

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa

**Liepājā,
Pīlādžu ielā 17 - 6**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde
"Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"

Novērtējuma datums: 2025. gada 18. decembris

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

Rīgā,

dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma - dzīvokļa
Pīlādžu ielā 17 - 6, Liepājā, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši dzīvokļa Pīlādžu ielā 17 - 6, Liepājā (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	1700 903 0334	Liepājas pilsētas ZG nodaļums:	4032 - 6
Kadastra apzīmējums dzīvoklim nr. 6	1700 020 0347 002 002		
Domājamās daļas no dzīvojamās mājas un palīgēkām:	304 / 3691	Domājamās daļas no zemes:	304 / 3691
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	1700 020 0347 002	Zemes kadastra apz.:	1700 020 0347
Pārējo ēku kadastra apz.:	1700 020 0347 001; 003; 004		

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1 no 3	Kopējā platība:	30,40 m ²
Istabu skaits:	2	Ēkas projekts:	Vēsturiska ķieģeļu mūra ēka, 1910.g.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	18.12.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 18. 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. 6 un kopīpašuma domājamo daļu Pīlādžu ielā 17, Liepājā:

**tirgus vērtība, kas 2025. gada 18. decembrī ir
8 300 EUR (astoņi tūkstoši trīs 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

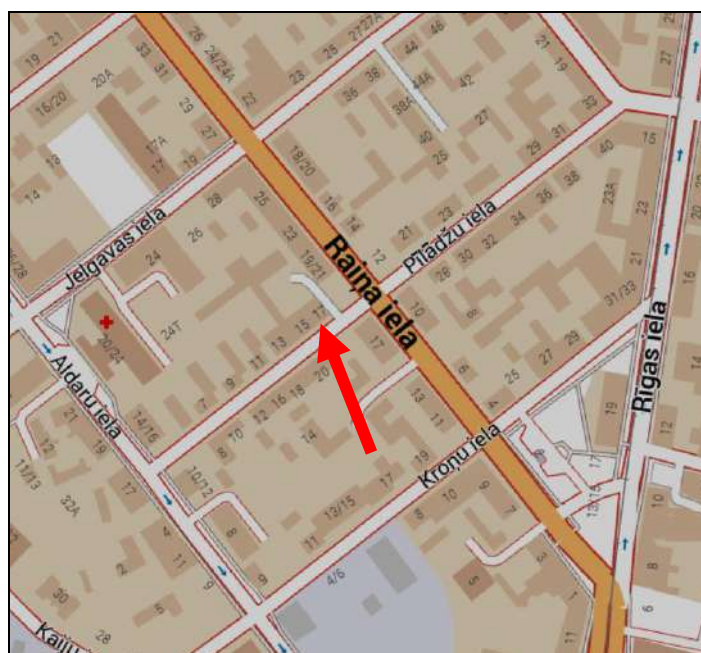
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU.....	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS.....	12
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	13
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	14

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:

Īpašums izvietots Liepājas pilsētas Jaunliepājas daļā, teritorijā starp Raina, Jelgavas, Aldaru un Pīlādžu ielām. Apkārtojo apbūvi veido Jaunliepājai raksturīgas vēsturiskas mazstāvu dzīvojamās mājas, netālu atrodas Jaunliepājas tirgus. Attālums līdz Liepājas pilsētas centram aptuveni 2,5 km. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās ielas ar asfalta / bruģa segumu. Pa Raina ielu, pietura aptuveni 200 m attālumā, kursē pilsētas sabiedriskais transports; automašīnas iespējams novietot pagalmā un pie ēkas Pīlādžu ielā.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Projekts:	Stāvu skaits:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Ērtības:
vēsturiska ķieģeļu ēka	3/-1	1910.g.	pieejams pilsētas ūdensvads, kanalizācijas tīkls

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	laukakmens	apmierinošs
sienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
starp sienas:	ķieģeļi, kokmateriāli	apmierinošs
pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs
jumts:	azbestcements	apmierinošs
kāpnes:	dzelzsbetona	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis	metāla, mainītas	labs
kāpņu telpas raksturojums:	apdare vienkārša, noliegtosies	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
2	1/3	30,40 m ²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas pirmajā stāvā, ēkas galā. Pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadīta 220V elektroapgāde, pieslēgums atvienots. Pieslēgumi centralizētam ūdensvadam un kanalizācijas tīklam ir izveidoti, par tehnisko stāvokli nav informācijas.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido virtuve un divas istabas. Telpu griestu augstums – 2,5 m. Dati no VZD Kadastra informācijas sistēmas. Sanmezglā dzīvoklī nav.		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Dzīvoklī apdare ir noliegtosies, ārdurvis un logi nav nomainīti. Telpu apdare: grīdas – koka dēļi, noliegtosies parkets, vietām konstrukcijas bojājumi - iesēdumi; sienas noliegtosās – tapetes, krāsojums; griesti – krāsojums remonta stadijā. Kopumā telpu apdare sliktā stāvoklī, vietām iesākts remonts. Santehniskās ietaises noliegtosās. Par apkures ietaišu – krāsns tehnisko stāvokli nav informācijas. Iekštelpu elektroinstalācija nav mainīta, sliktā stāvoklī. Redzami mitruma bojājumi uz griestiem un sienām.		

Novērtējamā Objekta fotoattēli





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 salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks 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 pārāks 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 neremontētu dzīvokļu tirgus situāciju Liepājas pilsētā, tika novērots, ka dzīvokļu tirgū, līdzīgi kā 2024. gadā, turpinās cenu stabilizēšanos. 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, Pīlādžu ielas tuvākajā apkārtnē, vēsturiskās ēkās tiek piedāvāti 7 neremontēti dzīvokļi attiecīgi 350 – 750 EUR/m² robežās.

Reģistrēto (cenubanka.lv), pārdoto dzīvokļu cenas Liepājas pilsētas Jaunliepājā, Pīlādžu ielas tuvākajā apkārtnē, ir ievērojami zemākas – pēdējo divu gadu laikā ir pārdoti 7 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 stingru 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:

- ir mainītas kāpņu telpas ārdurvis;
- īpašuma sastāvā ir domājamās daļas no apbūves un zemes.

Negatīvie:

- ēkas salīdzinoši lielais hronoloģiskais vecums, koplietošanas telpas sliktā stāvoklī, nav mainīts jumta segums, elektroinstalācija;
- dzīvoklī nav sanmezglas;
- iekštelpu apdare, elektroinstalācija nolietojusies.

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).

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.

Ņemot 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
	Pīlādžu iela 17 - 6, Liepāja	Aldaru iela 21 - 17, Liepāja	Tirgus iela 53 - 5, Liepāja	Puķu iela 3 - 4, Liepāja	Tērauda iela 19A - 5/6, Liepāja
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	14 400	5 720	8 100	9 060
Darījuma laiks		12.08.2024.	17.01.2025.	12.06.2024.	06.01.2025.
Istabu skaits	2	3	2	2	2
Projekts (sērija)	1910.g. ķieģeļu ēka	1910.g. ķieģeļu ēka	1925.g. koka ēka	1910.g. ķieģeļu ēka	1910.g. ķieģeļu ēka
Stāvs	1/3	2/3	2/2	2/2	3/3
Dzīvokļa platība (ar ārtelpām), m ²	30.40	43.80	29.80	31.50	38.50
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m ²	----	328.77	191.95	257.14	235.32
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 329	EUR 192	EUR 257	EUR 235
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, materiāls		līdzvērtīgi	0%	sliktāks	5%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
Koriģētā m² vērtība		EUR 329	EUR 202	EUR 257	EUR 247
Dzīvokļa platība		lielāka	6.7%	mazāka	-0.3%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (lodžija, balkons, pārplānots)		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Spēkā esošs īres līgums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā		sliktāk	7%	labāk	0%
Koriģētā telpu m² vērtība		EUR 351	EUR 201	EUR 259	EUR 257
Kopējais pārrēķinu koeficients		6.7%	4.7%	0.6%	9.1%
Kopējā pārrēķinu korekcija		EUR 22	EUR 9	EUR 1	EUR 22
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 351	EUR 201	EUR 259	EUR 257
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 15 365	EUR 5 989	EUR 8 145	EUR 9 880
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:					
izdevumi pārbūvju reģistrēšanai		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 15 365	EUR 5 989	EUR 8 145	EUR 9 880
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena		EUR 351	EUR 201	EUR 259	EUR 257
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.30	0.20	0.30	0.20
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 274			
Dzīvokļa tirgus vērtība		EUR 8 339			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 8 339.

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 8 300**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Liepājā, Pīlādžu ielā 17 - 6, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 18. decembrī ir
8 300 EUR (astoņi tūkstoši trīs 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