

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Objekts:

Dzīvoklis .
Liepājā, Viršu ielā 5A, dzīvoklis Nr.29.



2025. gada augusts



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 29.augustā

Par nekustamā īpašuma
Liepāja, Viršu ielā 5A, dz. Nr.29
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pēc Jūsu lūguma esmu veicis **nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 29 Liepājā, Viršu ielā 5A, novērtēšanu.**

Nekustamais īpašums sastāv no **vienistabas** dzīvokļa ar kopējo platību **33,5 m²** ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 335/21998 domājamo daļu no būves (kadastra apzīmējums 17000020304001) un zemes (kadastra apzīmējums 17000020304), kas reģistrēts **Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 5039 - 29** ar kadastra Nr. **1700 – 903 – 4681.**

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

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistīto pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedšanas.

(Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 8. augustā.**

Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Objekta tirgus vērtība apskates datumā ir noteikta:

8 900,- EUR (astoņi tūkstoši deviņi simti euro)
tai skaitā nosacītā zemes vērtība – 200,- EUR (divi 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 konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

Veicot aprēķinus, ņēmu vērā sekojošus vērtību ietekmējošus faktorus kā piemēram: atrašanās vieta, blakus esošā apbūve, rajona perspetīvā attīstības tendence, pārdošanas darījumi, kas pēc saviem parametriem atbilst vērtējamam īpašumam, un var ietekmēt vērtējamo īpašuma tirgus vērtību. Es neuzņemamos atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz manis noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas. ES apliecinu, ka persona, kas parakstījusi šo Nekustamā īpašuma novērtējuma atskaiti, nav finansiāli ieinteresēta vai kādā citādā veidā ieinteresēta neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un mans atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas, apliecina vērtējuma atskaiti pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Ar cieņu,
Valdes loceklis :

Rihards Dzenis

Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Noteiktā vērtība	4
Dzīvokļa plāns.....	6
Vērtējamā objekta novietojums.....	7
Foto attēli	8
Vērtējumā izmantotā dokumentācija.....	10
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	10
Vides, sociālo un pārvaldības, jeb ESG faktori.....	10
Vērtības aprēķins.....	13
Tirgus vērtības definīcija	13
Labākā un efektīvākā izmantošana	13
Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību.....	13
Tirgus situācijas īss raksturojums	13
Izvēlētās vērtēšanas pieejas	14
Vērtības bāze	14
Vērtēšanas pieejas.....	15
Vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju	15
Salīdzināmo dzīvokļu apraksts	15
Aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju	15
Slēdziens	18
Pielikumi	

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta <i>(nekust. īpašums)</i>	adrese	Viršu iela 5A, dzīvoklis Nr.29, Liepāja
	kadastra Nr.	1700-903-4681.
	īpašnieks	Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437
	sastāvs	Nekustamo īpašumu veido: - vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 33,5 m² - un ar pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 335/21998 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 17000020304001) un zemes (kadastra apzīmējums 17000020304)
Vērtība tiek noteikta uz (datums)		08.08.2025.
Vērtējuma pasūtītājs		Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde "Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt augstākminētā īpašuma tirgus vērtību.
Vērtēšanas mērķis		Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē.
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstipriņošie dokumenti		NĪ, kad Nr.1700-903-4681, īpašumtiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5039 -29 Īpašuma tiesības apliecina 2024.gada 8.oktobra zemesgrāmatu nostiprinājuma uzraksts.
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		<i>N/u.</i>
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	<i>N/u</i>
	hipotēka	<i>N/u</i>
	citas lietu tiesības	<i>N/u</i>
	citi	<i>N/u</i>
Atļautā izmantošana		<i>Dzīvoklis</i>
Pašreizējais izmantošanas veids		<i>Dzīvoklis</i>
Labākais izmantošanas veids		<i>Tas pats.</i>
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		2025. gada 8 .augusts.
Īpašas piezīmes		<i>Vērtējums veikts ievērojot Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātos Latvijas īpašumu vērtēšanas standartus (Latvijas standarts "Īpašumu vērtēšana" LVS 401-2013).</i>
Izmantotie avoti		<i>liepaja.lv; irliepaja.lv; cenubanka.lv; liepajniekiem.lv; ss.lv u.c..</i>

Noteiktā vērtība

Noteiktā iespējamā tirgus vērtība, EUR	8 900
--	--------------

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums pilsētā	Dzīvoklis atrodas Tosmares rajonā, Viršu ielā.
Apkārtnē	Objekts atrodas Liepājas pilsētas Tosmares daudzdzīvokļu dzīvojamā māju rajonā, Viršu ielā. Rajonā ir tirdzniecības centrs un nelieli pārtikas veikali. Sabiedriskais transports kursē pa Ģenerāļa Baloža ielu.

Ieskatam par vērtējamo īpašumu

Ēkas ekspluatācija uzsākta	-
Ēkas rekonstrukcijas veiktas	-
Ēkas tehniskais stāvoklis:	Vērtējams kā apmierinošs.
Īpašuma tehniskais stāvoklis:	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis - apmierinošs.
Īpašums atrodas	“Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD)”
Projekta sērija:	n/u-
Stāvu skaits ēkā:	5
Griestu augstums:	2,5 m
Koplietošanas telpu stāvoklis:	apmierinošs
Lifti:	nav
Kapitālie remontu	nav veikti
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošs
Komunikācijas, komunālā infrastruktūra, inženiertehniskais aprīkojums:	Dzīvoklim ir visas pilsētas komunikācijas – aukstais ūdens, kanalizācija, elektrība, gāze, CA apkure.

Stāvs ēkā:	5	Telpu grupas kadastra apzīmējums: 17000020304001029						
Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Platība, m ²	Virsmas					Stāvoklis
			Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis	Logi	
Priekštelpa	Nr. 1	5,9	tapetes	tapetes	linocejs	koka pildīņu	-	apmierinošs
Tualete	Nr. 2	0,9	tapetes	tapetes	flīzes	koka gludās	-	apmierinošs
Vannas istaba	Nr. 3	2,1	krāsojums	krāsojums	flīzes	koka stiklotās	-	apmierinošs
Virtuve	Nr. 4	8,0	tapetes	krāsojums	linocejs	koka stiklotās	plastikāta	apmierinošs
Dzīvojamā istaba	Nr. 5	14,6	tapetes	tapetes	parketa dēlīšu	koka stiklotās	plastikāta	apmierinošs
Balkons	Nr. 6	2,0	-	-	betona	plastikāta	-	apmierinošs
Kopējā platība, m²:		33,5						

Iekārtas: -sanitārās iekārtas – apmierinošā tehniskā stāvoklī

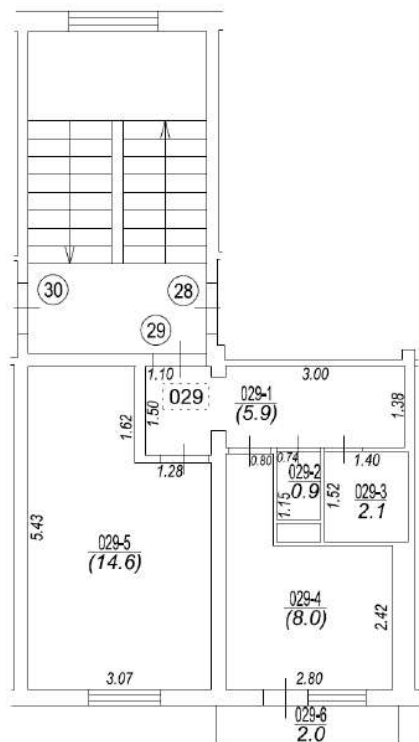
Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centrāliem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centrālās siltumapgādes tīkliem, čuguna tipa sildelementi;
- pieslēgums centrālajiem kanalizācijas un ūdensapgādes tīkliem;
- pieslēgums centrālajiem gāzes tīkliem.

Piezīme.

Dzīvokļa iekštelpu apdare pārsvarā nolietojusies.

Dzīvokļa plāns



Telpa, kuras platība norādīta iekavās, ir aktualizēta no būvniecības dokumenta bez apsekošanas apvidū
Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
17000020304001029	1 : 100	2

SAGATAVOJA	VĀRDS, UZVĀRDS	PARAKSTS
Kadastra inženieris (būvju jomā)	Zane Vītola	

Vērtējamā objekta novietojums

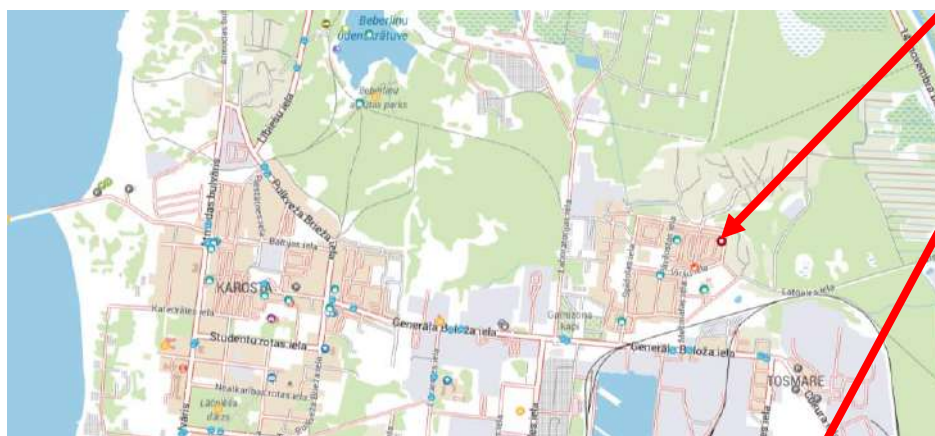
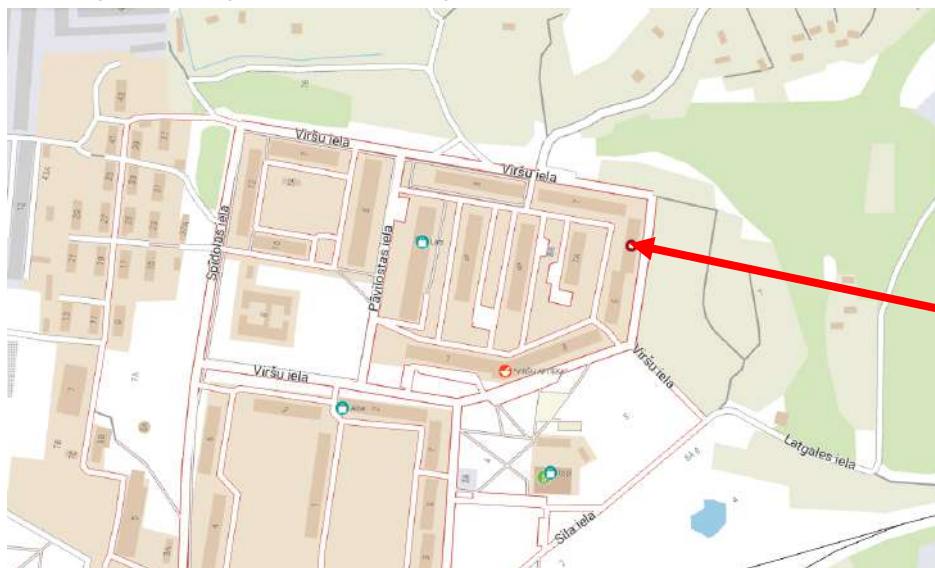
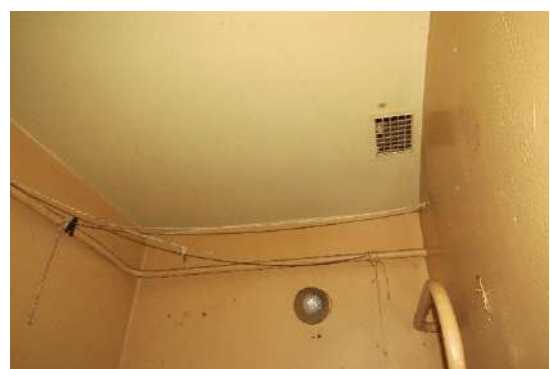


Foto attēli





Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 5039-29 noraksts.
- Kadastra informācijas sistēmas informācija (*kadastrs.lv*).
- 02.10.2024.g. izsniegtās telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas materiāli.
- Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu reglamentējošie normatīvie dokumenti (<http://www.liepaja.lv>).

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtētājs neuzņemamas atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta vērtētāja iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan vērtētāja secinājumi būs loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko vērtētājam iesniedza pasūtītājs, kā arī uz informāciju, ko vērtētājs ieguva paša spēkiem. Ja vērtētājam iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt vērtētāja atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētājs ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

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.

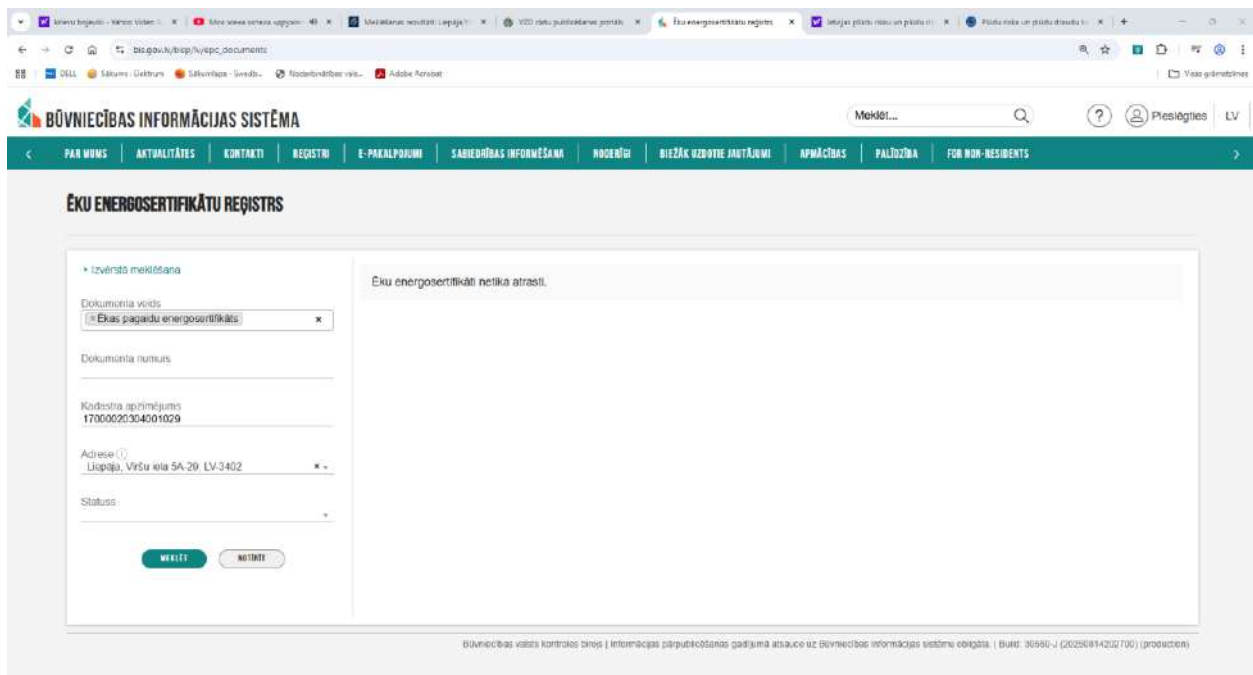
Pārvaldības aspekti ir nozīmīgi, lai nodrošinātu, ka uzņēmumi lēmumu pieņemšanas procesā ņem vērā vides un sociālos apsvērumus, piemēram, dažādību valdes sastāvā, neatkarīgu direktoru piesaisti, izpilddirektora samaksu, akcionāru tiesības, krāpšanas un korupcijas novēršanas noteikumus.

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.

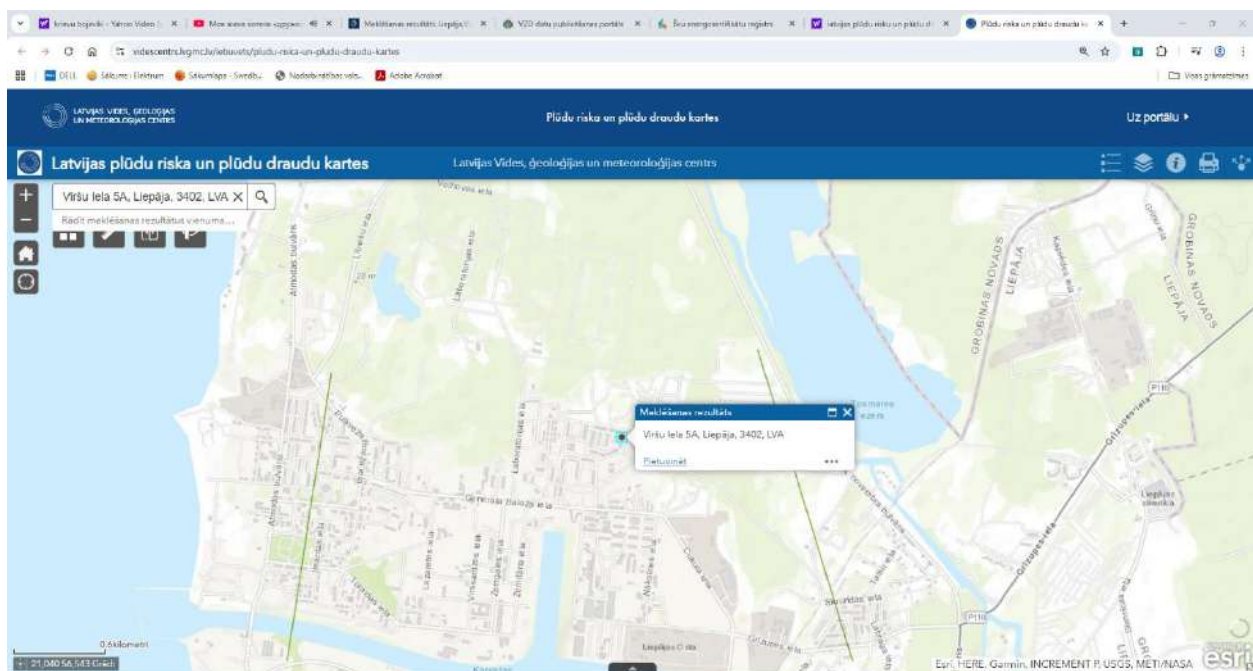
ESG faktori, kas galvenokārt attiecas uz nekustamo īpašumu ir ilgtspēja, energoefektivitāte un klimata ietekme.

Būvniecības valsts kontroles birojs | Informācijas pārpublicēšanas gadījumā atsauce uz Būvniecības informācijas sistēmu obligāta. | Build: 30590 - J (20250914202700) (production)

Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvojamai mājai Liepājā, Viršu ielā 5A (kadastra apzīmējums 17000020304001), Būvniecības informācijas sistēmā informācija par pagaidu energosertifikātu, esamību Būvniecības informācijas sistēmā netika atrasta.



Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvoklim Nr.29 (kadastra apzīmējums 17000020304001029), Viršu ielā 5A, 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.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

(Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Tiek pieņemts, ka objekta atsavināšanas gadījumā tas tiks izmantots atbilstoši Liepājas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktajai plānotajai (atļautajai) izmantošanai: - atbilstoši “Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzD)” nosacījumiem.

Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

- dzīvokļa atrašanās vieta;

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- kosmētiskā apdare pārsvarā saglabājusies vecā;

Tirgus situācijas īss raksturojums

Kopējā nekustamā īpašuma tirgus bilance Liepājā 2024. gada sākumā un 2025.gada sākumu 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 nestateidz izlikt pārdošanā, tādējādi tiek gaidīta cenu paaugstināšanās. Šobrīd nekustamo īpašumu Liepājā iegādājas ne tikai vietējie iedzīvotāji, bet arī ārvalstnieki. Ņemot vērā pilsētas atrašanās vietu - Kurzemes rietumos, pie jūras un ezera - Liepājā ir attīstīta tūrisma industrija. Vasarās Liepāju apmeklē tūristi no dažādām valstīm, tas izskaidrojams ar atklātas jūras pieejamību.

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

Dzīvokļu tirgus segmentā salīdzinot 2024.gada sākumu ar 2025.gada sākumu ir vērojams, ka vienistabas dzīvokļu tirgus cenas (ar kopējo platību līdz 30m²), Tosmares rajonā ir nedaudz augušas, uz šodienu tās saglabājas robežās no EUR 6 000 – EUR 12 000.

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.

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas; izmaksu; ieņēmumu un salīdzināmo darījumu pieejas. Novērtējot šo objektu, pielietota tirgus datu (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtības bāze

No Latvijas standarta LVS 401-2013 „Īpašumu vērtēšana”:

3.11. Vērtības bāze

3.11.1. Vērtības bāze ir vērtības aprēķina pamatprincipu kopums.

3.11.2. Tā apraksta pamatpieņēmumus, kas būs paziņotās vērtības pamatā, piemēram, hipotētiskā darījuma raksturu, tajā iesaistīto pušu attiecības un motivāciju, un cik lielā mērā aktīvs ir eksponēts tirgū. Atkarībā no vērtēšanas mērķa mainās tam atbilstošā bāze.

3.11.3. Vērtēšanas bāzes var iedalīt kādā no šādām trīs galvenajām kategorijām:

- a) Pirmās kategorijas bāzes raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība,
- b) Otrās kategorijas bāzes raksturo labumus, kurus persona vai organizācija gūst no īpašumtiesībām uz aktīvu. Minētā vērtība ir specifiska tikai šai personai vai organizācijai, un tā var neattiekties uz tirgus dalībniekiem kopumā. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Ieguldījumu vērtība un Īpašā vērtība.
- c) Trešā kategorija raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas, un risināt sarunas saskaņā ar nesaistīto pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum. **Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Patiesā vērtība.**

Šajā gadījumā vērtēšanas bāze atbilst LVS 401-2013 p.3.11.3. trešajai kategorijai.

3.15.1. Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

3.15.2. Šī definīcija ir atšķirīga no Starptautiskajos finanšu pārskatu standartos (SFPS) sniegtās patiesās vērtības definīcijas. Starptautiskā vērtēšanas standartu padome (SVSP) uzskata, ka SFPS patiesās vērtības definīcija kopumā atbilst tirgus vērtības definīcijai. Patiesās vērtības noteikšana un izmantošana saskaņā ar SFPS ir aplūkota 5.7. nodaļā „Vērtējumi finanšu atskaišu vajadzībām”.

3.15.3. Patiesā vērtība, kas ir noteikta no izmantošanas finanšu atskaišu vajadzībām atšķirīgiem mērķiem, var atšķirties no tirgus vērtības. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. To parasti lieto juridiskā kontekstā. Turpretim tirgus vērtība paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

3.15.4. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādus apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

3.15.5. Patiesās vērtības izmantošanas piemēri ir:

- a) uzņēmuma, kura akcijas netiek tirgotas biržā, kapitāla daļu cenas noteikšanai darījumā, kurā šī cena ir taisnīga no divu konkrēto pušu viedokļa, bet atšķiras no cenas, ko varētu iegūt tirgū,
- b) nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.

3.12. Tirgus vērtība

3.12.1. *Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistīto pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

3.12.3. *Tirgus vērtības koncepcija paredz, ka cena tiek sasniegta pārrunu rezultātā atklātā un konkurējošā tirgū, kura dalībnieki rīkojas brīvi. Tirgus vienam un tam pašam īpašumam var būt starptautisks vai lokāls. Tirgu var raksturot gan liels, gan arī visai ierobežots pircēju un pārdevēju loks. Katram īpašumam atbilst konkrēts tirgus segments, kurā parasti tiek realizēts pārdodamajam līdzīgs īpašums (skatīt 3.7.1. līdz 3.8.2. punktu).*

3.12.4. *Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.*

Vērtēšanas pieejas

3.20. *Vērtēšanas pieejas*

3.20.1. *Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas (skatīt 3.11.1. līdz 3.11.4. punktus). Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.*

3.21. *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*

3.21.1. *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.*

3.21.2. *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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvērīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.*

Vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

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, labiekārtoības, 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 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.

Salīdzināmo dzīvokļu apraksts

Tika izvēlēti sekojoši darījumi ar iespējami līdzīgiem īpašumiem tuvākajā apkārtnē:

Salīdzināmais objekts Nr. 1

Adrese:	Liepāja, Pāvilstas iela
Kopējā platība, m²:	31,2
Novietojums ēkā:	5/1
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošs
Pārdošanas datums:	2025.03.
Cena, EUR:	10 000
Piezīmes:	Vienistabas dzīvoklis ar apmierinošu kosmētisko apdari.

Salīdzināmais objekts Nr. 2

Adrese:	Liepāja, Viršu iela
Kopējā platība, m²:	33,4
Novietojums ēkā:	5/3
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošu
Pārdošanas datums:	2024.09.
Cena, EUR:	10 000
Piezīmes:	Vienistabas dzīvoklis ar apmierinošu kosmētisko apdari.

Salīdzināmais objekts Nr. 3

Adrese:	Liepāja, Viršu iela
Kopējā platība, m²:	49,0
Novietojums ēkā:	5/5
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošu
Pārdošanas datums:	2024.08.
Cena, EUR:	14 000
Piezīmes:	Divistabu dzīvoklis ar apmierinošu kosmētisko apdari.

Aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	10000			10000			14000		
Platība, m2	33.5	31.2			33.4			49		
Cena par m2, EUR	---	320.51			299.4			285.71		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	2025.03.	0%	0	2024.09.	0%	0	2024.08.	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	320.51			299.4			285.71		
Novietojums pilsētā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšana un auto novietošanas iespēja	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa novietojums ēkā	---	Nedaudz sliktāks	5%	16.03	Labāks	-10%	-29.94	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa platība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Lielāks	10%	28.57
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 un iekārtu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-14.29
Balkoni un lodžijas	---	Nedaudz labāks	-5%	-16.03	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-10%	-32.05	Labāks	-10%	-29.94	Labāks	-10%	-28.57
Zemes domājamo daļu īpatsvars		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		288.46			239.52			271.42		
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	266.47									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	8900									

Slēdziens

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.29 Liepājā, Viršu ielā 5A, kad. Nr. 1700-903-4681, iespējamā tirgus vērtība 2025. gada 8. augustā varētu būt

8 900,- EUR (astoņi tūkstoši deviņi simti euro)

Vērtība noteikta bez PVN.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;*
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;*
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;*
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta.*

Rihards Dzenis
Sertifikāts Nr.69
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 5039 - 29

Kadastra numurs: 17009034681

Viršu iela 5A - 29, Liepāja

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 29.		33.5 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 17000020304001).	335/21998	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 17000020304). <i>Žurn. Nr. 300007737942, lēmums 08.10.2024., tiesnese Odeta Turka</i>	335/21998	
<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437.	1	
1.2. Pamats: Liepājas pilsētas Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2012.gada 18.aprīļa lēmums Nr.149 (prot. Nr.16, 5.p.). <i>Žurn. Nr. 300007737942, lēmums 08.10.2024., tiesnese Odeta Turka</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 08.05.2025 11:57:08.

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

RĪGAS REĢIONĀLĀ PĀRVALDE

Kārļa Milenbaha iela 14, Rīga, LV-1050, tālr. 67038400, e-pasts riga@vzd.gov.lv, www.vzd.gov.lv

Kadastra informācijas teksta un telpiskie dati par Kadastrā reģistrēto telpu grupu

9-01/1394307-1/1

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums: ... 17000020304001029

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs: ... 17009034681

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums: ... 17000020304001029

16.1.1. Adrese: ... Viršu iela 5A - 29, Liepāja

16.1.2. Nosaukums: ... Dzīvoklis

16.1.3. Lietošanas veids: ... 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa

16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa: ... 5

16.1.5. Telpu skaits: ... 6

16.1.6. Kopējā platība (m²): ... 33.5

16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums: ... 24.07.2024

16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i): ... Nav

16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru: ... 17009034681

16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu: ... 17000020304001

16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu: ...

17000020304

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums: ... 17000020304001029

Numurs	Nosaukums	Veids	Stavs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	2 - Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	2.5	2.5	5.9	Nav
2	Tualete	2 - Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	2.5	2.5	0.9	Nav
3	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	2.5	2.5	2.1	Nav
4	Virtuve	2 - Dzīvokļa paligtelpa	5	2.5	2.5	2.5	8	Nav
5	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	5	2.5	2.5	2.5	14.6	Nav
6	Balkons	3 - Dzīvokļa ārztelpa	5	Nav	Nav	Nav	2	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums: ... 17000020304001029

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizēta	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Dokuments	
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Vēdināšana. Dabiskā	Dokuments	

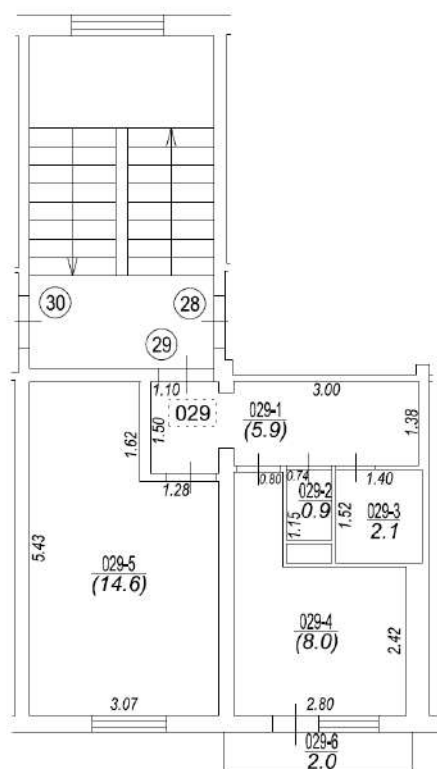
18.1.1. Labiekārtojumu datums: ... 16.09.2024

Izdrukas ID: 390002792291	Izdrukas datums: 02.10.2024	1 no 1
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Kadastrālā vērtība* - koplietošanas telpu grupas (-u) kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamojām daļām



Telpa, kuras platība norādīta iekavās, ir aktualizēta no būvniecības dokumenta bez apsekošanas apvidū
Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
17000020304001029	1 : 100	2

SAGATAVOJA	VĀRDS, UZVĀRDS	PARAKSTS
Kadastra inženieris (būvju jomā)	Zane Vītola	



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