

Nekustamā īpašuma

**Liepājā,  
Ezerlīču ielā 2A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestāde  
“Nekustamā īpašuma pārvalde”

Novērtējuma datums: 2026. gada 28. maijs

**Liepājas valstspilsētas pašvaldības iestādei  
“Nekustamā īpašuma pārvalde”**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala  
Liepājā, Ezerlīču ielā 2A, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - zemes gabala (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

|                |                    |                                  |                                    |
|----------------|--------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Kadastra nr.:  | 1700 042 0763      | Liepājas pilsētas ZG nodalījums: | 100000950010                       |
| Zemes platība: | 197 m <sup>2</sup> | Citi būtiski apstākļi:           | <i>zemes gabals ir starpgabals</i> |

**Īpašumtiesības:**

|            |                                    |                         |             |
|------------|------------------------------------|-------------------------|-------------|
| Īpašnieks: | Liepājas valstspilsētas pašvaldība | Nodokļu maksātāja kods: | 40900016437 |
|------------|------------------------------------|-------------------------|-------------|

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:**

|                                   |                                                                                                         |        |    |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|
| Tirgus vērtību būtiski neietekmē: | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakststaciju                | 0.0043 | ha |
|                                   | navigācijas tehniskā lidzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona | 0.0197 | ha |
|                                   | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju                              | 0.0010 | ha |

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

|                                |                            |                                 |                                               |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 28.05.2026.                | Vērtējuma sagatavošanas datums: | <i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i> |
| Īpašumu apskatītājs:           | Ritvars Bērziņš            | Vērtētāja tel.nr.               | 29186338                                      |
| Apskates apstākļi:             | <i>Bez ierobežojumiem.</i> |                                 |                                               |

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 28. maijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto tirgus vērtību izmantotu zemes pārdošanas vajadzībām.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

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

**Slēdziens:**

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

**tirgus vērtība**, kas 2026. gada 28. maijā ir  
**3 400 EUR** (trīs tūkstoši četri 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

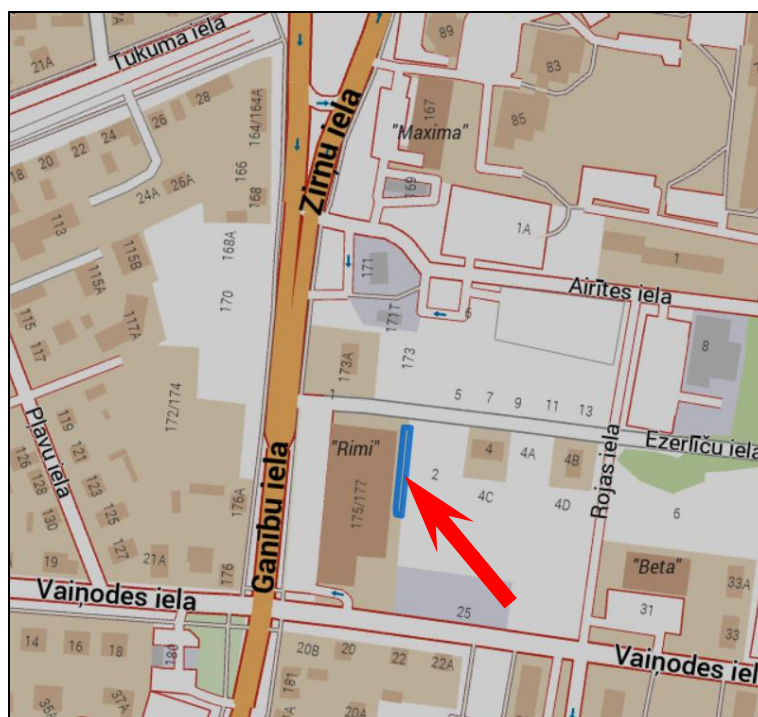
|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>                            | <b>4</b>  |
| 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS .....         | 4         |
| 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....                              | 4         |
| 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....                            | 5         |
| 1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA .....           | 5         |
| 1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....                       | 6         |
| <b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>                               | <b>7</b>  |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....          | 7         |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....                          | 9         |
| <b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>                        | <b>10</b> |
| 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....                            | 10        |
| 3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU ..... | 10        |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....                       | 10        |
| 3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU .....    | 10        |
| 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....                     | 12        |
| <b>4. SLĒDZIENS .....</b>                                       | <b>13</b> |
| <b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>              | <b>14</b> |
| <b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>             | <b>15</b> |

### PIELIKUMI

|              |                                                            |            |
|--------------|------------------------------------------------------------|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts                          | - 1 lapa;  |
| 2. pielikums | Zemes plāns                                                | - 1 lapa;  |
| 3. pielikums | Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas    | - 2 lapas; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums izvietots Liepājas pilsētas Ezerkrasta rajona centrā, teritorijā starp Ganību, Ezerlīču, Rojas un Vainodes ielām, Ezerlīču ielas pirmajā apbūves joslā. Apkārtojo infrastruktūru veido dzīvojamās mājas, lielveikals "Rimi", neapbūvētas platības. Sabiedriskā transporta pietura atrodas aptuveni 100 m attālumā pie Ganību ielas. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās Ganību un Ezerlīču ielas asfaltētas/ grants seguma. Īpašuma teritorija bez speciāla labiekārtojuma, nav iezogota.

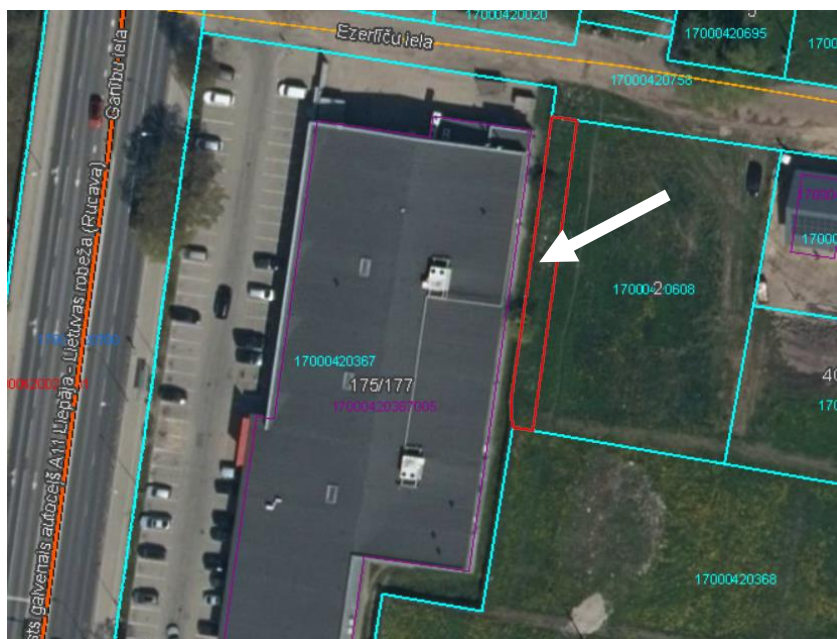
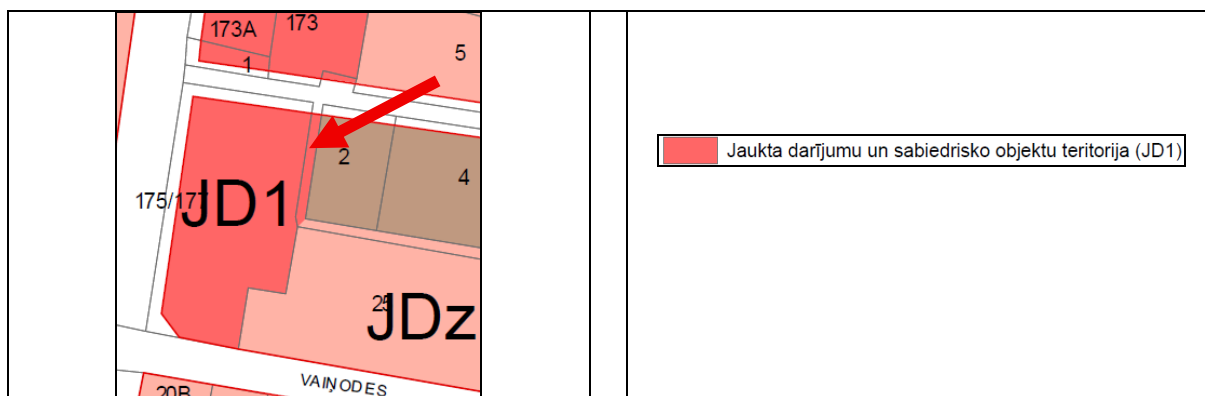


### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

|                                                                                                                                                             |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| platība:                                                                                                                                                    | 197 m <sup>2</sup> ;                    |
| forma:                                                                                                                                                      | trapece;                                |
| reljefs:                                                                                                                                                    | viegli viļņots;                         |
| apaugums:                                                                                                                                                   | nekopts zālājs, krūmāji;                |
| nožogojums:                                                                                                                                                 | teritorija nav iežogota;                |
| pie zemes gabala ir pievadīti vai ir pieejami (ir pievadīti atzari vai iespējamās pieslēguma vietas atrodas 50-200 m attālumā) centralizētie inženiertīkli: | elektroapgāde, ūdensvads, kanalizācija. |

**Zemes gabals ir starpgabals**, tas robežojas ar ielu, brīviem un apbūvētiem gruntsgabaliem, piebraukšana iespējama pa Ezerlīču ielu, iebrauktuve nav izbūvēta.

### 1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



### **1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Vērtējums ir paredzēts no apbūves brīva zemes gabala pārdošanas vajadzībām. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tiek noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

***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 piespiedības.*

\* Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401: 2013.

#### **Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.**

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

***Atlikuma produktivitāte** ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.*

Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

**Labākās un efektīvākās izmantošanas princips.** Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Tieši no labākās izmantošanas principa izrietošs ir **atbilstošas lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

**Sabalansētības princips** (angl. – *balance*) nosaka, ka apbūvei uz zemes gabala ir jābūt optimālai, tādai, kas piedod zemei visefektīvāko izmantošanu, respektīvi – augstāko zemes vērtību. Šis princips nosaka arī to, ka noteiktā vietā nedrīkst būt pārāk daudz savstarpēji konkurējošas apbūves.

**Aizvietošanas princips** (angl. – *substitution*) nosaka, ka zemes gabala vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

**Piedāvājuma un pieprasījuma princips** nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

**Paredzēšanas princips** (angl. – *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

**Atbilstības princips** (angl. – *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

**Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips** nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

### **Zemes vērtēšanas pieejas.**

Zemes vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Būtiskākais apbūvētas zemes vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas variantā uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analoģu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analoģiem 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 vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām 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, cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem 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 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 un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemes gabala – starpgabala pievienošana kādam no blakus esošajiem īpašumiem (pierožniekiem) un izmantošana atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam.***

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. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

---

#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī Kurzemes reģiona lielākajās pilsētās pēdējā gada laikā zemes gabalu cenas ir stabilizējušās. Tomēr tirgus aktivitāte ir būtiski mazinājusies, kas saistīts ar banku īstenotajiem kredītēšanas ierobežojumiem un vispārējās ekonomiskās situācijas stagnāciju.

Analizējot pēdējā gada laikā Liepājā un Kurzemes reģiona lielākajās pilsētās notikušos pārdevumus neapbūvētas zemes tirgus sektorā un aktuālo piedāvājumu, var secināt, ka vērtējamam Objektam līdzīgu, neapbūvētu zemes gabalu viena m<sup>2</sup> cenas ir robežās no 5 līdz 30 EUR, galveno lomu piešķirot zemes gabala lielumam, atļautajai izmantošanai, komunikāciju pieejamībai un īpašuma atrašanās vietai.

Samērā bieži pēdējā laikā vērojami zemes piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izsolēs vai finansiālu grūtību iespaidā.

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

##### Pozitīvie:

- pieejamas pilsētas centralizētās komunikācijas;
- zemes gabals atrodas komerciāli izdevīgā vietā.

##### Negatīvie:

- zemes gabals ir starpgabals, neliela kopējā platība.

#### 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 maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes 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. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

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

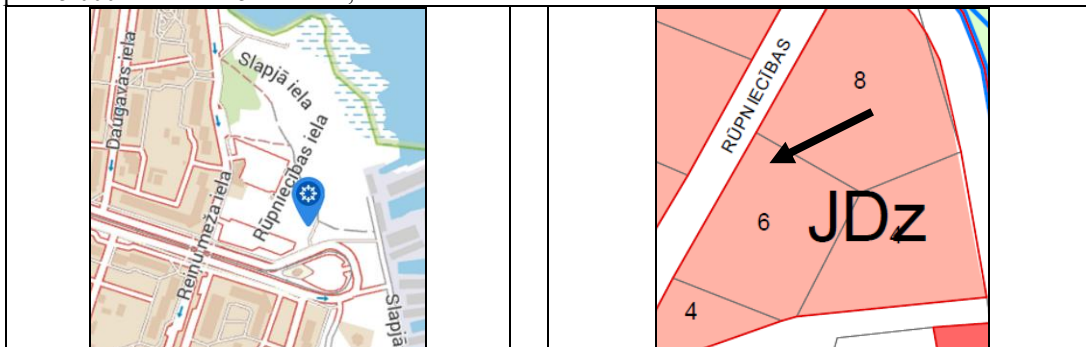
- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības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

Zemesgabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar neapbūvētiem, līdzīga pielietojuma veida zemes gabaliem Liepājā, vērtējamā Objekta reģionā.

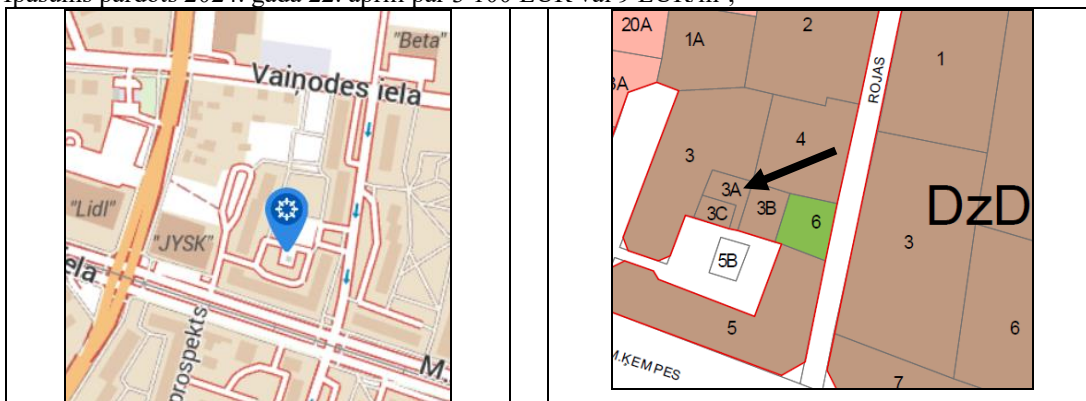
Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam īpašumam līdzīgiem zemesgabaliem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

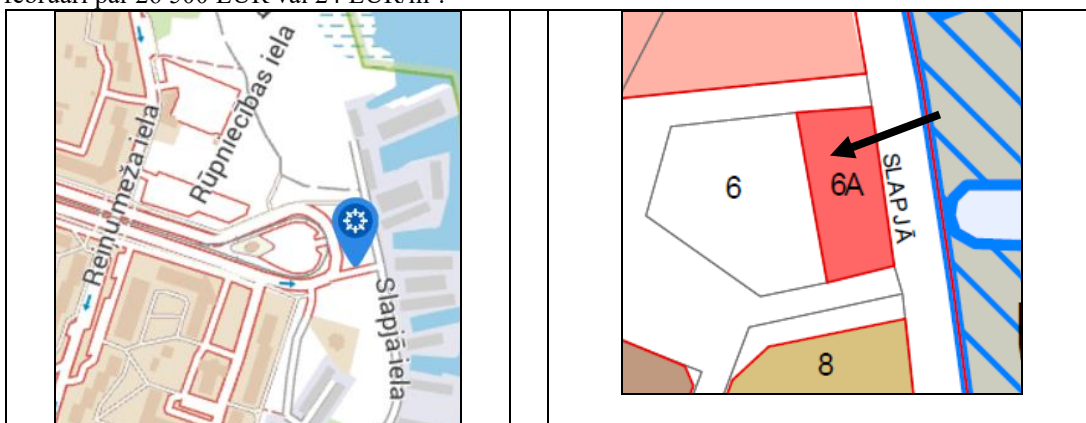
- Īpašums Liepājā, Rūpniecības ielā 6A, kadastra nr. 1700 044 0250. Jauktas dzīvojamās apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 1 000 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2025. gada 2. septembrī par 15 000 EUR vai 15 EUR/m<sup>2</sup>;



- Īpašums Liepājā, Mirdzas Ķempes ielā 3A, kadastra nr. 1700 044 0108. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijā (0601; 0701; 0702; 0703) esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 357 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2024. gada 22. aprīlī par 3 100 EUR vai 9 EUR/m<sup>2</sup>;



- Īpašums Liepājā, Slapjā ielā 6A, kadastra nr. 1700 044 0198. Jauktas darījumu un sabiedrisko objektu apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 1 121 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2025. gada 20. februārī par 26 500 EUR vai 24 EUR/m<sup>2</sup>.



Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

**Aprēķinu tabula.**

|                                                                                                                                                 | Vērtējamais Objekts       | Salīdzināmais objekts nr. 1                           |      | Salīdzināmais objekts nr. 2 |      | Salīdzināmais objekts nr. 3 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|------|-----------------------------|------|-----------------------------|------|
|                                                                                                                                                 | Liepājā, Ezerlīču ielā 2A | Liepājā, Rūpniecības ielā 6A                          |      | Liepājā, M. Ķempes ielā 3A  |      | Liepājā, Slapjā ielā 6A     |      |
| Zemes gabala platība, m².                                                                                                                       | 197                       | 1 000                                                 |      | 357                         |      | 1 121                       |      |
| Pārdevuma cena, EUR                                                                                                                             |                           | 15 000                                                |      | 3 100                       |      | 26 500                      |      |
| Darījuma laiks                                                                                                                                  |                           | 02.09.2025.                                           |      | 22.04.2024.                 |      | 20.02.2025.                 |      |
| Nosacītā 1 m². cena, EUR                                                                                                                        |                           | 15.00                                                 |      | 8.68                        |      | 23.64                       |      |
|                                                                                                                                                 |                           | Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu |      |                             |      |                             |      |
| 1. Darījuma finansēšanas apstākļi                                                                                                               |                           | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   |
|                                                                                                                                                 |                           | EUR 15                                                |      | EUR 9                       |      | EUR 24                      |      |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)                               |                           | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   |
|                                                                                                                                                 |                           | EUR 15                                                |      | EUR 9                       |      | EUR 24                      |      |
| 3. Pārdošanas laiks, piedāvājums                                                                                                                |                           | līdzvērtīgi                                           | 0%   | sliktāk                     | 5%   | līdzvērtīgi                 | 0%   |
|                                                                                                                                                 |                           | EUR 15                                                |      | EUR 9                       |      | EUR 24                      |      |
| 4. Īpašuma novietojums                                                                                                                          |                           | līdzvērtīgs                                           | 0%   | līdzvērtīgs                 | 0%   | sliktāks                    | 5%   |
|                                                                                                                                                 |                           | EUR 15                                                |      | EUR 9                       |      | EUR 25                      |      |
| 5. Zemes funkcionālie parametri:                                                                                                                |                           |                                                       |      |                             |      |                             |      |
| - zemes gabala lielums                                                                                                                          |                           | lielāks                                               | 10%  | līdzvērtīgs                 | 0%   | lielāks                     | 10%  |
| - izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un tam atbilstošas apbūves iespējamība vai esamība, STARPGABALS |                           | labāk                                                 | -15% | labāk                       | -15% | labāk                       | -15% |
| - transporta un gājēju plūsmas intensitāte                                                                                                      |                           | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   |
| - centralizēto komunikāciju nodrošinājums                                                                                                       |                           | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   |
| - zemes gabala konfigurācija                                                                                                                    |                           | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   |
| - apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.                                                                                    |                           | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   |
| - grunts apstākļi, reljefs                                                                                                                      |                           | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   |
| - blakus īpašumu ietekme, attālums līdz jūrai, piebraukšanas apstākļi                                                                           |                           | līdzvērtīgi                                           | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   | līdzvērtīgi                 | 0%   |
| - KOPĀ funkcionālie parametri:                                                                                                                  |                           |                                                       | -5%  |                             | -15% |                             | -5%  |
|                                                                                                                                                 |                           | EUR 14                                                |      | EUR 8                       |      | EUR 24                      |      |
| Pārreķinu koeficients (starprezultāts)                                                                                                          |                           | -5%                                                   |      | -11%                        |      | 0%                          |      |
| Pārreķinu korekcija                                                                                                                             |                           | -EUR 1                                                |      | -EUR 1                      |      | EUR 0                       |      |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m². koriģētā cena (starprezultāts)                                                                       |                           | EUR 14                                                |      | EUR 8                       |      | EUR 24                      |      |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)                                                                                              |                           | EUR 14 250                                            |      | EUR 2 767                   |      | EUR 26 434                  |      |
| 6. Citi faktori:                                                                                                                                |                           |                                                       |      |                             |      |                             |      |
| - ar zemi saistītā apbūve                                                                                                                       |                           | EUR 0                                                 |      | EUR 0                       |      | EUR 0                       |      |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)                                                                                              |                           | EUR 14 250                                            |      | EUR 2 767                   |      | EUR 26 434                  |      |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m². koriģētā cena, EUR                                                                                   |                           | 14.25                                                 |      | 7.75                        |      | 23.58                       |      |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients                                                                                                           |                           | 0.25                                                  |      | 0.25                        |      | 0.5                         |      |
| Salīdzināmo zemju platības 1m². vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)                                                                           |                           | EUR 17.29                                             |      |                             |      |                             |      |
| Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība                                                                                                           |                           | EUR 3 406                                             |      |                             |      |                             |      |

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā **zemes starpgabala tirgus vērtība** ir (rezultātu noapaļojot) **EUR 3 400**.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Nēmot vērā to, ka zemes gabala vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā neapbūvēta **zemes starpgabala** ar kopējo platību 197 m² tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 3 400**.



## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – zemes starpgabala Liepājā, Ezerlīču ielā 2A, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2026. gada 28. maijā ir  
**3 400 EUR** (trīs tūkstoši četri 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 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. Noteiktā vērtība ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktā vērtība var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību 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 manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana 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 sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

**Pielikumi  
(dokumentu kopijas)**