

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ,
GROBIŅAS PAGASTĀ,
“LIEPKALNI”- 3**

NOVĒRTĒJUMS



Liepāja, 2023

SIA "INVEST RĪGA LIEPĀJA"

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

Dienvidkurzemes novada pašvaldība,
NMK 9000058625.

2023.gada 28. novembrī.
Par nekustamā īpašuma,
Dienvidkurzemes novadā, Grobiņas pagastā,
"Liepkalni" - 3, tirgus vērtību.

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši nekustamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Grobiņas pagastā, "Liepkalni" - 3 (kadastra apzīmējums 6460 900 0390), tirgus vērtības noteikšanu - izsoles sākumcenas noteikšanu.

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

Vērtējamais nekustamais īpašums apsekošanas dienā sastāv no:

- divistabu dzīvokļa ar kopējo platību 70.8 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma 7000/60460 domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 64600020057001 un no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 64600020057 – 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, Grobiņas pagastā, "Liepkalni" - 3 (kadastra apzīmējums 6460 900 0390), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023.gada 21. novembrī, aprēķināta:

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, Grobiņas pagastā, " Liepkalni" - 3 (kadastra apzīmējums 6460 900 0390).

1.2. Vērtējuma pasūtītājs

Dienvidkurzemes novada pašvaldība, NMK 90000058625.

1.3. Vērtēšanas laiks

2023. gada 21. novembrī – apsekošanas dienā.

1.4. Vērtēšanas uzdevums

Noteikt tirgus vērtību – izsoles sākumcenu nekustamajam īpašumam. Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2023.gada novembrī. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt.

1.5. Īpašuma tiesiskais statuss

Pamatojoties uz Kurzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas nodaļuma norakstu, īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr. 3 – divistabu dzīvokli ar kopējo platību 70.8 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma 7000/60460 domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 64600020057001 un no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 64600020057, 2023. gada 20. maijā reģistrētas zemesgrāmatu nodaļumā Nr. 528 3 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:

- divistabu dzīvokļa ar kopējo platību 70.8 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma 7000/60460 domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 64600020057001 un no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 64600020057 – īpašums reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

Objekts vizuāli ir apsekojams 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 arī ir labākais izmantošanas veids.

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 vērtētājs ir iepazinies.

1. Īpašuma apsekošana uz vietas 2023.gada 21. novembrī .
2. Nodalījuma noraksts.
3. Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta.
4. Dienvidkurzemes novada pašvaldības Sēdes protokols Nr. 8.

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1. Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Grobiņas pagastā, "Liepkalni" - 3. Vērtējamais objekts atrodas apmēram 0,2 km attālumā no Valsts galvenā autoceļa Liepāja – Rīga, kur ir arī tuvākā sabiedriskā transporta pietura. Objekts atrodas apmēram 3,5 km attālumā no Grobiņas pilsētas robežas un apmēram desmit minūšu braucienā ar personīgo transportu līdz Grobiņas centram, kur ir visi infrastruktūras objekti. Apmēram 4 km attālumā ir tuvākais veikals. Dzīvojamā māja, kur izvietots vērtējamais dzīvoklis, izvietota lauku teritorijā, netālu no bijušās Keramikas un moteļa Rolava. Dzīvojamā māja atrodas uzkalnā, kas rada ainvisku vidi. Blakus īpašumam ir viensētas ar piemājas zemēm, lauksaimniecībā izmantojamas zemes, zaļā zona. Pie īpašuma iespējama piebraukšana pa labu grantētu pašvaldības ceļu. Vērtējamā īpašuma atrašanās vietu Grobiņas pagasta mērogā, kopumā var vērtēt kā labu un ainvisku.

2.2. Apbūve

2.2.1. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 64600020057001.

1960. gadā uzsākta ekspluatācija divstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu mājai. Ēkā ir elektroapgāde, krāsns un plīts apkure.

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – laukakmens,

Sienas – ķieģeļu mūris,

Pārsegumi – kokmateriāls,

Jumts – azbestcimenta loksnes,

Logu ailes koridorā – koka rāmji,

Ārdurvis – koka, iekšdurvis – koka;

Kāpnes – koka.

Tehniskais stāvoklis:

Apsekojot objektu, vērtētājs secina, ka ēkas fasāde ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Jumta segums ir bojāts, tam nav notekreņu, kā rezultātā tiek bojāta arī fasāde un pamati. Vizuāli apsekojot īpašumu, tiek secināts, ka dūmeņi ir bojāti, tiem nepieciešams remonts. Kāpņu telpa – daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kopumā ēkas tehnisko stāvokli var vērtēt kā daļēji apmierinošu.

2.3. Dzīvokļa Nr. 3 (kadastra apzīmējums 64600020057001003) raksturojums.

Vērtējamais objekts atrodas divstāvu ēkas, otrajā stāvā, ēkas galā. Kopējā platība – 70.8 m². Griestu augstums – 2,63 – 2.7 m. Dzīvoklī ir divas izolētas dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis. Grīdas segums istabās – preskartons; virtuvē – preskartons; gaitenī - linolejs. Apdare dzīvojamās istabās – tapetes; virtuvē – tapetes; gaitenī – tapetes. Dzīvoklī ir stikloti koka rāmju logi, iekšdurvis dzīvoklī ir koka. Dzīvoklim ir koka ārdurvis. Dzīvoklī ir elektroapgāde, ir bijusi krāsns un plīts apkure. Dzīvoklī nav ūdensapgāde, ūdens ņemšanas vieta – aka. Tualete ir pagalmā atsevišķā būvē.

Dzīvoklī apdare un grīdu klājumi ir fiziski nolietotojušies, morāli novecojusi un ir sliktā tehniskā stāvoklī. Koka rāmju stiklotie logi ir pilnībā nolietotojušies un morāli novecojuši. Logi ir praktiski neverami, līdz ar to tie savas funkcijas pilda tikai daļēji. Dzīvoklī esošās komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī, tās ir nolietotojušās, nav tikušas atjaunotas kopš mājas celšanas dienas. Vērtēšanas dienā krāsns ir demontētas. Virtuvē ir tikai plīts. Apsekojot vērtējamo objektu, tiek secināts, ka grīdu konstrukcijas ir bojātas.

Kopumā dzīvokļa tehnisko stāvokli var vērtēt kā sliktu, ar pilnībā morāli novecojušu un pilnībā fiziski nolietotu apdari, grīdu segumiem un komunikācijām. Dzīvoklī nepieciešami ievērojami kapitālieguldījumi, lai tas būtu ekspluatējams un atbilstu mūsdienu prasībām.

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.

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 bezrisku 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.

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, Grobiņas pagastā, "Liepkalni" - 3 (kadastra apzīmējums 6460 900 0390), 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, Grobiņas pagastā, “ Liepkalni” - 3 (kadastra apzīmējums 6460 900 0390), labākais izmantošanas veids ir dzīvoklis. Līdz ar to nekustamā īpašuma novērtējums tiks veikts un tā visvairāk iespējamā tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pašreizējo izmantošanu.

3.3. Tirgus situācijas analīze.

Nekustamo īpašumu tirgus Dienvidkurzemes reģionā ir aktivizējies jau vairākus gadus, tas ir vērojams arī Grobiņas pagastā. Pilsētā 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 mazinājies spekulatīvu darījumu skaits, pirkšanas – pārdošanas līgumu pamatā ir nosvērti, pārdomāti un objektīvi pieņemti lēmumi, kā dēļ īpašums tiek pārdots vai pirkt. Ar vien retāk ir vērojama tendence, ka piedāvāti galvenokārt tiek īpašumi, kuru īpašniekiem finansiālu problēmu dēļ īpašuma pārdošana ir akūta nepieciešamība. Šobrīd nekustamo īpašumu Grobiņas pagastā iegādājas galvenokārt vietējie iedzīvotāji, taču nereti ir vērojama arī ārvalstnieku aktivitāte šajā reģionā, jo Grobiņas pagastam ir labs ģeogrāfiskais novietojums – tuvu Liepāja, kas ir gan ostas pilsēta, gan arī piejūras pilsēta, kā arī tuvumā ir Grobiņa, kur ir visi infrastruktūras objekti. Pieprasījumu pēc nekustamajiem īpašumiem vienmēr noteicis samērā nelielais attālums no Liepājas un citām pilsētām, kur ir lielākas darba iespējas, kā arī labāka infrastruktūra. Liela nozīme ir arī ainaviskumam, jeb dabas faktoram. Pērkot nekustamo īpašumu pilsētā, maza būs iespēja iegādāties objektu ainaviskā vietā. Taču to ir pilnīgi iespējams realizēt lauku teritorijā. Salīdzinot visus nekustamo īpašumu tirgus segmentus, tad jāsecina, ka Grobiņas pagastā, ko nevar teikt par novada pilsētām, darījumi ar dzīvokļu īpašumiem notiek samērā reti, lai gan dzīvokļiem ir viselastīgākās cenas, tomēr noteicošais faktors dzīvokļa iegādei Grobiņas pagastā ir darba iespējas. Grobiņas pagastā un tā apkārtnē netiek būvētas jaunas daudzdzīvokļu mājas, kurās varētu iegādāties dzīvokļus, tāpēc iedzīvotāji izvēlas iegādāties dzīvokļus jau esošajās mājās un, iespējams, tas ir arī iemesls cenu kāpumam. Grobiņas pagastā reti notiek darījumi ar dzīvokļu īpašumiem, jo apkārtnē dzīvo vietējie cilvēki, kuriem tuvumā ir darbs vai arī pensijas vecuma cilvēki, kuriem, dzīvojot lauku teritorijā, ir lētākas dzīvokļa izmaksas. Šobrīd lielāko darījumu skaitu sastāda tieši darījumi, kas noslēgti starp pašvaldību un dzīvokļa īrnieku, jo cilvēki steidz izpirkt savus dzīvokļus no pašvaldības.

3.4. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Vērtību paaugstinoši faktori:

- īpašums atrodas zaļā zonā un ainaviskā vidē;
- dzīvojamās mājas konstruktīvais risinājums;
- netālu infrastruktūras objekti.

Vērtību pazeminoši faktori:

- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- komunikāciju tehniskais stāvoklis;
- dzīvoklī nav ūdens apgādes un kanalizācijas komunikācijas.

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 novietojuma iespējas;
- *auto novietojuma iespējas*- faktors, kas ietekmē auto novietojuma iespējas pēc iespējas tuvāk dzīvojamai mājai, kurā atrodas dzīvoklis (pagalmā, stāvvietā, pazemes stāvvietā);
- *vides faktors* - faktors, kas ietekmē dabas tuvumu vērtējamam objektam.

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

1.salīdzināmā objekta raksturojums: divistabu dzīvoklis 1965.gadā būvētā ķieģeļu mājā Dienvidkurzemes novadā, Medzes pagastā „Parkas”. Dzīvoklis atrodas divstāvu mājas pirmajā stāvā. Mājas tehniskais stāvoklis ir labāks nekā mājai, kurā izvietots vērtējamais dzīvoklis. Dzīvokļa platība – 46,4 kvm. Pēc vērtētāja rīcībā esošas informācijas dzīvokļa tehniskais stāvoklis pārdošanas brīdī bija līdzvērtīgs vērtējamam dzīvoklim. Nekustamais īpašums pārdots 2023.gada septembrī par cenu 600 eiro.

2.salīdzināmā objekta raksturojums: divistabu dzīvoklis 1972.gadā būvētā ķieģeļu mūra mājā Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā, „Lāčplēši”. Dzīvoklis atrodas trīsstāvu mājas pirmajā stāvā. Mājas tehniskais stāvoklis ir labāks nekā mājai, kurā izvietots vērtējamais dzīvoklis. Dzīvokļa platība – 39,2 kvm. Pēc vērtētāja rīcībā esošas informācijas dzīvokļa tehniskais stāvoklis pārdošanas brīdī bija labāks nekā vērtējamam dzīvoklim. Nekustamais īpašums pārdots 2023.gada septembrī par cenu 1423 eiro.

3.salīdzināmā objekta raksturojums: divistabu dzīvoklis 1975.gadā būvētā ķieģeļu mūra mājā Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā, Tadaikos, Saules ielā 12. Dzīvoklis atrodas

trīsstāvu mājas pirmajā stāvā. Mājas tehniskais stāvoklis ir labāks nekā mājai, kurā izvietots vērtējamais dzīvoklis. Dzīvokļa platība – 54,6 kvm. Pēc vērtētāja rīcībā esošas informācijas dzīvokļa tehniskais stāvoklis pārdošanas brīdī bija līdzvērtīgs vērtējamam dzīvoklim. Nekustamais īpašums pārdots 2022.gada oktobrī par cenu 1300 eiro.

1m² aprēķina tabula

Vērtību ietekmējošie faktori	Dzīvoklis Medzes pagastā	Dzīvoklis Bunkas pagastā	Dzīvoklis Bunkas pagastā	Vērtējamais dzīvoklis
Cena (Eur,-)	1600	1423	1300	1506
Istabu skaits	2	2	2	2
Darījumu apstākļi	0%	0%	0%	
Pārdošanas laiks	0%	0%	7%	
Īpašumtiesības	0%	0%	0%	
<i>Kopējā korekcija</i>	0%	0%	7%	
Koriģētā pārdošanas cena (Eur,-)	1600	1423	1391	
Dzīvokļa kopējā platība (m ²)	46,4	39,2	54,6	70,8
Dzīvokļa 1m ² pārdošanas cena (Eur,)	34,48	36,30	25,48	21,27
Salīdzinājums ar vērtējamo īpašumu				
Ēkas atrašanās vieta	5%	5%	5%	
Ēkas tehniskais stāvoklis	-10%	-10%	-10%	
Ēkas konstruktīvais risinājums	0%	0%	0%	
Dzīvokļa izvietojums ēkā	-5%	0%	0%	
Dzīvokļa platība	-15%	-18%	-12%	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis.	0%	-15%	0%	
Dzīvokļa plānojums	0%	0%	0%	
Stāvs	3%	3%	0%	
Balkons vai lodžija	0%	0%	0%	
Inženierkomunikācijas	-10%	-10%	-10%	
Infrastruktūra	3%	0%	3%	
Auto novietošanas iespējas	0%	0%	0%	
Vides faktors	0%	0%	0%	
<i>Kopējā korekcija</i>	-29%	-45%	-24%	
Uz vērtējamā īpašuma rādītājiem reducētā iespējamā īpašuma vērtība	24,48	19,97	19,36	

Vērtējamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Grobiņas pagastā, " Liepkalni" - 3 (kadastra apzīmējums 6460 900 0390), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 21. 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, Grobiņas pagastā, “ Liepkalni” - 3 (kadastra apzīmējums 6460 900 0390), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 21. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 1500 (Viens tūkstotis 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”
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.

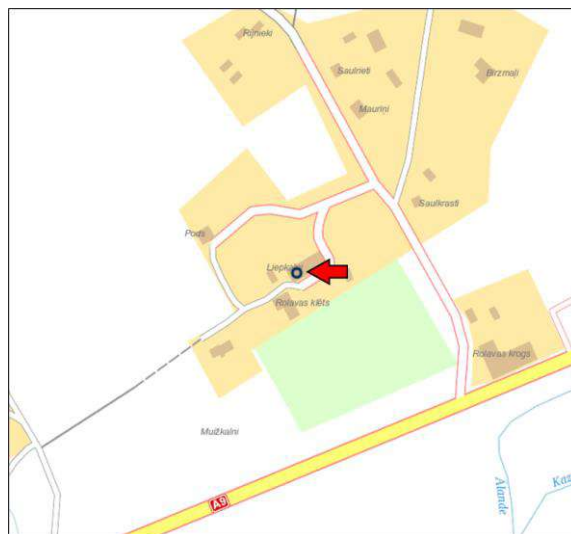
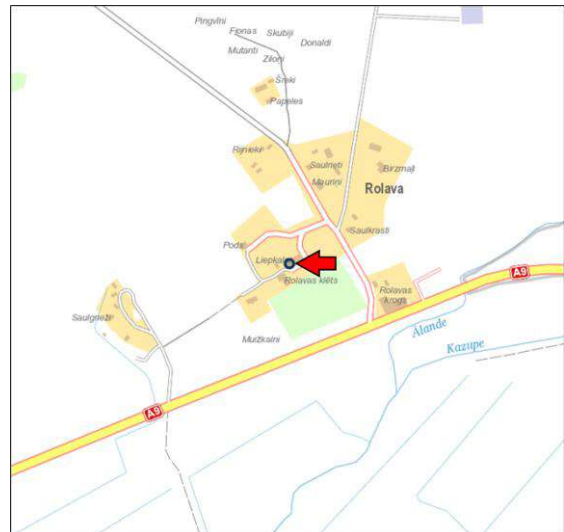
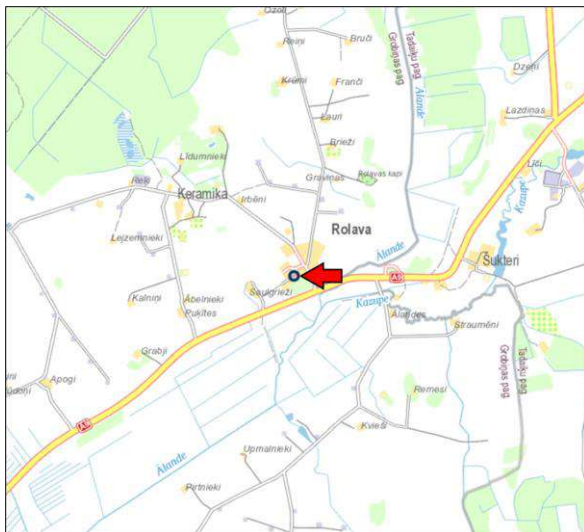
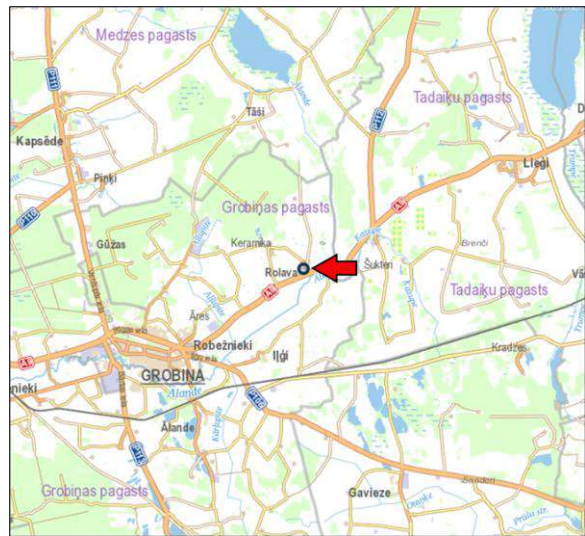
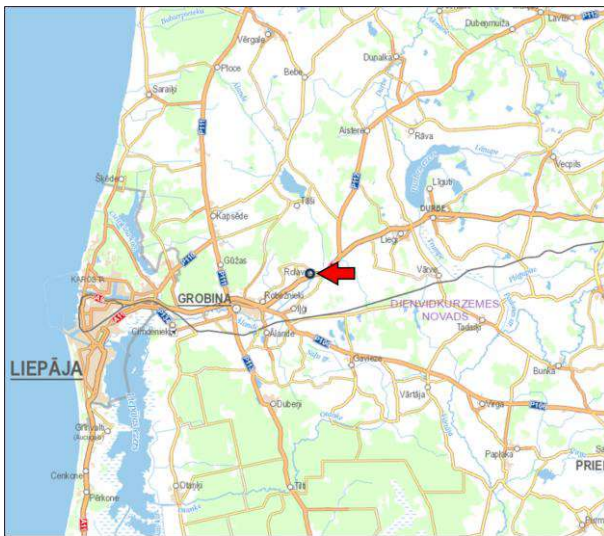
2023. gada 28. novembrī.

Didzis Jēriņš _____

Guna Kancēna _____

PIELIKUMI

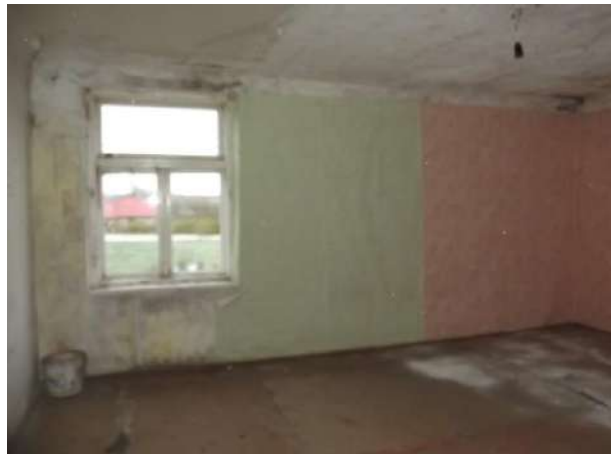
Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā, "Liekalni"- 3, atrašanās vieta.



**Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā,
Grobiņas pagastā, "Liekkalni"- 3, foto fiksācija.**



**Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā,
Grobiņas pagastā, "Liekalni"- 3, foto fiksācija.**



**Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā,
Grobiņas pagastā, "Liekkalni"- 3, foto fiksācija.**



**Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā,
Grobiņas pagastā, "Liepkalni"- 3, foto fiksācija.**



**Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā,
Grobiņas pagastā, "Liekalni"- 3, foto fiksācija.**



Informāciju pieprasīja Inga Ratniece 22.05.2023 08:57:12

KURZEMES RAJONA TIESA**Grobiņas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 528 3****Kadastra numurs: 6460 900 0390****Adrese: "Liepkalni" - 3, Grobiņas pag., Dienvidkurzemes nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 3.		70.8 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64600020057001).	7000/60460	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64600020057).	7000/60460	
<i>Žurn. Nr. 300005883570, lēmums 20.05.2023, tiesnese Jolanta Āboliņa</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu 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 pašvaldības 2023.gada 15.maija izziņa Nr. DKN/2023/4.11/311.		
<i>Žurn. Nr. 300005883570, lēmums 20.05.2023, tiesnese Jolanta Āboliņa</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršānu, 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>			

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....64600020057001003
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Liepkalni" - 3, Grobiņas pag., Dienvidkurzemes nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....13.01.2022

Izdrukas ID: 390002553488	Izdrukas datums: 17.01.2022	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....64600020057001003

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64600020057001

10.1.1. Adrese:....."Liepkalni", Grobiņas pag., Dienvidkurzemes nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....655.210.1.5. Apbūves laukums (m²):.....427.6

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....13

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1960

10.1.11. Nolietojums (%):.....41

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....17.01.2022

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....13.01.2022

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

64600020057

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64600020057001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 64600020057001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Dabisko akmeņu mūris (lentveida)	Laukakmens	Nav	1960	30
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biežumā)	Māla ķieģeļi	Nav	1960	60
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	Koka dēļi, Koka sijas	Nav	1960	30
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	1960	30
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	Nav	1960	30

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 64600020057001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	427.6 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	655.2 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	2608 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....64600020057001003

Izdrukas ID: 390002553488	Izdrukas datums: 17.01.2022	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1. Kopējā platība (m ²).....	70.8
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	70.8
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	70.8
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	64600020057001003
16.1.1. Adrese:.....	"Liepkalni" - 3, Grobiņas pag., Dienvidkurzemes nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	2
16.1.5. Telpu skaits:.....	4
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	70.8
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	13.01.2022
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	64600020057001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	64600020057

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....64600020057001003

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.67	2.67	2.67	5.1	Nav
2	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.63	2.63	2.63	11.8	Nav
3	Istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	2.7	2.7	24.3	Nav
4	Istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.7	2.7	2.7	29.6	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums.....64600020057001003

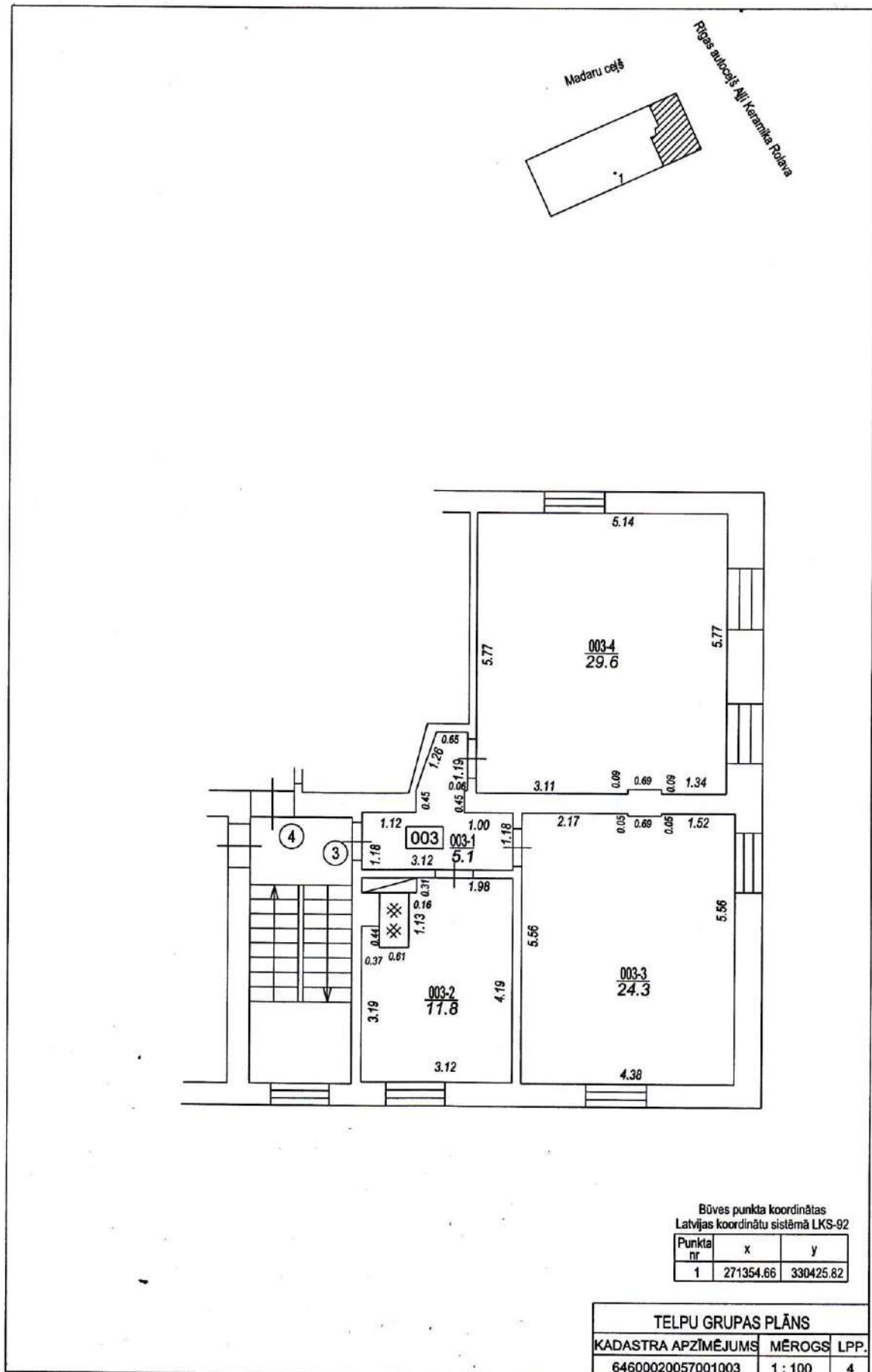
Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais. Cietais		Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:13.01.2022

Izdrukas ID: 390002553488	Izdrukas datums: 17.01.2022	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	271354.66	330425.82

TELPU GRUPAS PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
64600020057001003	1 : 100	4



64600020057001_20220113_EF_1



64600020057001_20220113_EF_2

IZRAKSTS



Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Lielā iela 76, Grobiņa, Dienvidkurzemes novads, LV-3430, reģistrācijas Nr. 90000058625,
tālr. 63490458, e-pasts pasts@dkn.lv, www.dkn.lv

SĒDES PROTOKOLS

Dienvidkurzemes novadā

2021.gada 26.augustā

Nr.8.

4.§

Par nekustamā īpašuma "Liepkalni"- 3, Grobiņas pagasts, Dienvidkurzemes novads sastāva noteikšanu un nodošanu atsavināšanai

Grobiņas pagastā, ir brīvs dzīvoklis "Liepkalni"-3, Grobiņas pagasts, Dienvidkurzemes novads, par kuru 02.02.2021. SIA „GROBIŅAS NAMSERVISS” sastādījis apsekošanas aktu, kurā konstatēts, ka tas nav dzīvošanai derīgs un nav nododams dzīvokļu rindai.

Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta pirmo daļu, atvasinātas publiskas personas mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama attiecīgai atvasinātai publiskai personai vai tās iestādēm to funkciju nodrošināšanai, līdz ar to dzīvokļa īpašums Nr.4 ir atsavināms un saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta otro daļu, pārdodams izsolē.

Dzīvoklis "Liepkalni"- 3,Grobiņas pagasts, Dienvidkurzemes novads atrodas pašvaldības bilancē.

Dzīvokļa remontam jāiegulda lieli finanšu līdzekļi remontdarbu veikšanai, tāpēc pašvaldībai nav lietderīgi saglabāt pašvaldības īpašumā dzīvokļa īpašumu Nr.3, kas ir atzīts par dzīvošanai nederīgu.

Lai pieņemtu lēmumu par pašvaldībai piederoša dzīvokļa atsavināšanu, dzīvoklim jānosaka sastāvs, jāreģistrē kadastra reģistrā un zemesgrāmatā.

Dzīvokļa īpašums sastāv no 2 - istabu dzīvokļa ar kopējo platību 70,00 m², 7000/60460 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes.

Dzīvoklis "Liepkalni"- 3, Grobiņas pagasts, Dienvidkurzemes novads nav nepieciešams pašvaldības un tai pakļauto iestāžu noteikto funkciju izpildes nodrošināšanai.

Pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 21.panta pirmās daļas 17.punktu, likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” IV nodaļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta pirmo daļu un 6.pantu, Publiskas personas mantas

atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas pirmo apakšpunktu, 4.panta pirmo daļu un 5.panta pirmo daļu, Finanšu komitejas lēmumu Nr. 5 (protokols Nr.3 no 19.08.2021.)

Dienvidkurzemes novada pašvaldības dome nolēmj:

1. **Noteikt** pašvaldībai piederoša dzīvokļa īpašuma "Liepkalni"-3, Grobiņas pagasts, Dienvidkurzemes novadā, sastāvu:
 - 2-istabas dzīvoklis ar kopējo platību 70,00 m²,
 - daudzdzīvokļu mājas 7000/60460 kopīpašuma domājamās daļas;
 - zemesgabala platība 1,64 ha ar kadastra apz.6460 002 0057, 7000/60460 kopīpašuma domājamās daļas.
2. Pēc dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas var tikt precizēta dzīvokļa kopējā platība.
3. Pēc lēmuma pieņemšanas, lēmuma izrakstu iesniegt Valsts zemes dienestā, dzīvokļa īpašuma reģistrācijai Kadastra informācijas sistēmā.
4. Pēc dzīvokļa reģistrēšanas zemesgrāmatā nodot atsavināšanai Dienvidkurzemes novada pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu "Liepkalni" - 3, Grobiņas pagasts, Dienvidkurzemes novads, pārdodot mutiskā izsolē ar augšupejošu soli.
5. **Uzdot** Grobiņas novada pašvaldības atsavināšanas un izsoļu komisijai organizēt atsavināšanas procesu (izsoli) atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam un novada pašvaldības īpašumu atsavināšanas un izsoļu komisijas Nolikumam.

Sēdes vadītājs

(paraksts)

A.PRIEDOLS

IZRAKSTS PAREIZS

Dienvidkurzemes novada pašvaldības dome
iekļautās Grobiņas novada domes
Administratīvās nodaļas vadītāja
20.10.2021.
Dienvidkurzemes novada pašvaldības dome



I.Kļava



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

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

**Apdrošināšanas periods**No: **14.08.2023, 00:00** Līdz: **13.08.2024, 23:59****Apdrošinājumaņēmējs**
 Nosaukums: **INVEST RĪGA LIEPĀJA SIA**
 Reģ. Nr.: **42103024236**
 Adrese: **Šķēdes iela 1, Liepāja, LV-3405, Latvija**
Apdrošinātais
 Nosaukums: **INVEST RĪGA LIEPĀJA SIA**
 Reģ. Nr.: **42103024236**
 Adrese: **Šķēdes iela 1, Liepāja, LV-3405, Latvija**
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: <ul style="list-style-type: none"> 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 (atdīzināmie 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
Ekspertizes 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
 Piemērojami noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"
Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limitsPretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **120 000.00 EUR****Apdrošināšanas līguma nosacījumi**
 Retroaktīvais periods: 14.08.2014. - 13.08.2023.
 Piemērojami normatīvie akti: Latvija
 Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši
 Kopējā apdrošināšanas prēmija: **215.00 EUR**
Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summaMaksājumu 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 sadajas 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;
 Tūlītējā informācija BTA tīmekļa vietnē ir pieejama tādā formātā, ko varat saglabāt savā datorā. Pēc Jūsu pieprasījuma bez maksas izsniegsim Jums minēto informāciju papīra formātā.

Piesaki atbildību 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