

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA,
LIEPĀJĀ,
KLĀVA UKSTIŅA IELĀ 22,
DZĪVOKLIS NR. 5**

NOVĒRTĒJUMS



Liepāja, 2024

SIA "INVEST RĪGA LIEPĀJA"

Liepājā, Graudu ielā 27/29, LV 3401,
Tālr. 29288806,
E-pasts: invest_1@inbox.lv

**Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Inesei Beitānei.**

2024. gada 28. augustā.
Par nekustamā īpašuma,
Liepājā, Klāva Ukstiņa ielā 22 dzīvoklis Nr. 5,
tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību.

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši nekustamā īpašuma, Liepājā, Klāva Ukstiņa ielā 22 dzīvoklis Nr. 5 (kadastra Nr. 17009026377) tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, izmantojot Tirgus jeb Salīdzināmo darījumu pieeju (metodi).

Vērtējums paredzēts iesniegšanai Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Inesei Beitānei. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt.

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

- dzīvokļa īpašuma Nr. 5 – divstabu dzīvokļa ar kopējo platību 48.3 kv m un pie dzīvokļa īpašuma piederošām 483/3183 kopīpašuma domājamām daļām no būves (kadastra apzīmējums 17000360196001), no būves (kadastra apzīmējums 17000360196002), no būves (kadastra apzīmējums 17000360196003), no būves (kadastra apzīmējums 17000360196004) un zemes (kadastra apzīmējums 17000360196) – reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

Vērtētājam nav nodrošināta reāla iespēja vērtējamo dzīvokli apsekot, tāpēc vērtējums tiks veikts ar pieņēmumu, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, tajā nav veikta pārbūve vai tā ir veikta legāli ar apstiprinātu projektu, dzīvoklis ir apdzīvojams un visas inženierkomunikācijas ir darba kārtībā. Apsekota ir dzīvojamā māja no ārpuses un teritorija, kur dzīvoklis atrodas.

Analizējot nekustamā īpašuma stāvokļa un atrašanās vietas ietekmi uz tā vērtību, saistībā ar vispārējo stāvokli nekustamā īpašuma tirgū Liepājā, secinām, ka nekustamā īpašuma Liepājā, Klāva Ukstiņa ielā 22 dzīvoklis Nr. 5 (kadastra Nr. 17009026377),

- *Piespiedu pārdošanas vērtība (izsoles sākuma cena), kas ir līdzvērtīga 70% no tirgus vērtības, apsekošanas dienā, 2024. gada 26. augustā, aprēķināta:*

Eur 10 500 (Desmit tūkstoši pieci simti eiro).

Noteiktā vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

SIA „Invest Rīga Liepāja” neuzņemas atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

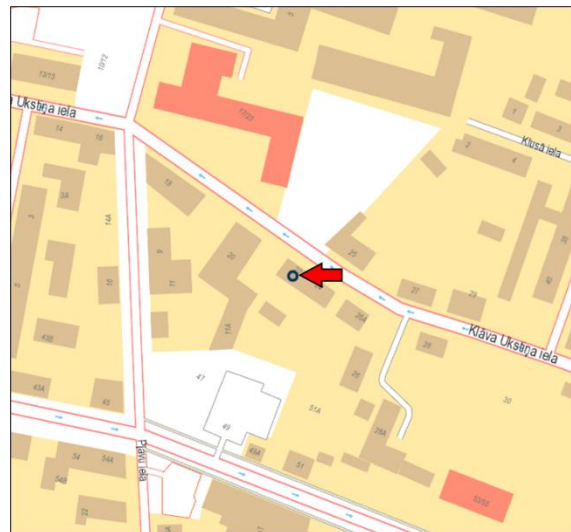
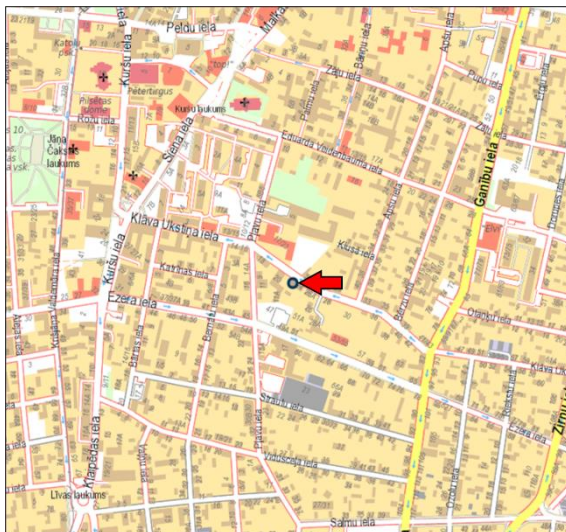
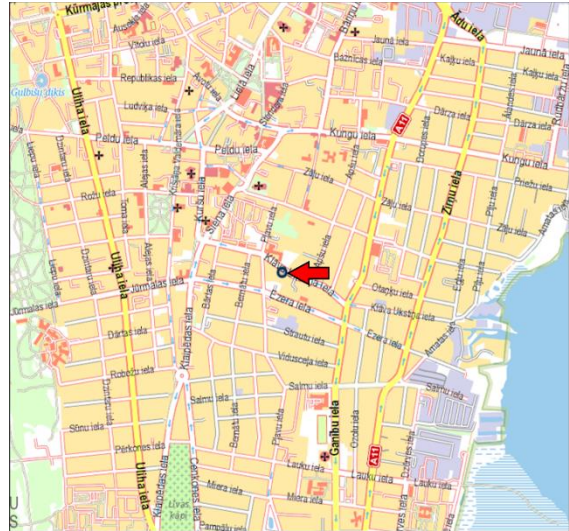
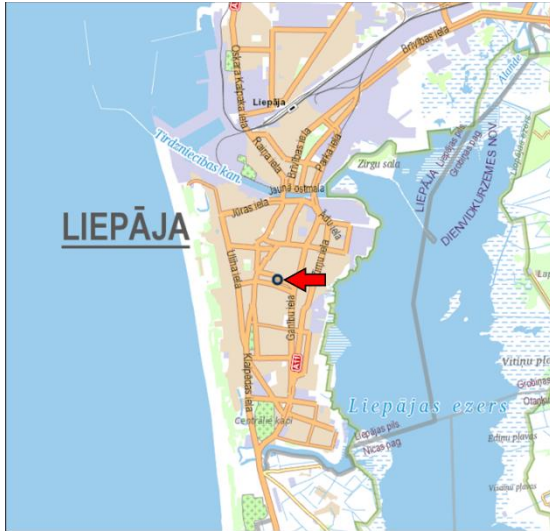
Vērtējumu veica SIA „Invest Rīga Liepāja”, reģ. Nr. 42103024236, sertificēts vērtētājs Didzis Jēriņš – LĪVA sertifikāts Nr. 49 kopš 1996. gada.

Ar cieņu
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA sertifikāts Nr.49)

D. Jēriņš

IA “Invest Rīga Liepāja”

Vērtējamā īpašuma Liepājā, Klāva Ukstiņa ielā 22, dzīvoklis Nr. 5, atrašanās plāns.



Vērtējamā īpašuma Liepājā, Klāva Ukstiņa ielā 22, dzīvoklis Nr. 5, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma Liepājā, Klāva Ukstiņa ielā 22, dzīvoklis Nr. 5, foto fiksācija.



SATURS

Vēstule pasūtītājam	
1. Vispārējā informācija.....	4
2. Īpašuma raksturojums.....	5
3. Īpašuma vērtējums.....	6
4. Slēdziens.....	13
5. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori	14
6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstības standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.....	14
7. Pielikumi.....	15

VISPĀRĒJĀS ZIŅAS PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

1.1. Vērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums Liepājā, Klāva Ukstiņa ielā 22 dzīvoklis Nr. 5 (kadastra Nr. 17009026377).

1.2. Vērtējuma pasūtītājs

Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Inese Beitāne.

1.3. Vērtēšanas laiks

Apsekošanas dienā - 2024. gada 26. augustā.

1.4. Vērtēšanas uzdevums

Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību - izsoles sākumcenu. Vērtējums paredzēts iesniegšanai Kurzemes apgabaltiesas 2. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Inesei Beitānei. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt.

1.5. Īpašuma sastāvs

Vērtējamais objekts apsekošanas dienā sastāv no:

- dzīvokļa īpašuma Nr. 5 – divistabu dzīvokļa ar kopējo platību 48.3 kv m un pie dzīvokļa īpašuma piederošām 483/3183 kopīpašuma domājamām daļām no būves (kadastra apzīmējums 17000360196001), no būves (kadastra apzīmējums 17000360196002), no būves (kadastra apzīmējums 17000360196003), no būves (kadastra apzīmējums 17000360196004) un zemes (kadastra apzīmējums 17000360196) – reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

1.6. Īpašuma tiesiskais statuss

Pamatojoties uz Liepājas zemesgrāmatu nodaļas nodalījuma norakstu, īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr. 5 – divistabu dzīvokli ar kopējo platību 48,3 kv m un pie dzīvokļa īpašuma piederošām 483/3183 kopīpašuma domājamām daļām no būves (kadastra apzīmējums 17000360196001), no būves (kadastra apzīmējums 17000360196002), no būves (kadastra apzīmējums 17000360196003), no būves (kadastra apzīmējums 17000360196004) un zemes (kadastra apzīmējums 17000360196), 2023. gada 28. martā reģistrētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 3166-5.

Šī vērtējuma autors nav pārbaudījis sniegtās informācijas pareizību ne zemes grāmatu nodaļā, ne arī kādā citā oficiālā institūcijā un neuzņemas atbildību par neprecizitātēm, ja tādas tiek konstatētas, attiecībā uz īpašuma faktisko piederību.

1.7. Apgrūtinājumi

Zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 3166-5 reģistrētie apgrūtinājumi.

1.8. Īpašie pieņēmumi

Vērtētājam netika nodrošināta reāla iespēja vērtējamā dzīvokļa iekštelpas apsekot, tāpēc vērtējums tiks veikts ar pieņēmumu, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, dzīvoklis ir apdzīvojams, tajā nav veikta pārbūve vai tā ir veikta legāli ar apstiprinātu projektu un visas inženierkomunikācijas ir darba kārtībā. Apsekota ir māja no ārpusē (nebija iespējams iekļūt koplietošanas telpās) un teritorija, kur dzīvoklis atrodas. Informācija par dzīvokļa telpām, platībām, esošām komunikācijām vērtējumā tiks balstīta uz informāciju no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.

Vērtētājs pieņem, ka gan vērtētājam, gan īpašuma potenciālajiem pircējiem tiek nodrošinātas vienādas iespējas apskatīt nekustamo īpašumu dabā. Gadījumā, ja kādai no pusēm, rodas iespēja vērtējamā objektā iekļūt un konstatēt tā faktisko tehnisko stāvokli un apsekošanas brīdī atklājas jauni apstākļi, tad piespiedu pārdošanas vērtība var mainīties, atbilstoši konstatētajiem faktiem.

1.9. Pašreizējā izmantošana

Dzīvoklis, kas arī atbilst labākajam izmantošanas veidam.

1.10. Vērtēšanā izmantotā dokumentācija

Visi dati par vērtējamo nekustamo īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja vai īpašnieka, šajā vērtējumā ir pieņemti par patiesiem un ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem saņemtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu reālai situācijai novērtēšanas dienā. Gadījumā, ja starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem tiek fiksēta pretrunīga informācija, par patiesu tiek pieņemti VZD Kadastra dati. Ar nekustamā īpašuma tehnisko un vizuālo stāvokli iespēju robežās vērtētājs ir iepazinies.

1. Nodalījuma noraksts.
2. Īpašuma apsekošana uz vietas 2024. gada 26. augustā.
3. Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1. Atrašanās vietas raksturojums.

Dzīvojamā māja, kurā izvietots vērtējamais īpašums – dzīvoklis Nr. 5, atrodas Liepājā, Klāva Ukstiņa ielā 22, kvartālā starp Pļavu, Klāva Ukstiņa, Ezera un Ganību ielām. Daudzdzīvokļu māja atrodas Liepājā, centra perifērijā. Māja atrodas apmēram desmit minūšu gājienā līdz līdz pilsētas centram. Ļoti tuvu ir visi pilsētas infrastruktūras objekti – centrālais tirgus, medicīnas iestādes, kafējnīcas, veikali, sabiedrisko pakalpojumu objekti. Netālu ir uzņēmums „Liepājas papīrs”. Mikrorajonā galvenokārt ir daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūve. Pie ēkas ir izdevīga piebraukšana, iespējams novietot autotransportu uz K. Ukstiņa ielas, kas ir vienvirziena iela. Gar dzīvojamo māju ir samērā aktīva autotransporta kustība. Pa K. Ukstiņa ielu ir ļoti laba sabiedriskā transporta kustība (autobusi, taksobusi), kas savieno Liepājas mikrorajonus ar pilsētas centru. Īpašuma atrašanās vietu Liepājas mērogā var uzskatīt par ļoti labu un pieprasītu.

2.2. Ēkas (kadastra apzīmējums 17000360196001), kurā izvietots vērtējamais dzīvoklis, tehniskais raksturojums.

1900.gadā celta 3 stāvu koka karkasa daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka.

Ēkā ir vietējā krāsns un plīts apkure, elektroapgāde, kanalizācija, aukstā ūdens apgāde, balonu gāze, dabiskā vēdināšana.

Ēkas fasāde ielas pusē ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, tā ir apmierinoši uzturēta. Pagalma pusē ēkas fasādes apdares dēļi vietām ir bojāti. Pamati bojāti visā platībā. Jumta segums dzīvojamai mājai ir daļēji nomainīts – ielas pusē ir azbestcements loksnes, bet pagalma pusē ir metāla loksnes. Apsekojot vērtējamo objektu, tiek secināts, ka uz pagalma pusi, ēkas trešajā stāvā, ir izbūvētas konstrukcijas, kas nav standarta variants šāda tipa koka konstrukcijas dzīvojamām mājām.

Kāpņu telpa – nav informācijas.

Pamati – akmens mūris.

Sienas – koka karkasa konstrukcijas, koka dēļi,

Pārsegums – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu,

Jumta segums – azbestcements loksnes un metāla loksnes,

Kāpnes – nav informācijas,

Logi koplietošanas telpās – nav informācijas,

Ārdurvis – koka (slēdzamas).

Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvojamai mājai Liepājā, Klāva Ukstiņa ielā 22 (kadastra apzīmējums 17000360196001), informācija par energosertifikātu esamību Būvniecības informācijas sistēmā netika atrasta.

BŪVNICĪBAS INFORMĀCIJAS SISTĒMA

Meklēt... Pieslēgties LV

PAR MUMS | AKTUALITĀTES | KONTAKTI | REĢISTRI | E-PAKALPOJUMI | SABIEDRĪBAS INFORMĒŠANA | NODERĪGI | BIEŽĀK UZDOTIE JAUTĀJUMI | APMĀCĪBAS | PALĪ

BŪVKOMERSANTU REĢISTRS

Būvkomersantiem rēķini par valsts nodevu par 2023. gada ikgadējās informācijas iekļaušanu būvkomersantu reģistrā ir pieejami BIS juridiskās personas profilā sadaļā "Rēķini". Jautājumu gadījumā sazinieties ar Būvkomersantu reģistru, e-pasts: buvkomersanti@bvkb.gov.lv, tālrunis 62004010 (taustīns 3).

ĒKU ENERĢOSERTIFIKĀTU REĢISTRS

Izvērstā meklēšana

Dokumenta veids

Dokumenta numurs

Kadastra apzīmējums
17000360196001

Adrese
Liepāja, Klāva Ukstiņa iela 22...

Statuss

MEKLĒT NOTĪBĪT

Ēku energosertifikāti netika atrasti.

Būvniecības valsts kontroles birojs | Informācijas pārpublicēšanas gadījumā atsauce uz Būvniecības informācijas sistēmu obligāta. | Build: d3d18 (20240822210744) (production)

Informācija no BIS.

2.3. Dzīvokļa (kadastra apzīmējums 17000360196001005) raksturojums.

Vērtējamais objekts atrodas trīsstāvu ēkas trešajā stāvā. Vērtētājam nav informācijas, kurā ēkas daļā ir izvietots vērtējamais dzīvoklis.

Kopējā dzīvokļa platība – 48.3 m².

Griestu augstums telpās – 1,8 – 2,1 m.

Ārdurvis – nav informācijas;

Logi –PVC (pieņēmums), jo visā mājā ir PVC ailu aizpildījumi.

Pamatojoties uz Informatīvo izdrukku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, dzīvoklī ir:

- divas dzīvojamās istabas,
- divas virtuves.

Pamatojoties uz Informatīvo izdrukku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, dzīvoklī ir:

- apkure,
- elektroapgāde,
- kanalizācija,
- aukstā ūdens apgāde.

Sakarā ar to, ka vērtētājam nebija reālas iespējas apsekot vērtējamo dzīvokli ne koplietošanas telpās, ne arī iekštelpas un fiksēt tā tehnisko stāvokli dabā, tad dzīvokļa tirgus vērtības aprēķinā tiks pieņemts, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, dzīvoklis ir apdzīvojams, tajā nav veikta pārbūve vai tā ir veikta legāli ar apstiprinātu projektu un visas inženierkomunikācijas ir darba kārtībā.

2.4. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Vērtību paaugstinoši faktori:

- ēkas atrašanās vieta Liepājas mērogā – tuvu centrs un infrastruktūras objekti;
- ēkas atrašanās vieta mikrorajonā;
- labs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- ērtas transporta novietošanas iespējas;
- pieprasījums pēc dzīvokļiem šajā mikrorajonā.

Vērtību pazeminošie faktori:

- dzīvojamās mājas konstruktīvais risinājums.