

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ,
VAINODĒ,
DĪĶU IELĀ 19,
DZĪVOKLIS NR. 1**

NOVĒRTĒJUMS



Liepāja, 2024

SIA "INVEST RĪGA LIEPĀJA"

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

Dienvidkurzemes novada pašvaldība,
NMK 9000058625.

2024.gada 15. oktobrī.

Par nekustamā īpašuma,
Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā,
Vaiņodē, Dīķu ielā 19, dzīvokļa Nr. 1, tirgus vērtību.

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši nekustamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Dīķu ielā 19, dzīvokļa Nr. 1 (kadastra numurs 6492 900 0305), tirgus vērtības noteikšanu.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 prasībām un "Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma" nosacījumiem, izmantojot Tirgus jeb Salīdzināmo darījumu pieeju (metodi).

Vērtējamais nekustamais īpašums apsekošanas dienā sastāv no:

- trīsistabu dzīvokļa ar kopējo platību 63.6 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām 636/1280 kopīpašuma domājamām daļām no būves (kadastra apzīmējums 64920060180001), zemes (kadastra apzīmējums 64920060180) – 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 2024.gada septembrī. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām, t. sk., izsolei. 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, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Dīķu ielā 19, dzīvokļa Nr. 1 (kadastra numurs 6492 900 0305), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024.gada 24.septembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 1800 (Viens tūkstotis astoņi 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 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.....	14
5. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	15
6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstības standartu LVS401:2013 prasībām apliecinājums.....	15
7. Pielikumi.....	16

1. VISPĀRĒJĀS ZIŅAS PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

1.1. Vērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Dīķu ielā 19, dzīvokļa Nr. 1 (kadastra numurs 6492 900 0305).

1.2. Vērtējuma pasūtītājs

Dienvidkurzemes novada pašvaldība, NMK 90000058625.

1.3. Vērtēšanas laiks

2024. gada 24. septembrī – apsekošanas dienā.

1.4. Vērtēšanas uzdevums

Noteikt tirgus vērtību nekustamajam īpašumam. Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību 2024.gada septembrī. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām, t.sk., izsolei. 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 nekustamo īpašumu Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Dīķu ielā 19, dzīvokļa Nr. 1 (kadastra numurs 6492 900 0305) - trīsistabu dzīvokli ar kopējo platību 63.6 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām 636/1280 kopīpašuma domājamām daļām no būves (kadastra apzīmējums 64920060180001), zemes (kadastra apzīmējums 64920060180), 2024. gada 25. janvārī reģistrētas Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 324 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:

- trīsistabu dzīvokļa ar kopējo platību 63.6 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām 636/1280 kopīpašuma domājamām daļām no būves (kadastra apzīmējums 64920060180001), zemes (kadastra apzīmējums 64920060180) – 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.

Apsekojot vērtējamo objektu, tiek secināts, ka dzīvoklim ir demontētas trīs telpas. Telpa Nr. 1.(palīgtelpa), telpa Nr. 2. (priekštelpa), telpa Nr.3. (veranda), kas kopā ir 12,3 kvm. Iepriekš uzskaitītās telpas, pamatojoties uz telpu grupas eksplikāciju. Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem telpu numerācija atšķiras no īpašnieka iesniegtās dokumentācijas. Sakarā ar to, ka visos vērtētāja rīcībā esošos dokumentos dzīvokļu platība ir norādīta 63,6 kvm un vērtējamā dzīvokļa īpašnieks nav reģistrējis izmaiņas dzīvokļa platībā, kas saistīta ar demontētām telpām, tad tirgus vērtība tiks aprēķināta par pamatu ņemot platību 63.6 kvm, kas reģistrēts visos dokumentos.

1.9. Pašreizējā izmantošana

Pašreizējais izmantošanas veids – vērtēšanas dienā objekts netiek apdzīvots un tas neatbilst labākajam izmantošanas veidam bez ievērojamiem kapitālieguldījumiem.

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 2024.gada 24. septembrī.
2. Nodalījuma noraksts.
3. Telpu grupas plāns un eksplikācija.
4. Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem - Īpašumam.
5. Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem - Būvei.

2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1. Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Dīķu ielā 19, dzīvoklis Nr. 1, kvartāla vidū starp Ceriņu, Kalna, Tirgoņu, un Vienības ielām. Dzīvojamā māja atrodas Vaiņodē, centra perifērijā – savrupmāju apbūves teritorijā. Nekustamais īpašums atrodas apmēram piecu minūšu gājienā līdz Vaiņodes centram, kur ir visi infrastruktūras objekti - veikali, aptieka, pasta nodaļa, pašvaldība, skola, ražošanas objekts. Mikrorajonā pārsvarā ir privātmāju un 2 - dzīvokļu dzīvojamo māju apbūve. Pie ēkas ir izdevīga piebraukšana pa pašvaldības zemi - grantētu Dīķu ielu, iespējams novietot autotransportu pie īpašuma. Atrašanās vietu Vaiņodes mērogā var uzskatīt par labu.

2.2. Divu dzīvokļu dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 64920060180001.

1952. gadā uzsākta ekspluatācija vienstāva divu dzīvokļu koka karkasa mājai, kas apšūta ar koka dēlēm. Ēkā ir elektroapgādes pievads, vietējā krāsns un plīts apkure, centralizēta ūdens apgāde, sausā tualete, balonu gāze.

Ēkas konstruktīvais risinājums:

Pamati – akmens mūris;

Sienas – kokmateriāls, kas daļēji apšūts ar koka dēlēm;

Pārsegumi – koka sijas ar kokadēļu aizpildījumu;

Jumts – azbestcimenta loksnes;

Ārdurvis – koka;

Lievenis – nav.

Tehniskais stāvoklis:

Apsekojot objektu, vērtētājs secina, ka ēkas fasāde ir daļēji apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Dēļu apšuvums vairākās vietās ir bojāts. Jumta segums ir daļēji apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Jumta segums ir bojāts, kā rezultātā iekštelpās ieplūst ūdens. Jumtam nav notekrenes, līdz ar to tiek bojāta fasāde un pamati. Pamati ir bojāti un tie ir pilnībā jāatjauno. Koka ailu aizpildījumi ir sliktā tehniskā stāvoklī, tie daļēji pilda savas funkcijas. Komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī, tās ir pilnībā nolietotojušās un morāli novecojušās. Mājas fasādē ir caurums, kā rezultātā tiek bojātas iekštelpas. Lievenis ir demontēts.

Kopumā ēkas tehnisko stāvokli var vērtēt kā daļēji apmierinošu/sliktu. Teritorija ap māju ir apzaļumota, bet nekopta. Teritorija nav nožogota, tai ir brīva piekļuve. Pie mājas pieguļošo zemes gabalu ir iespējams izmantot kā mazdārziņu, atpūtas zonu.

2.3. Dzīvokļa Nr. 1 (telpu grupas kadastra apzīmējums 64920060180001001) raksturojums.

Vērtējamais dzīvoklis atrodas divu dzīvokļu ēkas pirmajā stāvā, ēkas galā. Kopējā platība – 63.6 m². Griestu augstums – 2.75 m. Dzīvoklī ir trīs dzīvojamās istabas, virtuve, tualete, priekštelpa, koridors. Priekštelpa, palīgtelpa un veranda vērtēšanas dienā ir demontēta. Grīdas segums istabās – koka dēļu klājums; virtuvē – koka dēļu klājums; tualetē – koka dēļu klājums; koridorā – linolejs, priekštelpā - linolejs. Apdare dzīvojamās istabās – tapetes, krāsojums; virtuvē – tapetes; tualetē – kokmateriāls; koridorā – tapetes; priekštelpā – tapetes. Logi dzīvoklī ir stikloti koka rāmji. Ārdurvis – koka. Dzīvoklī ir elektroapgādes pievads, centralizēti ūdens apgādes pievadi, sausā tualete, dzīvoklī ir krāsns un plīts apkure.

Grīdu konstrukcijas ir pilnībā bojātas visa dzīvokļa platībā. Griesti ir bojāti, jo jumta konstrukcijas ir bojātas, kā rezultātā tiek bojātas arī iekštelpas. Dzīvoklī ir koka rāmju logi, kas ir pilnībā fiziski nolietojušies. Ārdurvis ir koka, tās ir sliktā tehniskā stāvoklī un pilnībā nolietotas. Vērtēšanas dienā komunikācijas ir fiziski nolietotas. Esošās komunikācijas bez kapitālieguldījumiem ekspluatācijai ir nederīgas.

Kopumā dzīvokļa tehnisko stāvokli var vērtēt kā sliktu, bez ievērojamiem kapitālieguldījumiem dzīvošanai nederīgu. Vērtēšanas dienā objekts netiek apdzīvots un tas neatbilst labākajam izmantošanas veidam bez ievērojamiem kapitālieguldījumiem.

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.”

Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti LVS 401:2013 p.2.1.3.

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādu apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti LVS 401:2013 p.3.15.4.

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. Vērtēšanas brīdī pastāvošajā ekonomiskajā situācijā būvizmaksas nav uzskatāmas par tirgus vērtību raksturojošu rādītāju, kā arī vērtējamam īpašumam ir pārāk liels nolietojums, tādēļ šajā vērtējumā to aprēķins netiek veikts.

Ienākumu pieeja (metode) - Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

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

Tīro ieņēmumu apjomu un īpašuma vērtību saista formula

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

PV - vērtējamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas brīdī

NOI - tīro ieņēmumu apjoms gadā

Ro - kapitalizācijas likme

Tiešās kapitalizācijas pamatā pieņēmums, ka vērtējamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem – tiek aprēķināts vērtējamā īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi varētu būt tik pat lieli, kā no īpašuma izmantošanas gūstamais ieņēmums, rēķinoties ar tiem riskiem, kas saistīti ar līdzekļu ieguldīšanu nekustamajā īpašumā, salīdzinājumā ar 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. Sakarā ar to, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir individuālā māja, tad ienākumu pieeja (metode) šajā vērtējumā netiks izmantota.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode) - ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.21.1.- 3.21.2

Novērtējamā objektā ar adresi Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Dīķu ielā 19, dzīvokļa Nr. 1 (kadastra numurs 6492 900 0305), 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 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, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Dīķu ielā 19, dzīvokļa Nr. 1 (kadastra numurs 6492 900 0305), labākais izmantošanas veids, ir dzīvoklis, kas piemērots lietošanai pēc finansu līdzekļu ieguldīšanas un rekonstrukcijas veikšanas. Līdz ar to nekustamā īpašuma novērtējums tiks veikts un tā visvairāk iespējamā tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pašreizējo izmantošanu

3.3. Vides, sociālo un pārvaldības, jeb ESG faktori.

Vides aspekti ietver ar klimatu saistītus jautājumus, kā arī piesārņojumu, bioloģisko daudzveidību, enerģētiku, atkritumu un dabas resursu apsaimniekošanu.

Sociālie aspekti attiecas uz iekļaušanu un vienlīdzību, ekonomikas attīstību, veselības aprūpi, kopienas un darba attiecībām un cilvēktiesībām.

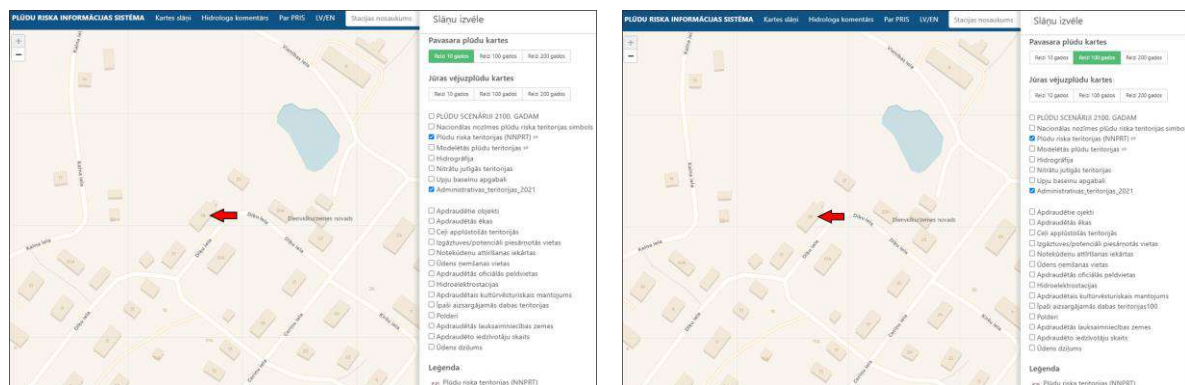
Pārvaldības aspekti ir nozīmīgi, lai nodrošinātu, ka uzņēmumi lēmumu pieņemšanas procesā ņem vērā vides un sociālos apsvērumus, piemēram, dažādību valdes sastāvā, neatkarīgu direktoru piesaisti, izpilddirektora samaksu, akcionāru tiesības, krāpšanas un korupcijas novēršanas noteikumus.

Gan sabiedrības, gan uzņēmumu vidū jautājumi, kas skar vidi, sociālo jomu un pārvaldību, ko bieži apzīmējam ar burtu salikumu ESG (no angļu val. - environmental, social and governance) kļūst aizvien aktuālāki. ESG ir vides, sociālo un pārvaldības standartu kopums,

kuru integrācija uzņēmējdarbības modelī ir būtiska gan no dažādu risku pārvaldības, gan uzņēmuma vērtības un attīstības viedokļa. Ilgtspējīga izaugsme nenoliedzami sniedz ilgtermiņa ieguvumus un ir vērtīgu darbību kopums, uzņēmuma vērtību un labās gribas demonstrēšanai. ESG pieejas mērķis ir atbildīgi, iekļaujoši un ilgtspējīgi pārvaldīt uzņēmumu, radot pārmaiņas vides un sabiedrības labā, kļūstot par būtisku sastāvdaļu ikviena biznesa konkurētspējas un attīstības nodrošināšanā. Pēdējā desmitgadē klimata pārmaiņas, resursu trūkums, sociālā nevienlīdzība, diskriminācija, dažādas krīzes un konflikti spilgti ilustrē problēmas ar kurām saskaras mūsdienu sabiedrība. Lai mazinātu šīs negatīvās tendences, tiek sagaidīta aizvien aktīvāka dažādu sabiedrības daļu iesaiste, it īpaši finanšu institūciju un uzņēmumu, kas tiek uzlūkoti kā vieni no galvenajiem spēkiem, kas var veicināt šo problēmu risināšanu. Uzņēmumi var ne tikai mazināt paši savu radīto ietekmi, piemēram, uz klimatu, bet arī sniegt pozitīvu ieguldījumu sabiedrībā. Ar labas korporatīvās pārvaldības un ilgtspējas jēdzienu saprot ne tikai procesus, kas veicina uzņēmuma darbības efektivitāti un ilgtermiņa vērtības pieaugumu, bet arī uzņēmuma politiku iedzīvināšanu vides aizsardzības, sociālās atbildības un ilgtspējas jomās. Savukārt finanšu institūcijas to veicina caur investīcijām ilgtspējīgā uzņēmējdarbībā un inovācijās.

ESG faktori, kas galvenokārt attiecas uz nekustamo īpašumu ir ilgtspēja, energoefektivitāte un klimata ietekme.

Analizējot vērtējamā objekta Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Dīķu ielā 19, dzīvokļa Nr. 1 (kadastra numurs 6492 900 0305), atbilstību ESG faktoriem, nākas secināt, ka īpašums neatrodas plūdu risku teritorijā ne 1/10 gados, ne 1/100 gados.



<https://videscentrs.lv/gmc.lv/>

Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvojamai mājai Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Dīķu ielā 19 (kadastra apzīmējums 64920060180001), informācija par energosertifikātu esamību Būvniecības informācijas sistēmā netika atrasta.

Būvniecības informācijas sistēma

Meklēt... Preslēgties LV

PAR MUMS AKTUALITĀTES KONTAKTI REĢISTRI E-PAKALPOJUMI SABIEDRĪBAS INFORMĒŠANA NODERĪGI BIEŽĀK UZDOTIE JAUTĀJUMI APMĀCĪBAS PALĪ

BŪVKOMERSANTU REĢISTRS

Būvkomersantiem rēķini par valsts nodevu par 2023. gada ikgadējās informācijas iekļaušanu būvkomersantu reģistrā ir pieejami BIS juridiskās personas profilā sadaļā "Rēķini". Jautājumu gadījumā sazinieties ar Būvkomersantu reģistru, e-pasts: buvkomersanti@bvkb.gov.lv, tālrunis 62004010 (taustīnš 3).

ĒKU ENERĢOSERTIFIKĀTU REĢISTRS

Izvērstā meklēšana

Dokumenta veids

Dokumenta numurs

Kadestra apzīmējums
64920060180001

Adrese
Dienvidkurzemes nov., Vaiņo...

Statuss

MEKLĒT NOTĪRĪT

Ēku enerģosertifikāti netika atrasti.

Būvniecības valsts kontroles birojs | Informācijas pārpublicēšanas gadījumā atsauce uz Būvniecības informācijas sistēmu obligāta | Build: 3e7b4 (20241010202650) (production)

Informācija no BIS.

Attiecībā uz vērtējamo objektu – dzīvokli Nr.1 (kadastra apzīmējums 64920060180001001), Dīķu ielā 19, Vaiņodē, Vaiņodes pagastā, Dienvidkurzemes novadā, informācija par enerģosertifikātu esamību Būvniecības informācijas sistēmā netika atrasta.

Būvniecības informācijas sistēma

Meklēt... Preslēgties LV

PAR MUMS AKTUALITĀTES KONTAKTI REĢISTRI E-PAKALPOJUMI SABIEDRĪBAS INFORMĒŠANA NODERĪGI BIEŽĀK UZDOTIE JAUTĀJUMI APMĀCĪBAS PALĪ

BŪVKOMERSANTU REĢISTRS

Būvkomersantiem rēķini par valsts nodevu par 2023. gada ikgadējās informācijas iekļaušanu būvkomersantu reģistrā ir pieejami BIS juridiskās personas profilā sadaļā "Rēķini". Jautājumu gadījumā sazinieties ar Būvkomersantu reģistru, e-pasts: buvkomersanti@bvkb.gov.lv, tālrunis 62004010 (taustīnš 3).

ĒKU ENERĢOSERTIFIKĀTU REĢISTRS

Izvērstā meklēšana

Dokumenta veids

Dokumenta numurs

Kadestra apzīmējums
64920060180001001

Adrese
Dienvidkurzemes nov., Vaiņo...

Statuss

MEKLĒT NOTĪRĪT

Ēku enerģosertifikāti netika atrasti.

Būvniecības valsts kontroles birojs | Informācijas pārpublicēšanas gadījumā atsauce uz Būvniecības informācijas sistēmu obligāta | Build: 3e7b4 (20241010202650) (production)

Informācija no BIS.

Krasta erozijas risks – apvidū, kur atrodas vērtējamais īpašums, minētais riska faktors, nav attiecināms.

Karstuma viļņu risks – vērtējamā īpašumā (pēc finanšu līdzekļu ieguldīšanas īpašuma remontā) ir iespējams uzstādīt kondicionierus, lai tas nebūtu pārrēdzams no publiskās ārtelpas, vai izstrādājot kopīgu mājas projektu.

Savvaļas ugunsgrēku risks – apvidū, kur atrodas vērtējamais īpašums, minētais riska faktors, nav attiecināms.

Vētras risks – atbilstoši klimatiskai laika joslai.

Īpaši smago nokrišņu risks – atbilstoši klimatiskai laika joslai, speciālas darbības riska ierobežošanai nav plānotas.

ESG faktori vērtējamā objekta tirgus vērtību neietekmē un riski, kas saistīti ar minētiem faktoriem ir uzskatāmi par nelieliem.

3.4. Tirgus situācijas analīze.

Nekustamo īpašumu tirgus Dienvidkurzemes reģionā ir aktivizējies jau vairākus gadus, tas ir vērojams arī Vaiņodes pagastā. Pilsētās vislielākā aktivitāte ir vērojama tieši dzīvokļu tirgū, bet lauku teritorijās - 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 Bārtas pagastā iegādājas galvenokārt vietējie iedzīvotāji. 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 Vaiņodes 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 Vaiņodes pagastā ir darba iespējas. Vaiņodes ciemā 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. Vaiņodes ciemā reti notiek darījumi ar dzīvokļu īpašumiem, jo Vaiņodē un tās 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.

3.5. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Vērtību paaugstinoši faktori:

- atrašanās vieta Vaiņodes mērogā;
- labas piebraukšanas iespējas;
- divu dzīvokļu māja;
- piemājas zemes izmantošanas iespējas.

Vērtību pazeminoši faktori:

- koka konstrukcijas ēka;
- fasādes tehniskais stāvoklis;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- komunikāciju tehniskais stāvoklis;
- dzīvoklis neatbilst labākajam izmantošanas veidam bez ievērojamiem kapitālieguldījumiem.

4. Slēdziens.

Apkopojot visu iepriekš izklāstīto, šī vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodes pagastā, Vaiņodē, Dīķu ielā 19, dzīvokļa Nr. 1 (kadastra numurs 6492 900 0305), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 24. septembrī, aprēķināta (noapaļojot):

Eur 1800 (Viens tūkstotis astoņi simti eiro).

Aprēķinātā 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 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 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 vērtības var mainīties;
- noteiktās 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 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.

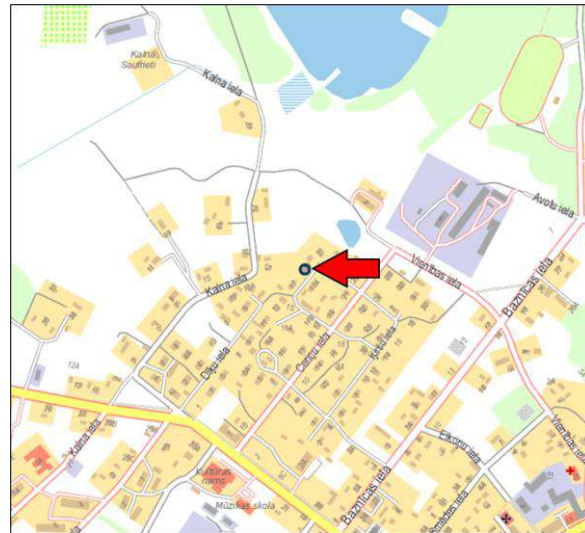
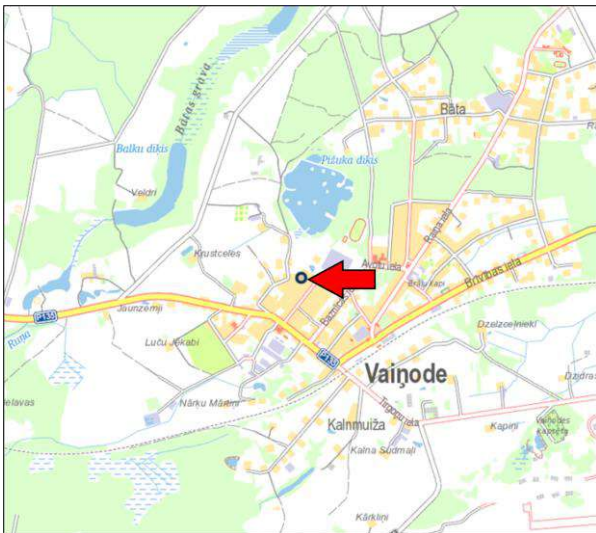
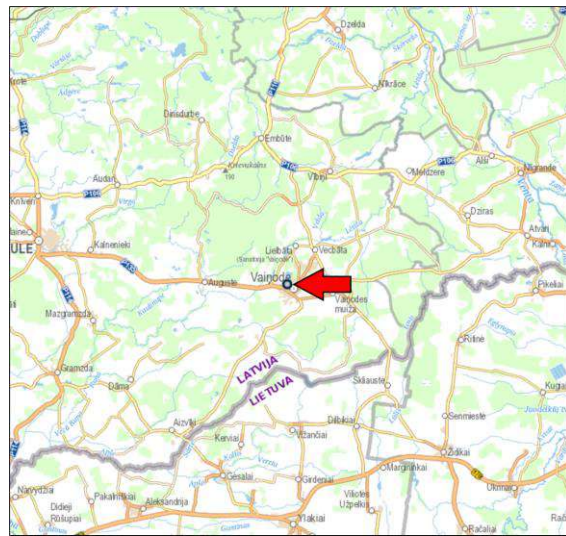
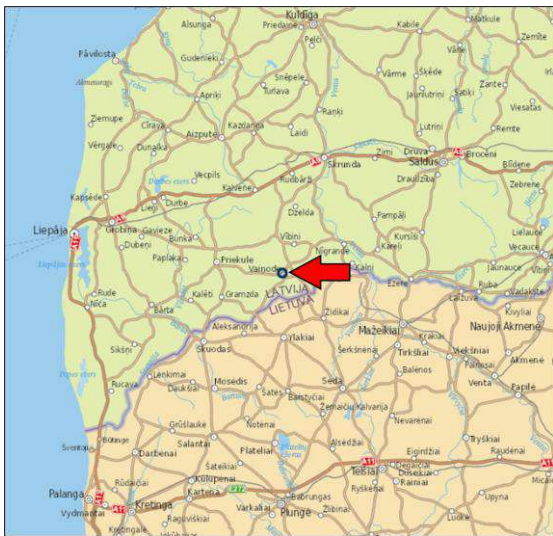
2024. gada 15. oktobrī.

Didzis Jēriņš _____

Guna Kancēna _____

PIELIKUMI

**Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā,
Vaiņodē, Dīķu ielā 19, dzīvoklis Nr. 1, atrašanās vieta.**



**Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodē,
Dīķu ielā 19, dzīvoklis Nr. 1, foto fiksācija.**



**Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodē,
Dīķu ielā 19, dzīvoklis Nr. 1, foto fiksācija.**



Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodē, Dīķu ielā 19, dzīvoklis Nr. 1, foto fiksācija.



**Vērtējamā objekta, Dienvidkurzemes novadā, Vaiņodē,
Dīķu ielā 19, dzīvoklis Nr. 1, foto fiksācija.**



Informāciju pieprasīja Guna Taujēna 19.06.2024 09:37:19

KURZEMES RAJONA TIESA

Vaiņodes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 324 I

Kadastra numurs: 6492 900 0305

Adrese: Dīķu iela 19 - 1, Vaiņode, Vaiņodes pag., Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 1.		63.6 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64920060180001).	636/1280	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64920060180).	636/1280	
<i>Žurn. Nr. 300006519664, lēmums 25.01.2024, tiesnese Dace Riekstiņa</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 19.oktobra izziņa Nr.DKN/2023/4.11/683.		
<i>Žurn. Nr. 300006519664, lēmums 25.01.2024, tiesnese Dace Riekstiņa</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa	
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa	
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa	
<i>Nav ierakstu</i>			

IZRAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA
LIEPĀJAS NODAĻAS
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAS
BIROJS
NAMĪPAŠUMA TEHNISKĀ PASE
BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS
64920060180001
Dzīvojamā ēka

ADRESE: Vaiņodes pagasts
Dīķu iela 19

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītājs: Daiga Jurkovska
Izpildes datums: 23.04.1999.

Telpu grupa
Vaiņodes pagasts, Dīķu iela 19 dz. 1
kadastra apzīmējums
64920060180001002

Telpu grupas apsekošanas datums: 23.04.1999.

1.Telpu grupas eksplikācija :

Ieraukta datums	Dzīvokļu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukums	Laukums pēc iekšējiem izmēriem kvm						Istabu iekš. augst.
				ēkas kop. platība	līdz. plat. jur. izziņa	tajā skaitā		patīglaukums		
						dzīv. ar apk.				
	1/1	1	ISTABA	17.1	17.1	17.1			-	2.75
		2	ISTABA	10.6	10.6	10.6			-	-
		3	ISTABA	10.5	10.5	10.5			-	-
		4	VIRTUVE	5.5	5.5				5.5	-
		5	TUĻĻETE	1.3	1.3				1.3	-
		6	PRIEKŠT.	0.8	0.8				0.8	-
		7	KORIDORS	5.5	5.5				5.5	
				51.3	51.3	38.2			13.1	
	B	1	PALĪGT.	1.3					1.3	
		2	PRIEKŠT.	1.5					1.5	
		3	VERANDA	9.5					9.5	
				12.3					12.3	
	PA	A.DZĪV. KOPĀ:		63.6	51.3	38.2			25.4	

20.09.24 14:19

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64929000305	-	2758	324	Vaiņodes pagasts, Dienvidkurzemes novads

Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs:	1
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2758
Kopplatība:	63.60
Platības mērvienība:	m ²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	2758 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2468 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	2758 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2468 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
64920060180001002	Dīķu iela 19 - 1, Vaiņode, Vaiņodes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3435	2443
Kadastrālā vērtība (EUR): 2443		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: 01.01.2024		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): 2443 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): 2137 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Nosaukums: Dzīvojamā		
Lietošanas veids: 1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa		
Stāvs (piesaistes): 1		
Telpu skaits: 10		
Kadastrālās uzmērīšanas datums: 23.04.1999		
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): -		

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	63.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	63.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	63.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	38.2
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	25.4
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 paligtelpu 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)
---------------------------	-----------	--------------	-------	--------------	-----------------------	------------------------	-----------------	------------------------------------

20.09.24 14:19

Ekrānizdruka

1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	17.1	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	10.6	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	10.5	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	5.5	-
5	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	1.3	-
6	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	0.8	-
7	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	5.5	-
8	Palīgtelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	1.3	-
9	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	1.5	-
10	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	9.5	-

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
64920060180	Dīķu iela 19, Vaiņode, Vaiņodes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3435	314.52	636/1280

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
64920060180001	Dīķu iela 19, Vaiņode, Vaiņodes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3435	-	636/1280	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Vaiņodes pagasta zemesgrāmata	25.01.2024	-

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

20.09.24 14:18

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64920060180001	0/1	-	Dīķu iela 19, Vaiņode, Vaiņodes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3435

Pazīme par sadalīti dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	4917
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4917 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4301 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	128.0
Nosaukums:	Dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Būves tips:	11210101 - Diviņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1952
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	30.08.2006

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	35
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	152.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	440.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1952	-	30
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	-	1952	-	40
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1952	-	35
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1952	-	35

Reģistrētie labiekārtojumi

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

20.09.24 14:18

Ekrānizdruka

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

LATAK - 53 - 290



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 49

Didzis Jēriņš

vārds, uzvārds

090664-10805

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 10. aprīļa

datums

Sertifikāts piešķirts

2020. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 15. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV24-L4-00002434-0

**Apdrošināšanas periods**No: **14.08.2024, 00:00** Līdz: **13.08.2025, 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	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
120 000.00	120 000.00	280.00	214.79
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 (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	119.33
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	47.73
Glābšanas izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	11.93
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertīzes izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	35.80
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

 Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi: **Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi**
 Apdrošinātās personas: **JĒRĪŅŠ DIDZIS 090664-10805**
 Apdrošināšanas teritorija: **Latvija**
 Piemērojamie noteikumi: **BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"**
Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limitsPretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **120 000.00 EUR****Apdrošināšanas līguma nosacījumi**
 Retroaktīvais periods: **14.08.2014. - 13.08.2024.**
 Piemērojamie normatīvie akti: **Latvija**
 Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36 mēneši**
 Kopējā apdrošināšanas prēmija: **214.79 EUR**
Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summaMaksājumu skaits: **4**

1. 15.08.2024 53.72 EUR	2. 15.11.2024 53.69 EUR	3. 15.02.2025 53.69 EUR	4. 15.05.2025 53.69 EUR
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

Īpašie nosacījumi

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

Piesaki atfīdzību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212**AAS "BTA Baltic Insurance Company"**Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv