

Nekustamā īpašuma



Oskara Kalpaka iela 72 - 4, Liepāja

Tirgus vērtības aprēķins

2021.gads
Rīga

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

2021.gada 01.novembrī

Par nekustamā īpašuma
Oskara Kalpaka iela 72 - 4, Liepāja
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **dzīvokļa īpašuma** ar kopējo platību **767,0 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **7670/36087** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala (kadastra apzīmējums 1700 011 0147), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Liepājas pilsētas** zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. **5229-4** ar kadastra Nr. **1700 902 1214.**

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

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaištītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2021.gada 27.oktobrī.**

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

8 500,- EUR
(Astoņi tūkstoši pieci simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtņē.....	7
5. Dzīvokļa plāns	8
6. Foto attēli	9
7. Vērtības definīcija.....	10
8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	10
9. Apkaimes apraksts.....	11
10. Tirgus analīze	12
11. Atrašanās vieta	13
12. Ēkas īss apraksts	13
13. Dzīvokļa kadastrālā vērtība	13
14. Dzīvokļa īss apraksts	14
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	14
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	14
17. Novērtēšanas pieejas.....	15
18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	15
19. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	16
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	18
21. Iegūtā vērtība	19
22. Neatkarības apliecinājums	19
23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	20

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

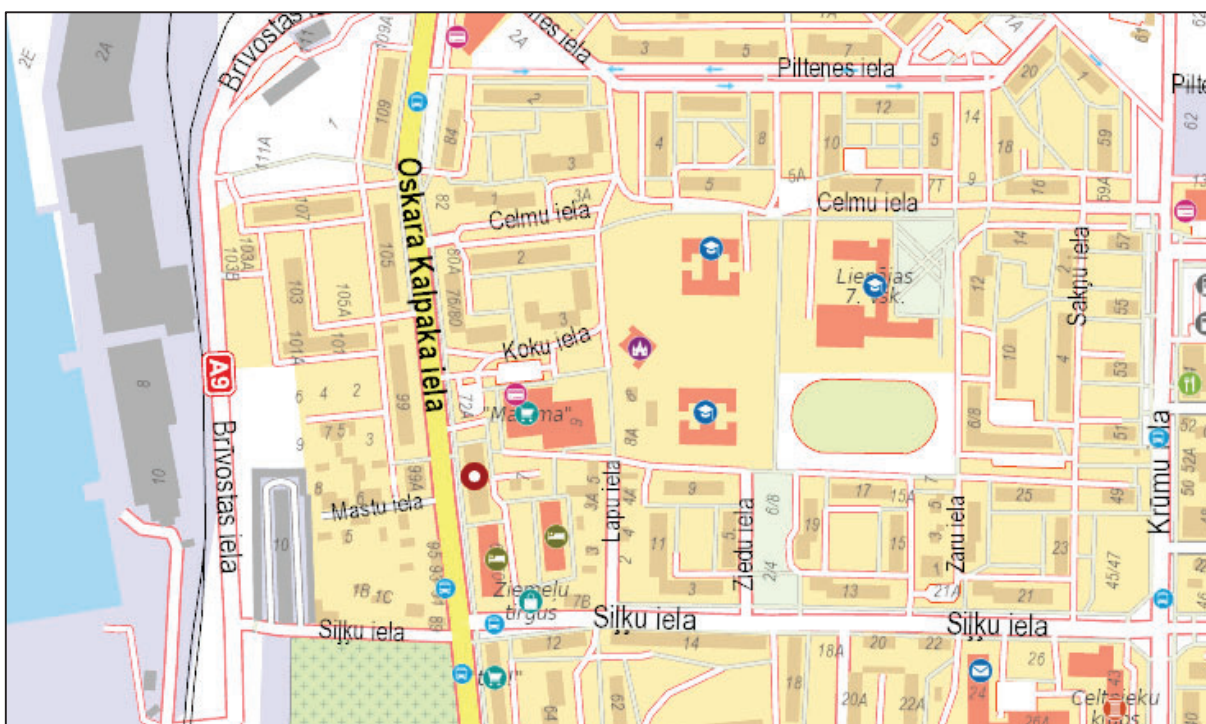
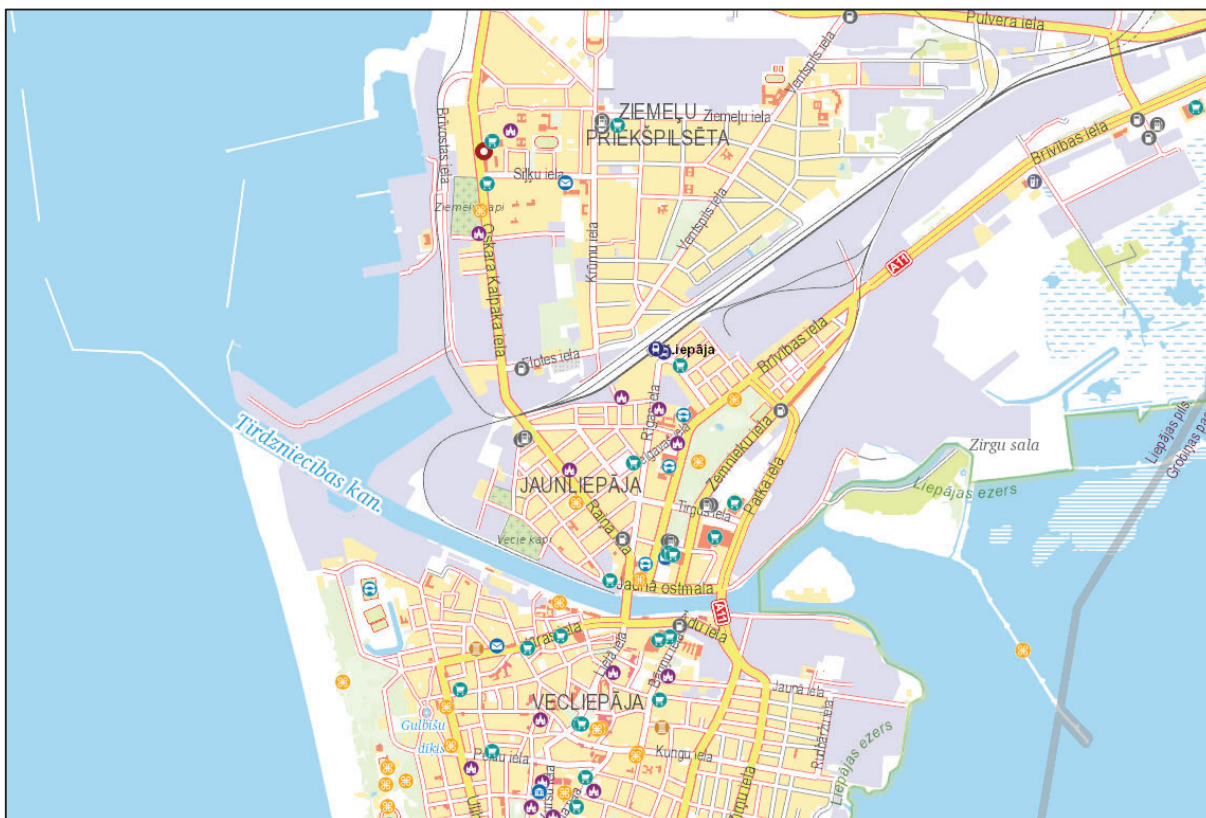
Novērtējamais īpašums:	Dzīvokļa īpašums Oskara Kalpaka iela 72 - 4, Liepāja
Kadastra Nr.:	1700 902 1214
Īpašnieks:	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5229-4
Kopējā platība:	767,0 m²
Novietojums ēkā:	5/5
Esošais izmantošanas veids:	Kopmītņu tipa dzīvojamā platība
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Vairāki autonomi dzīvokļi
Vērtējuma pasūtītājs:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtība noteikta, izmantojot:	
Izmaksu pieeju:	Netika izmantota
Ienākumu pieeju:	Netika izmantota
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:	8 500,- EUR (Astoņi tūkstoši pieci simti euro)
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	8 500,- EUR (Astoņi tūkstoši pieci simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2021.gada 27.oktobrī
Piezīmes:	

2. Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



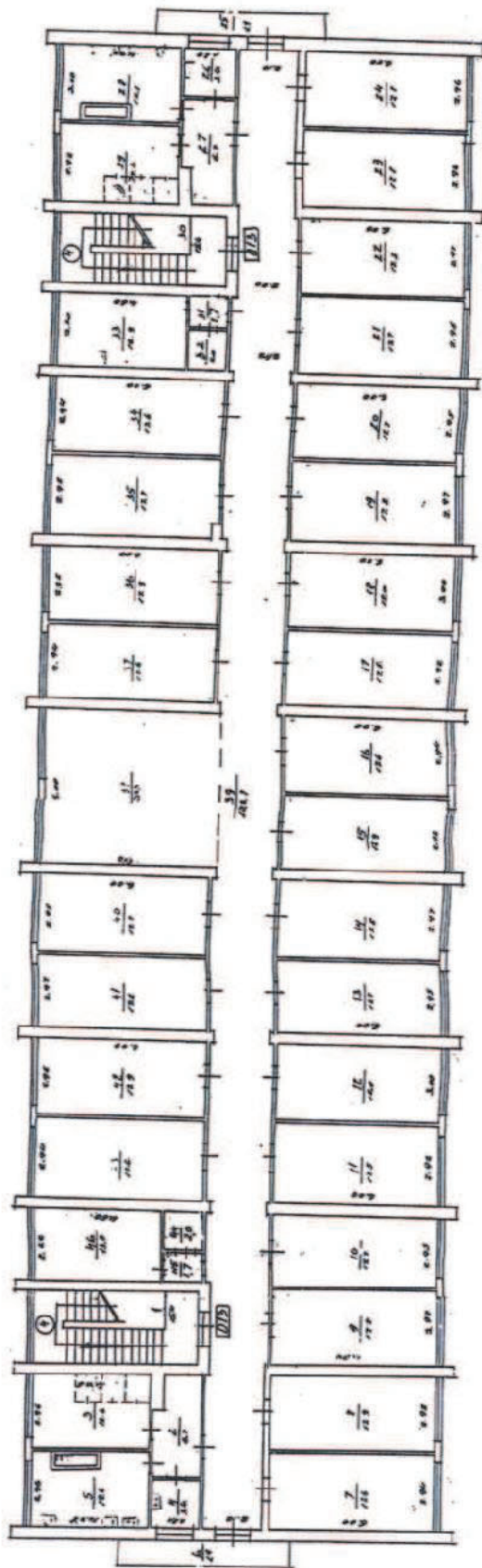
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2021.gads.

5. Dzīvokļa plāns



6. Foto attēli

Ēkas fasādes ar dzīvokļa logiem



7. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā ģipšam būtu jāpāriet no viena ģipšnieka pie otra savstarpēji nesaistītu ģipšu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Ģipšuma apskate un novērtēšana tika veikta **2021.gada 27.oktobrī**.

8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Ģipšums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - ģipšuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais ģipšums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi ģipšniekiem.
- Ģipšumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Ģipšuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam ģipšumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina ģipšuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par ģipšam gruntīm, ģipšuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais ģipšums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz ģipšuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;

- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

9. Apkaimes apraksts



Liepāja ir pilsēta Baltijas jūras piekrastē starp Baltijas jūru un Liepājas ezeru, kuru ar jūru savieno Tirdzniecības kanāls. Liepāja ir svarīga Latvijas ostas pilsēta. Liepāja pēc iedzīvotāju skaita ar teju 80 000 iedzīvotāju ir trešā lielākā pilsēta Latvijā un desmitā lielākā Baltijas valstīs. Pilsētas platība ir 60,37 km². Vidējais Liepājas apdzīvotības blīvums ir 1325 cilvēki uz kvadrātkilometru.

Liepājas transporta sistēma sastāv no 31 autobusu līnijām (no tām 5 maršruti savietoti ar Grobiņu), kā arī vienas Liepājas tramvaja līnijas, kuras garums ir 7 kilometri. 2013.gadā tramvaja līniju

pagarināja par 1,7 km no Dienvidrietumu mikrorajona (Klaipēdas ielas) līdz Ezerkrasta mikrorajonam ar apgrīšanās apli Mirdzas Ķempes ielas galā. Liepājai ir tiešie autobusu maršruti savienojumi ar Rīgu, Rīgas Starptautisko lidostu, Ventspili, Jelgavu, Klaipēdu un citiem galapunktiem.

Akciju sabiedrība "Pasažieru Vilciens" nodrošina pasažieru satiksmi ar vilcienu Liepāja — Rīga. Dzelzceļa līnijā Liepāja — Ventspils 2009.gadā tika demontētas sliedes, arī dzelzceļa līnija uz Vaiņodi netiek izmantota. 7 kilometrus uz austrumiem no Liepājas atrodas starptautiskā lidosta "Liepāja". 2008.gada augustā Liepājas starptautiskā lidosta nodrošināja gaisa savienojumus ar četrām pilsētām — Rīgu, Kopenhāģenu, Hamburgu un Maskavu, bet finanšu un pārvaldes krīzes laikā regulāros lidojumus no Liepājas lidostas pārtrauca. Pašreiz lidostu atjauno.

Pēc Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes ziņām 2016.gada 1. janvārī pilsētā bija 78 144 iedzīvotāji. Liepāja atrodas mērenajā jūras klimata joslā. galvenais klimatu veidojošais faktors — jūras gaisa izplūde, kas veido šiem platuma grādiem neatbilstošas zemas vasaras un augstas ziemas gaisa temperatūras. Vidējais vēja ātrums Liepājā ir 5,8 m/sek. Ziemā raksturīgākais vēja virziens ir dienvidu vējš, savukārt vasarā — rietumu.

Avots: www.liepaja.lv