

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Objekts:

Dzīvoklis .
Liepājā, Spīdolas ielā 4, dzīvoklis Nr.20.



2025. gada augusts



SIA "PROJEKTU VADĪBA RRGD"

Ceriņu ielā 2, Aizpute, Dienvidkurzemes novads, LV 3456, Reģ. Nr. LV 42103079802, AS SEB banka, LV93UNLA0055000105125, UNLALV2X, tālr. 29410497, projektuvadibarrgd@gmail.com

*Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestādei
"Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"*

2025.gada 29.augustā

Par nekustamā īpašuma
Liepāja, Spīdolas ielā 4, dz. Nr.20
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pēc Jūsu lūguma esmu veicis **nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 20 Liepājā, Spīdolas ielā 4, novērtēšanu.**

Nekustamais īpašums sastāv no **vienistabas** dzīvokļa ar kopējo platību **33,0 m²** ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 330/28584 domājamo daļu no būves (kadastra apzīmējums 17000020324001) un zemes (kadastra apzīmējums 17000020324), kas reģistrēts **Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 5063 - 20** ar kadastra Nr. **1700 – 903 – 3297.**

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē.**

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistīto pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedšanas.

(Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 8. augustā.**

Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Objekta tirgus vērtība apskates datumā ir noteikta:

8 600,- EUR (astoņi tūkstoši seši simti euro)
tai skaitā nosacītā zemes vērtība – 200,- EUR (divi simti euro).

Piezīme.

Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka objekta atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

Veicot aprēķinus, ņēmu vērā sekojošus vērtību ietekmējošus faktorus kā piemēram: atrašanās vieta, blakus esošā apbūve, rajona perspektīvā attīstības tendence, pārdošanas darījumi, kas pēc saviem parametriem atbilst vērtējamam īpašumam, un var ietekmēt vērtējamo īpašuma tirgus vērtību. Es neuzņemamos atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz manis noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas. ES apliecinu, ka persona, kas parakstījusi šo Nekustamā īpašuma novērtējuma atskaiti, nav finansiāli ieinteresēta vai kādā citādā veidā ieinteresēta neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un mans atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas, apliecina vērtējuma atskaiti pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Ar cieņu,
Valdes loceklis :

Rihards Dzenis

Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Noteiktā vērtība	4
Dzīvokļa plāns.....	6
Vērtējamā objekta novietojums.....	7
Foto attēli	8
Vērtējumā izmantotā dokumentācija.....	10
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	10
Vides, sociālo un pārvaldības, jeb ESG faktori.....	10
Vērtības aprēķins.....	13
Tirgus vērtības definīcija	13
Labākā un efektīvākā izmantošana	13
Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību.....	13
Tirgus situācijas īss raksturojums	13
Izvēlētās vērtēšanas pieejas	14
Vērtības bāze	14
Vērtēšanas pieejas.....	15
Vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju	15
Salīdzināmo dzīvokļu apraksts	15
Aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju	15
Slēdziens	18
Pielikumi	

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta <i>(nekust. īpašums)</i>	adrese	Spīdolas iela 4, dzīvoklis Nr.20, Liepāja
	kadastra Nr.	1700-903-3297.
	īpašnieks	Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437
	sastāvs	Nekustamo īpašumu veido: - vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 33,0 m² - un ar pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 330/28584 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 17000020324001) un zemes (kadastra apzīmējums 17000020324)
Vērtība tiek noteikta uz (datums)		08.08.2025.
Vērtējuma pasūtītājs		Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde "Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt augstākminētā īpašuma tirgus vērtību.
Vērtēšanas mērķis		Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē.
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinātie dokumenti		NĪ, kad Nr.1700-903-3297, īpašumtiesības nostiprinātas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5063 -20 Īpašuma tiesības apliecina 2020.gada 7.februāra zemesgrāmatu nostiprinājuma uzraksts.
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		N/u.
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	N/u
	hipotēka	N/u
	citas lietu tiesības	N/u
	citi	N/u

Atļautā izmantošana	<i>Dzīvoklis</i>
Pašreizējais izmantošanas veids	<i>Dzīvoklis</i>
Labākais izmantošanas veids	<i>Tas pats.</i>
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	2025. gada 8.augusts.
Īpašas piezīmes	<i>Vērtējums veikts ievērojot Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātos Latvijas īpašumu vērtēšanas standartus (Latvijas standarts "Īpašumu vērtēšana" LVS 401-2013).</i>
Izmantotie avoti	<i>liepaja.lv; irliepaja.lv; cenubanka.lv; liepajniekiem.lv; ss.lv u.c..</i>

Noteiktā vērtība

Noteiktā iespējamā tirgus vērtība, EUR	8 600
---	--------------

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums pilsētā	Dzīvoklis atrodas Tosmares rajonā, Spīdolas ielā, starp Mežmalas ielu un Viršu ielu.
Apkārtne	Objekts atrodas Liepājas pilsētas Tosmares daudzdzīvokļu dzīvojamā māju rajonā, Spīdolas ielā. Rajonā ir tirdzniecības centrs un nelieli pārtikas veikali. Sabiedriskais transports kursē pa Ģenerāļa Baloža ielu.

Ieskatam par vērtējamo īpašumu

Ēkas ekspluatācija uzsākta	-
Ēkas rekonstrukcijas veiktas	-
Ēkas tehniskais stāvoklis:	Vērtējams kā apmierinošs.
Īpašuma tehniskais stāvoklis:	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis - apmierinošs.
Īpašums atrodas	“Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD)”
Projekta sērija:	n/u-
Stāvu skaits ēkā:	5
Griestu augstums:	2,55 m
Koplietošanas telpu stāvoklis:	apmierinošs
Lifti:	nav
Kapitālie remontu	nav veikti
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošs
Komunikācijas, komunālā infrastruktūra, inženiertehniskais aprīkojums:	Dzīvoklim ir visas pilsētas komunikācijas – aukstais ūdens, kanalizācija, elektrība, gāze, CA apkure.

Stāvs ēkā:	5	Telpu grupas kadastra apzīmējums: 17000020324001017						
Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Platība, m ²	Virsmas					Stāvoklis
			Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis	Logi	
Koridors	Nr. 1	5,1	tapetes	krāsojums	linoejs	metāla	-	apmierinošs
Savietotais sanitāri tehniskais mezgls	Nr. 2	2,3	tapetes/krāsojums	krāsojums	flīzes	koka gludās	-	apmierinošs
Virtuve	Nr. 3	5,9	tapetes	krāsojums	linolejs	koka pildīņu	koka stiklotie	apmierinošs
Palīgtelpa	Nr. 4	0,7	tapetes	tapetes	linolejs	koka pildīņu	-	apmierinošs
Istaba	Nr. 5	19,0	tapetes	krāsojums	linolejs	koka pildīņu	koka stiklotie	apmierinošs
Kopējā platība, m ² :		33,0						

Iekārtas: -sanitārās iekārtas – apmierinošā tehniskā stāvoklī

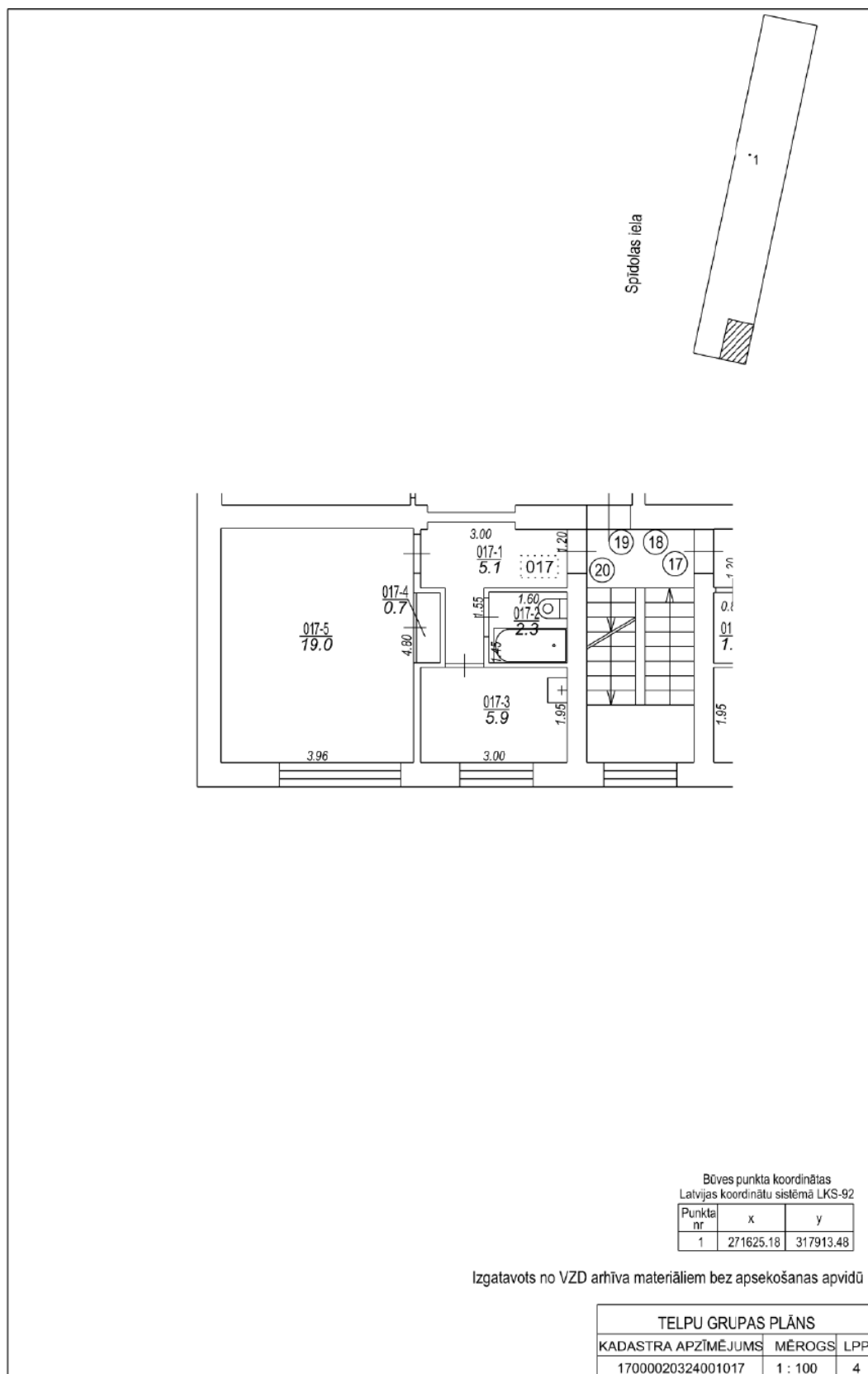
Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centrāliem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centrālās siltumapgādes tīkliem, čuguna tipa sildelementi;
- pieslēgums centrālajiem kanalizācijas un ūdensapgādes tīkliem;

Piezīme.

Dzīvokļa iekštelpu apdare pārsvarā nolietojusies.

Dzīvokļa plāns



Vērtējamā objekta novietojums

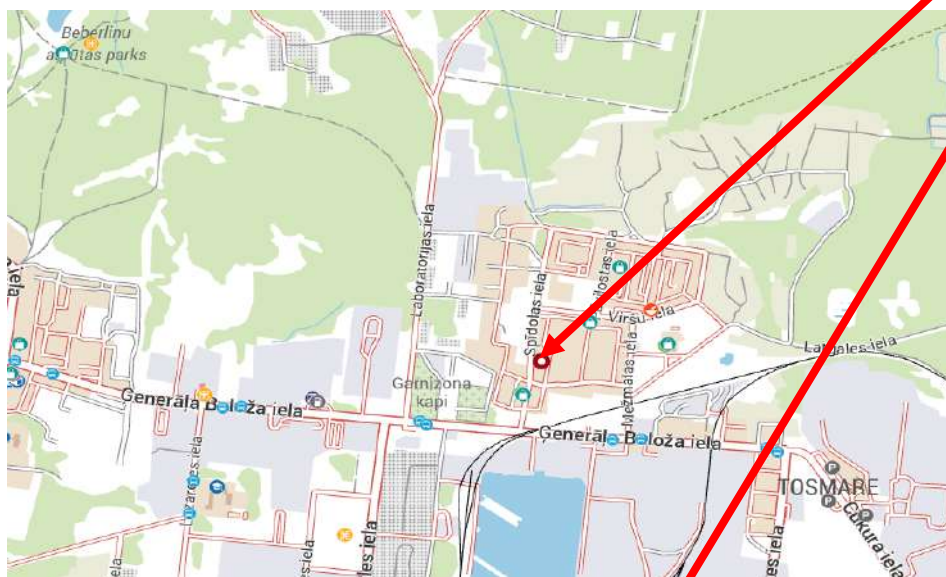
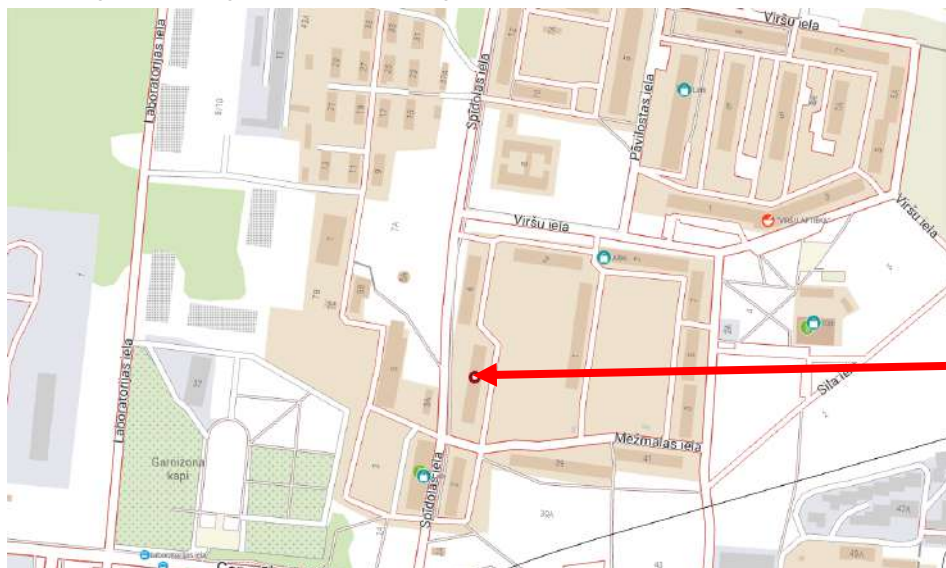


Foto attēli





Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 5063-20 noraksts.
- Kadastra informācijas sistēmas informācija (*kadastrs.lv*).
- 09.01.2020.g. izsniegtās telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas materiāli.
- Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu reglamentējošie normatīvie dokumenti (<http://www.liepaja.lv>).

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtētājs neuzņemamas atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta vērtētāja iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan vērtētāja secinājumi būs loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko vērtētājam iesniedza pasūtītājs, kā arī uz informāciju, ko vērtētājs ieguva paša spēkiem. Ja vērtētājam iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt vērtētāja atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētājs ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Vērtētājs neuzņemamas atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

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 uzņēmumu 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.

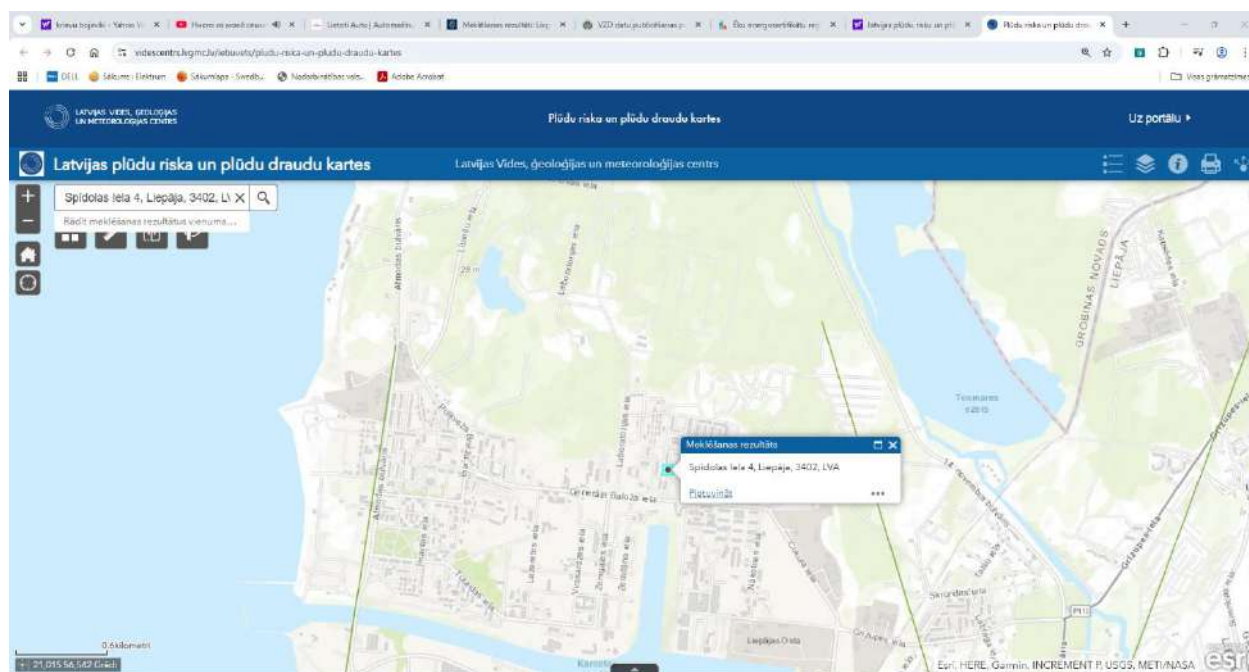
Gan sabiedrības, gan uzņēmumu vidū jautājumi, kas skar vidi, sociālo jomu un pārvaldību, ko bieži apzīmējam ar burtu salikumu ESG (no angļu val. - environmental, social and governance) kļūst aizvien aktuālāki. ESG ir vides, sociālo un pārvaldības standartu kopums, kuru integrācija uzņēmējdarbības modelī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

The screenshot shows the BIVS website interface. At the top, there is a navigation bar with links like 'PĀRĀRĀS', 'AKTUALITĀTES', 'KONTAKTI', 'REĢISTRS', 'E-PAKALPOJUMI', 'SABIEDRĪBAS INFORMĀCIJA', 'NOGĒRĒJI', 'BIEŽĀK UZDOTIE JAUTĀJUMI', 'APMĀCĪBAS', 'PALĪDZĪBA', and 'FOR NON-RESIDENTS'. Below this is a search bar and a 'Pieslēgties' button. The main content area is titled 'ĒKU ENERGOsertifikātu reģistrs'. It contains a search form with the following fields: 'Izvērstā meklēšana' (Advanced search), 'Dokumenta veids' (Document type) with a dropdown menu showing 'Ēkas pagaidu energosertifikāts', 'Dokumenta numurs' (Document number) with a text input field containing '17000020324001', 'Adrese' (Address) with a dropdown menu showing 'Uopāja, Spīdolas iela 4, LV-3402', and 'Statuss' (Status) with a dropdown menu. Below the search form are two buttons: 'MEKLĒT' (Search) and 'NOTRĒT' (Cancel). To the right of the search form, there is a message: 'Ēku energosertifikāti netika atrasti.' (Building energy certificates were not found). At the bottom of the page, there is a footer with the text: 'Būvniecības valsts kontroles birojs | Informācijas pārpublicēšanas gadījumā atsauce uz Būvniecības informācijas sistēmu obligāta. | Build: 30590-1 (2025/01/20/2700) (production)'.

Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvojamai mājai Liepājā, Spīdolas ielā 4 (kadastra apzīmējums 17000020324001), Būvniecības informācijas sistēmā informācija par pagaidu energosertifikātu, esamību Būvniecības informācijas sistēmā netika atrasta.

Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvoklim Nr.20 (kadastra apzīmējums 17000020324001017), Spīdolas ielā 4, Liepājā, informācija par energosertifikātu esamību Būvniecības informācijas sistēmā netika atrasta.



Plūdu riska scenāriji.

Plūdu risks nepastāv ne reizi desmit gados, ne reizi simts gados.

Krasta erozijas risks – vērtējamais īpašums atrodas tālu no jūras krasta līnijas un vērtēšanas dienā īpašumu neapdraud.

Karstuma viļņu risks – vērtējamā īpašumā 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.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība - 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

(Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts 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 (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Tiek pieņemts, ka objekta atsavināšanas gadījumā tas tiks izmantots atbilstoši Liepājas pilsētas teritorijas plānojumā noteiktajai plānotajai (atļautajai) izmantošanai: - atbilstoši "Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas (DzD)" nosacījumiem.

Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

- dzīvokļa atrašanās vieta;

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- kosmētiskā apdare pārsvarā saglabājusies vecā;

Tirgus situācijas īss raksturojums

Kopējā nekustamā īpašuma tirgus balance Liepājā 2024. gada sākumā un 2025.gada sākumu vērtējama ar nelielu plus zīmi, kā arī vērojamas pazīmes, ka tirgus stabilizējas. Tirgus stabilizācijas rezultātā ir izveidojušās samērā noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, ir mazinājies spekulatīvu darījumu skaits, pirkšanas – pārdošanas līgumu pamatā ir nosvērti, pārdomāti un objektīvi pieņemti lēmumi, kā dēļ īpašums tiek pārdots vai pirkt. Ir sastopama arī tāda cilvēku kategorija, kas savus nekustamos īpašumus nestateidz izlikt pārdošanā, tādējādi tiek gaidīta cenu paaugstināšanās. Šobrīd nekustamo īpašumu Liepājā iegādājas ne tikai vietējie iedzīvotāji, bet arī ārvalstnieki. Ņemot vērā pilsētas atrašanās vietu - Kurzemes rietumos, pie jūras un ezera - Liepājā ir attīstīta tūrisma industrija. Vasarās Liepāju apmeklē tūristi no dažādām valstīm, tas izskaidrojams ar atklātas jūras pieejamību.

Salīdzinot visus nekustamo īpašumu tirgus segmentus, tad jāsecina, ka Liepājā visvairāk darījumi notiek tieši ar dzīvokļu īpašumiem, jo dzīvokļiem ir viselastīgākās cenas. 2024.gadā Liepājā dzīvokļu cenas kopumā ir augušas. Šobrīd vairs nav pieejami piedāvājumā esoši dzīvokļi zem tirgus vērtības. Gadījumā, ja tāds variants tiek piedāvāts, tad tas nekavējoties tiek nopirkts.

Dzīvokļu tirgus segmentā salīdzinot 2024.gada sākumu ar 2025.gada sākumu ir vērojams, ka vienistabas dzīvokļu tirgus cenas (ar kopējo platību līdz 30m²), Tosmares rajonā ir nedaudz augušas, uz šodienu tās saglabājas robežās no EUR 6 000 – EUR 12 000.

Šobrīd Liepājā dzīvokļu tirgus segmentā ir vērojams līdzsvarots pieprasījums un augsts piedāvājums.

Šeit noteicošais faktors, kas ietekmē dzīvokļa tirgus cenu ir dzīvokļa atrašanās vieta, stāvs ēkā, pieejamās inženierkomunikācijas un telpu labiekārtojums.

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas; izmaksu; ieņēmumu un salīdzināmo darījumu pieejas. Novērtējot šo objektu, pielietota tirgus datu (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtības bāze

No Latvijas standarta LVS 401-2013 „Īpašumu vērtēšana”:

3.11. Vērtības bāze

3.11.1. Vērtības bāze ir vērtības aprēķina pamatprincipu kopums.

3.11.2. Tā apraksta pamatpieņēmumus, kas būs paziņotās vērtības pamatā, piemēram, hipotētiskā darījuma raksturu, tajā iesaistīto pušu attiecības un motivāciju, un cik lielā mērā aktīvs ir eksponēts tirgū. Atkarībā no vērtēšanas mērķa mainās tam atbilstošā bāze.

3.11.3. Vērtēšanas bāzes var iedalīt kādā no šādām trīs galvenajām kategorijām:

- Pirmās kategorijas bāzes raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība,
- Otrās kategorijas bāzes raksturo labumus, kurus persona vai organizācija gūst no īpašumtiesībām uz aktīvu. Minētā vērtība ir specifiska tikai šai personai vai organizācijai, un tā var neattiekties uz tirgus dalībniekiem kopumā. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Ieguldījumu vērtība un Īpašā vērtība.
- Trešā kategorija raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas, un risināt sarunas saskaņā ar nesaistīto pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgātā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum. Atbilstoši šo standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Patiesā vērtība.

Šajā gadījumā vērtēšanas bāze atbilst LVS 401-2013 p.3.11.3. trešajai kategorijai.

3.15.1. Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

3.15.2. Šī definīcija ir atšķirīga no Starptautiskajos finanšu pārskatu standartos (SFPS) sniegtās patiesās vērtības definīcijas. Starptautiskā vērtēšanas standartu padome (SVSP) uzskata, ka SFPS patiesās vērtības definīcija kopumā atbilst tirgus vērtības definīcijai. Patiesās vērtības noteikšana un izmantošana saskaņā ar SFPS ir aplūkota 5.7. nodaļā „Vērtējumi finanšu atskaišu vajadzībām”.

3.15.3. Patiesā vērtība, kas ir noteikta no izmantošanas finanšu atskaišu vajadzībām atšķirīgiem mērķiem, var atšķirties no tirgus vērtības. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. To parasti lieto juridiskā kontekstā. Turpretim tirgus vērtība paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

3.15.4. 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 tādus apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

3.15.5. Patiesās vērtības izmantošanas piemēri ir:

- uzņēmuma, kura akcijas netiek tirgotas biržā, kapitāla daļu cenas noteikšanai darījumā, kurā šī cena ir taisnīga no divu konkrēto pušu viedokļa, bet atšķiras no cenas, ko varētu iegūt tirgū,
- nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.

3.12. Tirgus vērtība

3.12.1. *Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistīto pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

3.12.3. *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 (skatīt 3.7.1. līdz 3.8.2. punktu).*

3.12.4. *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. 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 dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.*

Vērtēšanas pieejas

3.20. *Vērtēšanas pieejas*

3.20.1. *Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas (skatīt 3.11.1. līdz 3.11.4. punktus). 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, kuras 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 ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek 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.*

Vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

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. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas). Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Salīdzināmo dzīvokļu apraksts

Tika izvēlēti sekojoši darījumi ar iespējami līdzīgiem īpašumiem tuvākajā apkārtnē:

Salīdzināmais objekts Nr. 1

Adrese:	Liepāja, Spīdolas iela
Kopējā platība, m²:	30,2
Novietojums ēkā:	5/2
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošs
Pārdošanas datums:	2024.09.
Cena, EUR:	12 000
Piezīmes:	Vienistabas dzīvoklis ar vidēju kosmētisko apdari.

Salīdzināmais objekts Nr. 2

Adrese:	Liepāja, Spīdolas iela
Kopējā platība, m²:	40,8
Novietojums ēkā:	5/3
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošu
Pārdošanas datums:	2024.10.
Cena, EUR:	12 000
Piezīmes:	Divistabu dzīvoklis ar apmierinošu kosmētisko apdari.

Salīdzināmais objekts Nr. 3

Adrese:	Liepāja, Spīdolas iela
Kopējā platība, m²:	34,3
Novietojums ēkā:	5/5
Tehniskais stāvoklis:	apmierinošu
Pārdošanas datums:	2024.11.
Cena, EUR:	10 000
Piezīmes:	Vienistabas dzīvoklis ar vidēju kosmētisko apdari.

Aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	12000			12000			10000		
Platība, m2	33	30.2			40.8			34.3		
Cena par m2, EUR	---	397.35			294.12			291.55		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	2024.09.	0%	0	2024.10.	0%	0	2024.11.	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	397.35			294.12			291.55		
Novietojums pilsētā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšana un auto novietošanas iespēja	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa novietojums ēkā	---	Labāks	-10%	-39.74	Labāks	-10%	-29.41	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa platība	---	Nedaudz mazāks	-3%	-11.92	Lielāks	5%	14.71	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa inženierkomunikāciju un iekārtu tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-19.87	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-14.58
Balkoni un lodžijas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Labāks	-15%	-59.6	Nedaudz labāks	-5%	-14.71	Labāks	-10%	-29.16
Zemes domājamo daļu īpatsvars		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		266.22			264.71			247.81		
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	259.58									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	8600									

Slēdziens

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.20 Liepājā, Spīdolas ielā 4, kad. Nr. 1700-903-3297, iespējamā tirgus vērtība 2025. gada 8. augustā varētu būt

8 600,- EUR (astoņi tūkstoši seši simti euro)

Vērtība noteikta bez PVN.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- *saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;*
- *analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;*
- *man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;*
- *mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta.*

Rihards Dzenis

Sertifikāts Nr.69

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 5063 - 20

Kadastra numurs: 17009033297

Spīdolas iela 4 - 20, Liepāja

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 20.		33 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 17000020324001).	330/28584	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 17000020324).	330/28584	
<i>Žurn. Nr. 300005065539, lēmums 07.02.2020., tiesnese Anda Niedola</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Liepājas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000063185. <i>Žurn. Nr. 300005065539, lēmums 07.02.2020., tiesnese Anda Niedola</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 1.1, 2.1 (300005913523)</i>	1	
1.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. <i>Žurn. Nr. 300005913523, lēmums 09.06.2023., tiesnese Jolanta Ābolīņa</i>	1	
1.2. Pamats: 2020.gada 5.februāra nostiprinājuma lūgums, 2013.gada 30.oktobra Liepājas pilsētas domes dzīvojamo māju privatizācijas komisijas lēmums Nr.125. <i>Žurn. Nr. 300005065539, lēmums 07.02.2020., tiesnese Anda Niedola</i>		
2.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1. (žurnāla Nr. 300005065539., 07.02.2020.), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums un 2023.gada 6.jūnija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005913523, lēmums 09.06.2023., tiesnese Jolanta Ābolīņa</i> Aktualizēts <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300005913523)</i>		

Citu ierakstu daļas 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: Sandra Dzelze (e-lug). Pieprasījums izdarīts 08.05.2025 11:32:10.

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.

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....17000020324001017
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Spīdolas iela 4 - 20, Liepāja
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....24.02.2000

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

(vārds, uzvārds)

(paraksts)

Datums: _____ gada _____.

Izdrukas ID: 390002364488	Izdrukas datums: 09.01.2020	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....17000020324001017

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....17000020324001

10.1.1. Adrese:.....Spīdolas iela 4, Liepāja

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....3703.2

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....785.7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....5

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....78

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....2017

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1967

10.1.11. Nolietojums (%):.....30

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....04.07.2017

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

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

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....17000020324

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....17000020324001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 17000020324001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1967	25
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātkieģeļi	Nav	1967	30
Pārsegumi	Nav	Dzelzsbetons	Nav	1967	30
Izmants (segums)	Nav	Azbestcements	Nav	1967	35

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 17000020324001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	785.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	3703.2 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	13180 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....17000020324001017

14.1.1. Kopējā platība (m²).....33

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

Izdrukas ID: 390002364488	Izdrukas datums: 09.01.2020	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	33
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	19
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	14
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	17000020324001017
16.1.1. Adrese:.....	Spīdolas iela 4 - 20, Liepāja
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	5
16.1.5. Telpu skaits:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	33
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	24.02.2000
16.1.8. Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	17000020324001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	17000020324

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....17000020324001017

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatacijā pieņemšanas gads(-i)
1	Koridors	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.55	2.55	2.55	5.1	Nav
2	Savietotais sanitāri tehniskais mezgls	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.55	2.55	2.55	2.3	Nav
3	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.55	2.55	2.55	5.9	Nav
4	Palīgtelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	5	2.55	2.55	2.55	0.7	Nav
5	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	5	2.55	2.55	2.55	19	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....17000020324001017

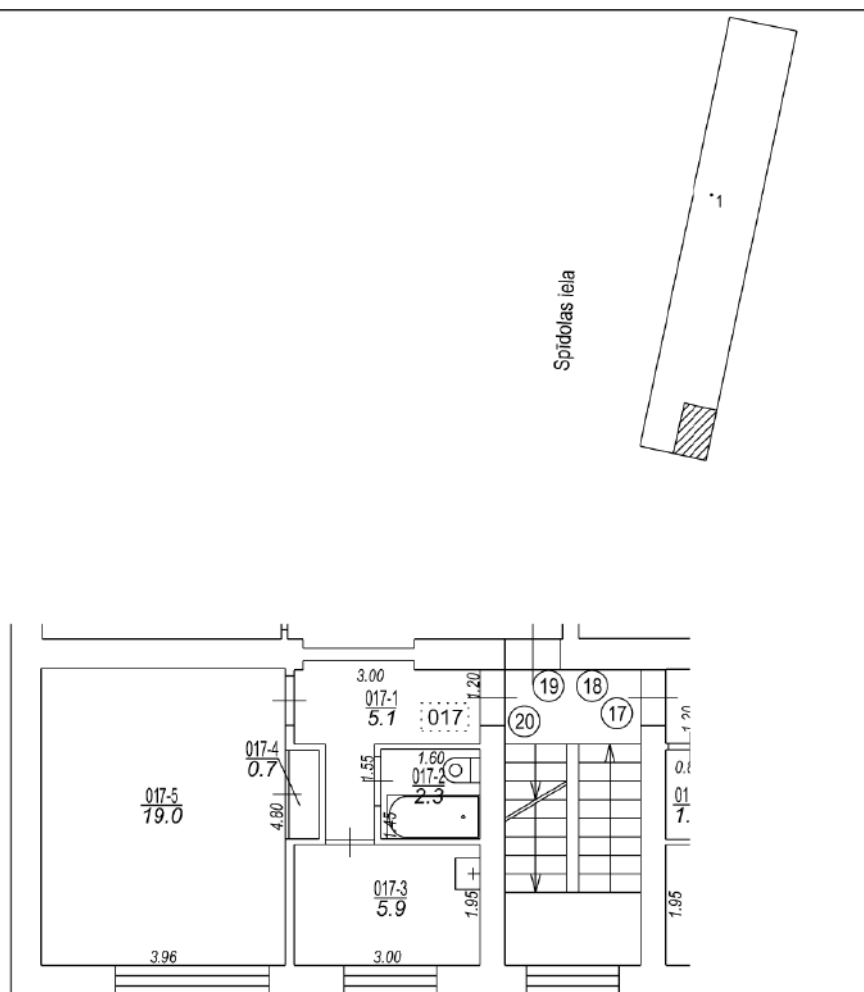
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizētā	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Dokuments	
Elektroapgāde. Centralizētā	Dokuments	
Gāzes apgāde. Centralizētā	Dokuments	
Kanalizācija. Centralizētā	Dokuments	
Karstā ūdens apgāde. Individuālā	Dokuments	
Vēdināšana. Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:09.01.2020

Izdrukas ID: 390002364488	Izdrukas datums: 09.01.2020	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	271625.18	317913.48

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
17000020324001017	1 : 100	4



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 69

Rihards Dzenis

vārds, uzvārds

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2002. gada 13. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2020. gada 14. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2025. gada 13. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559