

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa

**Liepājā,
Augustes ielā 7 - 4**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde
"Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"

Novērtējuma datums: 2025. gada 16. decembris

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

Rīgā,

dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma - dzīvokļa
Augustes ielā 7 - 4, Liepājā, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši dzīvokļa Augustes ielā 7 - 4, Liepājā (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	1700 903 0932	Liepājas pilsētas ZG nodalījums:	3436 - 4
Kadastra apzīmējums dzīvoklim nr. 4	1700 021 0240 001 004		
Domājamās daļas no dzīvojamās mājas un palīgēkām:	211 / 2132	Domājamās daļas no zemes:	211 / 2132
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	1700 021 0240 001	Zemes kadastra apz.:	1700 021 0240
Palīgēku kadastra apz.:	1700 021 0240 002; 003		

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1 no 2	Kopējā platība:	21,10 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas projekts:	Vēsturiska koka ēka, 1880.g.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	16.12.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītājs:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 16. decembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (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 nekustamā īpašuma - dzīvokļa nr. 4 un kopīpašuma domājamo daļu Augustes ielā 7, Liepājā:

**tirgus vērtība, kas 2025. gada 16. decembrī ir
7 400 EUR (septiņi tūkstoši četri simti 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

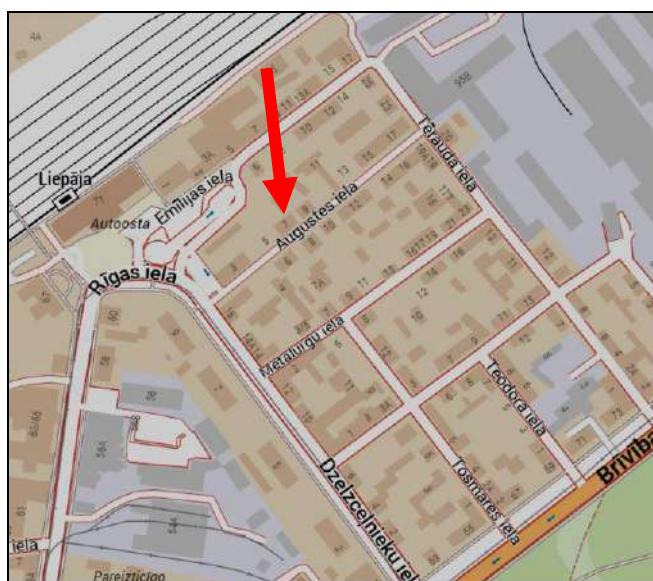
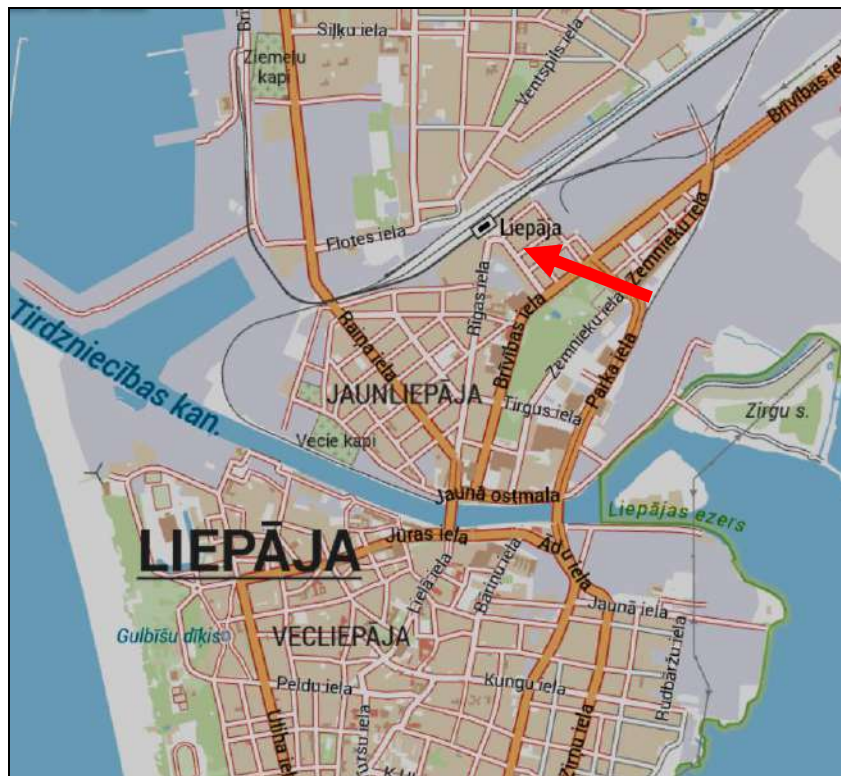
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU.....	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	14
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1.	pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2.	pielikums	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 4 lapas;
3.	pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 3 lapas;
4.	pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Dzīvoklis izvietots Liepājas pilsētas Jaunliepājas daļā, teritorijā starp Emīlijas, Tērauda, Augustes un Rīgas ielām. Apkārtejo apbūvi veido Jaunliepājai raksturīgas, vēsturiskas mazstāvu dzīvojamās mājas, netālu atrodas Liepājas dzelzeļa stacija un autoosta. Attālums līdz Liepājas pilsētas centram aptuveni 2 km. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās ielas ar asfalta / akmens bruģa segumu. Pa Rīgas ielu, pietura aptuveni 300 m attālumā pie autoostas, kursē pilsētas sabiedriskais transports – tramvajs; automašīnas iespējams novietot pagalmā un pie ēkas Augustes ielā.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Projekts:	Stāvu skaits:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Ērtības:
vēsturiska koka ēka	2	1880.g.	pieejams pilsētas ūdensvads, kanalizācijas tīkls

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materialis / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	ķieģeļi	apmierinošs
sienas:	kokmateriāli	apmierinošs
starp sienas:	kokmateriāli	apmierinošs
pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs
jums:	azbestcements	apmierinošs
kāpnes:	koka	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	koka / metāla, mainītas, slēdzamas (netiek slēgtas)	labs
kāpņu telpas raksturojums:	apdare vienkārša, nolietojusies, ir nomainīti logi, 2. stāva durvis	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
1	1/2	21,10 m ²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas pirmajā stāvā, ēkas galā, pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – 220V elektroapgāde. Pieslēgumi centralizētam ūdensvadam un kanalizācijas tīklam ir izveidoti.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido istaba un virtuve. Virtuves nodalījumā izbūvēts sanmezgls – tualete un duša, pārbūves VZD nav reģistrētas. Telpu griestu augstums – 2,60 m. Dati no VZD Kadastra informācijas sistēmas.		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Dzīvoklī apdare ir labā stāvoklī, veikts kosmētiskais remonts, ārdurvis ir mainītas, logi ir nomainīti. Telpu apdare: grīdas – lamināts, flīzes, sienas – tapetes, krāsojums; griesti – krāsojums. Telpās ir mainīta elektroinstalācija. Kopumā telpu apdare labā stāvoklī. Apkures ietaises – plīts ar siltumūri darba kārtībā.		

Novērtējamā Objekta fotoattēli

Ieejas durvis ēkā no ielas – netiek lietotas



Iebrauktuve – ieeja pagalmā no Augustes ielas

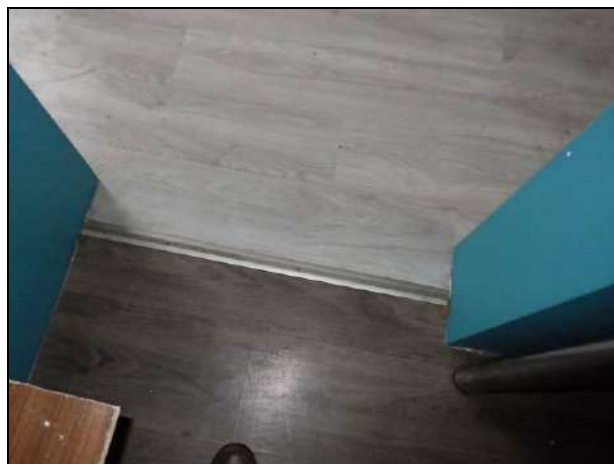


Ieejas durvis kāpņu telpā no pagalma



Dzīvokļa ārdurvis





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. 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 piespiešanas.

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 dzīvokļu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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 salīdzināmiem 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.

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 ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

Šis 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. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Analizējot dzīvokļu tirgus situāciju Liepājas pilsētā, tika novērots, ka dzīvokļu tirgū, līdzīgi kā 2024. gadā, turpinās cenu stabilizēšanās. Papildus jāņem vērā apstāklis, ka dzīvokļa pircēji ir ieņēmuši nogaidošu pozīciju, cerot uz cenu samazinājumu nākotnē. Apskatot dzīvokļu tirgus situāciju, ir novērots, ka ir palielinājies piedāvājums un samazinājies pieprasījums. Dzīvokļu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Liepājas pilsētas Jaunliepājā, Augustes ielas tuvākajā apkārtnē, vēsturiskās ēkās tiek piedāvāti 5 neremontēti dzīvokļi attiecīgi 450 – 690 EUR/m² robežās.

Reģistrēto (cenubanka.lv), pārdoto dzīvokļu cenas Liepājas pilsētas Jaunliepājā, Augustes ielas tuvākajā apkārtnē, ir ievērojami zemākas – pēdējo divu gadu laikā ir pārdoti 8 dzīvokļi vēsturiskās ēkās, viena m² cenas ir robežās no 150 - 450 EUR, atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa.

Darījumu skaita samazināšanās un stabilizācija izskaidrojama ar sekojošiem faktoriem:

- 1) lai arī valsts noteiktie ierobežojumi hipotekāro kredītu izsniegšanai ir atcelti, tomēr bankas turpina piemērot daudz stingrāku politiku kredītu izsniegšanas nosacījumiem (pirmā iemaksa vismaz 20% no darījuma summas, maksāspējas pierādījums u.tml.);
- 2) mājokļu tirgus pircējs ir mainījies – šodien dzīvokļus pērk gala patēriņam (tirgu ir pametuši privātie investori, spekulanti, kuri pelnīja augošā tirgū).

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- neraugoties uz salīdzinoši lielo hronoloģisko vecumu, ēka ir apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī;
- ir mainītas kāpņu telpas un dzīvokļa ārdurvis (dubultās);
- dzīvoklī veikts kosmētiskais remonts, iebūvēts sanmezgls, mainīta elektroinstalācija;
- kāpņu telpa ir slēdzama, logi ir nomainīti;
- īpašuma sastāvā ir domājamās daļas no apbūves un zemes.

Negatīvie:

- ēkas salīdzinoši lielais hronoloģiskais vecums, nav mainīts jumta segums;
- telpu lietošanas veida maiņa (iebūvētais sanmezgls) nav reģistrēta VZD.

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. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- dzīvoklis nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (dzīvokļa uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa 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 pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar dzīvokļiem dzīvojamās ēkās Liepājā, vērtējamā Objekta tuvumā. Visos izvēlētajos objektos pārdevējs ir bijis valsts vai pašvaldība (cenubanka.lv dati).

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Liepājā, Augustes ielā 7 - 4, novērtējums

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū.

Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība.

Nemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa kopējo platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4		
	Augustes iela 7 - 4, Liepāja	Aldaru iela 21 - 17, Liepāja, Kad.nr. 17009034619	Tērauda iela 19A - 7, Liepāja, Kad.nr. 17009031854		Puķu iela 3 - 4, Liepāja, Kad.nr. 17009031821		Rīgas iela 28 - 6, Liepāja, Kad.nr. 17009030341		
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	14 400	9 620		8 100		17 500		
Darījuma laiks		12.08.2024.	10.01.2025.		12.06.2024.		13.06.2025.		
Istabu skaits	1	3	2		2		2		
Projekts (sērija)	1880.g. koka ēka	1910.g. ķieģeļu ēka	1910.g. ķieģeļu ēka		1910.g. ķieģeļu ēka		1898.g. ķieģeļu ēka		
Stāvs	1/2	2/3	3/3		2/2		2/3		
Dzīvokļa platība (ar ārtelpām), m²	21.10	43.80	43.50		31.50		43.60		
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	labs	apmierinošs	apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs		
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²	----	328.77	221.15		257.14		401.38		
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 329		EUR 221		EUR 257		EUR 401	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā		labāk	-3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-3%
Ēkas sērija, materiāls		labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā		labāk	-8%	labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-8%
Koriģētā m² vērtība		EUR 302		EUR 210		EUR 244		EUR 369	
Dzīvokļa platība		lielāka	11.4%	lielāka	11.2%	lielāka	5.2%	lielāka	11.3%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		sliktāks	5%	sliktāks	10%	sliktāks	5%	sliktāks	3%
Dzīvokļa plānojums (lodžija, balkons, pārplānots)		sliktāks	5%	sliktāks	5%	sliktāks	5%	sliktāks	3%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pievadītās komunikācijas dzīvoklim		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā		sliktāk	21%	sliktāk	26%	sliktāk	15%	sliktāk	17%
Koriģētā telpu m² vērtība		EUR 367		EUR 265		EUR 281		EUR 433	
Kopējais pārrēķinu koeficients		13.4%		21.2%		10.2%		9.3%	
Kopējā pārrēķinu korekcija		EUR 38		EUR 44		EUR 24		EUR 32	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 373		EUR 268		EUR 283		EUR 439	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 16 322		EUR 11 659		EUR 8 926		EUR 19 119	

Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
<i>izdevumi pārbūvju reģistrēšanai</i>	-EUR 200	-EUR 200	-EUR 200	-EUR 200
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 16 122	EUR 11 459	EUR 8 726	EUR 18 919
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 368	EUR 263	EUR 277	EUR 434
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.30	0.20	0.20	0.30
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 349			
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 7 357			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 7 357.

3.5. 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 noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 7 400**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Liepājā, Augustes ielā 7 - 4, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 16. decembrī ir
7 400 EUR (septiņi tūkstoši četri simti 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 tehniskais 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. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaides tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu 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