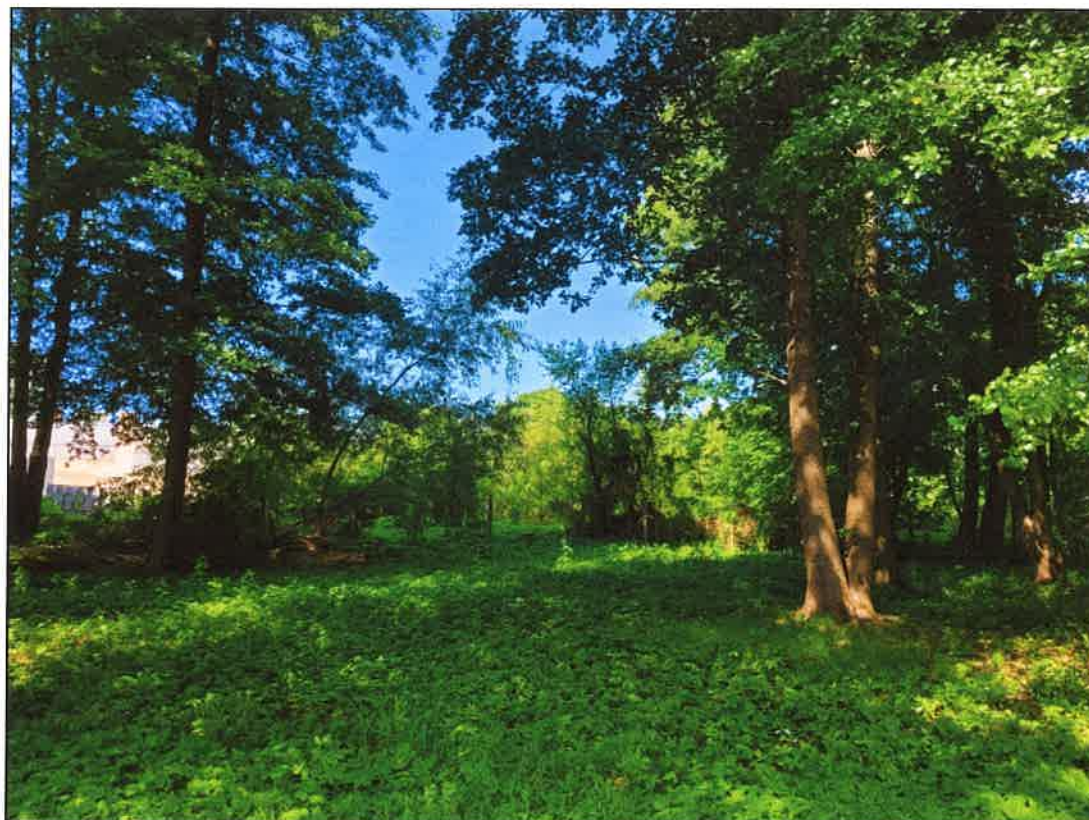


**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA**

**DURBES IELA 27**

**LIEPĀJA**

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**



**2024**

2024.gada 30.augustā

Par nekustamā īpašuma – zemes vienības,  
kas atrodas **Durbes ielā 27, Liepājā**  
novērtēšanu.

## LIEPĀJAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAI

Cienītās kundzes !  
Godātie kungi !

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veikusi nekustamā īpašuma, kadastra Nr.1700 014 0224 – zemes vienības ar platību 839 m<sup>2</sup> (kadastra apzīmējums 1700 014 0224), kas atrodas **Durbes ielā 27, Liepājā** un reģistrēta Kurzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000820458, novērtēšanu. Vērtējums satur manu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētājas atļaujas.

Vērtējums veikts atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartiem LVS 401-2013 un Starptautiskajiem īpašuma vērtēšanas standartiem (IVS 2007), kas nosaka vērtēšanas principus profesionāliem vērtētājiem Latvijas Republikā.

Vērtējumā analizēta īpašuma atrašanās vieta un tā tehniskais stāvoklis saistībā ar vispārējo situāciju nekustamo īpašumu tirgū, finanšu tirgū un juridiski tiesisko faktoru ietekmi uz īpašuma vērtību.

Daru Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma, kadastra Nr.1700 014 0224 – zemes vienībai ar platību 839 m<sup>2</sup> (kadastra apzīmējums 1700 014 0224), kas atrodas **Durbes ielā 27, Liepājā** un reģistrēta Kurzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000820458, 2024.gada 27.augustā\* aprēķinātā:

- **tirgus vērtība** ir **EUR 13 900** (trīspadsmit tūkstoši deviņi simti euro) ievērojot noteikto pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

\* - nekustamā īpašuma apskates datums

Aprēķinātā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu un objektam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas kopsavilkuma slēdzienā.

Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par īpašuma tiesībām uz vērtējamo objektu un tā tirgus vērtību, kā arī īsu nekustamā īpašuma aprakstu, tā novietojuma atzīmi kartē un fotoattēlus. Pielikumos dotas iesniegto dokumentu kopijas, profesionālās kvalifikācijas sertifikāta kopija.

Ar cieņu

Anita Vēdiķe

sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja  
LĪVA profesionālās  
kvalifikācijas sertifikāts Nr. 76



## GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Adrese	Durbes iela 27, Liepāja
Kadastra Nr.	1700 014 0224
Vērtējamā objekta sastāvs:	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 1700 014 0224) Zemes lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601 (pamatojoties uz VZD Informatīvo izdruku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem).
Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana	DzS – savrupmāju dzīvojamā apbūve (99.51%) S – līnijbūvju izbūves teritorija (ielas, laukumi un veloceļiņi) (0.49%)
Objekta raksturojums: Platības	Zemes vienības platība 0.0839 ha (839 m <sup>2</sup> ), pārējās zemes (pamatojoties uz VZD Informatīvo izdruku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem).
Pašreizējā izmantošana Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēta zemes vienība. Zemes vienības izmantošana individuālās dzīvojamās mājas būvniecībai.
Inženierkomunikācijas	Ir pieejama centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, gāze (no ielas).
Apkārtne	Individuālo dzīvojamo māju apbūve un apstādījumu (parku un skvēru) teritorija.
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kadastra Nr.1700 014 0224, ar ierakstu Kurzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0082 0458, nostiprinātas uz <b>LIEPĀJAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS</b> vārda, reģistrācijas numurs 40900016437. Lēmuma datums: 2024.gada 18.marts.
Aizsargjoslas	5 KM – 5 km zona ap starptautisko lidostu (100%).
Zemes vienības lietošanas apgrūtinājumi, kas minēti VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	1.atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0003 ha. 2.atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0004 ha. 3.atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0006 ha. 4.atzīme – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0.0839 ha.
Vērtējuma uzdevums un mērķis	Sniegt atzinumu par nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
Pasūtītājs	<b>LIEPĀJAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBA</b> , reģistrācijas 40900016437.
Aprēķinātā vērtība <b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 13 900</b> (trīspadsmit tūkstoši deviņi simti euro) ievērojot noteikto pārdošanas termiņu <b>12</b> (divpadsmit) mēneši
Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums	2024.gada 27.augusts
Atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums	2024.gada 30.augusts

## SATURS

VĒSTULE PASŪTĪTĀJAM

INFORMĀCIJA

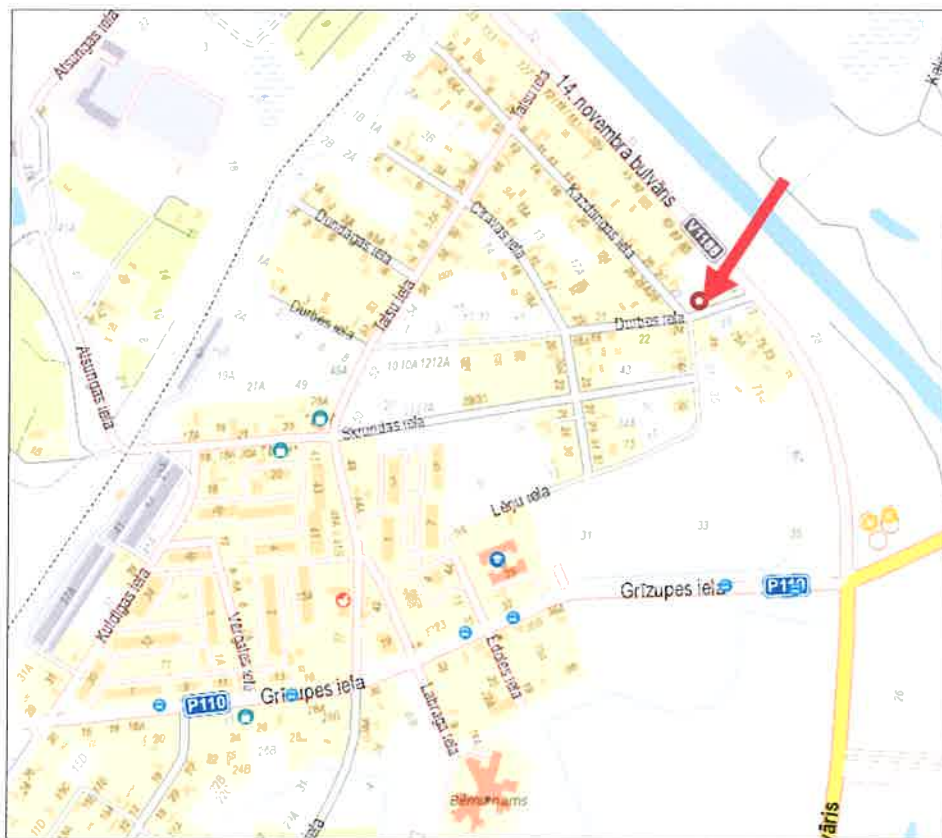
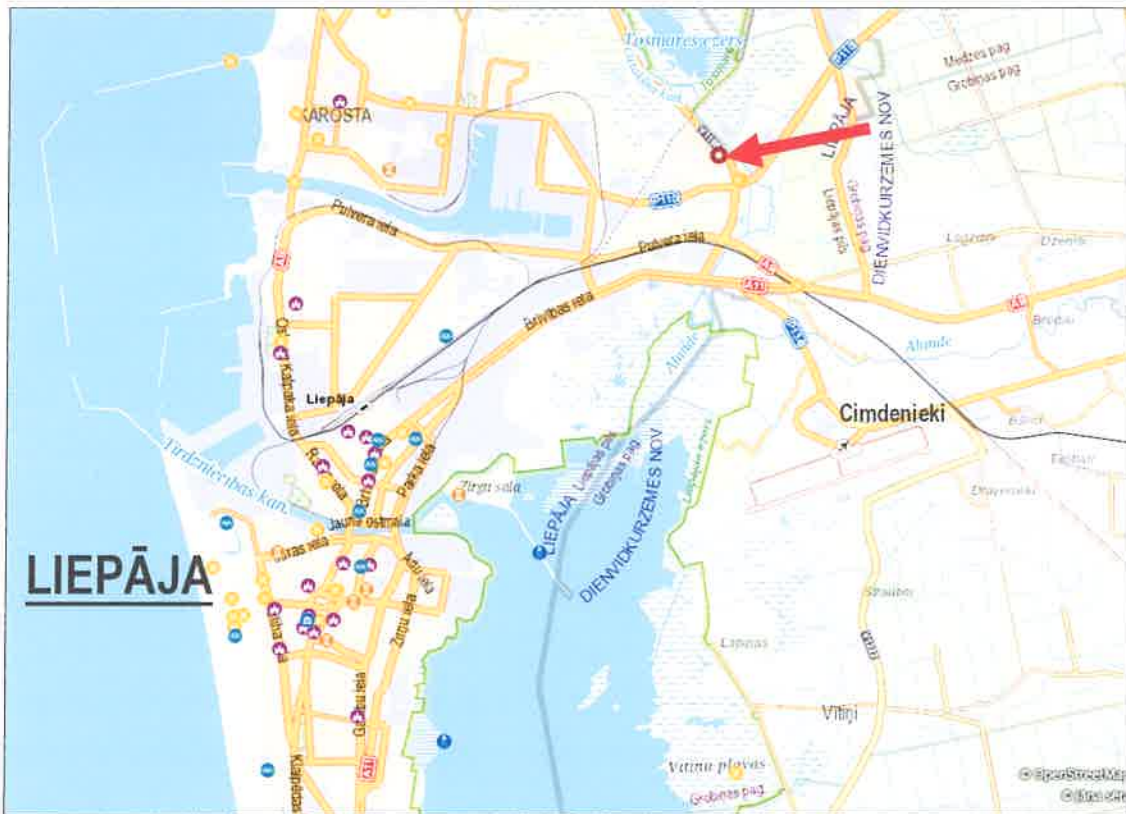
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS LIEPĀJAS PILSĒTAS KARTĒ

FOTOATTĒLI

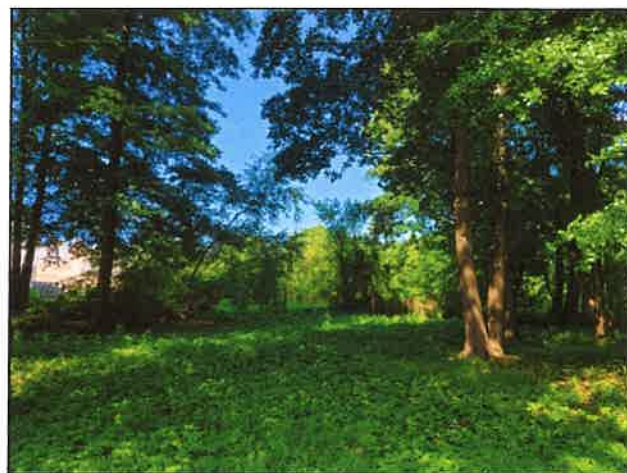
1. VĒRTĒŠANAS OBJEKTS	Lpp.1.
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SASTĀVS	1.
ZEMES VIENĪBAS NOVIETOJUMS LIEPĀJAS PILSĒTAS KARTĒ	1.
2. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS	3.
3. TIRGUS VĒRTĪBA, PATIESĀ VĒRTĪBA	3.
4. LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA	4.
5. VISVAIRĀK IESPĒJAMĀ PĀRDOŠANAS TERMIŅA NOTEIKŠANA	4.
6. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	5.
7. TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	6.
8. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	6.
9. VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĪPAŠNIEKS UN ĪPAŠUMA TIESĪBAS APLIECINOŠIE DOKUMENTI, CITI IESNIEGTIE DOKUMENTI	9.
10. SLĒDZIENS	10.
PIELIKUMS	
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	
ZEMESGRĀMATAS NODALĪJUMA NORAKSTS	
VZD INFORMATĪVĀ IZDRUKA NO KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMAS TEKSTA DATIEM	
ZEMES ROBEŽU PLĀNS	
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTA KOPIJA	



# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS LIEPĀJAS PILSĒTAS KARTĒ







Skati uz ielu un zemes vienību



## 1.VĒRTĒŠANAS OBJEKTS.

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam, kadastra Nr.1700 014 0224 – zemes vienībai ar platību 0.0839 ha (kadastra apzīmējums 1700 014 0224), kas atrodas **Durbes ielā 27, Liepājā** un reģistrēta Kurzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0082 0458.

*Vērtējumā ar nekustamo īpašumu jeb vērtēšanas Objektu tiek saprasts:*

- zemes vienība ar platību **0.0839 ha** (kadastra apzīmējums 1700 014 0224), tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Zemes lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601 (pamatojoties uz VZD Informatīvo izdruku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem).

Vērtējamā nekustamā īpašuma jeb vērtēšanas Objekta sastāvs ir :

- zemes vienība ar platību **0.0839 ha** (kadastra apzīmējums 1700 014 0224).

### ***Zemes vienības novietojums Liepājas pilsētā.***

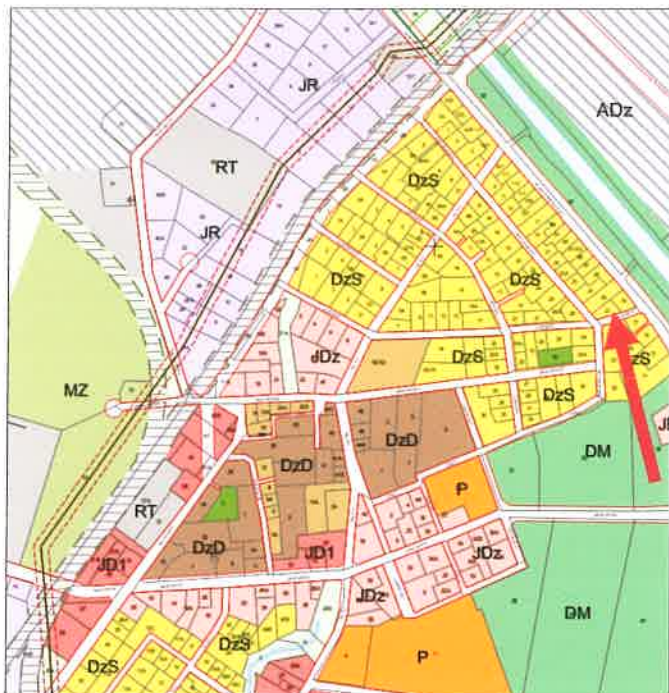
Zemes vienība atrodas Liepājas ziemeļu daļā, Zaļā Birze rajonā, savrupmāju apbūves teritorijā (DzS); kvartālā, ko veido Durbes iela, Kazdangas iela, 14.novembra bulvāris un Talsu iela. Zemes vienība atrodas Liepājas pilsētas daļā, kurā apkārtējo apbūvi veido individuālo dzīvojamo māju apbūve un apstādījumu (parku un skvēru) teritorija. Kopumā zemes vienības novietojums Liepājā ir uzskatāms kā labs. Vecliepājas centrs ar infrastruktūras veidojošiem objektiem atrodas apmēram 7 km attālumā, t.i., apmēram 8 minūšu brauciens ar vieglo automašīnu.



### ***Zemes vienības pieejamība.***

Piebraukšana zemes vienībai no pilsētas centra pa Brīvības ielu (autoceļš A9) un Cukura ielu apmēram 1.1 km, kas klātas ar asfaltbetona segumu, pēc tam pa Grīzupes ielu apmēram 890 m, apmēram 400 m pa Talsu ielu un apmēram 375 m pa Durbes ielu līdz īpašumam, kas klātas ar smilts – grants segumu. Zemes vienība piekļaujas Durbes ielai un Kazdangas ielai. Autotransporta plūsma un gājēju kustība šajās ielās posmā aktīva. Piebraukšana pie zemes vienības ir laba.

## Liepājas pilsētas teritorijas plānojums no 2012.gada un līdz 2037.gadam. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.



<b>DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS</b>	<b>ĪPAŠO NOTEIKUMU TERITORIJAS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f0e68c; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d2b48c; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, gray 2px, gray 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Atīstības teritorija (ADz, AP, AR, AT)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ūdensmala dabas teritorijā (ŪDT)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d8bfd8; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ūdensmala jauklās apbūves teritorijā ar dzīvojam</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Laivu novietņu (elipu) teritorija (ŪL)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Liepājas cietokšņa fortifikācijas būvju teritorija (F)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Inženiertehniskās apgādes objektu plānošanas teritorijas (IT)</li> </ul>	
<b>SABIEDRISKO IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJAS</b>	<b>LĪNIJBŪVJU TERITORIJAS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Sabiedrisko iestāžu apbūves teritorija (P)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ielu un laukumu teritorija</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dzelzceļa teritorija</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Dzelzceļa trasējums (perspektīvais)</li> </ul>	
<b>JAUKTAS APBŪVES TERITORIJAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff0000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Centra apbūves teritorija (C)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Jaukta darījumu un sabiedrisko objektu teritorija (JD1)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Jaukta darījumu un sabiedrisko objektu teritorija (JD2)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff8c00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Jaukta darījumu apbūves teritorija ar dzīvojamo funkciju (JDz)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Jaukta darījumu apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (JR)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> Sarkanās līnijas</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Orientējošās sarkanās līnijas</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid orange; margin-right: 5px;"></span> Esošā 110 kV elektrolinija</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Esošā rekonstruējamā 110 kV elektrolinija</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dotted orange; margin-right: 5px;"></span> 110 kV elektrolinijas aizsargjosla</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Perspektīvā 330 kV elektroliniju koridora robeža</li> </ul>
<b>RAŽOŠANAS NOLIKTAVU UN TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ražošanas un noliktavu apbūves teritorija (RR)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Tehniskās apbūves teritorija (RT)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid gray; margin-right: 5px;"></span> Kadastra robeža</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed gray; margin-right: 5px;"></span> Krasta kāpu aizsargjosla</li> </ul>
<b>ATKLĀTO TELPU TERITORIJAS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Dabas teritorija (DT)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mežparku teritorija (DM)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Apstādījumu (parku un skvēru) teritorija (DP)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Kapsēta</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mazdārziņu teritorija (MZ)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Pludmales teritorija (PL)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ūdeņu teritorija (Ū)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> Īpaši aizsargājamā dabas teritorija, Natura 2000 (DĪ)</li> </ul>		
<b>OSTAS TERITORIJAS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ostas akvatorija (OU)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ostas terminālu un ražošanas teritorija (OK1)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ostas tehniskās apbūves teritorija (OK2)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ostas ražošanas un darījumu teritorija (ORD)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ostas sabiedrisko un darījumu objektu apbūves teritorija (OJD)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zvejas un jahtu ostas teritorija (OJ)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Apstādījumi ostā (OPD)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Perspektīvā ostas tehniskās apbūves teritorija (OK2')</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Publiski pieejams mols</li> </ul>		

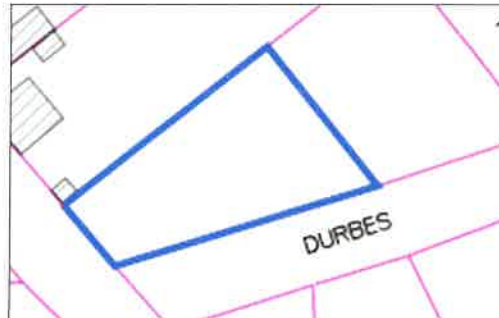


**Teritorijas plānota (atļautā) izmantošana.**

JDz – mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (100%).

**Zemes vienības konfigurācija.**

Zemes vienībai zemes robežu plānā ir neregulāra forma.

**Zemes vienības uzlabojumi, t. sk., apbūve, labiekārtojums un apaugums.**

Zemes vienības platība 0.0839 ha (839 m<sup>2</sup>), pārējās zemes (pamatojoties uz VZD Informatīvo izdruku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem). Zemes vienības apaugumu veido zālājs un koki. Ir pieejamas centralizētas inženierkomunikācijas: elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, gāze (no ielas).

**Zemes vienības lietošanas apgrūtinājumi.**

Vērtētājam zināmi zemes vienības lietošanas apgrūtinājumi, kas minēti VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem:

- 1.atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0003 ha.
- 2.atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0004 ha.
- 3.atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0006 ha.
- 4.atzīme – navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0.0839 ha.

**Aizsargjoslas.**

5 KM – 5 km zona ap starptautisko lidostu (100%).

Par pamatu nekustamā īpašuma, kas atrodas **Durbes ielā 27, Liepājā** sastāva noteikšanai tiek izmantota VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, zemes robežu plāns, kā arī īpašuma apskate dabā.

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024.gada 27.augustā. Nekustamo īpašumu apmeklēja sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja Anita Vēdiķe pasūtītāja klātbūtnē.

**2. VĒRTĒŠANAS MĒRĶIS.**

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam – LIEPĀJAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAI - slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašumu tirgus vērtību.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētājas atļaujas.

**3. TIRGUS VĒRTĪBA.**

*Tirgus vērtība* ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (LVS 401-2013 punkts 3.12.).

Tirgus vērtības koncepcija paredz, ka cena tiek sasniegta pārrunu rezultātā atklātā un konkurējošā tirgū, kura dalībnieki rīkojas brīvi. Tirgus vienam un tam pašam īpašumam var būt

starptautisks vai lokāls. Tirgu var raksturot gan liels, gan arī visai ierobežots pircēju un pārdevēju loks. Katram īpašumam atbilst konkrēts tirgus segments, kurā parasti tiek realizēts pārdodamajam līdzīgs īpašums (LVS 401-2013 punkts 3.12.3.).

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo 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. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (LVS 401-2013 punkts 3.12.4.).

#### 4. LABĀKĀ UN EFEKTĪVĀKĀ IZMANTOŠANA.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā tāds īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.

3.12.6. Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,

b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,

c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Vērtējums, pēc pasūtītāja lūguma, pamatojas uz nekustamā īpašuma esošo izmantošanas veidu, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju, vērtējamā objekta raksturu un atrašanās vietu, vērtētāja secina, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Durbes ielā 27, Liepājā** labākais izmantošanas veids atbilst plānotajam izmantošanas veidam : zemes vienība individuālās dzīvojamās mājas būvniecībai.

#### **Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:**

- kopumā zemes vienības novietojums Liepājas pilsētā ir uzskatāms kā labs, ar iespējami pozitīvu ietekmi uz tā turpmāko izmantošanu.
- ir pieejamas centralizētās inženierkomunikācijas,

#### **Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:**

- zemes vienības lietošanas apgrūtinājumi.

#### 5. VISVAIRĀK IESPĒJAMĀ PĀRDOŠANAS TERMIŅA NOTEIKŠANA.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus zemais attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī specifisku īpašumu pārdošanas prakse, nosaka - 9 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pēti līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas Objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.



## 6. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS LVS 401:2013.

### 3.20. Vērtēšanas pieejas.

3.2.1. Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

### 3.21. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

3.21.1. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

3.21.2. 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 paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

### 3.22. Ienākumu pieeja.

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

3.22.2. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu 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.

3.22.3. Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

3.22.4. Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

### 3.23. Izmaksu pieeja.

3.23.1. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzētajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

3.23.2. Izmaksu 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 būti iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

## 7. TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.

Apbūvētu zemes vienību (ar dalītām īpašuma tiesībām) Liepājas pilsētā 2022.-2023.gadā bija vidēji aktīvs, darījuma cenas svārstās ar amplitūdu no 15.00 līdz 25.00 EUR/m<sup>2</sup>, ražošanas noliktavu apbūvei vidējās piedāvājuma cenas Liepājas pilsētā svārstās līdz 30 EUR/m<sup>2</sup> un vairāk, atkarībā no atrašanās vietas, piebraukšanas iespējām, inženierkomunikāciju esamības, platības u.c.

Neapbūvētu zemes vienību piedāvājuma cenas Liepājas pilsētā svārstās ar amplitūdu no 10.00 līdz 15.00 EUR/m<sup>2</sup>, centra daļā 25.00 – 70.00 EUR/m<sup>2</sup> un vairāk, atkarībā no pielietojuma iespējām, platības, inženierkomunikācijām, piebraucamās ielas kvalitātes u.c. Daudzdzīvokļu māju neapbūvētu zemes vienību tirgus 2022./2023.gadā bija mazaktīvs, to piedāvājuma cenas svārstījās no 10.00 līdz 20.00 EUR/m<sup>2</sup>. Individuālo māju apbūves zemes gabalu tirgus 2022./2023.gadā vidējās darījuma cenas Liepājas pilsētas Dienvidrietumu pilsētas daļā bija 35.00 – 45.00 EUR/m<sup>2</sup>. Apbūvētas zemes vienības (dalītas īpašumtiesības) īpašumu tirgus Zaļajā Birzī 2021.gada darījumos bija 10.00 EUR/m<sup>2</sup>, neapbūvētu zemes vienību pilsētas ziemeļu priekšpilsētas daļā piedāvājums sasniedz cenu līdz 25 EUR/m<sup>2</sup>. Šobrīd šajā rajona daļā apbūves zemes vienību tirgus nav aktīvs.

## 8. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.

Vērtētāja uzsver, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Durbes ielā 27, Liepājā** vērtēšanas procesā tika izdarīta virkne pieņēmumu un ņemti vērā ierobežojošie faktori.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, objekta tirgus vērtības noteikšanā tika **izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, kurā**, tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā objekta tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, īpašuma novietojums Liepājas pilsētā, labiekārtojums, inženierkomunikācijas u.c.

Izvēlētie objekti ir piemērotākie salīdzināšanai, jo informācija pārbaudīta, novietojums un pielietojums ir salīdzināmi. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta, ievērojot nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktoru, kas noteikts, ievērojot tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laiku tirgū attiecīgā darījuma noslēgšanas periodā un noslēgto darījumu īpašos apstākļus.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāja ir izvēlējusies sekojošus īpašumus:

**Salīdzināmais objekts Nr.1** Skrundas iela 27, Liepāja (kad.Nr.1700 014 0506). Īpašuma sastāvs:  
- zemes vienība ar platību 0.0718 ha (pārējās zemes). Zemes lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0.0718 ha. Ir pieejamas centralizētās inženierkomunikācijas: elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija (no ielas).

Darījuma summa 12 500 EUR 2022.gada 15.augusts





Salīdzināmais objekts Nr.2 Durbes iela 10, Liepāja (kad.Nr.1700 014 0505). Īpašuma sastāvs: - zemes vienība ar platību 0.0771 ha (pārējās zemes). Zemes lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0.0771 ha. Ir pieejamas centralizētās inženierkomunikācijas: elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija (no ielas).

Darījuma summa 13 900 EUR 2023.gada 6.marts



Salīdzināmais objekts Nr.3 Durbes iela 10a, Liepāja (kad.Nr.1700 014 0510). Īpašuma sastāvs: - zemes vienība ar platību 0.0771 ha (pārējās zemes). Zemes lietošanas mērķis: individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Apgrūtinājumi: navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0.0771 ha. Ir pieejamas centralizētās inženierkomunikācijas: elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija (no ielas).

Darījuma summa 14 200 EUR 2022.gada 6.jūlijs



VĒRTĒJAMO UN SALĪDZINĀMOS OBJEKTUS RAKSTUROJOŠIE LIELUMI	VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	Salīdzināmais objekts Nr.1		Salīdzināmais objekts Nr.2		Salīdzināmais objekts Nr.3	
zemes vienība	Durbes iela 27, Liepāja	Skrundas iela 27, Liepāja		Durbes iela 10, Liepāja		Durbes iela 10 a, Liepāja	
Pārdošanas datums	-	Pārdots 15.08.2022.		Pārdots 6.03.2023.		Pārdots 6.07.2022.	
Darījuma cena, EUR	-	12 500		13 900		14 200	
Kopējā platība, kvm	839	718		771		771	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/kvm		17,41		18,03		18,42	
<b>Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku</b>		<b>%</b>	<b>EUR/kvm</b>	<b>%</b>	<b>EUR/kvm</b>	<b>%</b>	<b>EUR/kvm</b>
<i>Darījuma apstākļi</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Darījuma laiks</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<b>Kopējā korekcija</b>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<b>Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kvm cena, EUR</b>		<b>17,4</b>		<b>18,0</b>		<b>18,4</b>	
<b>Vērtību ietekmējošās korekcijas:</b>		<b>%</b>	<b>EUR/kvm</b>	<b>%</b>	<b>EUR/kvm</b>	<b>%</b>	<b>EUR/kvm</b>
Atrašanās vieta		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- <i>novietojums pilsētas daļā</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- <i>novietojums pilsētā</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- <i>novietojums pret lielceliem, piekļūšanas iespējas</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- <i>apkārtnes infrastruktūra</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes vienības platība		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes vienības konfigurācija, zemes vienību novietojums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes vienības izmantošanas iespējas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes vienības sastāvs		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes vienības reljefs		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Pievadītas/ pieejamas inženierkomunikācijas		0%	0,00	3%	0,54	3%	0,55
Zemes vienības apaugums		-10%	-1,74	-10%	-1,80	-10%	-1,84
Apgrūtinājumi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Citi faktori		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<b>Kopējā korekcija</b>		<b>-10%</b>	<b>-1,74</b>	<b>-7%</b>	<b>-1,26</b>	<b>-7%</b>	<b>-1,29</b>
Salīdzināmo objektu 1 kvm koriģēta vērtība, EUR		15,7		16,8		17,1	
<b>Vērtējamā īpašuma 1 kvm aprēķinātā vērtība, EUR</b>	<b>16,5</b>						
<b>Īpašuma vērtība, EUR</b>		<b>13 900</b>					



## 9. VĒRTĒŠANAS OBJEKTA ĪPAŠNIEKS UN ĪPAŠUMA TIESĪBAS APLIECINOŠIE DOKUMENTI, CITI IESNIEGTIE DOKUMENTI.

9.A. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kadastra Nr.1700 014 0224, ar ierakstu Kurzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0082 0458, nostiprinātas uz **LIEPĀJAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS** vārda, reģistrācijas numurs 40900016437. Lēmuma datums: 2024.gada 18.marts.

Vērtēšanas procesā tika izmantoti arī sekojoši dokumenti:

- VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
- Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājuma plāns.

### 9.B. *Objekta īpašumtiesību apgrūtinājumi.*

Vērtētājam nav zināmi īpašumtiesību apgrūtinājumi.

Vērtētājam nav iesniegts:

- izziņa par maksājumu parādiem, kas saistīti ar ēkas lietošanu, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanu.
- informācija, ka vērtēšanas Objekts būtu apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem.
- informācija, ka vērtēšanas Objekts būtu iekļauts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā.

*Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.*

Šā vērtējuma ietvaros tiek uzskatīts, ka nepietiekošā informācija neiespaido tirgus vērtību un turpmākie aprēķini un apgalvojumi balstās uz turpmāk minētajiem pieņēmumiem.

*Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :*

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums.
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem.
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā.
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

### 9.C. *Šķēršļi atsavināšanai, t.sk., parādi.*

Šķēršļi atsavināšanai vērtētājam nav zināmi.

## 10. SLĒDZIENS.

### ***Objekta tirgus vērtība un pārdošanas termiņš.***

Nekustamā īpašuma, kadastra Nr.1700 014 0224 – zemes vienībai ar platību 0.0839 ha (kadastra apzīmējums 1700 014 0224), kas atrodas **Durbes ielā 27, Liepājā** un reģistrēta Kurzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0082 0458, 2024.gada 27.augustā\* aprēķinātā:

- **tirgus vērtība** ir **EUR 13 900** (trīspadsmit tūkstoši deviņi simti euro) ievērojot noteikto pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

\* - nekustamā īpašuma apskates datums

Sagatavoja

*Anita Vēdiķe*

sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja  
LĪVA profesionālās  
kvalifikācijas sertifikāts Nr. 76



## NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Apliecinu, ka pamatojoties uz vislabāko pārlicību un zināšanām:

- ka informācija, kas saņemta un izmantota šajā ziņojumā, ir patiesa un pareiza,
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par novērtējamo īpašumu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas.
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam.
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Vērtēšanas Standartiem,
- esmu veikusi īpašuma personīgu apskati, par kuru tiek veidota atskaite.

*Anita Vēdiķe*

sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja  
LĪVA profesionālās  
kvalifikācijas sertifikāts Nr.76





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

- Vērtības aprēķins pamatojas uz manas rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību, un informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Vērtējamā objekta īpašnieks un to pārstāvji ir apliecinājuši, ka sniegtā informācija ir pilnīga un precīza. Šī informācija ir viennozīmīgi uztverta kā precīza bez tālākas faktu pārbaudes, un es neesmu izteikusi savu viedokli par to.
- Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo mantu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētāju.
- Vērtētājas pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo uzņēmumu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

## Nodalījuma noraksts

**Kurzemes rajona tiesa**

**Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000820458**

**Kadastra numurs: 17000140224**

**Durbes iela 27, Liepāja**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 17000140224). <i>Zurn. Nr. 300006610415, lēmums 18.03.2024., tiesnese Odeta Turka</i>		839 m <sup>2</sup>

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. 1.2. Pamats: Liepājas valstspilsētas pašvaldības 2024.gada 14.marta uzziņa Nr.521/1.11.2 par pašvaldībai piekrītošo zemesgabalu, Liepājas valstspilsētas pašvaldības domes 2022.gada 18.augusta lēmums Nr.318/12 par zemes vienību piekrišanu pašvaldībai (ar pielikumu). <i>Zurn. Nr. 300006610415, lēmums 18.03.2024., tiesnese Odeta Turka</i>	1	

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

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

Informācijas prasītājs: Inga Krivcova (e-lug). Pieprasījums izdarīts 19.03.2024 08:53:46.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

# Meklēšana un slāņi

Lietotājs:

Mērogs: 1:1000

## Meklēšana

### Meklējamā informācija:

Īpašuma kadastra numurs

Ievadiet kadastra numuru:

17000140224

Meklēt

## Slāņi

Pārzīmēt karti

### Kartes slāņi

- Pamatdati
- Aizsargjoslas
- Sarkanās līnijas
- Plānotā teritorijas izmantošana
- Nozīmīgas apbūves grupas
- Nozīmīgi apbūves kvartāli
- Stāvu skaits
- Aizsargājamās apbūves zonas
- Aizsargājami ielu apbūves fragmenti
- Kultūrvēsturiski un arhitektoniski vērtīgas ēkas
- Valsts aizsargājami kultūras pieminekļi
- Kultūrvēsturiski vērtīgas kāpņu telpas
- Detalizētās plānošanas teritorijas
- Spēkā esošie detalplānojumi
- Spēkā esošie lokālpānojumi
- Vēsturiskais centrs
- Liepājas ostas teritorija
- Speciālās ekonomiskās zonas
- Ortofoto karte
- Ūdensapgāde (uz 21.09.2024)
- Sadzīves kanalizācija (uz 21.09.2024)
- Lietusūdens kanalizācija (uz 21.09.2024)
- Siltumapgāde (uz 21.09.2024)
- Gāzes apgāde (uz 21.09.2024)
- Elektroapgāde (uz 21.09.2024)
- Dzelzceļa sliežu tīkls

Pārzīmēt karti

## Iestatījumi

### Kartes izmēri

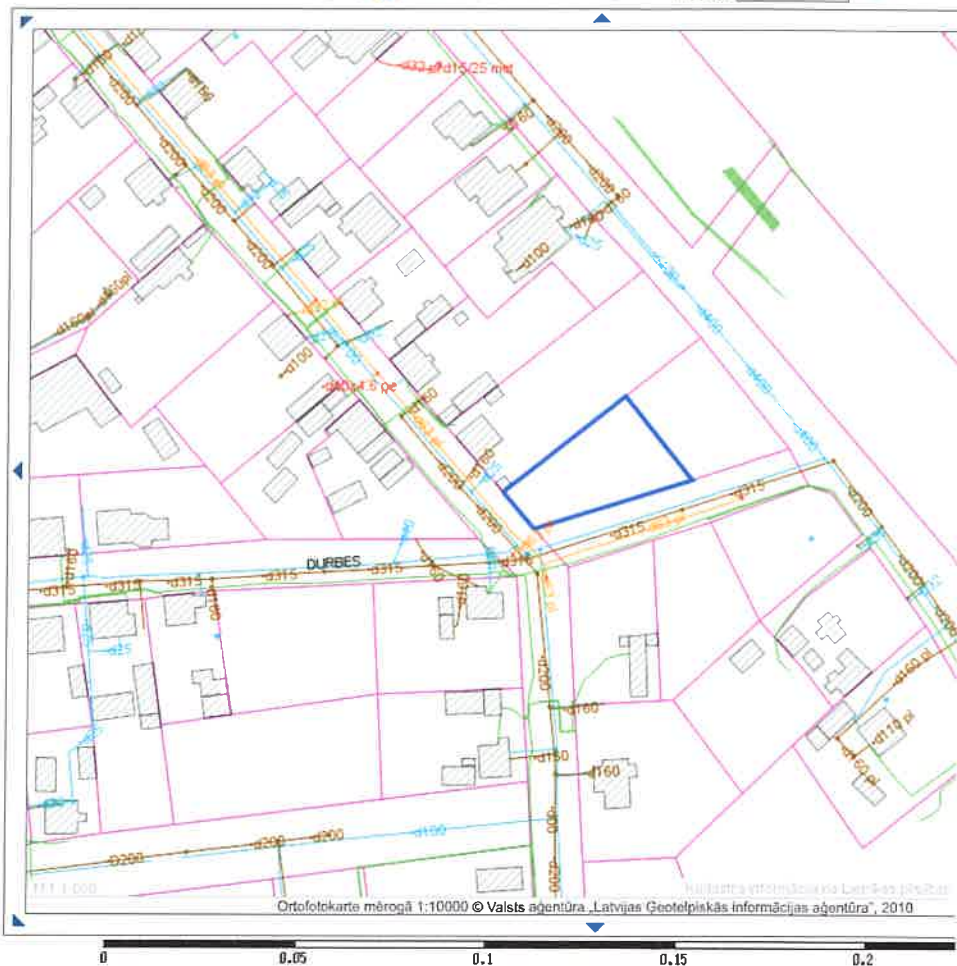
- 650x450
- 850x650
- 1000x705
- 1250x850

Izvēlēties izmēru

## Analīze

### Aizsargjoslu izvēle:

- 110 kV gaisvadu elektrolīnijas aizsargjosla
- 5 km zona ap starptautisko lidostu
- 7 km zona ap starptautisko lidostu
- Aizsargjosla ap atkritumu apglabāšanas poligonu
- Aizsargjosla ap gāzes regulēšanas staciju, dabasgāzes
- Aizsargjosla ap kapsētām
- Aizsargjosla ap maģistrālo gāzes vadu
- Aizsargjosla ap naftas- naftas produktu, bīstamu ķīmī
- Aizsargjosla ap navigācijas tehniskajiem līdzekļiem
- Aizsargjosla ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm
- Aizsargjosla gar dzelzceļiem, pa kuriem pārvadā naftu
- Applūstošā teritorija



### Zemes vienības dati

Kadastra apzīmējums	1700 014 0224
Adrese	Durbes iela 27
Platība (m <sup>2</sup> )	839
Īpašuma kadastra numurs	1700 014 0224
Teritorijas izmantošanas veids	DzS - Savrupmāju dzīvojamā apbūve (99.51%) S - Līnijbūvju izbūves teritorijas (Ielas, laukumi un velceļiņi) (0.49%)

### Aizsargjoslas \*\*

5KM - 5 km zona ap starptautisko lidostu (100%)	Likums "Par aviāciju"
---	-----------------------

### Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi \*\* (aplūkot dokumentu)

	Nodaja TIAN	Jauniz-veidojama zemes-gabala minimālā platība (kv.m) *	Maksi-mālais stāvu skaits *	Maksi-mālais apbūves augstums (m) *	Maksi-mālais apbūves blīvums (%)
<b>Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana</b>					
DzS - Savrupmāju dzīvojamā apbūve (99.51%)	6.1.1;	p172; p22.6;	p173.3.1;	p173.3;	p173.1;
S - Līnijbūvju izbūves teritorijas (Ielas, laukumi un velceļiņi) (0.49%)	6.5; 6.5.1; 6.5.2; 6.5.3; 6.5.4; 6.5.5; 6.5.7;	-	-	-	-

\* Ja norādīto parametru vērtības atšķiras, tad jāņem vērā viszemāk tabulā norādītā vērtība.

\*\* Aiz nosaukuma iekavās ievietota informācija par procentuālo šķēšanos ar izvēlēto zemes gabalu





## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
17000140224	-	3547	10000820458	Liepāja

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	3547
Kopplatība:	0.0839
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3547 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3356 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	3547 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3356 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
17000140224	1/1	3547	Durbes iela 27, Liepāja, LV-3414

Kadastrālā vērtība (EUR):	3547
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	15.02.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0839
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3547 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3356 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0839
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0839

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0839	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	31.01.2024	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0003	ha
2	31.01.2024	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0004	ha
3	31.01.2024	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0006	ha
4	31.01.2024	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0839	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Pauls Šaudinis	29.01.2024
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Agris Dradeika	10.01.2005

**Īpašnieki****Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Liepājas pilsētas zemesgrāmata	18.03.2024	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Apgrūtinājumu plāns	31.01.2024	-	Šaudinis Pauls AB0104
Situācijas plāns	31.01.2024	-	Šaudinis Pauls AB0104
Zemes robežu plāns	31.01.2024	-	Šaudinis Pauls AB0104
Robežas apsekošanas akts	29.01.2024	-	Šaudinis Pauls AB0104
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.01.2024	-	Liepājas pilsētas pašvaldības iestāde Nekustamā īpašuma pārvalde; p.p. Apinis Ingars
Iesniegums par pakalpojumu, kas nav saistīts ar kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	23.08.2022	1463/1.11.	Liepājas pilsētas pašvaldības iestāde Nekustamā īpašuma pārvalde; p.p. Egmanis Māris
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	19.08.2022	318/12	Liepājas valstspilsētas pašvaldības dome

Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.08.2021	1563/1.11.	Liepājas pilsētas pašvaldības iestāde Nekustamā īpašuma pārvalde; p.p. Egmanis Māris
Lēmums par zemes piekritību vai piederību pašvaldībai vai valstij	19.08.2021	300/10	Liepājas valstspilsētas pašvaldības dome
Lēmums par iekļaušanu līdzvērtīgas zemes kompensācijas fondā	19.08.2021	301/10	Liepājas valstspilsētas pašvaldības dome
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	16.02.2012	60	Liepājas pilsētas dome
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	10.02.2005	70	Liepājas pilsētas dome
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	10.01.2005	-	VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Pasūtījumu izpildes pārvalde Mērniecības un topogrāfijas daļa
Lēmums par zemes robežu un platību precizēšanu	19.10.2004	-	Liepājas pilsētas Zemes komisija

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



# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 1700 014 0224

Adrese: Durbes iela 27, Liepāja

Plāns izgatavots instrumentāli uzmērot 2005. gada 21. janvārī izgatavotajā zemes robežu plānā attēlotās robežas.

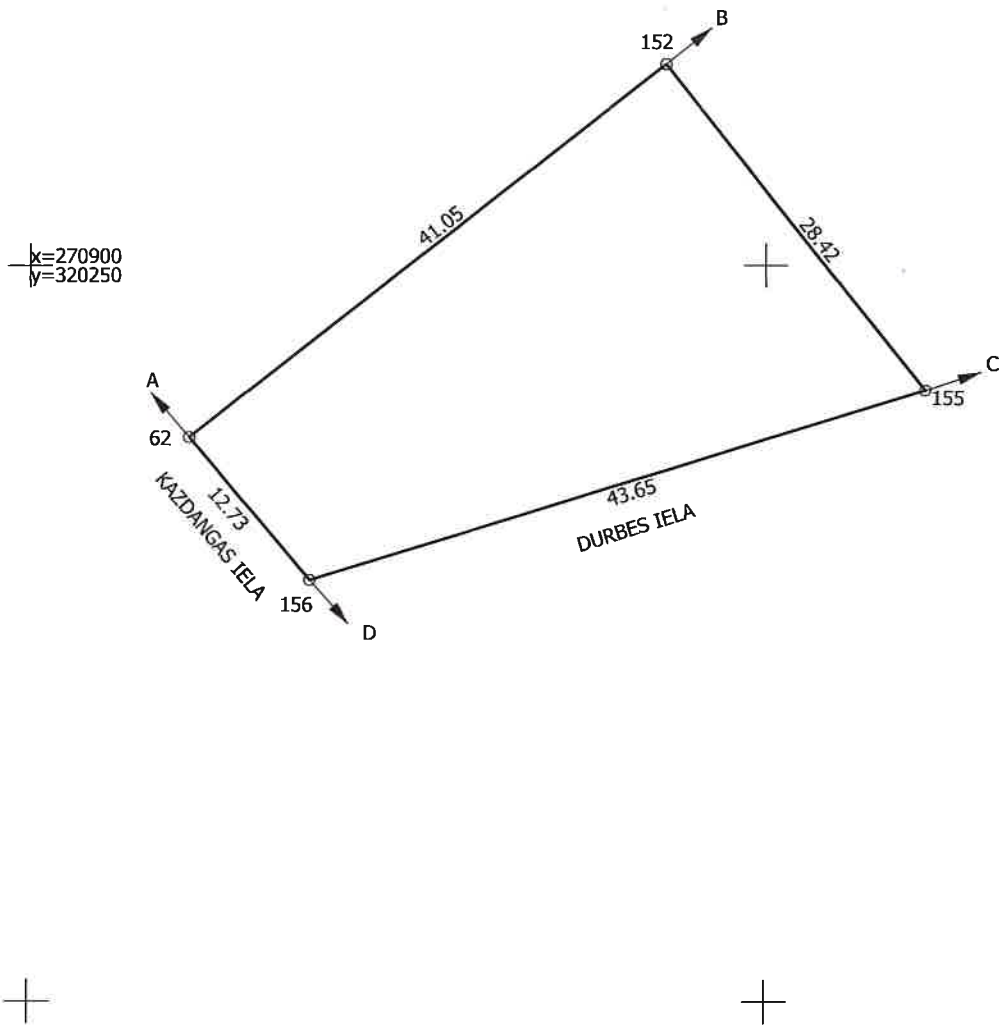
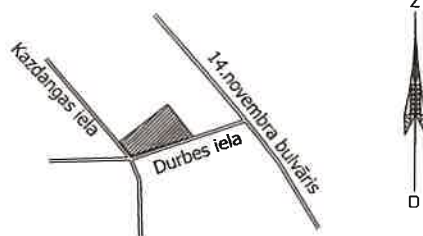
Robežas noteiktas: 2005. gada 10. janvārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0839 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 0.999996

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 17000140221 - Kazdangas iela 29  
no B līdz C: 17000140223 - 14. novembra bulvāris 79  
no C līdz D: 17000140416  
no D līdz A: 17000140411

Zemes vienības platība: 0.0839 ha

Zemes robežu plāns	1700 014 0224	Plāna mērogs 1: 500	2. lapa no 2
Mērnieks Pauls Šaudinis sertifikāta Nr. AB0104	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 1700 014 0224

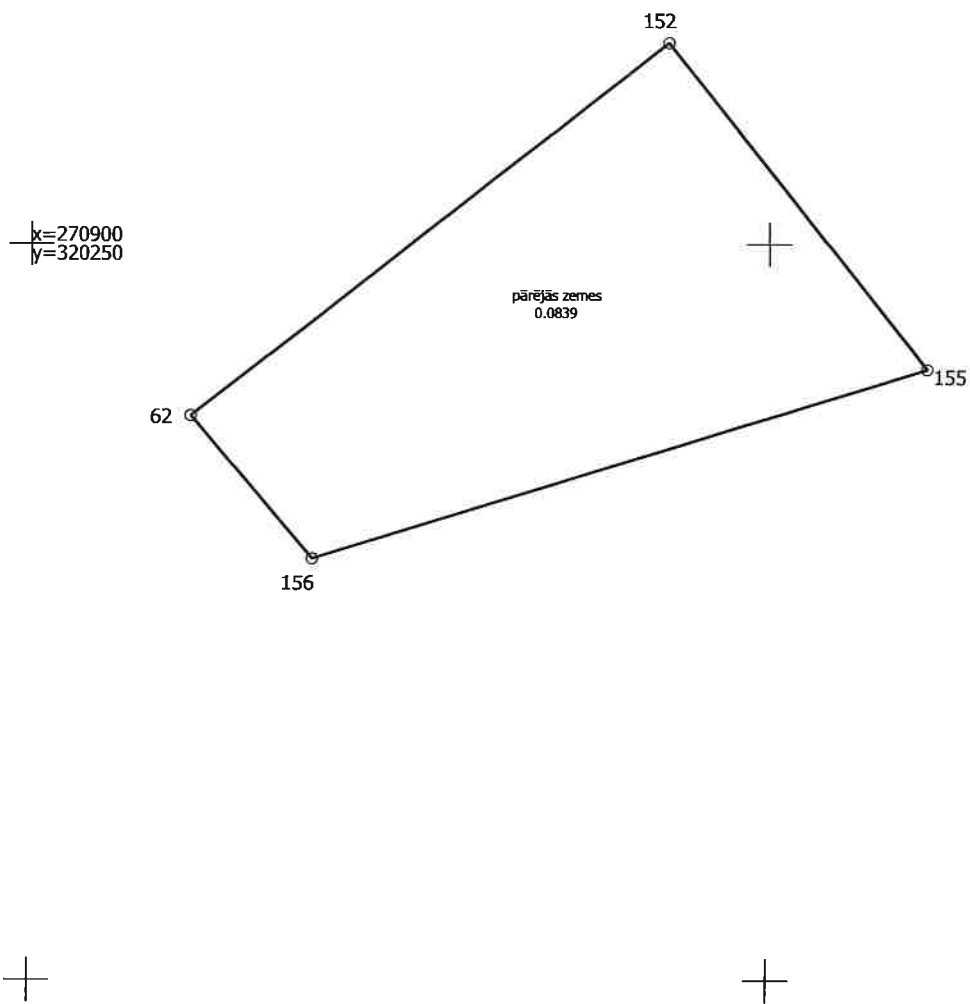
Adrese: Durbes iela 27, Liepāja

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024. gada 29. janvārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0839 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzeņi	Plavas	Ganības					zēm ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0839	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0839	



Situācijas plāns

1700 014 0224

Plāna mērogs 1: 500

2. lapa no 2

Mērnieks Pauls Šaudinis  
sertifikāta Nr. AB0104

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019  
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 1700 014 0224

Adrese: Durbes iela 27, Liepāja

Apgrūtinājumu saraksts:

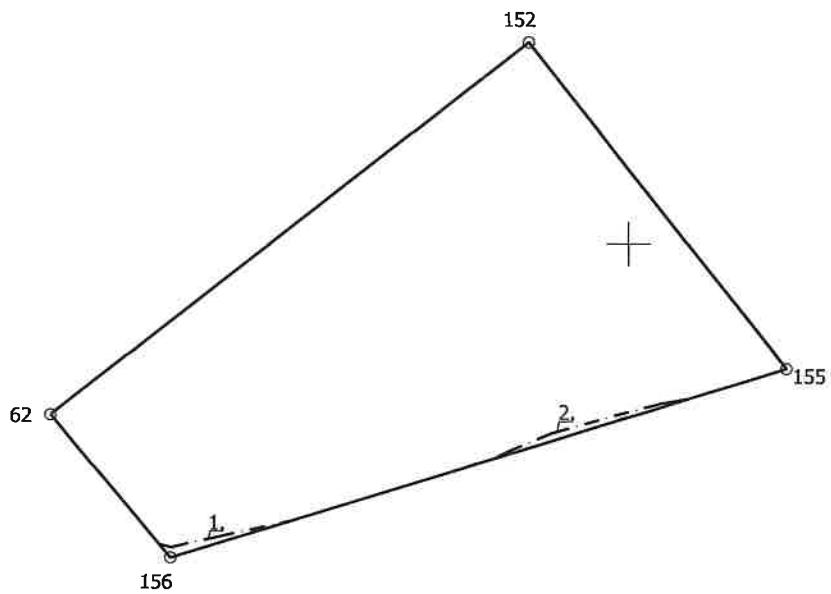
1.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0003 ha
2.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0004 ha
3.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0006 ha
4.	7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.0839 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024. gada 31. janvārī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0839 ha

x=270900  
y=320250



Apgrūtinājumu plāns

1700 014 0224

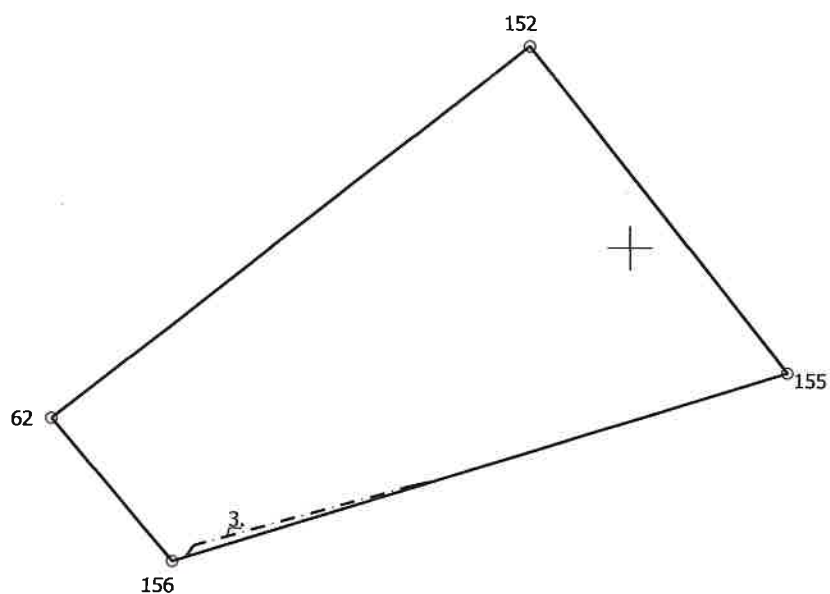
Plāna mērogs 1: 500

2. lapa no 4

Mērnieks Pauls Šaudinis  
sertifikāta Nr. AB0104

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019  
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

x=270900  
y=320250



Apgrūtinājumu plāns

1700 014 0224

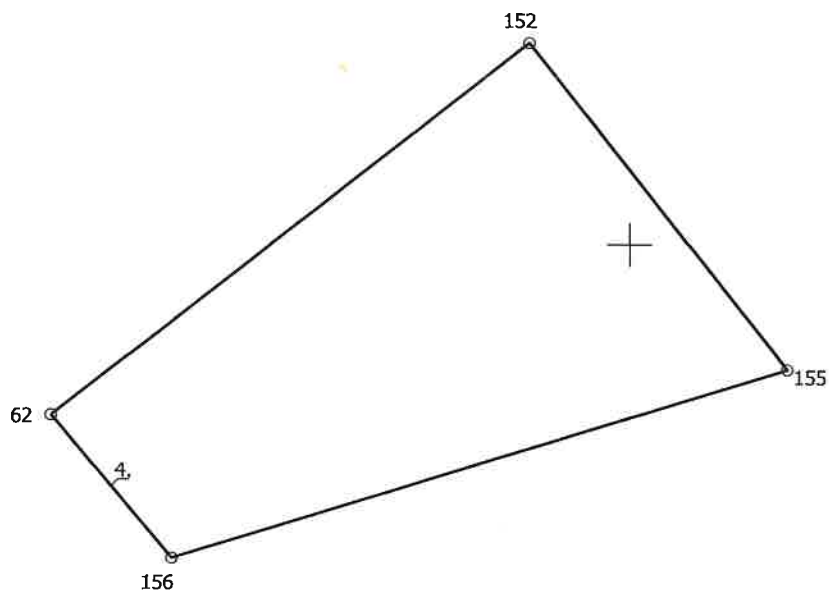
Plāna mērogs 1: 500

3. lapa no 4

Mērnieks Pauls Šaudinis  
sertifikāta Nr. AB0104

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019  
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

x=270900  
y=320250



Apgrūtinājumu plāns

1700 014 0224

Plāna mērogs 1: 500

4. lapa no 4

Mērnieks Pauls Šaudinis  
sertifikāta Nr. AB0104

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019  
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"



# CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV24-L4-00000241-6



## Apdrošināšanas periods

No: **24.01.2024, 00:00** Līdz: **23.01.2025, 23:59**

## Apdrošinājumaņēmējs

Vārds, uzvārds: **ANITA VĒDIKE**  
Pers. Kods: **260459-12878**  
Adrese: **Nākotnes iela 5-36, Saldus, Saldus nov., LV-3801, Latvija**

## Apdrošinātais

Vārds, uzvārds: **ANITA VĒDIKE**  
Pers. Kods: **260459-12878**  
Adrese: **Nākotnes iela 5-36, Saldus, Saldus nov., LV-3801, Latvija**

## Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
400 000.00	200 000.00	500.00	347.14

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 20 000.00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 1
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 23

Apdrošināšanas aizsardzība (atfildzināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	400 000.00	200 000.00	500.00	231.42
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	400 000.00	200 000.00	500.00	92.57
Glābšanas izdevumi	400 000.00	200 000.00	500.00	23.15
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	x	x	x	x
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: VĒDIKE ANITA 260459-12878  
Apdrošināšanas teritorija: Latvija  
Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

## Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **400 000.00 EUR**

## Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 24.01.2023. - 23.01.2024.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

Kopējā apdrošināšanas prēmija: **347.14 EUR**

## Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **4**

1. <b>24.01.2024</b> 86.80 EUR	2. <b>19.04.2024</b> 86.78 EUR	3. <b>19.07.2024</b> 86.78 EUR	4. <b>19.10.2024</b> 86.78 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 ārpusstiesas ceļā tiks izskatītas iespējamās sūdzības un strīdi, kā arī Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments sadaļas Par mums apakšsadaļā Pirmslīguma informācija (<https://www.bta.lv/lv/about/pirmsliguma-informacija>);
  - Distances līguma noteikumi [www.bta.lv/userfiles/files/Distances-liguma-un-personas-datu-apstrades-noteikumi-LV.pdf](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 atbildību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv**

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa [bta.lv](http://bta.lv), e-pasts [bta@bta.lv](mailto:bta@bta.lv)



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

  
EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 76

*Anita Vēdiķe*

vārds, uzvārds

260459-12878

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2003. gada 16. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. decembrim

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors