

Atskaite
par nekustamā īpašuma-
dzīvokļa Krūmu ielā 32-34, Liepājā,
novērtēšanu



Pasūtītājs:

**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs
Possessor"**

Novērtēšanas datums:

2021.gada 17.novembris

2021.gada 17.novembrī
Reģ. Nr. D -21/105

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – dzīvokļa Krūmu ielā 32-34, Liepājā tirgus vērtību

Saskaņā ar Iepirkuma līgumu Nr.POSSESSOR/2021/78 par valsts dzīvokļu īpašumu/nekustamo īpašumu tirgus (parastās) vērtības noteikšanu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa Krūmu ielā 32-34, Liepājā, (turpmāk tekstā „OBJEKTS”), novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Kurzemes rajona tiesas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2503-34 nostiprināts Latvijas valstij, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" reģistrācijas numurs 40003192154, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra Nr.1700 902 6183, kura sastāvā ietilpst **vienas istabas dzīvoklis 32,5 m² platībā, kā arī 9/1000 kopīpašuma domājamās daļas no dzīvojamās mājas (k.apz. 1700 012 0455 001) un zemes vienības (k.apz. 1700 012 0455)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopuma, kurš atrodas OBJEKTĀ un ir ar to nesaraujami saistīts.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, izmantojot *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*, kas vērtētāju darba praksē ir vispāratzīta vērtēšanas pieeja.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2021.gada 17.novembrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 8 800
(astoņi tūkstoši astoņi simti euro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.


Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Ar cieņu,
SIA “Dzieti” valdes priekšsēdētājs:




J.G. Vjakse

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĪZUĀLAIS MATERIĀLS	6
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	8
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	10
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	10
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	12
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
SECINĀJUMI.....	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	16
PIELIKUMI.....	17

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – nodalījuma noraksts;
2. pielikums – informatīvās izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
3. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
4. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
5. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Novērtējuma pasūtītājs	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
Novērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
	<i>Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma 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 (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).</i>
Novērtējuma datums	2021.gada 17.novembris.
Apsekošanas datums	2021.gada 17.novembrī OBJEKTA apsekošanu veica sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse.
Nosaukums	-
Adrese	Krūmu iela 32-34, Liepāja.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Īres līgumi	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašums nav izīrēts.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar 2021.gada 16.augusta aktu par valstij piekrietošā dzīvokļa Krūmu ielā 32-34, Liepājā nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā, īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.
Kadastrālā vērtība	5 100 EUR

Atrašanās vietas raksturojums:

Vērtējamais OBJEKTS atrodas Liepājas pilsētas Ziemeļu daļā, dzīvojamā rajonā Ziemeļu priekšpilsēta. Dzīvojamā māja izvietota Krūmu un Žagatu ielas krustojumā. Tuvumā atrodas plaša klāsta komercdarbības objektu, sociālas nozīmes objektu un dzīvojamā apbūve. Sociālā infrastruktūra labi attīstīta. Ērti un ātri sasniedzami galvenie sociālās infrastruktūras objekti – bērnudārzs, skola u.c. Regulāri kursē Liepājas pilsētas sabiedriskais transports. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas- dzīvojamā māja atrodas asfalta seguma ceļa malā. Autotransporta novietne iespējama dzīvojamās mājas pagalmā. Līdz Liepājas autoostai ~ 0,8 km. 300 m rādiusā atrodas PII un mācību iestādes.

Dzīvojamās mājas raksturojums:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1987.
Sērija	Deviņu stāvu vieglbetona bloku daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
Stāvu skaits	9 ar pagrabstāvu.
Ārsienas materiāls	Vieglbetona bloki.
Fiziskais nolietojums/stāvoklis	Vērtētājam netika iesniegta īpašuma tehniskās inventarizācijas lieta. Informācija par ēkas fizisko nolietojumu nav zināma. Apsekojot īpašumus, vērtētāja viedoklis ir, ka dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

Dzīvokļa raksturojums:

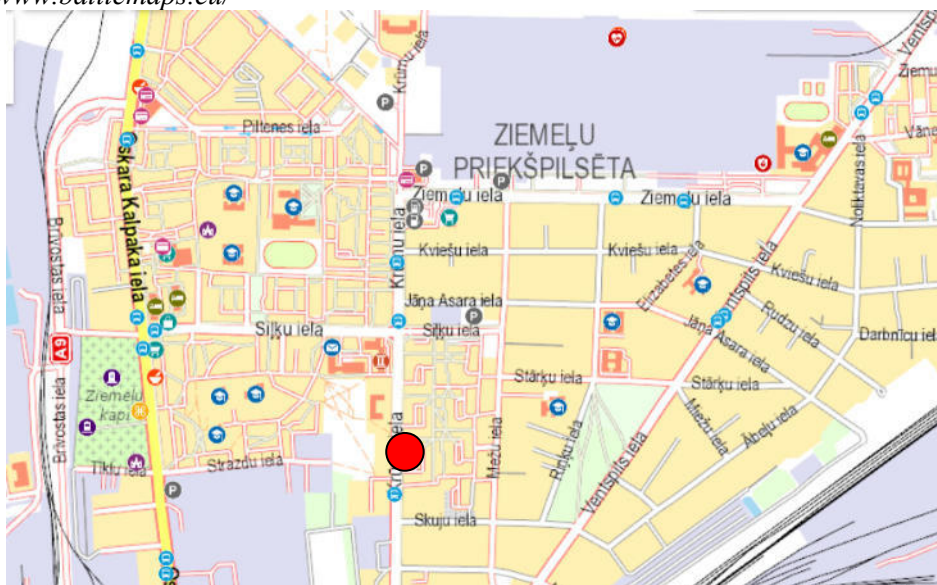
Atrašanās stāvs	9.
Dzīvokļa platība	32,5 m ² , t.sk. dzīvojamā platība –15,9 m ² .
Dzīvojamo istabu skaits	1
Patvaļīga būvniecība	Vērtētājam netika iesniegta īpašuma tehniskās inventarizācijas lieta. Vērtējumā tiek pieņemts, ka patvaļīga būvniecība nav

	konstatēta. Plānojums atbilst telpu plānam kadastrālās uzmērīšanas lietā. Dzīvokļa plānojums sastāv no vienas dzīvojamās istabas, gaiteņa, vannas istabas, tualetes un virtuves.					
Dzīvokļa fiziskais stāvoklis		Dzīvokļa iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs/slikts.				
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Gaitenis	linolejs	tapetes	krāsojums	nav	metāla
2	Tualete	flīzes	tapetes	krāsojums	nav	koka
3	Vannas istaba	flīzes	flīzes	krāsojums	nav	koka
4	Virtuve	linolejs	tapetes/flīzes	krāsojums	PVC	koka
5	Istaba	linolejs	tapetes	krāsojums	PVC	koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Divas, metāla/koka.				
Komunikācijas		Elektroapgāde- 220 V. Apkures sistēma- pilsētas centralizētā (dzīvoklī demontēti radiatori). Ūdens apgāde (aukstais)- pilsētas centralizētā. Kanalizācija- pilsētas centralizētā. Gāzes apgāde- centralizētā.				
Inženierkomunikācijas (jaunas, vidējās, vecas)		Dzīvokļa iekšējās inženierkomunikācijas nav mainītas- sliktā tehniskā stāvoklī.				
Ugunsdrošība		Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.				
Apsardze		Nav.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis netiek ekonomiski pamatoti izmantots.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Piezīmes		Īpašumā ietilpstošo domājamo daļu no zemes vienības platība atbilst 25 m ² . Dzīvojamā mājā pieejams lifts (pārbaudīts darbībā), uzstādītas ar kodu un čipu atveramas kāpņu telpas durvis.				

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA



Avots: <https://www.balticmaps.eu/>



Avots: <https://www.balticmaps.eu/>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

	
Dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja
	
Dzīvojamā māja	Ieejas durvis kāpņu telpā

	
<p>Kāpņu telpa</p>	<p>Lifts</p>
	
<p>Ieejas durvis dzīvoklī</p>	<p>Istaba</p>
	
<p>Istaba</p>	<p>Istaba</p>
	
<p>Koridors</p>	<p>Virtuve</p>



EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākais izmantošanas veids

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. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir dzīvoklis.

Nekustamā īpašuma tirgus analīze

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības

izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē. Visu tirgus segmentu, izņemot lauku teritorijās, cenas palielinās, taču darījumu skaitu ietekmē ierobežojumu stingrība.

Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, jāsecina, ka Latvijas reģionu lielākajās pilsētās dzīvokļu tirgus raksturojams ar samērā augstu pieprasījumu un zemu piedāvājumu. Galvenie pieprasījuma veidotāji ir fiziskas personas, kas iegādājas mājokli pastāvīgai dzīvošanai. Vērojams, ka dzīvokļu cenas atgriezušās pirktspējai atbilstošā līmenī. 1954.-1999. gadā būvēto dzīvokļu vidējās cenas būtiski pieaugušas Pierīgā un Vidzemē, arī pārējā Latvijā ir vērojams cenu pieaugums. Dzīvokļu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā rajonā, ēkas tipa, novietojuma ēkā, dzīvokļa platības, ēkas un teritorijas labiekārtojuma līmeņa, kā arī no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa, labierīcību līmeņa. Raksturīgi, ka pieprasījums ir lielāks pēc mazas platības dzīvokļiem – tas lielā mērā saistīts ar to, ka pēdējā laikā bieži vien darījumi notiek bez kredītiestāžu aizdevumu starpniecības. Iegādājoties dzīvokli, pircēji galvenokārt pievērš uzmanību apsaimniekošanas un ēkas uzturēšanas izmaksām un kvalitātei, dzīvokļa un ēkas tehniskajam stāvoklim kopumā, automašīnas novietošanas iespējām (pagalmā vai pazemes garāžā), teritorijas labiekārtojuma līmenim (priekšroka, ja māja atrodas slēgtā teritorijā), zemes īpašuma statusam (vai zeme zem ēkām ir īpašumā vai tiek nomāta) un nekustamā īpašuma nodokļa apmēram.

Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Kurzemes reģionā. Liepājā kopš 2020.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim notikuši 1920 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Liepājā sērijveida dzīvokļu 1 m² vidējā cena, atkarībā no mikrorajona, svārstās no 320-660 EUR/m². Pieprasītākie ir divu istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus.

Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk mazs laiks, lai ticami spriestu par izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Līdz 2020. gada 12. martam dzīvokļu pieprasījums Liepājas pilsētā bija augsts. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirktspējas mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu, sastāvu, fizisko stāvokli un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, pēc vērtētāja uzskatiem, dzīvokļa realizācijas iespējas brīvā nekustamā īpašuma tirgū vērtējamas kā vidējas/ierobežotas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- dzīvoklis atrodas Liepājas pilsētas Ziemeļu daļā, dzīvojamā rajonā Ziemeļu priekšpilsēta ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas deviņu stāvu vieglbetona bloku (ēka celta 1987.gadā) daudzdzīvokļu mājā;
- pie dzīvojamās ēkas ir ērta piebraukšana (atrodas asfalta seguma ceļa malā);
- dzīvoklis nodrošināts ar pilsētas centralizēto apkuri (dzīvoklī demontēti radiatori)/ūdens apgādi/kanalizāciju/gāzes apgādi, elektropieslēgums- 220 V;
- dzīvokļa sastāvā ietilpst viena dzīvojamā istaba;
- pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas un zemes (25 m²);
- dzīvoklis ir daļēji apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī;
- dzīvoklis atrodas ēkas devītajā stāvā;
- nav noslēgts dzīvokļa īres līgums, dzīvoklis nav apdzīvots;

- dzīvojamā māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1), Ienākumu pieeja (2) un Izmaksu (3) pieeja.

(1) 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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesēn 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. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesēn 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 analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

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 aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma

(pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam 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.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdī.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,

b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),

c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija un vērtēšanas uzdevums liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai konkrētajā gadījumā izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**. Sakarā ar to, ka iespējamie ieņēmumi no OBJEKTA iznomāšanas ir zemi un nedod objektīvu priekšstatu par situāciju nekustamā īpašuma tirgū, ienākumu pieeja netiek pielietota. Izmaksu pieeja netiek piemērota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen celto īpašumu vērtēšanai, kuriem ir mazs fiziskais un funkcionālais nolietojums, līdz ar to aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām, ka arī izmaksu pieeju nepielieto telpu grupu vērtēšanai, jo nav iespējams precīzi aprēķināt 1 m² izmaksas.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS PĒC TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJAS

Novērtējamā OBJEKTA tirgus vērtība tiek noteikta, analizējot dzīvokļa un dzīvojamās mājas tehnisko stāvokli, ģeogrāfisko novietojumu, pašreizējo izmantošanas veidu, kā arī remontos ieguldīto/ nepieciešamo līdzekļu apjomu novērtējamā un salīdzināmajos objektos.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus situāciju Liepājas pilsētā, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiks izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem (skat.1.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem objektiem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdoto īpašumu ar vērtējamo, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas ar vērtējamo dzīvokli novietojums reģionā, dzīvokļa novietojums ēkā, ēkas un dzīvokļa fiziskā stāvokļa raksturojums. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp salīdzināmo un vērtējamo objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur "+" zīme norāda, ka vērtējamais OBJEKTS ir salīdzinoši labāks, bet "-" zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2.tabulu).

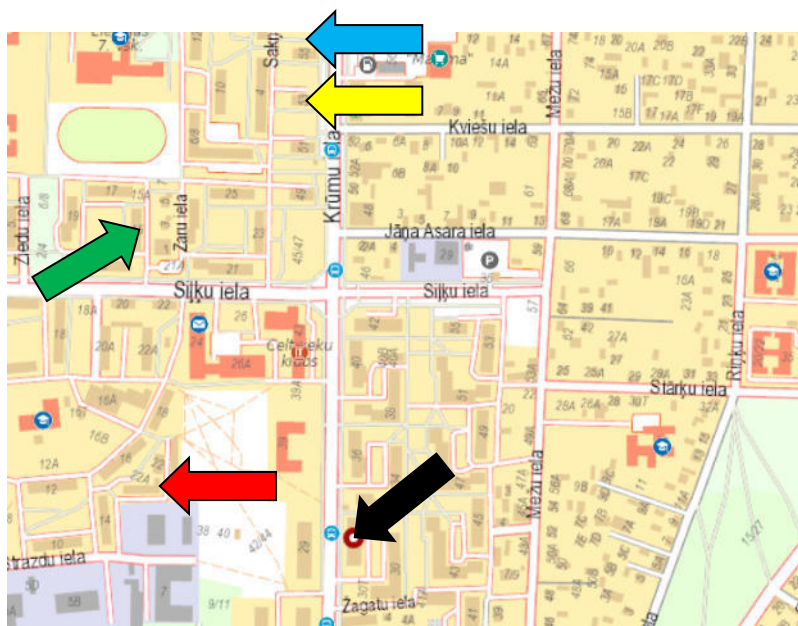
1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

<p>Objekts Nr.1: īpašums Krūmu ielā 38-55, Liepājā</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Liepājas pilsētas Ziemeļu priekšpilsētas rajonā. Dzīvoklis atrodas 1982. gadā celtas piecstāvu dzelzsbetona bloku mājas 3.stāvā. Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvokļa plānojums sastāv no vienas istabas. Ir ārtelpa. Dzīvoklī pieejama pilsētas centralizētā ūdens apgāde, kanalizācija, apkure, gāzes apgāde. Elektroapgāde- 220 V. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Dzīvokļa platība ir 36,5 m². Īpašumā ietilpst domājamās daļas no dzīvojamās mājas un zemes. Īpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums 2021.gada septembris, cena: 14 000 EUR.</p>
---	--

<p>Objekts Nr.2: ģīpašums Krūmu ielā 53-2, Liepājā</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Liepājas pilsētas Ziemeļu priekšpilsētas rajonā. Dzīvoklis atrodas 1979. gadā celtas deviņstāvu dzelzsbetona bloku mājas 1.stāvā. Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvokļa plānojums sastāv no divām istabām. Ir ārtelpa. Dzīvoklī pieejama pilsētas centralizētā ūdens apgāde, kanalizācija, apkure, gāzes apgāde. Elektroapgāde- 220 V. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs/slikts. Dzīvokļa platība ir 50,5 m². Ģīpašumā ietilpst domājamās daļas no dzīvojamās mājas un zemes. Ģīpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums 2020.gada marts, cena: 14 500 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3: ģīpašums Krūmu ielā 59-59, Liepājā</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Liepājas pilsētas Ziemeļu priekšpilsētas rajonā. Dzīvoklis atrodas 1974. gadā celtas deviņstāvu dzelzsbetona bloku mājas 6.stāvā. Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvokļa plānojums sastāv no divām istabām. Ir ārtelpa. Dzīvoklī pieejama pilsētas centralizētā ūdens apgāde, kanalizācija, apkure, gāzes apgāde. Elektroapgāde- 220 V. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs/slikts. Dzīvokļa platība ir 50,6 m². Ģīpašumā ietilpst domājamās daļas no dzīvojamās mājas. Ģīpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums 2021.gada jūnijs, cena: 14 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4: ģīpašums Siļķu ielā 15-35, Liepājā</p>	<p>Salīdzināmais objekts atrodas Liepājas pilsētas Ziemeļu priekšpilsētas rajonā. Dzīvoklis atrodas 1977. gadā celtas deviņstāvu dzelzsbetona bloku mājas 9.stāvā. Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvokļa plānojums sastāv no vienas istabas. Ir ārtelpa. Dzīvoklī pieejama pilsētas centralizētā ūdens apgāde, kanalizācija, apkure, gāzes apgāde. Elektroapgāde- 220 V. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Dzīvokļa platība ir 34,7 m². Ģīpašumā ietilpst domājamās daļas no dzīvojamās mājas un zemes. Ģīpašums nav izīrēts. Pārdošanas datums 2021.gada aprīlis, cena: 12 000 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



- ← Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
- ← Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu ģīpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā OBJEKTA raksturojošos rādītājus tā kopējās platības 1 m² vērtība ir **270,64 EUR** (skat.2.tabulu).

Nekustamā ģīpašuma – dzīvokļa Krūmu ielā 32-34, Liepājā tirgus vērtības noteikšana:

$$32,5 \text{ m}^2 \times 270,64 \text{ EUR/m}^2 = 8795,90 \text{ EUR}, \sim 8\ 800 \text{ EUR}, \text{ kur}$$

32,5 m² – dzīvokļa kopējā platība,

270,64 EUR/m² – noteiktā dzīvokļa 1 m² vērtība.

NEKUSTAMĀ ĢĪPAŠUMA – DZĪVOKĻA KRŪMU IELĀ 32-34, LIEPĀJĀ NOVĒRTĒJUMS, 17.11.2021.

Līdzvērtīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie īpašumi			
	Krūmu iela 32-34, Liepāja	īpašums Krūmu iela 38-55, Liepāja	īpašums Krūmu iela 53-2, Liepāja	īpašums Krūmu iela 59-59, Liepāja	īpašums Silķu iela 15-35, Liepāja
Darījuma datums	2021-11	2021-09	2020-03	2021-06	2021-04
Pārdevuma nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Palīgēku īpašumtiesības	nav	nav	nav	nav	nav
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala īpašumtiesības	d/d	d/d	d/d	nav	d/d
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		14,000	14,600	14,000	12,000
Kopējā telpu platība, m ²	32.50	36.5	50.5	50.6	34.7
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena, EUR		383.56	289.11	276.68	345.82
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	3	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	3	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1	1.03	1	1
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena EUR		383.56	297.78	276.68	345.82
Dzīvojamās mājas sērija	deviņu stāvu vieglbetona bloku ēka	piecu stāvu dzelzsbetona bloku ēka	deviņu stāvu dzelzsbetona bloku ēka	deviņu stāvu dzelzsbetona bloku ēka	deviņu stāvu dzelzsbetona bloku ēka
Dzīvojamās mājas atrašanās vieta pilsētā	Ziemeļu priekšpilsēta	Ziemeļu priekšpilsēta	Ziemeļu priekšpilsēta	Ziemeļu priekšpilsēta	Ziemeļu priekšpilsēta
Dzīvokļa atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājā	9./9	3./5	1./9	6./9	9./9
Istabu skaits	1	1	2	2	1
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde (pilsētas)	x	x	x	x	x
* kanalizācija (pilsētas)	x	x	x	x	x
* apkure (pilsētas)	x (demontēti radiatoru)	x	x	x	x
* elektroapgāde	x	x	x	x	x
* gāzes apgāde (pilsētas)	x	x	x	x	x
* autotransporta novietnes iespējas pie māja	x	x	x	x	x
Korekcijas					
Korekcija uz mājas atrašanās vietu pilsētā		0	0	0	0
Korekcija uz mājas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz mājas sēriju		0	0	0	0
Korekcija uz iespējām novietot autotransportu (autostāvvietu)		0	0	0	0
Korekcija uz mājas apkārtni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni mājā (stāvs, izvietojums ēkas stūrī)		-5	-2	-5	0
Korekcija uz objekta labiekārtošanas līmeni		-7	-7	-7	-7
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz cenu		0	3	3	0
Korekcija uz objekta plānojumu		0	-2	-2	0
Korekcija uz patvaļīgu būvniecību		0	0	0	0
Korekcija uz objekta nolietojumu		0	0	0	0
Korekcija uz balkona/ lodžijas esamību		-3	-3	-3	-3
Korekcija uz iekšējo apdari		-10	-3	0	-7
Korekcija uz zemes/palīgēku īpašumtiesībām		0	0	5	0
Citas korekcijas (trīs līgums)		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-25	-14	-9	-17
Korekcijas koeficients		0.75	0.86	0.91	0.83
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	270.64	287.67	256.09	251.78	287.03
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	8795.9				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	8800				

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa **Krūmu ielā 32-34, Liepājā**, novērtējumu 2021.gada 17.novembrī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 8 800
(astoņi tūkstoši astoņi simti euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)



J.G. Vjakse

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtējais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 2503 - 34

Kadastra numurs: 17009026183

Krūmu iela 32 - 34, Liepāja

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 34. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 1700 012 0455). <i>Žurn. Nr. 300001688065, lēmums 10.10.2006., tiesnese Sniedze Rūja</i>	9/1000	32.5 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: SERGEJS JEŽOVS, personas kods 270661-10852.	1	
1.2. Pamats: 2006. gada 5. septembra pirkuma līgums Nr.23883. <i>Žurn. Nr. 300001688065, lēmums 10.10.2006., tiesnese Sniedze Rūja</i>		1364.16 LVL
2.1. Persona: SERGEJS JEŽOVS, personas kods 270661-10852. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.	1	
2.3. Pamats: 2021.gada 16.augusta akts par valstij piekrītošā dzīvokļa īpašuma Nr.34 Krūmu ielā 32, Liepājā, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā. <i>Žurn. Nr. 300005475638, lēmums 05.11.2021., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Noteikts aizliegums bez AS DnB NORD Bankas, nodokļu maksātāja kods 40003024725, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2006. gada 24. oktobra ķīlas līgums Nr. 10664/6H03-1. <i>Žurn. Nr. 300001759581, lēmums 01.11.2006., tiesnese Inta Pūce</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300004225869)		
2.1. Ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300001759581, 30.10.2006) dzēsts. Pamats: 2016.gada 4.novembra nostiprinājuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300004225869, lēmums 07.11.2016., tiesnese Sniedze Rūja</i>		
3.1. Atzīme - bezmantinieku manta, piekritīga valstij. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005475638)		
3.2. Pamats: 2020.gada 12.oktobra akts par mantojuma lietas izbeigšanu ar reģ.Nr.3817, izdevējs - zvērināta notāre Aija Burbecka. <i>Žurn. Nr. 300005220602, lēmums 13.10.2020., tiesnese Elga Guitāne</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005475638)		
4.1. Atzīme Nr. 3.1, 3.2 (žurnāla Nr. 300005220602, 12.10.2020) dzēsta.Pamats: 2021.gada 16.augusta akts par valstij piekrītošā dzīvokļa īpašuma Nr.34 Krūmu ielā 32, Liepājā, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā. <i>Žurn. Nr. 300005475638, lēmums 05.11.2021., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>		
IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
1.1. Nostiprināta kā pirmā hipotēka. Procentu likme: LVL 3 mēnešu RIGIBOR + 2,7% gadā. Līgumsods: 0,3%no nesamaksātas summas par katru kavēto dienu; 10% no neatmaksātās kredīta summas. Samaksas termiņš - 2016. gada 23. oktobris. Kreditors: AS DnB NORD Banka,		2100.00 LVL

IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats	Summa
nodokļu maksātāja kods 40003024725. Pamats: 2006. gada 24. oktobra kredīta līgums Nr. 10664/6H03, 2006. gada 24. oktobra ķīlas līgums Nr. 10664/6H03-1. Žurn. Nr. 300001759581, lēmums 01.11.2006., tiesnese Inta Pūce Dzēsts Saisīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5. iedaļa 1.1 (300004225869)	
IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi	Summa
1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300001759581, 30.10.2006). Pamats: 2016.gada 4.novembra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004225869, lēmums 07.11.2016., tiesnese Sniedze Rūja	2988.03 EUR

Informācija par aprūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Dace Šmēdiņa. Pieprasījums izdarīts 10.11.2021. 11:57:56.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
17009026183	-	5100	2503	Liepāja

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	34
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	5100
Kopplatība:	32.50
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5100 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8179 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	5100 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	8179 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
17000120455001034	Krūmu iela 32 - 34, Liepāja, LV-3405	4393

Kadastrālā vērtība (EUR):	4393
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4393 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7313 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	9
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	27.09.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	32.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	32.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	32.5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	15.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	16.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.5	-	-	5.3	-
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.5	-	-	1.0	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.5	-	-	2.6	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	9	2.5	-	-	7.7	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	9	2.5	-	-	15.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
17000120455	Krūmu iela 32, Liepāja, LV-3405	318.62	9/1000

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
17000120455001	Krūmu iela 32, Liepāja, LV-3405	388.80	9/1000	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
27066110852	Sergejs Ježovs (Miris)	1/1	fiziska persona	17009026183	Krūmu iela 32 - 34, Liepāja, LV-3405
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Liepājas pilsētas zemesgrāmata	10.10.2006	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pirkuma līgums	05.09.2006	23883	Liepājas pilsētas dzīvojamā māju privatizācijas komisija

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
17000120455	-	7682	2503	Liepāja

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	7682
Kopplatība:	0.2820
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	585739 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	918121 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	585739 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	918121 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
17000120455	217/1000	7682	Krūmu iela 32, Liepāja, LV-3405

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	35402
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2820
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	35402 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2021; izmantošanai no 2022.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	24365 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 13.05.2021; izmantošanai no 2025.gada)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
17000120455001	0/1	-	Krūmu iela 32,	Dzīvojamā ēka

17000120455002	1/1	-	Liepāja, LV-3405	Teritorijas labiekārtojums- ceļi un laukumi ar cieto segumu
----------------	-----	---	---------------------	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	-
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Galvenais lietošanas veids:	0 - Nav noteikts
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Īpašnieki

Īpašumtiesības nav reģistrētas

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2820
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000

t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2820
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Sešu līdz sešpadsmit stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0703	0.2820	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	25.11.2008	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0149	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieris	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Ints Liepiņš	08.10.1997

Reģistrētās atzīmes:

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
17000120455001	0/1	-	Krūmu iela 32, Liepāja, LV-3405	Dzīvojamā ēka

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40900016437	Liepājas valstspilsētas pašvaldība	1/1	pašvaldība	17000120455	Rožu iela 6, Liepāja, LV-3401

Citi vārdi:

-

Īpašumtiesību statuss:

Īpašnieks

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Liepājas pilsētas zemesgrāmata	11.09.2012	-
Liepājas pilsētas zemesgrāmata	22.01.1998	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Apgrūtinājumu plāns	25.11.2008	-	SIA METRUM
Zvērināta revidenta apliecināta pašvaldības izziņa par to, ka dzīvojamā māja ir pašvaldības bilancē	24.11.1997	1-21/1206	Liepājas pilsētas dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	08.10.1997	-	VZD Liepājas nodaļas Mērniecības birojs
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	03.07.1997	344	Liepājas pilsētas dome

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 15

Izsniegts

SIA «Dzieti»

firma

Reģistrācijas Nr.

42403010964

Darbība sertificēta no

2008. gada 22. oktobra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 24. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 24. oktobrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 83

Juris Guntis Vjakse

vārds, uzvārds

230467-11951

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2000. gada 10. oktobra

datums

Sertifikāts piešķirts

2019. gada 11. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

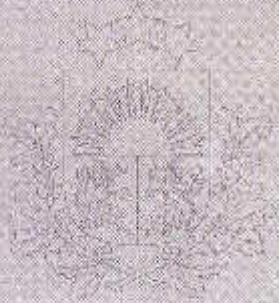
2024. gada 10. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "DZIETI"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 42403010964

Uzņēmumu reģistra numurs: 240301096

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 28.04.2000

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 16.01.2003

Reģistrācijas vieta: Rēzeknē

Apliecības izdošanas datums: 16.01.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs

Pavlova Aija

