

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA,
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ,
GRAMZDAS PAGASTĀ,
GRAMZDĀ,
MEŽA IELĀ 3,
DZĪVOKLIS NR. 5**

NOVĒRTĒJUMS



Liepāja, 2023

SIA "INVEST RĪGA LIEPĀJA"

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

Dienvidkurzemes novada pašvaldība,
NMK 90000058625.

2023.gada 15. novembrī.

Par nekustamā īpašuma,
Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdā,
Meža ielā 3-5, tirgus vērtību.

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši nekustamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdā, Meža ielā 3-5 (kadastra apzīmējums 64589000042), tirgus vērtības noteikšanu – izsoles sākumcenas noteikšanu.

Vērtējums veikts atbilstoši "Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma" nosacījumiem un saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, izmantojot Tirgus jeb Salīdzināmo darījumu pieeju (metodi).

Vērtējamais nekustamais īpašums apsekošanas dienā sastāv no:

- trīsistabu dzīvokļa ar kopējo platību 61.2 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma 612/5381 domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 64580010026001, no būves ar kadastra apzīmējumu 64580010026002, no būves ar kadastra apzīmējumu 64580010026003, no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 64580010026 – īpašums reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

Objekts vizuāli ir apsekots dabā un ir veikta foto fiksācija objektā.

Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2023.gada novembrī. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām - izsoles sākumcenas noteikšanai. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt. Vērtējuma derīguma termiņš ir viens gads kopš īpašuma apsekošanas dienas.

Analizējot nekustamā īpašuma stāvokļa un atrašanās vietas ietekmi uz tā vērtību, saistībā ar vispārējo stāvokli nekustamā īpašuma tirgū Dienvidkurzemes novadā, secinām, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdā, Meža ielā 3-5 (kadastra apzīmējums 64589000042), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023.gada 6. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 1500 (Viens tūkstotis pieci simti eiro).

Aprēķinātā tirgus vērtība ir spēkā, ja īpašuma sastāvs, tehniskais stāvoklis un izmantošanas iespējas atbilst šajā vērtējumā konstatētajam 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

SIA “Invest Rīga Liepāja”
valdes priekšsēdētāja

G.Kancēna

SATURS

Vēstule pasūtītājam

1. Vispārēja informācija.....	4
2. Īpašuma raksturojums.....	5
3. Īpašuma vērtējums.....	6
4. Slēdziens.....	11
5. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	12
6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstības standartu LVS401:2013 prasībām apliecinājums.....	12
7. Pielikumi.....	13

1. VISPĀRĒJĀS ZIŅAS PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

1.1. Vērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdā, Meža ielā 3-5 (kadastra apzīmējums 64589000042).

1.2. Vērtējuma pasūtītājs

Dienvidkurzemes novada pašvaldība, NMK 90000058625.

1.3. Vērtēšanas laiks

2023. gada 6. novembrī – apsekošanas dienā.

1.4. Vērtēšanas uzdevums

Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2023.gada novembrī. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām - izsoles sākumcenas noteikšanai. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt. Vērtējuma derīguma termiņš ir viens gads kopš īpašuma apsekošanas dienas.

1.5. Īpašuma tiesiskais statuss

Pamatojoties uz Kurzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas nodalījuma norakstu, īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr. 5, Meža ielā 3, Gramzdā, Gramzdas pagastā, Dienvidkurzemes novadā – trīsistabu dzīvokli ar kopējo platību 61.2 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma 612/5381 domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 64580010026001, no būves ar kadastra apzīmējumu 64580010026002, no būves ar kadastra apzīmējumu 64580010026003, no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 64580010026, 2023. gada 19. jūnijā reģistrētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 27 5 un pieder Dienvidkurzemes novada pašvaldībai, NMK 90000058625.

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.

1.6. Īpašuma sastāvs

Vērtējamais nekustamais īpašums apsekošanas dienā sastāv no:

- trīsistabu dzīvokļa ar kopējo platību 61.2 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma 612/5381 domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 64580010026001, no būves ar kadastra apzīmējumu 64580010026002, no būves ar kadastra apzīmējumu 64580010026003, no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 64580010026 – īpašums reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

Objekts vizuāli ir apsekots dabā un ir veikta foto fiksācija objektā.

1.7. Apgrūtinājumi

Nav reģistrēti.

1.8. Īpašie pieņēmumi.

Nav.

1.9. Pašreizējā izmantošana

Pašreizējais izmantošanas veids – dzīvoklis, kas vērtēšanas dienā ir apdzīvots.

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 dabā vērtētāja palīgs ir iepazīties.

1. Īpašuma apsekošana uz vietas 2023.gada 6.novembrī.
2. Nodalījuma noraksts.
3. Telpu grupas plāns un eksplikācija.
4. Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1. Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdas ciemā, Meža ielā 3, dzīvoklis Nr. 5. Vērtējamais objekts atrodas Gramzdas ciema centrā. Gramzdas pagasts atrodas Dienvidkurzemes dienvidaustrumos 10 km attālumā no Priekules pilsētas. Dienvidos tas robežojas ar Lietuvas Republiku, rietumos – ar Kalētu, ziemeļrietumos – ar Virgas, ziemeļos – ar Priekules, bet austrumos – ar Vaiņodes pagastu. Gramzdas pagasta administratīvais centrs ir Gramzdas ciems. Attālums no pagasta centra līdz Liepājai – 50 km, Priekulei – 10 km, Grobiņai – 42 km, Skodai – 12 km. Tuvākie un galvenie infrastruktūras objekti ir Priekulē. Tuvākā apkārtnē ir citas daudzdzīvokļu mājas, netālu ir privātmāju apbūve, veikals, pašvaldība. Piebraukšana īpašumam ir pa asfaltētu ielu. Nekustamā īpašuma atrašanās vietu Gramzdas mērogā var vērtēt kā labu.

2.2. Apbūve

2.2.1. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 64580010026001.

1973. gadā uzsākta ekspluatācija divstāvu ķieģeļu mūra mājai. Ēkā ir elektroapgāde, centrālā apkure (pamatojoties uz VZD datiem), centralizēta ūdens apgāde, kanalizācija, balonu gāze.

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – dzelzsbetons,
Sienas – ķieģeļu mūris,
Pārsegumi – dzelzsbetons,
Jumts – azbestcimenta loksnes,
Logu ailes koplietošanas telpās – PVC,
Ārdurvis – metāla, iekšdurvis – koka;
Kāpnes – betona.
Tehniskais stāvoklis:

Apsekojot objektu, vērtētājs secina, ka ēkas fasāde ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, kāpņu telpa – apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kopumā ēkas tehnisko stāvokli var vērtēt kā apmierinošu.

2.3. Dzīvokļa Nr. 5 (kadastra apzīmējums 64580010026001005) raksturojums.

Vērtējamais dzīvoklis atrodas divstāvu ēkas, otrajā stāvā, ēkas vidū. Kopējā platība – 61.2 m². Griestu augstums – 2,5 m. Dzīvoklī ir trīs izolētas dzīvojamās istabas, virtuve, vannas istaba, tualete, koridors, pieliekamais, skapis. Grīdas segums istabās – preskartons; virtuvē – preskartons; tualetē – flīzes; vannas istabā – flīzes; koridorā - linolejs. Apdare dzīvojamās istabās – tapetes, bez apdares; virtuvē – krāsojums, apmetums; tualetē – apmetums; vannas istabā – flīzes, apmetums; koridorā - tapetes, apmetums, krāsojums. Dzīvoklī ir stikloti koka rāmji, koka ārdurvis. Viena loga aila ir aizsista ar kokmateriāliem. Dzīvoklī ir elektroapgāde, centralizēta ūdens apgāde, kanalizācija, balonu gāze. Vērtēšanas dienā dzīvoklī nav nekāda veida apkure, izņemot plīti, kas saglabāta virtuvē. Dzīvoklī apdare un grīdu klājumi ir pilnībā nolietojušies, morāli novecojuši un ļoti sliktā tehniskā stāvoklī. Grīdu konstrukcijas ir bojātas, īpaši koridorā pie virtuves. Arī dzīvojamās istabās grīdu konstrukcijas vietām ir bojātas. Koka ailu aizpildījumi ir sliktā tehniskā stāvoklī, tie ir nolietojušies un morāli novecojuši. Dzīvoklī esošās

komunikācijas, ir sliktā tehniskā stāvoklī, tās ir fiziski nolietojušās un bez kapitālieguldījumiem ekspluatācijai nederīgas.

Kopumā dzīvokļa tehnisko stāvokli var vērtēt kā ļoti sliktu, ar morāli novecojušu un fiziski nolietotu apdari, koka ailu aizpildījumiem un komunikācijām. Dzīvoklis bez kapitālieguldījumiem atbilstoši mūsdienu prasībām nav ekspluatācijai derīgs.

3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Standartos LV 401:2013, p. 2.1.11. formulēto tirgus vērtības definīciju: „*Tirgus vērtība* ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Piespiedu pārdošanas terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrit pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

Nekustamais īpašums - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

Cena ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

Vērtība maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.23.

Vērtības bāze – vērtības aprēķina pamatprincipu kopums. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.1.

Vērtēšanas datums – datums, uz kuru attiecas slēdziens par vērtību. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.20.

Īpašuma vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs metodes:

Izmaksu pieeja (metode) – 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. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.2.

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 alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.23.2. Vērtējamā zemes gabala un apbūves būvvērtības summa vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves fizisko, ekonomisko un funkcionālo vērtību zudumus. Vērtēšanas brīdī pastāvošajā

ekonomiskajā situācijā būvizmaksas nav uzskatāmas par tirgus vērtību raksturojošu rādītāju, kā arī vērtējamam īpašumam ir pārāk liels nolietojums, tādēļ šajā vērtējumā to aprēķins netiek veikts. **Ienākumu pieeja (metode)** - Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā 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.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.22.1.- 3.22.4.

Bruto ieņēmumi tiek aprēķināti, analizējot īpašumā spēkā esošo nomas līgumu nosacījumus saistībā ar vidējo telpu nomas maksu līmeni tajā rajonā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Tīrie ieņēmumi tiek aprēķināti, no bruto ieņēmumiem atskaitot īpašuma apsaimniekošanai nepieciešamos izdevumus, ko maksā īpašnieks. Nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka komunālos maksājumus maksā nomnieks.

Tīro ieņēmumu apjomu un īpašuma vērtību saista formula

$$PV = \frac{NOI}{Ro}, \text{ kur}$$

PV - vērtējamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas brīdī

NOI - tīro ieņēmumu apjoms gadā

Ro - kapitalizācijas likme

Tiešās kapitalizācijas pamatā pieņēmums, ka vērtējamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem – tiek aprēķināts vērtējamā īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi varētu būt tik pat lieli, kā no īpašuma izmantošanas gūstamais ieņēmums, rēķinoties ar tiem riskiem, kas saistīti ar līdzekļu ieguldīšanu nekustamajā īpašumā, salīdzinājumā ar bezriskā vērtspapīru atdeves likmi.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Sakarā ar to, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir individuālā māja, tad ienākumu pieeja (metode) šajā vērtējumā netiks izmantota.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode) - ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras 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 nesen 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. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.21.1.- 3.21.2

Novērtējamā objektā ar adresi Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdā, Meža ielā 3-5 (kadastra apzīmējums 64589000042), tirgus vērtības noteikšanā tiks izmantota Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode). Ienākumu pieeja (metode) šajā vērtējumā netiek

piemērota, jo dzīvokļa īpašums nav naudas plūsmu veidojošs objekts. Bez tam, ar šo pieeju (metodi) iegūtais rezultāts šādā vietā šādam objektam dotu rezultātu, kas būtu būtiski mazāks par tā reālo tirgus vērtību. Izmaksu pieeja (metode) nav pielietojama, jo dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi un ēkas kopējo nolietojumu.

3.2. Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. *Labākā un efektīvākā izmantošana* ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.12.4.

Analizējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū Dienvidkurzemes novadā un patreizējās objekta izmantošanas iespējas, secinu, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdā, Meža ielā 3-5 (kadastra apzīmējums 64589000042), labākais izmantošanas veids ir dzīvoklis. Līdz ar to nekustamā īpašuma novērtējums tiks veikts un tā visvairāk iespējamā tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz labāko izmantošanas veidu

3.3. Tirgus situācijas analīze.

Nekustamo īpašumu tirgus Dienvidkurzemes reģionā ir aktivizējies jau vairākus gadus, tas ir vērojams arī Gramzdas pagastā. Pilsētās vislielākā aktivitāte ir vērojama tieši dzīvokļu tirgū, bet lauku teritorijā - lauksaimniecības zemju tirgū. Tie ir segmenti, kuros cenas kāpj joprojām. Samērā stabilas cenas ir jaunām dzīvojamām mājām, jo to cenas ir sasniegušas diezgan augstu robežu. Līdz ar to, ka reti ir pircēji ar skaidru naudu, tad, pērkot šādu māju kredītā, jāņem vērā, ka novērtējums kredīta saņemšanai var atšķirties no prasītās summas un var rasties sarežģījumi īpašuma iegādei. Rezultātā pārdevēji ir spiesti īpašuma cenu samazināt. Arī apbūvju zemju cenas pilsētā ir palielinājušās, bet darījumi notiek samērā reti. Nopērkot jau tā dārgu īpašumu, jāreķinās ar to, ka tas vēl būs jāattīsta. Tirgus stabilizācijas rezultātā ir izveidojušās samērā noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, ir mazinājies spekulatīvu darījumu skaits, pirkšanas – pārdošanas līgumu pamatā ir nosvērti, pārdomāti un objektīvi pieņemti lēmumi, kā dēļ īpašums tiek pārdots vai pirkt. Ar vien mazāk ir vērojama tendence, ka piedāvāti tiek īpašumi, kuru īpašniekiem finansiālu problēmu dēļ īpašuma pārdošana ir akūta nepieciešamība, tas liecina par to, ka situācija tirgū ir stabilizējusies un arī cilvēku materiālais stāvoklis ir stabilizējies.

Šobrīd Gramzdas pagastā nekustamo īpašumu brīvais tirgus nav aktīvs nevienā segmentā, izņemot, lauksaimniecības zemes. To nekustamo īpašumu pieprasījumu, kas saglabājies arī šobrīd Gramzdas pagastā, nosaka nelielais attālums no Liepājas un Priekules un visiem infrastruktūras objektiem, labas piebraukšanas iespējas, kā arī komunikāciju esamība un vides faktors. Šobrīd ir vērojama tendence izpirkt izīrētos nekustamos īpašumus, kas pieder pašvaldībai. To cilvēki dara ar mērķi, sakārtot un ieguldīt finanses īpašumā, kuru izīrē no pašvaldības. Piedāvājot saprātīgu cenu, cilvēki labprāt šādu iespēju izmanto. Savukārt, pašvaldībai jāreķinās ar ierobežotu pircēju loku – šādā gadījumā pircējs var būt tikai viens – īrnieks.

Salīdzinot visus nekustamo īpašumu tirgus segmentus, tad jāsecina, ka Gramzdas pagastā, darījumi ar dzīvokļu īpašumiem notiek ļoti reti. Lai gan dzīvokļiem ir viselastīgākās cenas, tomēr noteicošais faktors dzīvokļa iegādei Gramzdas pagastā, ir darba iespējas. Šajā reģionā dzīvokļus parasti iegādājas iedzīvotāji, kuri tur dzīvojuši jau ilgstoši un ir tur, vai tuvākajā apkārtnē, atraduši darbu. Dzīvokļa viena m² cena šajā apvidū svārstās ap 20 – 30 eiro/kvm. Gramzdā un tās apkārtnē netiek būvētas jaunas daudzdzīvokļu mājas, kurās varētu iegādāties dzīvokļus, tāpēc iedzīvotāji izvēlas iegādāties dzīvokļus jau esošajās mājās.

3.4. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Vērtību paaugstinoši faktori:

- atrašanās vieta Gramzdas mērogā;
- sakopta apkārtnē;
- labas piebraukšanas iespējas;
- dzīvokļa plānojums;
- otrais stāvs.

Vērtību pazeminoši faktori:

- dzīvokļa tehniskais stāvoklis - morāli novecojusi un fiziski nolietota apdare, koka ailu aizpildījumi un komunikācijas;
- dzīvoklis bez ievērojamiem kapitālieguldījumiem atbilstoši mūsdienu prasībām nav ekspluatācijai derīgs;
- pieprasījums pēc dzīvokļiem apvidū.

3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (metodi).

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejā (metodē) tiek noteikta vērtējamā dzīvokļa 1 m² cena. Tā tiek noteikta salīdzinot brīvā tirgū pārdotus īpašumus ar koeficientu palīdzību ievērtējot atšķirības ar vērtējamo objektu. Ja tas ir 1.0, tad pēc vērtētāja uzskata, vērtējamā objekta īpašības šajā jomā būtiski neatšķiras no salīdzināmā objekta, ja koeficients ir mazāks par 1.0, tad vērtējamā objekta īpašības ir sliktākas, ja koeficients ir lielāks par 1.0, tad – labākas. Galvenie faktori, kas ietekmē objekta tirgus vērtību ir īpašumtiesību aspekti, tirgus dinamika, atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis, izmantošanas iespējas, finansējuma un pirkšanas – pārdošanas nosacījumi, ekonomiskās īpašības uz izmantošanas iespējas, kā arī varbūt citi faktori, atkarībā no īpašuma veida un tā specifiskām īpašībām. Faktori, kas raksturo atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem:

- *ēkas atrašanās vieta* – faktors, kas ievērtē atšķirības, ko nosaka attālums no lielākajām apdzīvotajām vietām, ceļiem, izvietojums pilsētā, mikrorajonā, kvartālā, blakus esošie īpašumi, apkārtējā vide;
- *ēkas tehniskais stāvoklis* - faktors, kas ievērtē atšķirības dzīvojamās mājas kopējā tehniskajā stāvoklī, fasādes apdares kvalitātē, koplietošanas telpu kvalitātē;
- *ēkas konstruktīvais risinājums* – faktors, kas ievērtē atšķirības ēkas galvenajos būvelementos;
- *dzīvokļa izvietojums ēkā* – faktors, kas ievērtē atšķirības dzīvokļa novietojumā ēkā, neievērtējot stāvu;
- *dzīvokļa platība* – faktors, kas ievērtē atšķirības dzīvojamās ēkas kopējā platībā;
- *dzīvokļa tehniskais* – faktors, kas ievērtē atšķirības dzīvokļa kopējā tehniskajā stāvoklī, apdares kvalitātē atbilstoši mūsdienu celtniecības prasībām, aprīkojuma kvalitātē ;
- *dzīvokļa plānojums* – faktors, kas ievērtē atšķirības telpu plānojumā, ēkas arhitektūrā un kopējā īpašuma pievilcībā, telpu funkcionālajā pielietojuma iespējās;
- *stāvs* – faktors, kas ievērtē atšķirības pēc stāva, kurā atrodas dzīvoklis;
- *balkons vai lodžija* – faktors, kas ievērtē ārtelpu esamību vērtējamā dzīvoklī, kas palielina komforta līmeni;
- *inženierkomunikācijas* – faktors, kas ievērtē atšķirības inženierkomunikāciju esamībā un kvalitātē, kā arī to pielietojuma iespējamībā;
- *infrastruktūra* – faktors, kas ievērtē piebraucamo ceļu esamību un kvalitāti, attālums līdz mācību un kultūras iestādēm, veikaliem, autotransporta novietošanas iespējas;
- *auto novietošanas iespējas*- faktors, kas ietekmē auto novietošanas iespējas pēc iespējas tuvāk dzīvojamai mājai, kurā atrodas dzīvoklis (pagalmā, stāvvietā, pazemes stāvvietā);
- *vides faktors* - faktors, kas ietekmē dabas tuvumu vērtējamam objektam.

Izanalizējot vērtētājam pieejamos darījumus ar dzīvokļu īpašumiem Gramzdā, nākas secināt, ka divu gadu laikā nav noticis neviens darījums ar dzīvokļu īpašumiem šajā pagastā. Salīdzināšanai tiks izmantoti notikuši darījumi ar dzīvokļu īpašumiem citos, blakus pagastos. Atšķirības tiks ievērtētas ar koeficientiem.

Tirgus analīzei izmantoti dati no VZD datu bāzes par notikušiem pirkšanas – pārdošanas gadījumiem, kā arī izmantota vērtētāja rīcībā esoša informācija.

1.salīdzināmā objekta raksturojums: divstābu dzīvoklis 1960.gadā būvētā ķieģeļu mūra mājā Dienvidkurzemes novadā, Priekules pagastā, Kalneniekos, Nākotnes ielā 8. Dzīvoklis atrodas divstāvu mājas pirmajā stāvā. Mājas tehniskais stāvoklis ir līdzvērtīgs mājai, kurā izvietots vērtējamais dzīvoklis. Dzīvokļa platība – 50,8 kvm. Pēc vērtētāja rīcībā esošas informācijas dzīvokļa tehniskais stāvoklis pārdošanas brīdī bija līdzvērtīgs vērtējamam dzīvoklim. Nekustamais īpašums pārdots 2022.gada martā par cenu 1000 eiro.

2.salīdzināmā objekta raksturojums: divstābu dzīvoklis 1984.gadā būvētā vieglbetona mājā Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdā, Miera ielā 2. Dzīvoklis atrodas trīsstāvu mājas pirmajā stāvā. Mājas tehniskais stāvoklis ir līdzvērtīgs mājai, kurā izvietots vērtējamais dzīvoklis. Dzīvokļa platība – 68,6 kvm. Pēc vērtētāja rīcībā esošas informācijas dzīvokļa tehniskais stāvoklis pārdošanas brīdī bija līdzvērtīgs vērtējamam dzīvoklim. Nekustamais īpašums pārdots 2022.gada augustā par cenu 1550 eiro.

3.salīdzināmā objekta raksturojums: vienistabas dzīvoklis 1993.gadā būvētā ķieģeļu mūra mājā Dienvidkurzemes novadā, Kalētu pagastā, Kalētos “Brūzis”. Dzīvoklis atrodas divstāvu mājas otrajā stāvā. Mājas tehniskais stāvoklis ir labāks nekā mājai, kurā izvietots vērtējamais dzīvoklis. Dzīvokļa platība – 34,7 kvm. Pēc vērtētāja rīcībā esošas informācijas dzīvokļa tehniskais stāvoklis pārdošanas brīdī bija labāks nekā vērtējamam dzīvoklim. Nekustamais īpašums pārdots 2023.gada oktobrī par cenu 1539 eiro.

1m² aprēķina tabula

Vērtību ietekmējošie faktori	Dzīvoklis Dienvidkurzemes novadā	Dzīvoklis Dienvidkurzemes novadā	Dzīvoklis Dienvidkurzemes novadā	Vērtējamais dzīvoklis
Cena (Eur,-)	1000	1550	1539	1510
Istabu skaits	2	2	1	3
Darījumu apstākļi	0%	0%	0%	
Pārdošanas laiks	5%	5%	0%	
Īpašumtiesības	0%	0%	0%	
<i>Kopējā korekcija</i>	5%	5%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena (Eur,-)	1050	1628	1539	
Dzīvokļa kopējā platība (m ²)	50,8	68,6	34,7	61,2
Dzīvokļa 1m ² pārdošanas cena (Eur,)	20,67	23,72	44,35	24,68
Salīdzinājums ar vērtējamo īpašumu				
Ēkas atrašanās vieta	-5%	0%	0%	
Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0%	-7%	
Ēkas konstruktīvais risinājums	0%	5%	0%	
Dzīvokļa izvietojums ēkā	0%	0%	0%	
Dzīvokļa platība	-5%	2%	-15%	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis.	0%	0%	-12%	
Dzīvokļa plānojums	0%	0%	0%	
Stāvs	5%	5%	5%	
Balkons vai lodžija	0%	-5%	0%	
Inženierkomunikācijas	0%	0%	-7%	
Infrastruktūra	3%	0%	0%	
Auto novietošanas iespējas	0%	0%	0%	
Vides faktors	0%	0%	0%	
<i>Kopējā korekcija</i>	-2%	7%	-36%	
Uz vērtējamā īpašuma rādītājiem reducētā iespējamā īpašuma vērtība	20,26	25,39	28,39	

Vērtējamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdā, Meža ielā 3-5 (kadastra apzīmējums 64589000042), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 6. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 1500 (Viens tūkstotis pieci simti eiro).

4. Slēdziens

Apkopojot visu iepriekš izklāstīto, šī vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdā, Meža ielā 3-5 (kadastra apzīmējums 64589000042), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 6. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 1500 (Viens tūkstošis pieci simti eiro).

Aprēķinātā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, īpašuma sastāvs, tehniskais stāvoklis un izmantošanas iespējas atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Es neuzņemos 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.

SIA „Invest Rīga Liepāja”
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA sertifikāts Nr.49)

D. Jēriņš

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.

SIA „Invest Rīga Liepāja” nekustamā īpašuma vērtētāja
palīgs un valdes priekšsēdētāja

G.Kancēna

5. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori:

- šis vērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai un vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas;
- salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā vērtējumā ir ticami, vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc vislabākajām iespējām, taču neuzņemas atbildību par šo informācijas un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo iespējamās izmaiņas, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam sniegta nepatiesa informācija;
- vērtējumu veicot nav veiktas inženiertehniskas pārbaudes, īpašuma tehniskā stāvokļa novērtējums balstās uz informāciju un dokumentāciju un uz īpašuma vizuālu apsekošanu;
- vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā, pieņēmumi un secinājumi nav atraujami no vērtējuma konteksta un nevar tikt izmantoti citiem mērķiem, kā tikai vērtēšanas mērķim;
- nekustamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no jebkādiem apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav norādīts šajā vērtējumā;
- īpašumā nav izdarīti nekādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- noteiktās tirgus vērtības ir spēkā tikai pie vērtēšanas dienā spēkā esošās likumdošanas un LR normatīvajiem aktiem. Likumdošanas izmaiņu gadījumā noteiktās tirgus vērtības var mainīties;
- noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas.

6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstības standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums:

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- manis saņemto informāciju, ko satur šis vērtējums, esmu atspoguļojis patiesi;
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi, vērtējumā ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamā īpašumā;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības aprēķināšanas vai arī vērtības noteikšanas tā, lai tā dotu labumu klientam;
- mani secinājumi, domas un viedokļi tika izteikti, kā arī šis vērtējums tika sagatavots pamatojoties un saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

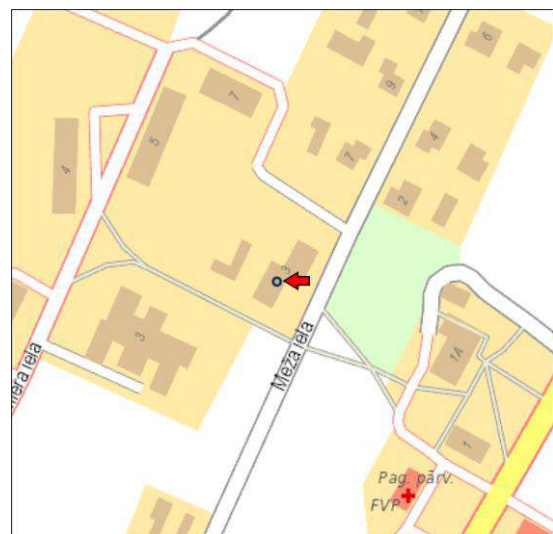
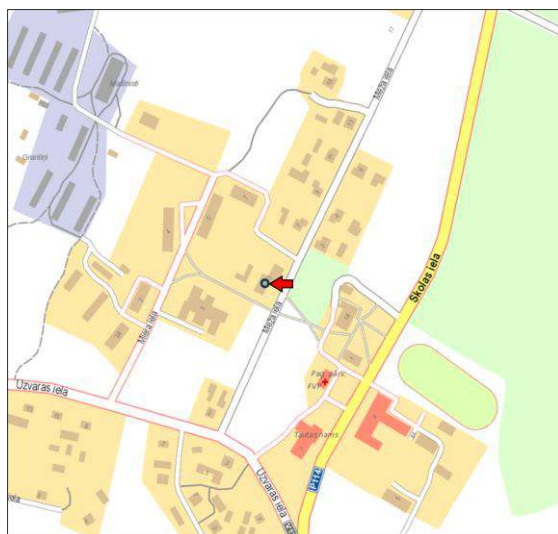
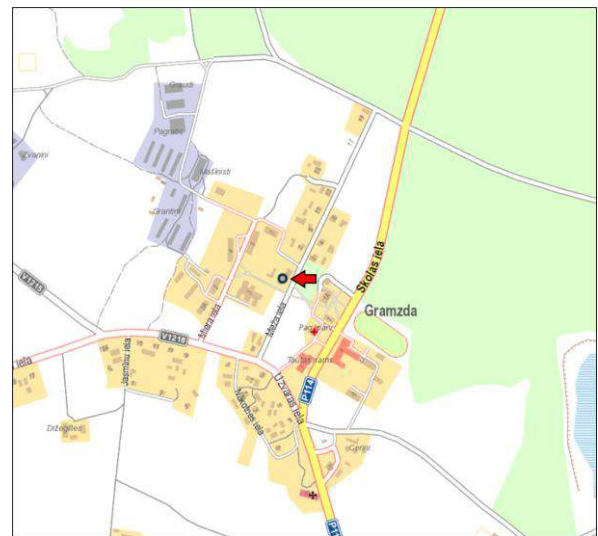
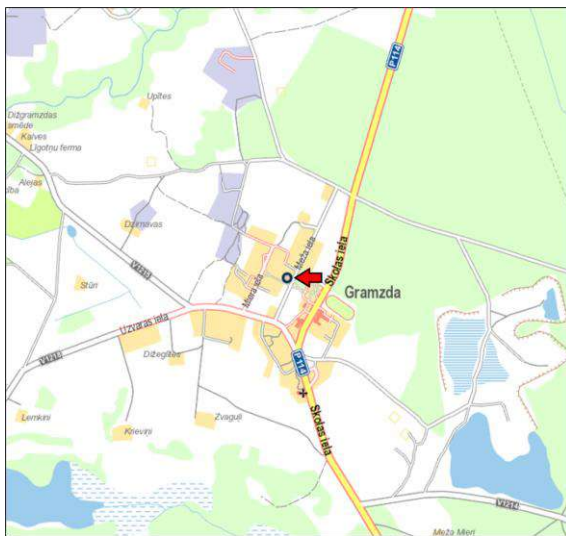
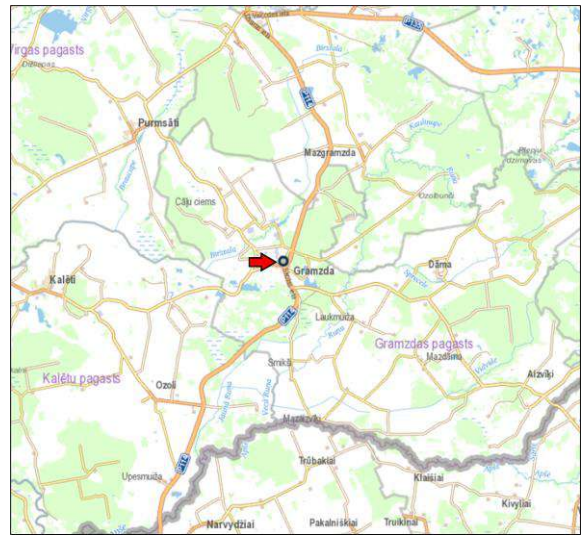
2023. gada 15. novembrī.

Didzis Jēriņš

Guna Kancēna

PIELIKUMI

**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas
pagastā, Gramzdā, Meža ielā 3, dzīvoklis Nr. 5, atrašanās plāns.**



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdā, Meža ielā 3, dzīvoklis Nr. 5, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdā, Meža ielā 3, dzīvoklis Nr. 5, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdā, Meža ielā 3, dzīvoklis Nr. 5, foto fiksācija.



Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Gramzdas pagastā, Gramzdā, Meža ielā 3, dzīvoklis Nr. 5, foto fiksācija.



Informāciju pieprasīja Marina Kokovihina 20.06.2023 09:42:07

KURZEMES RAJONA TIESA

Gramzdas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 27 5

Kadastra numurs: 6458 900 0042

Adrese: Meža iela 3 - 5, Gramzda, Gramzdas pag., Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 5.		61.2 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64580010026001).	612/5381	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64580010026002).	612/5381	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64580010026003).	612/5381	
1.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64580010026).	612/5381	
<i>Žurn. Nr. 300005942724, lēmums 19.06.2023, tiesnese Odeta Turka</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats: Dienvidkurzemes novada domes 2023.gada 27.aprīļa lēmums Nr.388 par dzīvokļu īpašumu izveidošanu.		
<i>Žurn. Nr. 300005942724, lēmums 19.06.2023, tiesnese Odeta Turka</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			

IZRAKSTS

L R VALSTS ZEMES DIENESTA
LIEPĀJAS RAJONA NODAĻAS
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAS BIROJS
INVENTARIZĀCIJAS LIETA
BŪVES KADAŠTRA APZĪMĒJUMS
64580010026001
Dzīvojamā māja

ADRESE: Gramzdas pagasts
Meža iela 3

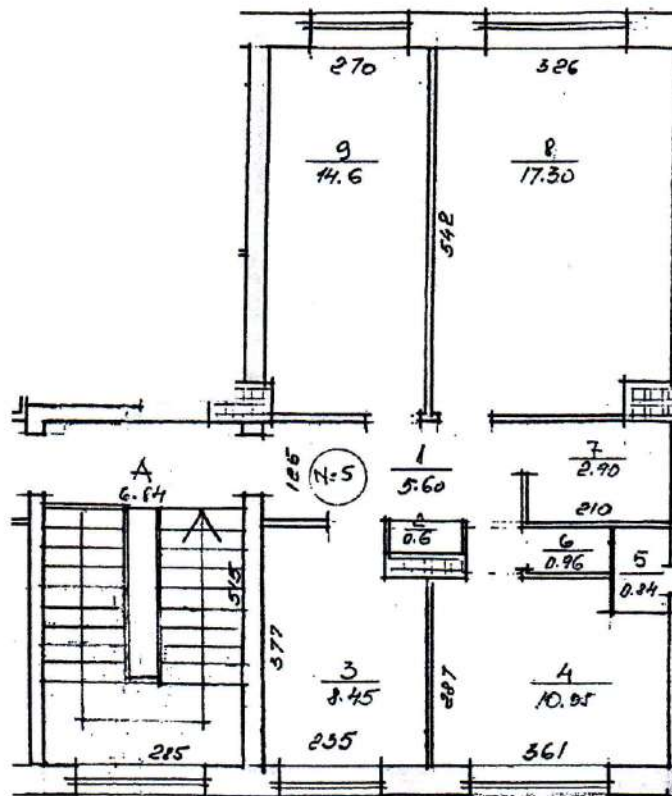
Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Kārlis Strazdiņš
Izpildes datums: 12.07.1996.

Telpu grupa
Gramzdas pagasts, Meža iela 3 - 5
kadastra apzīmējums
64580010026001005

Telpu grupas apsekošanas datums: 12.07.1996.
1.Telpu grupas eksplikācija

Ieraksta datums	Stāvs	Dzīvokļu vai telpu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukums	Tumsa, pustumsa	Faktiskā istabu izīleošana	Laukums pēc iekšējiem izmēriem kvm				Istabu iekšējais augstums no grīdas līdz griestiem		
							derīgais kopā	no tā					
								apdzīvotais		palīglaukums			
		5.	1	Koridors	P.T	P.N.	5.60	-			5.60	2.5	
			2	Skrapis	T	"	0.60	-			0.60	"	
			3	Istaba		"	8.45	8.45			-	"	
			4	Virtuve		"	10.05	-			10.05	"	
			5	Pielik.		"	0.84	-			0.84	"	
			6	Tualete		"	0.96	-			0.96	"	
			7	Vannaiņa	T	"	2.90	-			2.90	"	
			8	Istaba		"	17.30	17.30			17.30	"	
			9	Istaba		"	14.60	14.60			-	"	
			Dzīvokļa Nr. 5 kopā:					61.30	40.35			20.95	

2. Telpu grupas plāns





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64589000042	-	2125	27	Gramzdas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	5
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2125
Kopplatība:	61.20
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2125 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2125 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
64580010026001005	Meža iela 3 - 5, Gramzda, Gramzdas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3486	1568
Kadastrālā vērtība (EUR):	1568	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1568 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1735 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	2	
Telpu skaits:	9	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.07.1996	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	61.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	61.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	61.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	40.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	20.9
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	2	2.5	-	-	5.6	-
2	Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	0.6	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	8.4	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	10.0	-
5	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	0.8	-

6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.0	-
7	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	2.9	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	17.3	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	14.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
64580010026	Meža iela 3, Gramzda, Gramzdas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3486	236.91	612/5381

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
64580010026001	Meža iela 3, Gramzda, Gramzdas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3486	300.03	612/5381	-
64580010026002	Meža iela 3, Gramzda, Gramzdas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3486	10.01	612/5381	Jā
64580010026003	Meža iela 3, Gramzda, Gramzdas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3486	10.01	612/5381	Jā

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Gramzdas pagasta zemesgrāmata	19.06.2023	-

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese
64580010026001	0/1	-	Meža iela 3, Gramzda, Gramzdas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3486

Paziņe par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	15722
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	15722 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	17955 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	881.0
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1973
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.07.1996

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	14
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	15
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	363.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	3166.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi


Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamatī	Betons	-	1973	-	15
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1973	-	15
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1973	-	15
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1973	-	15

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vājstrāvas tīkli. TV		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 28.11.2014

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

 - S3 - 290



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *49*

Didzis Jēriņš

vārds, uzvārds

090664-10805

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 10. aprīļa

datums

Sertifikāts piešķirts

2020. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 15. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV23-L4-00002561-6



VIENNA INSURANCE GROUP

Apdrošināšanas periods

No: **14.08.2023, 00:00** Līdz: **13.08.2024, 23:59**

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums:	INVEST RĪGA LIEPĀJA SIA	Nosaukums:	INVEST RĪGA LIEPĀJA SIA
Reģ. Nr.:	42103024236	Reģ. Nr.:	42103024236
Adrese:	Šķēdes iela 1, Liepāja, LV-3405, Latvija	Adrese:	Šķēdes iela 1, Liepāja, LV-3405, Latvija

Apdrošinātais

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
120 000.00	120 000.00	280.00	215.00

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 10 000.00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 1
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 24

Apdrošināšanas aizsardzība (atfīdzināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrisks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	120 000.00	120 000.00	280.00	119.43
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	47.78
Glābšanas izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	11.95
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertīzes izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	35.84
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi: Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi
Apdrošinātās personas: JĒRĪŅŠ DIDZIS 090664-10805
Apdrošināšanas teritorija: Latvija
Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **120 000.00 EUR**

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 14.08.2014. - 13.08.2023.
Piemērojamie normatīvie akti: Latvija
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši
Kopējā apdrošināšanas prēmija: **215.00 EUR**

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **4**

1. 14.08.2023 53.75 EUR	2. 14.11.2023 53.75 EUR	3. 14.02.2024 53.75 EUR	4. 14.05.2024 53.75 EUR
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Īpašie nosacījumi

- BTA tīmekļa vietnē www.bta.lv ir pieejama šāda informācija:
 - Pirms apdrošināšanas līguma noslēgšanas sniedzamā informācija, t.sk. Kārtība, kādā ārpusstiesas ceļā tiks izskatītas iespējamās sūdzības un strīdi, kā arī Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments sadaļas Par mums apakšsadaļā Pirmslīguma informācija (<https://www.bta.lv/lv/about/pirmsliguma-informacija>);
 - Distances līguma noteikumi www.bta.lv/userfiles/files/Distances-liguma-un-personas-datu-apstrades-noteikumi-LV.pdf;
 - Iepriekš minētā informācija BTA tīmekļa vietnē ir pieejama tādā formātā, ko varat saglabāt savā datorā. Pēc Jūsu pieprasījuma bez maksas iznēsāsim Jums minēto informāciju papīra formātā.

Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: **26 12 12 12, bta.lv**

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140. Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

1 / 2