



**OSKARA KALPAKA IELA 73 - 6,
LIEPĀJA
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Vispārīgā vienošanās Nr. LVP 2025/82

**Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde
„Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde”**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma **Oskara Kalpaka iela 73 - 6, Liepāja**, ko sastāda dzīvoklis Nr. 6 (kadastra Nr. 17009035076), kopīpašuma 288/2646 domājamās daļas no dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 17000110341001, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 17000110341002, palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 17000110341003 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 17000110341, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis – vērtības apzināšana izsoles sākumcenas noteikšanai. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Objekta tirgus vērtība 15.12.2025 ir:

EUR 6 800 (seši tūkstoši astoņi simti eiro).

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē minētu 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.

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

Novērtējuma atskaitē 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 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis
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

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvokļa īpašums Oskara Kalpaka iela 73 - 6, Liepāja , ko sastāda dzīvoklis Nr. 6 (kadastra Nr. 17009035076), kopīpašuma 288/2646 domājamās daļas no dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 17000110341001, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 17000110341002, palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 17000110341003 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 17000110341
Kadastra Nr.	17009035076
Vērtēšanas datums	15.12.2025.
Pasūtītājs	Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde „Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde”, nodokļu maksātāju reģistrā ar kodu 90002066769
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. Pamats: 2025. gada 20. novembra nostiprinājuma lūgums, 2012. gada 23. maija Liepājas pilsētas domes dzīvojamo māju privatizācijas komisijas lēmums Nr.213. Īpašuma tiesība uz īpašumu nostiprināta Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4191 - 6
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Aprūtinājumi	Zemesgrāmata – Nav. LR VZD Kadastra dati – Nav. Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 17000110341) reģistrētie aprūtinājumi dzīvokļa tirgus vērtību neietekmē. Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu – Nav
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav aprūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Objektam tiek noteikta tirgus vērtība
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no telpu kadastrālās uzmērīšanas lietas; Izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem. Apsekošanas akts dzīvoklim O.Kalpaka ielā 73-6, Liepājā (19.06.2024., sastādīja Ivars Silacērpis)
Īpašie pieņēmumi	Objekta tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā slikts
Objektu apsekoja	Monvids Gvozda, nekustamā īpašuma vērtētāja palīgs
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Zaiga Stūrmane, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā
Datums uz kuru noteikta vērtība	15.12.2025.

Ēkas apraksts: - Kadastra dati

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Uzbūvēšanas/ekspluatācijas pieņemšanas gads	Ēkas apsekošanas gads	Ērtības
1880. gada projekts	1	1	1880./ -	12.03.1999.	Daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

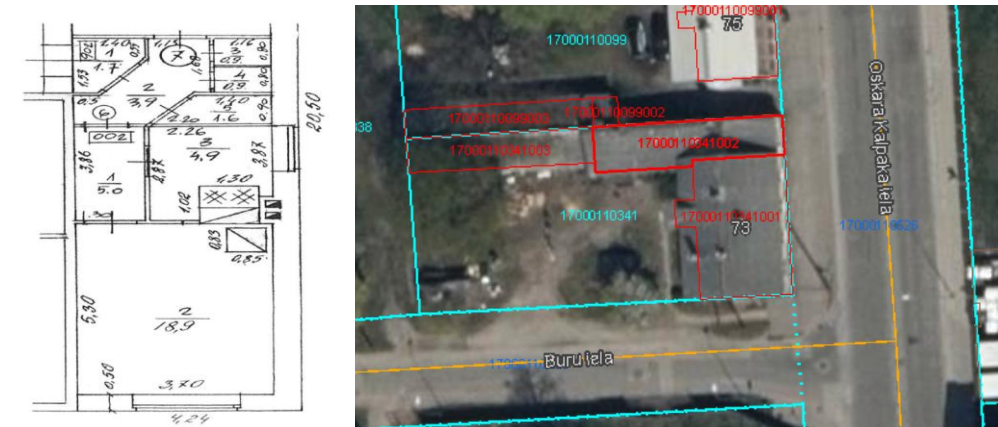
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums pēc VZD KP datiem
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1880.	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks		
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu		
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes		

Būves ilgtspēja un energoefektivitāte

Apzīmējuma skaidrojums:

 Jā / Ir Nē / Nav

1. Ēkas ilgtspējas sertifikāts (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku), tikai komercēkām		
BREEAM - jā/nē, sertifikāta līmenis	<input type="checkbox"/>	
LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis	<input type="checkbox"/>	
2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Apkures veids	malkas	
Apsildāmā platība (kv.m) – dzīvokļu platība	28.8	
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	<input type="checkbox"/>	
Ventilācija (ir/nav, kāda)	<input checked="" type="checkbox"/>	dabiskā
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Sertifikāta derīguma datums	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS) - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija		
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c. , saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	<input type="checkbox"/>	
5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas		
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
Telpu instolācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	nepietiekams	
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	<input checked="" type="checkbox"/>	
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	<input checked="" type="checkbox"/>	2 km
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	<input type="checkbox"/>	-
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	0,12 km/regulāri	
Pieejamība personām ar invaliditāti	<input type="checkbox"/>	
6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība		
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)	NĪ pārvaldības kompānija	

Vērtējamā dzīvokļa raksturojums**Telpu plāns**

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Ēkas apsekošanas datums:	Kopējā platība m ² /t.sk. ārtelpas m ²
1	1	1	12.03.1999.	28,8/ - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes			Dzīvokļa plāns atbilst dabā konstatētajam Aprēķinos par pamatu ņemti VZD Kadastra datu ieraksti	

Telpu raksturojums - saskaņā ar VZD Kadastra datiem

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	5
2	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	18.9
3	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	4.9
Kopā					28.8

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input type="checkbox"/>	Kanalizācija	<input type="checkbox"/>
Siltumapgāde	<input type="checkbox"/>	Karstā ūdens apgāde	<input type="checkbox"/>	Gāzes apgāde	<input type="checkbox"/>
Slēdzama kāpņu telpa	<input type="checkbox"/>	Slēdzams gaitenis	<input type="checkbox"/>	Moderna santehnika	<input type="checkbox"/>
Lifts	<input type="checkbox"/>	Ārdurvis – metāla	<input checked="" type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input type="checkbox"/>

Telpu nosaukumi un apdare uz vērtēšanas datumu

Telpas nosaukums	Apdare uz vērtēšanas datumu				
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Priekštelpa	krāsots	tapetes	linolejs	metāla	
Istaba	ekoratīvas plāksnes	tapetes	linolejs	koka	PVC pakešu, bojāts rāmis
Virtuve	krāsots	tapetes	linolejs	koka	PVC pakešu

Vērtējums: 1 - nepieciešama rekonstrukcija/slikts; 2 - gandrīz apmierinošs; 3 – apmierinošs; 4 - labs; 5 - ļoti labs

Nosaukums	Vērtējums
Grīdas segumi, stāvoklis	1
Sienu iekštelpu apdare, stāvoklis	1
Griestu iekštelpu apdare, stāvoklis	1
Pēdējais remontu veikšanas laiks (gads)	Nav zināms
Uzlabojumi: iebūvējamās mēbeles, iebūvējamā virtuve	1

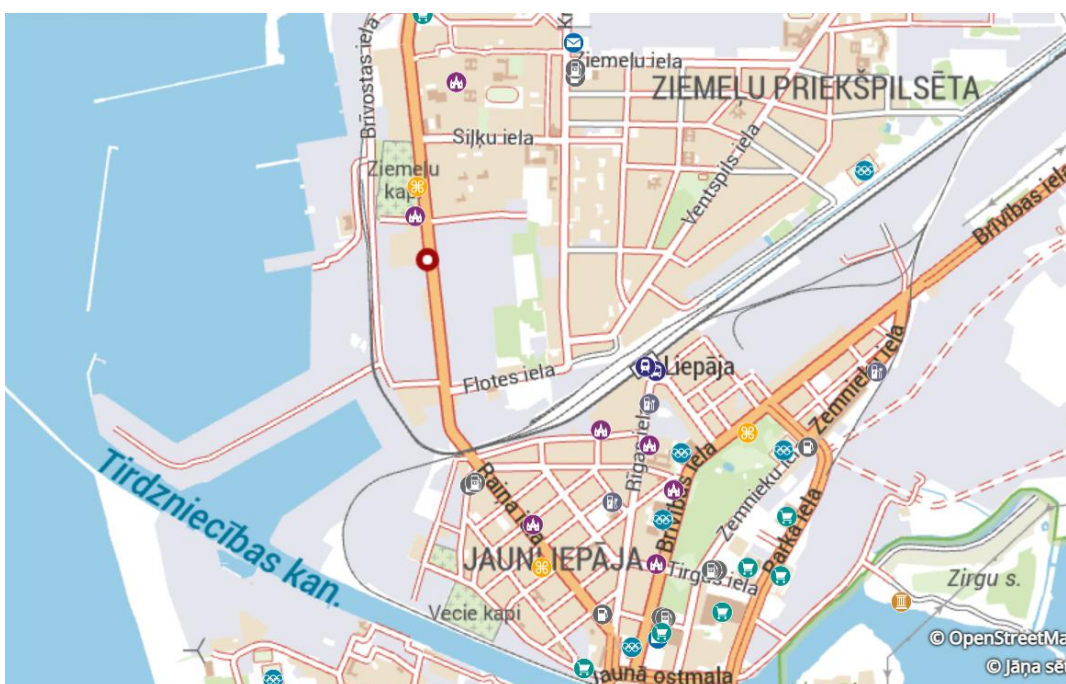
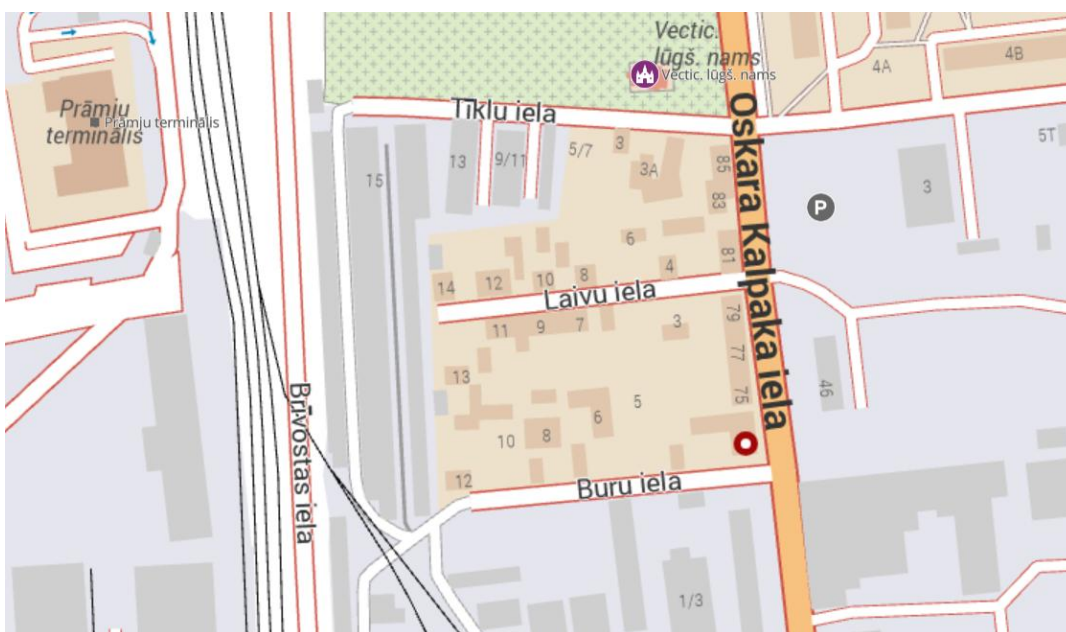
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Vienas istabas dzīvoklis, izvietots 2 stāvu ēkas 1. stāvā. Dzīvoklī remonts sen nav veikts. Izteikts apdares materiālu nolietojums. Centralizēts inženierkomunikāciju pieslēgums: elektrība. Uz vērtēšanas laiku stāvvadi nav izbūvēti, bet iespējams izbūvēt aukstā ūdens apgādi un kanalizācijas pieslēgumu. Istabā malkas krāsns (pēc sniegtās informācijas - nedarbojas, virtuvē pārbūvēta plīts, apjoms samazināts ~uz pusi, neatbilst ugunsdrošības noteikumiem. Sanitārā telpa nav izbūvēta. Mainīti PVC pakešu logi, virtuves logam viens rāmis bojāts. Ārdurvis metāla, bet tikušas vairākas reizes uzlauztas, maināmas. Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto 19.06.2024. Apsekošanas aktu, vietām bojāts ne tikai griestu segums, bet arī pārsegums. Dzīvoklis bez kapitālā remonta nav apdzīvojams. Kopumā **dzīvokļa** tehniskais/kosmētiskais stāvoklis ir slikts.

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Liepāja
Izvietojums apdzīvotā vietā	Mikrorajonā Ziemeļu priekšpilsēta
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir apmierinošs, kursē pa Oskara Kalpaka ielu
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas Oskara Kalpaka ielā 73, Liepājā, mikrorajonā Ziemeļu priekšpilsēta. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido nelielas privātmājas vai nelielas vairāku dzīvokļu mājas, Oskara Kalpaka ielas un Buru ielas pretējās pusēs atrodas rūpnieciskās ražošanas apbūves teritorijas. Vērtējamais Objekts atrodas ~ 2 km attālumā no Liepājas pilsētas administratīvā centra - Vecliepākas, ir ērti pieejams ar personisko un sabiedrisko transportu. Teritorijas nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir apmierinošs. Rajonā nav attīstīta sociālā infrastruktūra

	– ~400 m no vērtējamā Objekta atrodas pārtikas veikali, izglītības iestādes, Ziemeļu tirgus. Kvartāls, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamais rajons, un prognozējams, ka arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcija, bet tā apkārtnē lielas rūpnieciskās ražošanas apbūves teritorijas. Objekta atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša
Cita, būtiska, informācija	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, gar Oskara Kalpaka ielu izbūvēti asfaltēti gājēju celiņi, Buru iela bez gājēju celiņiem, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido Oskara Kalpaka iela, Buru iela, Brīvostas iela, Laivu iela
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot ēkas priekšā uz ielas, bez ierobežojuma un maksas.

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



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

Vērtējamā objekta foto fiksācija



Apkārtne



Ēka (17000110341002), kurā atrodas vērtējamais dzīvokli

Dzīvokļa ārdurvis

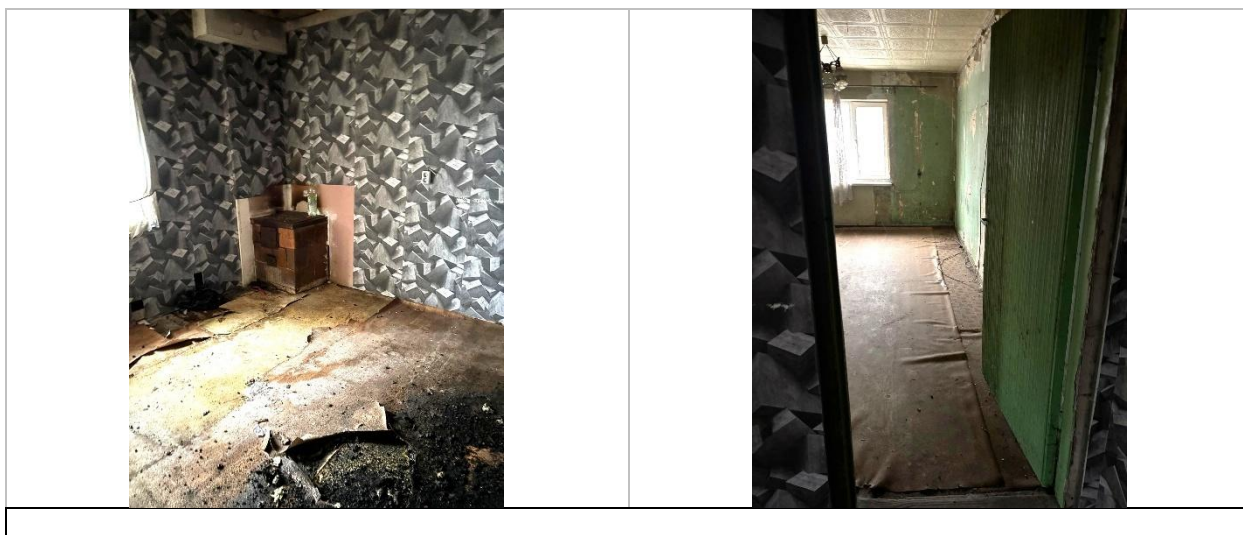


Priekštelpa, telpa Nr. 1

Istaba, telpa Nr. 2



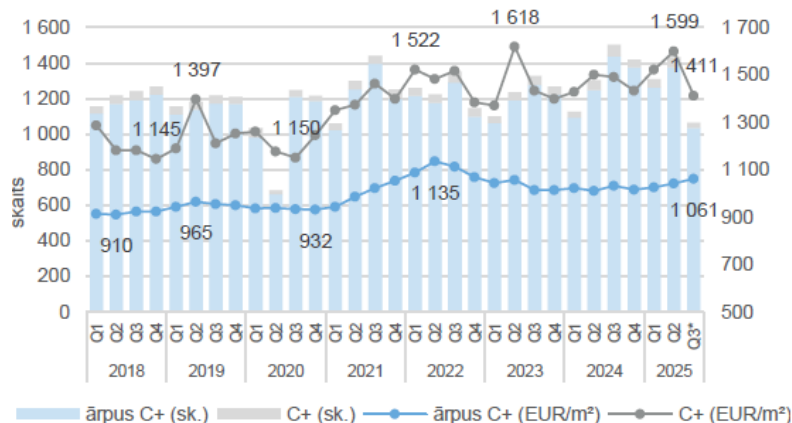
Virtuve, telpa Nr. 3



TIRGUS APSKATS

Vasarā, līdz pat vasaras beigām dzīvokļu tirgus bija aktīvs, ar nelielu tendenci atsevišķos segmentos- tipveida dzīvokļiem, cenām samazināties. Tomēr bieži vien darījumi nenotiek, dēļ tā, ka bankas kreditēšanai ir noteikušas daudz stingrākus noteikumus: pašiemaksa sākot no 20% un atmaksas termiņš īsāks, kā arī citi nosacījumi, kas pircējiem nav izdevīgi. Kopš 2025. gada sākuma, Liepājā tika reģistrēti apmēram 900 dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas ir vidēji 90 darījumi mēnesī. t.sk. ~ 600 darījumi „padomju laika projekta” ēkās. Vidējais cenu līmenis ir ~ 25 000 EUR. Dārgākais pārdevums ir 170 000 EUR par dzīvokli ar platību 120,0 kv.m (1 415 EUR/kv.m). Līdzīgā tehniskā stāvoklī, 1 - 2 istabu dzīvokļu cenas ir vidēji no 450 EUR/kv.m līdz 500 EUR/kv.m, bez ārtelpām.

Sērijas (skaits un vidējā iekštelpu cena)



Avots: Cenu banka

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Pietiekama infrastruktūra;
- Apmierinošs sabiedriskā transporta nodrošinājums;
- Centralizēts inženierkomunikāciju pieslēgums, izņemot lokālo (malkas) apkuri;
- Zemes d.d. ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Ēkai nav veikti energoefektivitātes pasākumi;
- Dzīvoklī nav sanitārās telpas izbūves;
- Dzīvoklis ir sliktā tehniskā un vizuālā stāvoklī, bez remonta nav apdzīvojams.

Izmantotā vērtēšanas pieeja un vērtības definīcija

Ar beztermiņa īres līgumu apgrūtināti pašvaldības īpašumā esoši dzīvokļi nevar tikt atsavināti kādai trešajai personai, jo to neparedz spēkā esošie normatīvie akti. Šādu dzīvokļu atsavināšanas ierosinājumu var iesniegt tikai esošais īrnieks vai viņa ģimenes locekļi. Saskaņā ar Publiskas mantas atsavināšanas likumu atsavināšana notiek

par nosacīto cenu, kas ir nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem Latvijas īpašuma vērtēšanas standartiem.

Latvijas standarts LVS 401:2013 "Īpašumu vērtēšana" ietver vairākas vērtību bāzes un vairākas vērtību definīcijas, no kurām attiecībā uz Vērtējamo objektu, ņemot vērā tā specifiskos apstākļus (to, ka Vērtējamam objektam var būt tikai viens pircējs), atbilstošākā ir patiesā vērtība (kas ir jānošķir no Starptautiskajos finanšu pārskatu standartos definētās patiesās vērtības un kas atbilst arī 2017. gada Starptautiskajos vērtēšanas standartos definētajai taisnīgajai vērtībai).

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.3.)

Vērtības bāze raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Vērtējama dzīvoklis netiek izīrēts. Tiek noteikta tirgus vērtība.

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)

Dzīvokļa tirgus vērtības noteikšana (tirgus pieeja)

Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek aprēķināta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Kā salīdzināmie Objekti izvēlēti remontējami dzīvokļi Ziemeļu priekšpilsētas mikrorajonā. Tā kā pārskata periodā netika konstatēti darījumi vērtējamam objektam līdzīgās ēkās, salīdzināšanai tika izvēlēti dzīvokļi citu projektu dzīvojamās mājās, aprēķinā izmantojot korekcijas koeficientu "korekcijas ēkas projektam", ar to saprotot gan ēkas celtniecības laiku un stāvokli, gan centralizēto komunikāciju pieejamību, gan sanitāro telpu izbūvi, gan konstrukcijas. Informācijas ieguvei tiek izmantots reklāmas portāls cenubanka.lv.

Vērtēšanai izmantoti sekojošie Objekti

Objekts Nr. 1

Ostas iela 3A - 5, Liepāja (Ziemeļu priekšpilsēta)

Dzīvoklis | Kieģeļi | 33

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
09/01/2025	2028435	17009030828	2/3	3	50.4	0.0	23 000	456	456	1/1	21/317	21/317

Scludinājums:

Kapitāls, remontējams un plašs divstābu dzīvoklis pamatīgā mūra mājā, klusā un mierīgā šķērsielā, Ostas ielā 3A, Liepājā. Otrais stāvs. Dienvidu puse. Augstie griesti. Abas istabas - izolētas. Plaša un atsevišķa virtuves zona. WC un vannasistaba - kopā. Dzīvoklim ielikti dubultie PVC pakešu logi. Koka dēļu grīda ar spundi, kuru iespējams atjaunot. Funkcionāla podiņu krāsns apkure. Iespēja dzīvoklim pieslēgt pilsētas centrālo apkuri ar skaitītāju. Ir izstrādāts dzīvokļa pārbūves projekts. Tīra, kopta un slēdzama kāpurtelpa. Pieejams šķūnis malkai. Autostāvieta - turpat pie mājas. Centrs ~15 minūšu gājiena attālumā.



EIROEKSPERTS



Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	50.4 m ²
Iekštelpu platība	50.4 m ²
Ārtelpas	0.0 m ²
Istabas	3
Stāvs	2/3
Telpu grupas kadastra apzīmējums	17000110320001005
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Būves informācija

Platība	884.4 m ²
Apbūves laukums	391.6 m ²
Tilpums	3 874 m ³
Stāvi	3
Būves nolietojums	V3
Uzcelšanas gads	1957
Būves kadastra apzīmējums	17000110320001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	17000110320003, 17000110320002, 17000110320001
Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	21/317
Būves ārlienu materiāls	212 - Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	17000110320
Zemes gabala dom. daļas	21/317
Platība	93.3 m ²
ŅILM	702 (1408 m ²)

Objekts Nr. 2

Oskara Kalpaka iela 62 - 9, Liepāja (Ziemeļu priekšpilsēta)

Dzīvoklis | Kieģeļi | 3D

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija						Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei	
09/10/2025	2211202	17009024719	3/5	2	45.2	0.8	24 000	531	541	1/1	3/125	3/125	

Sludinājums:

Oskara Kalpaka iela 62, Liepāja, Liepājas p.

Dzīvoklis |

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
10/09/2025	2173598	3/5	nav	2	45.2	25 000	553

Pārdodam 2 istabu dzīvokli, Liepājā, Oskara Kalpaka ielā 62.
Dzīvokļa plānojums: priekšnams, 2 izolētas istabas, virtuve, vannas istaba, tualete atsevišķi, balkons.
Dzīvoklim nepieciešams remonts. Nav stūra dzīvoklis.



Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	45.2 m ²
Iekštelpu platība	44.4 m ²
Ārtelpas	0.8 m ²
Istabas	2
Stāvs	3/5
Telpu grupas kadastra apzīmējums	17000110077001009
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Būves informācija

Platība	2 490.8 m ²
Apbūves laukums	534.0 m ²
Tilpums	8 545 m ³
Stāvi	5
Būves nolietojums	V2
Uzcelšanas gads	1966
Būves kadastra apzīmējums	17000110077001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	17000110077001
Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	3/125
Būves ārlienu materiāls	212 - Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	17000110077
Zemes gabala dom. daļas	3/125
Platība	77.4 m ²
ŅILM	702 (3223 m ²)

Objekts Nr. 3

Oskara Kalpaka iela 107 - 64, Liepāja (Ziemeļu priekšpilsēta)

Dzīvoklis | Kieģeļi | 3D

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija						Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei	
14/08/2025	2169367	17009014798	3/5	2	54.9	3.4	21 000	383	408	1/1	183/12781	183/12781	

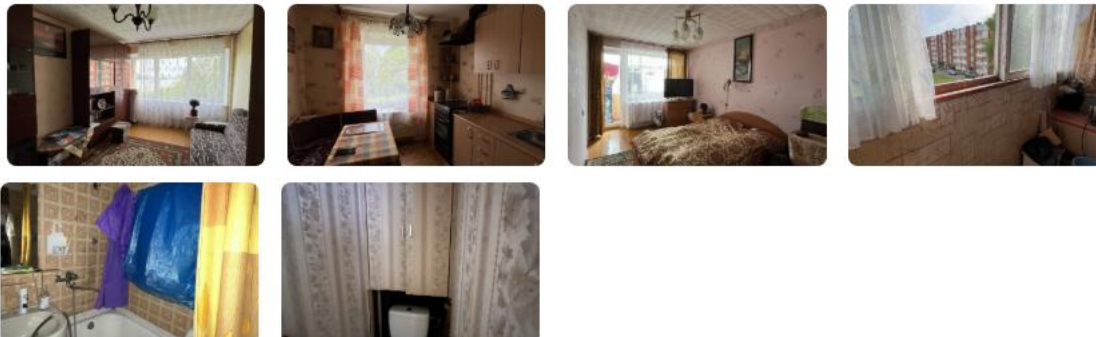
Sludinājums:

Oskara Kalpaka iela 107, Liepāja, Liepājas p.

Dzīvoklis | 103. sērija | Paneļu

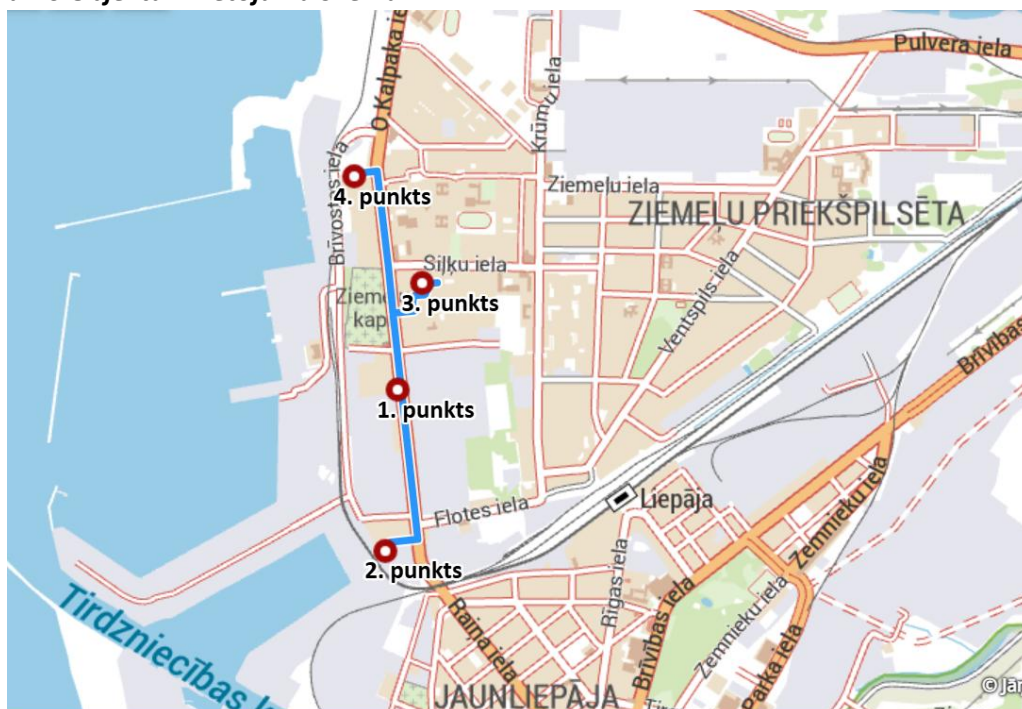
Datums	ID	Stāvs	Līfts	Ērtības	Istabas	Platība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
23/07/2025	2138430	3/5	nav	Lodžija	2	53.0	25 000	472

Pārdod 2 istabu dzīvokli Laumas rajonā. Izolētas istabas. Dzīvoklis bez mūsdienīgā remonta. Iestīklota lodžija. Klusi un mierīgi kaimiņi, kāpņutelpa slēgta. Nav stūra dzīvoklis. Apsaimnieko APSE. Lieliska atrašanās vieta - blakus ir visa nepieciešamā infrastruktūra - skola, veikali, sabiedriskais transports. Hipotekārais kredīts bankā ar izdevīgiem



Dzīvokļa informācija		Būves informācija		Zemes informācija	
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1	Platība	5 090.4 m²	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	1700011015901
Platība	54.9 m²	Apbūves laukums	1 087.9 m²	Zemes gabala dom. daļas	183/12781
Iekštelpu platība	51.5 m²	Tilpums	17 790 m³	Platība	57.8 m²
Ārtelpas	3.4 m²	Stāvi	5	NĪLM	702 (4036 m²)
Istabas	2	Būves nolietojums	V2		
Stāvs	3/5	Uzcelšanas gads	1978		
Telpu grupas kadastra apzīmējums	17000110159001064	Būves kadastra apzīmējums	17000110159001		
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu	Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)		
Telpu grupas daļas	1/1	Būves daļas	183/12781		
		Būves ārējo materiālu	212 - Kļieģu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks		

Salīdzināmo Objektu izvietojuma shēma



Avots: balticmaps.eu/lv

Aprēķinu tabula

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	O.Kalpaka 73-6 Liepāja, Ziemeļu priekšp.	Ostas 3A-5 Liepāja, Ziemeļu priekšp.	O.Kalpaka 62-9 Liepāja, Ziemeļu priekšp.	O.Kalpaka 107-64 Liepāja, Ziemeļu priekšp.
Pārdošanas cena, EUR		23 000	24 000	21 000
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	28.80	50.40	45.20	54.90
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	0.00	0.80	3.40
Iekštelpu platība, m ²	28.80	50.40	44.40	51.50
Cena, EUR/m ²		456.35	540.54	407.77
Korekcija ēkas projektam, %		-30%	-30%	-30%
Cena pēc korekcijas, EUR/m ²		319.44	378.38	285.44
Istabu skaits	1	3	2	2
Stāvs/stāvu skaits	1/1	2/3	3/5	3/5
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	ir
Laiks		janv-2025	okt-2025	aug-2025
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
atrašanās vieta rajonā		-5%	-10%	-5%
stāvs		-10%	-10%	-10%
ēkas tehniskais stāvoklis		-5%	-5%	-5%
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-10%	-15%	-15%
dzīvokļa iekštelpu platība		10%	7%	10%
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu			-2%	-2%
zemes domājamās daļas īpašumā				
Pārrēķina koeficients		-20%	-35%	-27%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		255.56	245.95	208.37
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	236.62			
Aprēķinātā vērtība, EUR	6 815			
Patiesā pārdošanas vērtība noapaļojot, EUR	6 800			

Noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība ir EUR 6 800.

Slēdziens:

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka aprēķinātā Objekta tirgus vērtība 15.12.2025 ir:
EUR 6 800 (seši tūkstoši astoņi simti eiro).**

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

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

Vilis Žuromskis
valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Zaiga Stūrmane
Asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

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).

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. (*Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.3.*)

Vērtības bāze raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējama 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 iekļāšanas, 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.
- 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.

PIELIKUMI

**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma, kustamās mantas un
uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Nr. 1

Izsniegts

SIA «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. Kandeļa
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

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

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 4191 - 6

Kadastra numurs: 17009035076

Oskara Kalpaka iela 73 - 6, Liepāja

<i>I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 6.		28.8 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 17000110341001).	288/2646	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 17000110341002).	288/2646	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 17000110341003).	288/2646	
1.5. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 17000110341).	288/2646	
<i>Žurn. Nr. 300008453689, lēmums 24.11.2025., tiesnese Anda Niedola</i>		
<i>II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437.	1	
1.2. Pamats: 2025.gada 20.novembra nostiprinājuma lūgums, 2012.gada 23.maija Liepājas pilsētas domes dzīvojamo māju privatizācijas komisijas lēmums Nr.213.		
<i>Žurn. Nr. 300008453689, lēmums 24.11.2025., tiesnese Anda Niedola</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
17009035076	-	28.8 m ²	4191	6	Liepāja

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2793	11.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	4804	10.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2793	11.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	4804	10.11.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
17000110341002001	Oskara Kalpaka iela 73 - 6, Liepāja, LV-3405
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1121 - Divu dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	12.03.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1918	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3742	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	28.8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	28.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	28.8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	18.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	9.9

EIROEKSPERTS

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	5.0	-
2	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	18.9	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	4.9	-

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
17000110341	Oskara Kalpaka iela 73, Liepāja, LV-3405	288/2646

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
17000110341001	Oskara Kalpaka iela 73, Liepāja, LV-3405	288/2646	-
17000110341002	Oskara Kalpaka iela 73, Liepāja, LV-3405	288/2646	-
17000110341003	Oskara Kalpaka iela 73, Liepāja, LV-3405	288/2646	Jā

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	17009035076	Rožu iela 6, Liepāja, LV-3401

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

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA
LIEPĀJAS NODAĻAS
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAS BIROJS

[..]
NAMĪPAŠUMA TEHNISKĀ PASE

[..]
BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

17000110341002

Dzīvojamā ēka

ADRESE: Liepāja
Oskara Kalpaka iela 73

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Agita Eversone
Izpildes datums: 12.03.1999.

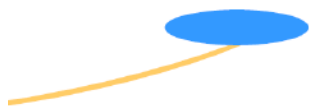
[..]

Telpu grupa
Liepāja, Oskara Kalpaka iela 73 - 6
kadastra apzīmējums
17000110341002001

Telpu grupas apsekošanas datums: 12.03.1999.

1.Telpu grupas eksplikācija

Ieraksta datums	Dzīvokļu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukums	Laukums pēc iekšējīm izmēriem kv.m						Istabu tekš. augst.
				ēkas kop. platība	lietd. plat. jur. izziņa	tajā skaitā		palīg/laikums		
						dzīv. ar apk.				
12.03 1999.	6	1	PRĒKĻĪT.	5,0	5,0				5,0	2,55
		2	DZĪVOKL.T.	18,9	18,9	18,9				-
		3	VIRTUVE	4,9	4,9				4,9	-
				28,8	28,8	18,9			9,9	



Ivars Silacērps

**sertificēts būvzinieris
nekustamā īpašuma eksperts**

Avotu iela 8A - 3
Aizpute,
Dienvidkurzemes novads,
LV - 3456
Telefons: 2 6171893
E-mail: ivars-silacerps@inbox.lv

APSEKOŠANAS AKTS DZĪVOKLIM,

O.KALPAKA IELĀ 73-6, LIEPĀJĀ.

Liepāja, 2024.gada 19. jūnijā.

BŪVES APSEKOŠANAS ATZINUMS¹

par dzīvokļa daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā O.Kalpaka ielā 73-6 Liepājā
labiekārtojumu, tā atbilstību apdzīvošanai

Būve: dzīvoklis daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā, O.Kalpaka ielā 73-6, Liepājā,
17000110341002

(būves nosaukums, adrese, kadastra apzīmējums)

Pasūtītājs (ja nepieciešams) Liepājas valstspilsētas PI "Liepājas Nekustamā
īpašuma pārvalde," reģ. Nr. 90002066769, Peldu iela 5, Liepāja

(nosaukums vai vārds, uzvārds, adrese, reģ.Nr.)

Būvprojekta izstrādātājs (ja nepieciešams) _____

(nosaukums, būvkomersanta reģ. Nr. vai vārds, uzvārds, sert.Nr.)

INFORMĀCIJA PAR BŪVI



<p>Pamatinformācija: dzīvoklis, Triju un vairāku dzīvokļu dzīvojamā ēkā (I122), II grupa; Apbūves laukums-; Būvtilpums-; Kopējā platība- 18,8 m² dzīvoklis Nr.6 Stāvu skaits-I virszemes Būves pašreizējais īpašnieks- Eksploatācijas uzsākšana- -</p> <p>(Būves galvenie tehniskie rādītāji – galvenais lietošanas veids, stāvu skaits, eksploatācijā pieņemšanas gads u.c. raksturojošā informācija)</p> <p>Konstruktīvie elementi: Pamati-ķieģeļa/ akmens mūris nesošās sienas- koka karkass/ ķieģeļu mūris pašnesošās sienas – koka karkass starpsienas- koka karkass pārsegums-koka logi- koka/PVC durvis- koka jumts- azbestcements šifera loksnes</p> <p>(Pamati, ārsienas, pārsegumi, jumts – izmantotie būvmateriāli)</p> <p>Būves eksplikācija</p>
EKSPERTS
<p>Būvinženieris Ivars Silacērps (vārds, uzvārds vai būvkomersanta nosaukums, reģ. Nr.)</p>
<p>Būvprakses sertifikāts "Ēku būvdarbu vadīšana" LBS BSSI, 17.06.2015. (numurs, darbības joma, izdevējs, izdošanas datums, derīguma termiņš) Būvkomersanta reģistrācijas apliecības Nr. _____</p>
Būves ekspertīzes ATZINUMS
uz 11 lapām
<p>Līgums (datums un numurs) 19.06.2024./24</p>
<p>Apsekošanas uzdevums Veikt dzīvokļa Nr.6 Kalpaka ielā 73, Liepājā, labiekārtojuma ekspertīzi, noteikt tā tālākās eksploatācijas iespējas.</p>
<p>Apsekošanas papilduzdevums _____ (norādīt, ja tāds izvirzījis pasūtītājs un tie ir aplūkoti ekspertīzes veikšanas gaitā)</p>
<p>Ekspertīzē iesaistīto ekspertu saraksts: Eksperts _____ (vārds, uzvārds)</p>

Sertifikāts _____

(numurs, darbības joma, izdevējs, izdošanas datums, derīguma termiņš)

Atzinuma teksts:

Apsekojamais dzīvoklis koka karkasa/ ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā.

Ieeja dzīvoklī no sētas:



Apsekojamais dzīvoklis neatbilstoši ekspluatēts un apsaimniekots- nolietojies.

Atklātās neatbilstības:

- 1. Dzīvoklī esošā plīts ar ugunsdrošas apkurināšanas iespējām:**



Netiek ievērotas LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība," no 30.06.2015. normas.

2. Dzīvoklī apdare praktiski pilnībā nolietojusies, esošā griestu, sienu apdare atlobījusās tapetes, pelējums, daļēji ieģruvis pārsegums:





Netiek ievērotas Eiropas Parlamenta un Padomes 2011.gada 9.marta regulas (ES) Nr.305/2011, ar ko nosaka saskaņotus būvizstrādājumu tirdzniecības nosacījumus un atceļ Padomes Direktīvu 89/106/EEK (turpmāk – Regula), I pielikumā noteikts, ka būvēm kopumā un to atsevišķām daļām jāatbilst to paredzētajiem mērķiem, jo īpaši ņemot vērā visā būves ekspluatācijas ciklā iesaistīto personu veselības aizsardzību un drošību. Saskaņā ar minētajā pielikumā ietvertu un Būvniecības likuma 9.panta noteikto, visā ekonomiski pamatotā ekspluatācijas laikā būvei un tās elementiem jāatbilst šādām būtiskām pamatprasībām: 1) mehāniskā stiprība un stabilitāte; 2) ugunsdrošība; 3) **higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība**; 4) lietošanas drošība un vides pieejamība; 5) akustika (aizsardzība pret trokšņiem); 6) energoefektivitāte; 7) ilgtspējīga dabas resursu izmantošana.

3. Dzīvoklī nav WC nav vannas istaba.

Netiek ievērotas LVS 412:2005 "Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana" prasības.

4. Dzīvoklī esošā elektroinstalācija no padomju laikiem, kabeļi haotiski nolietojušies.



Netiek ievērotas LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība," no 30.06.2015. normas.

5. Esošās durvis dzīvoklī savulaik vairākas reizes uzlauztas, nolietojušās:



Netiek ievērotas LVS 412:2005 "Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana" prasības.

6. Dzīvoklī esošās grīdas ar vairākiem segumiem, sen nekrāsotas, ar vairākiem „ielāpiem,” pelējums:





Netiek ievērotas LVS 412:2005 "Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana" prasības.

(Katra neatbilstības apraksts un atsauce uz atbilstošo tiesību normu, kuras prasības nav ievērotas)

Piezīmes:

Veiktie aprēķini

Izmantotā būves dokumentācija (uzskaitījums):

- Dzīvokļa Nr.6, O.Kalpaka ielā 73, Liepājā stāva plāns.

ATZINUMS

Dzīvoklī esošā apkures sistēma ugunsnedroša. Uz apskates momentu nav iespējams dzīvokli Nr. 6, Kalpaka ielā 73 apkurināt.

Dzīvokļa plānojums neracionāls, neatbilstošs mūsdienu prasībām. Lai nokļūtu dzīvojamā istabā, jāšķērso virtuve.

Nav vanna un WC, nav kanalizācijas/ ūdens stāvads.

Dzīvoklī esošā elektroinstalācija pilnībā nolietojusies.

Ieejas durvis, savulaik vairākkārt uzlauztas, nolietojušās.

Tapetes daļēji noplēstas, sienas/griesti ar nelielu pelējumu.

Pārsegums iebrucis.

Dzīvoklī esošā koka grīda ar seguma „ielāpiem,” grīdas segums jāmaina.

SECINĀJUMI

Kā jau iepriekš teikts, dzīvoklis Nr.6, Kalpaka ielā 73, Liepājā uz apskates momentu nav piemērots apdzīvošanai.

Dzīvoklī nav ugunsdroša apkure (uz apsekošanas momentu).

Dzīvoklī jāveic pilna elektroinstalācijas atjaunošana.

Dzīvoklī jāveic pilna apdares atjaunošana, ieskaitot grīdas segumu.

Jāizbūvē WC un vanna.

Dzīvoklī pilnībā jāmaina esošās durvis.

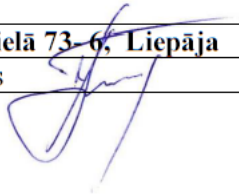
Dzīvokļa plānojums neatbilstošs mūsdienu prasībām- lai iekļūtu dzīvojamās telpās, jāšķērso virtuve.

Atbilstoši Regulā noteiktajam, lai nodrošinātu būves mehānisko stiprību un stabilitāti, kā arī ievērotu nepieciešamās **higiēnas prasības**, būves ir jāprojektē un jābūvē tā, lai slodze, kas var iedarboties uz tām būvēšanas un izmantošanas laikā, neizraisītu šādas sekas: visas būves vai atsevišķu daļu sabrukumu; ievērojamas deformācijas, kas pārsniedz pieļaujamās robežas; citu būves daļu vai savienojumu vai uzstādīto iekārtu bojājumus nesošas konstrukcijas deformācijas dēļ; bojājumu, kas neproporcionāls cēlonim, kas to izraisījis.

IETEIKUMI

Dzīvoklī faktiski nav izbūvēta atbilstoša infrastruktūra. Plānojums pilnībā neatbilst mūsdienu prasībām.

Neatbilst elementārām prasībām grīdas, durvis, apkures sistēma, elektroinstalācija.

Dzīvoklī iebrucis pārsegums, kas nozīmē, ka jāveic esošā jumta daļēja pārbūve/ spāru protezēšana. Lai dzīvoklī veiktu atjaunošanas darbus, jāizstrādā pārbūves/atjaunošanas projekts, t.sk. par jumta pārbūves darbiem. Viss iepriekš uzskaitītais prasa nopietnus kapitālieguldījumus, tāpēc līdzekļu ekonomijas nolūkā neiesaku Liepājas valstspilsētas nekustamā īpašuma pārvaldei veikt dzīvokļa Nr. 6, Kalpaka ielā 73, Liepājā atjaunošanas darbus.	
Datums: 19.06.2024.	Vieta: O.Kalpaka ielā 73-6, Liepāja
Eksperts: Ivars Silacērps	Paraksts 

Pielikumā: (izmantotā būvi raksturojošā informācija),

Piezīmes.

Apliecinu, ka man nav nekāda veida saistību ar būvkomersantu, kas veica būvdarbus, un nav tādu apstākļu, kuru dēļ varētu uzskatīt, ka esmu ieinteresēts ekspertējamā būvobjekta (būves) ekspertīzes pozitīvā vai negatīvā atzinumā.

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 portfeli 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