

Latio

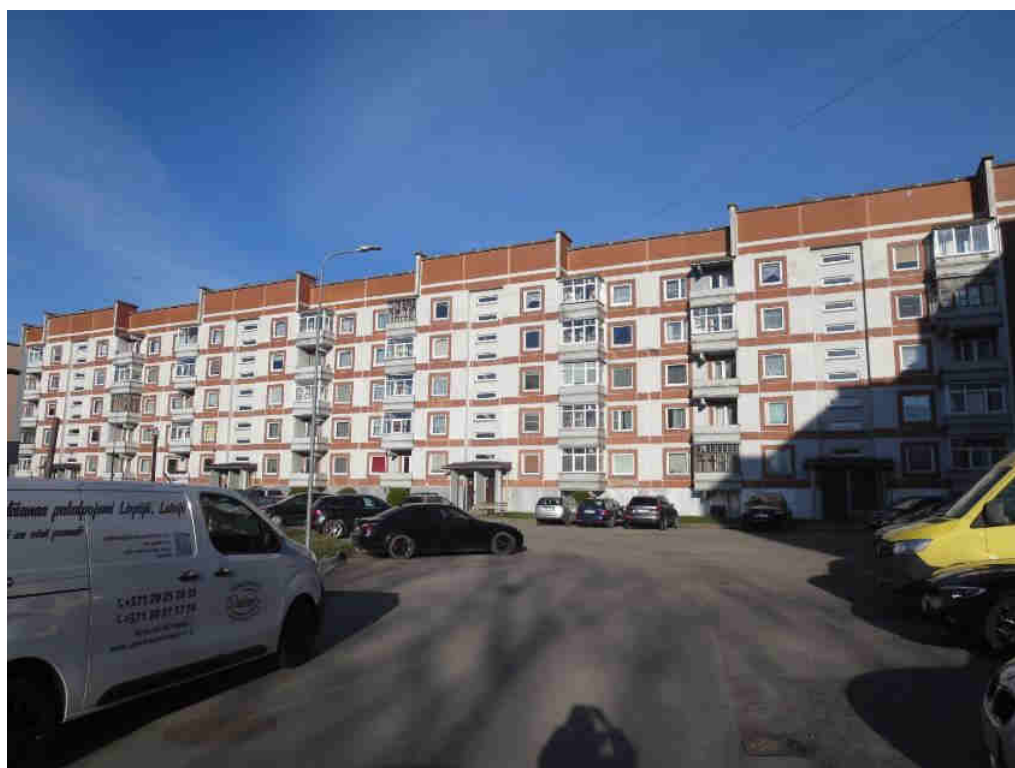
REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



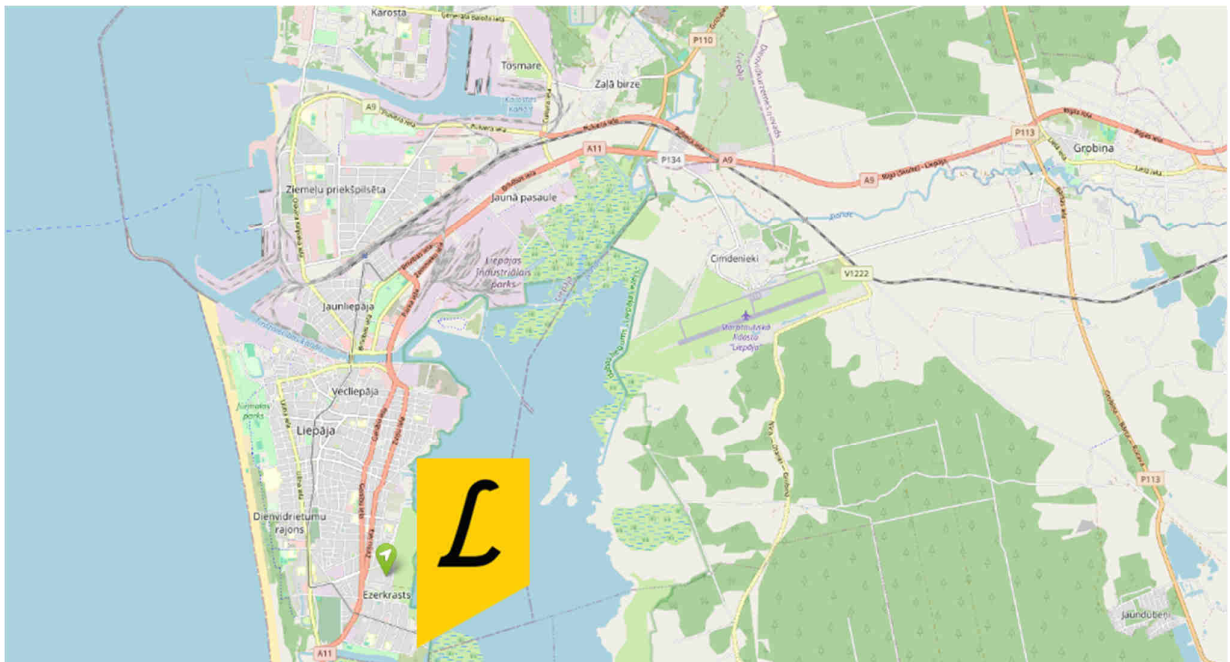
Dunikas iela 25-2, Liepāja, LV-3407

Reģ. Nr.V/26-1762



latio.lv

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Funkcionālā zonējuma un kadastra kartes

Zemes vienības dati

Kadastra apzīmējums	17000440175
Adrese	Dunikas iela 25
Platība (m ²)	3901
Īpašuma kadastra numurs	17009021324
Būvju adreses	Dunikas iela 25 skatīt vairāk
Teritorijas izmantošanas veids	DzD - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (94.22%) S - Līnijbūvju izbūves teritorijas (Ielas, laukumi un veloseliņi) (5.78%)

Aizsargjoslas**

7KM - 7 km zona ap starptautisko lidostu (100%)	Likums "Par aviāciju"
---	-----------------------

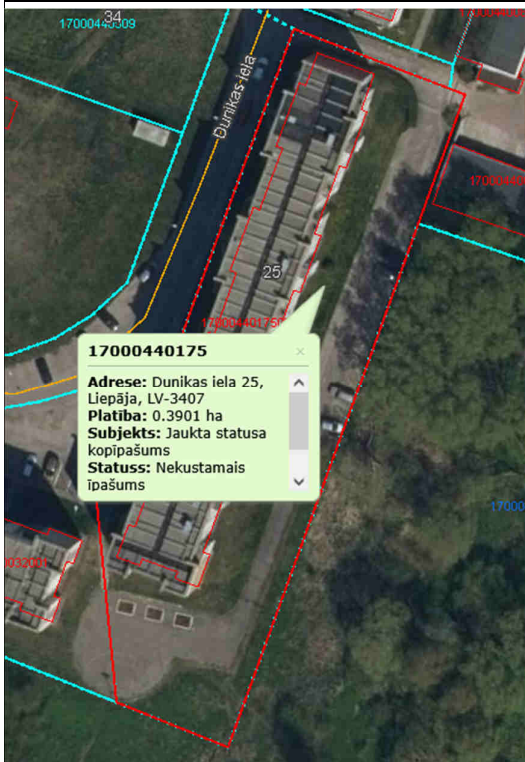
Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi** (aplūkot dokumentu)

	Nodaja TIAN	Jaunizveidojama zemesgabala minimālā platība (kv.m) *	Maksimālais stāvu skaits *	Maksimālais apbūves augstums (m) *	Maksimālais apbūves blīvums (%) *	Maksimālā apbūves intensitāte (%) *	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija (%) *
Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana							
DzD - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (94.22%)	6.1.3;	p22.1; p22.2; p22.4;	9	36	p188.1;	p188.3;	p188.2;
S - Līnijbūvju izbūves teritorijas (Ielas, laukumi un veloseliņi) (5.78%)	6.5; 6.5.1; 6.5.2; 6.5.3; 6.5.4; 6.5.5; 6.5.7;	-	-	-	-	-	-

* Ja norādīto parametru vērtības atšķiras, tad jāņem vērā viszemāk tabulā norādītā vērtība.

** Aiz nosaukuma iekavās ievietota informācija par procentuālo šķelšanās ar izvēlēto zemes gabalu

Avots: <https://www.liepaja.lv/pilsetas-teritorijas-planojums/?q=teritorijas%20pl>



Avots: www.kadastrs.lv

Ar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku funkcionāli saistīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0175 - jaukta statusa kopīpašums, domājamās daļas ietilpst vērtējamā objekta sastāvā.

3. Plūdu risku karte

Search result

Dunikas iela 25, Liepāja, 3407, LVA

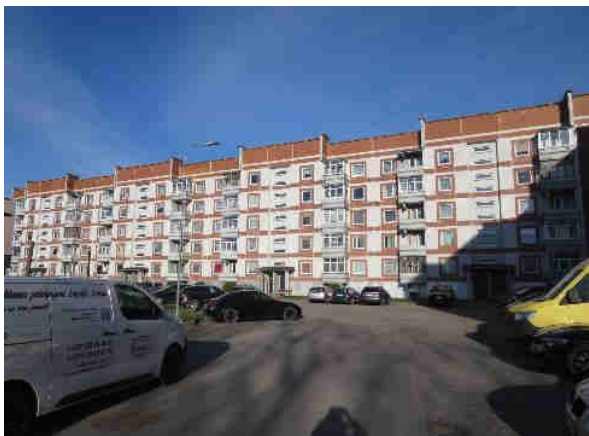
[Zoom to](#)

- Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes - 2.cikls
- PAVASARA PLŪDU KARTES UPĒM UN EZERIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM
 - Ūdens līmeņa atzīmes
 - 1/10 gados (10%) plūdi:
 - 1/100 gados (1%) plūdi:
 - 1/200 gados (0,5%) plūdi:
- 1/5 gados (20%) plūdi:
- 1/2 gados (50%) plūdi:
- PLŪDU KARTES JŪRAS VEJUZPLŪDU PIEKRĀSTES ZONAI AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM
 - Ūdens līmeņa atzīmes
 - 1/10 gados (10%) plūdi:
 - 1/100 gados (1%) plūdi:

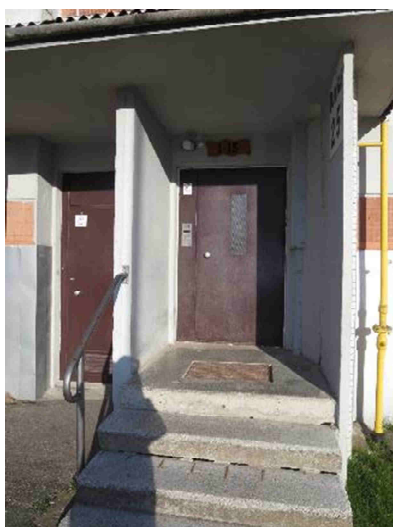
Plūdu risks, t.sk. ar varbūtību 1 reizi 10 gados un 1 reizi 100 gados – saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Nav

Avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 1700 044 0175 001)



leejas durvis kāpņu telpā

5. Galvenā informācija

Vērtējuma Nr.	V/26-1762
Vērtējuma pasūtītājs	ZTI Ivetta Kalugina
Īpašuma apskates un vērtēšanas datums	21.04.2026.
Vērtējuma atskaites sagatavošanas datums	24.04.2026.
Objekta sastāvs	2 istabu dzīvoklis Dzīvokļa īpašums un 14/1000 kopīpašuma domājamās daļas no ēkas (kad.apz. 1700 044 0175 001) un zemes gabala (kadastra apz. 1700 044 0175)
Objekta adrese	Dunikas iela 25-2, Liepāja, LV-3407
Kadastra Nr.	1700 902 0696
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	2612-2
Īpašuma apskati un atskaites sagatavošanu veica	Sintija Klasone - vērtētāja asistents/sintija.klasone@latio.lv/26491944
Atskaiti apstiprināja - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs	Ingars Kārklīšs/ingars.karklins@latio.lv/
Vērtēšanas uzdevums (vērtības bāze)	Noteikt vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos
Vērtēšanas mērķis	Izsoles vajadzībām
Atsauce uz standartiem	Vērtējums sagatavots saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standarta LVS 401:2013 prasībām
Īpašuma tiesības	Liepāja pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2612-2 ir reģistrētas uz Antras Leismanes vārda.
Apgrūtinājumi zemesgrāmata (ietekmē/ neietekmē vērtību)	Liepājas pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2612-2 nostiprināta: -atzīme - vērsta 847.25 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "GelvoraSergel", reģistrācijas numurs 40103837691 - <i>pieņemts, ka dzēsts</i> ; -atzīme - vērsta 61.02 EUR piedziņa. Piedzinējs: Liepājas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900016437 – <i>pieņemts, ka dzēsts</i> ; -atzīme - vērsta 1271.09 EUR piedziņa. Piedzinējs: Dzīvokļu īpašnieku biedrība "Dunikas 25", reģistrācijas numurs 50008264291 - <i>pieņemts, ka dzēsts</i> . Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Esošais izmantošanas veids – dzīvojamās telpas (dzīvoklis). Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, piemērots lietošanai bez papildus finanšu līdzekļu ieguldīšanas
Tirgus vērtības noteikšanas pieeja	Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus objektus.

Neatkarības apliecinājums	SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos pieņemtajā stāvoklī	EUR 27 000 (divdesmit septiņi tūkstoši eiro)
Pieņēmumi	Nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām
Īpašie pieņēmumi	<ul style="list-style-type: none"> • Dzīvokļa tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs; • Dzīvoklī nav veiktas pārbūves; • Dzīvokļa telpu sastāvs (eksplikācija), inženiertehnisko komunikāciju un labiekārtojuma nodrošinājums atbilst VZD Kadastrā reģistrētai informācijai
Galvenie pieņēmumi/atrunas	<p>Noteiktā vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā un var mainīties nākotnē, kad var būt atšķirīgi gan tirgus, gan pārdošanas apstākļi.</p> <p>Vērtējums un visi tam pievienotie dokumenti ir paredzēti izmantošanai tikai identificētajam pasūtītājam un lietotājam, vienīgi vērtējumā noteiktajam mērķim. Vērtējuma izmantošana citiem mērķiem vai citu personu vajadzībām, kā arī tā izpaušana, citēšana vai izplatīšana bez vērtētāja iepriekšējas rakstiskas piekrišanas nav atļauta. Vērtējuma pasūtītājs uzņemas pilnu atbildību par šo ierobežojumu ievērošanu un par jebkādam sekām, kas var rasties vērtējuma neatļautas vai neatbilstošas izmantošanas rezultātā.</p> <p>Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad par to ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.</p> <p>Vērtējumā nav iekļauta informācija par iespējamām dzīvokļa īpašuma parādsaistībām (atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 13. 1 pantam).</p> <p>(Citi pieņēmumi vērtējuma pielikums Nr.1)</p>
Noderīga informācija (pārbūves/dokumentu neatbilstība/zemes d.d.)	Pieņemts, ka pārbūves nav.
Vērtēšanai izmantoti dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Izdrukas no VZD Kadastra Reģistra, Būvniecības informācijas sistēma.

Ar cieņu,
 Edgars Šīns
 SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs
 LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
 izsniegts sertifikāts īpašuma vērtēšanai Nr.3

Ingars Kārklīšs
 SIA "Latio" nekustamā īpašuma vērtētājs
 LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

6. Informācija par vērtējamo objektu/ apskates protokols

6.1. Informācija par atrašanās vietu un ēku

Novietojums	Vērtējamais objekts atrodas Liepājas pilsētā, Ezerkrasta daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku rajonā, kvartālā ko ierobežo Dunikas, Reiņu meža, M.Ķempes un Slapjā iela. Tuvākajā apkārtnē ir labi attīstīta pilsētas infrastruktūra - tuvumā atrodas izglītības iestādes, pārtikas lielveikali, atsevišķi nelieli veikaliņi, DUS, un citi sadzīves pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi. Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir labs. Autostāvvietas pieejamas pie dzīvojamās mājas un pie apkārtējiem tpašumiem.	
Ēkas/-u; būves/-u kadastra apzīmējums	1700 044 0175 001	
Ēkas tips (sērija)	Specprojekts	
Uzbūvēšanas gads	1994	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	2026 (VZD dati)	
Virszemes stāvu skaits / Lifts	5 stāvu ēka, lifts nav	
Kāpņu telpas stāvoklis, ārdurvis, logi	Apmierinošs. Kāpņu telpas durvis slēdzamas ar koda atslēgu. PVC logi.	
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare	Pamati:	Dzelzsbetona konstrukcijas
	Sienas (vertikālā konstrukcija)	Paneļu konstrukcijas
	Pārsegumi:	Dzelzsbetons
	Jumta nesošā konstrukcija:	Nav informācijas
	Jumta segums:	Cits neklasificēts materiāls
Ēkas tehniskais stāvoklis	Vidējs. Ēka nav renovēta.	
Ēkas energoefektivitātes rādītāji Būvniecības valsts kontroles birojs Avots: www.bis.gov.lv/	Ēkas energoefektivitāte klase BIS sistēmā nav reģistrēta	

6.2. Informācija par dzīvokli.

Telpu grupas kad. apzīmējums	1700 044 0175 002
Istabu skaits	2
Kopējā platība, m²	55.8
Ārtelpu platība, m²	1.3
Iekštelpu / apkurināmā platība, m²	54.5
Izvietojums ēkā	Ēkas vidū
Izvietojums ēkā (stāvs)	1
Griestu augstums, m	2.65
Plānojums	Nav informācijas
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	2026. gada 21. aprīlī vērtētāji veica ēkas, kurā atrodas vērtēšanas objekts, apskati. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir apmierinošs
Pēdējā remonta gads	Nav informācijas

Iekštelpu apdares apraksts	Griesti	Nav informācijas
	Sienas	Nav informācijas
	Grīdas	Nav informācijas
	Logi	PVC
	Ārdurvis/iekšdurvis	Nav informācijas
Inženierkomunikācijas	pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem; pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem; pieslēgums centralizētajiem kanalizācijas tīkliem; pieslēgums centralizētajiem gāzes apgādes tīkliem; pieslēgums centralizētās siltumapgādes tīkliem.	
Aprīkojums /iekārtas	Sanitārtehniskās iekārtas – pieņemts, ka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pieņemts, ka dzīvoklī esošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi ir lietošanas kārtībā.	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	Negatīvie
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<ul style="list-style-type: none"> • Labi attīstīta pilsētas infrastruktūra, labs novietojums pilsētā; • Dzīvoklim ir ārtelpa; • Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dzīvoklis ir izvietots 5 stāvu ēkas 1. stāvā; • Dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī; • Dzīvojamā māja nav renovēta.
Nelikumīgo pārbūvju esamība/apraksts	Pieņemts, ka nav	

6.3. Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze

Atkritumu apsaimniekošana - šķirošanas iespējas/komentāri	Ir	
Piesārņojums un piesārņojuma risks Avots: https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map	Apvidū nav konstatēts	Nav ietekme
Trokšņu līmenis Avots: https://lvceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/	Nav informācija	Pilsētvidei atbilstošs
Elektroauto uzlādes iespējas NĪ / kādā attālumā tuvākais publiskais punkts Avots: https://www.plugshare.com	Nav	tuvākais publiskais punkts >100 m attālumā
Velosipēdu un skrejriteņu novietojuma iespējas NĪ / kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	Ir	tuvākais publiskais punkts <500 m attālumā
Klimata pārmaiņu riski: - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks - īpaši smagi nokrišņu risks	<p>Apskatot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.</p> <p>Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus).</p> <p>Papildus veicami pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.</p>	