

# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Objekts:

**Dzīvoklis .**

**Liepājā, Oskara Kalpaka ielā 52/56, dzīvoklis Nr. 74.**



2025. gada aprīlis



## SIA "PROJEKTU VADĪBA RRGD"

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

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

2025.gada 22.aprīlī.

Par nekustamā īpašuma  
**Liepāja, Oskara Kalpaka ielā 52/56 dz. Nr.74**  
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, es apskatījos augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Nekustamais īpašums sastāv no **vienistabas** dzīvokļa ar kopējo platību **23,7 m<sup>2</sup>** ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 237/30582 domājamo daļu no būves (ar kadastra apzm. 1700 011 0074 001) un zemes (ar kadastra apzīmējumu 1700 011 0074), kas reģistrēts **Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2016 - 74** ar kadastra Nr. **1700 – 903 – 4771**.

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

**Tirgus vērtība** ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 10. aprīlī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība apskates datumā ir:

**8 300,- EUR (astoņi tūkstoši trīs simti euro)**  
**tai skaitā nosacītā zemes vērtība – 1100,- EUR (viens tūkstotis viens simts euro).**

*Piezīme.*

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

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citus faktorus, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,  
Valdes loceklis :

Rihards Dzenis

**Novērtējamais īpašums:** Liepāja, Oskara Kalpaka ielā 52/56, dzīvoklis Nr.74

2

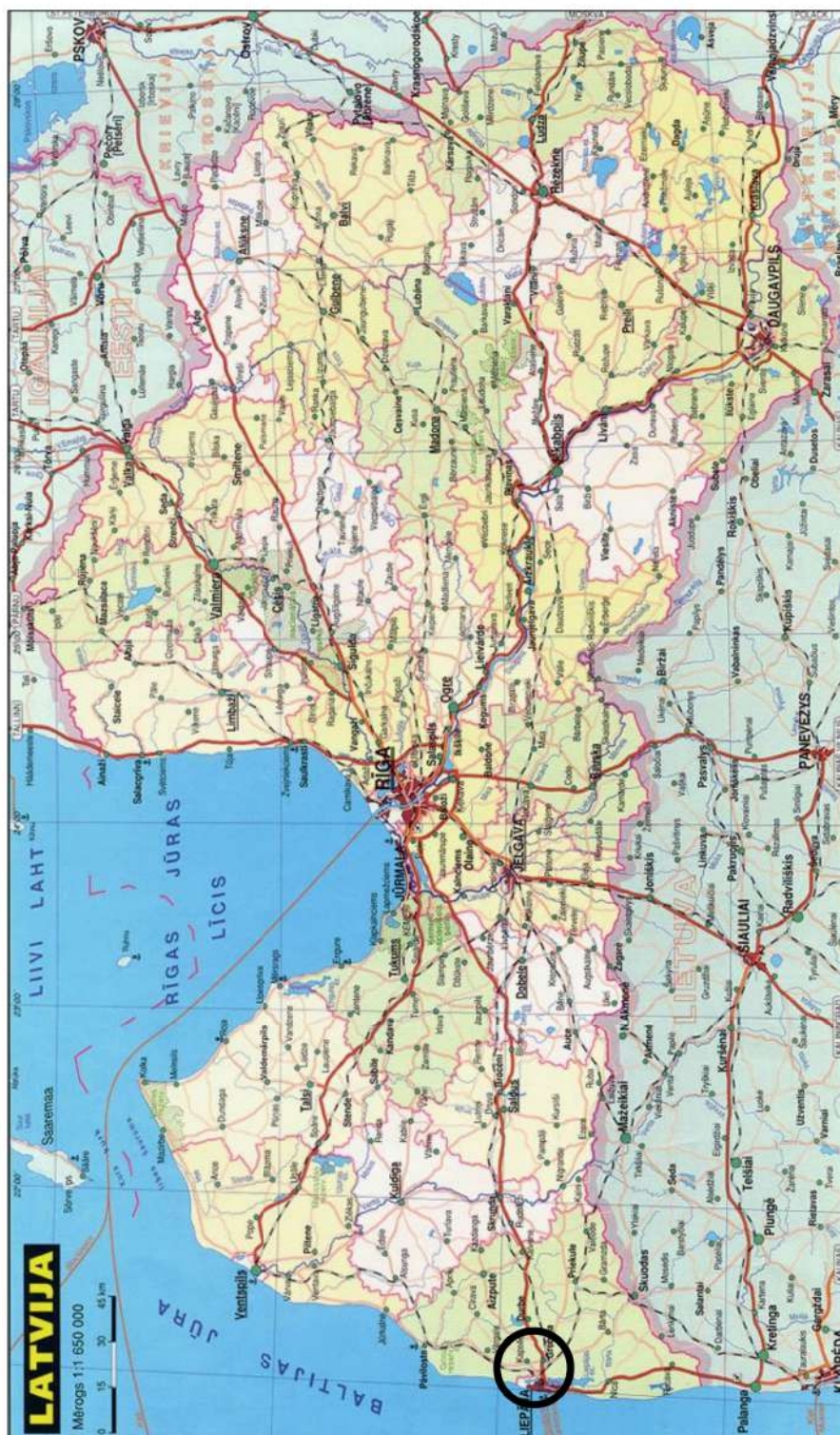
## Saturs

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts .....                      | 4  |
| 2. Novietnes plāns .....                                              | 5  |
| 3. Situācijas plāns .....                                             | 6  |
| 4. Dzīvokļa plāns .....                                               | 7  |
| 5. Foto attēli .....                                                  | 8  |
| 6. Vērtības definīcija .....                                          | 10 |
| 7. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori .....                           | 10 |
| 8. Atrašanās vieta .....                                              | 11 |
| 9. Ēkas īss apraksts .....                                            | 11 |
| 10. Dzīvokļa īss apraksts .....                                       | 12 |
| 11. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....             | 13 |
| 12. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību ..... | 13 |
| 13. Tirgus analīze .....                                              | 14 |
| 14. Vides, sociālo un pārvaldības, jeb ESG faktori .....              | 15 |
| 15. Novērtēšanas pieejas .....                                        | 17 |
| 16. Salīdzināmo darījumu pieeja .....                                 | 17 |
| 17. Salīdzināmo objektu īss apraksts .....                            | 18 |
| 18. Aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju .....                     | 19 |
| 19. Iegūtā vērtība .....                                              | 20 |
| 20. Neatkarības apliecinājums .....                                   | 21 |
| 21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi .....                           | 22 |

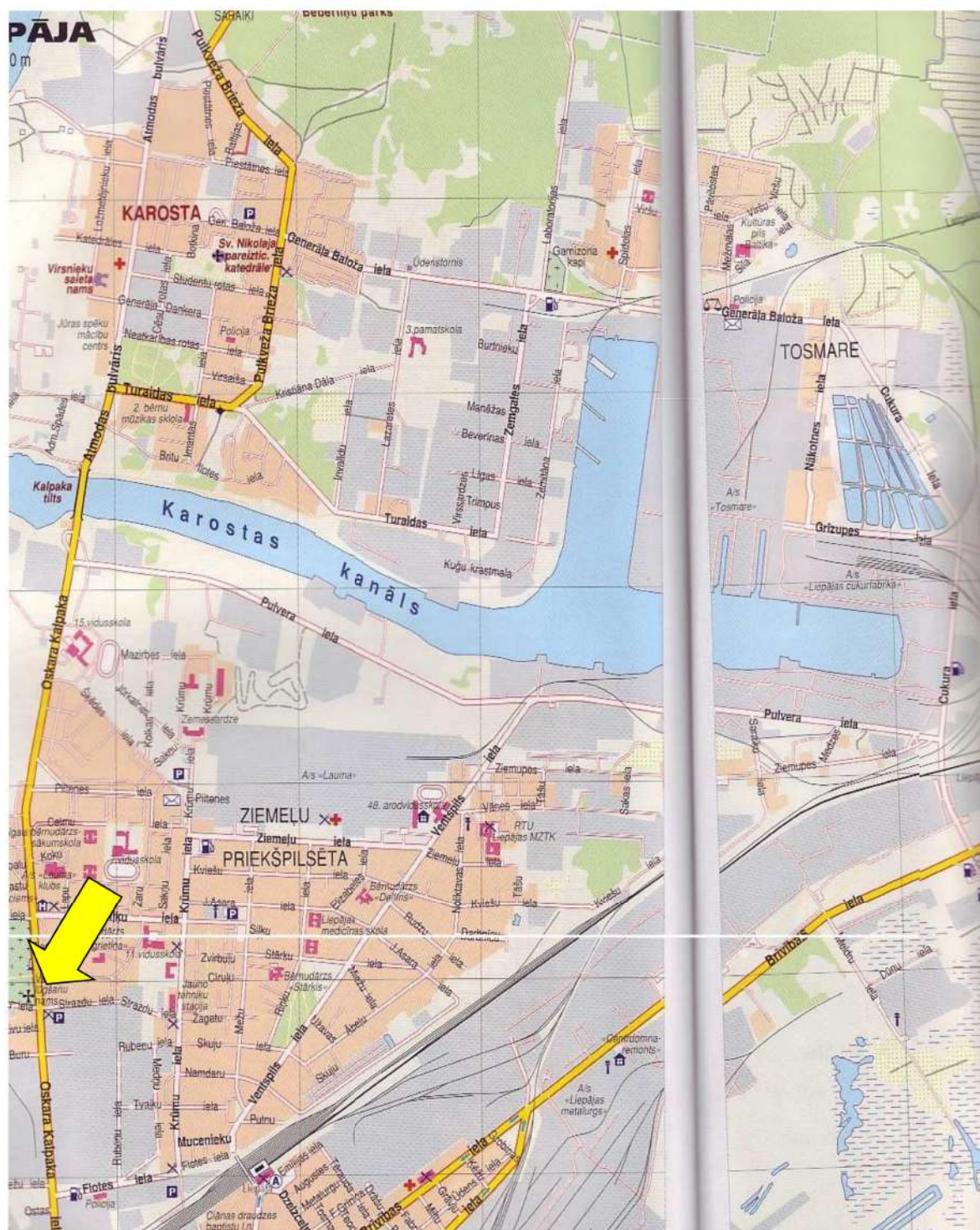
## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Novērtējamais īpašums:</b>                       | Vienistabas dzīvoklis<br><b>Liepājā, Oskara Kalpaka ielā 52/56, dzīvoklis Nr.74</b>                                                                                                                                                          |
| <b>Kadastra Nr.:</b>                                | <b>1700 903 4771</b>                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Īpašuma juridiskais apraksts:</b>                | Īpašuma tiesības reģistrētas <b>Liepājas zemesgrāmatu</b> nodalījumā <b>Nr.2016 -74</b><br>Īpašuma tiesības apliecina 2025.gada 17.martā zemesgrāmatu nostiprinājuma uzraksts.                                                               |
| <b>Īpašnieks:</b>                                   | <b>Liepājas valstspilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 40900016437</b>                                                                                                                                                                |
| <b>Kopējā platība:</b>                              | <b>23,7 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Esošais izmantošanas veids:</b>                  | Dzīvoklis                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:</b> | Dzīvoklis                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Novietojums pilsētā:</b>                         | Dzīvoklis atrodas Ziemeļu priekšpilsētas rajonā, Oskara Kalpaka ielā, Oskara Kalpaka ielas un Strazdu ielas krustojumā.                                                                                                                      |
| <b>Apkārtne:</b>                                    | Objekts atrodas Liepājas pilsētas Ziemeļu priekšpilsētas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju rajonā, Oskara Kalpaka ielā. Netālu no īpašuma atrodas pārtikas veikals, bērnu dārzs, skola, auto serviss. Pretējā ielas pusē izvietojas Ziemeļu kapi. |
| <b>Novietojums ēkā:</b>                             | Dzīvoklis atrodas 4 – stāvu ēkas 2.stāvā.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ēkas tehniskais stāvoklis:</b>                   | Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.                                                                                                                                                                                          |
| <b>Īpašuma tehniskais stāvoklis:</b>                | Dzīvokļa tehniskais stāvoklis apmierinošs.                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Labierīcības, komunikācijas:</b>                 | Dzīvoklim ir visas pilsētas komunikācijas – aukstais ūdens, kanalizācija, elektrība, gāze, CA apkure.                                                                                                                                        |
| <b>Apgrūtinājumi:</b>                               | Vērtētājam nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Vērtējuma pasūtītājs:</b>                        | Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde<br>"Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"                                                                                                                                                         |
| <b>Vērtējuma mērķis:</b>                            | <b>Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē</b>                                                                                                                                                             |
| <b>Vērtības:</b>                                    |                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tirgus vērtība:                                     | <b>8 300,- EUR</b><br><b>(astoņi tūkstoši trīs simti euro)</b>                                                                                                                                                                               |
| <b>Īpašuma apskates un novērtēšanas datums:</b>     | <b>2025.gada 10. aprīlī.</b>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Piezīmes:</b>                                    | Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka objekta atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējoša nekustamo īpašumu tirgū.                                          |

## 2. Novietnes plāns

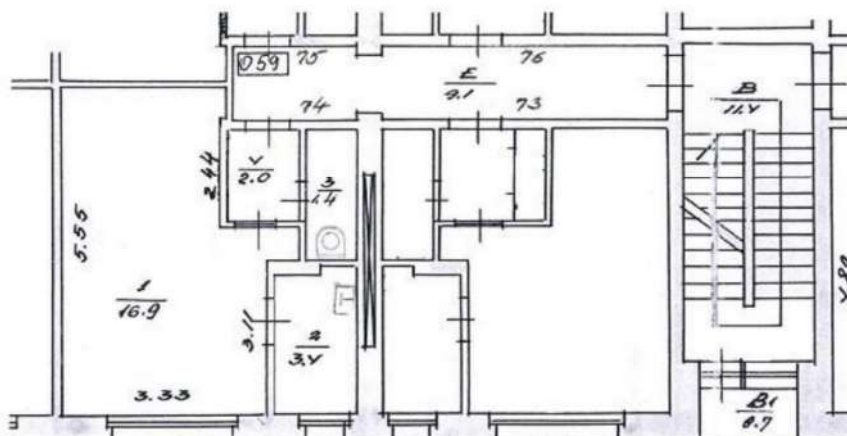


### 3. Situācijas plāns



## 4. Dzīvokļa plāns

### 2. Telpu grupas plāns



[..]

### IZRAKSTS PAREIZS

Valsts zemes dienesta  
Kurzemes reģionālās pārvaldes  
Arhīva daļas arhīviste  
Roana Kārklīņa  
2025. gada 24. februārī

## 5.Foto attēli





## 6. Vērtības definīcija

Ar tirgus vērtību tiek saprasts, atbilstoši Latvijas Standartam LVS 401:2013 p.2.1.11, aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga; pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta vērtēšanas datumā visiespējamākajai cenai tirgū, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamās pircējam.

**Vērtēšanas datums** izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 10. aprīlī**.

## 7. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

**Šis vērtējuma ziņojums balstās uz sekojošiem pamat pieņēmumiem:**

- Pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- Īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- Bez novērtējuma atskaitē aprakstījumiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- Īpašums nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot, ja tie vērtējuma atskaitē ir uzrādīti;
- Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Īpašumam ir pieejamas tekstā minētās komunikācijas.

**Ierobežojošie faktori:**

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- Nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējuma ziņojuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot jebkādā veidā publiskai pieejamībai;
- Vērtējums ir veikts vadoties pēc Latvijas Valsts Standartiem LVS 401:2013 p.2.1.11 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

## 8. Atrāšanās vieta

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Novietojums pilsētā:</b>                                     | Dzīvoklis atrodas Ziemeļu priekšpilsētas rajonā, Oskara Kalpaka ielā, Oskara Kalpaka ielas un Strazdu ielas krustojumā.                                                                                                                      |
| <b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b> | Sabiedriskais transports kursē pa Oskara Kalpaka ielu                                                                                                                                                                                        |
| <b>Zonējums:</b>                                                | Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Apkārtējā apbūve:</b>                                        | Objekts atrodas Liepājas pilsētas Ziemeļu priekšpilsētas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju rajonā, Oskara Kalpaka ielā. Netālu no īpašuma atrodas pārtikas veikals, bērnu dārzs, skola, auto serviss. Pretējā ielas pusē izvietojas Ziemeļu kapi. |

## 9. Ēkas īss apraksts

|                                                                               |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Projekta sērija:</b>                                                       | -                                                                                                     |
| <b>Stāvu skaits ēkā:</b>                                                      | 4                                                                                                     |
| <b>Griestu augstums:</b>                                                      | 2,5 m                                                                                                 |
| <b>Koplietošanas telpu stāvoklis:</b>                                         | apmierinošs                                                                                           |
| <b>Lifti:</b>                                                                 | -                                                                                                     |
| <b>Nodošanas ekspluatācijā gads:</b>                                          | -                                                                                                     |
| <b>Kapitālā remonta gads:</b>                                                 | -                                                                                                     |
| <b>Tehniskais stāvoklis:</b>                                                  | Apmierinošs                                                                                           |
| <b>Komunikācijas, komunālā infrastruktūra, inženiertehniskais aprīkojums:</b> | Dzīvoklim ir visas pilsētas komunikācijas – aukstais ūdens, kanalizācija, elektrība, gāze, CA apkure. |

## 10. Dzīvokļa īss apraksts

| Stāvs ēkā:                       | 2                   |                         |                          |           |                        |                |                |             |
|----------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------------|-----------|------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Telpu nosaukums                  | Telpu Nr. pēc plāna | Platība, m <sup>2</sup> | Virsmas                  |           |                        |                |                | Stāvoklis   |
|                                  |                     |                         | Sienas                   | Griesti   | Grīdas                 | Durvis         | Logi           |             |
| Dzīvojamā istaba                 | Nr. 1               | 16,9                    | krāsojums                | krāsojums | mīksta segums/linolejs | -              | koka stiklotie | apmierinošs |
| Virtuve                          | Nr. 2               | 3,4                     | flīzes/krāsojums/tapetes | krāsojums | linolejs               | -              | koka stiklotie | apmierinošs |
| Tualete                          | Nr.3                | 1,4                     | krāsojums/flīzes         | tapetes   | flīzes                 | koka stiklotās | -              | apmierinošs |
| Koridors                         | Nr.4                | 2,0                     | tapetes                  | tapetes   | dēļu                   | koka gludās    | -              | apmierinošs |
| Kopējā platība, m <sup>2</sup> : |                     | 23,7                    |                          |           |                        |                |                |             |

### Iekārtas:

-sanitārās iekārtas – apmierinošā tehniskā stāvoklī

### Inženierkomunikācijas:

- pieslēgums centrāliem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centrālās siltumapgādes tīkliem, čuguna tipa sildes elementi;
- pieslēgums centrālajiem kanalizācijas un ūdensapgādes tīkliem;
- pieslēgums centrālajiem gāzes tīkliem;

### Piezīme.

Kosmētiskā apdare iekštelpās pilnībā nolietojusies.

Uz dzīvojamo istabu un virtuvi demontētas durvju vērtnes.

## 11. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

**Labākā un efektīvākā izmantošana** tiek definēta kā vispiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, ka rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. (LVS 401:2013 p.2.1.11)

Esošais pielietojums var sakrist un var arī nesakrist ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu, kas ietvert sevī pāreju no esošā lietošanas veida uz nākamo, vairāk ienesīgo pielietojumu.

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **dzīvoklis**.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

## 12. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

**Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:**

- dzīvokļa atrašanās vieta;

**Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:**

- kosmētiskā apdare dzīvoklim nolietojusies;

### 13. Tirgus analīze

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

Salīdzinot visus nekustamo īpašumu tirgus segmentus, tad jāsecina, ka Liepājā visvairāk darījumi notiek tieši ar dzīvokļu īpašumiem, jo dzīvokļiem ir viselastīgākās cenas. Renovētajās mājās ir vērojams cenu kāpums. Gada beigās pat bija novērojams atsevišķu dzīvokļu deficīts – labi dzīvokļi ar krāsns apkuri. Šobrīd vairs nav pieejami piedāvājumā esoši dzīvokļi zem tirgus vērtības. Gadījumā, ja tāds variants tiek piedāvāts, tad tas nekavējoties tiek nopirkts.

Dzīvokļu tirgus segmentā salīdzinot 2024. gada sākumu ar 2025. gada sākumu ir vērojams, ka vienistabas dzīvokļu tirgus cenas ar apmierinošu apdari, kuri izvietoti četrstāvu ēkās (ar kopējo platību līdz 25,0 m<sup>2</sup>), ziemeļu priekšpilsētas rajonā ir nedaudz augušas, uz šodien tās saglabājas robežās no EUR 6 000 – EUR 10 000. Šobrīd Liepājā dzīvokļu tirgus segmentā ir vērojams līdzsvarots pieprasījums un augsts piedāvājums.

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

## 14. Vides, sociālo un pārvaldības, jeb ESG faktori.

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

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

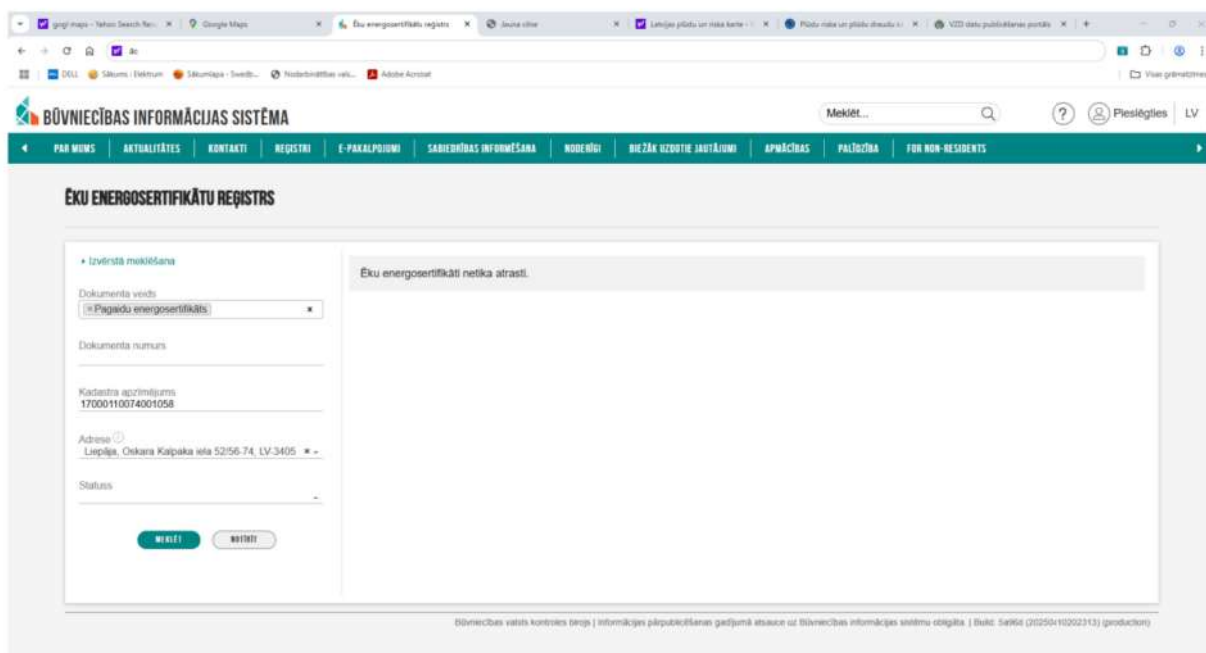
Pārvaldības aspekti ir nozīmīgi, lai nodrošinātu, ka uzņēmumi lēmumu pieņemšanas procesā ņem vērā vides un sociālos apsvērumus, piemēram, dažādību valdes sastāvā, neatkarīgu direktoru piesaisti, izpilddirektora samaksu, akcionāru tiesības, krāpšanas un korupcijas novēršanas noteikumus.

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

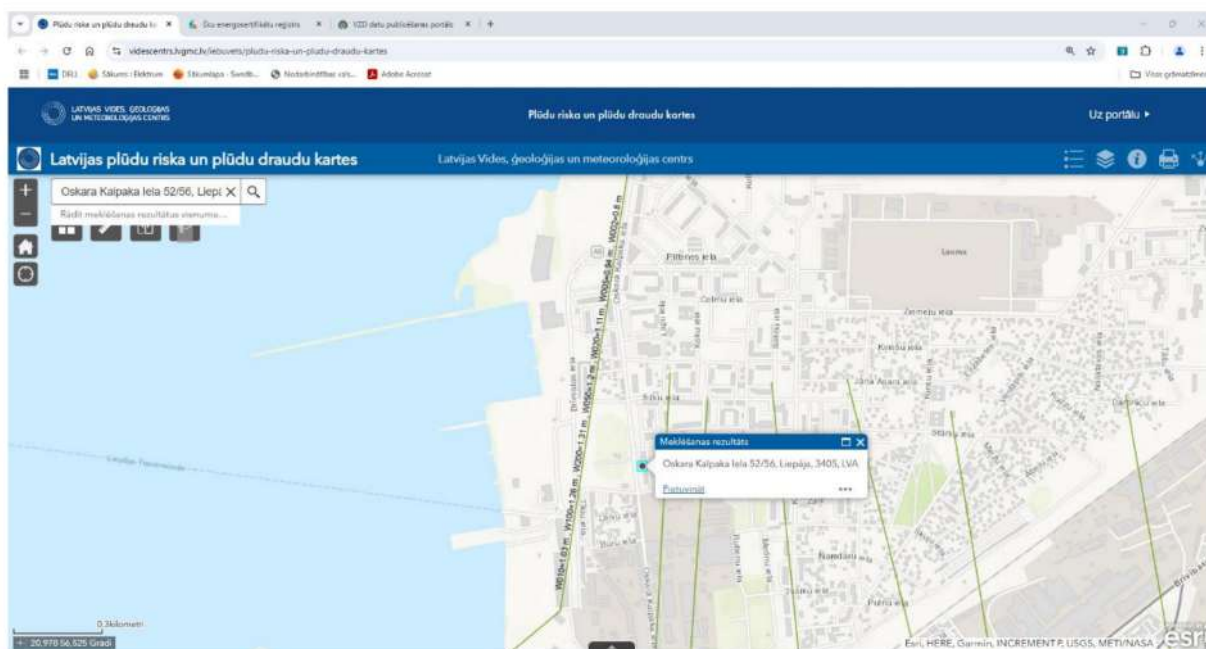
ESG faktori, kas galvenokārt attiecas uz nekustamo īpašumu ir ilgtspēja, energoefektivitāte un klimata ietekme.

The screenshot shows the 'Būvniecības informācijas sistēma' (BIS) website. The main navigation bar includes links for 'PAR MUMS', 'AKTUALITĀTES', 'KONTAKTI', 'REĢISTRS', 'E-PARAKŠI', 'SABIEDRĪBAS INFORMĒŠANA', 'NODERĪGI', 'NEĒMĀK UZDOTIE JAUTĀJUMI', 'APMĒCĪBAS', 'PALĪCĪBA', and 'FOR NON-RESIDENTS'. The 'REĢISTRS' section is active, displaying the 'ĒKU ENERĢOSERTIFIKĀTU REĢISTRS'. The search criteria are set to 'Izvērtēt meklēšanu' with 'Pagaidu energosertifikāts' selected for 'Dokumenta veids'. The 'Dokumenta numurs' field is empty. The 'Kadastra apzīmējums' is '1700 011 0074 001'. The 'Adrese' is 'Liepāja, Oskara Kalpaka iela 52/56, LV-3405'. The 'Statuss' field is empty. The search results show 'Ēku energosertifikāti netika atrasti'. At the bottom, there is a small note: 'Būvniecības valsts kontroles birojs | Informācijas publicēšanas gadījumi atbilstoši noteikumiem par būvniecības informācijas sistēmas obligāto izstrādi (2020/12/30/2021) (jauktu)'

Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvojamai mājai Liepājā, Oskara Kalpaka ielā 52/56 (kadastra apzīmējums 1700 011 0074 001), Būvniecības informācijas sistēmā informācija par pagaidu energosertifikātu, esamību Būvniecības informācijas sistēmā netika atrasta.



Attiecībā uz vērtējamo objektu, dzīvoklim Nr.74 (telpu grupas kadastra apzīmējums 1700 011 0074 001058), Oskara Kalpaka ielā 52/56, Liepājā, informācija par enerģosertifikātu esamību Būvniecības informācijas sistēmā netika atrasta.



### Plūdu riska scenāriji.

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

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

Karstuma viļņu risks – vērtējamā īpašumā ir iespējams uzstādīt kondicionierus, lai tas nebūtu pārdzams no publiskās ārtelpas, vai izstrādājot kopīgu mājas projektu.

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

Vētras risks – atbilstoši klimatiskai laika joslai.

Īpaši smago nokrišņu risks - atbilstoši klimatiskai laika joslai.

**Novērtējamais īpašums:** Liepāja, Oskara Kalpaka ielā 52/56, dzīvoklis Nr.74

## 15. Novērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:

- Ienākumu pieeja .
- Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja .
- Izmaksu pieeja .

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja**.

## 16. Salīdzināmo darījumu pieeja

### *Salīdzināmo darījumu pieeja.*

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

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena.

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

Salīdzināmo darījumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

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

salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

## 17. Salīdzināmo objektu īss apraksts

### Salīdzināmais objekts Nr. 1

|                              |                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Adrese:</b>               | Liepāja, Oskara Kalpaka iela                            |
| <b>Kopējā platība, m²:</b>   | 24,1                                                    |
| <b>Novietojums ēkā:</b>      | 4/3                                                     |
| <b>Tehniskais stāvoklis:</b> | apmierinošs                                             |
| <b>Pārdošanas datums:</b>    | 2024.08.                                                |
| <b>Cena, EUR:</b>            | 10 150                                                  |
| <b>Piezīmes:</b>             | Vienistabas dzīvoklis ar apmierinošu kosmētisko apdari. |

### Salīdzināmais objekts Nr. 2

|                              |                                                       |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Adrese:</b>               | Liepāja, Oskara Kalpaka iela                          |
| <b>Kopējā platība, m²:</b>   | 29,2                                                  |
| <b>Novietojums ēkā:</b>      | 4/2                                                   |
| <b>Tehniskais stāvoklis:</b> | apmierinošs                                           |
| <b>Pārdošanas datums:</b>    | 2024.03.                                              |
| <b>Cena, EUR:</b>            | 9 500                                                 |
| <b>Piezīmes:</b>             | Divistabu dzīvoklis ar apmierinošu kosmētisko apdari. |

### Salīdzināmais objekts Nr. 3

|                              |                                                         |
|------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Adrese:</b>               | Liepāja, Oskara Kalpaka iela                            |
| <b>Kopējā platība, m²:</b>   | 13,3                                                    |
| <b>Novietojums ēkā:</b>      | 4/2                                                     |
| <b>Tehniskais stāvoklis:</b> | apmierinošu                                             |
| <b>Pārdošanas datums:</b>    | 2024.08.                                                |
| <b>Cena, EUR:</b>            | 4 700                                                   |
| <b>Piezīmes:</b>             | Vienistabas dzīvoklis ar apmierinošu kosmētisko apdari. |

## 18. Aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

|                                                    | Novērtējamais<br>īpašums | 1            |      |        | 2               |     |        | 3                |     |        |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------|------|--------|-----------------|-----|--------|------------------|-----|--------|
| Projekta sērija                                    | 0                        | 0            |      |        | 0               |     |        | 0                |     |        |
| Cena, EUR                                          | ---                      | 10150        |      |        | 9500            |     |        | 4700             |     |        |
| Platība, m2                                        | 23.7                     | 24.1         |      |        | 29.2            |     |        | 13.3             |     |        |
| Cena par m2, EUR                                   | ---                      | 421.16       |      |        | 325.34          |     |        | 353.38           |     |        |
| Vērtības koriģēšana:                               | Raksturojums             | Raksturojums | %    | EUR    | Raksturojums    | %   | EUR    | Raksturojums     | %   | EUR    |
| Pārdošanas laiks                                   | ---                      | 2024.08.     | 0%   | 0      | 2024.03.        | 0%  | 0      | 2024.08.         | 0%  | 0      |
| Koriģējamā vērtība:                                | ---                      | 421.16       |      |        | 325.34          |     |        | 353.38           |     |        |
| Novietojums pilsētas daļā                          | ---                      | Atbilst      | 0%   | 0      | Atbilst         | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Novietojums pilsētas kvartālā                      | ---                      | Atbilst      | 0%   | 0      | Atbilst         | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Novietojums ēkā                                    | ---                      | Atbilst      | 0%   | 0      | Atbilst         | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas   | ---                      | Atbilst      | 0%   | 0      | Atbilst         | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Platība                                            | ---                      | Atbilst      | 0%   | 0      | Nedaudz lielāks | 3%  | 9.76   | Nedaudz mazāks   | -5% | -17.67 |
| Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums             | ---                      | Atbilst      | 0%   | 0      | Atbilst         | 0%  | 0      | Nedaudz sliktāks | 5%  | 17.67  |
| Ēkas tehniskais stāvoklis                          | ---                      | Atbilst      | 0%   | 0      | Atbilst         | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis           | ---                      | Atbilst      | 0%   | 0      | Atbilst         | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Dzīvokļa inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis | ---                      | Atbilst      | 0%   | 0      | Atbilst         | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis                      | ---                      | Labāks       | -10% | -42.12 | Nedaudz labāks  | -5% | -16.27 | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Balkoni un lodžijas                                |                          | Atbilst      | 0%   | 0      | Atbilst         | 0%  | 0      | Atbilst          | 0%  | 0      |
| Kopējā korekcija par m2, EUR                       |                          | 379.04       |      |        | 318.83          |     |        | 353.38           |     |        |
| Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR     | 350.42                   |              |      |        |                 |     |        |                  |     |        |
| Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR  | 8300                     |              |      |        |                 |     |        |                  |     |        |

## 19. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **salīdzināmo darījumu pieeja**:

Pēc **salīdzināmo darījumu pieejas** noteiktā vērtība:

**8 300,- EUR**  
(astoņi tūkstoši trīs simti euro)

Vērtībai, kura noteikta ar **salīdzināmo darījumu pieejas**, tiek piešķirts **100 %** svaru koeficients

**Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir:**

**8 300,- EUR**  
(astoņi tūkstoši trīs simti euro)

**Sertificēts vērtētājs:** \_\_\_\_\_  
(Rihards Dzenis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 69)

## 20. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām nav publicējama ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību bez iepriekšēja rakstiska veikta šā ziņojuma autora, novērtētāja apstiprinājuma.

2025.gada 10. aprīlī.

---

(Rihards Dzenis, Sertificēts vērtētājs LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 69)

## 21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

### Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas apliecības kopija īpašumam **Liepājā, Oskara Kalpaka ielā 52/56, dz. 74**
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija īpašumam **Liepājā, Oskara Kalpaka ielā 52/56, dz. 74**

### Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas apliecības kopija īpašumam **Liepājā, Oskara Kalpaka ielā 52/56, dz. 74**
- Tehniskās inventarizācijas lietas kopija īpašumam **Liepājā, Oskara Kalpaka ielā 52/56, dz. 74**
- Riharda Dzeņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 69 kopija
- Riharda Dzeņa civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija

## Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 2016 - 74

Kadastra numurs: 17009034771

Oskara Kalpaka iela 52/56 - 74, Liepāja

| I daļas 1.iedaļa<br>Nekustams īpašums, servitūti un reālhnstas, pievienotie zemes gabali                  | Domājamā daļa | Platība, lielums |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| 1.1. Dzīvoklis Nr. 74.                                                                                    |               | 23.7 m²          |
| 1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 17000110074001).                              | 237/30582     |                  |
| 1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 17000110074).                                 | 237/30582     |                  |
| Žurn. Nr. 300008280889, lēmums 17.03.2025., tiesnese Jolanta Āboliņa                                      |               |                  |
| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats                                    | Domājamā daļa | Summa            |
| 1.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437.                     | 1             |                  |
| 1.2. Pamats: Liepājas pilsētas Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2012.gada 11.jūlija lēmums Nr.275. |               |                  |
| Žurn. Nr. 300008280889, lēmums 17.03.2025., tiesnese Jolanta Āboliņa                                      |               |                  |

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.gcv.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Sandra Dzelze (e-lug). Pieprasījums izdarīts 17.03.2025 15:59:38.

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.

# IZRAKSTS

## LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

[..]

BŪVES

KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS

LIETA

[..]

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

17000110074001

Dzīvojamā māja

ADRESE: Liepāja  
Oskara Kalpaka iela 52/56

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Ilze Tiesnese  
Izpildes datums: 23.07.2007.

[..]

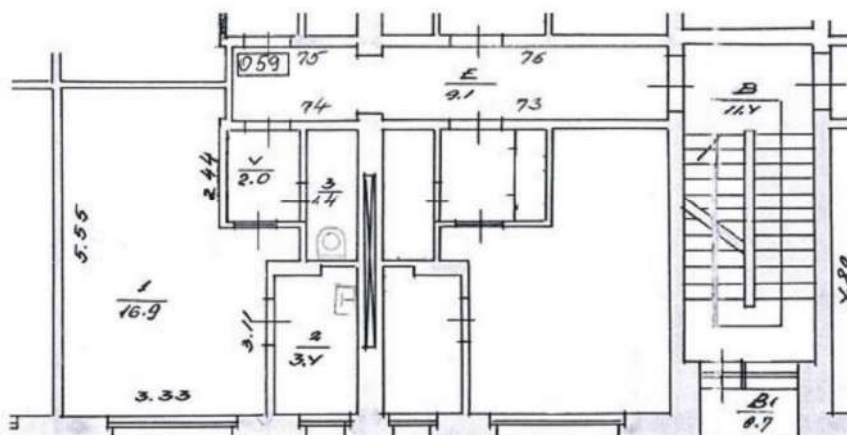
Telpu grupa  
Liepāja, Oskara Kalpaka iela 52/56 - 74  
kadastra apzīmējums  
17000110074001058

Telpu grupas apsekošanas datums: 23.07.2007.

1.Telpu grupas eksplikācija

| Telpu grupas numurs     |               | Adreses numurs   | Telpu grupas lietošanas veids |                                                       |                  |                 |                               |
|-------------------------|---------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------------------|
| 058                     |               | 74               | 1122                          | Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa |                  |                 |                               |
| Stāvs                   | Telpas numurs | Telpas nosaukums | Telpas platība                |                                                       |                  | Telpas augstums | Patvalīgās būvniecības pazīme |
|                         |               |                  | Dzīvojamā telpa               | Dzīvokļa paligtelpa                                   | Dzīvokļa ārtelpa |                 |                               |
| 2                       | 1             | Dzīvojamā istaba | 16.9                          |                                                       |                  | 2.50            |                               |
| 2                       | 2             | Virtuve          |                               | 3.4                                                   |                  | 2.50            |                               |
| 2                       | 3             | Tualete          |                               | 1.4                                                   |                  | 2.50            |                               |
| 2                       | 4             | Koridors         |                               | 2.0                                                   |                  | 2.50            |                               |
| Kopā                    |               |                  | 16.9                          | 6.8                                                   | 0.0              |                 |                               |
| Dzīvokļa platība        |               |                  |                               |                                                       |                  |                 | 23.7                          |
| Dzīvokļa kopējā platība |               |                  |                               |                                                       |                  |                 | 23.7                          |

## 2. Telpu grupas plāns

 $[..]$ 

**IZRAKSTS PAREIZS**

Valsts zemes dienesta  
Kurzemē reģionālās pārvaldes  
Arhīva daļas arhīviste  
Roana Kārklīņa  
2025. gada 24. februārī



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **69**

*Rihards Dzenis*

vārds, uzvārds

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no  
*2002. gada 13. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts  
*2020. gada 14. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz  
*2025. gada 13. decembrim*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

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