

EUROEXPERT



**1/6 DOMĀJAMĀS DAĻAS NO ĒKU (BŪVJU)
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TALSU IELĀ 57, LIEPĀJĀ,
KADASTRA APZĪMĒJUMS 17000140199001,
NOVĒRTĒJUMS**

Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestādei „Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde”

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. Nr. **L15388/ER/2025**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001**, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums ir noteikt minētā objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – objekta vērtības apzināšana atsavināšanas procesa nodrošināšanai. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem nekustamo īpašumu tirgū.

**Augstākminētā īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 29. septembrī ir
EUR 2 950 (divi tūkstoši deviņi simti piecdesmit euro).**

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

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)

Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

Vilis Žuromskis

SIA “Eiroeksperts” valdes loceklis, LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Saturs

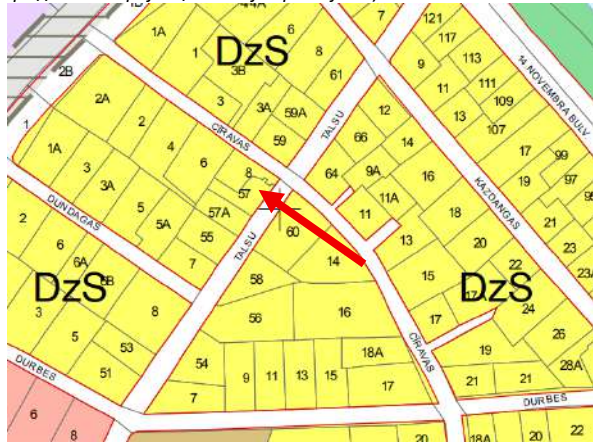
Galvenā informācija par vērtējamo objektu	1
Noteiktās vērtības	2
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	3
Zemes vienības raksturojums	4
Uz zemes esošās apbūves identifikācija.....	5
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	5
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi.....	8
Vērtības aprēķins	11
Tirgus vērtības definīcija	11
Labākā un efektīvākā izmantošana	11
Tirgus situācijas raksturojums	12
Izvēlētās vērtēšanas metodes	13
Vērtību ietekmējošie faktori	13
Īpašuma tirgus vērtības aprēķins	13
Slēdziens	18
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	19
Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	19
Vērtību definīcijas.....	19
Vērtēšanas metodika.....	20
Pielikumi	

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Talsu iela 57, Liepāja
	kadastra Nr.	17005140199
	īpašnieks	<p>Nekustamais (būvju) īpašums ir kopīpašums:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Liepājas valstspilsētas pašvaldībai, reģistrācijas numurs 40900016437, pieder 1/6 domājamās daļas no būvju īpašuma, pamats: Liepājas valstspilsētas pašvaldības domes 2025. gada 24. jūlija lēmums Nr.263/8; - Kristīnei Ķergalvei, personas kods 060392-11903, pieder 5/6 domājamās daļas no būvju īpašuma, pamats: 2017. gada 10. augusta pirkuma līgums Nr.3/2-1-17-26/1879. <p>Pēc vērtētājiem sniegtās informācijas, kopīpašnieku starpā nav noslēgts nekustamā īpašuma reālas sadales līgums.</p> <p>Vērtējamā objekta īpašnieks ir - Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437</p>
	sastāvs	1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001
Vērtēšanas datums		2025. gada 29. septembris
Vērtējuma pasūtītājs		Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437.
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt minētā objekta tirgus vērtību
Vērtēšanas mērķis		Vērtības apzināšana atsavināšanas procesa nodrošināšanai
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinošie dokumenti	uz zemi	Ēka saistīta ar zemes gabalu Talsu iela 57, Liepāja, kadastra numurs 17000140199, Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000111901. Zemes īpašnieki: Latvijas valsts, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā, 1/6 domājamās daļas no zemes, pamats: 2009. gada 21. janvāra uzziņa par valstij piekrītošo zemes gabalu Nr.38-17/1007; un Kristīne Ķergalve, personas kods 060392-11903, 5/6 domājamās daļas no zemes; pamats: 2017. gada 10. augusta pirkuma līgums Nr. 3/2-1-17-26/1879.
	uz apbūvi	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000111902
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Zemes gabals Talsu iela 57, Liepāja, kadastra numurs 17000140199
Aprūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav
	hipotēka	Nav
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: nav. Kadastrā: nav
	citi	Nav

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.

Atļautā izmantošana	Saskaņā ar Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu 2012. – 2037. gadam: DzS – Savrupmāju apbūves teritorija (avots: https://www.liepaja.lv/teritorijas-planojums)
Esošais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Individuālā dzīvojamā māja
Objekta apskates laiks un vērtēšanas datums	2025. gada 29. septembris
Apskati veica un vērtējumu sagatavoja	Vērtētāja asistente Zaiga Stūrmane




Noteiktās vērtības

	Vērtība, EUR
Tirgus vērtība	2 950

Īpašie pieņēmumi	Tā kā nav noslēgts nekustamā īpašuma reālās sadales līgums, sākotnēji tiek noteikta visa nekustamā īpašuma (dzīvojamās mājas), kā kopuma, tirgus vērtība. Domājamo daļu vērtība tiek noteikta matemātiski kā 1/6 daļa
Papildus informācija	DzS - Savrupmāju apbūves teritorija ir apbūves teritorija, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju vai dvīņu māju apbūve. <u>Primārā atļautā izmantošana</u> : savrupmāja; dvīņu māja. <u>Sekundārā atļautā izmantošana</u> : pirmsskolas izglītības iestāde; vietējas nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts, sporta būve, ja objekta būvniecības iecere pirms tās akceptēšanas Būvvaldē saskaņota ar blakus esošo zemesgabalu īpašniekiem. Avots: https://faili.liepaja.lv/teritorijas_izmantosanas_apbuves_noteikumi

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.


Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

<p>Izvietojums reģionā, pilsētā</p>	<p>Īpašums atrodas Liepājas pilsētas mikrorajonā Ziemeļu priekšpilsēta, kvartālā, kuru norobežo Skuju iela, Mežu iela, Siļķu iela, Krūmu iela. Nobrauktuve no Skuju ielas.</p>  <p>Avots: www.balticmaps.eu</p>
<p>Apkārtnējā apbūve</p>	<p>Individuālās dzīvojamās mājas</p>
<p>Piebraukšana</p>	<p>Pa asfaltētām ielām</p>
<p>Sabiedriskais transports</p>	<p>Apkārtnē ir nodrošināta sabiedrisko autobusu kustība, tuvākā autobusu pietura "Bērnudārzs" pie Grīzupes ielas 0,65 km attālumā</p>

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.

Zemes vienības raksturojums

Zeme neietilpst vērtējamā objekta sastāvā.

Kadastra apzīmējums:	17000140199						
Platība:	600 m ²						
Atļautais izmantošanas veids:	Savrupmāju apbūves teritorija						
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā	X	Nē				
Izvietojums kvartālā:	Fasādes	X	Stūra	Iekškvartāls			
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	X	Cits (norādīt, kāds)				
Inženierkomunikācijas	Piebildes						
Elektroapgāde	X						
Gāze							
Ūdensapgāde	Pieejamas pilsētas komunikācijas						
Kanalizācija	Pieejamas pilsētas komunikācijas						
Zemes gabala raksturojums:							
Reljefs	Līdzens						
Forma	Neregulāra forma						
Izskats	Pie Talsu ielas nelielā daļā atrodas dzīvojamā māja, dārza teritorija aizaugusi ar zāli un vītenaugiem						
							
Avots: https://www.kadastrs.lv							
Grunts apstākļi	Vērtētājiem nav precīzas informācijas, apsekojot objektu, applūšanas draudi netika konstatēti						
Nožogojums:	Norobežots ar koka dēļu žogu						
Apkārtnes uzlabojumi							
Piebraucamie ceļi/ielas	Asfaltētas ielas						
Ietves	Ir						
Ielu apgaismojums	Ir						
Notekūdeņu kanalizācija	Pilsētas						
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:							
Nav							

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.

Uz zemes esošās apbūves identifikācija

Celtņu/būvju nosaukums	Kad. apzīmējums	Stāvu skaits	Telpu platība, m ²			Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Piezīmes
			Kad. uzņēm. lietā	Projektā	Sertificēta speciālista uzņēm.		
Vērtējamā apbūve							
Dzīvojamā māja	17000140199001	1	64.1				Neapmierinošā tehniskā stāvoklī

Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 17000140199001)

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	64.1
Galvenais lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas
Būves tips:	11210101 - Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1903
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	15.05.2003

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.4	-	-	5.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.4	-	-	7.6	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	19.2	-

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.4	-	-	5.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.4	-	-	7.4	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	19.3	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	74.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	193.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1903
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēji	1903
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēju aizpildījumu	1903
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1903

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

Tehniskais stāvoklis:

Vēsturiski ēkā bijuši divi dzīvokļi, katrs ar vienu istabu, virtuvi un priekštelpu, pašlaik dzīvokļu robežas apgrūtināti konstatēt, jo ne visās iekštelpās iespējams ieiet, atsevišķas sienas daļēji bojātas. Mājā ir bijis elektrības pieslēgums (pašlaik elektrība ir noslēgta) un krāsns apkure (krāsnis ir bojātas un netika konstatētas). Skurstenis saglabājies. Citas komunikācijas ēkā nav bijušas. Koka konstrukciju ēka, ar mūra sānu sienām. Iekštelpas ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī. Griesti daļēji iegāzušies. Jumta segums daļēji bojāts, iekštelpās tecējis ūdens. Grīdas lielākā daļa bojātas. Sienas daļēji bojātas. Apdares vairs nav. Ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Pirms lemt par ēkas tālāko izmantošanu (remontu vai nojaukšanu), vēlams veikt mājas tehnisko novērtēšanu. Taču arī vizuālās apskates laikā iespējams secināt, ka daļa konstrukciju ir jānomaina.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Būves tehniskās inventarizācijas lieta, 15.05.2003.

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Kopīpašums:

- Liepājas valstspilsētas pašvaldībai, reģistrācijas numurs 40900016437, pieder 1/6 domājamās daļas no būvju īpašuma, pamats: Liepājas valstspilsētas pašvaldības domes 2025. gada 24. jūlija lēmums Nr.263/8;
- Kristīnei Ķergalvei, personas kods 060392-11903, pieder 5/6 domājamās daļas no būvju īpašuma, pamats: 2017. gada 10. augusta pirkuma līgums Nr.3/2-1-17-26/1879.

Pēc vērtētājiem sniegtās informācijas, kopīpašnieku starpā nav noslēgts nekustāmā īpašuma reālas sadales līgums.

Vērtējamais objekts ir Liepājas valstspilsētas pašvaldībai, reģistrācijas numurs 40900016437, piederošās 1/6 domājamās daļas no būvju īpašuma.

Mūsu rīcībā nav informācijas par citiem īpašuma tiesības aprobežojošiem faktoriem.

Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

Īpašuma foto fiksācija



Talsu iela pie vērtējamā objekta



Vērtējamā ēka (17000140199001)



Vērtējamā ēka ar vienu sānu ir bloķēta ar kaimiņu īpašumā (Cīravas iela 8, Liepāja) esošo dzīvojamo māju

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.

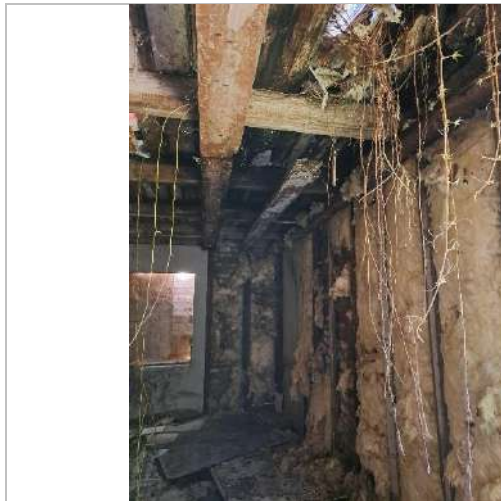




leeja ēkā



Ēkas iekšējais





Žogs



Dārza teritorija



Skats uz ēku no iekšpagalma puses

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies 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 mūsu 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 mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.

- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu 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.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, 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.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies 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.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

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

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.

izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.12.4)

Izvērtējot vērtējamā objekta sastāvu, atrašanās vietu un pašreizējo izmantojumu, vērtētāji secināja, ka tā labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir teritorijas plānojumā noteiktais – individuālā dzīvojamā māja.

Tirgus situācijas raksturojums

Nekustamo īpašumu tirgus Liepājā kopumā ir vērtējams kā aktīvs. Pieprasītākie ir dzīvokļi un individuālās dzīvojamās mājas. Taču arī komercobjektu un ražošanas objektu, kā arī apbūves zemes tirgus Liepājā ir salīdzinoši aktīvs.

Vērtējamais objekts atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā. Šādā teritorijā pamata izmantošanas veids ir mazstāvu daudzīvokļu māju apbūve, rindu māju, savrupmāju un dvīņu māju apbūve. Pieprasītākie ir zemes gabali, kas paredzēti tieši savrupmāju būvniecībai. Cenas viena veida izmantošanas mērķim nav konstantas, tās ietekmē NĪ atrašanās vieta pilsētā, apkārtējā apbūve un infrastruktūra, pieejamās komunikācijas, zemes gabala platība, forma, ne reti arī pārdevēja/pircēja subjektīvais faktors.

Aktuālajā piedāvājumā Liepājas pilsētā pašlaik ir ap 30 apbūves zemes gabali. Piedāvājumā dārgākie ir zemes gabali pilsētas centrālajā daļā, Vecliepājā un ap to: komercapbūvei paredzētā zeme tiek piedāvāta līdz 90 EUR/m²; dzīvojamo (dažāda veida) māju būvniecībai paredzētā zeme tiek piedāvāta no 30 EUR/m² līdz 50 EUR/m². Ziemeļu priekšpilsētā, kur atrodas vērtējamais objekts, zeme tiek piedāvāta par summām ap 30 EUR/m², piemēram, vērtējamā objekta rajonā Skuju ielā 8, zeme apbūvei (1512 m²) tiek piedāvāta par 29 EUR/m². Lētākā zeme pašlaik saglabājas Karostas mikrorajonā, vidēji ap 15 EUR/m².

Analizējot zemesgrāmatas datus ar notikušiem zemes darījumiem, jāsecina, ka pēdējā gada laikā (no 2024. gada 2. pusgada, līdz 2025. gada oktobrim) reģistrēti 42 darījumi ar apbūvei paredzētu zemi. Aktīvākais ir savrupmāju apbūves zemju sektors, cenas bijušas plašā amplitūdā, no 8 EUR/m² līdz 41 EUR/m². Pārdoti arī vairāki zemes gabali mazstāvu dzīvojamās apbūves un daudzstāvu daudzdzīvokļu apbūves teritorijās, šeit darījumu summas bijušas no 6 EUR/m² līdz 55 EUR/m². Nelielu tirgus nišu ieņem ražošanas objektiem paredzētā zeme, darījumu summas no 7 EUR/m² līdz 16 EUR/m², komercapbūves zeme par 16 EUR/m² līdz 74 EUR/m², satiksmes infrastruktūrai paredzēta zeme par 4 EUR/m² līdz 16 EUR/m², sabiedriskajiem objektiem paredzētā zeme par 4 EUR/m² līdz 15 EUR/m².

Aktuālajā piedāvājumā Liepājas pilsētā pašlaik 70 īpašumi ar dažāda veida dzīvojamām mājām (privātmājām, vairāku dzīvokļu mājām, namīpašumiem). Kapitāli remontējamo māju cenas piedāvājumos ir no EUR 50 000 jeb aptuveni 400 EUR/m² – 490 EUR/m². Vērtējamai dzīvojamai mājai līdzīgā tehniskā stāvoklī esošas mājas pašlaik piedāvājumos netika konstatētas.

Analizējot zemesgrāmatas datus ar notikušiem privātmāju, dvīņu māju vai divu dzīvokļu māju darījumiem, jāsecina, ka pēdējā gada laikā (no 2024. gada 2. pusgada, līdz 2025. gada oktobrim) reģistrēti ~70 darījumi. Reģistrētās darījumu summas ļoti plašā amplitūdā: no EUR 10 000 par īpašumu līdz EUR 275 000 par īpašumu jeb 57 EUR/m² līdz 2439 EUR/m², rēķinot uz dzīvojamās mājas kopējo platību. Kapitāli remontējamās individuālās dzīvojamās mājas pārdotas cenu amplitūdā no EUR 20 000 līdz EUR 50 000, atkarībā no īpašuma atrašanās vietas, dzīvojama mājas platības, tehniskā stāvokļa, komunikāciju pieejamības, zemes vienības platības u.c. kritērijiem. Jāatzīst, ka tik sliktā tehniskā stāvoklī esošas ēkas, kāda ir vērtējamā objekta māja, nav pieprasītas, jo nepieciešamas lielas investīcijas, lai tās izremontētu, bet dažkārt īpašumi ar šādām ēkām tiek iegādāti zemes gabala dēļ, pašas ēkas, ja to pieļauj teritorijas plānojums, tiek nojauktas, to vietā tiek būvētas jaunas mājas. Salīdzinoši nelielu darījumu skaitu sastāda īpašumi, kuros ietilpst tikai apbūve, bet zeme pieder citai personai. Tradicionāli zemi izpērk apbūves īpašnieki, vai otrādi, ar mērķi, lai sakārtotu īpašumtiesības, lai tās zemei un apbūvei būtu vienotas.

Analizējot tirgus datus, tika konstatēti vairāki darījumi ar pārdotiem īpašumiem Liepājas pilsētā, taču to dokumentāli fiksētās summas vairāk kā 50% atšķiras no piedāvājumu summām. Tā kā vērtētājiem nav precīzas informācijas par šo darījumu apstākļiem, tie netiek izmantoti vērtējamā objekta vērtības aprēķinā. Secinām, ka fiksētās darījumu summas jāuztver kritiski.

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.

Izvēlētās vērtēšanas metodes

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ienākumu pieeja.
- Tirgus pieeja.

Novērtējot šo objektu, pielietota tirgus pieeja.

Izmaksu pieeja netiek izmantota, jo aprēķini ar to neatspoguļo tirgus situāciju.

Ienākumu pieeja netiek izmantota, jo īpašums netiek uztverts kā nomas objekts.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie īpašums atrodas teritorijā, kas Liepājas pilsētā ir pieprasīta; īpašumam ir iespējami pilsētas komunikāciju pieslēgumi.

Negatīvie kopīpašums; zeme neietilpst vērtējamā objekta sastāvā; dzīvojamā māja ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Objekta vērtības aprēķins notiek ar tirgus pieeju.

Aprēķinā par pamatu tiek izmantots dzīvojamās mājas iekštelpu 1 m², vērtību reducējot uz vienu m².

Tāds pats princips izmantots nosakot salīdzināmo objektu vērtību, EUR/m².

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr.1:

Kajķu iela 11, Liepāja (Vecliepāja)										
Zeme Būve Diviņu māja Kokmateriāli										
Darījuma informācija			Objekta informācija			Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID		Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būvei	Zemei
19/06/2025	2131649		17000340236	103.1	502	54 000	524	108	1/1	1/1
17000340236		-	0.0502 ha	100000136845		-			Liepāja	

Sludinājums:

Kajķu iela 11, Liepāja, Liepājas p.

Zeme Būve | Mājas, vasarnīcas

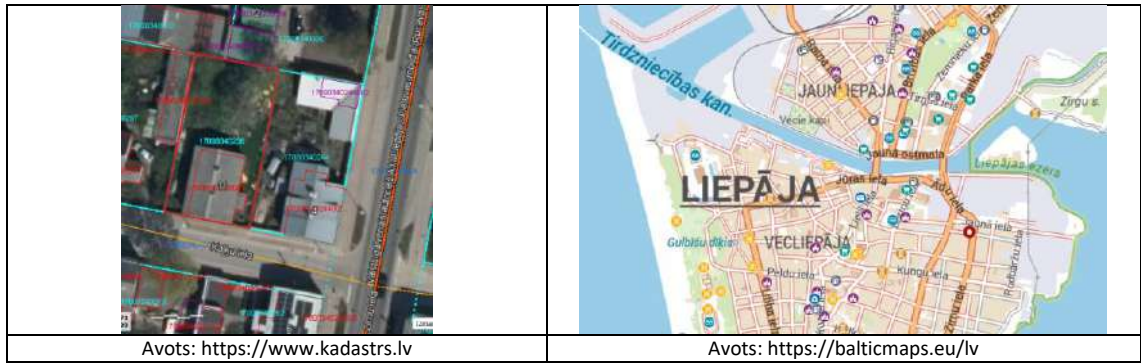
Datums	ID	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
26/02/2025	1996377	186	502	59 000	317

Pārdošu divu stāvu māju Liepājā, Kajķu ielā 11. Pilsētas ūdens un kanalizācija, ir elektrības pieslēgums. Šobrīd nav apdzīvojama, nepieciešams remonts.

Īpašumam apstiprināts renovācijas projekts + projekts saimniecības ēkai/garāžai.



Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.



Avots: <https://www.kadastrs.lv>

Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Nr.2:

📍 Salmu iela 18, Liepāja (Vecliepāja)

Būve | Privātmāja | Kokmateriāli

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena			Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būvei
08/04/2025	2090712	17005410004	51.0	20 000	392	nav	1/1

B 17000410052001 1/1 Salmu iela 18, Liepāja, LV-3401 Dzīvojamā māja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): 51.0

Galvenais lietošanas veids: 1110 - Viena dzīvokļa mājas

Būves tips: 11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m²

Uzbūvēšanas gads: 1910

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): -

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	5.6
2	Salmnīcības telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	9.1
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	10.1
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	9.2
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	10.0
6	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	4.6
7	Paligtelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	2.4

— Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība
Apbūves laukums	-	62.7 apbūves laukuma kv.m.
Būvtilpums	-	169.0 kub.m.

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1910
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1910
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1910
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1910

Labiekārtojuma veids

- Apkure
- Elektroapgāde

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.



Avots: <https://www.kadastrs.lv>



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Nr. 3:

Namdaru iela 18, Liepāja (Ziemeļu priekšpilsēta)

Zeme Būve | Privātmāja | Kokmateriāli

Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būvei	Zemei
26/08/2024	1952119	17000120442	95.6	1681	47 000	492	28	1/1	1/1

17000120442 - 0.1681 ha **4222** Liepāja

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):

95.6

Galvenais lietošanas veids:

1110 - Viena dzīvokļa mājas

Būves tips:

11100102 - Individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ār sienām un dārza mājas ar kopējo platību, lielāku par 40 m²

Uzbūvēšanas gads:

1925

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	3.4
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	8.5
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.4
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.7
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	10.3
6	Piebūve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.1	-	-	5.6
7	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	0.7
8	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.1	-	-	5.0
9	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.1	-	-	8.5
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.1	-	-	18.5
Apjoma rādītāja veids		Apjoma rādītāja nosaukums			Apjoms un mērvienība		
Apbūves laukums		-			76.3 apbūves laukuma kv.m.		
Būvtilpums		-			299.0 kub.m.		

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.

EIROEKSPERTS

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare		
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1925
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1925
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1925
Jumta segums	Azbestcements loksnes	1925
Reģistrētie labiekārtojumi		
Labiekārtojuma veids		
Apkure		
Aukstā ūdensapgāde		



Avots: <https://www.kadastrs.lv>



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

Salīdzināmo īpašumu atrašanās vietas:

Punkts Nr. 1: vērtējamais objekts, Talsu iela 57, Liepāja.

Punkts Nr. 2: salīdzināmais objekts Nr. 1, Kaļķu iela 11, Liepāja.

Punkts Nr. 3: salīdzināmais objekts Nr. 2, Salmu iela 18, Liepāja.

Punkts Nr. 4: salīdzināmais objekts Nr. 3, Namdaru iela 18, Liepāja.



Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.

Aprēķina gaita attēlota tabulā.

Adrese	Salīdzināmie īpašumi			
	Vērtējamais	Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
	Talsu 57 Liepāja	Kaļķu 11 Liepāja	Salmu 18 Liepāja	Namdaru 18 Liepāja
Pārdošanas cena, EUR		54 000	20 000	47 000
Dzīvojamās mājas platība, m ²	64.10	103.10	51.00	95.60
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	0.00	0.00	0.00
No tās pagraba platība, m ²	0.00	0.00	0.00	0.00
No tās iekštelpu platība, m ²	64.10	103.10	51.00	95.60
Cena, EUR/m ²		524	392	492
Zemes gabala platība, m ²		502	0	1 681
Korekcija zemes platībai, %		-10%	0%	-20%
Cena pēc korekcijas, EUR/m ²		451.80	392.16	393.31
Laiks		jūn-2025	apr-2024	aug-2024
Darījuma stadija		pārdots	pārdots	pārdots
Korekcijas koeficienti:				
darījuma apstākļi				
atrašanās vieta pilsētā		-20%	-15%	-10%
piebraucamie ceļi, to kvalitāte			2%	
dzīvojamās mājas iekštelpu platība		10%		5%
ārtelpu un pagraba telpu ietekme				
dzīvojamās mājas konstrukcijas				
komunikācijas		-5%		-5%
dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis		-15%	-10%	-20%
papildus uzlabojumi (projekts)		-10%		
palīgēku ietekme			-5%	
zemes vienības apgrūtinājumi				
Pārrēķina koeficients		-40%	-28%	-30%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		271.08	282.35	275.31
Vidējā aprēķinātā m ² vērtība, EUR/m ²	276.25			
Dzīvojamās mājas iekštelpu platība, m ²	64			
Aprēķinātā mājas vērtība, EUR	17 708			
Mājas vērtība noapaļojot, EUR	17 700			

Vērtējamā namīpašuma kā kopuma vērtība varētu būt EUR 17 700.

Vērtējamā objekta vērtības noteikšana

Vērtējamais objekts ir 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001.

Būvju īpašuma kopējā vērtība, EUR	17 700
No tās 1/6 domājamās daļas vērtība, EUR	2950
No tās 5/6 domājamo daļu vērtība, EUR	14750

Noteiktā vērtējamā objekta vērtība ir EUR 2950.

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka Vērtējamā objekta - 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001,

**tirgus vērtība 2025. gada 29. septembrī ir
EUR 2 950 (divi tūkstoši deviņi simti piecdesmit euro).**

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, patreizējas 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 apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Vilis Žuromskis _____
Sertifikāts Nr.1
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

Zaiga Stūrmane _____
Asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR
LAIKA ZĪMOGU

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā,
kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo darījuma summa var būt daļēji segta ar sertifikātiem, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m², tomēr var būt arī citi.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras. Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 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 (p.2.1.11).

Terminu „Piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājuma. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtību bāze. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1)

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

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, 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.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIEŅĒMUMI

- Mēs neuzņemamies 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 mūsu 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 mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu 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, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.

Nekustamā īpašuma, 1/6 domājamās daļas no ēku (būvju) nekustamā īpašuma Talsu ielā 57, Liepājā, kadastra apzīmējums 17000140199001, novērtējums.

EIROEKSPERTS

- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies 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.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

SIA «Biroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003650352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

datums



A. Kandeļa

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 26.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 1

Vilis Žuromskis

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9



- apdrošināšanas-veidi un Biznesa klientiem www.bta.lv/iv/business/visi-apdrošināšanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida
2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojami apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamī www.bta.lv. Apdrošinājumaņēmējs ar Apdrošināšanas prēmijas iemaksu apliecina, ka ar tiem un arī šeit minētajiem individuālajiem nosacījumiem ir iepazinies, tē viņam ir pilnībā saprotami un pieņemami.
 3. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA Klientu atbalsta dienesta dienakts tālruni +371 26121212.
 4. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu ciktāl šādas apdrošināšanas nodrošināšana, apdrošināšanas atlīdzības izmaksa vai labuma sniegšana:
 - 1) pakļautu BTA sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas rezolūcijām vai tirdzniecības vai ekonomiskām sankcijām, Eiropas Savienības, Latvijas Republikas, Apvienotās Karalistes vai Amerikas Savienoto Valstu normatīvajiem aktiem (ar nosacījumu, ka tas nepārkāpj nekādus noteikumus vai normatīvos aktus, kas piemērojami BTA);
 - 2) pakļautu pārāpdrošināšanas sabiedrību, kurai pārāpdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārāpdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
 5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV24-L4-00002291-7 nosacījumi.
 6. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt Apdrošināšanas atlīdzību BTA pieņem ne vēlāk kā 15 kalendāro dienu laikā pēc visu BTA pieprasīto dokumentu, kas nepieciešami iespējamā apdrošināšanas gadījuma cēloņu noskaidrošanai un zaudējumu apmēra noteikšanai, saņemšanas.
 7. Uztiēto dokumentu bojājumi vai nozaudēšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticētā rakstiska, drukāta vai citādi reproducēta dokumenta sabojāšanu vai nozaudēšanu. Ar uzticētiem dokumentiem tiek saprasti Apdrošinātā aprūpē, kontrolē vai gādībā esoš, Trešajām personām piederoši dokumenti, kas nepieciešams Apdrošinātās profesionālās darbības veikšanai un ar kuriem Apdrošinātajam ir tiesības rīkoties.
Papildus apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta, ja dokumentu bojājums vai nozaudēšana saistīta ar zādzību ar ielaušanos (slepna vai atklāta dokumentu nolaupišana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepāprotamām ielaušanās pazīmēm).
 8. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
 9. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - * Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
 10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
 11. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos minētajiem izņēmumiem, par Apdrošināšanas gadījumu netiek uzskatīts un Apdrošināšanas atlīdzība netiek izmaksāta par zaudējumiem saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju.
BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas Noteikumu Nr. PI01" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēsmes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
4. ilgtermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Apdrošināšanas starpnieks

Nosaukums: **SIA Partner Broker**

Šis apdrošināšanas līgums ir noslēgts, izmantojot distances saziņas līdzekļus un ir derīgs bez parakstiem.

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 11.07.2025, 10:55, Rīga

Piesaki atlīdzību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140, Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa www.bta.lv, e-pasts bta@bta.lv

2 / 3

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000111902

Kadastra numurs: 17005140199

Talsu iela 57, Liepāja

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastās, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1700 014 0199 001).</p> <p>1.2. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu Talsu iela 57, Liepāja, kadastra numurs 1700 014 0199, Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000111901. Zemes īpašnieks ALMA BLŪMA, personas kods 291136-10809. Žurn. Nr. 300000571928, lēmums 26.09.2003., tiesnese Ināra Pūce Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300000981394)</p> <p>2.1. Grozīt atzīmi Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300000571928, 24.09.2003) un daļā par īpašnieku izteikt šādā redakcijā: Zemes īpašnieks: Gints Bors, personas kods 270574 - 11936. Žurn. Nr. 300000981394, lēmums 27.01.2005., tiesnese Ināra Pūce</p>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1 2 1 t 2 2 2 1 2 t</p> <p>3.1. Īpašnieks: Latvijas Valsts, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.</p> <p>3.2. Pamats: 2006.gada 10. aprīļa akts (par mantojuma lietas izbeigšanu) Nr. 5804. Žurn. Nr. 300002372762, lēmums 11.02.2008., tiesnese Ināra Pūce</p>	2/6	
<p>5.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 4.1 (žurnāla Nr. 300002862347, 09.06.2010), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: 2018.gada 22.janvāra nostiprinājuma lūgums.</p>		

Lapa 1 no 2

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 4.1 (300004532632)</p>		
<p>5.2. Persona: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p>	0	
<p>5.3. Īpašnieks: KRISTĪNE ĶĒRGALVE, personas kods</p>	5/6	
<p>5.4. Pamats: 2017.gada 10.augusta pirkuma līgums Nr.3/2-1-17-26/1879. Žurn. Nr. 300004532632, lēmums 26.01.2018., tiesnese Evika Klēpe</p>		
<p>6.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437.</p>	1/6	
<p>6.2. Pamats: Liepājas valstspilsētas pašvaldības domes 2025.gada 24.jūlija lēmums Nr.263/8. Žurn. Nr. 300008372694, lēmums 04.08.2025., tiesnese Elga Guitāne</p>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000111901

Kadastra numurs: 17000140199

Talsu iela 57, Liepāja

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 014 0199. <i>Zurn. Nr. 300000571923, lēmums 26.09.2003., tiesnese Inta Pūce</i>		600 m ²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
5.2. Īpašnieks: Latvijas valsts, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā.	1/6	
5.3. Īpašnieks: KRISTĪNE ĶERĢALVE, personas kods	5/6	

Lapa 1 no 2

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
5.4. Pamats: 2017.gada 10.augusta pirkuma līgums Nr. 3/2-1-17-26/1879. <i>Zurn. Nr. 300004532623, lēmums 26.01.2018., tiesnese Evika Klēpe</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
17005140199	-	-	100000111902	-	Liepāja

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
17000140199001	1/1	Talsu iela 57, Liepāja, LV-3414	Dzīvojamā māja
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		64.1	
Galvenais lietošanas veids:		1121 - Divu dzīvokļu mājas	
Būves tips:		11210101 - Dvīņu, rindu un atsevišķu divu dzīvokļu mājas	
Uzbūvēšanas gads:		1903	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):		-	
Ēkas apsekošanas datums:		15.05.2003	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	64.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	64.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	64.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	64.1
Dzīvojamā platība (kv.m.):	38.5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	25.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārējo telpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārējo telpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
17000140199001001	Talsu iela 57 - 1, Liepāja, LV-3414

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	15.05.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	32.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	32.1
Dzīvokļu platība (kv.m.):	32.1
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	19.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	12.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	5.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	7.6	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.4	-	-	19.2	-

17000140199001002

Talsu iela 57 - 2, Liepāja, LV-3414

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1110 - Viena dzīvokļa mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	15.05.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	32
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	32
Dzīvokļu platība (kv.m.):	32
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	19.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	12.7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):

0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,4	-	-	5,3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,4	-	-	7,4	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,4	-	-	19,3	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	74,2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	193,0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1903
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēji	1903
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1903
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1903

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Elektroapgāde		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40900016437	Liepājas valstspilsētas pašvaldība	1/6	pašvaldība	17005140199	Rožu iela 6, Liepāja, LV-3401
06039211903	Kristīne Kergalve	5/6	fiziska persona	17005140199	-

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

ARHĪVAM

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 17000140199001-01

Lapu skaits: 14

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

17000140199001

Dzīvojamā māja

(Būves nosaukums)

ADRESE: Liepāja
Talsu iela 57

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Jautrīte Smirnova

Izpildes datums: 15/05/2003

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Viljams Pāvils

Pārbaudes datums: 18/05/2003



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numur: 17000140199001-01
2. Būves nosaukums: Dzīvojamā māja
3. Būves kadastra apzīmējums: 17000140199001
4. Būves adrese: Liepāja, Talsu iela 57
5. Pēdējās apsekošanas datums: 15/05/2003
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Alma Blūma
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 09/05/2003
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Jautrīte Smirnova
9. Izpildes datums: 15/05/2003
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Viljams Pāvils
11. Pārbaudes datums: 18/05/2003
12. Iesniegtie dokumenti:
 - Pasūtījuma pieteikums
 - Nr. 132/15*1709/05/2003 Fiziska persona
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 8
15. Pasūtījuma pieņēmējs: VZD Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1121 Divu dzīvokļu mājas
2. Būves kapitalitātes grupa: IV grupa
3. Būves tips: 11210201 1 stāva koka mājas bez pagraba
4. Būves ārsienu materiāls: 05 Koks
5. Būves stāvu skaits:
- 5.1. Virszemes: 1
 - 5.2. Pazemes: 0
6. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1903
7. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
8. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- 8. 1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons neapmierinošs
 - 8. 2. Būves ār sienas Koks neapmierinošs
 - 8. 3. Būves pārsegumi Koks neapmierinošs
 - 8. 4. Būves jumts Gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds neapmierinošs
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 60
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 74.2
11. Būvtilpums (kub.m.): 193
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 64.1
13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 64.1
- 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 64.1
 - 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
14. Telpu grupu skaits būvē: 2
15. Dzīvokļu skaits būvē: 2
16. Labiekārtojums:
- 16. 3. Vietējā krāsns apkure
 - 16. 4. Elektroapgāde
17. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.): 64.1

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 64.1

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 64.1

Dzīvokļu platība (kv.m.): 64.1

Dzīvojamā platība (kv.m.): 38.5

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.) 25.6

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs: 1

Telpu grupas izmantošanas veids: 1121 Divu dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 32.1

Dzīvokļa platība (kv.m.): 32.1

Dzīvojamā platība (kv.m.): 19.2

Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 12.9

Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Skaits	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	5.3	2.4	
1	2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	7.6	2.4	
1	3	Istaba	Dzīvojamā telpa	19.2	2.4	

Telpu grupas numurs: 002

Telpu grupas adreses numurs: 2

Telpu grupas izmantošanas veids: 1110 Viena dzīvokļa mājas dzīvojamā telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 32

Dzīvokļa platība (kv.m.): 32

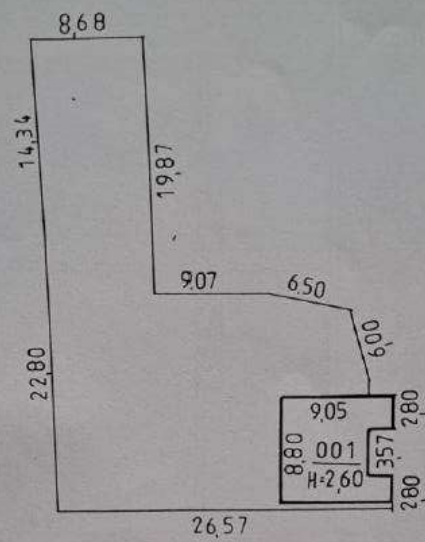
Dzīvojamā platība (kv.m.): 19.3

Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 12.7

Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Sīvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patv. būv. pras.
1	1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	5.3	2.4	
1	2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	7.4	2.4	
1	3	Istaba	Dzīvojamā telpa	19.3	2.4	



BŪVES NOVIETNES SHEMA

Būves kadastra apzīmējums 1700 014 0199 001

NOVĒRTĒŠANA:

- nekustamā īpašuma:
 - dzīvokļu
 - dzīvojamo māju
 - zemesgabalu
 - komerciālu un rūpniecības objektu
- kustamā īpašuma (iekārtu un aprīkojuma, transporta, krājumu)
- biznesa (uzņēmējdarbības)
- intelektuālā īpašuma
- antikvāru priekšmetu novērtēšana kredīta saņemšanai un citiem mērķiem.
- mantiskā ieguldījuma novērtēšana (atzinuma sagatavošana iesniegšanai LR Uzņēmumu reģistrā)

EKSPERTU PAKALPOJUMI:

- ēku un būvju tehniskā ekspertīze
- būvniecības finansiālā uzraudzība
- juridiskās, tehniskās, finansu "due diligence" analīzes

KONSULTĀCIJAS:

- nekustamā īpašuma attīstības, iegādes un pārdošanas konsultācijas
- nekustamā īpašuma portfeļu izveide un apkalpošana
- investīciju piesaiste

APPRAISAL of:

- real estate
- tangible property (plant and equipment, transport, stock)
- business
- intellectual property
- antiques
- for receipt of loan or for other purposes.
- appraisal of investment in kind (for submission to Enterprise Register of Republic of Latvia)

EXPERTISE:

- technical expertise of buildings
- supervision of construction financing
- legal, technical, financial "due diligence" analysis

CONSULTING:

- real estate development, sellside and buy-side consulting
- real estate portfolio creation and management
- investment raising

ОЦЕНКА:

- недвижимости
- движимого имущества (оборудования и оснащения, транспорта, запасов)
- бизнеса
- интеллектуального имущества для получения кредита или для других целей
- оценка имущественного вклада (для подачи в Регистр компаний Латвийской Республики)

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

- техническая экспертиза зданий
- надзор финансирования строительства
- юридический, технический, финансовый анализ "due diligence"

КОНСАЛТИНГ:

- развитие недвижимости, консалтинг сторон покупателя и продавца
- создание и обслуживание портфеля недвижимости
- привлечение инвестиций

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA

 **+371 67365999**

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

Rīgā, Bauskā, Cēsis, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē