

EUROEXPERT



**G
R
O
U
P**



TALSU IELA 29, LIEPĀJA

Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestādei „Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde”

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. **Nr. L15388/ER/2025**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma, zemes gabala 460 m² platībā, Talsu iela 29, Liepāja, kadastra Nr. 17000140381**, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums ir noteikt minētā objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – objekta vērtības apzināšana atsavināšanas procesa nodrošināšanai.

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

**Augstākminētā īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 29. septembrī ir
EUR 7 100 (septiņi tūkstoši viens simts euro).**

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

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

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

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

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

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

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

Vilis Žuromskis

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

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

Saturs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	1
Noteiktās vērtības	2
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums	3
Zemes vienības raksturojums	4
Uz zemes esošās apbūves identifikācija	4
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	5
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	6
Vērtības aprēķins	7
Tirgus vērtības definīcija	7
Labākā un efektīvākā izmantošana	7
Tirgus situācijas raksturojums	7
Izvēlētās vērtēšanas metodes	7
Vērtību ietekmējošie faktori	9
Īpašuma tirgus vērtības aprēķins	9
Slēdziens	12
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	13
Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	13
Vērtību definīcijas	13
Vērtēšanas metodika	13
Pielikumi	

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Talsu iela 29, Liepāja
	kadastra Nr.	17000140381
	īpašnieks	Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. Pamats: Liepājas valstspilsētas pašvaldības 2025. gada 13. jūnija uzziņa Nr. 1566/1.11.2.
	sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000140381, 460 m ² - starpgabals
Vērtēšanas datums		2025. gada 29. septembris
Vērtējuma pasūtītājs		Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt minētā objekta tirgus vērtību
Vērtēšanas mērķis		Vērtības apzināšana atsavināšanas procesa nodrošināšanai
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinošie dokumenti	uz zemi	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000947303
	uz apbūvi	Nav
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Nav
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav
	hipotēka	Nav
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: nav. Kadastrā: ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0015 ha; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 0.0460 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu 0.0014 ha
	citi	Nav
Atļautā izmantošana		Saskaņā ar Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu 2012. – 2037. gadam: Jaukta darījumu un sabiedrisko objektu teritorija (JD1) (avots: https://www.liepaja.lv/teritorijas-planojums)

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 29, Liepāja novērtējums.

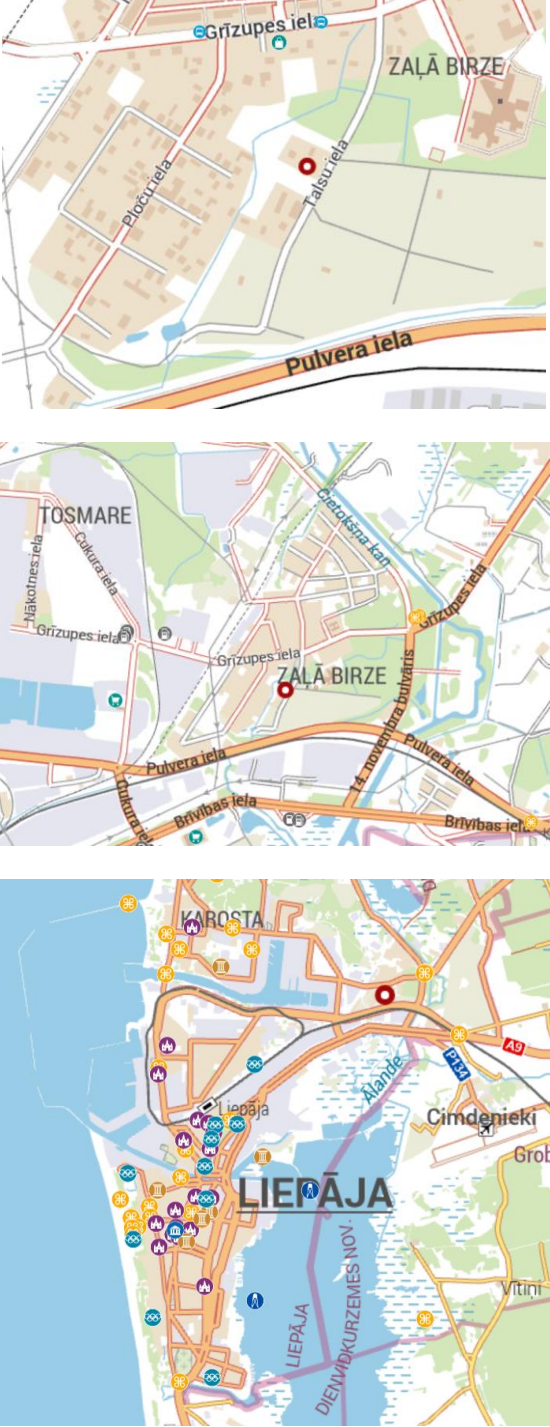
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Jaukta darījumu un sabiedrisko objektu teritorija (JD1). Zemes gabals ir starpgabals. Zemes vienība faktiski pēc konfigurācijas iekļaujas nekustamā īpašuma Talsu iela 27, Liepāja robežās, loģiski būtu vērtējamo zemes gabalu (starpgabalu) pievienot īpašumam Talsu iela 27, tā izveidojot regulāras formas, taisnstūra apbūves zemes gabalu. Tā kā īpašuma Talsu iela 27, Liepāja sastāvā atrodas pēc apjoma (83.2 m ²) un izskata individuālā dzīvojamā māja, apkārtējo apbūvi veido individuālās dzīvojamās mājas, vērtējamo zemes gabalu ir loģiski uztvert kā individuālai apbūvei izmantojamu zemes gabalu
Objekta apskates laiks un vērtēšanas datums	2025. gada 29. septembris
Apskati veica un vērtējumu sagatavoja	Vērtētāja asistente Zaiga Stūrmane

Noteiktās vērtības

	Vērtība, EUR
Tirgus vērtība	7 100

Īpašie pieņēmumi	Nav
Papildus informācija	Jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija ir apbūves teritorija, kas paredzēta daudzveidīgu komerciālu funkciju attīstībai. Primārā atļautā izmantošana JD1 teritorijā: darījumu objekts; tirdzniecības un pakalpojumu objekts; viesnīca; kultūras iestāde; ārstniecības un sociālās aprūpes iestāde; sporta būve; pārvaldes iestāde; izglītības iestāde. Sekundārā atļautā izmantošana JD1 teritorijā: rindu māja; mazstāvu daudzdzīvokļu māja; daudzstāvu daudzdzīvokļu māja; dzīvoklis daudzfunkcionālā publiskā ēkā; mazais ražošanas uzņēmums; transportapkalpes uzņēmums; daudzstāvu autonovietne. <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, kuru norobežo Talsu iela, Pulvera iela, Ploču iela, Grīzupes iela.  Avots: www.balticmaps.eu
Apkārtnējā apbūve	Individuālās dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemes gabali
Piebraukšana	Talsu iela pie vērtējamā objekta ir grantēta, centrālās ielas ir asfaltētas
Sabiedriskais transports	Apkārtnē ir nodrošināta sabiedrisko autobusu kustība, tuvākā autobusu pietura "Talsu iela" pie Grīzupes ielas 0,3 km attālumā

Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	17000140381						
Platība:	460 m ²						
Atļautais izmantošanas veids:	Jauktas darbību un sabiedrisko objektu apbūves teritorija JD1						
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā	X	Nē				
Izvietojums kvartālā:	Fasādes	X	Stūra	Iekškvartāls			
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	X	Cits (norādīt, kāds)				
Inženierkomunikācijas	Piebildes						
Elektroapgāde							
Gāze							
Ūdensapgāde							
Kanalizācija							
Zemes gabala raksturojums:							
Reljefs	Līdzens						
Forma	Taisnstūris						
Izskats	Neapbūvēts zemes gabals, atrodas starp Talsu ielu un individuālo dzīvojamu māju adresē Talsu iela 27, Liepāja  Avots: https://www.kadastrs.lv						
Grunts apstākļi	Vērtētājiem nav precīzas informācijas, apsekojot objektu, applūšanas draudi netika konstatēti						
Nožogojums:	Metāla pinuma žogs						
Apkārtnes uzlabojumi							
Piebraucamie ceļi/ielas	Centrālās ielas ir asfaltētas, Talsu iela pie vērtējamā objekta ir grantēta						
Ietves	Nav						
Ielu apgaismojums	Ir						
Notekūdeņu kanalizācija	Pilsētas						
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:							
-							

Uz zemes esošās apbūves identifikācija

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

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Zemes robežu plāns, robežas noteiktas 21.05.2025.

Liepājas būvvaldes 13.08.2025. izziņa Nr. 994/2.3. "Par starpgabalu".

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



Talsu iela pie vērtējamā zemes gabala



Vērtējamais zemes gabals





Talsu iela pie vērtējamā zemes gabala

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

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

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 29, Liepāja novērtējums.

- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

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

Labākā un efektīvākā izmantošana

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

Vērtējamais objekts atrodas Jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorijā. Tas ir starpgabals, jo pēc savas platības neatbilst minimālajai apbūves zemes gabala platībai, kas noteikts Liepājas pilsētas teritorijas plānojumā. Pēc konfigurācijas un izvietojuma to vislabāk būtu pievienot īpašumam Talsu iela 27, Liepāja. Adresē Talsu iela 27, Liepāja, kā arī tuvākajos īpašumos atrodas individuālās dzīvojamās mājas. Izvērtējot vērtējamā objekta sastāvu, atrašanās vietu un pašreizējo izmantojumu, vērtētāji secināja, ka tā labākais un efektīvākais izmantošanas veids tiešā veidā neatbilst Jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorijā noteiktajam, bet tā kā tas atrodas blakus un būtu iekļaujams kaimiņu īpašuma Talsu iela 27, Liepāja (kur jau atrodas individuālās dzīvojamās mājas apbūve) sastāvā, tas būtu dēvējams par savrupmājas apbūves zemi.

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

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

(1512 m²) tiek piedāvāta par 29 EUR/m². Lētākā zeme pašlaik saglabājas Karostas mikrorajonā, vidēji ap 15 EUR/m².

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

Aktuālajā piedāvājumā Liepājas pilsētā pašlaik 70 īpašumi ar dažāda veida dzīvojamām mājām (privātmājām, vairāku dzīvokļu mājām, namīpašumiem). Kapitāli remontējamo māju cenas piedāvājumos ir no EUR 50 000 jeb aptuveni 400 EUR/m² – 490 EUR/m². Ja īpašumā esošā dzīvojamā māja ir remontēta, īpašums cenas ir ap 800 EUR/m² – 900 EUR/m², atsevišķos gadījumos virs 1000 EUR/m², rēķinot uz dzīvojamās mājas kopējo platību.

Analizējot zemesgrāmatas datus ar notikušiem privātmāju, dvīņu māju vai divu dzīvokļu māju darījumiem, jāsecina, ka pēdējā gada laikā (no 2024. gada 2. pusgada, līdz 2025. gada oktobrim) reģistrēti ~70 darījumi. Reģistrētās darījumu summas ļoti plašā amplitūdā: no EUR 10 000 par īpašumu līdz EUR 275 000 par īpašumu jeb 57 EUR/m² līdz 2439 EUR/m², rēķinot uz dzīvojamās mājas kopējo platību. Kapitāli remontējamās, sliktā tehniskā stāvoklī esošās individuālās dzīvojamās mājas ar piemājas zemi pārdotas cenu amplitūdā no EUR 20 000 līdz EUR 50 000, atkarībā no īpašuma atrašanās vietas, dzīvojama mājas platības, tehniskā stāvokļa, komunikāciju pieejamības, zemes vienības platības u.c. kritērijiem. Ja dzīvojamā māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, cenas ir līdz EUR 100 000 par īpašumu. Bet ja māja ir kapitāli remontēta, būvēta 2000-ajos gados, cenas sasniedz EUR 175 000 par īpašumu. Dažkārt īpašumi ar ļoti sliktā tehniskā stāvoklī esošām ēkām tiek iegādāti zemes gabala dēļ, pašas ēkas, ja to pieļauj teritorijas plānojums, tiek nojauktas, to vietā tiek būvētas jaunas mājas. Salīdzinoši nelielu darījumu skaitu sastāda īpašumi, kuros ietilpst tikai apbūve, bet zeme pieder citai personai. Tradicionāli zemi izpērk apbūves īpašnieki, vai otrādi, ar mērķi, lai sakārtotu īpašumtiesības, lai tās zemei un apbūvei būtu vienotas.

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.

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 29, Liepāja novērtējums.

Vērtību ietekmējošie faktori

- Pozitīvie** īpašums atrodas teritorijā, kas Liepājas pilsētā attīstās; īpašumam ir iespējami pilsētas komunikāciju pieslēgumi.
- Negatīvie** zemes vienībai ir starpgabals, kas nepieļauj zemes vienības apbūvi kā patstāvīgu zemesgabalu.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Objekta vērtības aprēķins notiek ar tirgus pieeju.

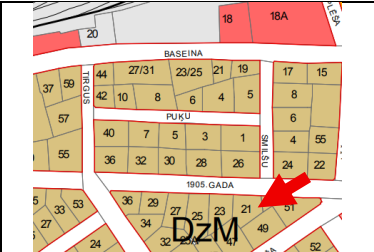
Aprēķinā par pamatu tiek izmantota zemes gabala platība, vērtību reducējot uz vienu m². Tāds pats princips izmantots nosakot salīdzināmo objektu vērtību, EUR/m².

Aprēķinā izmantoti salīdzināmie zemes gabali, kuru izmantošanas veids varētu būt individuālo dzīvojamo māju būvniecība (un saskaņā ar VZD KP datiem tāda ir pieļaujama).

Analizējot pieejamo informāciju par darījumiem ar starpgabaliem, jāsecina, ka to cenas pārsvarā ir līdzīgas tirgū vidējām cenām attiecīgajiem izmantošanas veidiem, reizēm, subjektīvu motīvu virzītas pat augstākas (īpašas ieinteresētības rezultātā). Tāpēc aprēķinā starpgabala vērtības samazinājums ir likts simbolisks, tā norādot, ka starpgabala nevar būt patstāvīgi apbūvēts.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr.1:

Baseina iela 21, Liepāja (Jaunliepāja)							
Zeme		Privātmājām		Pārējās zemes platības			
Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemei
13/09/2024	1951388	17000200229	277	0.0	7 100	26	1/1
17000200229		-	0.0277 ha	100000568227	-	-	Liepāja
Mērķis			Kods	Platība	Platības mērvienība		
Individuālo dzīvojamo māju apbūve			0601	0.0277	ha		
							
Avots: https://www.kadastrs.lv			Avots: https://balticmaps.eu/lv		Avots: https://liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana		

Starpgabals. Pievienojams kādam no blakus esošajiem īpašumiem, kuros atrodas individuālās dzīvojamās mājas apbūve. Atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā. DzM ir apbūves teritorija, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir mazstāvu daudzdzīvokļu namu un rindu māju dzīvojamā apbūve. Primārā atļautā izmantošana: mazstāvu daudzdzīvokļu māja; rindu māja; savrupmāja; dvīņu māja. Sekundārā atļautā izmantošana atsevišķā zemesgabalā vai mazstāvu daudzdzīvokļu mājas pirmajā stāvā: izglītības iestāde; vietējas nozīmes pārvaldes iestāde; vietējas nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts; vietējas nozīmes sporta būve; daudzstāvu autonovietne.

Nr.2:

Liepāja (Jaunliepāja)

Zeme | Ražošanai | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
06/02/2025	2048851	17000200559	149	0.0	1700	11	1/1

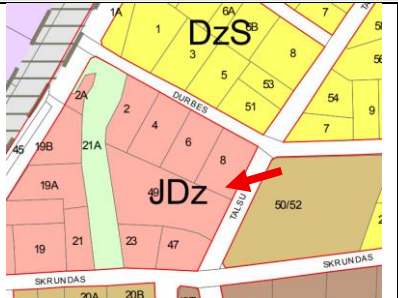
17000140523

1/1

Talsu iela 49A, Liepāja, LV-3414

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601		ha





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

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

Avots: https://liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana

Starpgabals. Pievienots kaimiņu zemes gabalam. Jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija JDz ir apbūves teritorija, kas paredzēta daudzveidīgu komerciālu funkciju attīstībai. Piemēram, primārā atļautā izmantošana JD1 teritorijā: darījumu objekts; tirdzniecības un pakalpojumu objekts; viesnīca; kultūras iestāde; ārstniecības un sociālās aprūpes iestāde; sporta būve; pārvaldes iestāde; izglītības iestāde; sekundārā atļautā izmantošana JD1 teritorijā: rindu māja; mazstāvu daudzdzīvokļu māja; daudzstāvu daudzdzīvokļu māja; dzīvoklis daudzfunkcionālā publiskā ēkā; mazais ražošanas uzņēmums; transportapkalpes uzņēmums; daudzstāvu autonomvietne.

Nr. 3:

Talsu iela 52, Liepāja (Zaļā birze)

Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
23/02/2023	1586032	17000140504	922	0.1	16 000	17	1/1

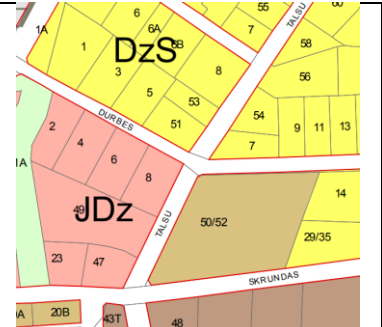
17000140494

1/1

Talsu iela 52, Liepāja, LV-3414

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0922	ha





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

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

Avots: https://liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana

Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija DzM ir apbūves teritorija, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir mazstāvu daudzdzīvokļu namu un rindu māju dzīvojamā apbūve. Primārā atļautā izmantošana: mazstāvu daudzdzīvokļu māja; rindu māja; savrupmāja; dvīņu māja. Sekundārā atļautā

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 29, Liepāja novērtējums.

EIROEKSPERTS

izmantošana atsevišķā zemesgabalā vai mazstāvu daudzdzīvokļu mājas pirmajā stāvā: izglītības iestāde; vietējas nozīmes pārvaldes iestāde; vietējas nozīmes tirdzniecības un pakalpojumu objekts; vietējas nozīmes sporta būve; daudzstāvu autonomvietne.

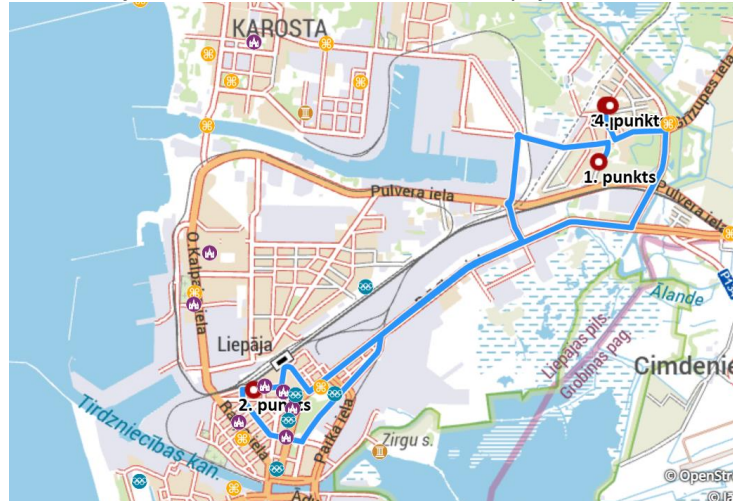
Salīdzināmo īpašumu atrašanās vietas:

Punkts Nr. 1: vērtējamais objekts, Zemgales iela 17A, 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.



Aprēķina gaita attēlota tabulā.

	Salīdzināmie īpašumi			
	Vērtējamais	Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Talsu 29 Liepāja	Baseina 21 Liepāja	Talsu 49A Liepāja	Talsu 52 Liepāja
Pārdošanas cena, EUR		7 100	1 700	16 000
Zemes gabala platība, m ²	460	277	149	922
Cena, EUR/m ²		25.63	11.41	17.35
Laiks		sept-2024	febr-2025	febr-2023
Darījuma stadija		pārdots	pārdots	pārdots
Izmantošana	starpgabals	starpgabals	starpgabals	DzM
Korekcijas koeficienti:				
darījuma apstākļi				5%
atrašanās vieta pilsētā		-25%		
piebraucamie ceļi, to kvalitāte				
zg platības ietekme		-2%	-3%	10%
starpgabala statusa ietekme				-20%
apkārtnes labiekārtojums, komunikācijas				
zemes vienības izvietojums, skaits, konfigurācija, reljefs				
zemes vienības apgrūtinājumi				
Pārrēķina koeficients		-27%	-3%	-5%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		18.71	11.07	16.49
Vidējā aprēķinātā ha vērtība, EUR/m ²	15.42			
Zemes gabala platība, m ²	460			
Aprēķinātā vērtība, EUR	7 094			
Īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR	7 100			

Noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 7 100.

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 29, Liepāja novērtējums.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma, zemes gabala 460 m² platībā, Talsu iela 29, Liepāja, kadastra Nr. 17000140381,

**īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 29. septembrī ir
EUR 7 100 (septiņi tūkstoši viens simts euro).**

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

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir 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, vērtētajam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 29, 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 zinātnei, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.

EIROEKSPERTS

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

PIELIKUMI



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

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

Nr. 1

Izsniegts

STA «Eiroeksperts»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003650352

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2021. gada 2. februārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 1. februārim

datums



A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA


EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR.

1

Vilis Žuromskis

vārds, uzvārds

230153-10610

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9



Apdrošināšanas periods

No:	12.07.2025, 00:00	Līdz:	11.07.2026, 23:59
Apdrošinājumaņēmējs		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	Pašrisks 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	Pašrisks 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

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9

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

BTA – Viegli bût atbildīgam

Priekšrocības un papildu pakalpojumi BTA klientiem

1. nodrošināt individuālu pieeju katram klientam, izvērtējot viņa vajadzības un vēlmes un piedāvājot atbilstošo civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
2. piedāvājum speciāli pielāgotas apdrošināšanas aizsardzības konkrētām uzņēmējdarbības nozarēm;
3. piedāvājum kompleksas polises, tajās apvienojot plašu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas aizsardzību (vairākus uzņēmējdarbības virzienus, vairākus civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas pavidus vienā polisē);
4. ieteiktina sadarbības ietvaros piedāvājumi izdevīgus bonusus loģistiskiem klientiem.

Apdrošināšanas starpnieks

Nosaukums: **SIA Partner Broker**

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

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

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV25-L4-00002421-9



Pielikums Nr. 1: Apdrošināto personu saraksts

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

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

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

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

3 / 3

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000947303

Kadastra numurs: 17000140381

Talsu iela 29, Liepāja

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 17000140381). <i>Žurn. Nr. 300008374869, lēmums 07.08.2025., tiesnese Anželika Drekslere</i>		0.046 ha

<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. 1.2. Pamats:Liepājas valstspilsētas pašvaldības 2025.gada 13.jūnija uzzīņa Nr. 1566/1.11.2. <i>Žurn. Nr. 300008374869, lēmums 07.08.2025., tiesnese Anželika Drekslere</i>	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 17000140381

Adrese: Talsu iela 29, Liepāja

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Liepājas pilsētas Domes 2009. gada 3. decembra lēmumu Nr.446 (prot. Nr.17, 28.#)
"Par zemesgabalu piekrtību Liepājas pilsētas pašvaldībai" un Liepājas pilsētas Domes 2012. gada 16. februāra lēmumu
Nr.60 (prot. Nr.3, 23.#) "Par grozījumiem Liepājas pilsētas Domes 2009. gada 3. decembra lēmumā Nr.446 "Par zemesgabalu
piekrtību Liepājas pilsētas pašvaldībai".

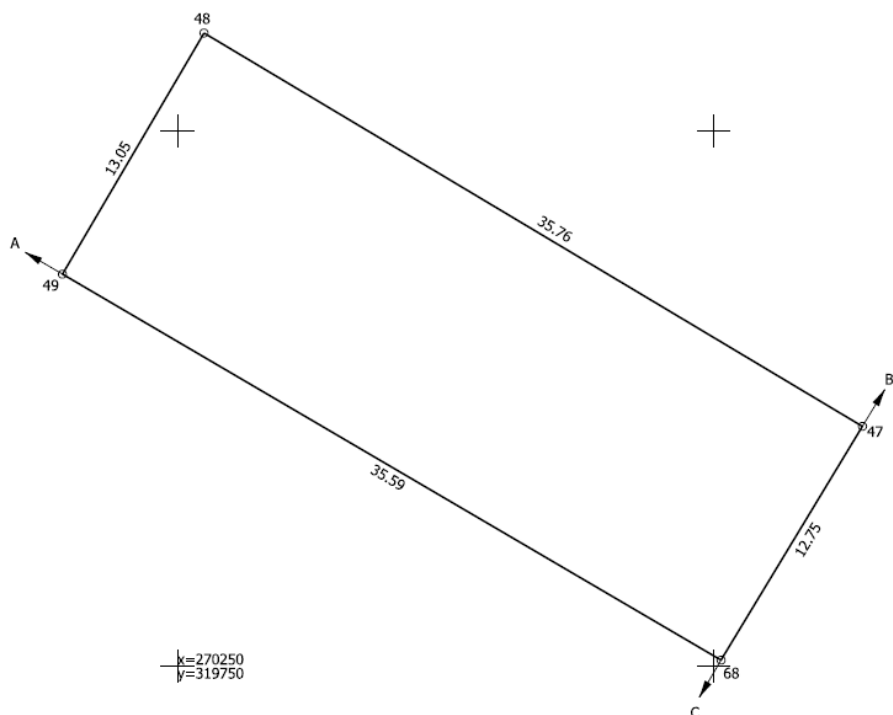
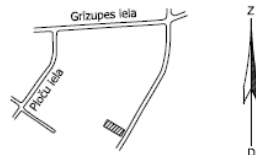
Robežas noteiktas: 2025. gada 21. maijā

Plāna mērogs 1: 250

Zemes vienības platība: 0,0460 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999998

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 17000140067 – Talsu iela 27
no B līdz C: 17000140422
no C līdz A: 17000140100 – Talsu iela 23/25

Zemes vienības platība: 0.0460 ha

ZEMES ROBEŽU PLĀNS	17000140381	Plāna mērogs 1: 250	2. lapa no 2
Mērnieks Dainis Grīnbergs sertifikāta Nr. CB0056	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
17000140381	-	0.046 ha	100000947303	-	Liepāja

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
17000140381	1/1	Talsu iela 29, Liepāja, LV-3414
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0460
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0460
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0460
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

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

Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.0460	ha
-----------------------------------	------	--------	----

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0015	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0460	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0014	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40900016437	Liepājas valstspilsētas pašvaldība	1/1	pašvaldība	17000140381	Rožu iela 6, Liepāja, LV-3401

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



Liepājas būvvalde

Peldu iela 5, Liepāja, LV-3401, tālrunis: 63404725, e-pasts: buvvalde@liepaja.lv, www.liepaja.lv

13.08.2025.	Nr.	994/2.3.
Uz 13.08.2025	Nr.	2076/1.11

Liepājas Nekustamā Īpašuma pārvalde
paziņošanai e-adresē

Par starpgabalu
(Talsu iela 29, Liepāja)

Liepājas būvvaldē saņemta Liepājas Nekustamā Īpašuma pārvaldes 2025. gada 13. augusta vēstule (reģistrēta ar Nr. 1475/2.3.), kurā lūgts izsniegt izziņu par zemes vienības Talsu ielā 29, Liepājā (kadastra apzīmējums 1700 014 0381), atbilstību starpgabala statusam.

Liepājas būvvalde dara zināmu, ka zemes vienība Talsu ielā 29, Liepājā (kadastra apzīmējums 1700 014 0381), 460 m² platībā izveidojusies starp zemes vienību Talsu ielā 27 (faktiski pēc konfigurācijas iekļaujas nekustamā īpašuma Talsu ielā 27 loģiskās robežās), un daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai piesaistīto zemes vienību Talsu ielā 23/25.

Zemes vienības Talsu ielā 29, Liepājā, platība ir mazāka par Liepājas pilsētas paredzēto minimālo apbūves gabala platību, tādējādi saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktu zemesgabals Talsu ielā 29, Liepājā, uzskatāms par starpgabalu.

Arhitekts

Iveta Ansone

Grīšle 63404421
madara.grisle@liepaja.lv

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

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, Cēsīs, Daugavpilī, Jelgavā, Kuldīgā, Liepājā, Ogrē un Rēzeknē

Dalība, kvalifikācijas apliecinājums no:



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

rev



RICS

