

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Objekts:

Dzīvoklis .

Liepājā, Mucenieku ielā 8, dzīvoklis Nr. 5.



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, Mucenieku ielā 8, dz. Nr.5
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 divstābu dzīvokļa ar kopējo platību **42,3 m²** ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 423/3608 domājamo daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kas reģistrēts **Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 4614 - 5** ar kadastra Nr. **1700 – 901 – 2345**.

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:

16 400,- EUR (sešpadsmit tūkstoši četri simti euro)
tai skaitā nosacītā zemes vērtība – 4400,- EUR (četri tūkstoši četri simti 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

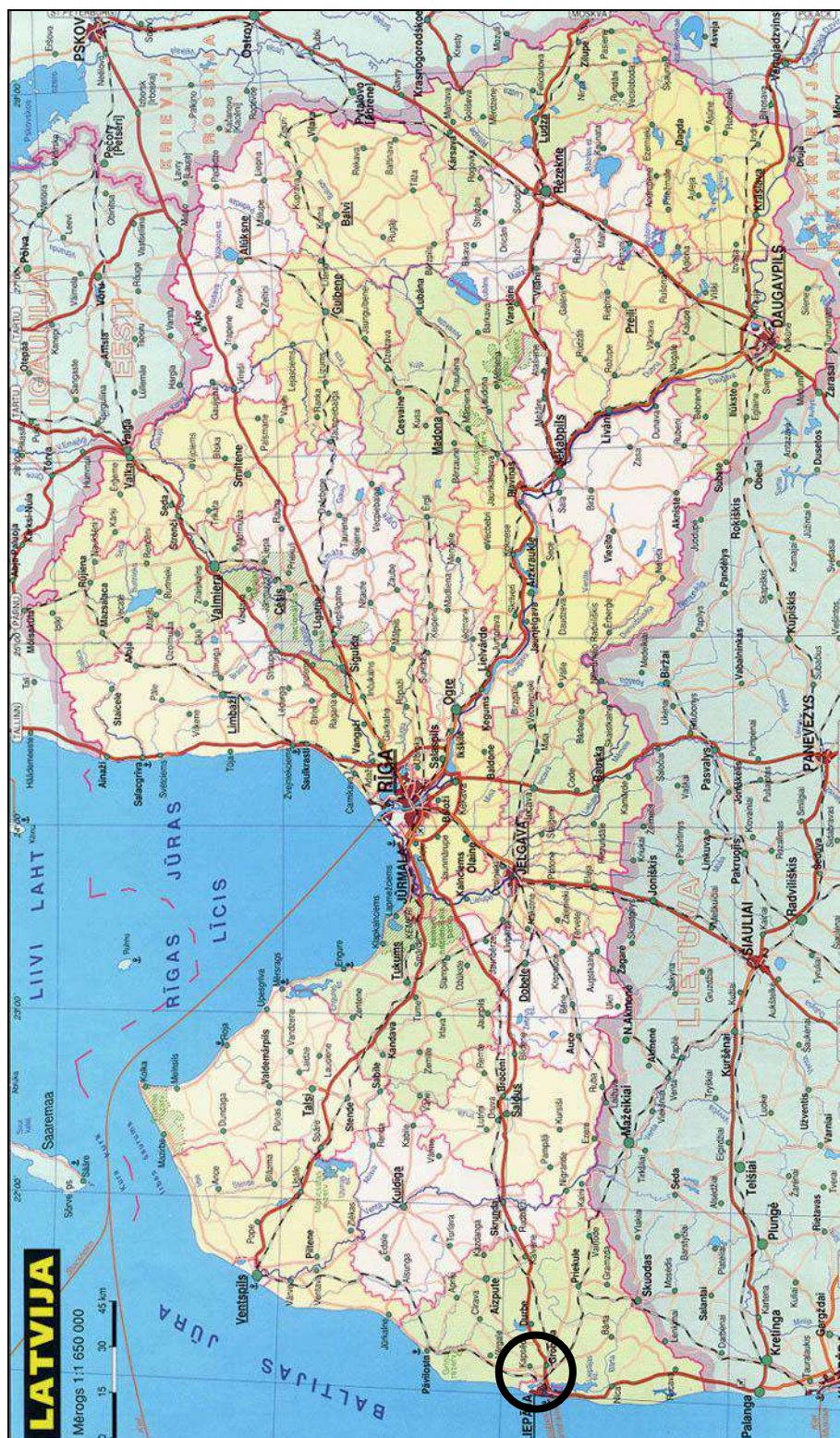
Saturs

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

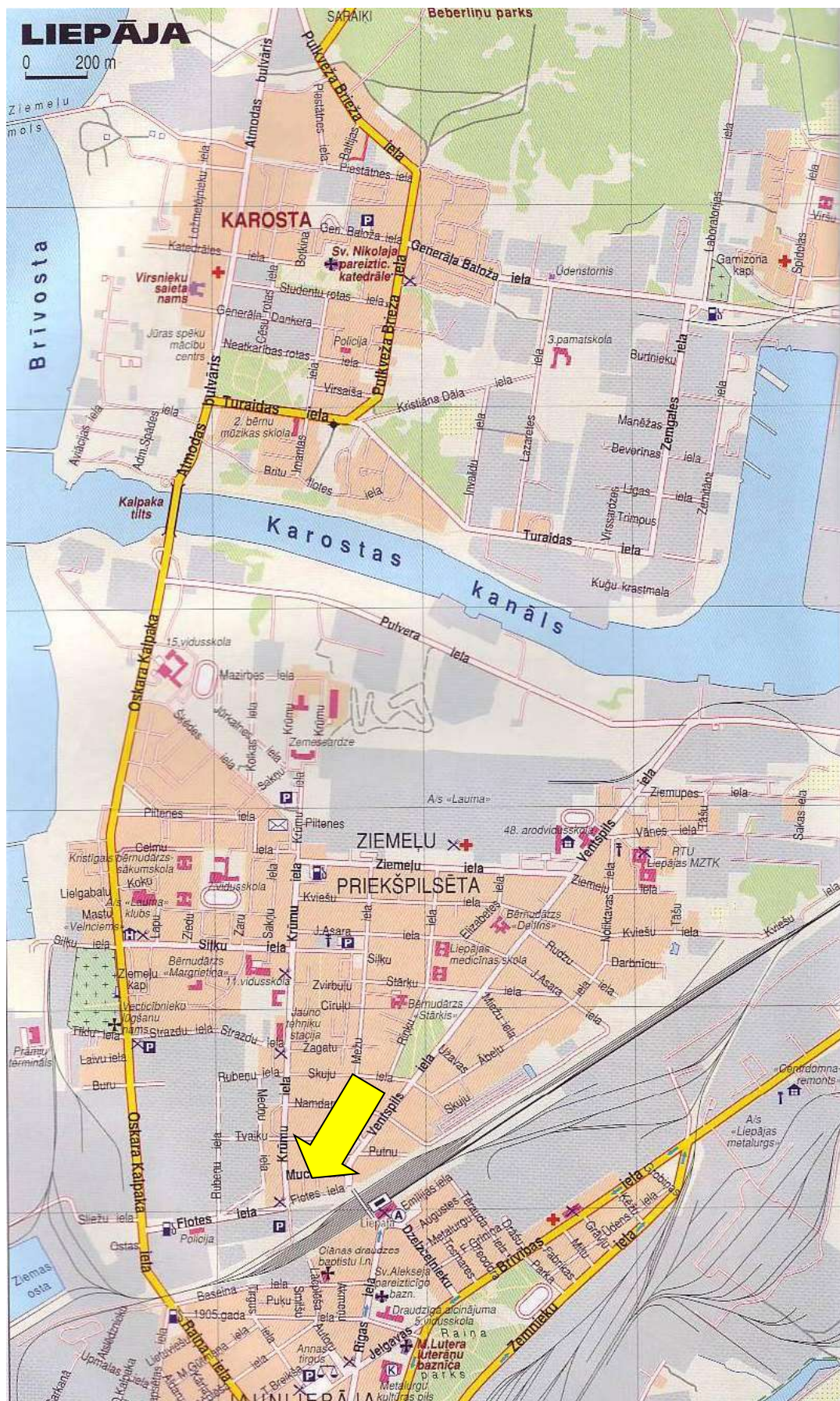
1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	divistabu dzīvoklis Liepājā, Mucenieku ielā 8, dzīvoklis Nr.5
Kadastra Nr.:	1700 901 2345
Īpašuma juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Liepājas zemesgrāmatu nodaļā Nr. 4614 - 5 Īpašuma tiesības apliecina 2009.gada 27.janvāra zemesgrāmatu nostiprinājuma uzraksts.
Īpašnieks:	Liepājas valstspilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 40900016437
Kopējā platība:	42,3 m²
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Novietojums pilsētā:	Dzīvoklis atrodas Ziemeļu priekšpilsētas rajonā Mucenieku ielā, starp Krūmu ielu un Mežu ielu.
Apkārtne:	Blakus īpašuma izvietojas mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, Ēkas un būves ar atšķirīgu arhitektonisko izpildījumu un fizisko nolietojumu. Mazliet tālāk izvietojas tirdzniecības centrs BETA, daudzstāvu un privātmāju apbūve. Sabiedriskais transports kursē pa Krūmu ielu. Piekļūšana pie īpašuma pa ielām ar asfalta segumu.
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 pieejamās pilsētas komunikācijas – elektrība, ūdensapgāde un kanalizācija. Apkure – plīts, krāsns. <i>Piezīme.</i> <i>Plīts un krāsns demontētas.</i>
Apgrūtinājumi:	Vērtētājam nav zināmi.
Vērtējuma pasūtītājs:	Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde "Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē.
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	16 400,- EUR (sešpadsmit tūkstoši četri 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

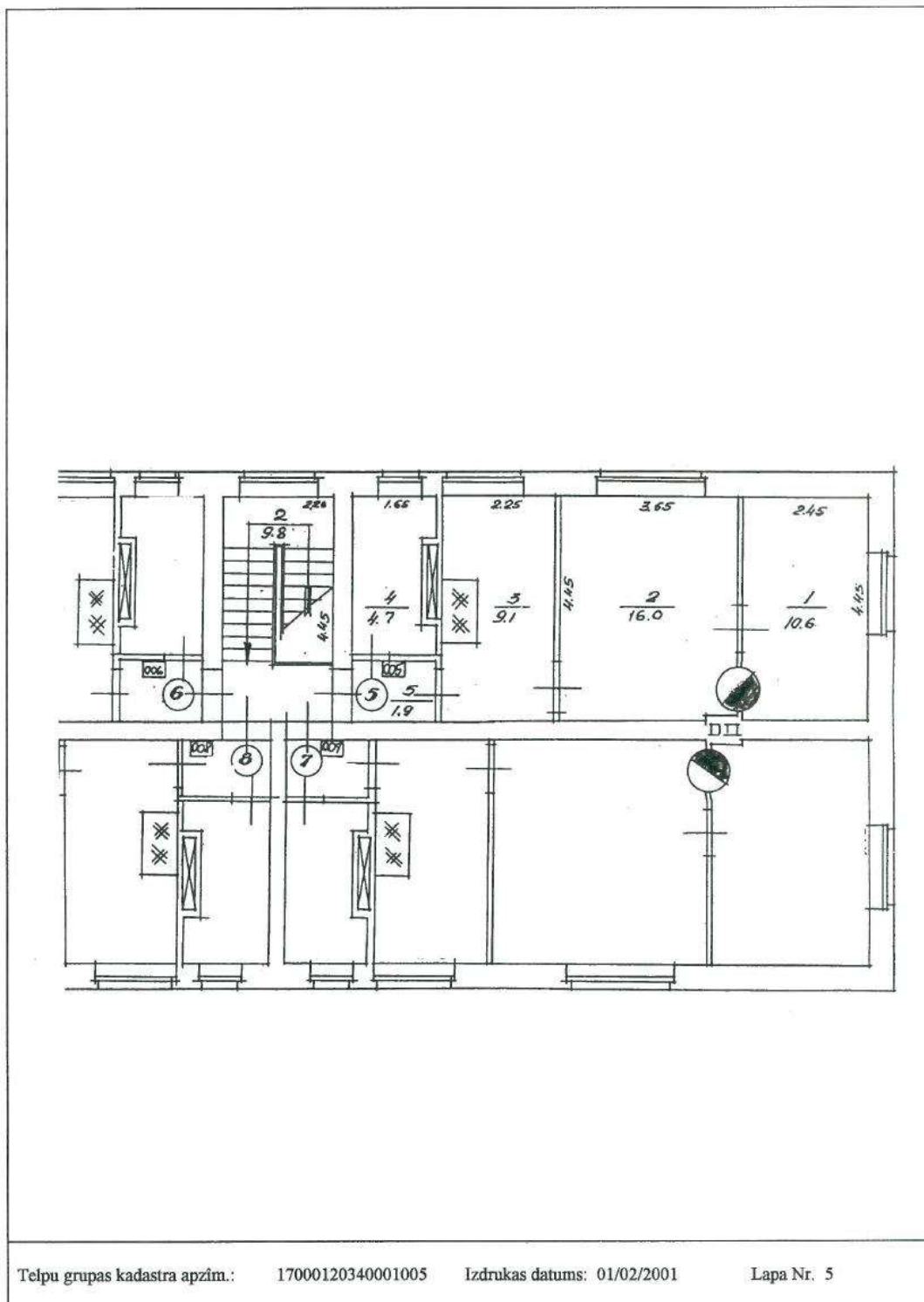


3. Situācijas plāns



4. Dzīvokļa plāns

5



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.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 jebkāda 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 Ziemeļu priekšpilsētas rajonā Mucenieku ielā, starp Krūmu ielu un Mežu ielu.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Sabiedriskais transports kursē pa Krūmu ielu.
Zonējums:	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.
Apkārtējā apbūve:	Blakus īpašuma izvietojas mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, Ēkas un būves ar atšķirīgu arhitektonisko izpildījumu un fizisko nolietojumu. Mazliet tālāk izvietojas tirdzniecības centrs BETA, daudzstāvu un privātmāju apbūve. Sabiedriskais transports kursē pa Krūmu ielu. Piekļūšana pie īpašuma pa ielām ar asfalta segumu.

9. Ēkas īss apraksts

Projekta sērija:	-
Stāvu skaits ēkā:	2
Griestu augstums:	2,65 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, krāsns. <i>Piezīme.</i> <i>Plīts un krāsns demontētas.</i>

10. Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	2							
Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Platība, m ²	Virsmas					Stāvoklis
			Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis	Logi	
Istaba	Nr. 1	10,6	tapetes	krāsojums	dēļu	koka pildīņu	plastikāta	apmierinošs
Istaba	Nr. 2	16,0	tapetes	krāsojums	linolejs	koka pildīņu	plastikāta	apmierinošs
Virtuve	Nr. 3	9,1	krāsojums	krāsojums	dēļu/linolejs	koka gludās	plastikāta	apmierinošs
Vannas istaba	Nr. 4	4,7	tapetes	krāsojums	daļēji flīzēta	koka gludās	plastikāta	apmierinošs
Gaitenis	Nr. 5	1,9	tapetes	krāsojums	linolejs	metāla	-	apmierinošs
Kopējā platība, m ² :		42,3						

Iekārtas: apmierinošas;

Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centrāliem elektroapgādes tīkliem;
 - pieslēgums centrāliem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem
- Apkure – plīts, krāsns.

Piezīme.

Plīts un krāsns demontētas.

Izstabā Nr.1 uz sienas, istabas stūrī ir redzams mitrums.

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:

- kosmētiskā apdare pārsvarā nolietojusies;
- demontēta plīts un krāsns;

13. Tirgus analīze

Kopējā nekustamā īpašuma tirgus bilance Liepājā 2023. gada sākumā un 2024. gada nogalē 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. Renovētajās mājās ir vērojams cenu kāpums. Gada beigās pat bija novērojams atsevišķu dzīvokļu deficīts – labi dzīvokļi ar krāsns apkuri. 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 nogali ir vērojams, ka divstāvu dzīvokļu tirgus cenas ar apmierinošu apdari, kuri izvietoti divstāvu mūra ēkās (ar kopējo platību līdz 45,0 m²), ziemeļu priekšpilsētas rajonā ir nedaudz augušas, uz šodien tās saglabājas robežās no EUR 16 000 – EUR 26 000. 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.

ĒKU ENERGOSERTIFIKĀTU REĢISTRS

Ieviestā informācija

Dokumenta veids:

Dokumenta numurs:

Kadastra apzīmējums:

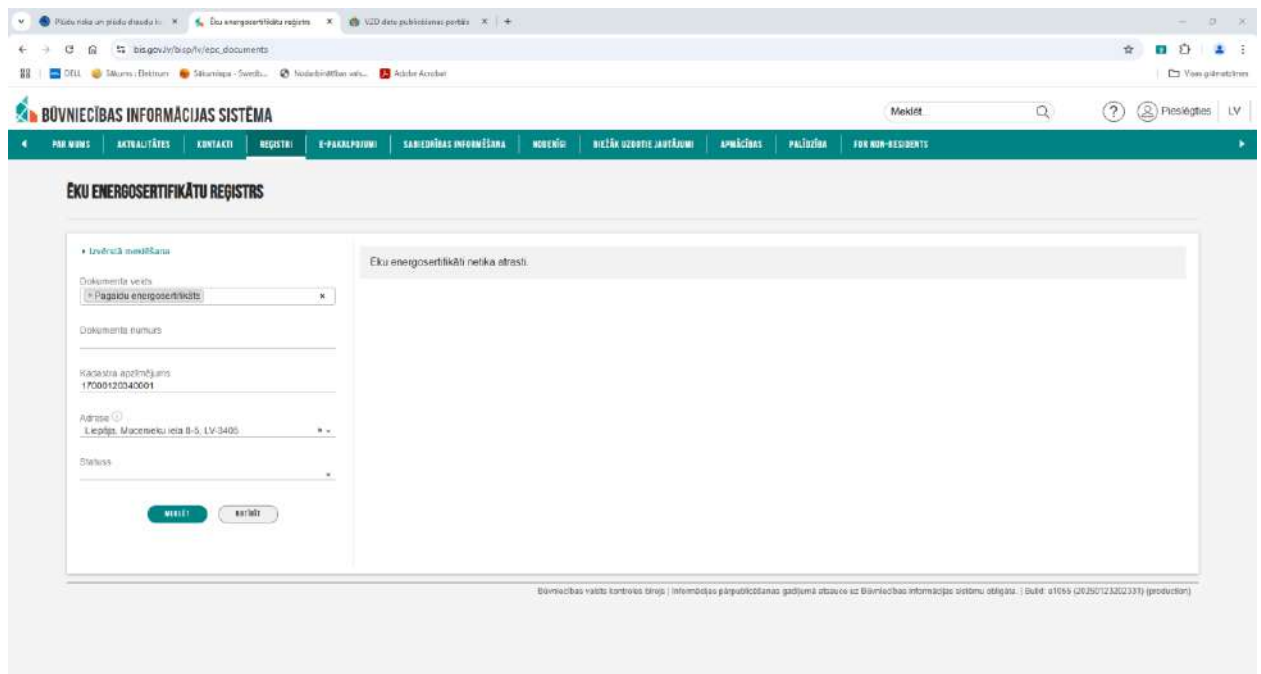
Adrese:

Statuss:

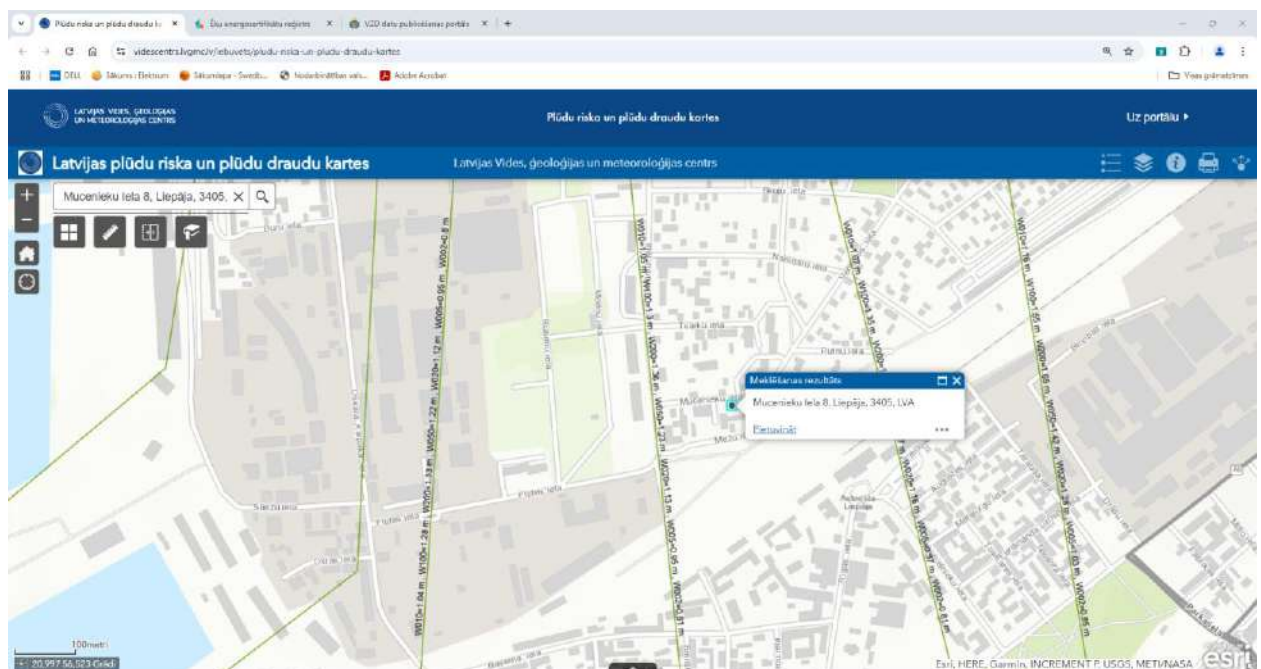
Ēku energosertifikāti netika atrasti.

Būvniecības valsts kontroles birojs | Informācijas glabāšanas gadījumā atbilstoši Būvniecības informācijas sistēmu obligātā. | Būvīt: a1635 (2025/1230233) (produkt)

Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvojamai mājai Liepājā, Mucenieku ielā 8 (kadastra apzīmējums 17000120340001), Būvniecības informācijas sistēmā informācija par pagaidu energosertifikātu, esamību Būvniecības informācijas sistēmā netika atrasta.



Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvoklim Nr.5 (telpu grupas kadastra apzīmējums 17000120340001005), Mucenieku ielā 8, 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 ne 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 analizē, 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 atmetas 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, Mucenieku iela
Kopējā platība, m²:	42,3
Novietojums ēkā:	2/1
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošs
Pārdošanas datums:	2023.12.
Cena, EUR:	20 000
Piezīmes:	Divistabu dzīvoklis ar apmierinošu apdari.

Salīdzināmais objekts Nr. 2

Adrese:	Liepāja, Krūmu iela
Kopējā platība, m²:	34,9
Novietojums ēkā:	2/1
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošu
Pārdošanas datums:	2022.04.
Cena, EUR:	9 000
Piezīmes:	Vienistabas dzīvoklis ar apmierinošu apdari.

Salīdzināmais objekts Nr. 3

Adrese:	Liepāja, Krūmu iela
Kopējā platība, m²:	46,1
Novietojums ēkā:	2/2
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošu
Pārdošanas datums:	2024.12.
Cena, EUR:	26 500
Piezīmes:	Divistabu dzīvoklis ar vidēju apdari.

18. Aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Projekta sērija	0	0			0			0		
Cena, EUR	---	20000			9000			26500		
Platība, m2	42.3	42.3			34.9			46.1		
Cena par m2, EUR	---	472.81			257.88			574.84		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	2023.12.	0%	0	2022.04.	10%	25.79	2024.12.	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	472.81			283.67			574.84		
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	---	Sliktāks	10%	47.28	Sliktāks	10%	28.37	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz mazāks	-5%	-14.18	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	---	Nedaudz labāks	-5%	-23.64	Nedaudz labāks	-5%	-14.18	Labāks	-10%	-57.48
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-10%	-47.28	Atbilst	0%	0	Labāks	-15%	-86.23
Balkoni un lodžijas		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		449.17			283.68			431.13		
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	387.99									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	16400									

19. Iegūtā vērtība

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

Pēc **salīdzināmo darījumu pieejas** noteiktā vērtība:

16 400,- EUR
(sešpadsmi tūkstoši četri simti euro)

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

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir:

16 400,- EUR
(sešpadsmi tūkstoši četri 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 pārliecību 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, Mucenieku ielā 8, dz. 5**
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija īpašumam **Liepājā, Mucenieku ielā 8, dz. 5**

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas apliecības kopija īpašumam **Liepājā, Mucenieku ielā 8, dz. 5**
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija īpašumam **Liepājā, Mucenieku ielā 8, dz. 5**
- 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. 4614 - 5

Kadastra numurs: 17009012345

Mucenieku iela 8 - 5, Liepāja

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr.5. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala. <i>Žurn. Nr. 1804, lēmums 22.02.2001., tiesnese Inta Pūce</i>	423/3608	42.3 m²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: KSENS DAVIDJUKS, personas kods 150310-10802, dzim. 15.03.1910.	1	
2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.5.		
3.1. Pamats: 2000. gada 31. oktobra pirkuma līgums Nr. 13597. <i>Žurn. Nr. 1804, lēmums 22.02.2001., tiesnese Inta Pūce</i>		1536.36 LVL
4.1. Īpašnieks: Liepājas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000063185. <i>Žurn. Nr. 300002613000, lēmums 27.01.2009., tiesnese Sniedze Rūja Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 4.1, 5.1 (300005760704)</i>	1	
4.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. <i>Žurn. Nr. 300005760704, lēmums 12.12.2022., tiesnese Jolanta Āboliņa</i>	1	
4.2. Persona: KSENS DAVIDJUKS, personas kods 150310-10802. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.3. Pamats: 2008.gada 13. februāra Liepājas pilsētas domes lēmums Nr.66, 2008.gada 13. novembra Ministru kabineta rīkojums Nr.715, 2008.gada 15. decembra nodošanas-pieņemšanas akts. <i>Žurn. Nr. 300002613000, lēmums 27.01.2009., tiesnese Sniedze Rūja</i>		
5.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 4.1. (žurnāla Nr. 300002613000., 27.01.2009.), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums un Liepājas valstspilsētas pašvaldības 2022.gada 8.decembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005760704, lēmums 12.12.2022., tiesnese Jolanta Āboliņa Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 4.1 (300005760704)</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 14:37:39.

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.

LR VZD DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
ARHĪVAM

TELPU GRUPAS
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 17000120340001005-01

Lapu skaits: 5

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

17000120340001005

Dzīvoklis

(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE:

Liepāja
Mucenieku iela 8 dz.5

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji:  Zenta Putra

Izpildes datums: 28/01/2001

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs:  Anita Klimbe

Pārbaudes datums: 28/01/2001



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 17000120340001005-01
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 17000120340001005
4. Telpu grupas adrese: ,Liepāja,Mucenieku iela 8 dz.5
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 06/07/1999
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Ksens Davidjuks
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 20/11/2000
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Zenta Putra
9. Izpildes datums: 28/01/2001
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Anita Klimbe
11. Pārbaudes datums: 28/01/2001
12. Iesniegtie dokumenti:
Pasūtījuma pieteikums
Nr. 11111 20/11/2000 Fiziska persona
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Telpu grupas pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
14. Apsekošanas datums: 06/07/1999
15. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
16. Pasūtījuma pieņēmējs: VZD Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 17000120340001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves tips: 11220102 1 - 2 stāvu ķieģeļu mājas
4. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
6. Būves stāvu skaits:
6.1. Virszemes: 2
6.2. Pazemes:
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1961
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 35
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 255.1
11. Būvtilpums (kub.m.): 1531
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 380.4
13. Būves lietderībā platība (kv.m.): 360.8

Telpu grupas kadastra apzīmējums 17000120340001005

Izdrukas datums: 01/02/2001

Lapa Nr. 2

- 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 360.8
 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
 14. Telpu grupu skaits būvē: 9
 15. Dzīvokļu skaits būvē: 8

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
 2. Telpu grupas numurs būvē: 005
 3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
 5. Telpu skaits telpu grupā: 5
 6. Telpu grupas novietojums būvē:
 6.1. Augstākā stāva numurs: 2
 6.2. Zemākā stāva numurs: 1
 7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 42.3
 8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 2.65
 9. Telpu grupas labiekārtojums:
 9. 3. Vietējā krāsns apkure
 9. 4. Elektroapgāde
 9. 5. Aukstā ūdens apgāde
 9. 8. Kanalizācija
 9. 10. Vannas (dušas) telpa
 11. Apsekošanas datums: 06/07/1999
 12. Patvalīgās būvniecības pazīmes: - Nav

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

- Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 42.3
 Dzīvokļa platība (kv.m.): 42.3
 Dzīvojamā platība (kv.m.): 26.6
 Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 15.7

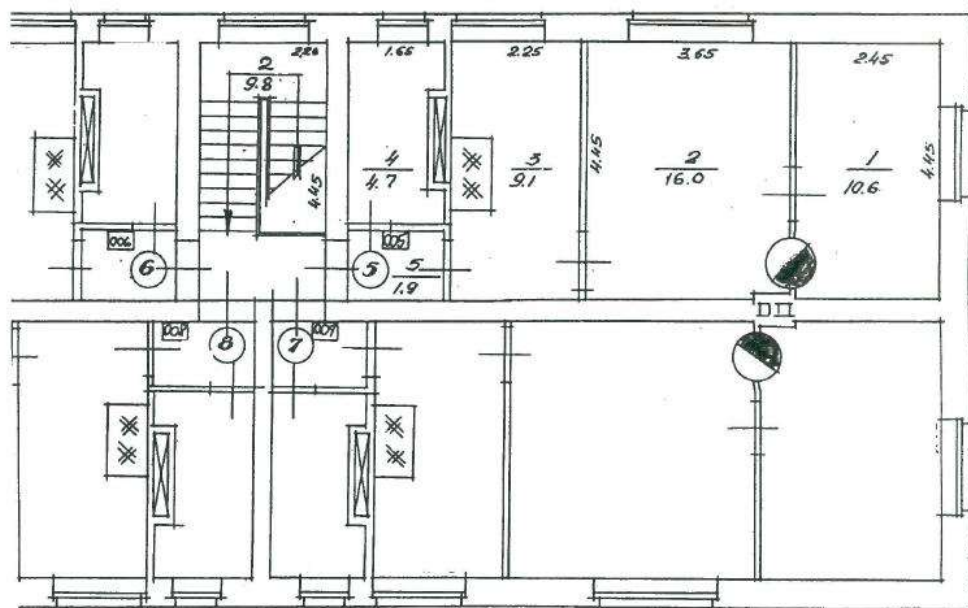
Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	10.6	2.65	
2	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	16	2.65	
3	2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	9.1	2.65	
4	2	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	4.7	2.65	

Telpu grupas kadastra apzīmējums 17000120340001005

Izdrukas datums: 01/02/2001

Lapa Nr. 3

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
5	2	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1.9	2.65	



Telpu grupas kadastra apzīm.: 17000120340001005

Izdrukas datums: 01/02/2001

Lapa Nr. 5



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