

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa

**Liepājā,
Lazarettes ielā 3 – 7A**



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
Lazaretas ielā 3 – 7A, Liepājā, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši dzīvokļa Lazaretas ielā 3 – 7A, Liepājā (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	1700 903 0914	Liepājas pilsētas ZG nodalījums:	100000149920 – 7A
Kadastra apzīmējums dzīvoklim nr. 7A	1700 002 0577 001 005		
Domājamās daļas no dzīvojamās mājas:	643 / 9957	Domājamās daļas no zemes:	643 / 9957
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	1700 002 0577 001	Zemes kadastra apz.:	1700 002 0577

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1 no 2	Kopējā platība:	65,00 m ² , tai skaitā ārtelpas 0 m ²
Istabu skaits:	3	Ēkas sērija:	Individuāls proj. 1917.g.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

ZG nav reģistrēti.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	24. 07.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītājs:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
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:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 24. jūlijā ir
15 600EUR (piecpadsmit 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

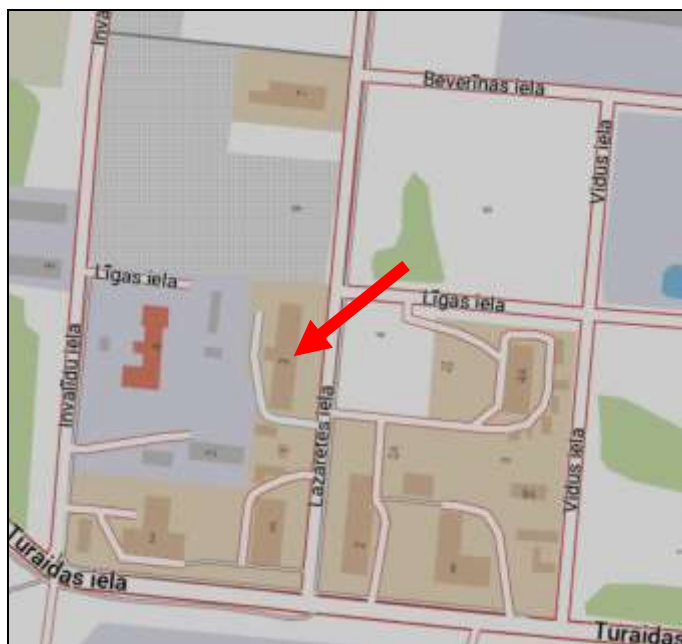
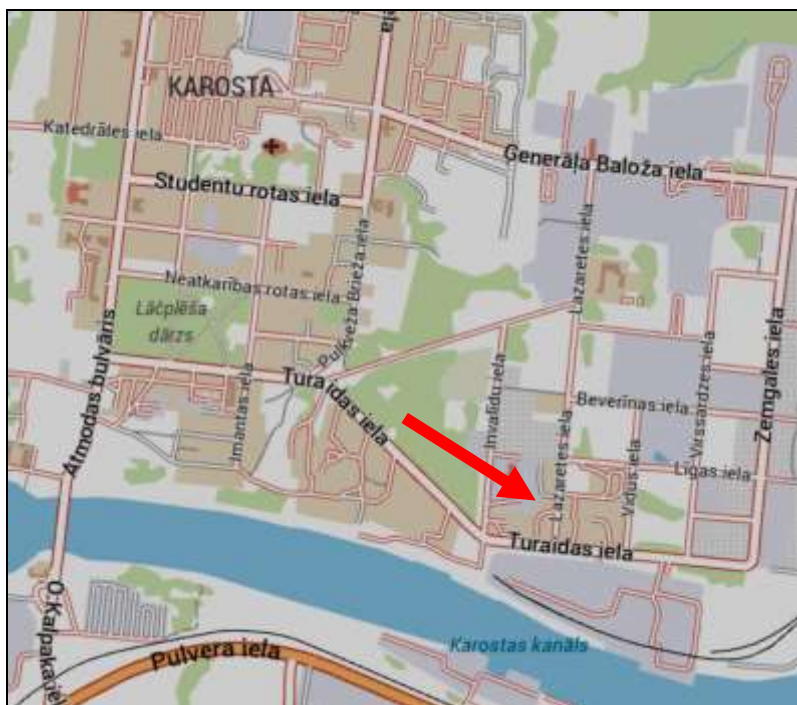
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU.....	9
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	14
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1.	pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2.	pielikums	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija	- 5 lapas;
3.	pielikums	Telpu grupas apsekošana sakta kopija	- 10 lapas;
4.	pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Liepājas pilsētas Karostas D daļā, kvartālā starp Lazaretēs, invalīdu, Turaidas un Līgas ielām, Lazaretēs ielas pirmajā apbūves joslā. Apkārtējo apbūvi veido divdesmitā gadsimta beigu mazstāvu dzīvojamās ēkas, apbūves blīvums kopumā vērtējams kā neliels, tuvākajā apkārtnē ir plaša zaļā zona - parks. Rajonā ir vāji attīstīta infrastruktūra. Karostas centrā, aptuveni 0,5 – 1,5 km attālumā no īpašuma, ir veikali, pakalpojumu un izglītības iestādes. Sabiedriskā transporta satiksme līdz pilsētas centram pieejama Atmodas bulvārī, aptuveni 500. m no Objekta. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir apmierinošs, piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamās ielas asfaltētas / bruģa seguma, apgaismotas un apmierinošā stāvoklī. Teritorija pie ēkas bez speciāla labiekārtojuma, pagalmā ar grants segumu apmierinošā stāvoklī. Ielās gar vērtējamo dzīvokli ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana pagalmā pie mājas ir atļauta.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija:	Stāvu skaits:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Ērtības:
Individuāls projekts, nav renovēta	2	1917.g.	pilsētas ūdensvads, kanalizācijas tīkls

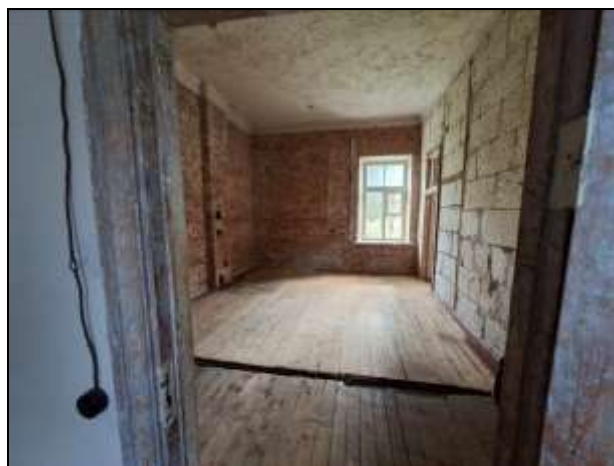
Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	māla ķieģeļi	apmierinošs
starp sienas:	ķieģeļi / kokmateriāli	apmierinošs
pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs
jūms:	koka konstrukcijas ar metāla lokšņu segumu	apmierinošs
kāpnes:	-	-
kāpņu telpas ārdurvis:	koka, nav mainītas, netiek slēgtas	apmierinošs
kāpņu telpas raksturojums:	apdare vienkārša, nolietajusies.	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
3	1/2	65,0 m ² , tai skaitā 0 m ² ārtelpas
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas pirmajā stāvā, ēkas vidū, pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās dzīvojamās telpās, izņemot virtuvi – telpa bez logiem.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – 220V elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde un kanalizācijas tīkls, apkures nav.		
Plānojums:		
Dzīvokli veido trīs dzīvojamās istabas, virtuve, tualete, palīgtelpa. Telpu griestu augstums – 3,87 m. Dati no VZD Kadastra informācijas sistēmas. Dzīvokļa plānojums atbilst VZD reģistrētajam. Telpās tiek veikti remontdarbi, uzsākta sanmezgla izbūve palīgtelpā		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Dzīvoklī apdare ir nolietajusies, telpās ir koka logi, koka durvis (nolietajušās), atsevišķās telpās demontētas. Uzsākta daļēja, haotiska elektroinstalācijas pārbūve, vietām atsegta vēsturiska sarkano ķieģeļu sienu konstrukcija, vecais dēļu grīdu segums. Apkures ierīču telpās nav, bijusi “Jotul” tipa krāsnīņa, santehnikas ierīces – izlietne, vanna, tualetes aprīkojums nolietajusies. Paredzami ievērojami ieguldījumi dzīvokļa remonta pabeigšanai. Apsekošanas datumā dzīvoklis ir sliktā stāvoklī, ir veiktas izmaiņas telpu plānojumā, VZD izmaiņas nav reģistrētas.		

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 salīdzināmajiem 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 vai neliels cenu pieaugums dzīvokļiem labās vietās. 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 Karostas rajonā, "vecajā daļā", Lazaretēs ielas tuvākajā apkārtnē, 20. g.s. sākuma ēkās tiek piedāvāti 3 dzīvokļi attiecīgi 660 – 909 EUR/m² robežās.

Reģistrēto (cenubanka.lv), Liepājas pilsētas Karostas rajonā, Lazaretēs ielas tuvākajā apkārtnē, pēdējo divu gadu laikā ir pārdoti 8 dzīvokļi 20. g.s. sākuma ēkās, viena m² cenas ir robežās no 200 - 1500 EUR/m², atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- pieejamas centralizētās komunikācijas;
- Objekts atrodas klusā, zaļā rajonā;
- īpašuma sastāvā ir ēkas un zemes domājamās daļas;
- ēkas vēsturiskā vērtība.

Negatīvie:

- īpašums atrodas salīdzinoši tālu no Liepājas pilsētas centra;
- ēka ievērojama fiziskais nolietojums;
- dzīvokļa apdare pilnībā nolietota, nav mainītas durvis un logi, nav apkures;
- veiktās izmaiņas telpu plānojumā VZD nav reģistrētas;
- dzīvoklis remonta stadijā – ievērojams nepabeigto darbu apjoms.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojumš;
- 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 ar dzīvokļiem līdzīgās dzīvojamās ēkās Liepājā, Karostas rajonā, vērtējamā Objekta tuvumā (cenubanka.lv dati).

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 iekštelpu platības 1 m² tirgus vērtība.

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Liepājā, Lazaretēs ielā 3-7A, novērtējums

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā, izmantoto salīdzināmo Objektu foto no interneta vides.

Atmodas bulvāris 11, Liepāja, Karosta



Turaidas iela 5, Liepāja, Karosta



Lazaretēs iela 2, Liepāja, Karosta



Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Lazaretis iela 3-7A, Liepāja	Atmodas bulvāris 11-8, Liepāja, Kad. Nr. 17009022796		Turaidas iela 5-11, Liepāja, Kad. Nr. 17009033643		Lazaretis iela 2-10, Liepāja, Kad. Nr. 17009029091		Lazaretis iela 2-16, Liepāja, Kad. Nr. 17009034362	
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	20 000		14 900		26 100		12 500	
Darījuma laiks		22.12.2025.		26.07.2024.		25.07.2025.		15.12.2023.	
Istabu skaits	3	3		2		2		2	
Projekts (sērija)	1917.g. ķieģeļu ēka	1917.g. koka/ķieģeļu ēka		1917.g. ķieģeļu ēka		1917.g. ķieģeļu ēka		1917.g. ķieģeļu ēka	
Stāvs	1/2	2/2		2/3		3/3		1/3	
Iekštelpu platība, m²	65.0	51.3		58.8		53.6		50.3	
Ārtelpu platība, m²	0.0	0.0		0.0		0.0		0.0	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slikt	apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs	
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	389.9		253.4		486.9		248.5	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0.0%	sliktāk	3.0%	līdzvērtīgi	0.0%	sliktāk	5.0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0.0%	sliktāk	3.0%	līdzvērtīgi	0.0%	sliktāk	5.0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 389.9		EUR 261.0		EUR 486.9		EUR 260.9	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums pilsētā		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		labāk	-3.0%	labāk	-3.0%	labāk	-3.0%	labāk	-3.0%
Dzīvojamā telpa, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Zemes domājamo daļu īpašumtiesības		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c.		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas un zemes parametri kopā		labāk	-3.0%	labāk	-3.0%	labāk	-3.0%	labāk	-3.0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 378.2		EUR 253.2		EUR 472.3		EUR 253.1	
Dzīvokļa iekštelpu platība		mazāka	-6.9%	mazāka	-3.1%	mazāka	-5.7%	mazāka	-7.4%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs	0.0%	labāks	-5.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte, nepabeigts remonts		labāks	-20.0%	labāks	-15.0%	labāks	-20.0%	labāks	-15.0%
Dzīvokļa plānojums (caurstaigājamas/izolētas istabas, griestu augstums un slīpums)		līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Ārtelpu lielums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
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	-26.9%	labāk	-23.1%	labāk	-25.7%	labāk	-22.4%
Koriģētā iekštelpu m² vērtība		EUR 276.6		EUR 194.7		EUR 350.9		EUR 196.5	
Kopējais pārrēķinu koeficients		-29.9%		-23.1%		-28.7%		-20.4%	
Kopējā pārrēķinu korekcija		-EUR 113.2		-EUR 58.7		-EUR 136.0		-EUR 52.0	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 273.5		EUR 194.9		EUR 347.2		EUR 197.9	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpzēģulāts)		EUR 14 030		EUR 11 458		EUR 18 609		EUR 9 956	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:									
- pārbūvju saskaņošanas izdevumi		-EUR 500		-EUR 500		-EUR 500		-EUR 500	
- garāža, virszemes stāvvietas, palīgēku daļa u.c.		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpzēģulāts)		EUR 13 530		EUR 10 958		EUR 18 109		EUR 9 456	

Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² koriģētā cena	EUR 264	EUR 186	EUR 338	EUR 188
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.30	0.30	0.20	0.20
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 240			
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 15 613			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 15 613.

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 dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 15 600**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Liepājā, Lazaretes ielā 3 - 7A, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 24. jūlijā ir
15 600 EUR (piecpadsmit 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 atskaite 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