

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa

Liepājā, Lēņu ielā 7 - 29



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde
"Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"

Novērtējuma datums: 2026. gada 6. jūnijs

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

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma - dzīvokļa
Lēņu ielā 7 - 29, Liepājā, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši dzīvokļa un kopīpašuma domājamo daļu Lēņu ielā 7 - 29, Liepājā (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	1700 901 3370	Liepājas pilsētas ZG nodalījums:	5091 - 29
Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	392/29106	Domājamās daļas no zemes:	-
Dzīvojamās ēkas kad.apz.:	1700 014 0393 001	Zemes kad. apz.:	-

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	2 no 5	Kopējā platība:	42,50 m ² , ar ārtelpām
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	„mazģimeņu”

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Netiek ņemts vērā:	-
--------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	06.06.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29 186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 6. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu dzīvokļa iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 29 un kopīpašuma domājamo daļu Lēņu ielā 7, Liepājā:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 6. jūnijā ir
9 600 EUR (deviņi tūkstoši seši simti eiro).**

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

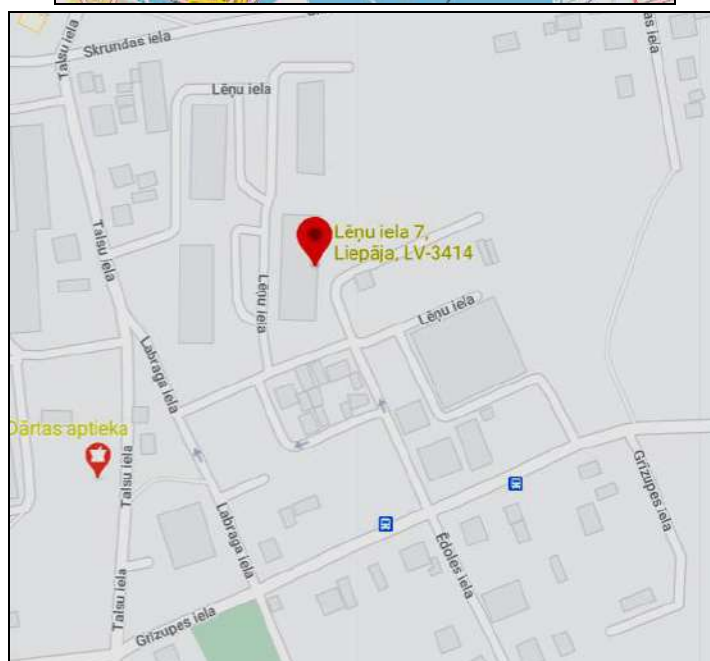
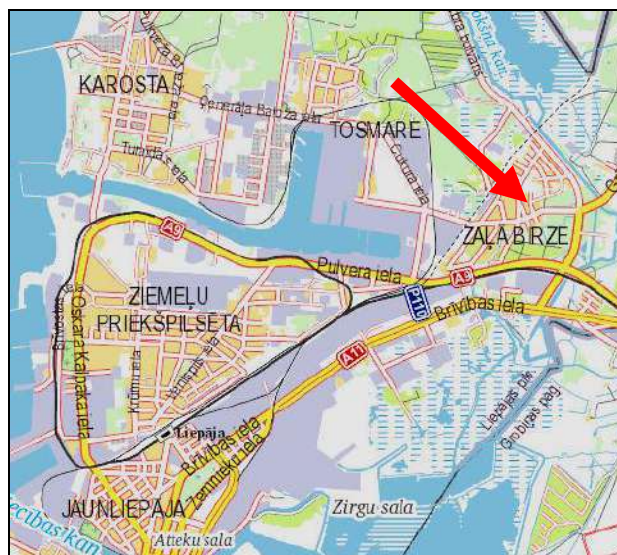
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	9
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS	12
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Kadastrālās uzmērīšanas lieta	- 5 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Liepājas pilsētas rajonā Zaļā birzē, kvartālā starp Talsu, Skrundas, Lēņu un Labraga ielām. Apkārtojo apbūvi veido daudzstāvu un individuālās dzīvojamās ēkas, apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs. Rajonā ir vāji attīstīta infrastruktūra, tuvumā izvietoti pirmās nepieciešamības preču veikali, pirmsskolas iestāde. Visi galvenie infrastruktūras objekti – skolas, lielveikali, medicīniskās un sabiedriskās iestādes atrodas Liepājas centrā, aptuveni 4 km attālumā no īpašuma. Ērta sabiedriskā transporta satiksme līdz Liepājas pilsētas centram, pietura atrodas pie Grīzupes ielas. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamās ielas asfaltētas un apmierinošā stāvoklī, teritorija pie ēkas bez speciāla labiekārtojuma. Pagalms ar daļēju asfalta / betona segumu apmierinošā stāvoklī. Ielās gar vērtējamo īpašumu ir vidējas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana Lēņu ielā un pagalmā tieši pie mājas ir atļauta.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

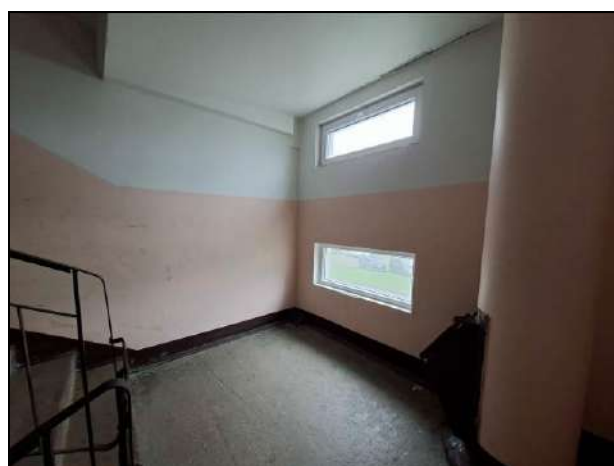
Sērija	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Papildus ērtības
„mazģimeņu” projekts	5	1987. g.	-

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	vieglbetona paneli	apmierinošs
starp sienas:	vieglbetons / ķieģeļi	apmierinošs
pārsegumi:	dzzelzsbetons	labs
jūms:	elastīgie lokšņu materiāli	apmierinošs
kāpnes:	dzzelzsbetons / metāls	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	mainītas - metāla slēdzamas, ir kodu atslēga	labs
kāpņu telpas un gaitēņa raksturojums:	vienkārša apdare, logi ir mainīti	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
1	2 / 5	42,50 m ² , tai skaitā ārtelpas 7,10m ²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas otrajā stāvā, ēkas vidū. Pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – centrālapkure, centralizēta aukstā un karstā ūdens apgāde, kanalizācijas sistēma, 220V elektroapgāde, gāzesvads.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido dzīvojamā istaba, virtuve, vannas istaba, lodžija. Telpu griestu augstums – 2,55 m. Dati no VZD Kadastra informācijas sistēmas.		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Dzīvokli apdare ir daļēji nolietojusies, ārdurvis un logi nav nomainīti. Ir mainīti apkures radiatori. Nav mainītas durvis starp telpām. Telpu apdare: grīdas –linolejs sienas – krāsojums; griesti – krāsojums. Kopumā telpu apdare apmierinošā stāvoklī. Santehniskās ietaises nolietojušās, bet darba kārtībā. Lodžija nav aizstiklota.		

Novērtējamā Objekta fotoattēli



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

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

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

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

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

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

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

Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Liepājas pilsētas Ziemeļu priekšpilsētā, Lēņu ielas tuvākajā apkārtnē, 60/80 - to gadu ēkās tiek piedāvāti 2 dzīvokļi attiecīgi par 562 un 682 EUR/m², abi "Mazgimeņu" projekta ēkās.

Reģistrēto (cenubanka.lv), Liepājas pilsētas Ziemeļu priekšpilsētā, Lēņu ielas tuvākajā apkārtnē, pēdējo divu gadu laikā ir pārdoti 9 dzīvokļi 60/80 - to ēkās, viena m² cenas ir robežās no 200 - 600 EUR, atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- ēkai mainīti logi koplietošanas telpās un ārdurvis.

Negatīvie:

- iekšpagalma ielas sliktā stāvoklī;
- dzīvoklī nav mainītas durvis un logi;
- Objekts atrodas salīdzinoši tālu no Liepājas pilsētas centra;
- īpašuma sastāvā nav zemes domājamo daļu.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

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

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

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

Vērtējot dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi un piedāvājumi ar dzīvokļiem dzīvojamās mājās Liepājā, vērtējamā Objekta tuvumā.

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība. Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa kopējo platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Lēņu iela 7 - 29, Liepāja	Lēņu iela 7-42, Liepāja, Kad. Nr. 17009032385	Lēņu iela 7-74, Liepāja, Kad. Nr. 17009033094	Lēņu iela 7-16, Liepāja, Kad. Nr. 17009033028
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	9 800	9 100	9 900
Darījuma laiks		10.02.2026.	08.12.2025.	11.02.2026.
Istabu skaits	1	1	1	1
Projekts (sērija)	mazģimeņu	mazģimeņu	mazģimeņu	mazģimeņu
Stāvs	2/5	3/5	5/5	2/5
Dzīvokļa platība (ar ārtelpām - ~ 7m²), m²	42.50	42.10	43.10	43.20
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²	----	232.78	211.14	229.17
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 233	EUR 211	EUR 229	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 233	EUR 211	EUR 229	
Dzīvokļa platība	mazāka	-0.2%	lielāka	0.3%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	3%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (lodžija, balkons)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Blakus īpašumu ietekme	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā	labāk	0%	sliktāk	3%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 232	EUR 218	EUR 229	
Kopējais pārreķinu koeficients	-0,2%	3,3%	0,4%	
Kopējā pārreķinu korekcija	EUR 0	EUR 7	EUR 0	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 232	EUR 218	EUR 230	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 9 780	EUR 9 400	EUR 9 935	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- garāža, virszemes stāvvietā, palīgēku daļa u.c.	EUR 0	EUR 0	EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 9 780	EUR 9 400	EUR 9 935	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 232	EUR 218	EUR 230	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.30	0.30	0.40	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 227			
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 9 652			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir **EUR 9 639**.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 9 600**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Liepājā, Lēņu ielā 7 - 29, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 6. jūnijā ir
9 600 EUR (deviņi tūkstoši seši simti eiro).

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

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

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

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

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

Arvīds Badūns