

Savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu –
zemes un apbūves

**Liepājā,
Rudbāržu ielā 10, Rudbāržu ielā 10E**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”

Novērtējuma datums: 2025. gada 1. jūlijs

Rīgā,

VAS "VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI"
Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

**Par savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu – zemes un apbūves
Liepājā, Rudbāržu ielā 10, Rudbāržu ielā 10E, novērtēšanu**

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes:

Zemes īpašuma Rudbāržu ielā 10 kad.nr.:	1700 034 0461	Liepājas pilsētas ZG	100000514517
Zemes kadastra apz:	1700 034 0461	nodalījums:	1697/6998
Visas zemes platība:	1 733 m ²		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts LR Finanšu ministrijas personā, pieder 1697/6998 domājamās daļas
-------------------	--

Ēku īpašuma Rudbāržu ielā 10E kad.nr.:	1700 534 0020	Liepājas pilsētas ZG	100000909896
Būves kadastra apz.:	1700 034 0461 002	nodalījums:	Garāžu ēka.
		Ēkas nosaukums:	

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts LR Finanšu ministrijas personā
-------------------	--

Ēku īpašuma Rudbāržu ielā 10E raksturojums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m²:	Fiziskais stāvoklis apskates datumā:
Garāžas 002	1970.	1	118,10	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašumu apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	01.07.2025.	Vērtējuma datums:	sagatavošanas	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumus apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338	
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.			

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 1. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu savstarpēji saistīto īpašumu un to domājamo daļu aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota salīdzināmo darījumu pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta savstarpēji saistīto īpašumu:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 1. jūlijā ir
27 400 EUR (divdesmit septiņi tūkstoši četri simti eiro);

tai skaitā:

būvju nekustamā īpašuma Rudbāržu ielā 10E, Liepājā, vērtība: **EUR 21 800**;
zemes nekustamā īpašuma 1697/6998 domājamo daļu Rudbāržu ielā 10, Liepājā, vērtība, **EUR 5 600**.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

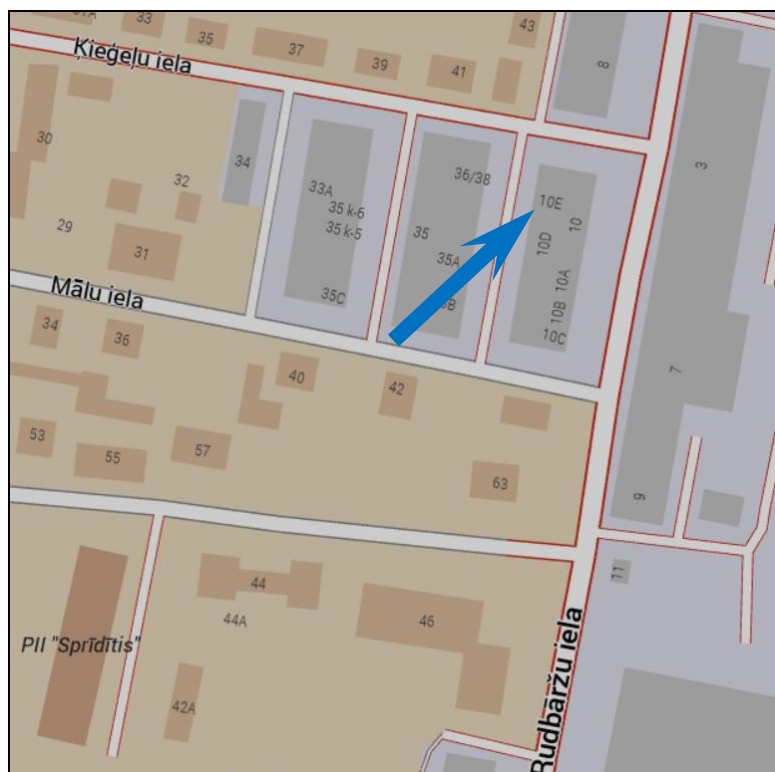
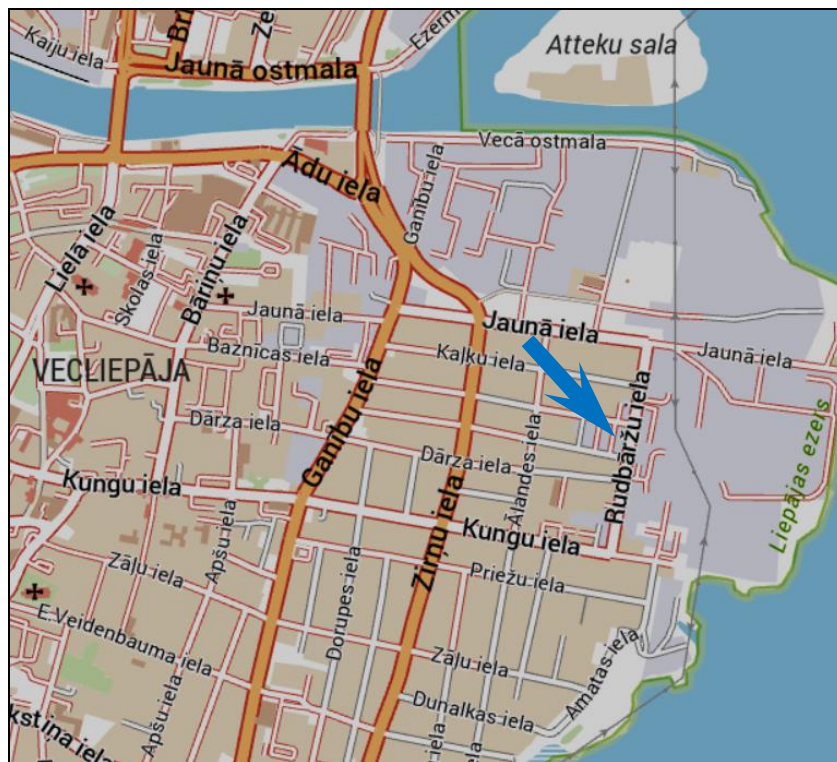
1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS.....	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES ĪPAŠUMA RUDBĀRŽU IELĀ 10 RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA PLĀNOTĀ ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA.....	6
1.5. BŪVJU ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.5. OBJEKTA DAĻAS – BŪVJU ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
3.6. OBJEKTA DAĻAS – ZEMES ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	13
4. SLĒDZIENS	15
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	17

PIELIKUMI

- | | | | |
|----|-----------|--|-------------|
| 1. | pielikums | Īpašuma dokumenti | - 27 lapas; |
| 2. | pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamie īpašumi atrodas Liepājā, VecLiepājas A daļā, kvartālā ko veido Rudbāržu, Ālandes, Ķieģeļu un Mālu ielas, Rudbāržu ielas pirmajā apbūves joslā. Īpašumu tuvākajā apkārtnē izvietotas individuālās un mazstāvu dzīvojamās mājas, garāžas. Visi svarīgākie Liepājas pilsētas infrastruktūras objekti izvietoti aptuveni 500 – 800 m attālumā.

SIA "Vindeks" novērtējuma atskaite



1.3. ZEMES ĪPAŠUMA RUDBĀRŽU IELĀ 10 RAKSTUROJUMS

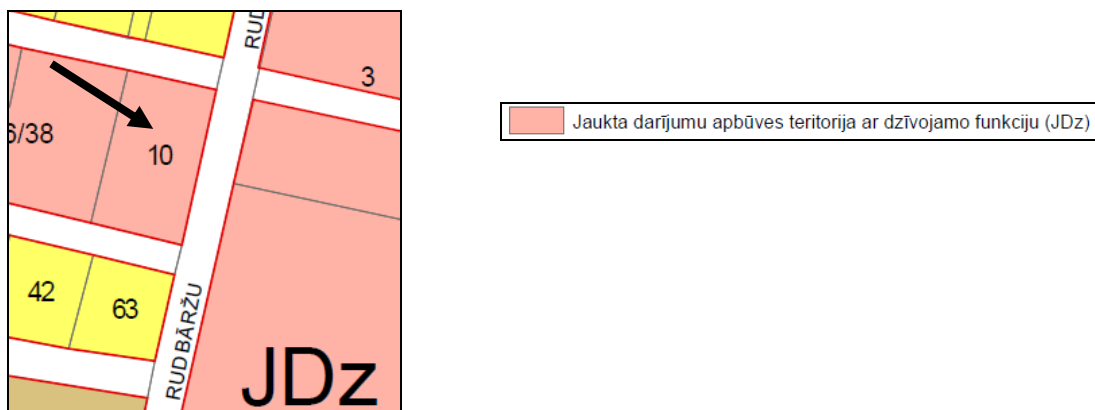
Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 1700 015 0026 1697/6998 domājamās daļas:

kopējā platība:	1 733
forma:	taisnstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, bez apauguma;
nožogojums:	teritorija nav nožogota;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
apbūve:	vairākas savstarpēji bloķētas garāžu ēkas;
inženierkomunikācijas:	elektrības pieslēgums.

Zemes gabals robežojas ar trīs ielām un apbūvētu zemes gabalu. Piekļūšana zemes gabalam no Rudbāržu ielas puses.

Apbūve izvietota zemes gabala vidusdaļā, tās izvietojums zemes gabalā ir racionāls. Teritorija ap ēkām nav nožogota.

1.4. ZEMES GABALA PLĀNOTĀ ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA



Saskaņā ar Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Jauktas darījumu apbūves teritorijā ar dzīvojamo funkciju (JDz)*.

1.5. BŪVJU ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst garāžu ēka – divas vieglo automašīnu garāžas (viena atsevišķa garāža un trīs garāžas apvienotas, veidojot kopēju telpu ar kolonnām). Ēka ir bloķēta ar līdzīgām garāžu ēkām (būvju īpašumiem). Vērtētāju rīcībā ir nekustamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks vērtējamās apbūves apraksts apskates datumā.

Garāžu ēka nr. 002

Nr.:	002		
Stāvoklis apskates datumā			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	142,8	m ²	
Būvtilpums:	546,0	m ³	
Kopējā platība:	118,1	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970.		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs	
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs	
Nesošās iekšsienas:	mūra	apmierinošs	
Pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs	
Ailes:	koka transporta vārti	slikts	
Jumts - segums:	azbestcimenta loksnes	apmierinošs	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Elektroapgāde, komunikācijas:	elektroapgāde		

Ēka būvēta kā individuālo garāžu komplekss ar 2 atsevišķām garāžu telpām (viena atsevišķa garāža un trīs garāžas apvienotas, veidojot kopēju telpu ar kolonnām). Apskates brīdī telpas tiek izmantotas noliktavu vajadzībām. Ēkas nesošās konstrukcijas (pamati, sienas, pārsegumi) ir apmierinošā stāvoklī, jumta konstrukcijas apmierinošā stāvoklī, jumta segums apmierinošs. Transporta vārti pilnībā nolietojušies. Iekštelpas bez speciālas apdares, ir betona grīdu segums. Pieejama elektroapgāde. Telpu griestu augstums 3,73 m (VZD Kadastra dati).

Kopumā celtnē ir apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu savstarpēji saistīto īpašumu iespējamo kopējo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

***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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. ***Pārdošanas apstākļi un laiks.*** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. ***Fiziskie parametri.*** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

***Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir individuālo garāžu ēka būvju īpašumam un zemes vienība apbūves uzturēšanai atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam.

Šīs vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums un to daļas tiek izmantotas atbilstoši to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašumu un to daļu tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Vienlaikus ar ekonomiskās situācijas stabilizāciju valstī, ir vērojams stabils pieprasījums pēc garāžu telpām Kurzemes pilsētās. Pēdējā laikā garāžu telpu pieprasījums pārsniedz piedāvājumu, neskatoties uz salīdzinoši augstajām pārdevēju nosauktajām īpašumu cenām vai nomas maksām.

Būtiska nozīmē ir apstāklim, ka bankas ir ierobežojušas līdzīgu īpašumu iegādes kredītēšanu. Samērā bieži pēdējā laikā vērojami īpašumu piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izsolēs vai īpašnieku finansiālu grūtību iespaidā.

Darījumi ar viena boksa garāžām Liepājas pilsētā notiek robežās no 3 000 EUR līdz 9 000 EUR. Piedāvājumu cenas ir lielākas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- labs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums – iespējami pieslēgumi;
- labi attīstīta apkārtnes sociālā un transporta infrastruktūra;
- pamatēka apmierinoša tehniskā un vizuālā stāvoklī.

Negatīvie:

- uz zemes gabala atrodas citām personām piederoša apbūve.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamiem īpašumiem nav nodrošināts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajos īpašumos nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašumu uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašumu tirgus vērtību;
- īpašumi turpmāk tiks apsaimniekoti saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju atsevišķi tika aprēķināta tirgus vērtība:

- Būvju īpašumam Rudbāržu ielā 10E.
- Zemes īpašuma 1697/6998 domājamām daļām Rudbāržu ielā 10.

Tā kā lielu individuālo garāžu kompleksu pārdevumi nav reģistrēti un piedāvājumu praktiski nav, Objekta tirgus vērtība tika aprēķināta, vadoties no vienas atsevišķas garāžas pārdevumu 1 m² cenām (noteikta ar tirgus – salīdzināmo darījumu pieeju), to attiecinot uz abām ēkā esošajām garāžām. Tiek pieņemts, ka garāžu telpu tehniskais stāvoklis ir līdzīgs un telpu platība atšķiras 1 – 3 m² robežās (telpu kadastrālās uzmērīšanas lietu dati).

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus **garāžu ēkas** novērtēšanai vērtētāji ir izvēlējušies:

1. īpašumu *Liepājā, J. Janševska ielā 26 – 3N, kadastra nr. 1700 901 9524*. Zemes gabals nav īpašumā, garāžu telpas kopējā platība 15,3 m². 1963. gadā celta 1-stāva ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022. gada 14. jūnijā par 6 000 EUR jeb 392 EUR/m²;
2. īpašumu *Ventspilī, Lielā prospektā 73 - 11, kadastra nr. 2700 900 6843*. Zemes gabala platība 9/250 d.d, garāžu telpas kopējā platība 23,9 m². 1977. gadā celta 1-stāva ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024. gada 02. augustā par 3 000 EUR jeb 125 EUR/m²;
3. īpašumu *Ventspilī, Liepājas ielā 23 - 9, kadastra nr. 2700 900 5134*. Zemes gabals nav īpašumā, garāžu telpas kopējā platība 19,5 m². 1975. gadā celta 1-stāva ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2023. gada 02. jūnijā par 2 000 EUR jeb 103 EUR/m²;
4. īpašumu *Liepājā, Ziemupes ielā 10, kadastra nr. nav zināms*. Zemes gabals nav īpašumā, garāžu telpas kopējā platība 18,0 m². 1970. gadā celta 1-stāva ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums tiek piedāvāts 2025. gada 30. jūnijā par 3 600 EUR jeb 200 EUR/m².

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamā garāža	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Rudbāržu iela 10E, Liepāja	J. Janševska iela 26-3N, Liepāja, kad.nr. 17009019524		Ventspils, Lielais prospekts 73 - 11, kad.nr. 27009006843		Ventspils, Liepājas iela 23 - 9, kad.nr. 27009005134		Ziemupes iela 10, Liepāja	
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	6 000		3 000		2 000		3 600	
Darījuma laiks		14.06.2022.		02.08.2024.		02.06.2023.		piedāvājums	
Telpu skaits	2	1		1		1		1	
Uzcelšanas gads	1970.g.	1963.g.		1977.g.		1975.g.		aptuveni 1975.g.	
Stāvs	1/1	1/1		1/1		1/1		1/1	
Iekštelpu platība, m²	118.1	15.3		23.90		19.50		18.0	
Telpu tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs	
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	392.2		125.5		102.6		200.0	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pārdošanas laiks		sliktāk	10%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%
Darījumu apstākļi kopā		sliktāk	10.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	labāk	-10%
Koriģētā m² vērtība		EUR 431.4		EUR 125.5		EUR 102.6		EUR 180.0	
Ēkas novietojums pilsētā		labāk	-20.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	sliktāk	10.0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Zemes domājamo daļu īpašumtiesības		līdzvērtīgi	0.0%	labāk	-10.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c.		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas un zemes parametri kopā		labāk	-20%	labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	10%
Koriģētā m² vērtība		EUR 345.1		EUR 113.0		EUR 102.6		EUR 198.0	
Iekštelpu platība		līdzvērtīga	0.0%	līdzvērtīga	0.0%	līdzvērtīga	0.0%	līdzvērtīga	0.0%
Telpu tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Telpu plānojums		sliktāks	5.0%	sliktāks	5.0%	sliktāks	5.0%	sliktāks	5.0%
Blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Telpu parametri kopā		sliktāk	5.0%	sliktāk	5.0%	sliktāk	5.0%	sliktāk	5.0%
Koriģētā iekštelpu m² vērtība		EUR 362.4		EUR 118.6		EUR 107.7		EUR 207.9	
Kopējais pārrēķinu koeficients		-5.0%		-5.0%		5.0%		5.0%	

Kopējā pārrēķinu korekcija	-EUR 29.8	-EUR 6.9	EUR 5.1	EUR 7.9
Salīdzināmo iekštelpu 1 m ² koriģētā vērtība	EUR 372.5	EUR 119.2	EUR 107.7	EUR 210.0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 5 700	EUR 2 850	EUR 2 100	EUR 3 780
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- citi apstākļi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 5 700	EUR 2 850	EUR 2 100	EUR 3 780
Salīdzināmo iekštelpu 1 m ² koriģētā cena	EUR 373	EUR 119	EUR 108	EUR 210
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.20	0.30	0.30	0.20
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² videja koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 185			
Apbūves tirgus vērtība	EUR 21 800			

3.5. OBJEKTA DAĻAS – BŪVJU ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Nemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta daļas – būvju īpašuma tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 21 800**.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus saistītā īpašuma - zemes vienības 1697/6998 domājamo daļu novērtēšanai vērtētāji ir izvēlējušies:

1. Īpašums *Liepājā, Vaiņodes ielā 35, kadastra nr. 1700 042 0724*; viena *individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā* esoša, apbūvēta zemes gabala platība 812 m². Īpašums pārdots 2025. gada 15. aprīlī par 20 000 EUR vai 25 EUR/m²;
2. Īpašums *Liepājā, Dundagas ielā 3A, kadastra nr. 1700 014 0196*; viena *individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā* esoša, apbūvēta zemes gabala platība 1 139 m². Īpašums pārdots 2025. gada 24. martā par 13 900 EUR vai 12 EUR/m²;
3. Īpašums *Liepājā, Lēņu ielā 13, kadastra nr. 1700 014 0458*; viena *individuālo dzīvojamo māju apbūves teritorijā* esoša, apbūvēta zemes gabala platība 1 864 m². Īpašums pārdots 2024. gada 03. aprīlī par 16 900 EUR vai 9 EUR/m².

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Liepājā, Rudbāržu ielā 10	Īpašums Liepājā, Vaiņodes ielā 35		Īpašums Liepājā, Dundagas ielā 3A		Īpašums Liepājā, Lēņu ielā 13	
Zemes gabala platība, m²	1 733	812		1 139		1 864	
Pārdevuma cena, EUR		20 000		13 900		16 900	
Darījuma laiks		15.04.2025.		24.03.2025.		03.04.2024.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		24.63		12.20		9.07	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 24.63		EUR 12.20		EUR 9.07	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 24.63		EUR 12.20		EUR 9.07	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%
		EUR 24.63		EUR 12.20		EUR 9.34	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	sliktāks	10%	sliktāks	10%
		EUR 24.63		EUR 13.42		EUR 10.27	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	-15%	mazāks	-10%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		labāk	-10%	labāk	-10%	labāk	-10%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - piesārņojums, gaisa un ūdens kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-25%		-20%		-10%
		EUR 18.47		EUR 10.74		EUR 9.25	
Pārreķinu koeficients		-25%		-12%		2%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 6.16		-EUR 1.46		EUR 0.18	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena		EUR 18.47		EUR 10.74		EUR 9.25	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 15 000		EUR 12 232		EUR 17 233	
6. Citi faktori:							
- esošā apbūve u.c.		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 15 000		EUR 12 232		EUR 17 233	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		18.47		10.74		9.25	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.4		0.3		0.3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 13.38					
Vērtējamās zemes tirgus vērtība		EUR 23 195					

3.6. OBJEKTA DAĻAS – ZEMES ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja. Citu pieceju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Nemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieceja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo zemes īpašuma tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā **visa saistītā zemes īpašuma** tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 23 200**.

Vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir 1697/6998 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, ko veido viens apbūvēts zemes gabals. Nosakot vērtējamā Objekta domājamās daļas patieso vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido īpašuma kopējo patieso vērtību.

Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta patieso vērtību, tiek pieņemts, ka tā patiesā vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā nekustamā īpašuma kopējās patiesās vērtības atbilstošā daļa.

Attiecīgi vērtējuma Objekta - nekustamā īpašuma 1697/6998 domājamo daļu no apbūvēta zemes gabala noteiktā patiesā vērtība ir (noapaļojot) **5 600 EUR**.

Summējot divu savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu: Rudbāržu ielā 10E (būvju īpašums) un Rudbāržu ielā 10 1697/6998 domājamo daļu (zemes īpašuma domājamās daļas) vērtības, tika aprēķināta kopējā, savstarpēji saistīto īpašumu un to daļu tirgus vērtība:

$$21\ 800 + 5\ 600 = 27\ 400\ \text{EUR}$$

4. SLĒDZIENS

Veicot divu savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu un to domājamo daļu novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 1. jūlijā ir
27 400 EUR (divdesmit septiņi tūkstoši četri simti eiro);

tai skaitā:

būvju nekustamā īpašuma Rudbāržu ielā 10E, Liepājā, vērtība: **EUR 21 800**;
zemes nekustamā īpašuma 1697/6998 domājamo daļu Rudbāržu ielā 10, Liepājā, vērtība: **EUR 5 600**.

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmiem īpašumiem un to tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašumu stāvoklis tika noteikts, apskatot tos vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašumu tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamiem īpašumiem, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaītes tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamiem īpašumiem un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamo īpašumu apskati klātienē veica asistents Rītvards Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000909896

Kadastra numurs: 17005340020

Rudbāržu iela 10E, Liepāja

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Būve (kadastra apzīmējums 17000340461002). 1.2. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 17000340461). <i>Žurn. Nr. 300007439793, lēmums 20.09.2024., tiesnese Evika Klēpe</i>		
<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts, Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2022.gada 16.decembra Rīgas pilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C30502022. <i>Žurn. Nr. 300007439793, lēmums 20.09.2024., tiesnese Evika Klēpe</i>	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 19.06.2025 13:19:22.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums:1700 034 0461

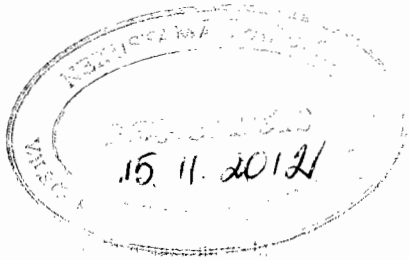
Adrese: Rudbāržu iela 10, Liepāja

Plāns izgatavots pamatojoties uz LR MK 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297,
prot.Nr.27,42§ "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu
zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai akciju sabiedrības
"Privatizācijas aģentūra" personā.

Robežas uzmērītas :2012.gada 02.oktobrī

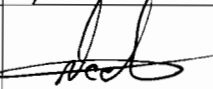
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1733 ha



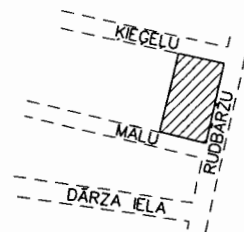
af



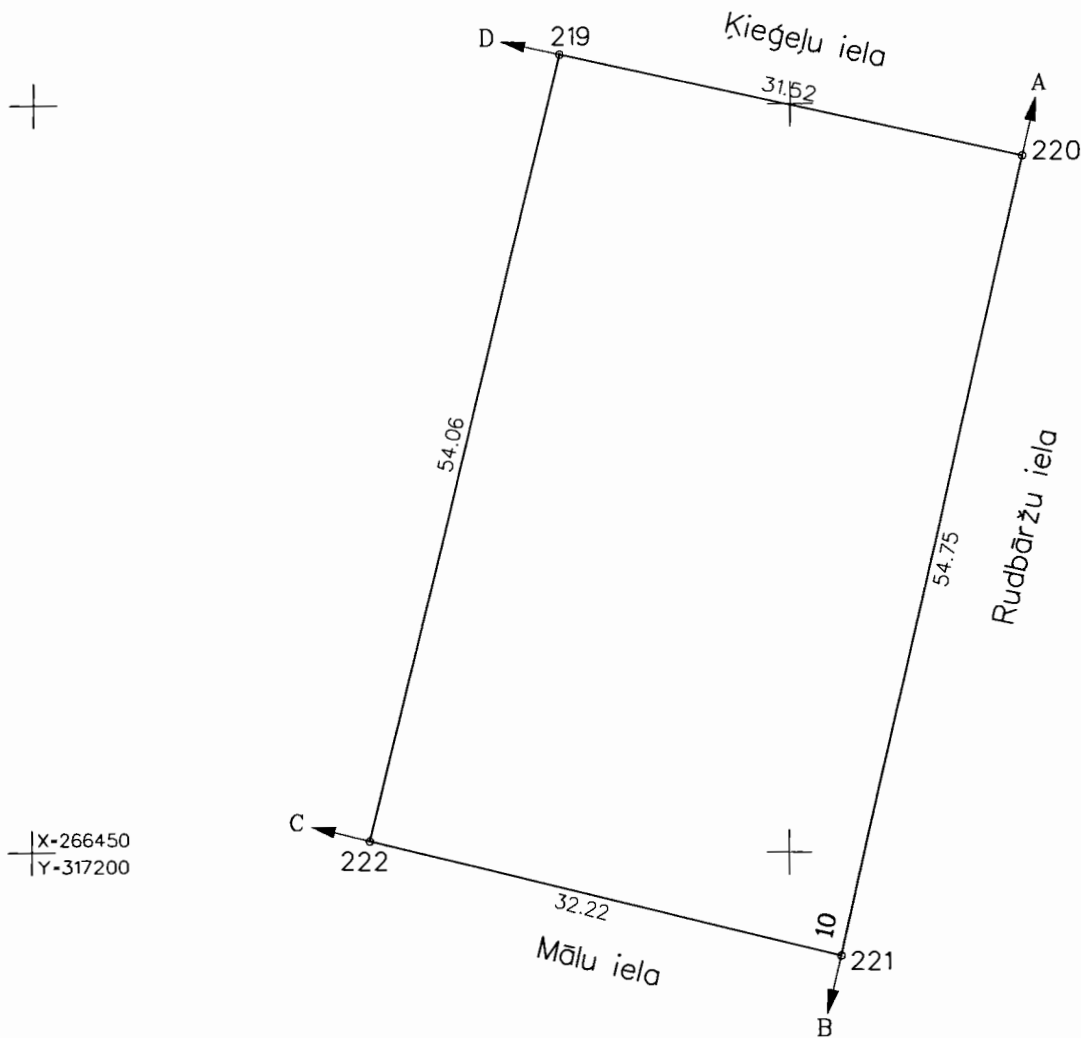
SIA "Metrum" Liepājas biroja mērniecības darbu vadītājs		Raimonds Pļaviņš	15.10.2012.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS Valsts nekustamie īpašumi Liepājas filiāle Kārlis Vecbrālis	22. 10. 2012

ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma LKS92 TM
Mēroga koeficients: 1.0000093

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA SHĒMA



1700 034 0461



Robežojošo zemes vienību saraksts:

- no A līdz B z.v.kad.apz.: 17000340453 - Rudbāržu iela
- no B līdz C z.v.kad.apz.: 17000340476 - Mālu iela
- no C līdz D z.v.kad.apz.: 17000340420 - Kieģeļu 36/38
- no D līdz A z.v.kad.apz.: 17000340473 - Kieģeļu iela

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1733 ha

Mērnīeks Dainis Grīnbergs (sert. Nr. BB-404, derīgs no 14.12.2011. līdz 13.12.2016.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši MK 2011. gada 27. decembra noteikumiem
Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dainis Grīnbergs

02.10.2012.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums:1700 034 0461

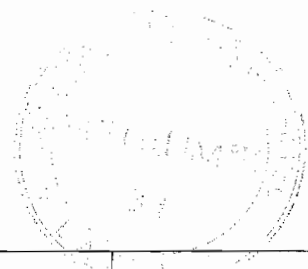
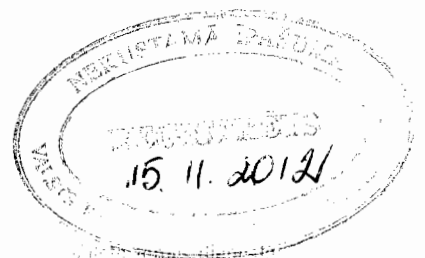
Adrese:Rudbāržu iela 10,Liepāja

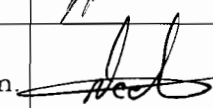
Plāns izgatavots pamatojoties uz LR MK 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297,
prot.Nr.27,42§ "Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu
zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai akciju sabiedrības
"Privatizācijas aģentūra" personā.

Robežas uzmērītas :2012.gada 02.oktobrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1733 ha



SIA "Metrum" Liepājas biroja mērniecības darbu vadītājs		Raimonds Pļaviņš	15.10.2012.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS Valsts nekustamie īpašumi Liepājas filiāle Kārlis Vecbrālis	22.10.2012

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

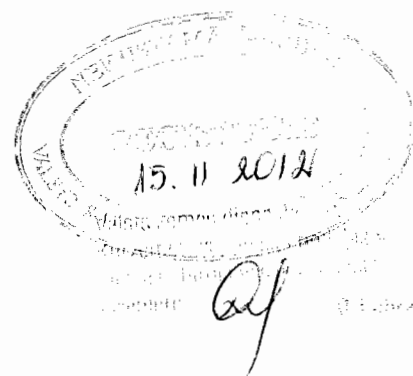
Zemes vienības kadastra apzīmējums:1700 034 0461

Adrese: Rudbāržu iela 10, Liepāja

Situācijas elementi uzmērīti :2012.gada 02.oktobrī

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1733 ha



SIA "Metrum" Liepājas biroja mērniecības darbu vadītājs

Raimonds Pļaviņš

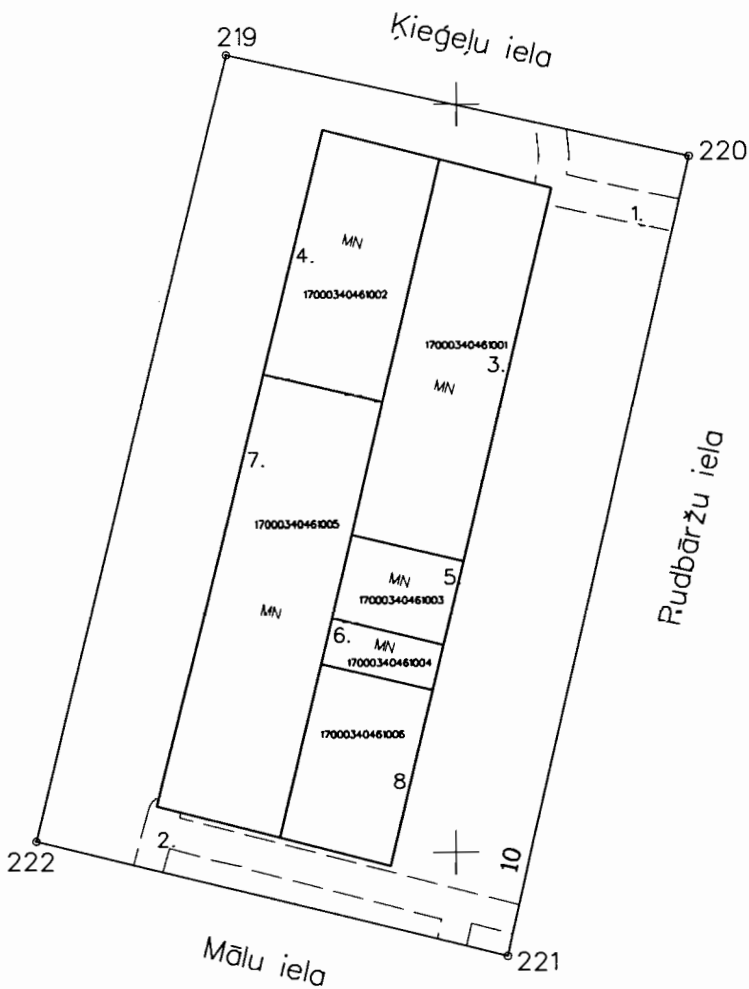
15.10.2012.

Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.

VAS Valsts nekustamie īpašumi Liepājas filiāle
Kārlis Vecbrālis

22.10.2012

1700 034 0461



X=266450
Y=317200

Plāna mērogs 1:500
Zemes vienības platība 0.1733 ha

Mērnīeks Dainis Grīnbergs (sert. Nr. BB-404, derīgs no 14.12.2011. līdz 13.12.2016.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši MK 2011. gada 27. decembra noteikumiem
Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Dainis Grīnbergs

02.10.2012.

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums:1700 034 0461

Adrese: Rudbāržu iela 10, Liepāja

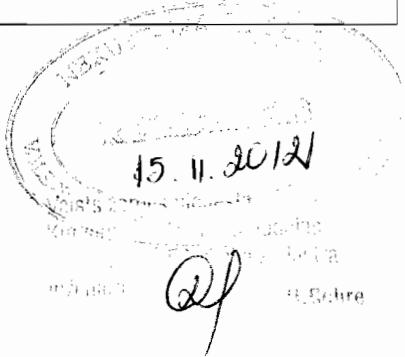
Apgrūtinājumu saraksts:

1	120502 - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabelu līniju - 0.0026ha
2	120502 - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabelu līniju - 0.0062ha
3	160201 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa - 0.0197ha
4	160201 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa - 0.0136ha
5	160201 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa - 0.0044ha
6	160201 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa - 0.0024ha
7	160201 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa - 0.0247ha
8	160201 - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa - 0.0092ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2012.gada 11.oktobrī

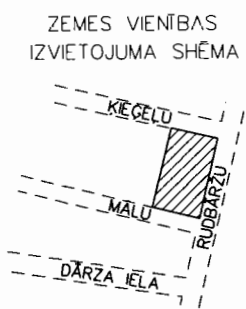
Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1733 ha



Saskaņoja: Liepājas pilsētas Būvvaldes zemes ierīcības inženiere		Inga Krivcova	25.10.2012
SIA "Metrum" Liepājas biroja mērniecības darbu vadītājs		Raimonds Pļaviņš	15.10.2012.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS Valsts nekustamie īpašumi Liepājas filiāle Kārlis Vecbrālis	22.10.2012

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA										
	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk. zem zivju ūdriem	Zem ēkām un pagalmiem
		Arauzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības						
0.1733	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1733



1700 034 0461



Plāna mērogs 1:500
Zemes vienības platība 0.1733 ha

Mērnieks Dainis Grīnbergs (sert.Nr. BB-404, derīgs no 14.12.2011. līdz 13.12.2016.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši MK 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Dainis Grīnbergs	02.10.2012.
---	--	------------------	-------------

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....17000340461002
Nosaukums:.....Garāža
Adrese:.....Rudbāržu iela 10, Liepāja
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....21.02.2024

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....17000340461002

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

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....17000340461002

10.1.1. Adrese:.....Rudbāržu iela 10, Liepāja

10.1.2. Nosaukums:.....Garāža

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1242 - Garāžu ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....118.1

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....142.8

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1970

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

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....02.05.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....21.02.2024

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:.....
17000340461

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

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....17000340461002

Tipa kods	Tipa nosaukums
12420103	Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 17000340461002 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materialāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetona, betona bloki	Nav	1970	30
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	Nav	1970	30
Jumta nesošā konstrukcija	Nav	Koks	Nav	1970	30
Jumta segums	Nav	Azbestcimenta loksnes	Nav	1970	30

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 17000340461002 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	142.8 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	118.1 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	4.2 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	546 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....17000340461002

14.1.1. Kopējā platība (m²).....118.1

Izdrukas ID: 390002755932	Izdrukas datums: 02.05.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	118.1
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	118.1
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	118.1
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	17000340461002001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Garāža
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1242 - Garāžas telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	2
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	118.1
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	21.02.2024
16.1.8. Eksploatācijā 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:.....	17000340461002
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	17000340461

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	17000340461002001
--	-------------------

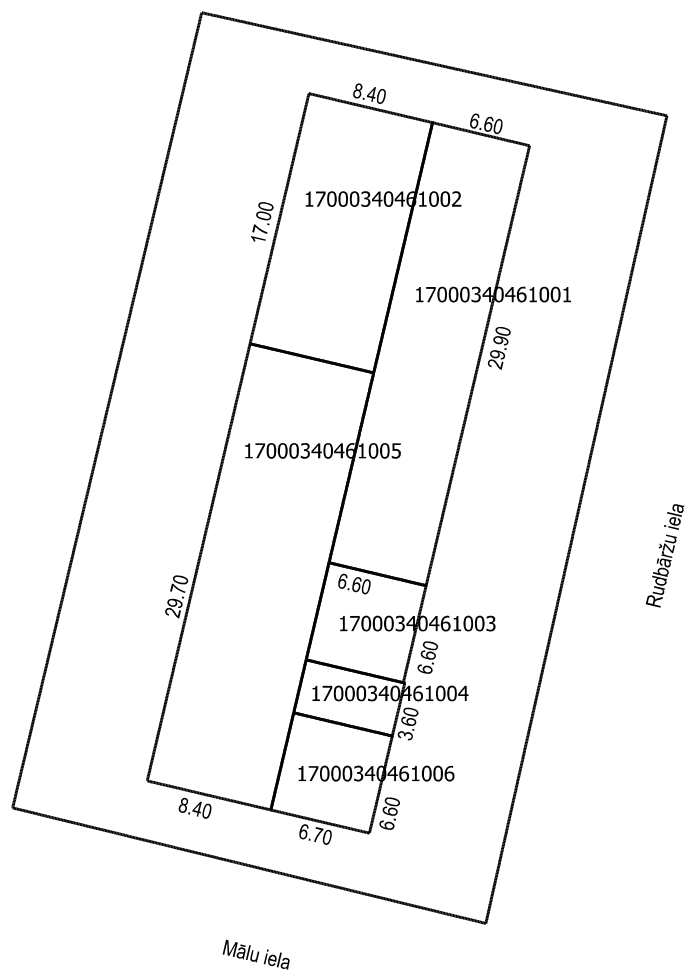
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.73	3.35	4.1	38.4	Nav
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.73	3.35	4.1	79.7	Nav

18. Labiekārtojumi

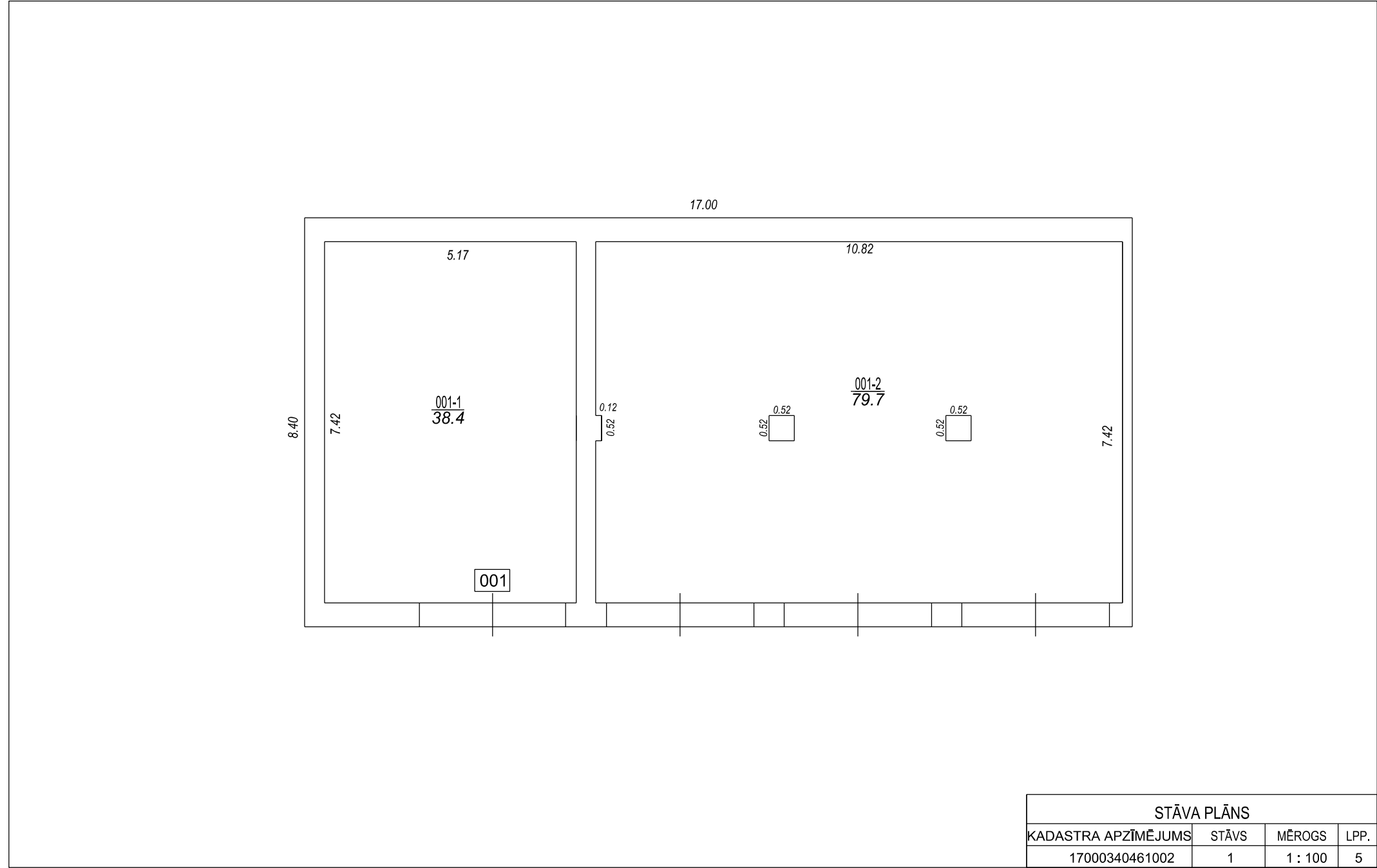
18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....	17000340461002
---------------------------------------	----------------

Reģistrētie labiekārtojumi		Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	21.02.2024
--------------------------------------	------------



APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
17000340461	1 : 500	4



Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01817

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Talrunis: 80002000

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: - (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Rudbāržu iela 10E, Liepāja, Latvija, LV3401

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 21.05.2025. 09:13

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 22.05.2025. 15:33

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

BŪVE: Rudbāržu iela 10E, Liepāja, Latvija, Garāža (17000340461002)

Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	Garāžas. Būve sastāv no diviem boksiem (četri vārti).
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Uz ārsienām un iekštelpās redzami izdrupumi, plaisas un citi defekti. Telpām nav pieslēgtu komunikācijas tīklu. Elektroinstalācija ir nolietota, bojāta un neekspluatējama. Telpās atrodas daudz un dažādi atkritumi.
Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē
Būvei piesaistītais zemesgabals	
4. Būvei piesaistītais zemesgabals	Ir
5. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Pieguļošais zemesgabals ir koplietošanā daudziem būvju īpašniekiem. Redzami daudz un dažādi defekti. 
6. Vizuāli novērtēt apstādījumu stāvokli (koki, krūmi, citi augi un zāliens)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Netiek veikta koku kopšana. 
7. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli (nav sasēdušās, aizsērējušas, mehāniski bojātas)	Nav
8. Vizuāli novērtēt vides elementu stāvokli (tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērna laukumu, terases u.c.)	Nav
9. Vizuāli novērtēt sētu, žogu, vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, deformācijas u.c.)	Nav

10. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli (tīrība, mehāniski bojājumi u.c.)	Nav
11. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Nav
12. Āra apgaismojums	Nav
13. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Ir
14. Konstatēt, vai teritorija ir tīra no bīstamiem atkritumiem vai būvniecības atkritumiem (riepas, dzelzsbetons, luminiscentās spuldzes utt.)	Nav Komentārs: Teritorijā novietotas daudz automašīnas, kuras traucē piekļūšanu būves iekštelpām. Automašīnu īpašnieku noskaidrošana nav iespējama. 
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpuses)	
15. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušas, stāvvadu posmu nostirpinājumi un hermētiski savienoti)	avārijas (61% - 80%) Komentārs: Notekas ir vecas, bojātas un neveic savu funkciju. 
16. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējis, apsūnējis, notecējumi, krāsu atslāpošanās, plaisas, trupes pazīmes, nogrūvumi u.c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Redzami daudz un dažādi bojājumi, defekti, kā arī laika apstākļu ietekme. 
17. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāpošanās u.c.)	Nav tādu
18. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāpošanās u.c.)	Nav tādu
19. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u. c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Redzami daudz un dažādi bojājumi, defekti, kā arī laika apstākļu ietekme.
20. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Koku lapotnes un saknes ietekmē būves sienas un pamatus, 
21. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	Nav tādu

22. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdzeņu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Veci liela izmēra koka konstrukcijas vārti sliktā tehniskā stāvoklī. Redzami dažādi defekti un bojājumi. 
23. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	nav iespējams novērtēt Komentārs: Stāvēt uz zemes jumts nav redzams.
24. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpuses	Nav tādu
25. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	Nav tādu
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
26. Pagrabs	Nav
27. Būves iekštelpas	Ir
28. Vizuāli novērtēt nesošo sienu, starpsieni un kolonnu stāvokli (plaisas, apdares bojājumi, apdares elementu iztrūkumi u.c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Bez apdares. Redzami daudz un dažādi defekti un bojājumi. 
29. Vizuāli novērtēt kāpņu telpu, vestibulu, halles, vējtveru stāvokli (apdares bojājumi, nodrupumi, izdilumi u.c.)	Nav tādu
30. Vizuāli novērtēt grīdas segumu stāvokli (bojājumi, nodilums u.c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Bez apdares. Redzami daudz un dažādi defekti un bojājumi. Telpās atrodas daudz un dažādi gruži, atkritumi, mantas utt. 
31. Vizuāli novērtēt pārsegumu un griestu stāvokli (plaisas, apmetuma izdrupumi, elementu iztrūkums u.c.)	avārijas (61% - 80%) Komentārs: Bez apdares. Daļa jumta konstrukcijas ir bojātas un telpās iekļūst lietussargi. 

32. Bēniņi	Nav
Siltumapgāde	
33. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
34. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
35. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
36. Elektroapgāde	Nav
37. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzeļģenerators	Nav
Vājstrāvas	
38. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
39. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
40. Specifiskas, bīstamas iekārtas (lifti, eskalatori, pacēlāji, rampas, kravas celtņi, paceļamie vārti)	Nav

Pārbaudes veicējs

-

E-pasts: -

Paraksts:

22.05.2025



Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Attēls pievienots jautājumam Nr. 5



Attēls pievienots jautājumam Nr. 6



Attēls pievienots jautājumam Nr. 14



Attēls pievienots jautājumam Nr. 15



Attēls pievienots jautājumam Nr. 16



Attēls pievienots jautājumam Nr. 20



Attēls pievienots jautājumam Nr. 22



Attēls pievienots jautājumam Nr. 28



Attēls pievienots jautājumam Nr. 30



Attēls pievienots jautājumam Nr. 31