

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ,  
GAVIEZES PAGASTĀ,  
“OZOLI” - 1**

**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 13. novembrī

Par nekustamā īpašuma,  
Dienvidkurzemes novadā, Gaviezes pagastā,  
"Ozoli" - 1, tirgus vērtību.

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši nekustamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Gaviezes pagastā, "Ozoli" - 1 (kadastra numurs 6456 900 0132), tirgus vērtības – 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 41.1 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma 411/3536 domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 64560010261001, no būves ar kadastra apzīmējumu 64560010261002, no būves ar kadastra apzīmējumu 64560010261003, no būves ar kadastra apzīmējumu 64560010261004 un no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 64560010261 – 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, Gaviezes pagastā, "Ozoli" - 1 (kadastra numurs 6456 900 0132), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023.gada 5. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 1000** (Viens tūkstotis 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)  
SIA "Invest Rīga Liepāja"  
un valdes priekšsēdētāja

D. Jēriņš

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, Gaviezes pagastā, "Ozoli" - 1 (kadastra numurs 6456 900 0132).

### 1.2. Vērtējuma pasūtītājs

Dienvidkurzemes novada pašvaldība, NMK 90000058625.

### 1.3. Vērtēšanas laiks

2023. gada 5.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. 1 – divistabu dzīvokli ar kopējo platību 41.1 m<sup>2</sup> un pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma 411/3536 domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 64560010261001, no būves ar kadastra apzīmējumu 64560010261002, no būves ar kadastra apzīmējumu 64560010261003, no būves ar kadastra apzīmējumu 64560010261004 un no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 64560010261, 2023. gada 13. septembrī reģistrētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 225 1 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 41.1 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma 411/3536 domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 64560010261001, no būves ar kadastra apzīmējumu 64560010261002, no būves ar kadastra apzīmējumu 64560010261003, no būves ar kadastra apzīmējumu 64560010261004 un no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 64560010261 – īpašums reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

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

### 1.7. Apgrūtinājumi

Nav.

### 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 vērtētāja palīgs ir iepazīties.

1. Īpašuma apsekošana uz vietas 2023.gada 5. novembrī.
2. Nodalījuma noraksts.
3. Dzīvokļa plāns un eksplikācija.
4. Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

## 2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 2.1. Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Gaviezes pagastā, "Ozoli" - 1. Vērtējamais objekts atrodas apmēram 1.9 km no Gaviezes centra, kur ir veikals, sākumskola, kultūras nams, pasta nodaļa. Objekts atrodas aptuveni apmēram 3 km no Valsts autoceļa Grobiņa – Embūte - Ezere, pa kuru ir laba sabiedriskā transporta kustība uz Liepāju, kas ir apmēram 20 km attālumā un apmēram 7 km no novada centra - Grobiņas, kur ir visi infrastruktūras objekti. Dzīvojamā māja atrodas apmēram 900 metru attālumā no Valsts vietējā autoceļa Gavieze – Gaviezes stacija. Blakus īpašumam ir lauksaimniecībā izmantojamas zemes, ražošanas objekts un netālu ir viensētas ar piemājas zemēm. Pie īpašuma iespējama piebraukšana pa grantētu ceļu. Vērtējamā īpašuma atrašanās vietu Gaviezes pagastā, kopumā var vērtēt kā apmierinošu.

### 2.2. Apbūve

#### 2.2.1. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 64560010261001.

1968. gadā uzsākta ekspluatācija divstāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu mājai. Ēkā ir elektroapgāde, vietējā krāsns apkure, centralizēta ūdens apgāde un kanalizāciju nosēdakas, balonu gāze.

*Ēkas konstruktīvais risinājums:*

Pamati – dzelzsbetons/betons,  
Sienas – ķieģeļu mūris,  
Pārsegumi – dzelzsbetona,  
Jumts – azbestcimenta loksnes,  
Logu ailes koridorā – PVC,  
Ārdurvis – koka, iekšdurvis – koka;  
Kāpnes – dzelzsbetona.  
Tehniskais stāvoklis:

Apsekojot objektu, vērtētājs secina, ka ēkas fasāde ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, kāpņu telpa – daļēji labā tehniskā stāvoklī (tā ir remontēta), kāpņu telpas ārdurvis – koka. Kopumā ēkas tehnisko stāvokli var vērtēt kā daļēji apmierinošu.

### 2.3. Dzīvokļa Nr. 1 (kadastra apzīmējums 64560010261001001) raksturojums.

Vērtējamais objekts atrodas divstāvu ēkas, pirmajā stāvā, ēkas galā. Kopējā platība – 41.1 m<sup>2</sup>. Griestu augstums – 2.6 m. Dzīvoklī ir divas caurstaigājamas dzīvojamās istabas, virtuve, sanmezglis, gaitenis. Grīdas segums istabās – koka dēļu klājums; virtuvē – koka dēļu klājums; gaitenī – koka dēļu klājums, linolejs; sanmezglā – betons. Apdare dzīvojamās istabās – tapetes; virtuvē – apmetums, krāsojums; gaitenī – apmetums, krāsojums; sanmezglā – apmetums, krāsojums. Dzīvoklī ir koka rāmju stikloti logi, iekšdurvis dzīvoklī ir koka. Dzīvoklim ir koka ārdurvis. Dzīvoklī ir elektroapgāde, vietējā krāsns apkure, centralizēta ūdens apgāde un kanalizācija - nosēdakas, balonu gāze. Dzīvoklī ir sausā tualete. Dzīvoklī nav santehnikas aprīkojumu. Apdare dzīvoklī un grīdu segumi ir sliktā tehniskā stāvoklī, vietām ir bojātas grīdu konstrukcijas. Apdare dzīvoklī un grīdu segumi ir pilnībā nolietotojušies un morāli novecojuši. Komunikācijas dzīvoklī ir

nolietojušās un sliktā tehniskā stāvoklī. Logu ailas ir sliktā tehniskā stāvoklī, durvju ailas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklis bez samērā lieliem kapitālieguldījumiem nav ekspluatācijai derīgs atbilstoši mūsdienu prasībām. Kopumā dzīvokļa tehnisko stāvokli var vērtēt kā sliktu.

### 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 piekrīt 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 nesē 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, Gaviezes pagastā, "Ozoli" - 1 (kadastra numurs 6456 900 0132), 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, Gaviezes pagastā, "Ozoli" - 1 (kadastra numurs 6456 900 0132), 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 novadā ir aktivizējies jau vairākus gadus, tas ir vērojams arī Gaviezes 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 Gaviezes pagastā nekustamo īpašumu brīvais tirgus nav aktīvs nevienā segmentā, izņemot, lauksaimniecības zemes. To nekustamo īpašumu pieprasījumu, kas saglabāties arī šobrīd, nosaka nelielais attālums no Liepājas un visiem infrastruktūras objektiem, labas piebraukšanas iespējas, kā arī komunikāciju esamība un vides faktors. Šobrīd ir vērojama tendence izpirkt izīrētos nekustamos īpašumus - dzīvokļus, 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 Gaviezes pagasta lauku teritorijā, darījumi ar dzīvokļu īpašumiem notiek ļoti reti. Lai gan dzīvokļiem ir viselastīgākās cenas, tomēr noteicošais faktors dzīvokļa iegādei Gaviezē un Gaviezes apkaimē, ir darba iespējas. Šajā reģionā dzīvokļus parasti iegādājas iedzīvotāji, kuri tur dzīvojuši jau ilgstoši un ir tur, vai tuvākajā apkārtnē, atraduši darbu. Gaviezes pagastā un tā 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:

- dzīvojamās mājas konstruktīvais risinājums;
- samērā tuvu infrastruktūras objekti;

#### Vērtību pazeminoši faktori:

- dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- komunikāciju tehniskais stāvoklis;
- ailu aizpildījumu tehniskais stāvoklis;
- dzīvoklis atrodas pirmajā stāvā;
- pieprasījums pēc dzīvokļiem lauku teritorijā.



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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejā (metodē) tiek noteikta vērtējamā dzīvokļa 1 m<sup>2</sup> 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.

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 1982.gadā būvētā ķieģeļu mūra mājā Dienvidkurzemes novadā, Gaviezes pagastā, "Ceriņi 2". Dzīvoklis atrodas divstāvu mājas otrajā stāvā. Mājas tehniskais stāvoklis ir līdzvērtīgs mājai, kurā izvietots vērtējamais dzīvoklis. Dzīvokļa platība – 43.8 kvm. Pēc vērtētāja rīcībā esošas informācijas dzīvokļa tehniskais stāvoklis pārdošanas brīdī bija labāks nekā vērtējamam dzīvoklim. Nekustamais īpašums pārdots 2023.gada aprīlī par cenu 1620 eiro.

**2.salīdzināmā objekta raksturojums:** divstābu dzīvoklis 1975.gadā būvētā ķieģeļu mūra mājā Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā, Tadaļkos, Saules ielā 12. Dzīvoklis atrodas trīsstāvu mājas pirmajā stāvā. Mājas tehniskais stāvoklis ir līdzvērtīgs 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.

**3.salīdzināmā objekta raksturojums:** divstābu dzīvoklis 1950.gadā būvētā ķieģeļu mūra mājā Dienvidkurzemes novadā, Bunkas pagastā, „Suvorovs” – 31. Dzīvoklis atrodas divstāvu mājas otrajā stāvā. Mājas tehniskais stāvoklis ir līdzvērtīgs mājai, kurā izvietots vērtējamais dzīvoklis.

Dzīvokļa platība – 41,4 kvm. Pēc vērtētāja rīcībā esošas informācijas dzīvokļa tehniskais stāvoklis pārdošanas brīdī bija labāks nekā vērtējamam dzīvoklim. Nekustamais īpašums pārdots 2021.gada novembrī par cenu 1100 eiro.

### 1m<sup>2</sup> aprēķina tabula

Vērtību ietekmējošie faktori	Dzīvoklis Gaviezes pagastā	Dzīvoklis Bunkas pagastā	Dzīvoklis Bunkas pagastā	Vērtējamais dzīvoklis
Cena (Eur,-)	1620	1300	1100	1045
Istabu skaits	2	2	2	2
Darījumu apstākļi	0%	0%	0%	
Pārdošanas laiks	0%	5%	10%	
Īpašumtiesības	0%	0%	0%	
<i>Kopējā korekcija</i>	0%	5%	10%	
Koriģētā pārdošanas cena (Eur,-)	1620	1365	1210	
Dzīvokļa kopējā platība (m <sup>2</sup> )	43,8	54,6	41,4	41,4
Dzīvokļa 1m <sup>2</sup> pārdošanas cena (Eur,)	36,99	25,00	29,23	25,24
<b>Salīdzinājums ar vērtējamo īpašumu</b>				
Ēkas atrašanās vieta	0%	0%	0%	
Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0%	0%	
Ēkas konstruktīvais risinājums	0%	-5%	0%	
Dzīvokļa izvietojums ēkā	0%	0%	0%	
Dzīvokļa platība	0%	5%	0%	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis.	-25%	0%	-10%	
Dzīvokļa plānojums	0%	0%	0%	
Stāvs	-5%	0%	-5%	
Balkons vai lodžija	0%	0%	0%	
Inženierkomunikācijas	0%	0%	0%	
Infrastruktūra	0%	0%	0%	
Auto novietošanas iespējas	0%	0%	0%	
Vides faktors	0%	0%	0%	
<i>Kopējā korekcija</i>	-30%	0%	-15%	
Uz vērtējamā īpašuma rādītājiem reducētā iespējamā īpašuma vērtība	25,89	25,00	24,84	

Vērtējamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Gaviezes pagastā, "Ozoli" - 1 (kadastra numurs 6456 900 0132), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 5. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 1000** (Viens tūkstotis eiro).

#### 4. Slēdziens

Apkopojot visu iepriekš izklāstīto, šī vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Gaviezes pagastā, “Ozoli” - 1 (kadastra numurs 6456 900 0132), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2023. gada 5. novembrī, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 1000** (Viens tūkstotis 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 nepatiesā 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 pārlicēcību:

- 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 apmaksā 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.

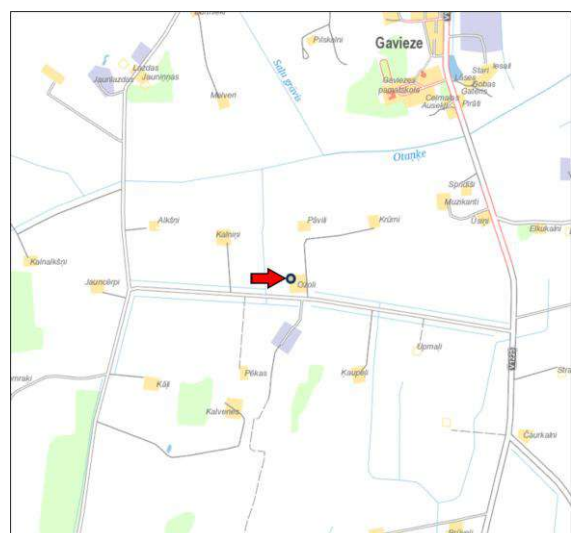
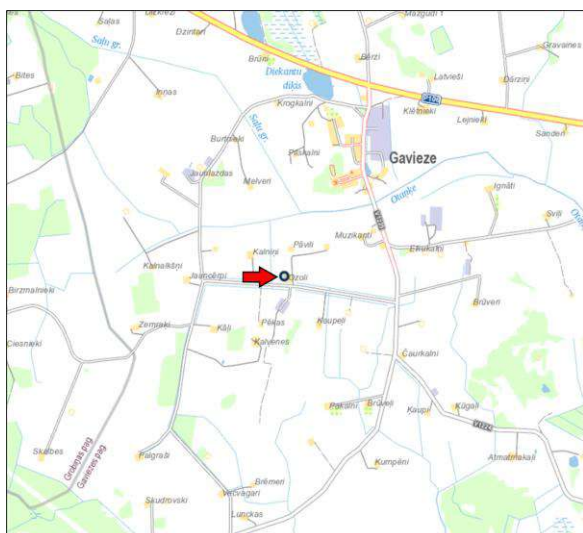
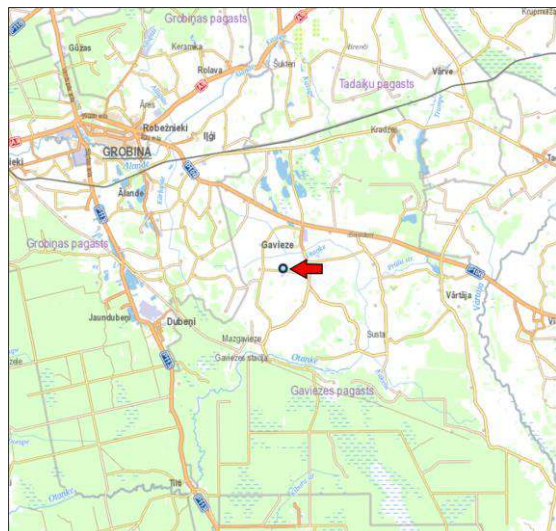
2023. gada 13. novembrī.

Didzis Jēriņš \_\_\_\_\_

Guna Kancēna \_\_\_\_\_

## **PIELIKUMI**

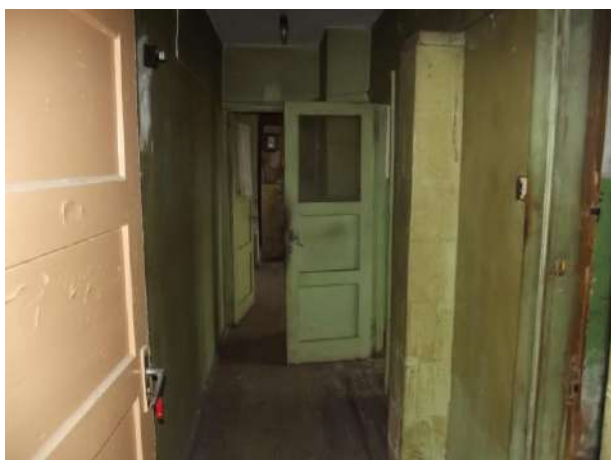
**Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā,  
Gaviezes pagastā, “Ozoli” - 1, atrašanās vieta.**



**Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā, Gaviezes pagastā, “Ozoli” - 1, foto fiksācija.**



Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā, Gaviezes pagastā, "Ozoli" - 1, foto fiksācija.



Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā, Gaviezes pagastā, "Ozoli" - 1, foto fiksācija.





Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā, Gaviezes pagastā, "Ozoli" - 1, foto fiksācija.



Informāciju pieprasīja Inga Ratniece 13.09.2023 15:23:11

**KURZEMES RAJONA TIESA**

**Gaviezes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 225 1**

**Kadastra numurs: 6456 900 0132**

**Adrese: "Ozoli" - 1, Gaviezes pag., Dienvidkurzemes nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Dzīvoklis Nr. 1.		41.1 m <sup>2</sup>
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64560010261001).	411/3536	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64560010261002).	411/3536	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64560010261003).	411/3536	
1.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64560010261004).	411/3536	
1.6.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64560010261).	411/3536	
<i>Žurn. Nr. 300006063568, lēmums 13.09.2023, tiesnese Anželika Drekslere</i>			
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2023.gada 20.jūlija izziņa Nr. DKN/2023/4.11/469.		
<i>Žurn. Nr. 300006063568, lēmums 13.09.2023, tiesnese Anželika Drekslere</i>			
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas aprūpina nekustamu īpašumu</b>	<b>Platība, lielums</b>	
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Platība, lielums</b>	
<i>Nav ierakstu</i>			



### Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

#### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64569000132	-	1517	225	Gaviezes pagasts, Dienvidkurzemes novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	1
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1517
Kopplatība:	41.10
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

#### Īpašuma sastāvs

##### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
64560010261001001	"Ozoli" - 1, Gaviezes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3431	1118
Kadastrālā vērtība (EUR):		1118
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):		1118 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		932 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:		Dzīvoklis
Lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):		1
Telpu skaits:		5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		04.05.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-

##### Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	41.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	41.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	41.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	25.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15.3
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	1	2.6	-	-	4.4	-
2	Savienotā san.tehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	4.1	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	6.8	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	14.6	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	11.2	-

		telpa						
<b>Reģistrētie labiekārtojumi</b>								
<b>Labiekārtojuma veids</b>		<b>Apjoms (ja tāds ir)</b>		<b>Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)</b>				
Aukstā ūdens apgāde								
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē								
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša								
Elektroapgāde								
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids								
<b>Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas</b>								
<b>Kadastra apzīmējums</b>	<b>Adrese</b>		<b>Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam</b>			<b>Domājamā daļa</b>		
64560010261	"Ozoli", Gaviezes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3431		327.31			411/3536		
<b>Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas</b>								
<b>Kadastra apzīmējums</b>	<b>Adrese</b>		<b>Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam</b>		<b>Domājamā daļa</b>		<b>FSO</b>	
64560010261001	"Ozoli", Gaviezes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3431		20.69		411/3536		-	
64560010261002	"Ozoli", Gaviezes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3431		10.81		411/3536		Jā	
64560010261003	"Ozoli", Gaviezes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3431		13.72		411/3536		Jā	
64560010261004	"Ozoli", Gaviezes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3431		26.04		411/3536		Jā	
<b>Zemesgrāmata</b>								
<b>Nosaukums</b>		<b>Lēmuma datums</b>		<b>Lēmuma pamatojums</b>				
Gaviezes pagasta zemesgrāmata		13.09.2023		-				

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

## IZRAKSTS

LR VZD DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA  
BŪVES TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA  
BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS  
64560010261001  
Dzīvojamā ēka

ADRESE: Gaviezes pag.  
Ozoli

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Anita Krūma  
Izpildes datums: 17.05.2000.

Telpu grupa  
Gaviezes pag., Ozoli-1  
kadastra apzīmējums  
64560010261001001

Telpu grupas apsekošanas datums: 04.05.2000.

## 1. Telpu grupas eksplikācija

Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	4.4	2.6	
2	Savienotā san.tehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	4.1	2.6	
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	6.8	2.6	
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	14.6	2.6	
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	11.2	2.6	

telpu grupas kopējā platība (kv. m.): 41.1





### Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

#### Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese
64560010261001	943/3536	2755	"Ozoli", Gaviezes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3431

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	dajēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	9864
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	9864 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	8550 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	371.8
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1968
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	26.04.2017

#### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	9
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	-

#### Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	1420,0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	246,9 apbūves laukuma kv.m.	-	-

#### Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1968	-	25
Ārsienas un karkasi	Silikātkieģeļi	-	1968	-	30
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1968	-	30
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1968	-	40

#### Reģistrētie labiekārtojumi

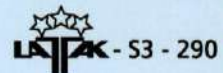
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Individuālā		Dokuments
Kanalizācija. Lokālā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vājstrāvas tīkli. TV		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	01.10.2018
---------	------------

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







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****Apdrošinājuma ņēmējs**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	Pašrīks 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	Pašrīks 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: **JĒRIŅŠ 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. <b>14.08.2023</b> 53.75 EUR	2. <b>14.11.2023</b> 53.75 EUR	3. <b>14.02.2024</b> 53.75 EUR	4. <b>14.05.2024</b> 53.75 EUR
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

**Īpašie nosacījumi**

- BTA tīmekļa vietnē [www.bta.lv](http://www.bta.lv) ir pieejama šāda informācija:
    - Pirms apdrošināšanas līguma noslēgšanas sniedzamā informācija, t.sk. Kārtība, kādā ārpuslīnijas ceļā tiks izskatītas iespējamās sūdzības un strīdi, kā arī Apdrošināšanas produkta informācijas dokumenti sadalās 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](http://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 izsniegsim Jums minēto informāciju papīra formātā.

**Piesaki atfīdzību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, [bta.lv](http://bta.lv)****AAS "BTA Baltic Insurance Company"**Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140. Soorta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa [bta.lv](http://bta.lv), e-pasts [bta@bta.lv](mailto:bta@bta.lv)

