

EUROEXPERT



TALSU IELA 4, LIEPĀJA

Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestādei „Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde”

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. **L15724/ER/2026**

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma, zemes gabala 6225 m² platībā, Talsu iela 4, Liepāja, kadastra Nr. 17000140332**, 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 2026. gada 16. janvārī ir
EUR 113 000 (viens simts trīspadsmit tūkstoši 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

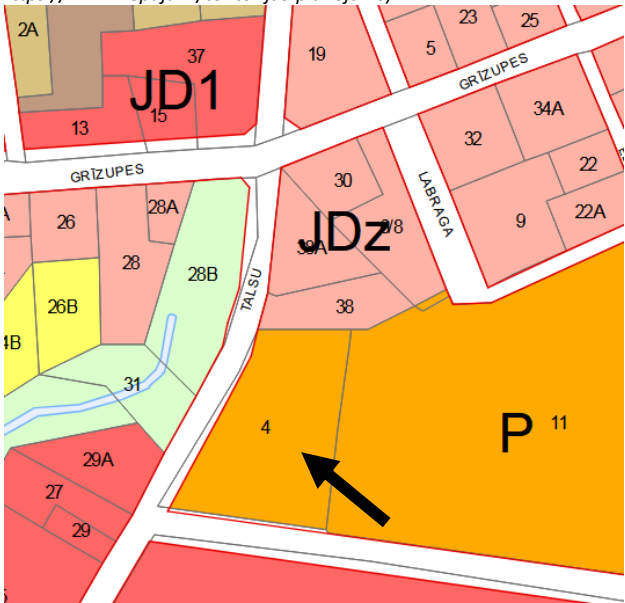
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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	8
Īpašuma tirgus vērtības aprēķins	8
Slēdziens	15
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	16
Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	16
Vērtību definīcijas	16
Vērtēšanas metodika	16
Pielikumi	

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Talsu iela 4, Liepāja
	kadastra Nr.	17000140332
	īpašnieks	Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. Pamats: Liepājas valstspilsētas pašvaldības 2025. gada 7. novembra uzziņa Nr. 2978/1.11.2. par pašvaldībai piekrītošo zemesgabalu, Liepājas pilsētas domes 2009. gada 3. decembra lēmums Nr. 446 par zemesgabalu piekritību pašvaldībai, Liepājas pilsētas domes 2012. gada 16. februāra lēmums Nr. 60 par grozījumiem 03.12.2009. lēmumā Nr. 446
	sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 17000140332, 6225 m ²
Vērtēšanas datums		2026. gada 16. janvāris
Vērtējuma pasūtītājs		Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde, reģistrācijas numurs 90002066769
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. 100000949780
	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 gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0084 ha; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 0.6225 ha; Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0084 ha; Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0084 ha
	citi	Nav

Atļautā izmantošana	Saskaņā ar Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu 2012. – 2037. gadam: Sabiedrisko iestāžu apbūves teritorijas (P) (avots: https://www.liepaja.lv/teritorijas-planojums) 
Esošais izmantošanas veids	Netiek izmantots
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Sabiedrisko iestāžu apbūves teritorijas (P)
Objekta apskates laiks un vērtēšanas datums	2026. gada 16. janvāris
Apskati veica un vērtējumu sagatavoja	Vērtētāja asistente Zaiga Stūrmane

Noteiktās vērtības

	Vērtība, EUR
Tirgus vērtība	113 000

Īpašie pieņēmumi	Nav
Papildus informācija	6.2. Sabiedrisko iestāžu apbūves teritorijas (P) 191. Sabiedrisko iestāžu apbūves teritorijas ir apbūves teritorijas, kurās galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir sociālās infrastruktūras objektu apbūve valsts un pašvaldību funkciju nodrošināšanai u.c. nekomerciāla apbūve. Zemesgabalā pamatā plānota viena funkcionālā izmantošana, tas paredzēts konkrētam objektam vai objektiem. 192. Atļautā izmantošana: 192.1. pārvaldes iestāde; 192.2. izglītības iestāde; 192.3. kultūras iestāde; 192.4. ārstniecības un sociālās aprūpes iestāde; 192.5. sporta būve; 192.6. reliģiskā iestāde; 192.7. dzīvoklis publiskā ēkā. 193. Apbūves rādītāji: 193.1. maksimālais apbūves blīvums - 40%; 193.2. minimālais brīvās teritorijas rādītājs vispārīgā gadījumā – 30%, pirmsskolas izglītības iestādēm – ne mazāk par iestādes stāvu platību; 193.3. maksimālais apbūves augstums – 4 stāvi, ja tas netiek ierobežots saskaņā ar būvnormatīvu prasībām. <i>Avots: https://faili.liepaja.lv/teritorijas_izmantošanas_apbuves_noteikumi</i>

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 4, Liepāja novērtējums.

2. lapa

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Īpašums atrodas Liepājas pilsētas mikrorajonā Zaļā birze, kvartālā, kuru norobežo Talsu iela, Grīzups iela, Pulvera iela, 14.novembra bulvāris.  Avots: www.balticmaps.eu
Apkārtnējā apbūve	Individuālās dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemes gabali, zemes vienība robežojas ar veselības un aprūpes centru "Rūre"
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 0,19 km attālumā

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 4, Liepāja novērtējums.

Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	17000140332										
Platība:	6225 m ²										
Atļautais izmantošanas veids:	Sabiedrisko iestāžu apbūves teritorijas (P)										
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	Trapece										
Izskats	Neapbūvēts zemes gabals, ar koku un krūmu apaugumu										
											
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, 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, m²			Patvalīgas būvniecības pazīmes	Piezīmes
			Kad. uzmēr. lietā	Projektā	Sertificēta speciālista uzmēr.		
Vērtējamā apbūve							
Nav							

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 4, 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**.

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 un vērtējamais zemes gabals





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 4, 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 Sabiedrisko iestāžu apbūves teritorijas (P) . Izvērtējot vērtējamā objekta sastāvu, atrašanās vietu un pašreizējo izmantojumu, vērtētāji secināja, ka tā labākais un efektīvākais izmantošanas veids atbilst Sabiedrisko iestāžu apbūves teritorijas noteiktajam.

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 2025. gadā reģistrēti ~100 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 16 EUR/m², komercapbūves zeme par 16 EUR/m² līdz 74 EUR/m², satiksmes

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 4, Liepāja novērtējums.

infrastrukturai 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.

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.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie	Īpašums atrodas teritorijā, kas Liepājas pilsētā attīstās; īpašumam ir iespējami pilsētas komunikāciju pieslēgumi.
Negatīvie	Sabiedrisko iestāžu apbūves (P) zeme ir salīdzinoši maz pieprasīta, jo tai ir ierobežota apbūves daudzveidība.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Objekta vērtības aprēķins notiek ar tirgus pieeju.

Aprēķinā par pamatu tiek izmantota zemes gabala platība, vērtību reducējot uz vienu m^2 . Tāds pats princips izmantots nosakot salīdzināmo objektu vērtību, EUR/ m^2 .

Analizējot tirgus datus, konstatēts nepietiekams skaits ar zemes vienībām, kas atrodas sabiedrisko iestāžu apbūves teritorijās. Tāpēc aprēķinā izmantoti salīdzināmie zemes gabali, kuru izmantošanas veids varētu būt sabiedrisko iestāžu apbūve, bet, atbilstoši teritorijas plānojumam, ir plašāks - kurā zemes un būvju izmantošanas veids varētu būt sociālās infrastruktūras objektu apbūve valsts un pašvaldību funkciju nodrošināšanai u.c. nekomerciāla apbūve (pārvaldes iestāde, izglītības iestāde, kultūras iestāde, ārstniecības un sociālās aprūpes iestāde, sporta būve, reliģiskā iestāde). Sabiedrisko iestāžu apbūvi paredz arī citas teritorijas, gan kā pamatizmantošanas veidu, gan kā palīgizmantošanas veidu: Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM), Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD), Centra apbūves teritorija (C), Jauktas apbūves teritorija ar dzīvojamo funkciju (JDz), Jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija (JD1, JD2), Jauktas apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (JR), Ražošanas un noliktavu apbūves teritorijas (RR).

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

Nr.1:

 Durbes iela 6, Liepāja (Zaļā birze)							
Zeme		Dzīvokļu mājām		Pārējās zemes platības			
Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemei
12/12/2025	2246786	17000140184	1 590	0.2	40 000	25	1/1

J Dz – Jauktas apbūves teritorija ar dzīvojamo funkciju:

6.3.2. Jauktas apbūves teritorija ar dzīvojamo funkciju (JDz)

198. Jauktas apbūves teritorija ar dzīvojamo funkciju ir apbūves teritorija, kas paredzēta daudzveidīgiem savstarpēji papildinošiem izmantošanas veidiem, un līdzvērtīgi izmantojama kā dzīvojamai, tā pakalpojumu funkcijai.
- 198.1. Primārā atļautā izmantošana:
- 198.1.1. savrupmāja;
 - 198.1.2. diviņu māja;
 - 198.1.3. rindu māja;
 - 198.1.4. mazstāvu daudzdzīvokļu māja;
 - 198.1.5. daudzstāvu daudzdzīvokļu māja;
 - 198.1.6. dzīvoklis daudzfunkcionālā publiskā ēkā;
 - 198.1.7. viesnīca;
 - 198.1.8. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
 - 198.1.9. kultūras iestāde;
 - 198.1.10. ārstniecības iestāde;
 - 198.1.11. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;
 - 198.1.12. sporta būve;
 - 198.1.13. pārvaldes iestāde;
 - 198.1.14. izglītības iestāde;
 - 198.1.15. cita veida nekomerciāla iestāde.
199. Sekundārā izmantošana - daudzstāvu autonomvietne.
200. Apbūves rādītāji:
- 200.1. apbūves blīvums:
 - 200.1.1. esošajās dzīvojamo māju apbūves teritorijās - 50%; jaunveidojamās apbūves teritorijās - 40%;
 - 200.1.2. darījumu un sabiedriskiem objektiem – 50%;
 - 200.2. minimālais brīvās teritorijas rādītājs:
 - 200.2.1. dzīvojamo māju apbūvei –20%;
 - 200.2.2. citiem objektiem – 15%;
 - 200.3. maksimālais apbūves augstums:
 - 200.3.1. jaunās apbūves teritorijās – 5 stāvi;
 - 200.3.2. esošās apbūves teritorijās – no 2 līdz 5 stāviem, bet nepārsniedzot esošās apbūves augstumu kvartālā vairāk kā par vienu stāvu.

Zemes informācija				Pardotas zemes kopplatības sadalījums pa zemu veidiem	
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	17000140184		Lauksaimniecības zeme		0 m²
Kopējā platība	1 590.0 m²		Mežu zeme		0 m²
Zemes gabala dom. daļas	1/1		Krūmāju platība		0 m²
Platība	1 590.0 m² / 0.2 ha		Purvu platība		0 m²
NĪLM	701 (1590 m²)		Zeme zem ūdeņiem		0 m²
Apbūve	nav		Zeme zem ēkām un pagalmiem		0 m²
			Zeme zem ceļiem		0 m²
			Pārējā zemes platība		1590.0 m²
— Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts		Platība
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju		0.0026
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona		0.1590
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju		0.0005

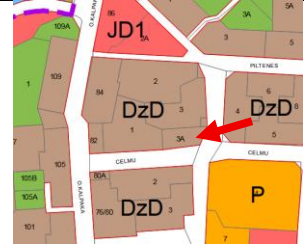
Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 4, Liepāja novērtējums.



Nr.2:

Celmu iela 3A, Liepāja (Ziemeļu priekšpilsēta)							
Zeme		Dzīvokļu mājām		Pārējās zemes platības		SS	
Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemei
15/09/2025	2214041	17000110244	1 231	0.1	27 000	22	1/1
6.1.3. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)							
183. Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija ir apbūves teritorija, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve.							
184. Primārā atļautā izmantošana:							
184.1. daudzstāvu daudzdzīvokļu māja;							
184.2. mazstāvu daudzdzīvokļu māja;							
184.3. rindu māja.							
185. Sekundārā atļautā izmantošana atsevišķā zemesgabalā vai daudzstāvu un mazstāvu daudzdzīvokļu namu pirmajos stāvos ir šādas vietējas nozīmes iestādes un objekti:							
185.1. pārvaldes iestāde;							
185.2. izglītības iestāde;							
185.3. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;							
185.4. darījumu objekts;							
185.5. kultūras iestāde;							
185.6. ārstniecības un sociālās aprūpes iestāde;							
185.7. sporta būve;							
185.8. daudzstāvu autonomvietne.							
186. Objektu, kas paredzēts sekundārajai izmantošanai, un kura kopējā platība pārsniedz 500m², atļauts izvietot vai būvēt, ja risinājums ir pamatots, izstrādājot detaļplānojumu vai veicot iecerētās būves publisko apsīesanu.							
187. Palīgēkas būvē atbilstoši vienotam kompleksam zemesgabala apbūves projektam.							
188. Apbūves rādītāji:							
188.1. maksimālais apbūves blīvums:							
188.1.1. dzīvojamo ēku apbūvei - 30%;							
188.1.2. publisko ēku apbūvei – 50%;							
188.2. minimālais brīvās teritorijas rādītājs:							
188.2.1. dzīvojamo ēku apbūvei – 30%;							
188.2.2. publisko ēku apbūvei – 20%;							
188.3. maksimālā apbūves intensitāte dzīvojamo māju apbūvei:							
188.3.1. 1- 2 stāvu ēkām - 60%;							
188.3.2. 3 stāvu ēkām - 85%;							
188.3.3. 4 stāvu ēkām - 120%;							
188.3.4. 5 stāvu ēkām - 150%;							
188.3.5. 6 stāvu ēkām - 180%;							
188.3.6. 7 – 9 stāvu ēkām - 220%;							
188.4. maksimālais apbūves augstums - 9 stāvi.							
Zemes informācija				Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem			
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	17000110244			Lauksaimniecības zeme	0 m²		
Kopējā platība	1 231.0 m²			Mežu zeme	0 m²		
Zemes gabala dom. daļas	1/1			Krūmāju platība	0 m²		
Platība							

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 4, Liepāja novērtējums.

		
Avots: https://www.kadastrs.lv	Avots: https://balticmaps.eu/lv	Avots: https://liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana

Nr. 3:

Debess iela 1, Liepāja (Dienvidrietumu rajons)							
Zeme		Dzīvokļu mājām		Pārējās zemes platības			
Darījuma informācija		Zemes informācija			Cena		Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemei
31/03/2025	2092482	17000430267	5 098	0.5	159 100	31	1/1

6.3.3. Jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija (JD1, JD2)

201. Jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija ir apbūves teritorija, kas paredzēta daudzveidīgu komerciālu funkciju attīstībai.

205. Jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorijas JD2 galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir kultūras, sporta, izglītības, veselības aprūpes iestāžu attīstība un tāda komercdarbība, kas ir tieši saistīta ar konkrēto objektu (piemēram, ēdināšanas, izmītināšana u.c. pakalpojumi). JD2 teritorijā nav atļauta ražošanas un dzīvojamā apbūve. Teritorijas ir izmantojamas kā pašvaldības interesēs rezervējamās teritorijas sociālās infrastruktūras attīstībai papildus Sabiedrisko iestāžu apbūves teritorijām.

206. Primārā atļautā izmantošana JD2 teritorijā:

- 206.1. pārvaldes iestāde;
- 206.2. izglītības iestāde;
- 206.3. kultūras iestāde;
- 206.4. ārstniecības iestāde;
- 206.5. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;
- 206.6. sporta būve.

207. Sekundārā izmantošana

- 207.1. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;
- 207.2. viesnīca.

208. Apbūves rādītāji JD2 teritorijā :

- 208.1. maksimālais apbūves blīvums – 50%;
- 208.2. minimālais brīvās teritorijas rādītājs - 10%;
- 208.3. maksimālais apbūves augstums JD2 teritorijā:

208.3.1. esošās apbūves teritorijās – no 2 stāviem līdz 5 stāviem, bet nepārsniedzot esošās apbūves augstumu kvartālā vairāk kā par 1 stāvu;

208.3.2. jaunās apbūves teritorijās – 5 stāvi.

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	17000430206
Kopējā platība	5 098.0 m ²
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	5 098.0 m ² / 0.5 ha
NĪLM	700 (5098 m ²)
Apbūve	nav

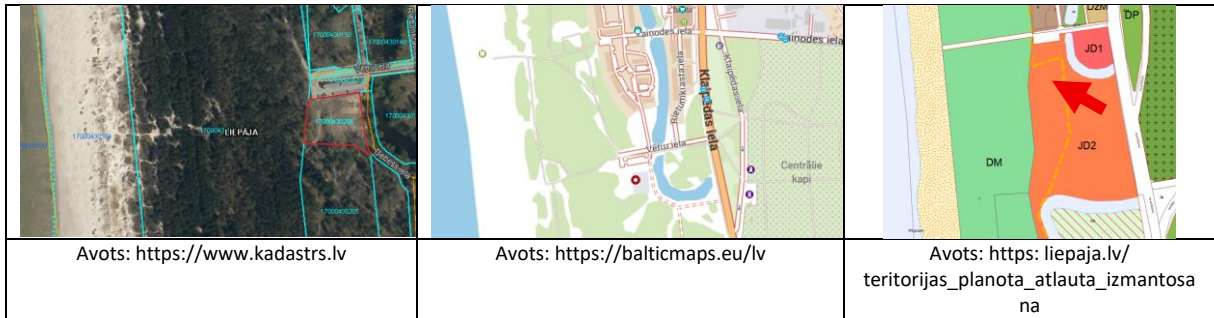
Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m ²
Mežu zeme	0 m ²
Krūmāju platība	0 m ²
Purvu platība	0 m ²
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²
Zeme zem ceļiem	0 m ²
Pārējā zemes platība	5 098.0 m ²

— Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.4859
-	01.02.2025	7311010100	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.1259
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.4859
-	01.02.2025	7312010101	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0002
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā lidzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.5098
-	01.02.2025	7312060100	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0042

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 4, Liepāja novērtējums.



Nr. 4:

Slapjā iela 6A, Liepāja (Ezerkrasts)

Zeme | Komerccobjektiem | Pārējās zemes platības | ES

Darījuma informācija

Zemes informācija

Cena

Domājamās daļas

Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m²	Platība, ha	EUR	EUR/m²	Zemei
20/02/2025	2049071	17000440198	1 121	0.1	26 500	24	1/1

6.3.3. Jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija (JD1, JD2)

201.

Jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorija ir apbūves teritorija, kas paredzēta daudzveidīgu komerciālu funkciju attīstībai.

202.

Primārā atļautā izmantošana JD1 teritorijā:

202.1.

darījumu objekts;

202.2.

tirdzniecības un pakalpojumu objekts;

202.3.

viesnīca;

202.4.

kultūras iestāde;

202.5.

ārstniecības un sociālās aprūpes iestāde;

202.6.

sporta būve;

202.7.

pārvaldes iestāde;

202.8.

izglītības iestāde.

203.

Sekundārā atļautā izmantošana JD1 teritorijā:

203.1.

rindu māja;

203.2.

mazstāvu daudzdzīvokļu māja;

203.3.

daudzstāvu daudzdzīvokļu māja;

203.4.

dzīvoklis daudzfunkcionālā publiskā ēkā;

203.5.

mazais ražošanas uzņēmums;

203.6.

transportapakalpes uzņēmums;

203.7.

daudzstāvu autonovietne.

204.

Apbūves rādītāji JD1 teritorijā:

204.1.

maksimālais apbūves blīvums- 50%;

204.2.

minimālais brīvās teritorijas rādītājs- 10%;

204.3.

maksimālais apbūves augstums:

204.3.1.

esošās apbūves teritorijās – no 2 līdz 5 stāviem, bet nepārsniedzot esošās apbūves augstumu kvartālā vairāk kā par vienu stāvu;

204.3.2.

jauņas apbūves teritorijās – 5 stāvi.

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

Lauksaimniecības zeme	0 m²
Mežu zeme	0 m²
Krūmāju platība	0 m²
Purvu platība	0 m²
Zieme zem ūdeņiem	0 m²
Zieme zem ēkām un pagalmiem	0 m²
Zieme zem ceļiem	0 m²
Pārējā zemes platība	1 121.0 m²

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts

17000440198

Kopējā platība

1 121.0 m²

Zemes gabala dom. daļas

1/1

Platība

1 121.0 m² / 0.1 ha

NĪLM

801 (1121 m²)

Apbūve

nav

— Aprūtinājumi

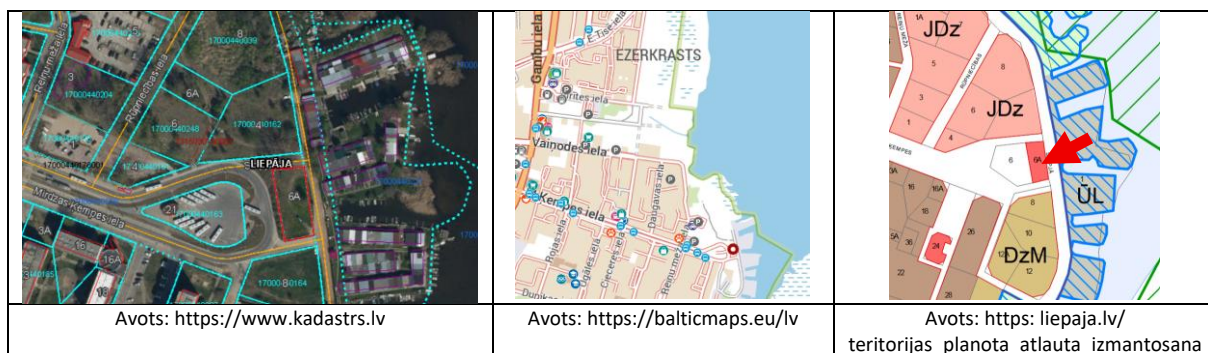
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1121
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0002











Salīdzināmo īpašumu atrašanās vietas:

Punkts Nr. 1: vērtējamais objekts, Talsu iela 4, Liepāja.

Punkts Nr. 2: salīdzināmais objekts Nr. 1, Durbes iela 6, Liepāja.

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

Punkts Nr. 4: salīdzināmais objekts Nr. 3, Debess iela 1, Liepāja.

Punkts Nr. 5: salīdzināmais objekts Nr. 4, Slapjā iela 6A, Liepāja.



Aprēķina gaita attēlota tabulā.

	Salīdzināmie īpašumi				
	Vērtējamais	Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Obj. Nr.4
Adrese	Talsu iela 4 Liepāja	Durbes 6 Liepāja	Celmu 3A Liepāja	Debess 1 Liepāja	Slapjā 6A Liepāja
Pārdošanas cena, EUR		40 000	27 000	159 100	26 500
Zemes gabala platība, m ²	6 225	1 590	1 231	5 098	1 121
Cena, EUR/m ²		25.16	21.93	31.21	23.64
Laiks		dec-2025	sept-2025	mar-2025	febr-2025
Darījuma stadija		pārdots	pārdots	pārdots	pārdots
Izmantošana	P	JDz	DzD	JD2	JD1
Korekcija atļautajam izmantošanas veidam (teritorijas plānojums), %		-20%	-5%	-15%	-15%
Cena pēc korekcijas, EUR/m ²		20.13	20.84	26.53	20.09
Korekcijas koeficienti:					
darījuma apstākļi					
atrašanās vieta pilsētā			-5%	-20%	-5%
piebraucamie ceļi, to kvalitāte		-2%	-2%		-2%

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 4, Liepāja novērtējums.

EIROEKSPERTS

zg platības ietekme		-5%	-7%	-2%	-8%
teritorijas labiekārtojums				-5%	-5%
zemes vienības izvietojums, skaits, konfigurācija, reljefs					
zemes vienības apgrūtinājumi				2%	
Pārrēķina koeficients		-7%	-14%	-25%	-20%
Reducētā vērtība, EUR/m ²		18.72	17.92	19.90	16.07
Vidējā aprēķinātā ha vērtība, EUR/m ²	18.15				
Zemes gabala platība, m ²	6 225				
Aprēķinātā vērtība, EUR	112 994				
Īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR	113 000				

Noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 113 000.

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma, zemes gabala 6225 m² platībā, Talsu iela 4, Liepāja, kadastra Nr. 17000140332,

**īpašuma tirgus vērtība 2026. gada 16. janvārī ir
EUR 113 000 (viens simts trīspadsmit tūkstoši 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 novērtējams 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).

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. **Neapbūvētu zemes gabalu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja.**

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieeja.
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Izmaksu pieeja

Zemes vērtības aprēķins

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju.

Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks.

Faktors atspoguļo cenu dinamiku laika periodā pēc salīdzināmā darījuma slēgšanas brīža.

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 4, Liepāja novērtējums.

- Atrašanās vieta.

Korekcija atkarībā no īpašuma novietojuma, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c.

- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.

Korekcija atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.

- Zemesgabala platība.

Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemesgabala platību. Ievērojami palielinoties zemes platībai, krītas platības vienības cena.

- Zemes gabala forma.

Korekcija, ievērojot zemesgabala konfigurāciju, kas nodrošina objekta efektīgu apsaimniekošanu.

- Zemes gabala apgrūtinājumi.

Korekcija, ievērojot zemesgabala apgrūtinājumus, kas samazina objekta pievilcību pircēju acīs un sašaurina potenciālo pircēju loku.

Ja ir pieejama informācija par iespējām zemes gabalu iznomāt, pielietojama arī ieņēmumu metode. Kā piemēru var minēt sekojošus gadījumus:

- uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve;
- ir noslēgts ilgtermiņa zemes nomas līgums;
- ir iespējas izveidot autostāvvietu vai citu komercobjektu, kas neprasa lielus kapitālieguldījumus.

Apbūves vērtības aprēķins

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku, celtniecības izmaksas koriģējot ar koeficientiem, kas raksturo ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietošanās, funkcionālā pielietojuma ierobežojumu un reģiona ekonomiskās situācijas iespaidā.

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, kā arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek noteikts atsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā no to īpatsvara ēkā, noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Šis vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu – neatbilstība patreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru (neatkarīgi no izmantošanas mērķa), neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums u.t.t.

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Ja apbūve un zemes gabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemes gabala tirgus vērtība. Zemes tirgus vērtības aprēķina metodika apskatīta zemāk.

Apbūves izmaksu vērtība tiek noteikta, aprēķinot jaunas ēkas aizvietošanas vērtību, tas ir nosakot pēc lietošanas veida līdzvērtīgas ēkas būvizmaksas, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietotajiem materiāliem. Būvizmaksu cenas tiek noteiktas, izmantojot celtniecības katalogos, rokasgrāmatās un datu bāzēs atrodamo informāciju, kā arī būvfirmu celtniecības izmaksu aprēķinus.

Tirgus pieeja

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).

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Korigējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m².

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.

Ieņēmumu pieeja

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Metodes būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.

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, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.

Nekustamā īpašuma, zemes gabala, Talsu iela 4, Liepāja novērtējums.

- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.

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		Apdrošinātāis	
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 Apdrošinātājiem 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 piesāņojums	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

Piesakī atbildību 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 nepārkāpj 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.
- Attiecībā 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 piederotie 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 ielaušanos (slepena vai atklāta dokumentu nolaušana, ja tā izdarīta prettiesiski iekļūstot Apdrošinātā slēgtā telpā ar nepāprotamām ielašanās pazīmēm).
- Attiecībā 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

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

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000949780

Kadastra numurs: 17000140332

Talsu iela 4, Liepāja

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālŅastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 17000140332). Žurn. Nr. 300008449044, lēmums 24.11.2025., tiesnese Odeta Turka		6225 m²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437. 1.2. Pamats: Liepājas valstspilsētas pašvaldības 2025.gada 7.novembra uzzīņa Nr. 2978/1.11.2. par pašvaldībai piekrītošo zemesgabalu, Liepājas pilsētas domes 2009.gada 3.decembra lēmums Nr.446 par zemesgabalu piekritību pašvaldībai, Liepājas pilsētas domes 2012.gada 16.februāra lēmums Nr.60 par grozījumiem 03.12.2009. lēmumā Nr.446. Žurn. Nr. 300008449044, lēmums 24.11.2025., tiesnese Odeta Turka	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
17000140332	-	0.6225 ha	100000949780	-	Liepāja

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2650	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2490	14.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2650	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2490	14.10.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
17000140332	1/1	Talsu iela 4, Liepāja, LV-3414

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.6225
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6225
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:	0.0610
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0610
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.5615

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Dabas pamatnes, parki, zaļās zonas un citas rekreācijas nozīmes objektu teritorijas, ja tajās atļautā saimnieciskā darbība nav pieskaitāma pie kāda cita klasifikācijā norādīta lietošanas mērķa	0501	0.6225	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0084	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.6225	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0084	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0084	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	17000140332	Rožu iela 6, Liepāja, LV-3401

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

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

