

EUROEXPERT



SKUJU IELA 7, LIEPĀJA

Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestādei „Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde”

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. **Nr. L15388/ER/2025**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma, zemes gabala 1849 m² platībā, Skuju iela 7, Liepāja, kadastra Nr. 17000120545**, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums ir noteikt minētā objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – objekta vērtības apzināšana atsavināšanas procesa nodrošināšanai.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem nekustamo īpašumu tirgū.

**Augstākminētā īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 29. septembrī ir
EUR 49 000 (četrdesmit deviņi tūkstoši euro).**

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

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

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

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

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

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

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

Vilis Žuromskis

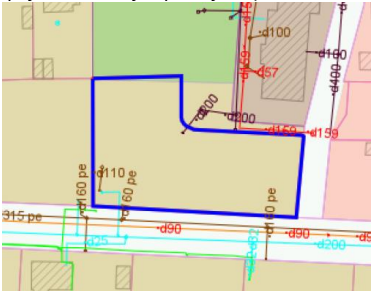
SIA “Eiroeksperts” valdes loceklis, LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma, kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

Saturs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	1
Noteiktās vērtības	2
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums	3
Zemes vienības raksturojums	4
Uz zemes esošās apbūves identifikācija	4
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	4
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	6
Vērtības aprēķins	7
Tirgus vērtības definīcija	7
Labākā un efektīvākā izmantošana	7
Tirgus situācijas raksturojums	7
Izvēlētās vērtēšanas metodes	8
Vērtību ietekmējošie faktori	8
Īpašuma tirgus vērtības aprēķins	8
Slēdziens	12
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	13
Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	13
Vērtību definīcijas	13
Vērtēšanas metodika	13
Pielikumi	

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Skuju iela 7, Liepāja
	kadastra Nr.	17000120545
	īpašnieks	Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. Pamats: 2001. gada 1. oktobra uzziņa, 2001. gada 11. decembra būvvaldes izziņa Nr.569/1.-11., 2001. gada 11. septembra Liepājas pilsētas domes zvērināta revidenta apliecināta izziņa Nr.1.-21./1924.
	sastāvs	Neapbūvēts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 17000120867, 1849 m ²
Vērtēšanas datums		2025. gada 29. septembris
Vērtējuma pasūtītājs		Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt minētā objekta tirgus vērtību
Vērtēšanas mērķis		Vērtības apzināšana atsavināšanas procesa nodrošināšanai
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinošie dokumenti	uz zemi	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000053588
	uz apbūvi	Nav
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Nav
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav
	hipotēka	Nav
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: nav. Kadastrā: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0098 ha; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 0.1849 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0003 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu 0.0056 ha
	citi	Nav
Atļautā izmantošana		Saskaņā ar Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu 2012. – 2037. gadam: DzM – Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (avots: https://www.liepaja.lv/teritorijas-planojums)  Plānotā teritorijas izmantošana - DzS - Savrupmāju dzīvojamā apbūve - DzM - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija - DzD - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija - JD1 - Jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija - JD2 - Jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija - JDz - Jauktas apbūves teritorija ar dzīvojamo funkciju
Esošais izmantošanas veids		Netiek izmantots

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Skuju iela 7, Liepāja novērtējums.

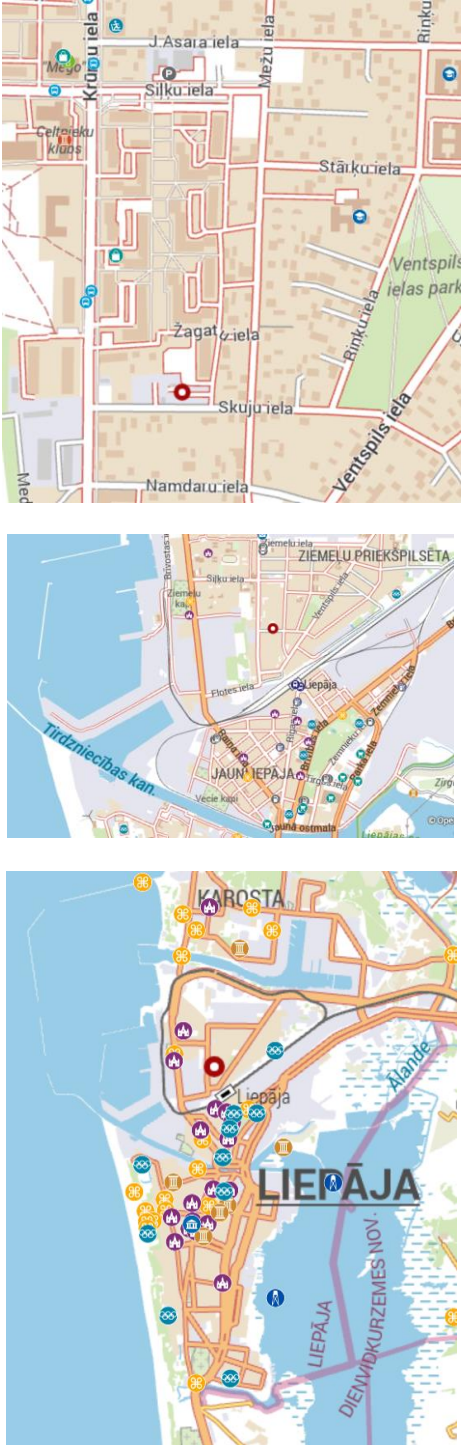
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija
Objekta apskates laiks un vērtēšanas datums	2025. gada 29. septembris
Apskati veica un vērtējumu sagatavoja	Vērtētāja asistente Zaiga Stūrmane

Noteiktās vērtības

	Vērtība, EUR
Tirgus vērtība	49 000

Īpašie pieņēmumi	Nav
Papildus informācija	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija ir apbūves teritorija, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir mazstāvu daudzdzīvokļu namu un rindu māju dzīvojamā apbūve. <u>Primārā atļautā izmantošana</u>: mazstāvu daudzdzīvokļu māja; rindu māja; savrupmāja; dvīņu māja. <u>Sekundārā atļautā izmantošana</u> atsevišķā zemesgabalā vai mazstāvu daudzdzīvokļu mājas pirmajā stāvā: izglītības iestāde; vietējas nozīmes pārvaldes iestāde; vietējas nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts; vietējas nozīmes sporta būve; daudzstāvu autonomvietne. Avots: https://faii.liepaja.lv/teritorijas_izmantosanas_apbuves_noteikumi

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Īpašums atrodas Liepājas pilsētas mikrorajonā Ziemeļu priekšpilsēta, kvartālā, kuru norobežo Skuju iela, Mežu iela, Silķu iela, Krūmu iela. Nobrauktuve no Skuju ielas.  Avots: www.balticmaps.eu
Apkārtējā apbūve	Daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas un individuālās dzīvojamās mājas
Piebraukšana	Centrālās ielas ir asfaltētas, Skuju iela pie vērtējamā objekta ir grantēta
Sabiedriskais transports	Apkārtņē ir nodrošināta sabiedrisko autobusu kustība, tuvākā autobusu pietura "Krūmu iela" pie Krūmu ielas 0,25 km attālumā

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Skuju iela 7, Liepāja novērtējums.

Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	17000120867						
Platība:	1849 m ²						
Atļautais izmantošanas veids:	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija						
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā	X	Nē				
Izvietojums kvartālā:	Fasādes	X	Stūra	Iekškvartāls			
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	X	Cits (norādīt, kāds)				
Inženierkomunikācijas	Piebildes						
Elektroapgāde	Pieejamas pilsētas komunikācijas						
Gāze							
Ūdensapgāde	Pieejamas pilsētas komunikācijas						
Kanalizācija	Pieejamas pilsētas komunikācijas						
Zemes gabala raksturojums:							
Reljefs	Līdzens						
Forma	L burtu forma						
Izskats	Neapbūvēts zemes gabals, apaudzis ar zāli  Avots: https://www.kadastrs.lv						
Grunts apstākļi	Vērtētājiem nav precīzas informācijas, apsekojot objektu, applūšanas draudi netika konstatēti						
Nožogojums:	Norobežots ar metāla pinuma žogu						
Apkārtnes uzlabojumi							
Piebraucamie ceļi/ielas	Asfaltētas, Skuju iela pie vērtējamā objekta ir grantēta						
Ietves	Fragmentāri						
Ielu apgaismojums	Ir						
Notekūdeņu kanalizācija	Pilsētas						
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:							
Nav							

Uz zemes esošās apbūves identifikācija

Celtņu/būvju nosaukums	Kad. apzīmējums	Stāvu skaits	Telpu platība, m²			Patvalīgas būvniecības pazīmes	Piezīmes
			Kad. uzmēr. lietā	Projektā	Sertificēta speciālista uzmēr.		
Vērtējamā apbūve							
Nav							

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Zemes ierīcības projekts.

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Skuju iela 7, Liepāja novērtējums.

- Teritorijas plānojuma karte, 05.06.2025.

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Mūsu rīcībā nav informācijas par īpašuma tiesības aprobežojošiem faktoriem.

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

Īpašuma foto fiksācija



Vērtējamais zemes gabals



Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Skuju iela 7, Liepāja novērtējums.



Skuju iela pie vērtējamā objekta



Apkārtējā apbūve no Žagatu ielas puses

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Skuju iela 7, Liepāja novērtējums.

6. lapa

- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Izvērtējot vērtējamā objekta sastāvu, atrašanās vietu un pašreizējo izmantojumu, vērtētāji secināja, ka tā labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir teritorijas plānojumā noteiktais – Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.

Tirgus situācijas raksturojums

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

Vērtējamais objekts atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā. Šādā teritorijā pamata izmantošanas veids ir mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, rindu māju, savrupmāju un dvīņu māju

apbūve. Pieprasītākie ir zemes gabali, kas paredzēti tieši savrupmāju būvniecībai. Cenas viena veida izmantošanas mērķim nav konstantas, tās ietekmē NĪ atrašanās vieta pilsētā, apkārtējā apbūve un infrastruktūra, pieejamās komunikācijas, zemes gabala platība, forma, ne reti arī pārdevēja/pircēja subjektīvais faktors.

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

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

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

Izvēlētās vērtēšanas metodes

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

Novērtējot šo objektu, pielietota tirgus pieeja.

Izmaksu pieeja netiek izmantota, jo zemes vienība nav apbūvēta.

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

Vērtību ietekmējošie faktori

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

Negatīvie zemes gabalam ir L burta forma.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

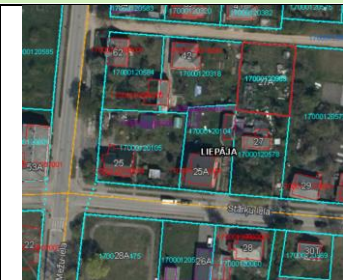
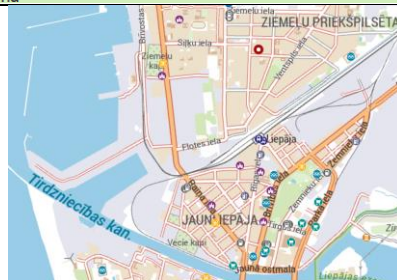
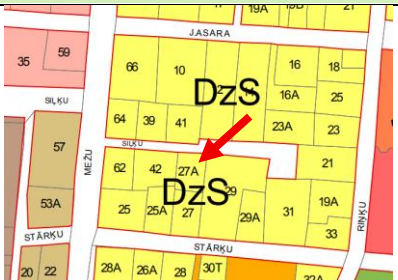
Objekta vērtības aprēķins notiek ar tirgus pieeju.

Aprēķinā par pamatu tiek izmantota zemes gabala platība, vērtību reducējot uz vienu m². Tāds pats princips izmantots nosakot salīdzināmo objektu vērtību, EUR/m².

Aprēķinā izmantoti salīdzināmie zemes gabali, kuri arī atrodas Liepājas pilsētas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijās (saskaņā ar galveno izmantošanas veidu, atļauta mazstāvu daudzdzīvokļu māju, rindu māju, savrupmāju un dvīņu māju būvniecība) vai citās teritorijās, kurās atļauta līdzīga apbūve. Tā kā zeme savrupmāju būvniecībai ir pieprasītākais zemes izmantošanas veids, vērtības aprēķinā korekcija izmantošanas veidam (piemēram, DzM un DzS) netiek likta.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr.1:

Stārķu iela 27A, Liepāja (Ziemeļu priekšpilsēta)								
Zeme			Privātmājām			Zeme zem ēkām un pagalmiem		
Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemei	
10/01/2025	2026808	17000120969	630	0.1	20 900	33	1/1	
17000120969		-	0.063 ha	100000796896	-	Liepāja		
								
Avots: https://www.kadastrs.lv			Avots: https://balticmaps.eu/lv			Avots: https://liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana		

Dzs **Savrupmāju apbūves teritorija** ir apbūves teritorija, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju vai dvīņu māju apbūve. Primārā atļautā izmantošana: savrupmāja; dvīņu māja. Sekundārā atļautā izmantošana: pirmsskolas izglītības iestāde; vietējas nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts, sporta būve, ja objekta būvniecības iecere pirms tās akceptēšanas Būvvaldē saskaņota ar blakus esošo zemesgabalu īpašniekiem.

Nr.2:

Stārķu iela 38, Liepāja (Ziemeļu priekšpilsēta)

Zeme

Privātmājām

Pārējās zemes platības

SS

Darījuma informācija

Datums

29/07/2025

ID

2151688

Zemes informācija

Kadastra numurs

17000120889

Platība, m²

709

Platība, ha

0.1

Cena

EUR

29 000

EUR/m²

41

Domājamās daļas

Zemei

1/1

17000120889

Stārķu iela 38

0.0709 ha

100000062951

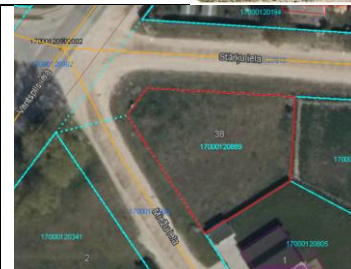
-

Liepāja

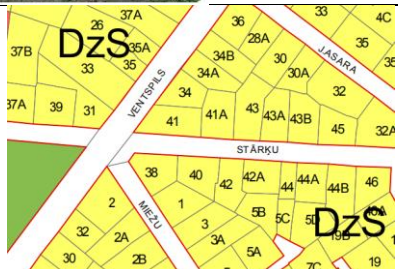












Avots: <https://www.kadastrs.lv>

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

Avots: https://liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana

Dzs **Savrupmāju apbūves teritorija** ir apbūves teritorija, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir savrupmāju vai dvīņu māju apbūve. Primārā atļautā izmantošana: savrupmāja; dvīņu māja. Sekundārā atļautā izmantošana: pirmsskolas izglītības iestāde; vietējas nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts, sporta būve, ja objekta būvniecības iecere pirms tās akceptēšanas Būvvaldē saskaņota ar blakus esošo zemesgabalu īpašniekiem.

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Skuju iela 7, Liepāja novērtējums.

Nr. 3:

Jūrkalnes iela 13A, Liepāja (Ziemeļu priekšpilsēta)

Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
13/05/2025	2109440	17000110520	1108	0.1	15 000	14	1/1
17000110520		-	0.1108 ha	100000614140	-	-	Liepāja

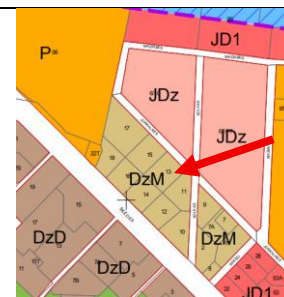
Sludinājums:

Jūrkalnes iela 13a, Liepāja, Liepājas p.

Zeme | Privātmājas apbūvei

Datums	ID	Platība, m ²	Platība, ha	Cena, EUR	Zemes cena, EUR/m ²
06/05/2025	2084083	1108	0.1	20 000	18

1108 kv. m. apbūves zemesgabals Laumas mikrorajonā, Jūrkalnes ielā 13A, Liepājā, zeme atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, apbūves blīvums 50%, maksimālais apbūves augstums 3 stāvi. Netālu pilsētas komunikācijas.

Avots: <https://www.kadastrs.lv>Avots: <https://balticmaps.eu/lv>Avots: https://liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana

DzM – mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.

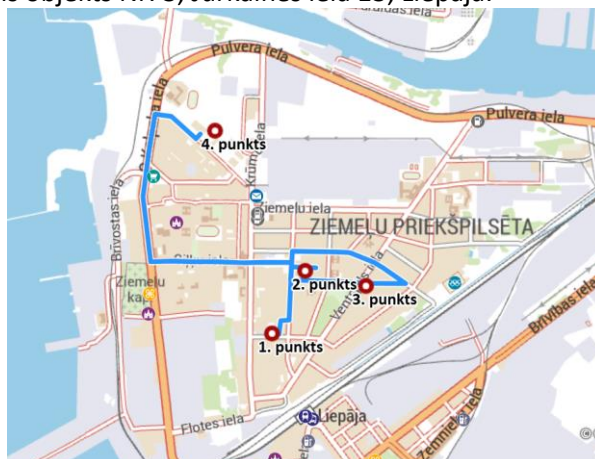
Salīdzināmo īpašumu atrašanās vietas:

Punkts Nr. 1: vērtējamais objekts, Skuju iela 7, Liepāja.

Punkts Nr. 2: salīdzināmais objekts Nr. 1, Stārķu iela 27A, Liepāja.

Punkts Nr. 3: salīdzināmais objekts Nr. 2, Stārķu iela 38, Liepāja.

Punkts Nr. 4: salīdzināmais objekts Nr. 3, Jūrkalnes iela 13, Liepāja.



Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Skuju iela 7, Liepāja novērtējums.

10. lapa

Aprēķina gaita attēlota tabulā.

	Salīdzināmie ģeogrāfiskie objekti			
	Vērtējamais	Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Skuju 7 Liepāja	Stārķu 27A Liepāja	Stārķu 38 Liepāja	Jūrkalnes 13 Liepāja
Pārdošanas cena, EUR		20 900	29 000	15 000
Zemes gabala platība, m ²	1 849	630	709	1 108
Cena, EUR/m ²		33.17	40.90	13.54
Laiks		janv-2025	jūl-2025	maijs-2025
Darījuma stadija		pārdots	pārdots	pārdots
Izmantošana pēc teritorijas plānojuma	DzM	DzS	DzS	DzM
Korekcijas koeficienti:				
darījuma apstākļi				
atrašanās vieta pilsētā				10%
piebraucamie ceļi, to kvalitāte				5%
zemes vienības platība		-20%	-20%	-3%
izmantošanas veids				
komunikāciju pieejamība				10%
apkārtnes labiekārtojums				10%
zemes vienības izvietojums, skaits, konfigurācija, reljefs		-3%	-2%	-2%
zemes vienības apgrūtinājumi				
Pārrēķina koeficients		-23%	-22%	30%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		25.54	31.90	17.60
Aprēķina ietekme uz rezultātu, %		40%	40%	20%
Vidējā aprēķinātā ha vērtība, EUR/m ²	26.50			
Zemes gabala platība, m ²	1 849			
Aprēķinātā vērtība, EUR	48 997			
Ģeogrāfiskā objekta tirgus vērtība noapaļojot, EUR	49 000			

Noteiktā ģeogrāfiskā objekta tirgus vērtība ir EUR 49 000.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma, zemes un apbūves, Skuju iela 7, Liepāja, kadastra Nr. 17000120545,

**īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 29. septembrī ir
EUR 49 000 (četrdesmit deviņi tūkstoši euro).**

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

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

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

Zaiga Stūrmane
Asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā

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

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

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

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

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

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

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

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

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

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

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

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

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

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Skuju iela 7, Liepāja novērtējums.

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

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.

EIROEKSPERTS

- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

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

Nr. 1

Izsniegts

STA «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003650352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

datums



A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR.

1

Vilis Žuromskis

vārds, uzvārds

230153-10610

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9



Apdrošināšanas periods

No:	12.07.2025, 00:00	Līdz:	11.07.2026, 23:59
Apdrošinājumaņēmējs		Apdrošinātāis	
Nosaukums:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS	Nosaukums:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību EIROEKSPERTS
Reģ. Nr.:	40003650352	Reģ. Nr.:	40003650352
Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija	Adrese:	Krišjāņa Valdemāra iela 20-9, Rīga, LV-1010, Latvija

Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
300 000.00	300 000.00	5 000.00	651.49
Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem: - Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi - Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 860 000.00 apmērā - Apdrošināto personu skaits: 12 - Apdrošināto vidējais darba stāžs: 12 - Kāds no turpmāk minētajiem punktiem attiecas uz Apdrošinātājiem profesionālajiem pakalpojumiem: Pakalpojumi tiek sniegti finanšu nozares uzņēmumiem (Apdrošinātāji, Bankas utml.)			

Apdrošināšanas aizsardzība (atbildzināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	361.94
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	144.78
Glābšanas izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	36.19
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertizē izdevumi	300 000.00	300 000.00	5 000.00	108.58
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesāņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi:	Nekustamā īpašuma, kustamās mantas, uzņēmējdarbības (biznesa) un nemateriālo aktīvu vērtēšanas pakalpojumi.
Apdrošinātās personas:	Saskaņā ar "Pielikumu Nr. 1."
Apdrošināšanas teritorija:	Latvija
Piemērojamie noteikumi:	BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **300 000.00 EUR**

Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods:	16.06.2012. - 11.07.2025.
Piemērojamie normatīvie akti:	Latvija
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods:	36 mēneši
Kopējā apdrošināšanas prēmija:	651.49 EUR

Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **1**

1. **17.07.2025** 651.49 EUR

Īpašie nosacījumi

- BTA Apdrošināšanas produktu standartizētie informācijas dokumenti ir izvietoti BTA tīmekļa vietnē sadaļā Privātajiem klientiem www.bta.lv/iv/private/visi

Piesakī atbildību ātri un vienkārši: www.bta.lv sadaļā Mans BTA vai zvanot uz 26121212

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

1 / 3

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9

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

BTA – Viegli bût atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošināt individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlmes un piedāvājot atbilstošo civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;

Apdrošināšanas starpnieks

Nosaukums: **SIA Partner Broker**

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

Līguma noslēšanas datums, laiks, vieta: 11.07.2025. 10:55. Rīga

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9



Pielikums Nr. 1: Apdrošināto personu saraksts

Nr.	Vārds, uzvārds/Nosaukums	Personas kods/Reģ.nr
1.	HARALDS ERMALIS	060850-10619
2.	ANDREJS GŪTMANIS	310360-11847
3.	INGA GŪTMANE	090163-10144
4.	ARTŪRS ŽUROMSKIS	200982-10645
5.	VILIS ŽUROMSKIS	230153-10610
6.	GUNTIS POMMERS	051054-10560
7.	JURIS BOČS	091248-12061
8.	EVĻJA KRŪMIŅLIEPA	120871-11588
9.	JURIS VIŠNEVSKIS	260353-11702
10.	AINA KAMRADZE	010271-10942
11.	GUNTIS ŠTEFENBERGS	070775-11645
12.	SANDRA BLŪZMA	170663-10505
13.	KASPARS DROZDS	060689-12602

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

3 / 3

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000053588

Kadastra numurs: 17000120545

Skuju iela 7, Liepāja

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 012 0545. <i>Grozīts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300006772142)</i>		3539 m ²
1.2. Uz zemes gabala atrodas dzīvojamās mājas jaunbūve. <i>Žurn. Nr. 300000173234, lēmums 10.01.2002., tiesnese Sniedze Rūja</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300000443715)</i>		
2.1. Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000173234, 07.01.2002) un izteikts šādā redakcijā:		
2.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 17000120866). <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 3.3 (300008318338)</i>		1690 m ²
2.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 17000120867). <i>Žurn. Nr. 300006772142, lēmums 08.05.2024., tiesnese Anda Niedola</i>		1849 m ²
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzēst 1. iedaļas ierakstu Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300000173234, 07.01.2002). Pamats: 2002. gada 13. decembra akts par jaunbūves nojaukšanu. <i>Žurn. Nr. 300000443715, lēmums 26.03.2003., tiesnese Inta Pūce</i>		
2.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000120545 sadalīta divās zemes vienībās ar kadastra apzīmējumiem 17000120866, 17000120867.		
2.2. Pamats: 2024.gada 5.aprīļa iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju, 2024.gada 23.aprīļa VZD elektronisks paziņojums. <i>Žurn. Nr. 300006772142, lēmums 08.05.2024., tiesnese Anda Niedola</i>		
3.1. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 17000120866.		1690 m ²
3.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000945380.		
3.3. Dzēst 1. iedaļas ierakstu Nr. 2.2 (žurnāla Nr. 300006772142, 23.04.2024).		
3.4. Pamats: 2025.gada 9.maija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300008318338, lēmums 04.06.2025., tiesnese Anžēlika Drekslere</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Liepājas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000063185. <i>Žurn. Nr. 300000173234, lēmums 10.01.2002., tiesnese Sniedze Rūja</i> <i>Aktualizēts</i> <i>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 1.1, 2.1 (300006192467)</i>	1	
1.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. <i>Žurn. Nr. 300006192467, lēmums 09.10.2023., tiesnese Jolanta Āboliņa</i>	1	
1.2. Pamats: 2001. gada 1. oktobra uzziņa, 2001. gada 11. decembra būvvaldes izziņa Nr.569/1.-11., 2001. gada 11. septembra Liepājas pilsētas domes zvērināta revidenta apliecināta izziņa Nr.1.-21./1924.		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
Žurn. Nr. 300000173234, lēmums 10.01.2002., tiesnese Sniedze Rūja 2.1. Grozīts 2. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1. (žurnāla Nr. 300000173234., 10.01.2002.), izsakot to jaunā redakcijā. Pamats: Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums un Liepājas valstspilsētas pašvaldības 2023.gada 6.oktobra nostiprinājuma līgums. Žurn. Nr. 300006192467, lēmums 09.10.2023., tiesnese Jolanta Āboliņa Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 1.1 (300006192467)		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme- noteikti aprobežojumi saskaņā ar " Aizsargjoslu likumu " un likumu " Par telekomunikācijām ". Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005415815) 1.2. Pamats: 2001. gada 1. oktobra uzzīņa. Žurn. Nr. 300000173234, lēmums 10.01.2002., tiesnese Sniedze Rūja Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005415815) 2.1. Nostiprināta nomas tiesība uz zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu 1700 012 0545 8001 līdz 2023.gada 4.februārim.Nomas maksa noteikta zemes nomas līguma 3.1. punktā. Nomnieks: Liepājas Optimistu pulks, Biedrība, nodokļu maksātāja kods 40008156802.Pamats: 2013.gada 4.februāra zemes nomas līgums. Žurn. Nr. 300003425156, lēmums 25.04.2013., tiesnese Sniedze Rūja Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005415815)		1841 m ²
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.300003425156, 23.04.2013).Pamats: 2020.gada 2.marta atcēlējs līgums. 1.2. Dzēsti 1.iedaļas ieraksti Nr.1.1, 1.2 (žurnāla Nr.300000173234, 07.01.2002).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005415815, lēmums 13.08.2021., tiesnese Dina Rīna		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.



entbas	Platba
lums	0.3539 ha
Kopā	0.3539 ha

Apgrābjumi	Kārmas Nr.	Klasifikācijas kods
	1,	731090960
	2,	731201011
	3,	731201010
	4,	731205001
	5,	731205002
	8,	731208011
	10,	731207002
	1,	731090960
	2,	731201011
	3,	731201030
	5,	731201030
	6,	731201030
	8,	731208011
	9,	731208011
	10,	731207002

pā 0.3539 ha

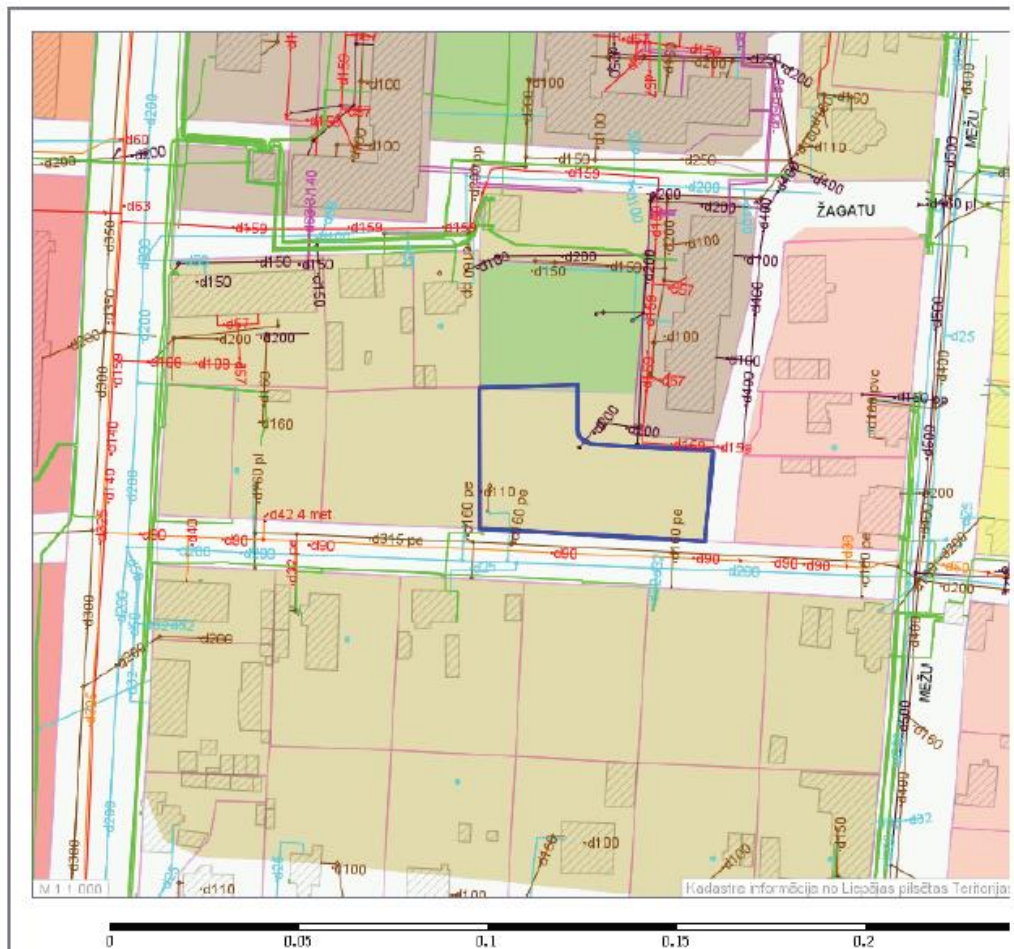
[illegible]

TOPPROJEKT8
Registrazione Nr.: LV02 (03/04) 659
indirizzo: Kravio nella 19, Lipeđa,
N-5401
Zingja shiro: Zingja 4da 7, Lipeđa,
N-5401
Telefono: 65403104 Faksa: 65403104
E-mail: topprojekt8@gmail.com

Zemes ierīcības projekts
Liepāja, Skuju iela 5/7

[illegible]

Teritorijas plānojuma karte



Pamatdati

Žemes vienības

Ā Ielu nosaukumi

Ēkas un būves

Plānotā teritorijas izmantošana

DzS - Savrupmāju dzīvojamā apbūve

DzM - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

DzD - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija

JD1 - Jauktas daļījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija

JD2 - Jauktas daļījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija

JDz - Jauktas apbūves teritorija ar dzīvojamo funkciju

S - Liniarbūvju izbūves teritorijas (Ielas, laukumi un veloceļiņi)

DP - Apstādījumu (parku un skvēru) teritorijas

Ūdensapgāde (uz 02.06.2025)
 Ūdensvadi

 Ūdensvadu diametri
Sadzīves kanalizācija (uz 02.06.2025)
 Sadzīves kanalizācija

 Sadzīves kanalizācijas diametri
Lietusūdens kanalizācija (uz 02.06.2025)
 Lietusūdens kanalizācija

 Lietusūdens kanalizācijas diametri
Siltumapgāde (uz 02.06.2025)
 Siltumtrases

 Siltumtrašu diametri
Gāzes apgāde (uz 02.06.2025)
 Vidēja spiediena gāzes vadi

 Vidēja spiediena gāzes vadu diametri

 Zema spiediena gāzes vadi

 Zema spiediena gāzes vadu diametri
Elektroapgāde (uz 02.06.2025)
 Zemsprieguma elektrolinijas
Zemes vienības dati

Kadastra apzīmējums	17000120867
Adrese	Skuju iela 7
Platība (m ²)	1849
Īpašuma kadastra numurs	17000120545
Teritorijas izmantošanas veids	DzM - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (98.72%) DP - Apstādījumu (parku un skvēru) teritorijas (1.28%)

Aizsargjoslas **

7KM - 7 km zona ap starptautisko lidostu (100%)	Likums "Par aviāciju"
KMA - Ķīmiskā aizsargjosla pie maksimāla ūdensguves apjoma (0.2%)	Aizsargjoslu likums

Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ** (aplūkot dokumentu)

	Nodala TIAN	Jauniz- veidojama zemes- gabala minimālā platība (kv.m) *	Maksi- mālais stāvu skaits *	Maksi- mālais apbūves augstums (m) *	Maksi- mālais apbūves blīvums (%) *	mā
Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana						
DzM - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (98.72%)	6.1.2;	p22.1; p22.2; p22.3;	p180.3.1;	p180.3;	50	
DP - Apstādījumu (parku un skvēru) teritorijas (1.28%)	6.6.3;	600	-	p309;	p308;	

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

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

Šeit publicētā informācija ir tikai informatīva rakstura. Liepājas pilsētas Būvvalde nenes nekādu atbildību par šīs informācijas tālāku izmantošanu.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
17000120545	-	0.1849 ha	100000053588	-	Liepāja

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
17000120867	1/1	Skuju iela 7, Liepāja, LV-3405
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1849
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1849
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.1849

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
--------	------	---------	---------------------

Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.1849	ha
---	------	--------	----

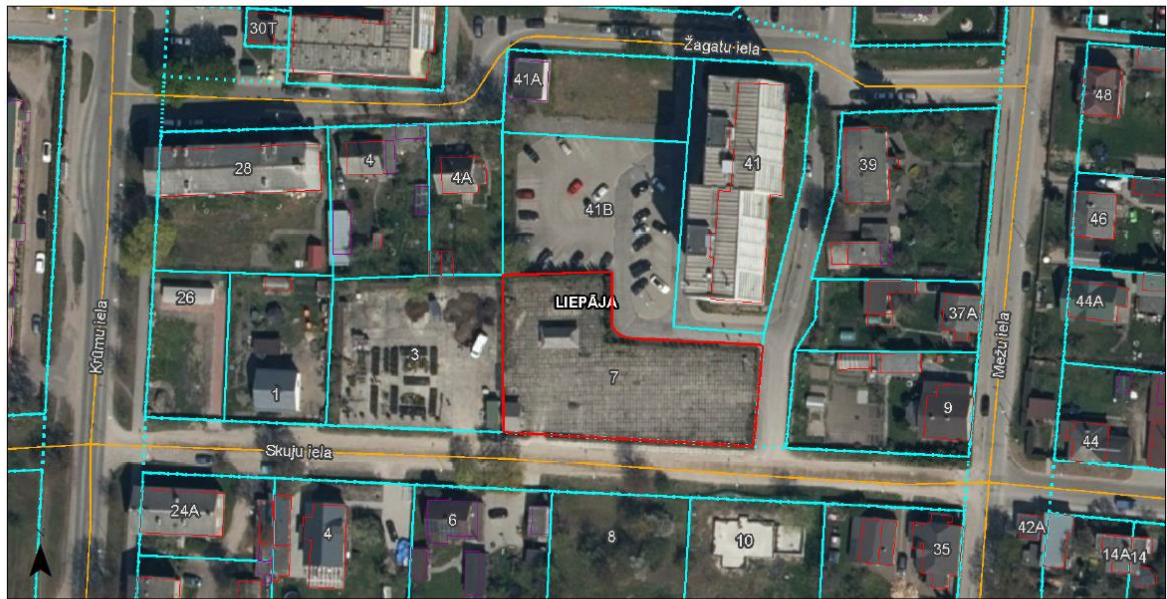
Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0098	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1849	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0003	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vada	0.0056	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40900016437	Liepājas valstspilsētas pašvaldība	1/1	pašvaldība	17000120545	Rožu iela 6, Liepāja, LV-3401

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



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

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads
Valsts adresu reģistra informācijas sistēmas dati, 2025.gads

0 10 20 30 40 m

NOVĒRTĒŠANA:

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

EKSPERTU PAKALPOJUMI:

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

KONSULTĀCIJAS:

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

APPRAISAL of:

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

EXPERTISE:

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

CONSULTING:

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

ОЦЕНКА:

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

УСЛУГИ ЭКСПЕРТА:

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

КОНСАЛТИНГ:

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

mēs protam novērtēt

KR. VALDEMĀRA IELA 20-9, RĪGA, LATVIJA



+371 67365999

birojs@eiroeksperts.lv

www.eiroeksperts.lv

Pārstāvniecības:

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

