

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa

**Liepājā,  
Vānes ielā 3 - 71**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde  
"Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"

Novērtējuma datums: 2026. gada 27. marts

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

Rīgā,

dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma - dzīvokļa  
Vānes ielā 3 - 71, Liepājā, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši dzīvokļa Vānes ielā 3 - 71, Liepājā (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes:**

Īpašuma kadastra nr.:	1700 903 2534	Liepājas pilsētas ZG nodalījums:	4479 - 71
Kadastra apzīmējums dzīvoklim nr. 71	1700 012 0797 001 071		
Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	389 / 29067	Domājamās daļas no zemes:	389 / 29067
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	1700 012 0797 001	Zemes kadastra apz.:	1700 012 0797

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Liepājas valstspilsētas pašvaldība
------------	------------------------------------

**Dzīvokļa raksturojums:**

Atrašanās stāvs:	5 no 5	Kopējā platība:	42,50 m <sup>2</sup> , tai skaitā ārtelpas 7,20 m <sup>2</sup>
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	mazģimeņu, 1986.g., nav renovēta

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

ZG nav reģistrēti.
--------------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	27.03.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 27. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

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

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 27. martā ir  
17 000 EUR (septiņpadsmit tūkstoši eiro).**

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

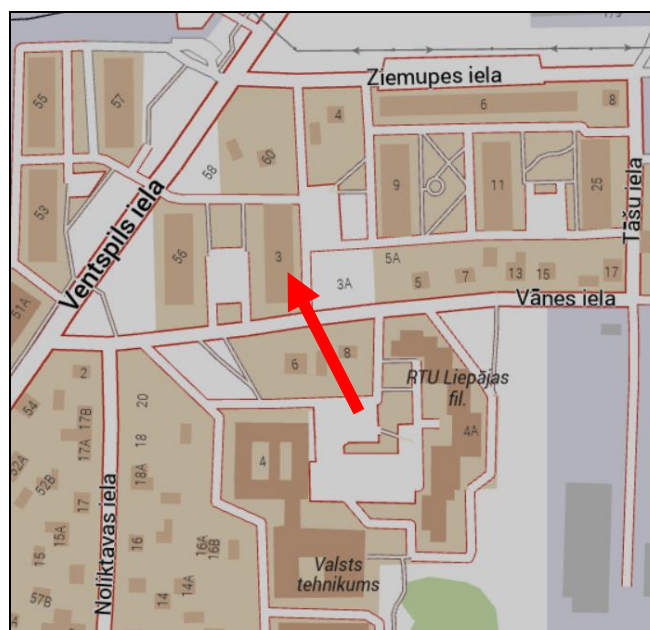
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....</b>	<b>9</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	9
<b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>10</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE .....	10
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU.....	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	11
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>12</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>	<b>13</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>14</b>

### PIELIKUMI

- |              |  |            |
|--------------|--|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts                        | - 1 lapa;  |
| 2. pielikums | Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija                    | - 4 lapas; |
| 3. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta:



### Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Liepājas pilsētas Ziemeļu priekšpilsētā, teritorijā ko veido Tāšu, Vānes, Ziemupes un Ventspils ielas. Apkārtnējo apbūvi veido daudzstāvu un individuālās dzīvojamās ēkas, apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs. Attālums no īpašuma līdz Ziemeļu priekšpilsētas centram, kur atrodas visi svarīgākie infrastruktūras objekti, ir aptuveni 1,5 km, līdz Liepājas pilsētas centram apmēram 2,5 km. Attālums līdz sabiedriskā transporta pieturai pie Ventspils ielas aptuveni 300 m. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs, piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamās ielas apmierinošā stāvoklī, ar asfalta segumu, ir betona bruģa seguma gājēju celiņi. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana iespējama pagalmā tieši pie mājas.

**Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis**

Sērija:	Stāvu skaits:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Ērtības:
mazģimeņu, nav renovēta	5/-1	1986.g.	pilsētas ūdensvads, kanalizācijas tīkls, gāzes apgāde

**Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums**

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	dzelzsbetons	apmierinošs
starpsienas:	ķieģeļi / vieglbetons	apmierinošs
pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi	apmierinošs
jumts:	elastīgo lokšņu materiāli	apmierinošs
kāpnes:	dzelzsbetona ar metāla margām	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	metāla, mainītas, mājrunis	labs
kāpņu telpas raksturojums:	apdare vienkārša, ir mainīti logi	

**Vērtējamā dzīvokļa apraksts**

Istabu skaits	Stāvs	Platība
1	5/5	42,50 m <sup>2</sup> , tai skaitā 7,20 m <sup>2</sup> ārtelpas
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>		
Dzīvoklis atrodas piektajā stāvā, ēkas galā, pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās.		
<b>Labiekārtojums:</b>		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – 220V elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde un kanalizācijas tīkls, gāzes apgāde (VZD dati).		
<b>Plānojums:</b>		
Dzīvokli veido istaba, virtuve, vannas istaba, priekštelpa, palīgtelpa un lodžija. Telpu griestu augstums – 2,50 m. Dati no VZD Kadastra informācijas sistēmas. Dzīvokļa plānojums atbilst VZD reģistrētajam.		
<b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>		
Dzīvoklī apdare ir nolietojusies, durvis starp telpām nav mainītas. Ārdurvis nav nomainītas, logi nav nomainīti, nav mainīti apkures radiatori. Telpu apdare: grīdas – linolejs, sienas tapetes, griesti – krāsojums, elektroinstalācija nav mainīta. Sanmezglā vecas flīzes uz sienām un grīdas. Kopumā telpu apdare daļēji apmierinošā stāvoklī. Santehnikās ietaises darba kārtībā, nolietojušās. Lodžija nav aizstiklota.		

**Novērtējamā Objekta fotoattēli**

*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Liepājā, Vānes ielā 3 - 71, novērtējums*



*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Liepājā, Vānes ielā 3 - 71, novērtējums*



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

**Tirgus vērtība** – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

**Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.**

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

### 3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

#### 3.1. TIRGUS ANALĪZE

Analizējot dzīvokļu tirgus situāciju Liepājas pilsētā, tika novērots, ka dzīvokļu tirgū, līdzīgi kā 2025. gadā, turpinās cenu stabilizēšanās. Papildus jāņem vērā apstākļi, ka dzīvokļa pircēji ir ieņēmuši nogaidošu pozīciju, cerot uz cenu samazinājumu nākotnē. Apskatot dzīvokļu tirgus situāciju, ir novērots, ka ir palielinājies piedāvājums un samazinājies pieprasījums. Dzīvokļu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā ([www.ss.com](http://www.ss.com)) Liepājas pilsētas Ziemeļu priekšpilsētā, Vānes ielas tuvākajā apkārtnē, 60/80 - to gadu ēkās tiek piedāvāti 2 dzīvokļi attiecīgi par 562 un 682 EUR/m<sup>2</sup>, abi "Mazgimeņu" projekta ēkās.

Reģistrēto ([cenubanka.lv](http://cenubanka.lv)), Liepājas pilsētas Ziemeļu priekšpilsētā, Vānes ielas tuvākajā apkārtnē, pēdējo divu gadu laikā ir pārdoti 9 dzīvokļi 60/80 - to ēkās, viena m<sup>2</sup> cenas ir robežās no 250 - 800 EUR, atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa.

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- pieejamas visas centralizētās komunikācijas;
- ir mainītas durvis un logi koplietošanas telpās;
- kāpņu telpa ir slēdzama;
- īpašuma sastāvā ir zemes un ēkas domājamās daļas.

##### Negatīvie:

- apdare nolietojusies, nav mainītas durvis starp telpām, logi, ārdurvis, santehnika, apkures radiatori, elektroinstalācija;
- ēka nav renovēta.

#### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- dzīvoklis nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (dzīvokļa uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

*Vērtējot dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar dzīvokļiem dzīvojamās ēkās Liepājā, Tosmares rajonā, vērtējamā Objekta tuvumā ([cenubanka.lv](http://cenubanka.lv) dati).*

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū.

Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

## Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	
	Vānes iela 3 - 71, Liepāja	Vānes iela 3-47, Liepāja, Kad. Nr. 17009032529	Vānes iela 3-47, Liepāja, Kad. Nr. 17009028449	Vānes iela 3-4, Liepāja, Kad. Nr. 17009027083	Vānes iela 3-74, Liepāja, Kad. Nr. 17009008671	
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	17800	10000	25000	17300	
Darījuma laiks		29.04.2024.	24.04.2025.	31.01.2024.	19.08.2025.	
Istabu skaits	1	1	1	1	1	
Projekts (sērija)	mazģimeņu, nav renovēta	mazģimeņu, nav renovēta	mazģimeņu, nav renovēta	mazģimeņu, nav renovēta	mazģimeņu, nav renovēta	
Stāvs	5/5	4/5	5/5	1/5	5/5	
Iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	35.3	35.5	36.1	34.9	35.9	
Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	7.2	7.2	3.6	7.6	3.6	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	
Iekštelpu platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	501.4	277.0	716.3	481.9	
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pārdošanas laiks	slīktāk	5.0%	līdzvērtīgi	0.0%	slīktāk	5.0%
<b>Darījumu apstākļi kopā</b>	<b>slīktāk</b>	<b>5.0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0.0%</b>	<b>slīktāk</b>	<b>5.0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 526.5</b>	<b>EUR 277.0</b>	<b>EUR 752.1</b>	<b>EUR 481.9</b>		
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums pilsētā	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas sērija, arhitektūra	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Dzīvokļa tīrums, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Zemes domājamo daļu īpašumtiesības	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c.	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
<b>Ēkas un zemes parametri kopā</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0.0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0.0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0.0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 526.5</b>	<b>EUR 277.0</b>	<b>EUR 752.1</b>	<b>EUR 481.9</b>		
Dzīvokļa iekštelpu platība	lielāka	0.1%	lielāka	0.4%	mazāka	-0.2%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	labāks	-5.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Dzīvokļa plānojums (caurstaigājamas/izolētas istabas, griestu augstums un slīpums)	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Ārtelpu lielums	līdzvērtīgi	0.0%	slīktāk	1.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c.	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Blakus dzīvokļu ietekme	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
<b>Dzīvokļa parametri kopā</b>	<b>labāk</b>	<b>-4.9%</b>	<b>slīktāk</b>	<b>1.4%</b>	<b>labāk</b>	<b>-0.2%</b>
<b>Koriģētā iekštelpu m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 500.7</b>	<b>EUR 280.9</b>	<b>EUR 750.6</b>	<b>EUR 488.2</b>		
<b>Kopējais pārrēķinu koeficients</b>	<b>0.1%</b>	<b>1.4%</b>	<b>4.8%</b>	<b>1.3%</b>		
<b>Kopējā pārrēķinu korekcija</b>	<b>-EUR 0.7</b>	<b>EUR 3.9</b>	<b>EUR 34.3</b>	<b>EUR 6.3</b>		
<b>Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>	<b>EUR 501.9</b>	<b>EUR 280.9</b>	<b>EUR 750.7</b>	<b>EUR 488.2</b>		
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)</b>	<b>EUR 17818</b>	<b>EUR 10140</b>	<b>EUR 26200</b>	<b>EUR 17525</b>		
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- pārbūvju saskaņošanas izdevumi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0	
- garāža, virszemes stāvvietas, palīgēku daļa u.c.	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 17818	EUR 10140	EUR 26200	EUR 17525		
<b>Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā cena</b>	<b>EUR 502</b>	<b>EUR 281</b>	<b>EUR 751</b>	<b>EUR 488</b>		
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>	<b>0.20</b>	<b>0.30</b>	<b>0.20</b>	<b>0.30</b>		
<b>Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>	<b>EUR 481</b>					
<b>Dzīvokļa tirgus vērtība</b>	<b>EUR 16 988</b>					

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 16 988.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 17 000**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Liepājā, Vānes ielā 3 - 71, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2026. gada 27. martā ir  
**17 000 EUR (septiņpadsmit tūkstoši eiro).**

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

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

**Arvīds Badūns**

## 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

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

## 6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

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

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

**Arvīds Badūns**