

Nekustamā īpašuma –
neapdzīvojamās telpas

**Liepājā,
Krūmu ielā 65A – 13N**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Liepājas pilsētas pašvaldības iestāde „Nekustamā īpašuma pārvalde”

Novērtējuma datums: 2024. gada 20. februāris

Liepājas pilsētas pašvaldības iestādei „Nekustamā īpašuma pārvalde”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas
Liepājā, Krūmu ielā 65A – 13N, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas Liepājā, Krūmu ielā 65A – 13N, un 1961/7368 kopīpašuma domājamo daļu no būves un zemes (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	1700 903 1992	Liepājas pilsētas ZG nodalījums:	100000471004-13N
Ēkas kadastra apz.:	1700 011 0177 004	Zemes kadastra apz.:	1700 011 0478

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Liepājas valstspilsētas pašvaldība
------------	------------------------------------

Komunikācijas:

380V elektrolinija, ūdensvads, kanalizācijas tīkls, centralizēta apkure, gāzes apgāde (VZD dati).

Ēkas raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m²:	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā ēka ar nedzīvojamām telpām.	Nav zināms.	2	784,6	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	20.02.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Tika nodrošināta iespēja apskatīt īpašumu un fotografēt iekšējās telpas.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 20. februārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota salīdzināmo darījumu pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. februārī, ir
27 000 EUR (divdesmit septiņi tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	5
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	9
3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	10
4. SLĒDZIENS	11
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	12
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	13

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Apbūves situācijas plāns	- 1 lapa;
3. pielikums	Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 7 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Liepājas pilsētas Ziemeļu priekšpilsētā, Laumas rajonā, teritorijā starp Krūmu, Pulvera un iekškvartāla ielām. Objekta tuvākajā apkārtnē atrodas noliktavas, garāžas, elektrisko tīklu apakšstacijas infrastruktūras objekti.

Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā zems. Attālums no īpašuma līdz Liepājas Ziemeļu priekšpilsētas centram, kur atrodas visi svarīgākie infrastruktūras objekti, ir aptuveni 500 - 700 m. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs, piekļūšanai pie Objekta izmantojamā Krūmu iela apmierinošā stāvoklī, ar asfalta segumu. Tiešā īpašuma apkārtnē bez speciāla labiekārtojuma, lielāko pagalma daļu aizņem zālājs. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana iespējama tieši pie ēkas un pagalmā.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS**Objekta sastāvā ir 1961/7368 zemes gabala domājamās daļas**

kopējā platība:	1 779 m ² ;
forma:	daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	bez nožogojuma;
labiekārtojums:	bez labiekārtojuma, laukums pie ēkas ar daļēju asfalta / betona segumu;
apbūve:	dzīvojamā ēka ar nedzīvojamām telpām;
inženierkomunikācijas:	elektroapgāde 380V, ūdensapgāde, kanalizācijas tīkls, gāzes apgāde, centralizētā apkure (VZD dati).

Zemes gabals robežojas ar Krūmu ielu un blakus esošajām, apbūvētām teritorijām. Saskaņā ar Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā*.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS**Informācija par ēku, kur atrodas nedzīvojamās telpas**

Arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Papildus ērtības
ķieģeļu ēka	2	nav zināms	ēka ir renovēta

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	ķieģeļi	apmierinošs
starpsienas:	vieglobetoni	apmierinošs
pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi	labs
jums:	azbestcimenta loksnes	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	metāla, tiek slēgtas; vērtējamai telpu grupai koka, nolietojušās, ilgstoši netiek lietotas	apmierinošs

Vērtējamo telpu apraksts

Telpu skaits	Stāvs	Platība
20	1	196,1 m ²
Telpu izvietojums ēkā:		
Telpas atrodas pirmajā stāvā, ēkas vidū. Visās telpās tiek nodrošināta pietiekama insolācija (telpu eksplikāciju skat. atskaites pielikumā).		
Labiekārtojums:		
Telpām pievadītas komunikācijas – elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācijas tīkls, apkure, gāzes apgāde (VZD Kadastra dati).		
Plānojums:		
Telpu grupu veido 20 nedzīvojamās telpas – bijušās skolas virtuves bloks. Telpu griestu augstums 2,4 – 3,3 m (saskaņā ar VZD datiem). Telpu grupai ir atsevišķa ieeja no ielas.		
Telpu tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Iekštelpu apdare nolietojusies, logi nav mainīti, telpas ilgstoši netiek ekspluatētas un apkurinātas. Kopumā iekštelpu apdare ir apmierinošā stāvoklī.		

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota (salīdzināmo darījumu) pieeja. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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 piespiedības.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (salīdzināmo darījumu) un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos vērtējamo komercplatību novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Ienākumu pieeja ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt tīro ieņēmumu, ko dod objekts tā iznomāšanas gadījumā.

Tā kā Objekts ir atsevišķa telpu grupa ēkā ar specifisku plānojumu, novietojumu, pielietojuma iespējām un īpašuma sastāvā ir zemes (bez lietošanas kārtības līguma) domājamās daļas, zināmās telpu nomas maksas nesniedz objektīvu ieskatu par Objekta iespējamiem nomas ieņēmumiem iznomāšanas gadījumā. Ņemot vērā iepriekš minēto, ienākumu pieeja netika izmantota tirgus vērtības aprēķinu gaitā.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir saimnieciska rakstura nedzīvojamās telpas.

Šīs vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Saimnieciska rakstura objektu – nedzīvojamo telpu tirgus pēdējā laikā ir samērā neaktīvs. Tas izskaidrojams ar kopējo ekonomisko situāciju valstī un banku piesardzīgo kreditēšanas politiku. Analizējot kopējo situāciju līdzīgu īpašumu tirgū Kurzemes reģionā, var secināt, ka 2022. un 2023. gadā ir pārdots salīdzinoši maz līdzīgu objektu. Taču investējot līdzekļus ēku vai telpu remontam un komunikāciju sakārtošanai, tiek iegūtas mūsdienīgas ražotnes vai noliktavu platības, kas izmaksā ievērojami lētāk, kā jaunu ēku celtniecība. Būtiska loma ir iespējai piesaistīt Eiropas Savienības fondu līdzekļus dažādu, ar uzņēmējdarbību vai komunālās saimniecības attīstību saistītu projektu ietvaros.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- telpas atrodas daļēji renovētā ēkā;
- salīdzinoši liela telpu kopējā platība.

Negatīvie:

- telpu ierobežotās alternatīva pielietojuma iespējas;
- iekštelpu apdare ir nolietojusies, telpas ilgstoši netiek ekspluatētas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka telpu platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem - nedzīvojamām telpām Liepājas pilsētā, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam Objektam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota īpašuma telpu kopējā platība atbilstoši VZD Kadastra datos norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Krūmu iela 65A - 13N, Liepāja	J. Dubelšteina iela 7 - 51N, Liepāja	Robežu iela 7 - 3N, Liepāja	Grīzupes iela 91 N, Liepāja
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	20 000	14 800	26 000
Darījuma laiks		27.07.2022.	06.06.2023.	05.10.2023.
Stāvs	1	5	1	1
Telpu platība (ar ārtelpām), m ²	196.1	274.3	101.4	167.0
Telpu tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Telpu kopējās platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ²	----	72.91	145.96	155.69
Korekcijas:				
Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu				
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
Koriģētā m ² vērtība		EUR 73	EUR 146	EUR 156
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums Liepājā		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		sliktāk 5%	sliktāk 5%	sliktāk 5%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
Ēkas parametri kopā		sliktāk 5%	sliktāk 5%	sliktāk 5%
Koriģētā m ² vērtība		EUR 77	EUR 153	EUR 163
Telpu platība		lielāka 10.0%	mazāka -5.0%	mazāka -5.0%
Telpu izvietojums ēkā		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
Telpu tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
Telpu plānojums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
Īpašumtiesības uz zemes un palīgēku domājamo daļu		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
Blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
Telpu parametri kopā		sliktāk 10%	labāk -5%	labāk -5%
Koriģētā telpu m ² vērtība		EUR 84	EUR 146	EUR 155
Kopējais pārrēķinu koeficients		15%	0%	0%
Kopējā pārrēķinu korekcija		EUR 11	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² koriģētā vērtība		EUR 84	EUR 146	EUR 156
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 23 000	EUR 14 800	EUR 26 000
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- ieguldījumi neatliekamam remontam u.c.		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 23 000	EUR 14 800	EUR 26 000
Salīdzināmo objektu platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 84	EUR 146	EUR 156
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.2	0.4	0.4
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 137		
Telpu tirgus vērtība		EUR 26 950		

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 26 950.

3.5. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās Objekta novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 27 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. februārī, ir
27 000 EUR (divdesmit septiņi tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

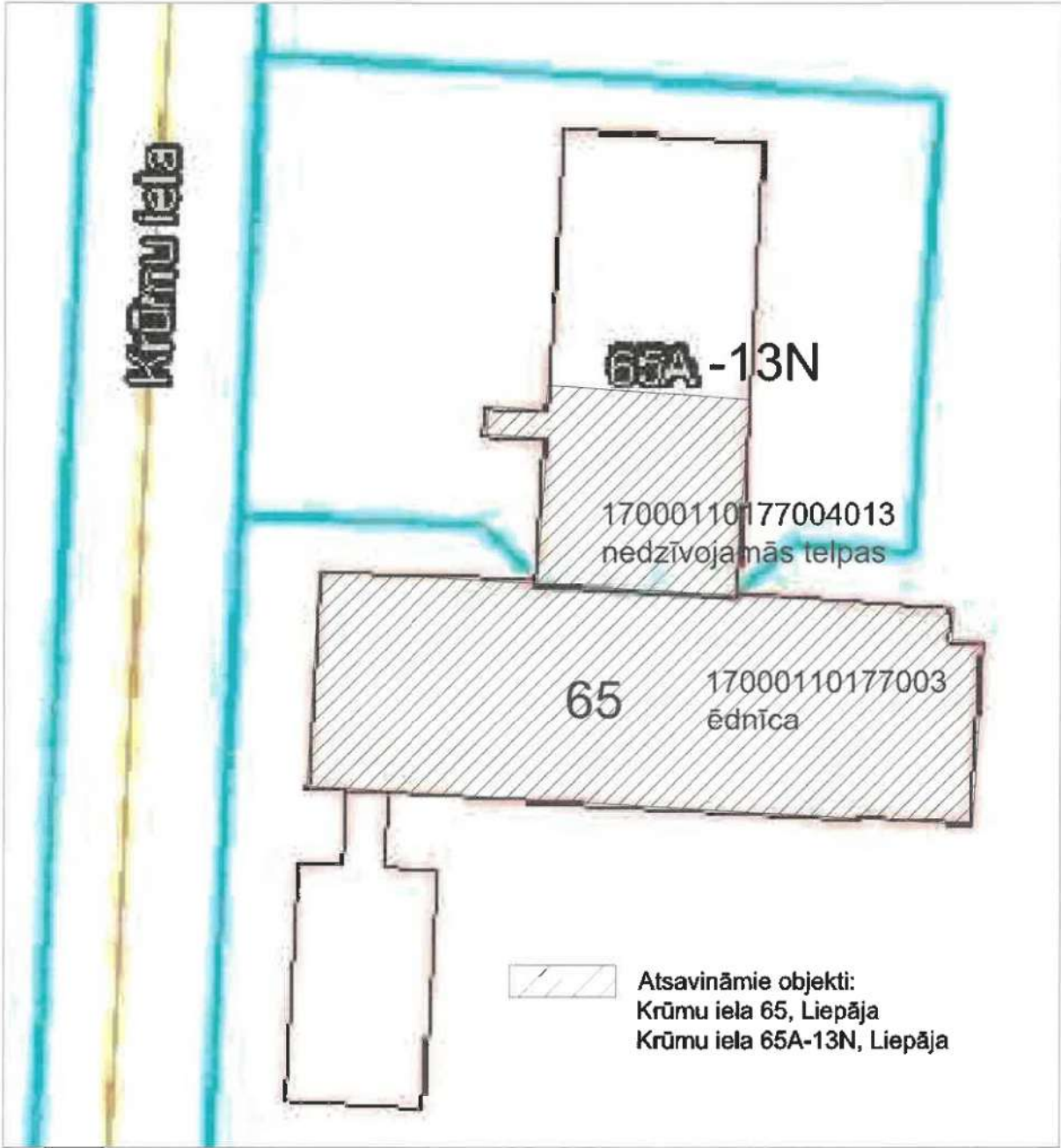
- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)

Pielikums



Liepājas Nekustamā Īpašuma pārvalde				
Sagatavoja:		I.KRIVCOVA	Krūmu iela 65, 65A-13, Liepāja	
			ZEMESGABALA PLĀNS	

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000471004 - 13N

Kadastra numurs: 17009031992

Krūmu iela 65A - 13N, Liepāja

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Neapdzīvojamā telpa Nr. 13N.		196.1 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 17000110177004).	1961/7368	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 17000110478).	1961/7368	
<i>Žurn. Nr. 300004682368, lēmums 31.08.2018., tiesnese Elga Guitāne</i>		

<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Liepājas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000063185. <i>Žurn. Nr. 300004682368, lēmums 31.08.2018., tiesnese Elga Guitāne</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 1.1, 2.1 (300005722293)</i>	1	
1.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. <i>Žurn. Nr. 300005722293, lēmums 21.10.2022., tiesnese Anda Niedola</i>	1	
1.2. Pamats: 2013.gada 27.novembra Liepājas pilsētas domes dzīvojamo māju privatizācijas komisijas lēmums Nr.443. <i>Žurn. Nr. 300004682368, lēmums 31.08.2018., tiesnese Elga Guitāne</i>		
2.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300004682368, 31.08.2018), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: 2022.gada 18.oktobra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma 6., 41.punkts (pielikuma 22.1 19.punkts). <i>Žurn. Nr. 300005722293, lēmums 21.10.2022., tiesnese Anda Niedola</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300005722293)</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: Inga Krivcova (e-lug). Pieprasījums izdarīts 08.01.2024. 15:03:00.

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.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 26

Arvīds Badūns

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 4. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. **25**

Izsniegts

STIA "Vindeks"

firma

Reģistrācijas Nr. **40003562948**

Darbība sertificēta no

2008. gada 17. decembra

datums

Sertifikāts izsniegts

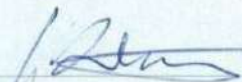
2023. gada 21. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 20. decembrim

datums


G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"