

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa

**Liepājā,  
Spīdolas ielā 4 - 33**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde  
"Liepājas Nekustamā īpašuma pārvalde"

Novērtējuma datums: 2026. gada 6. jūnijs

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

Rīgā,

dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma - dzīvokļa  
Spīdolas ielā 4 - 33, Liepājā, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši dzīvokļa Spīdolas ielā 4 - 33, Liepājā (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes:**

|                                      |                    |                                  |               |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------|
| Īpašuma kadastra nr.:                | 1700 903 3302      | Liepājas pilsētas ZG nodalījums: | 5063 - 33     |
| Kadastra apzīmējums dzīvoklim nr. 33 | 170000200324001035 |                                  |               |
| Domājamās daļas no dzīvojamās mājas: | 471 / 28584        | Domājamās daļas no zemes:        | 471 / 28584   |
| Dzīvojamās mājas kadastra apz.:      | 1700 002 0324 001  | Zemes kadastra apz.:             | 1700 002 0324 |

**Īpašumtiesības:**

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

**Dzīvokļa raksturojums:**

|                  |        |                 |                                                             |
|------------------|--------|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| Atrašanās stāvs: | 5 no 5 | Kopējā platība: | 47,10 m <sup>2</sup> , tai skaitā ārtelpas 0 m <sup>2</sup> |
| Istabu skaits:   | 2      | Ēkas sērija:    | "Hruščova", ~1965.g., nav renovēta                          |

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:**

|                    |
|--------------------|
| ZG nav reģistrēti. |
|--------------------|

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

|                                |                     |                                 |                                        |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------------|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 06.06.2026.         | 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 6. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

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

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 6. jūnijā ir  
19 700 EUR (deviņpadsmit tūkstoši septiņi 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

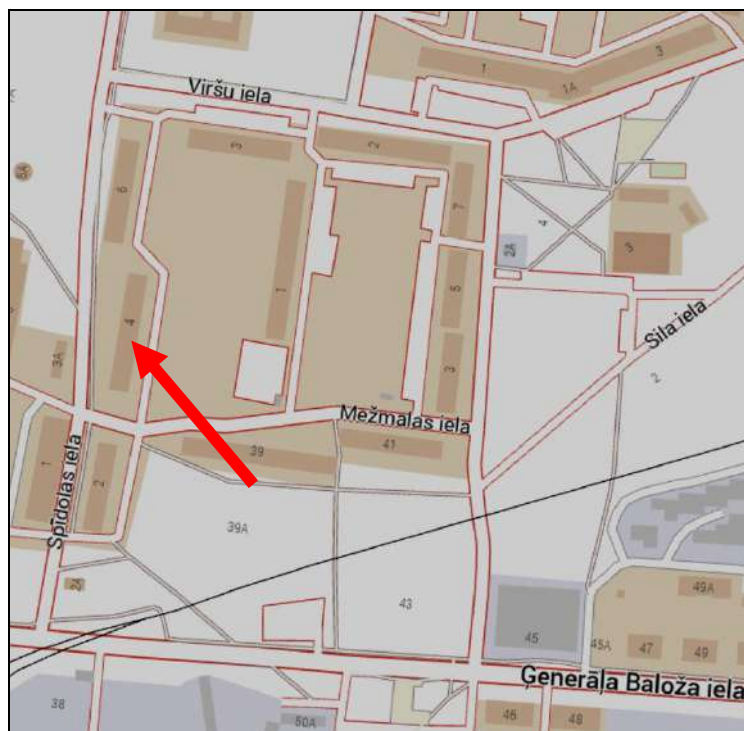
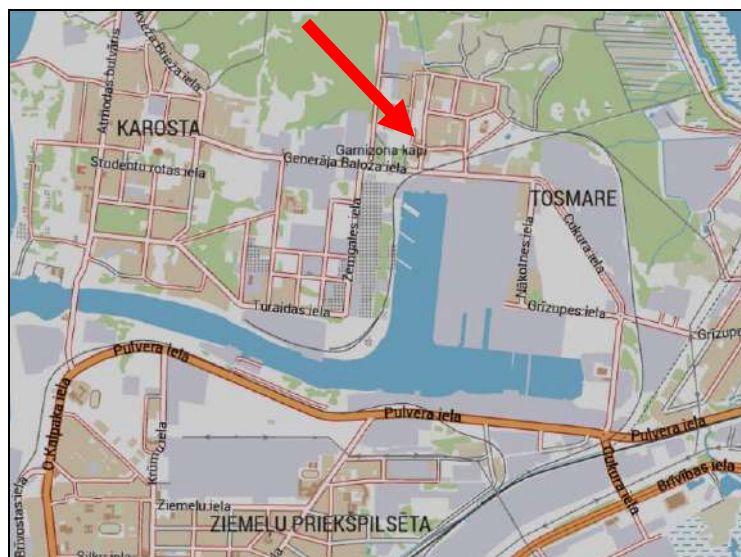
|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>                                         | <b>5</b>  |
| <b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....</b>                                             | <b>8</b>  |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....                       | 8         |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....                                       | 8         |
| <b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>                                            | <b>9</b>  |
| 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 .....                                  | 11        |
| <b>4. SLĒDZIENS.....</b>                                                     | <b>12</b> |
| <b>5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>                            | <b>13</b> |
| <b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>                           | <b>14</b> |

## PIELIKUMI

|    |           |                                                          |            |
|----|-----------|----------------------------------------------------------|------------|
| 1. | pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts                        | - 1 lapa;  |
| 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 Tosmarē, kvartālā starp Viršu, Spīdolas, Mežmalas ielām, Iekškvartāla apbūves joslā. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu dzīvojamās ēkas, apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs. Rajonā ir vāji attīstīta sociālā infrastruktūra - Karostas centrā, aptuveni 1 – 1,5 km attālumā no dzīvokļa, ir veikali, pakalpojumu un izglītības iestādes. Ērta sabiedriskā transporta satiksme līdz pilsētas centram, pietura atrodas pie Ģenerāļa Baloža ielas. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs, piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamās ielas asfaltētas, apgaismotas un apmierinošā stāvoklī. Pagalms ar daļēju asfalta segumu apmierinošā stāvoklī. Ielās gar vērtējamo īpašumu ir vidējas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana pagalmā tieši pie mājas ir atļauta.

**Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis**

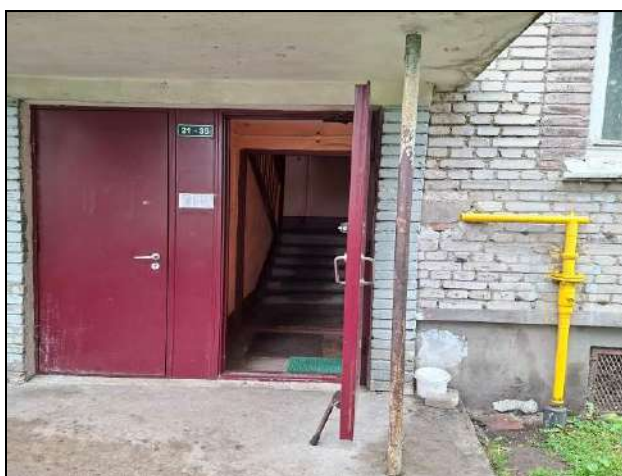
| Sērija:                     | Stāvu skaits: | Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | Ērtības:                                                            |
|-----------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| “Hruščova”,<br>nav renovēta | 5/-1          | ~1965.g.                        | pilsētas ūdensvads,<br>kanalizācijas tīkls,<br>gāzes apgāde, apkure |

**Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums**

| Elements                   | Materiāls / konstrukcija                         | Tehniskais stāvoklis |
|----------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|
| pamati:                    | dzelzsbetons                                     | apmierinošs          |
| sienas:                    | ķieģeļu mūris                                    | apmierinošs          |
| starp sienas:              | ķieģeļi / vieglbetons                            | apmierinošs          |
| pārsegumi:                 | dzelzsbetona paneļi                              | apmierinošs          |
| jums:                      | koka konstrukcija ar azbestcimenta lokšņu segumu | apmierinošs          |
| kāpnes:                    | dzelzsbetona ar metāla margām                    | apmierinošs          |
| kāpņu telpas ārdurvis:     | metāla, mainītas, koda atslēga                   | labs                 |
| kāpņu telpas raksturojums: | apdare vienkārša, ir mainīti logi                |                      |

**Vērtējamā dzīvokļa apraksts**

| Istabu skaits                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stāvs | Platība                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------------|
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5/5   | 48,20 m <sup>2</sup> , tai skaitā 0 m <sup>2</sup> ārtelpas |
| <b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |                                                             |
| Dzīvoklis atrodas piektajā stāvā, ēkas vidū, pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās.                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                             |
| <b>Labiekārtojums:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                                                             |
| Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – 220V elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde un kanalizācijas tīkls, gāzes apgāde (VZD dati).                                                                                                                                                                                                                  |       |                                                             |
| <b>Plānojums:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |                                                             |
| Dzīvokli veido divas istabas, virtuve, tualete, vannas istaba, koridors un palīgtelpa. Telpu griestu augstums – 2,55 m. Dati no VZD Kadastra informācijas sistēmas. Dzīvokļa plānojums atbilst VZD reģistrētajam.                                                                                                                                                 |       |                                                             |
| <b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |                                                             |
| Dzīvoklī apdare ir daļēji nolietojusies, durvis starp telpām nav mainītas. Logi ir nomainīti, PVC, ir čuguna apkures radiatori. Telpu apdare: grīdas – linolejs, preskartons; sienas tapetes, krāsojums, vecas flīzes virtuvē, sanmezglā; griesti – krāsojums. Kopumā telpu apdare daļēji apmierinošā stāvoklī. Santehnikās 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

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

Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā ([www.ss.com](http://www.ss.com)) Liepājas pilsētas Tosmares rajonā, Spīdolas ielas tuvākajā apkārtnē, 60/80 - to gadu ēkās tiek piedāvāti 3 divstābu dzīvokļi attiecīgi 406 – 560 EUR/m<sup>2</sup> robežās.

Reģistrēto ([cenubanka.lv](http://cenubanka.lv)), Liepājas pilsētas Tosmares rajonā, Spīdolas ielas tuvākajā apkārtnē, pēdējo divu gadu laikā ir pārdoti 10 dzīvokļi 60/80 - to ēkās, viena m<sup>2</sup> cenas ir robežās no 300 - 750 EUR, atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa.

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- pieejamas centralizētās komunikācijas;
- ir mainītas durvis un logi koplietošanas telpās;
- kāpņu telpa ir slēdzama;
- īpašuma sastāvā ir zemes un ēkas domājamās daļas;
- dzīvoklī mainīti logi.

##### Negatīvie:

- īpašums atrodas salīdzinoši tālu no Liepājas pilsētas centra;
- ēka nav renovēta;
- dzīvokļa apdarei nolietojums.

#### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

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

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

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

*Vērtējot dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar dzīvokļiem dzīvojamās ēkās Liepājā, Tosmares rajonā, vērtējamā Objekta tuvumā ([cenubanka.lv](http://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 m<sup>2</sup> tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu 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.4                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                                                                                | <b>Spīdolas iela 4 - 33, Liepāja</b> | Spīdolas iela 2 - 54, Liepāja, Kad. Nr. 17009018705    | Spīdolas iela 4 - 24, Liepāja, Kad. Nr. 17009033298 | Spīdolas iela 2 - 35, Liepāja, Kad. Nr. 17009014865 | Ģen. Baloža iela 39 - 74, Liepāja, Kad. Nr. 7009033383 |
| Objekta pārdevuma cena, EUR                                                                                    | ----                                 | 16 000                                                 | 14 100                                              | 27 500                                              | 20 600                                                 |
| Darījuma laiks                                                                                                 |                                      | 25.11.2024.                                            | 29.07.2025.                                         | 18.02.2025.                                         | 23.02.2026.                                            |
| Istabu skaits                                                                                                  | 2                                    | 2                                                      | 2                                                   | 2                                                   | 2                                                      |
| Projekts (sērija)                                                                                              | "Hruščova", nav renovēta             | "Hruščova", <b>renovēta</b>                            | "Hruščova", nav renovēta                            | "Hruščova", <b>renovēta</b>                         | "Hruščova", nav renovēta                               |
| Stāvs                                                                                                          | 5/5                                  | 5/5                                                    | 5/5                                                 | 5/5                                                 | 2/5                                                    |
| Iekštelpu platība, m <sup>2</sup>                                                                              | <b>47.1</b>                          | 40.1                                                   | 40.0                                                | 40.8                                                | 44.6                                                   |
| Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>                                                                                | <b>0.0</b>                           | 0.0                                                    | 0.0                                                 | 0.0                                                 | 3.0                                                    |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis                                                                                  | apmierinošs                          | apmierinošs                                            | apmierinošs                                         | apmierinošs                                         | apmierinošs                                            |
| Iekštelpu platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m <sup>2</sup>                                         | ----                                 | 399.0                                                  | 352.5                                               | 674.0                                               | 461.9                                                  |
| Korekcijas:                                                                                                    |                                      | Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu |                                                     |                                                     |                                                        |
| Darījumu finansēšanas apstākļi                                                                                 |                                      | 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%                                                   |
| Pārdošanas laiks                                                                                               |                                      | sliktāk                                                | 3.0%                                                | līdzvērtīgi                                         | 0.0%                                                   |
| <b>Darījumu apstākļi kopā</b>                                                                                  |                                      | <b>sliktāk</b>                                         | <b>3.0%</b>                                         | <b>līdzvērtīgi</b>                                  | <b>0.0%</b>                                            |
| <b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>                                                                          |                                      | <b>EUR 411.0</b>                                       | <b>EUR 352.5</b>                                    | <b>EUR 674.0</b>                                    | <b>EUR 461.9</b>                                       |
| 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                       |                                      | labāk                                                  | -10.0%                                              | 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, apkārtējās ielas u.c.                                                                  |                                      | līdzvērtīgi                                            | 0.0%                                                | līdzvērtīgi                                         | 0.0%                                                   |
| <b>Ēkas un zemes parametri kopā</b>                                                                            |                                      | <b>labāk</b>                                           | <b>-10.0%</b>                                       | <b>labāk</b>                                        | <b>-10.0%</b>                                          |
| <b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>                                                                          |                                      | <b>EUR 369.9</b>                                       | <b>EUR 352.5</b>                                    | <b>EUR 606.6</b>                                    | <b>EUR 461.9</b>                                       |
| Dzīvokļa iekštelpu platība                                                                                     |                                      | mazāka                                                 | -3.5%                                               | mazāka                                              | -3.6%                                                  |
| Dzīvokļa izvietojums ēkā                                                                                       |                                      | līdzvērtīgs                                            | 0.0%                                                | līdzvērtīgs                                         | 0.0%                                                   |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte                                                               |                                      | līdzvērtīgs                                            | 0.0%                                                | līdzvērtīgs                                         | 0.0%                                                   |
| Dzīvokļa plānojums (caurstaigājamas/izolētas istabas, griestu augstums un slīpums)                             |                                      | līdzvērtīgs                                            | 0.0%                                                | līdzvērtīgs                                         | 0.0%                                                   |
| Ārtelpu lielums                                                                                                |                                      | līdzvērtīgi                                            | 0.0%                                                | līdzvērtīgi                                         | 0.0%                                                   |
| Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c.                                                               |                                      | līdzvērtīgi                                            | 0.0%                                                | līdzvērtīgi                                         | 0.0%                                                   |
| Skats pa logu, citi subjektīvi faktori                                                                         |                                      | līdzvērtīgi                                            | 0.0%                                                | līdzvērtīgi                                         | 0.0%                                                   |
| Blakus dzīvokļu ietekme                                                                                        |                                      | līdzvērtīgi                                            | 0.0%                                                | līdzvērtīgi                                         | 0.0%                                                   |
| <b>Dzīvokļa parametri kopā</b>                                                                                 |                                      | <b>labāk</b>                                           | <b>-3.5%</b>                                        | <b>labāk</b>                                        | <b>-3.6%</b>                                           |
| <b>Koriģētā iekštelpu m<sup>2</sup> vērtība</b>                                                                |                                      | <b>EUR 356.9</b>                                       | <b>EUR 340.0</b>                                    | <b>EUR 587.5</b>                                    | <b>EUR 423.8</b>                                       |
| <b>Kopējais pārrēķinu koeficients</b>                                                                          |                                      | <b>-10.5%</b>                                          | <b>-3.6%</b>                                        | <b>-13.2%</b>                                       | <b>-8.3%</b>                                           |
| <b>Kopējā pārrēķinu korekcija</b>                                                                              |                                      | <b>-EUR 42.1</b>                                       | <b>-EUR 12.5</b>                                    | <b>-EUR 86.5</b>                                    | <b>-EUR 38.1</b>                                       |
| <b>Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>                                         |                                      | <b>EUR 357.1</b>                                       | <b>EUR 340.0</b>                                    | <b>EUR 585.4</b>                                    | <b>EUR 423.8</b>                                       |
| <b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)</b>                                                     |                                      | <b>EUR 14 320</b>                                      | <b>EUR 13 599</b>                                   | <b>EUR 23 884</b>                                   | <b>EUR 18 901</b>                                      |

|                                                                                       |            |            |            |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:                                      |            |            |            |            |
| - pārbūvju saskaņošanas izdevumi                                                      | EUR 0      | EUR 0      | EUR 0      | EUR 0      |
| - garāža, virszemes stāvvietā, palīgēku daļa u.c.                                     | EUR 0      | EUR 0      | EUR 0      | EUR 0      |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)                                   | EUR 14 320 | EUR 13 599 | EUR 23 884 | EUR 18 901 |
| Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena                         | EUR 357    | EUR 340    | EUR 585    | EUR 424    |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients                                                 | 0.20       | 0.30       | 0.20       | 0.30       |
| Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība) | EUR 418    |            |            |            |
| Dzīvokļa tirgus vērtība                                                               | EUR 19 670 |            |            |            |

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 19 670.

### 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 19 700**.

#### 4. SLĒDZIENS

---

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Liepājā, Spīdolas ielā 4 - 33, novērtējumu, ir noteikta:

**tīrgus vērtība**, kas 2026. gada 6. jūnijā ir  
**19 700 EUR (deviņpadsmit tūkstoši septiņi simti eiro).**

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

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

**Arvīds Badūns**

## 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

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



## 6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

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

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

**Arvīds Badūns**