

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa

**Liepājā,
Ģenerāļa Baloža ielā 27 - 11**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde
"Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"

Novērtējuma datums: 2026. gada 24. jūlijs

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

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Ģenerāļa Baloža ielā 27 - 11, Liepājā, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši dzīvokļa un kopīpašuma domājamo daļu Ģenerāļa Baloža ielā 27 – 11, Liepājā (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	1700 903 0262	Liepājas pilsētas ZG nodalījums:	100000131900 - 11
Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	332 / 36527	Domājamās daļas no zemes:	332 / 36527
Dzīvojamās mājas kad. apz:	17000020093012	Zemes kadastra apz.:	1700 002 0502

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	4 no 5	Kopējā platība:	33,20 m ² , tai skaitā ārtelpa 2,2 m ²
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	~ 1984.g. vieglbetona paneļu ēka

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

ZG nav reģistrēti.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	24.07.2026.	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 24. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtējuma pamatā ir:

- 1) Jūsu iesniegto dokumentu kopijas, pieņemot, ka Objekta stāvoklis vērtēšanas datumā atbilst pasūtītāja iesniegtajā zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā uzrādītajam;
- 2) minēto dokumentu kopijas pievienotas šai Atskaitei un uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 3) vērtējamā Objekta apskate uz vietas;
- 4) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 5) vispāratzītu vērtēšanas pieeju izmantošana.

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. 11 un kopīpašuma domājamo daļu Ģenerāļa Baloža ielā 27, Liepājā:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 24. jūlijā ir
9 500 EUR (deviņi tūkstoši pieci 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

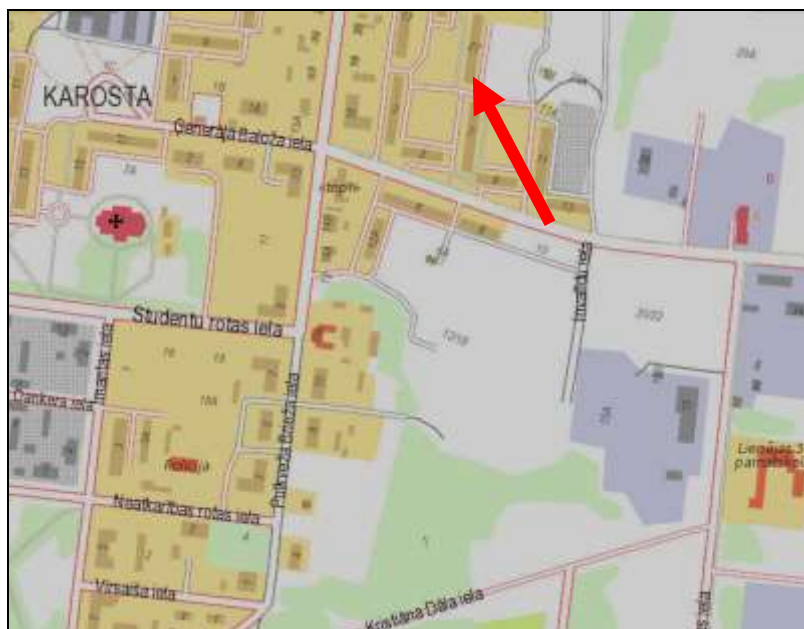
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14

PIELIKUMI

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

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, atrodas Liepājas pilsētas Karostā, kvartālā starp Ģenerāļa Baloža, Pulkveža Brieža un iekškvartāla ielām, Ģenerāļa Baloža ielas iekškvartāla apbūves joslā. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu dzīvojamās ēkas, Sv.Nikolaja pareizticīgo katedrāle. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs. Rajonā ir attīstīta infrastruktūra, Karostas centrā, aptuveni 200 - 400 m attālumā no dzīvokļa, ir veikali, pakalpojumu un izglītības iestādes. Ērta sabiedriskā transporta satiksme līdz Liepājas pilsētas centram, pietura atrodas aptuveni 100 m no ēkas. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums 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 sliktā stāvoklī. Ielās gar vērtējamo Objektu ir vidējas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana Ģenerāļa Baloža ielā un pagalmā tieši pie mājas ir atļauta.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
vieglobetona paneļu ēka	5	~ 1984.g. nav renovēta	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	vieglobetona paneļi	apmierinošs
starp sienas:	vieglobetons / ķieģeļi	apmierinošs
pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs
jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	apmierinošs
kāpnes:	dzelzsbetons / metāls	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	mainītas - metāla slēdzamas ar kodu atslēgu	labs
kāpņu telpas raksturojums:	vienkārša apdare, logi ir mainīti	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
1	4 / 5	33,20 m ² , tai skaitā ārtelpas 2,2 m ²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas ceturtajā stāvā, ēkas vidū, pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – centrālā apkure, centralizēta aukstā ūdens apgāde, kanalizācijas sistēma, 220V elektroapgāde, gāzesvads.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido 1 dzīvojamā istaba, gaitenis, virtuve, tualete, vannas istaba, balkons. Telpu griestu augstums 2,50 m. Dati no VZD Kadastra informācijas sistēmas.		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Dzīvoklī apdare ir daļēji nolietojusies, dzīvoklī pirms vairākiem gadiem veikts kosmētiskais remonts, durvis starp telpām nav mainītas. Ārdurvis ir nomainītas - koka, logi nav nomainīti, nav mainīti apkures radiatori. Telpu apdare: grīdas – linolejs, koka dēļi, preskartons, sienas tapetes, krāsojums sanmezglā; griesti – krāsojums. Kopumā telpu apdare apmierinošā stāvoklī. Santehniskās ietaises nolietojušās, darba kārtībā.		

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 pārkāps 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 pārkāps 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

Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Liepājas pilsētā tiek piedāvāti 9 divistabu dzīvokļi Tosmarē un Karostā, 70/80 – tajos gados celtās ēkās. Viena m² cenas svārstās no 350 - 700 EUR robežās. Būtiska nozīme cenu veidošanās procesā ir subjektīvam faktoram – daudzi pārdevēji, nosaucot salīdzinoši augstu cenu, parasti nav gatavi to samazināt un ar mieru pircēju gaidīt ilgāku laika periodu. Kopumā, analizējot tirgus situāciju, var secināt, ka pieprasījums pēc dzīvokļiem Liepājas pilsētas Tosmares un Karostas rajonā ir stabils, ar tendenci cenām pieaugt.

Reģistrēto (cenubanka.lv), pārdoto dzīvokļu cenas Liepājas pilsētas Tosmares un Karostas rajonā ir līdzīgas piedāvājumam – pēdējā gada laikā par adekvātām cenām ir pārdoti 10 vienistabas dzīvokļi 70/80 – tajos gados celtās ēkās, viena m² cenas ir robežās no 150 - 600 EUR, atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa. Cenu dinamikā novērojama līdzīga tendence kā piedāvājumā – turpinās neliels, bet stabils cenu pieaugums. Būtiska loma cenu veidošanās procesā ir pieaugušajai lietuviešu investoru interesei par dzīvokļiem Liepājā.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- ēkai mainīti logi koplietošanas telpās un ārdurvis;
- īpašuma sastāvā ir domājamās daļas no zemes un ēkas.

Negatīvie:

- dzīvokļa apdare pilnībā nolietojusies, nav mainītas durvis, logi, santehnika;
- Objekts atrodas Karostā, salīdzinoši tālu no Liepājas pilsētas centra.

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 pielietojšanas 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, tika 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	Salīdzināmais objekts nr.3
	Ģen. Baloža iela 27-11, Liepāja	Ģen. Baloža iela 7-17, Liepāja, Kad. Nr. 17009030525	Ģen. Baloža iela 8-21, Liepāja, Kad. Nr. 17009032200	Ģen. Baloža iela 5-23, Liepāja, Kad. Nr. 17009033146	Ģen. Baloža iela 9-2, Liepāja, Kad. Nr. 17009033024
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	10 100	10 200	10 200	9 900
Darījuma laiks		23.10.2025.	23.10.2025.	23.10.2025.	09.04.2025.
Istabu skaits	1	1	1	1	1
Projekts (sērija)	Individuāls	Individuāls	Individuāls	Individuāls	Individuāls
Stāvs	4/5	1/5	3/5	3/5	1/5
Iekštelpu platība, m ²	31.0	30.8	31.2	31.0	31.0
Ārtelpu platība, m ²	2.2	0.0	2,5	2.4	0.0
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Iekštelpu platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ²	----	327.9	326.9	329.0	319.4
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums, piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Darījumu apstākļu kopā		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 327.9	EUR 326.9	EUR 329.0	EUR 319.4
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums pilsētā		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Zemes domājamo daļu īpašumtiesības		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c.		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas un zemes parametri kopā		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 327.9	EUR 326.9	EUR 329.0	EUR 319.4
Dzīvokļa iekštelpu platība		mazāka	-0.1%	lielāka	0.1%

Dzīvokļa izvietojums ēkā	sliktāks	3.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	sliktāks	3.0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	labāks	-20.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	labāks	-20.0%
Dzīvokļa plānojums (caurstaigājamas/izolētas istabas, griestu augstums un slīpums)	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Ārtelpu lielums	sliktāk	2.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	sliktāk	2.0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c.	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Blakus dzīvokļu ietekme	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Dzīvokļa parametri kopā	labāk	-15.1%	sliktāk	0.1%	līdzvērtīgi	0.0%	labāk	-15.0%
Koriģētā iekštelpu m² vērtība	EUR 278.4		EUR 327.3		EUR 329.0		EUR 271.5	
Kopējais pārreķinu koeficients	-15.1%		0.1%		0.0%		-15.0%	
Kopējā pārreķinu korekcija	-EUR 49.5		EUR 0.3		EUR 0.0		-EUR 47.9	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 278.4		EUR 327.3		EUR 329.0		EUR 271.5	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 8 575		EUR 10 210		EUR 10 200		EUR 8 415	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- <i>pārbūvju saskaņošanas izdevumi</i>	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
- <i>garāža, virszemes stāvvietā, palīgēku daļa u.c.</i>	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 8 575		EUR 10 210		EUR 10 200		EUR 8 415	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 278		EUR 327		EUR 329		EUR 271	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.20		0.30		0.30		0.20	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)			EUR 307					
Dzīvokļa tirgus vērtība			EUR 9 513					

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 9 513.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Attiecīgi noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 9 500**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Liepājā, Ģenerāļa Baloža ielā 27 - 11, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 24. jūlijā ir
9 500 EUR (deviņi tūkstoši pieci 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 īpašumu,
- 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