

EUROEXPERT



Suitu iela 11A, LIEPĀJA

Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestādei „Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde” *(vispārīgā vienošanās Nr. LVP 2025/82)*

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L15525/ER/2025

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma, zemes gabala (starpgabala) 66 m² platībā, Suitu iela 11A, Liepāja, kadastra Nr. 17000020682**, 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 07. novembrī ir
EUR 700 (septiņi simti 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

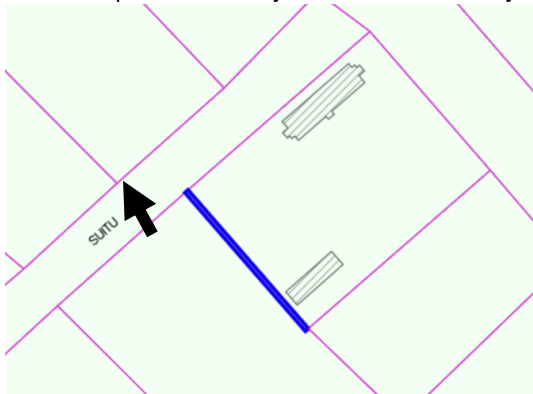
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Saturs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	1
Noteiktās vērtības	2
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums	4
Zemes vienības raksturojums	5
Uz zemes esošās apbūves identifikācija	5
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	6
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	7
Vērtības aprēķins	8
Tirgus vērtības definīcija	8
Labākā un efektīvākā izmantošana	8
Tirgus situācijas raksturojums	9
Izvēlētās vērtēšanas metodes	9
Vērtību ietekmējošie faktori	10
Īpašuma tirgus vērtības aprēķins	10
Slēdziens	14
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	15
Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	15
Vērtību definīcijas	15
Vērtēšanas metodika	15
Pielikumi	

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Suitu iela 11A, Liepāja
	kadastra Nr.	17000020682
	īpašnieks	Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. Pamats: 2025. gada 30. jūlija nostiprinājuma lūgums
	sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000020681, platība 66 m ² - starpgabals
Vērtēšanas datums		2025. gada 07. novembris
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 nodalījums Nr. 100000947347
	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 elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju 0.0058 ha; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 0.0066 ha; Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0042 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti 0.0042 ha; Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0042 ha; Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0042 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0008 ha
	citi	Nav

Atļautā izmantošana	Saskaņā ar Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu 2012. – 2037. gadam: JR - Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju  Zemes vienības dati <table><tr><td>Kadastra apzīmējums</td><td>17000020681</td></tr><tr><td>Adrese</td><td>Suitu iela 11A</td></tr><tr><td>Platība (m²)</td><td>66</td></tr><tr><td>Īpašuma kadastra numurs</td><td>17000020682</td></tr><tr><td>Teritorijas izmantošanas veids</td><td>JR - Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (100%)</td></tr></table> Aizsargjoslas ** <table><tr><td>7KM - 7 km zona ap starptautisko lidostu (100%)</td><td>Likums "Par aviāciju"</td></tr><tr><td>ELA - 110 kV gaisvadu elektrolīnijas aizsargjosla (46%)</td><td>Aizsargjoslu likums</td></tr></table> Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi ** (aplūkoto dokumentu) <table><tr><th></th><th>Nodala TIAN</th><th>Jauniz- veidojama zemes- gabala minimālā platība (kv.m) *</th><th>Maksi- mālais stāvu skaits *</th><th>Maksi- mālais apbūves augstums (m) *</th><th>Maksi- mālais apbūves blīvums (%) *</th><th>Maksi- mālais apbūves intensī- tāte (%) *</th><th>Zemes- gabala mini- mālā brīvā teri- torija (%) *</th></tr><tr><td colspan="8">Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana</td></tr><tr><td>JR - Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (100%)</td><td>6.3.4;</td><td>p22; p22.5;</td><td>p212.3;</td><td>p212.3;</td><td>60</td><td>-</td><td>p212.2;</td></tr></table> (Avots: https://www.liepaja.lv/teritorijas-planojums) Saskaņā ar Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestādes "Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde", reģ. Nr. 90002066769, Vispārīgās vienošanās Nr. LVP 2025/82 3.pielikumu, vērtējamā zemes vienība ir neapbūvēts zemesgabals - strapgabals, kas nepieļauj zemes vienības apbūvi kā patstāvīgu zemesgabalu	Kadastra apzīmējums	17000020681	Adrese	Suitu iela 11A	Platība (m ²)	66	Īpašuma kadastra numurs	17000020682	Teritorijas izmantošanas veids	JR - Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (100%)	7KM - 7 km zona ap starptautisko lidostu (100%)	Likums "Par aviāciju"	ELA - 110 kV gaisvadu elektrolīnijas aizsargjosla (46%)	Aizsargjoslu likums		Nodala TIAN	Jauniz- veidojama zemes- gabala minimālā platība (kv.m) *	Maksi- mālais stāvu skaits *	Maksi- mālais apbūves augstums (m) *	Maksi- mālais apbūves blīvums (%) *	Maksi- mālais apbūves intensī- tāte (%) *	Zemes- gabala mini- mālā brīvā teri- torija (%) *	Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana								JR - Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (100%)	6.3.4;	p22; p22.5;	p212.3;	p212.3;	60	-	p212.2;
Kadastra apzīmējums	17000020681																																						
Adrese	Suitu iela 11A																																						
Platība (m ²)	66																																						
Īpašuma kadastra numurs	17000020682																																						
Teritorijas izmantošanas veids	JR - Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (100%)																																						
7KM - 7 km zona ap starptautisko lidostu (100%)	Likums "Par aviāciju"																																						
ELA - 110 kV gaisvadu elektrolīnijas aizsargjosla (46%)	Aizsargjoslu likums																																						
	Nodala TIAN	Jauniz- veidojama zemes- gabala minimālā platība (kv.m) *	Maksi- mālais stāvu skaits *	Maksi- mālais apbūves augstums (m) *	Maksi- mālais apbūves blīvums (%) *	Maksi- mālais apbūves intensī- tāte (%) *	Zemes- gabala mini- mālā brīvā teri- torija (%) *																																
Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana																																							
JR - Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (100%)	6.3.4;	p22; p22.5;	p212.3;	p212.3;	60	-	p212.2;																																
Esošais izmantošanas veids	Starpgabals																																						
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju, teritorija starp blakus esošo īpašumu Suitu iela 11 un inženierkomunikāciju izbūvi																																						
Objekta apskates laiks un vērtēšanas datums	2025. gada 07. novembris																																						
Apskati veica un vērtējumu sagatavoja	Vērtētāja asistente Zaiga Stūrmane																																						

Noteiktās vērtības

	Vērtība, EUR
Tirgus vērtība	700

Īpašie pieņēmumi	Nav
Papildus informācija	Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (JR) ir apbūves teritorija, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir daudzfunkcionāla izmantošana, kur atļauta ražošanas uzņēmumu ar nelielu ietekmi uz vidi, komerciāla rakstura objektu, tirdzniecības un pakalpojumu objektu būvniecība un būvju izmantošana. Teritorijā atļauta arī sabiedrisku objektu būvniecība, bet nav pieļaujama dzīvojamā apbūve. Atļautā izmantošana: - darījumu objekts; - viesnīca; - tirdzniecības un pakalpojumu objekts;

Nekustamā īpašuma, zemes gabals (starpgabals), Suitu iela 11A, Liepāja, novērtējums.

	- kultūras iestāde; - ārstniecības iestāde; - sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde; - sporta būve; - pārvaldes iestāde; - izglītības iestāde; - mazais ražošanas uzņēmums; - ražošanas uzņēmums ar nelielu ietekmi uz vidi; - degvielas uzpildes stacija; - gāzes uzglabāšanas iekārta; - noliktava; - vairumtirdzniecības uzņēmums; - loģistikas centrs; - transportapkalpes uzņēmums; - atklātas uzglabāšanas laukums, izņemot teritorijās, kas robežojas ar dzīvojamo, darījumu vai sabiedrisko apbūvi; - daudzstāvu autonomvietne. Apbūves rādītāji: - maksimālais apbūves blīvums – 60%; - minimālais brīvās teritorijas rādītājs: darījumu un sabiedriskai apbūvei – 20%; citiem objektiem – 5%; - maksimālais apbūves augstums: vispārīgā gadījumā - 5 stāvi, bet teritorijā, kas robežojas ar dzīvojamo, darījumu vai sabiedrisko apbūvi - nepārsniedzot tuvējās esošās apbūves augstumu vairāk kā par vienu stāvu; ražošanas ēkām un būvēm - atbilstoši tehnoloģiskajām prasībām. <i>Avots: https://faili.liepaja.lv/teritorijas_izmantosanas_apbuves_noteikumi</i>
--	--

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Īpašums atrodas Liepājas pilsētas mikrorajonā Zaļā Birze, kvartālā pie Alsungas ielas un 14. novembra bulvāra krustojuma     Avots: www.balticmaps.eu
Apkārtējā apbūve	AS "Augstsprieguma tīkls" un AS "Sadales tīkls" piederošas būves: vadības ēka, sadales ēka, kabeļu līnijas izbūve (apakšstacija), bijušo mazdārziņu apbūve (dārza mājiņu paliekas)
Piebraukšana	Pa asfaltētām ielām, Suitu ielas sākumā betona plāksnes, pašlaik būvdarbu dēļ izbraukāta

Nekustamā īpašuma, zemes gabals (starpgabals), Suitu iela 11A, Liepāja, novērtējums.

Sabiedriskais transports	Apkārtnē ir nodrošināta sabiedrisko autobusu kustība, tuvākā autobusu pietura "14. novembra bulvāris" pie Grīzupes ielas 1 km attālumā
---------------------------------	--

Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	17000020681						
Platība:	66 m ²						
Atļautais izmantošanas veids:	Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (JR) - starpgabals						
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?					Jā	X	Nē
Izvietojums kvartālā:	Fasādes		Stūra		Iekškvartāls		X
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	X	Cits (norādīt, kāds)				
Inženierkomunikācijas	Piebildes						
Elektroapgāde							
Gāze							
Ūdensapgāde							
Kanalizācija							
Zemes gabala raksturojums:							
Reljefs	Līdzens						
Forma	Taisnstūris						
Izskats	Zemes gabals, šaurs, izstiepts						
							
	Avots: https://www.kadastrs.lv						
Grunts apstākļi	Vērtētājiem nav precīzas informācijas, apsekojot objektu, applūšanas draudi netika konstatēti						
Nožogojums:	Nav						
Apkārtnes uzlabojumi							
Piebraucamie ceļi/ielas	Centrālās ielas ir asfaltētas. Suitu ielas sākums ar betona plāksnēm, būvdarbu dēļ pašlaik iela izbraukta						
Ietves	Nav						
Ielu apgaismojums	Nav						
Notekūdeņu kanalizācija	Grāvji						
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:							
Nav							

Uz zemes esošās apbūves identifikācija

Celtnu/būvju nosaukums	Kad. apzīmējums	Stāvu skaits	Telpu platība, m ²			Patvalīgas būvniecības pazīmes	Piezīmes
			Kad. uzmēr. lietā	Projektā	Sertificēta speciālista uzmēr.		
Vērtējamā apbūve							
Nav							

Nekustamā īpašuma, zemes gabals (starpgabals), Suitu iela 11A, Liepāja, novērtējums.

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 robežu plāns, robežas noteiktas 30.06.2025.
- Situācijas plāns, 30.06.2025.
- Kartes izdrukā.
-

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



14. novembra bulvāris vērtējamā objekta rajonā



Nobrauktuve uz Suitu ielu



Suitu iela vērtējamā objekta rajonā



Komunikāciju izbūve rajonā

Nekustamā īpašuma, zemes gabals (starpgabals), Suitu iela 11A, Liepāja, novērtējums.



Piekļūšana vērtējam objektam tālāk liegta, notiek būvdarbi



Komunikāciju izbūve, būvmateriāli izvietoti arī uz vērtējamo objektu



Aiz būvdarbu teritorijas bijušo mazdārziņu apbūve

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,

Nekustamā īpašuma, zemes gabals (starpgabals), Suitu iela 11A, Liepāja, novērtējums.

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 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

Nekustamā īpašuma, zemes gabals (starpgabals), Suitu iela 11A, Liepāja, novērtējums.

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 – Rūpnieciskās apbūves teritorija (R8), starpgabals, nepieļauj zemes vienības apbūvi kā patstāvīgu zemesgabalu, izmantojams kā starpgabals, piemēram, inženierkomunikāciju izbūvei, piebraucamam ceļam u.tml.

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 tirgus Liepājā ir salīdzinoši aktīvs.

Vērtējamais objekts atrodas jauktas apbūves teritorijā ar ražošanas funkciju, starpgabals.

Liepājas pilsētā pēdējos gados notiek aktīva pilsētas infrastruktūras sakārtošana, turpinās bijušās rūpnīcas Liepājas metalurģiskās teritorijas apgūšana un iekļaušana pilsētas infrastruktūrā, tiek attīstīta Karostas teritorija u.c. Analizējot pēdējo trīs gadu darījumu datus, darījumi ar vērtējamam objektam līdzīgiem objektiem tika konstatēti, ceļiem, ietvēm u.c. ceļu infrastruktūrai paredzētas teritorijas pārdotas no 2 EUR/m² (par nelielām zemes vienībām ceļa infrastruktūras paplašināšanai) līdz 30 EUR/m² (par auto novietnēm). Vidēji zemes vienība ielām un ietvēm, ar attiecīgu konfigurāciju, pārdotas par 8 EUR/m² līdz 16 EUR/m², autostāvvietu zemes vienības ir dārgākas, atkarībā no īpašuma atrašanās vietas, zemes vienības platības, izmantošanas veida.

Piedāvājumā zeme ielām/ceļiem un citai ceļu infrastruktūrai netika konstatēti. Vērtējamais objekts pēc Liepājas pilsētas teritorijas plānojuma atrodas jauktas apbūves teritorijā ar ražošanas funkciju. Piedāvājumos šādās zonās zemes vienību cenas ir no 20 EUR/m² līdz 30 EUR/m², pārsvarā atkarībā no zemes vienības atrašanās vietas pilsētā un zemes vienības platības. Karostā rūpnieciskās apbūves teritorijās zemes cenas ir no 18 EUR/m² līdz 30 EUR/m². Jaunliepājā un Ziemeļu priekšpilsētā cenas ir no 16 EUR/m² līdz 50 EUR/m². Zaļajā Birzī no 10 EUR/m² līdz 16 EUR/m², Ezerkrastā un Dienvidrietumu mikrorajonā no 26 EUR/m² līdz 54 EUR/m².

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. Lētākā zeme pašlaik saglabājas Karostas mikrorajonā, vidēji ap 15 EUR/m².

Analizējot zemesgrāmatas datus ar notikušiem zemes 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 30 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. Nelielu tirgus nišu sastāda darījumi ar apbūvētiem zemes gabaliem. Ja uz zemes vienības atrodas citai personai piederoša individuālā dzīvojamā māja ar palīgēkām, darījumu summas par zemesgabalu bijušas 10 EUR/m² līdz 18 EUR/m², atkarībā no īpašuma atrašanās vietas, pieejamām komunikācijām, zemes platības un konfigurācijas. Tradicionāli zemi izpērk apbūves īpašnieki, lai sakārtotu

īpašumtiesības. Pārsvārā šādi darījumi notiek pašvaldību rīkotos atsavināšanas procesos, bet ir konstatēti darījumi arī starp privātpersonām vai citām juridiskām personām.

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.

Negatīvie zemes vienībai ir šaura, izstiepta forma; starpgabals, kas nepieļauj zemes vienības apbūvi kā patstāvīgu zemesgabalu.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

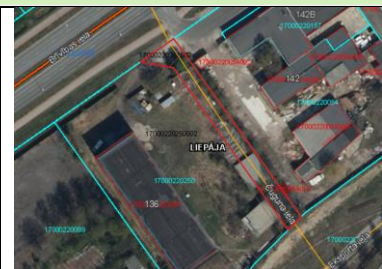
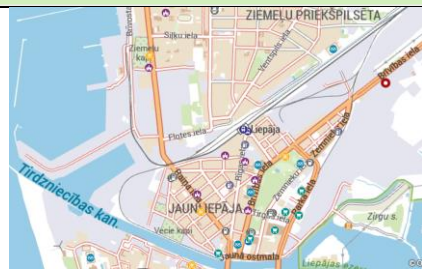
Objekta vērtības aprēķins notiek ar tirgus pieeju.

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 izmantojami virszemes un pazemes inženierkomunikāciju un inženiertīklu izbūvei, transporta lineārai infrastruktūrai - autoceļiem, ielām un citām kompleksām transporta inženierbūvēm. Vērtējamā zemes vienība paredzēta ielas izbūvei, korekcija uz apbūves teritorijas izmantošanas veidu pēc teritorijas plānojuma nav likta, tā kā ceļi, ielas, piebraucamie ceļi, ietves ir vienādi nepieciešami visos pilsētas mikrorajonos.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr.1:

Liepāja (Jaunā pasaule)							
Zeme		Satiksmes infrastruktūrai		Pārējās zemes platības			
Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
13/12/2023	1770519	17000220255	744	0.1	6 000	8	1/1
17000220255		Brīvības iela 136A	0.0744 ha	100000758236			Liepāja
							
Avots: https://www.kadastrs.lv		Avots: https://balticmaps.eu/lv		Avots: https://liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana			

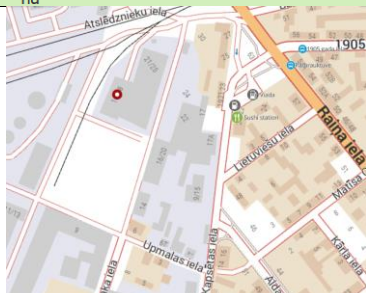
Nekustamā īpašuma, zemes gabals (starpgabals), Suitu iela 11A, Liepāja, novērtējums.

Rūpnieciskās apbūves teritorija R7 – dabā **ielas izbūvei**. Teritorijā reģistrēti ceļi un laukumi ar cieta segumu.

Rūpnieciskās apbūves teritorija (R7) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi: Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): vieglās rūpniecības uzņēmumu, kuri nerada būtisku piesārņojumu, darbības nodrošināšanai nepieciešamā apbūve un infrastruktūra; Inženiertehniskā infrastruktūra (14001); Transporta lineārā infrastruktūra (14002); Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas, autotransporta apkopes objekti – autoservisi, speciālās mazgātavas; Noliktavu apbūve (14004).

Teritorijas papildizmantošanas veidi: Biroju ēku apbūve (12001); Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

Nr.2:

Liepāja (Jaunliepāja)							
Zeme		Ražošanai		Pārējās zemes platības			
Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemei
06/02/2025	2048851	17000200559	149	0.0	1700	11	1/1
17000200559		Upmalas iela 12A	0.0149 ha	100000923396	-		Liepāja
							
Avots: https://www.kadastrs.lv		Avots: https://balticmaps.eu/lv			Avots: https://liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana		



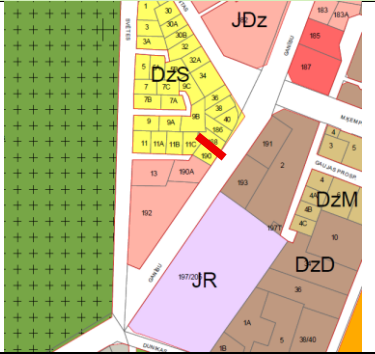
Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (JR) . Dabā **ietves izbūvei** vai zaļā zona pie ielas.

Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (JR) ir apbūves teritorija, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir daudzfunkcionāla izmantošana, kur atļauta ražošanas uzņēmumu ar nelielu ietekmi uz vidi, komerciāla rakstura objektu, tirdzniecības un pakalpojumu objektu būvniecība un būvju izmantošana. Teritorijā atļauta arī sabiedrisku objektu būvniecība, bet nav pieļaujama dzīvojamā apbūve. Atļautā izmantošana: darījumu objekts; viesnīca; tirdzniecības un pakalpojumu objekts; kultūras iestāde; ārstniecības iestāde; sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde; sporta būve; pārvaldes iestāde; izglītības iestāde; mazais ražošanas uzņēmums; ražošanas uzņēmums ar nelielu ietekmi uz vidi; degvielas uzpildes stacija; gāzes uzglabāšanas iekārta; noliktava;

Nekustamā īpašuma, zemes gabals (starpgabals), Suitu iela 11A, Liepāja, novērtējums.

vairumtirdzniecības uzņēmums; loģistikas centrs; transportapkalpes uzņēmums; atklātas uzglabāšanas laukums, izņemot teritorijās, kas robežojas ar dzīvojamo, darījumu vai sabiedrisko apbūvi; daudzstāvu autonomvietne.

Nr. 3:

Liepāja (Vecliepāja)							
Zeme		Satiksmes infrastruktūrai		Pārējās zemes platības			
Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
09/10/2024	1972892	17000440066	52	0.0	850	16	1/1
17000440066		Ganību iela 188A	0.0052 ha	100000509804	-		Liepāja
							
Avots: https://www.kadastrs.lv		Avots: https://balticmaps.eu/lv			Avots: https://liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana		

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) . Dabā – piebraucamais ceļš pie īpašuma.

Salīdzināmo īpašumu atrašanās vietas:

Punkts Nr. 1: vērtējamais objekts, Suitu iela 11A, Liepāja.

Punkts Nr. 2: salīdzināmais objekts Nr. 1, Brīvības iela 136A, Liepāja.

Punkts Nr. 3: salīdzināmais objekts Nr. 2, Upmalas iela 12A, Liepāja.

Punkts Nr. 4: salīdzināmais objekts Nr. 3, Ganību iela 188A, Liepāja.



Nekustamā īpašuma, zemes gabals (starpgabals), Suitu iela 11A, Liepāja, novērtējums.

Aprēķina gaita attēlota tabulā.

	Salīdzināmie īpašumi			
	Vērtējamais	Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Suitu 11A Liepāja	Brīvības 136A Liepāja	Upmalas 12A Liepāja	Ganību 188A Liepāja
Pārdošanas cena, EUR		6 000	1 700	850
Zemes gabala platība, m ²	66	744	149	52
Cena, EUR/m ²		8.06	11.41	16.35
Laiks		dec-2023	febr-2025	okt-2024
Darījuma stadija		pārdots	pārdots	pārdots
Izmantošana pēc teritorijas plānojuma	JR	R7	JR	DzS
Izmantošana dabā	inženierkomunikācijas	ielā	ietve	piebraucamais ceļš
Korekcijas koeficienti:				
darījuma apstākļi				
atrašanās vieta pilsētā		-10%	-20%	-10%
piebraucamie ceļi, to kvalitāte				
izmantošanas veids				
apkārtnes labiekārtojums				-20%
zemes vienības platība		20%	10%	
zemes vienības izvietojums, skaits, konfigurācija, reljefs				
zemes vienības apgrūtinājumi				
Pārrēķina koeficients		10%	-10%	-30%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		8.87	10.27	11.44
Vidējā aprēķinātā m ² vērtība, EUR/m ²	10.19			
Zemes gabala platība, m ²	66.00			
Aprēķinātā vērtība, EUR	673			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	700			

Noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 700.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma, zemes un apbūves, Suitu iela 11A, Liepāja, kadastra Nr. 17000020682,

**īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 07. novembrī ir
EUR 700 (septiņi simti euro).**

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 novērtējamais 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 gabals (starpgabals), Suitu iela 11A, 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.

Nekustamā īpašuma, zemes gabals (starpgabals), Suitu iela 11A, Liepāja, novērtējums.

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		Apdrošinātais	
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 Apdrošinātajiem 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 piesāmojums	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

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

1 / 3

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9



apdrošināšanas veidi un Biznesa klientiem www.bta.lv/w/business/visi-apdrošināšanas-veidi pie katra apdrošināšanas veida

2. Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir Apdrošināšanas līgumam piemērojamie apdrošināšanas noteikumi, kas ir atrodamā 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.
3. Instrukcijas par darbībām, kas jāveic, iestājoties iespējamam Apdrošināšanas gadījumam, var saņemt, piezvanot uz BTA klientu atbalsta dienesta dienakts tālruni +371 26121212.
4. BTA nav tiesīga nodrošināt apdrošināšanu un BTA nav pienākuma maksāt apdrošināšanas atlīdzību vai sniegt labumu saskaņā ar apdrošināšanas līgumu ciktāl 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 pārapdrošināšanas sabiedrību, kura pārapdrošināšanā nodots apdrošināšanas līgums, sankcijām, aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas noteikti saskaņā ar pārapdrošināšanas sabiedrības reģistrācijas valsts normatīvajiem aktiem.
5. Attiecībā uz Retroaktīvo periodu tiek piemēroti Apdrošināšanas līguma LV24-L4-00002291-7 nosacījumi.
6. Lēmumu par Apdrošināšanas atlīdzības izmaksu vai atteikumu izmaksāt 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.
7. Uzticēto dokumentu bojājumi vai nozaudēšana
Tiek apdrošināta arī Apdrošinātā civiltiesiskā atbildība par uzticēta rakstiska, drukāta vai citādi reproducēta dokumenta sabojāšanu vai nozaudēšanu. Ar uzticētiem dokumentiem tiek saprasti Apdrošinātā aprūpē, kontrolē vai gādībā esoš, Trešajām personām piederoši 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 nozaudēšana saistīta ar zādzību ar ielausanos (slēpna vai atklāta dokumentu nolaupišana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepāprotamām ielausšanās pazīmēm).
8. **Attiecībā uz Apdrošināšanas objektu "Profesionālā civiltiesiskā atbildība" tiek piemēroti šādi īpašie nosacījumi:**
9. Apdrošināšana nav spēkā šādos gadījumos:
 - Pakalpojumi tiek sniegti saistītiem uzņēmumiem
10. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos 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 Noteikumi Nr. PI01" 2.2.2. un 2.2.3. punkts nav spēkā.
11. Papildus piemērojamajos apdrošināšanas noteikumos 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 Noteikumi Nr. PI01" 2.2.4. un 2.2.5. punkts nav spēkā.

BTA – Viegli būt atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošinām individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēsmes un piedāvājot atbilstošāko civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājam speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājam kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas paveidus vienā polisē);
4. ilgttermiņa sadarbības ietvaros piedāvājam izdevīgus bonusus lojālajiem klientiem.

Apdrošināšanas starpnieks

Nosaukums: **SIA Partner Broker**

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

Līguma noslēgšanas datums, laiks, vieta: 11.07.2025, 10:55, Rīga

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

2 / 3

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



Kartes skata izdrukā



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



Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa
Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000947347
Kadastra numurs: 17000020682
Nosaukums: Suiņu iela 11A
Liepāja

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 17000020681). 1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000796836. Žurn. Nr. 300008374133, lēmums 08.08.2025., tiesnese Dace Riekstiņa		0.0066 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. 1.2. Pamats: 2025.gada 30.jūlija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300008374133, lēmums 08.08.2025., tiesnese Dace Riekstiņa	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 1700 002 0681

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Līepājas būvvaldes 2025. gada 2. jūnija lēmumu Nr. 533/1.13.1.
"Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamā īpašuma Sūti iela 11, Līepāja, sadalīšanai".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0222.

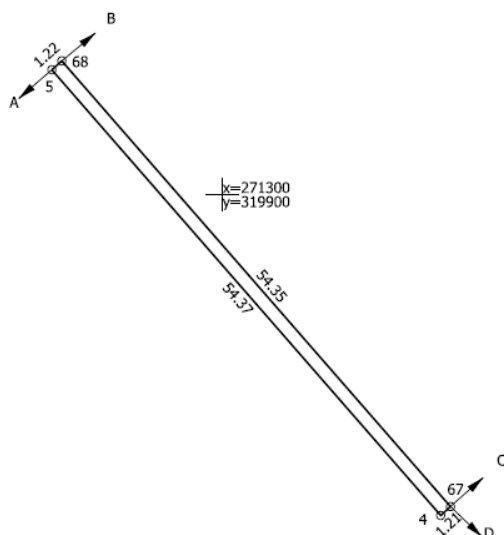
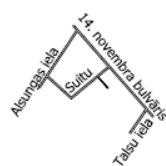
Robežas noteiktas: 2025. gada 30. jūnijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.0066 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999997

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 17000020646
no B līdz C: 17000020232 - 14.novembra bulvāris 139
no C līdz D: 17000020221 - 14.novembra bulvāris 137
no D līdz A: 17000020679 - Suiņu iela 11

Zemes vienības platība: 0.0066 ha

Zemes robežu plāns

1700 002 0681

Plāna mērogs 1: 500

2. lapa no 2

Mērnīeks Pauls Šaudinis
sertifikāta Nr. AB0104

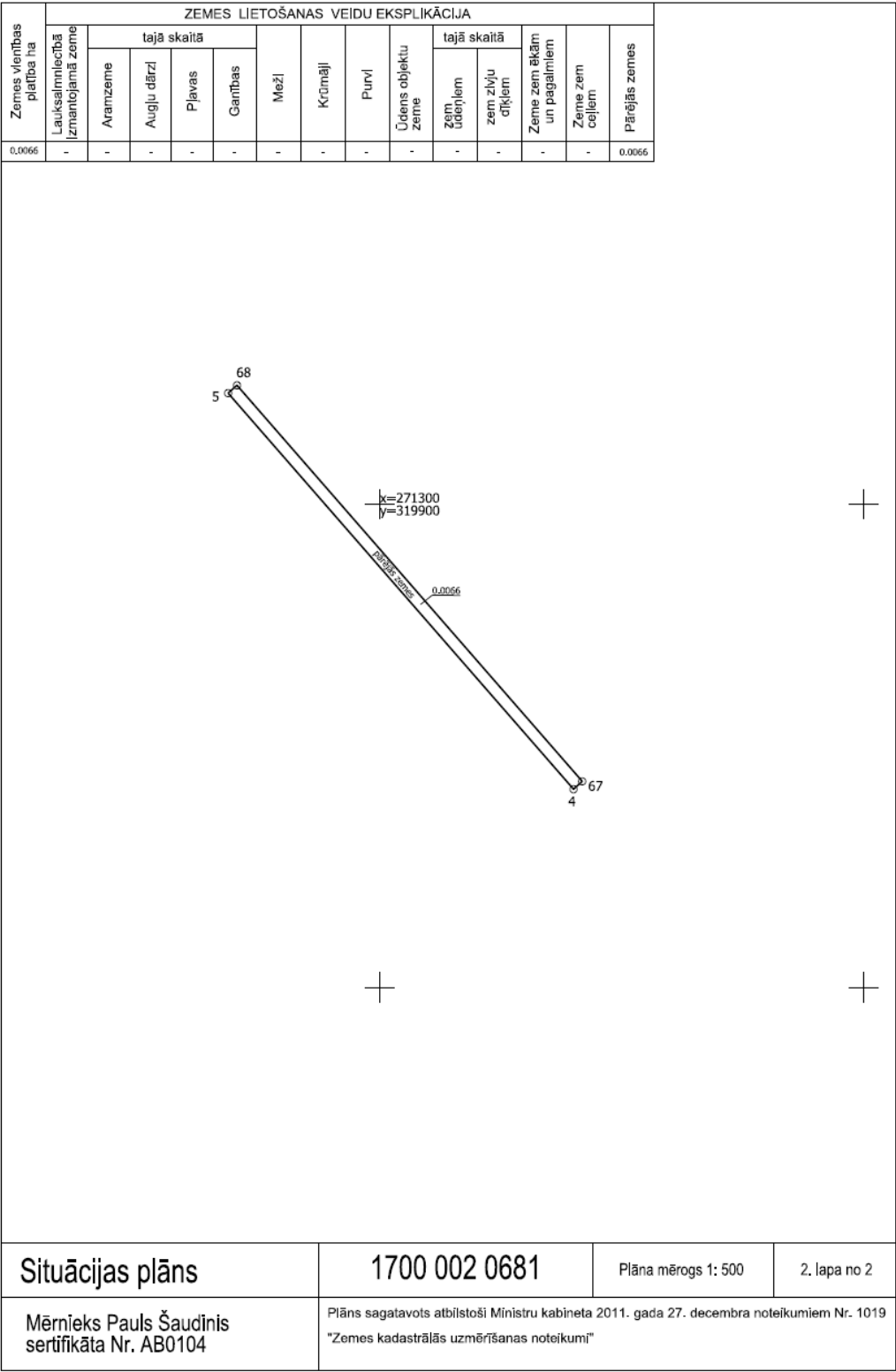
Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 1700 002 0681

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025. gada 30. jūnijā
Plāna mērogs 1: 500
Zemes vienības platība: 0.0066 ha



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

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



RICS

