, 24.08.2016), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: Liepājas valstspilsētas pašvaldības 2023.gada 17.oktobra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums. <i>Žurn. Nr. 300006275534, lēmums 26.10.2023., tiesnese Dina Rina</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300006275534)</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 14:43:45.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa 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.

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....17000370176001007
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Zāļu iela 28 - 7, Liepāja
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....25.11.1998

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

(vārds, uzvārds)

(paraksts)

Datums: _____ gada ____.

Izdruks ID: 390001903406	Izdrukas datums: 31.07.2016	1 no 3
--------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators
1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....17000370176001007
1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati
10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....17000370176001
10.1.1. Adrese:.....Zāļu iela 28, Liepāja
10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka
10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
10.1.4. Kopējā platība (m²):.....185
10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....115
10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2
10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0
10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:.....1105 - Koka karkasa konstrukcijas
10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....9
10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav
10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....55
10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....02.08.2006
10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē
10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē
10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
17000370176
10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....17000370176002,
17000370176003, 17000370176004

11. Būves tips
11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....17000370176001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220101	Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām

12. Būves konstruktīvie elementi
12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 17000370176001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Faukačmens
Ārsienas un karkasi	Koka karkasa konstrukcijas
Pārsegumi	Kokmateriāli
Grunts (segums)	Azbestcements

13. Būves apjoma rādītāji
13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 17000370176001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	115 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	185 kv.m.	Nav	Nav
Dzīvokļu platība	Nav	654 kv.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem
14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu:.....17000370176001007
14.1.1. Kopējā platība (m²):.....20.7
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²):.....Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²):.....Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²):.....20.7

Izdrukas ID: 390001903406	Izdrukas datums: 31.07.2016	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:
Nav - Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē - atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	15.6
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	5.1
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	17000370176001007
16.1.1. Adrese:.....	Zāļu iela 28 - 7, Liepāja
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	2
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	2
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	20.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	25.11.1998
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	17000370176001
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	17000370176

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....17000370176001007

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.6			5.1
2	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	2	2.6			15.6

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....17000370176001007 labiekārtojumi

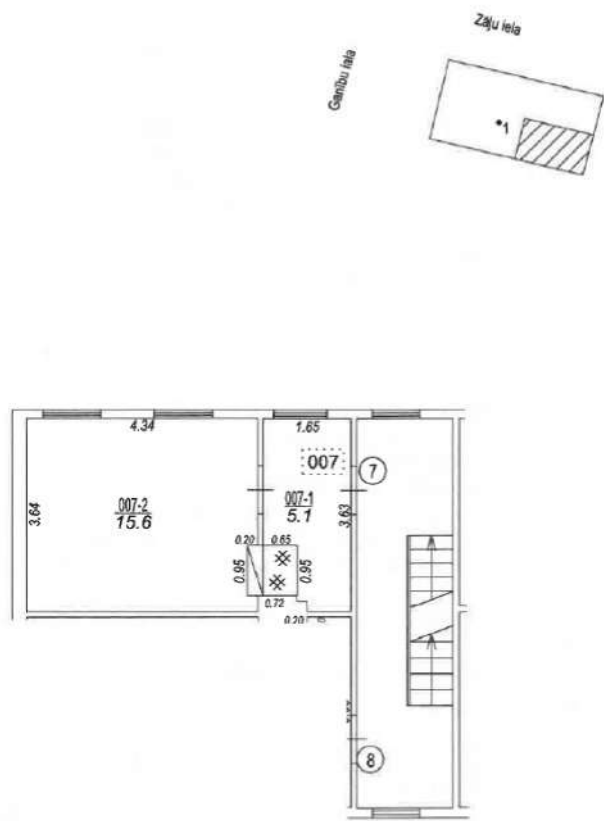
Reģistrētie labiekārtojumi	Notikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure, Vietējā, Pīts	Dokuments	
Aukstā ūdensapgāde, Centralizētā	Dokuments	
Elektroapgāde, Centralizētā	Dokuments	
Kanalizācija, Centralizētā	Dokuments	
Kurināmais, Cietais	Dokuments	
Vādināšana, Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:31.07.2016

Izdrukas ID: 390001903406	Izdrukas datums: 31.07.2016	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr.	x	y
1	266135.92	316578.87

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
17000370176001007	1 : 100	4



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