

2025.gada 04.decembris.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.49**, kas atrodas  
**Pāvilostas ielā 8, Liepājas pilsētā**,  
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas  
2.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam  
Ievai Levei**

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.49**, ar kadastra numuru 1700 902 7149, kas atrodas **Pāvilostas ielā 8, Liepājas pilsētā**, un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.4877-49, ar kopējo platību 49,8 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 498/36547 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 002 0367 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 002 0367 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.49**, kas atrodas **Pāvilostas ielā 8, Liepājas pilsētā**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Liepājas pilsētas Tosmares mikrorajonā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 2.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Ievai Levei** izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.49**, kas atrodas **Pāvilostas ielā 8, Liepājas pilsētā (kadastra numurs 1700 902 7149)**, 2025.gada 03.decembrī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**13 300** (trīspadsmit tūkstoši trīs simti) **eiro**.

\* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

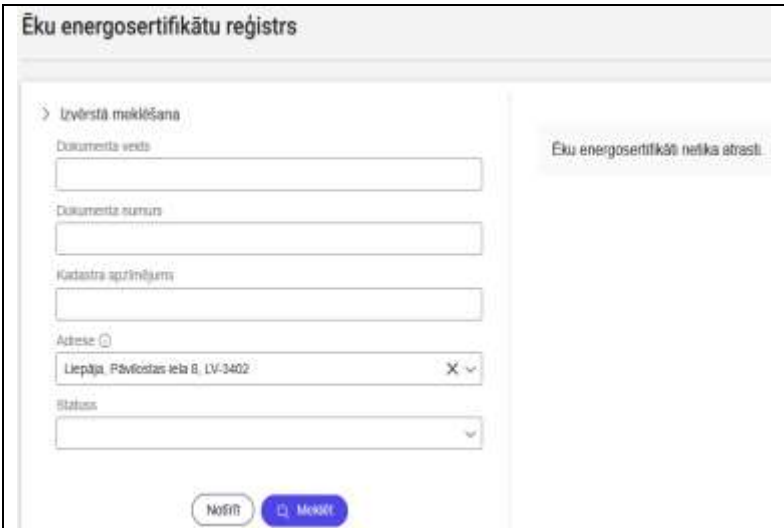
Arnīs Zeilis,  
Valdes loceklis

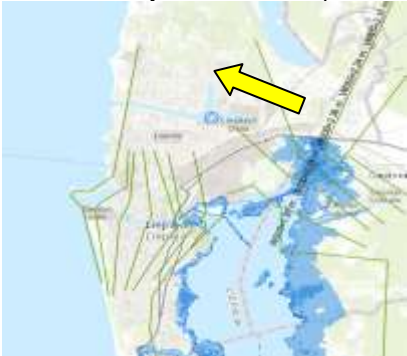
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURS

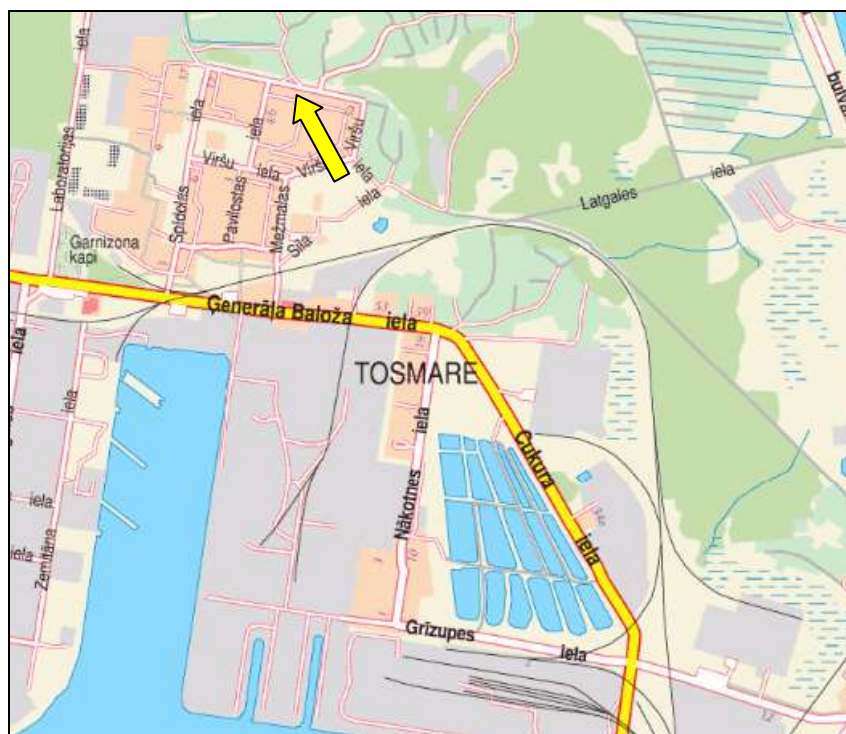
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Pašreizējā izmantošana
  - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.10 Apgrūtinājumi
  - 1.11 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.12 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
  - 1.13 Būtiski neietekmējošiem apgrūtinājumi
  - 1.14 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
  - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
  - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
    - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
    - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
      - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
      - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
      - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
    - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
    - 5.5.1 Tirgus vērtības aprēķins
    - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums                                                   | Dzīvoklis <b>Nr.49</b> , kas atrodas <b>Pāvilostas ielā 8, Liepājas pilsētā</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                                  | Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērināta tiesu izpildītāja leva Leve.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                                   | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                                     | 2025.gada 03.decembris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                                                     | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.6 Īpašumtiesības                                                        | Fiziska persona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana                                                | Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas.<br>Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekšēju apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs                                             | 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 49,8 m <sup>2</sup> , kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 498/36547 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 002 0367 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 002 0367.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija                                       | 2025.gada 28.novembra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas levas Leves Pieprasījums Nr.17916/002/2025-NOS.<br>Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.4877-49 noraksta datorizdruka.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.<br><a href="http://www.zemesgramata.lv">www.zemesgramata.lv</a> , <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> , <a href="http://www.lanida.lv">www.lanida.lv</a> ,<br><a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a> , <a href="http://www.ss.com">www.ss.com</a> , <a href="http://www.reklama.lv">www.reklama.lv</a><br><a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv">https://videscentrs.lv/gmc.lv</a> |
| 1.10 Apgrūtinājumi                                                        | Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.4877-49 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.11 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem, ja | - vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām,<br>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.12 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze                  | Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā.<br><br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <p>Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.</p>                                                                                                                                                |
| 1.13. Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi | Vērtētājam nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.14 Papildus informācija                  | <p>Sakarā ar to, ka vērtētājam, zvērināta tiesu izpildītāja Pieprasījumā nav norādīta kontaktpersona un netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī.</p> |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots:  
<https://balticmaps.eu/lv>

### 3.FOTOATTĒLI



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0367 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0367 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0367 001,  
koplietošanas telpa



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 002 0367 001, dzīvoklis  
Nr.49



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Liepājas pilsētas Tosmares mikrorajonā, kvartālā, ko veido Viršu un Pāvilstas ielas.

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 7,4 km jeb 10 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem mikrorajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā autobusu un mikroautobusu maršruta pieturvietā atrodas uz Ģenerāļa Baloža ielas. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 6,2 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 7,2 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Pāvilstas ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 50. - 80. - tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Liepājas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

Zemes gabala konfigurācija pilsētvidē.



Informācijas avots:

<https://www.kadastrs.lv/>

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.-to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona/betona konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1980.gads, VZD datos nav atzīmes par ēkas ekspluatācijā nodošanas gadu.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar koda atslēgu. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **5-stāvu** ēkas **2.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 49,8 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 28,3 m<sup>2</sup>, ārtelpu platība – 2,0 m<sup>2</sup>, apstīdāmā platība – 47,8m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2,5 m.

Sakarā ar to, ka vērtētajam netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētājs pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

Dzīvokļa plānojuma izvietojums:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas.

#### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētajam netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētājs nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

| Telpu nosaukums | Telpu Nr. pēc VZD | Telpu platība, m <sup>2</sup> | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi | Stāvoklis   |
|-----------------|-------------------|-------------------------------|---------|--------|--------|--------|------|-------------|
| Gaitenis        | 1                 | 6,9                           |         |        |        | Metāla |      | Apmierinošs |
| Istaba          | 2                 | 11,9                          |         |        |        |        |      | Apmierinošs |
| Virtuve         | 3                 | 9,3                           |         |        |        |        |      | Apmierinošs |
| Tualete         | 4                 | 1,2                           |         |        |        |        |      | Apmierinošs |
| Vannas istaba   | 5                 | 2,1                           |         |        |        |        |      | Apmierinošs |
| Istaba          | 6                 | 16,4                          |         |        |        |        |      | Apmierinošs |
| Balkons         | 7                 | 2,0                           |         |        |        |        |      | Apmierinošs |

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Sakarā ar to, ka vērtētajiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem norādītās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

| Nosaukums       | "Padomju laika" | Mūsdienu prasībām atbilstoša | Tehniskais stāvoklis |
|-----------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Vanna           |                 |                              | Apmierinošs          |
| Izlietne        |                 |                              | Apmierinošs          |
| Ūdens maisītāji |                 |                              | Apmierinošs          |
| Klozetpods      |                 |                              | Apmierinošs          |
| Dušas kabīne    |                 |                              | Apmierinošs          |

##### 4.4.2.2 Drošības/ugunsdrošības sistēmas

Vērtētājs pieņem, ka telpās nav drošības sistēmas.



#### 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

#### 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtēšanas objektā atrodas VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas teksta uzrādītās inženierkomunikācijas.

| Nosaukums     | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde | X                   |                |
| Siltumapgāde  | X                   |                |
| Ūdensapgāde   | X                   |                |
| Kanalizācija  | X                   |                |
| Gāzes apgāde  | X                   |                |

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ieņēmumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

### 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, piemērots lietošanai bez papildus finansu līdzekļu ieguldīšanas.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam, un tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

### 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

2025.gada otrā pusē Latvijas mikroekonomiskā vide turpina balansēt starp inflācijas krituma radītu atvieglojumu un strukturāliem vājumiem, kas kavē ekonomisko aktivitāti. Lai gan inflācija ir būtiski sarukusi – līdz ap 3,4 % un turpmāk tiek prognozēta zem 2 %, šis rādītājs nenozīmē reālu dzīves dārdzības samazināšanos. Iedzīvotāju pirkspēja joprojām ir novājināta, un patēriņa atgūšanās ir vāja. Latvijas Bankas dati rāda, ka privātā patēriņa pieaugums šogad būs tikai ap 1,4 %, neskatoties uz vidējo algu kāpumu virs 6 %. Liela daļa māsaimniecību turpina veidot uzkrājumus, nevis atgriežas tirgū kā aktīvi patērētāji.

Darba tirgū saglabājas spriedze. Lai gan bezdarba līmenis nav strauji pieaudzis (prognozēti 6,9 %), kvalificēta darbaspēka trūkums apvienojumā ar augošām algām rada problēmas uzņēmējiem, jo īpaši mazajos un reģionālajos uzņēmumos. Algu kāpums joprojām pārsniedz darba ražīguma izaugsmi, kas samazina konkurētspēju, īpaši eksportējošajos sektoros. Vienlaikus augsto dzīves dārdzību laukos pastiprina transporta un komunālo pakalpojumu izmaksas, kas ir īpaši jūtamas mazapdzīvotās teritorijās.

Uzņēmējdarbības vide ir stagnējoša. Investīciju aktivitāte 2025. gada pirmajā pusē faktiski ir apstājusies – prognozētais pieaugums ir vien 0,1 %. Daļa uzņēmumu atliek projektus neskaidrās nākotnes un ES fondu aizkavēšanās dēļ. Lielie kredītdevēji joprojām ir piesardzīgi, īpaši attiecībā uz lauku reģioniem, kuros zema īpašumu likviditāte un iedzīvotāju skaita samazināšanās mazina ieguldījumu atdeves potenciālu.

Reģionālā nevienlīdzība tikai padziļinās. Ekonomiskā aktivitāte koncentrējas ap Rīgu un atsevišķiem reģionālajiem centriem, kamēr lielākā daļa pārejās valsts – īpaši Latgale, Vidzemes attālākās daļas un arī Dienvidkurzemes mazpilsētas – saskaras ar iedzīvotāju novecošanos, uzņēmējdarbības izzušanu un dzīves kvalitātes pasliktināšanos.

Lai arī ārēji Latvijas ekonomika izskatās stabilizēta, mikroekonomiskā realitāte liecina par stagnāciju un pieaugošu plaisu starp dažādām sabiedrības grupām un reģioniem. Bez aktīvas valsts iejaukšanās – investīcijām produktivitātē, pieejamā mājoklī un kredītēšanas mehānismu reformā – ekonomiskā dinamika tuvākajā laikā var atkal sabremzēties.

#### Makroekonomiskie rādītāji: Latvijas Bankas prognozes

|                                                                                                | 2024 | 2025 | 2026 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| <b>Ekonomiskā aktivitāte</b> (gada pārmaiņas; %; salīdzināmājos cenās; sezonāli koriģēti dati) |      |      |      |
| IKP                                                                                            | 0.6  | 2.6  | 3.0  |
| Privātais patēriņš                                                                             | 0.2  | 2.4  | 3.0  |
| Valdības patēriņš                                                                              | 11.3 | 1.2  | 0.9  |
| Investīcijas                                                                                   | -4.2 | 3.4  | 4.9  |
| Eksports                                                                                       | -2.1 | 1.2  | 2.8  |
| Imports                                                                                        | -2.5 | 3.0  | 3.2  |

**SPCI inflācija (gada pārmaiņas; %)**

|                                                         |     |     |     |
|---------------------------------------------------------|-----|-----|-----|
| Inflācija                                               | 1.3 | 1.5 | 1.6 |
| Pamatinflācija (neietverot pārtikas un enerģijas cenas) | 3.8 | 2.6 | 2.6 |

**Darba tirgus**

|                                                                              |     |     |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|
| Bezdarbs (% no ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaita; sezonāli korigēti dati) | 7.1 | 6.8 | 6.5 |
| Nominālā bruto alga (gada pārmaiņas; %)                                      | 9.7 | 6.7 | 7.3 |

**Ārējais sektors**

|                                 |      |      |      |
|---------------------------------|------|------|------|
| Tekošā konta balance (% no IKP) | -2.9 | -4.5 | -4.8 |
|---------------------------------|------|------|------|

**Valdības finanses (% no IKP)**

|                              |      |      |      |
|------------------------------|------|------|------|
| Vispārējās valdības parāds   | 47.0 | 48.4 | 49.0 |
| Budžeta pārpalikums/deficīts | -3.1 | -3.3 | -3.2 |

Informācijas avots:

<https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes#isuma-par-svarigako>

Liepājas pilsētas ekonomiskā vide veidojas ciešā sasaistē ar Latvijas kopējo ekonomisko attīstību, kas nosaka gan tās iespējas, gan izaicinājumus. Būdam trešā lielākā Latvijas pilsēta un nozīmīgs reģionālais centrs Kurzemes reģionā, Liepāja gadu gaitā ir piedzīvojusi būtiskas pārmaiņas – no padomju laika rūpniecības centra līdz modernai ostas pilsētai ar attīstītu pakalpojumu un ražošanas sektoru.

Pilsētas ekonomiku vēsturiski ir balstījusi metālapstrāde, kuģubūve, tekstilrūpniecība un ostas darbība. Lai gan šie sektori joprojām ir nozīmīgi, pēdējās desmitgadēs notikusi pakāpeniska ekonomikas diversifikācija. Liepājas speciālā ekonomiskā zona (SEZ), kas darbojas kopš 1997.gada, ir viens no galvenajiem virzītājspēkiem investīciju piesaistei. SEZ uzņēmumiem tiek piedāvātas nodokļu atlaides un labvēlīgi darbības nosacījumi, kas veicina gan vietējo, gan ārvalstu investoru interesi.

Pēdējos gados Liepāja kļuvusi par pievilcīgu vietu modernās ražošanas un loģistikas uzņēmumiem. Piemēram, šeit darbojas vairāki starptautiski uzņēmumi elektronikas un mehāniskās inženierijas jomā, kas ne tikai veicina nodarbinātību, bet arī palielina pilsētas eksportspēju. Tiek attīstīta arī informācijas tehnoloģiju nozare, kas saistīta ar augsti kvalificēta darbaspēka pieejamību un augstskolu sadarbību ar uzņēmumiem.

Tomēr arī Liepājas ekonomiskā izaugsme ir cieši atkarīga no nacionālās ekonomikas dinamikas. Vispārējās tendences, piemēram, inflācija, kreditēšanas nosacījumi, valsts budžeta politika un ES fondu pieejamība, būtiski ietekmē investīciju plūsmu un patēriņu pilsētā. Tāpat arī demogrāfiskie izaicinājumi – iedzīvotāju novecošana un izceļošana – ierobežo darba spēka piedāvājumu, kas var kļūt par šķērslī turpmākai attīstībai.

Pašvaldība aktīvi strādā pie infrastruktūras uzlabošanas un pilsētvides modernizācijas. Liepājas lidostas attīstība, dzelzceļa savienojumu pilnveide un ostas modernizācija ir stratēģiski projekti, kas var paaugstināt pilsētas konkurētspēju Baltijas jūras reģionā. Tajā pašā laikā, lai nodrošinātu ilgtspējīgu izaugsmi, ir svarīgi turpināt atbalstīt izglītību, inovācijas un jaunuzņēmumu vidi.

Kopumā Liepājas ekonomiskā vide atspoguļo Latvijas makroekonomiskos procesus, vienlaikus meklējot savu vietu globālajā ekonomikā. Ar mērķtiecīgu attīstības stratēģiju, labvēlīgu uzņēmējdarbības klimatu un aktīvu sadarbību starp publisko un privāto sektoru, Liepāja var nostiprināties kā reģionāli nozīmīgs ekonomikas centrs.

Pilsētas ekonomiskā vide cieši saistīta ar kopējo valsts ekonomisko attīstību, kas atspoguļojas tās rādītājos.

| 2025. gads            | I    | II   | III  | IV   | V    | VI   | VII | VIII | IX | X | XI | XII |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|-----|------|----|---|----|-----|
| Bezdarba līmenis (%)* | 4,9  | 4,9  | 4,6  | 4,3  | 4,0  | 4,0  |     |      |    |   |    |     |
| Bezdarbnieku skaits   | 2005 | 2004 | 1878 | 1737 | 1632 | 1650 |     |      |    |   |    |     |

\* Bezdarbnieku skaits attiecināts pret iedzīvotāju skaitu darbības vecumā

| 2025. gads                                             | 1. cef. | 2. cef. | 3. cef. | 4. cef. |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Vidējā apdrošināšanas iemaksu alga (EUR/ mēn.)         | 1351    |         |         |         |
| Apstrādes rūpniecības produkcijas izlaide (milj. eiro) | 125,4   |         |         |         |
| Apstrādes rūpniecības ražotāja (milj. eiro)            | 130,7   |         |         |         |
| Ostas kravu apgrozījums (milj. t.)                     | 1,604   |         |         |         |
| Tūristu mitrās apkalpo personu skaits                  | 1906    |         |         |         |
| Strādājošo liepānieku skaits                           | 28194   |         |         |         |

Informācijas avots:

<https://www.liepaja.lv/pilsetas-statistika/statistika/>

Liepājas pilsētas statistikas tabulā apkopota pilsētas salīdzinošā statistika pēdējo trīs gadu griezumā.

| Salīdzinošā statistika                                                               | 2022  | 2023  | 2024  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| <a href="#">Iedzīvotāji</a> (skaits)                                                 | 68456 | 68081 | 67398 |
| <a href="#">Latviešu īpatsvars</a> (%)                                               | 59,8  | 60,3  | 60,9  |
| <a href="#">Pilsoņu īpatsvars</a> (%)                                                | 80,9  | 81,6  | 82,3  |
| <a href="#">Iedzīvotāju blīvums</a> (cilv./km2)                                      | 1334  | 1326  | 1313  |
| <a href="#">Reģistrētās laulības</a> (skaits)                                        | 417   | 409   | 348   |
| <a href="#">Šķirtās laulības</a> (skaits)                                            | 189   | 185   | 211   |
| <a href="#">Iedzīvotāju dzimstība</a> (skaits)                                       | 610   | 546   | 464   |
| <a href="#">Iedzīvotāju mirstība</a> (skaits)                                        | 1107  | 964   | 986   |
| <a href="#">Iedzīvotāju skaits līdz darbības vecumam</a> (skaits)                    | 11366 | 10967 | 10637 |
| <a href="#">Iedzīvotāju skaits darbības vecumā</a> (skaits)                          | 41530 | 41442 | 41976 |
| <a href="#">Iedzīvotāju skaits virs darbības vecuma</a> (skaits)                     | 15560 | 15672 | 14785 |
| <a href="#">Strādājošo liepānieku skaits</a> (tūkst.)                                | 28891 | 28861 | 28165 |
| <a href="#">Reģistrētie bezdarbnieki</a> (skaits)                                    | 1786  | 1815  | 1865  |
| <a href="#">T.sk. ilgstošie (ilgāk par gadu) bezdarbnieki</a>                        | 292   | 226   | 224   |
| <a href="#">Bezdarba līmenis</a> (%)                                                 | 4,3   | 4,4   | 4,6   |
| <a href="#">Standarta līmenis</a> (%)                                                | 4,3   | 4,4   | 4,6   |
| <a href="#">Vidējā apdrošināšanas iemaksu alga</a> (eiro/mēn.)                       | 1103  | 1232  | 1344  |
| <a href="#">Firmu un iestāžu apmeklējumu skaits</a>                                  | 3661  | 3608  | 3463  |
| <a href="#">Skolēnu skaits vispārējās izglītības skolās</a>                          | 8254  | 8303  | 8164  |
| <a href="#">Autotransporta skaita profesionālās izglītības iestādēs</a>              | 1894  | 1868  | 1967  |
| <a href="#">Ārsts</a>                                                                | 208   | 211   | 214   |
| <a href="#">Personu skaits</a>                                                       | 15398 | 15364 | 15219 |
| <a href="#">Vidējā iemaksātā vecuma pensija</a> (eiro/ mēn.)                         | 450   | 515   | 550   |
| <a href="#">Reģistrētie noziedzīgi nodarījumi</a> (skaits)                           | 868   | 1178  | 1190  |
| <a href="#">Apstrādes rūpniecības produkcijas izlaide</a> (milj. eiro)               | 510,8 | 568,5 | 478,6 |
| <a href="#">Būvniecības un vairoģības veidošanas apjoms</a> (milj. eiro)             | 52,6  | 80,2  | 47,4  |
| <a href="#">Ostas kravu apgrozījums</a> (milj. t.)                                   | 7,6   | 7,2   | 7,0   |
| <a href="#">Autotransporta kravu apgrozījums</a> (milj. t.)                          | 3,6   | 5,7   |       |
| <a href="#">Viesnīcu un citās tūristu mītnēs apkalpotās personas</a> (tūkst.)        | 102,8 | 112,7 | 121,8 |
| <a href="#">Iedzīvotāju ārvalstu investīciju uzdevumu pamatkapitāls</a> (milj. eiro) | 138,4 | 134,4 | 167,6 |
| <a href="#">Gada laikā reģistrētie uzdevumi</a>                                      | 216   | 214   | 235   |
| <a href="#">Ekonomiski aktīvie uzdevumi</a>                                          | 2613  | 2579  |       |
| <a href="#">Līdzvērtīgo uzdevumu perioda beigās</a>                                  | 6143  | 6328  | 6542  |

Informācijas avots:

<https://www.liepaja.lv/pilsetas-statistika/salidzinosa-statistika/>

Liepājas dzīvokļu tirgū 2025. gada 4.ceturksnī saglabājās mērens aktivitātes līmenis, taču kopējo noskaņojumu noteica piesardzīgs pircēju noskaņojums un cenu stabilitāte ar ļoti nelielu korekciju.

Piedāvāto īpašumu cenu diapazons svārstās vidēji no aptuveni 300 līdz 1 700 eiro par kvadrātmētru, atkarībā no atrašanās vietas, ēkas stāvokļa un dzīvokļa kvalitātes. Renovētos vai labi uzturētos projektos pilsētas centrā vai tuvu jūrai cena saglabājās augstāka – ap 1 500–1 800 €/m². Piemēram, Vītoli ielā vai Liedaga ielā izliktie īpašumi pārsniedza 1 700 €/m² robežu. Vienlaikus vecākos nerenovētos namos vai mikrorajonos, piemēram, Ezerkrastā, dzīvokļus joprojām iespējams iegādāties vidēji ap 1 000 €/m².

Jauno projektu primārais tirgus Liepājā vasarā bija pasīvs. Vairums darījumu notika otrreizējā tirgū, arī ar salīdzinoši jauniem īpašumiem, kas tika būvēti pēc 2010.gada. Nosacīti aktīvākie pircēji bija vietējie iedzīvotāji ar

iepriekšējo īpašumu vai uzkrājumiem, kā arī daļa ārzemēs dzīvojošo Latvijas iedzīvotāju, kas izmanto attālinātā darba priekšrocības. Nozīmīga ietekme joprojām novērojama no Lietuvas pircējiem, kuri izrāda interesi par dzīvokļiem piejūras zonā un pilsētas centrā.

Lietuviešu pastiprinātā interese par dzīvokļu iegādi Liepājā, īpaši piejūras un centra rajonos, rada jautājumus arī par nacionālo drošību. Lai gan Lietuva ir sabiedrotā valsts, īpašumu uzkrāšanās ārvalstu pilsoņu īpašumā stratēģiski nozīmīgās teritorijās, tostarp militāras infrastruktūras tuvumā, var radīt potenciālus riskus. Trūkst uzraudzības mehānismu, kas izvērtētu šādu darījumu mērogu un mērķi. Pastāv bažas, ka spekulatīvi vai neregistrēti īpašumi ilgtermiņā var tikt izmantoti nevēlamiem nolūkiem, tādēļ nepieciešama stingrāka īpašumu iegādes kontrole pierobežas un stratēģiskajās zonās.

Tirgus stagnāciju noteica vairāki faktori: joprojām augstās procentu likmes, piesardzīga kreditēšana un kopējais patērētāju noskaņojums. Lielai daļai pircēju mājoklis nav akūta nepieciešamība, tāpēc lēmumi tiek atlikti vai pārskatīti. Tajā pašā laikā pārdevēji nav gatavi būtiskiem cenu samazinājumiem, ja īpašums atrodas labā lokācijā vai ir renovēts.

Kopumā jūnijā un jūlijā dzīvokļu tirgus Liepājā raksturojās ar stabilu, bet gausu dinamiku. Cenas būtiski nemainījās, taču pircēju interese koncentrējās uz specifiskiem segmentiem – kvalitatīviem īpašumiem par saprātīgu cenu. Atlikusī gada daļa, visticamāk, nesīs nelielu aktivitātes pieaugumu, ja procentu likmes turpinās samazināties un tirgus pielāgosies jaunajai realitātei.

Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas apriņķī pēc Liepājas zemesgrāmatas nodaļas datiem.



#### Statistika par darījumiem Liepājas zemesgrāmatu nodaļā 2025.gada novembra mēnesī

| Nostiprinājuma lūgumu skaits | Mēnesis | Gads | Lūguma veida ID | Zemesgrāmata                     |
|------------------------------|---------|------|-----------------|----------------------------------|
| 2                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Durbes pagasta zemesgrāmata      |
| 3                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Grobiņas pagasta zemesgrāmata    |
| 2                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Lažas pagasta zemesgrāmata       |
| 2                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Sakas pagasta zemesgrāmata       |
| 3                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Vērgales pagasta zemesgrāmata    |
| 2                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Pāvilostas pilsētas zemesgrāmata |
| 1                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Embūtes pagasta zemesgrāmata     |
| 4                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Cīravas pagasta zemesgrāmata     |
| 3                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Vainodes pagasta zemesgrāmata    |
| 2                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Vecpils pagasta zemesgrāmata     |
| 2                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Bārtas pagasta zemesgrāmata      |
| 1                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Dunikas pagasta zemesgrāmata     |
| 2                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Kazdangas pagasta zemesgrāmata   |
| 1                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Priekules pagasta zemesgrāmata   |
| 11                           | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Aizputes pilsētas zemesgrāmata   |
| 14                           | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Medzes pagasta zemesgrāmata      |
| 6                            | 11      | 2025 | Pirkuma līgums  | Grobiņas pilsētas zemesgrāmata   |



|     |    |      |                |                                 |
|-----|----|------|----------------|---------------------------------|
| 11  | 11 | 2025 | Pirkuma līgums | Nīcas pagasta zemesgrāmata      |
| 6   | 11 | 2025 | Pirkuma līgums | Otaņķu pagasta zemesgrāmata     |
| 6   | 11 | 2025 | Pirkuma līgums | Rucavas pagasta zemesgrāmata    |
| 1   | 11 | 2025 | Pirkuma līgums | Virgas pagasta zemesgrāmata     |
| 108 | 11 | 2025 | Pirkuma līgums | Liepājas pilsētas zemesgrāmata  |
| 2   | 11 | 2025 | Pirkuma līgums | Durbes pilsētas zemesgrāmata    |
| 3   | 11 | 2025 | Pirkuma līgums | Priekules pilsētas zemesgrāmata |
| 1   | 11 | 2025 | Pirkuma līgums | Bunkas pagasta zemesgrāmata     |

Kopā: 199 darījumi

Informācijas avots:

<https://www.zemesgramata.lv/>

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori                                                    | Pozitīvi ietekmē tirgus vērtību | Negatīvi ietekmē tirgus vērtību |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1.Ēkas novietojums Liepājas pilsētā                                                    |                                 | X                               |
| 2.Ēkas novietojums Liepājas pilsētas mikrorajona daļā                                  | X                               |                                 |
| 3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija/renovēta                                        |                                 |                                 |
| 4.Dzīvokļa izvietojums ēkā                                                             | X                               |                                 |
| 5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis                                             |                                 |                                 |
| 6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis                                                        |                                 |                                 |
| 7.Dzīvokļa lielums                                                                     |                                 |                                 |
| 8.Dzīvokļa plānojums                                                                   |                                 |                                 |
| 9.Dzīvokļa uzlabojumi (iebūvēti skapji, kondicionieris, saules paneli/kolektori, u.c.) |                                 |                                 |
| 10.Āra telpas                                                                          | X                               |                                 |
| 11.Zemes domājamo daļu esamība nekustamā īpašuma sastāvā                               | X                               |                                 |
| 12.Papildus izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c....                     |                                 |                                 |
| 13.Papildus uzlabojumi, piem., lifts, palīgēkas, autostāvvietas, u.c....               |                                 |                                 |

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

##### 5.5.1 Tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku īpašumu. Metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa plānojums, papildus uzlabojumi.

Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs metodes.

### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1.** Dzīvokļa Liepājas pilsētā, Spīdolas ielā sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 51,4 m<sup>2</sup>, t.sk. ārtelpas – 4,4 m<sup>2</sup>, īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada augusta mēnesī, pārdošanas cena bija 30 000 EUR, jeb 584 EUR/m<sup>2</sup>.

Informācijas avots:

<https://cenubanka.lv/lv/object/2169127>



**Objekts Nr.2.** Dzīvokļa Liepājas pilsētā, Viršu ielā sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 49,9 m<sup>2</sup>, t.sk. ārtelpas – 2,2 m<sup>2</sup>, īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinoša tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada jūnija mēnesī, pārdošanas cena bija 22 500 EUR, jeb 451 EUR/m<sup>2</sup>.

Informācijas avots:

<https://cenubanka.lv/lv/object/2108666>



**Objekts Nr.3.** Dzīvokļa Liepājas pilsētā, Pāvilstas ielā sastāvs: 2 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 52 m<sup>2</sup>, t.sk. ārtelpas – 3,5 m<sup>2</sup>, īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums piedāvājumā kopš 2025.gada novembra mēneša, orientējošā cena ir 19 500 EUR, jeb 375 EUR/m<sup>2</sup>.

Informācijas avots:

www.ss.com/msg/lv/real-estate/flats/liepaja-and-req/liepaja/amqfo.html#photo-8



**Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula**

|                                                                                            | Salīdzināmie objekti                                                                                                |      |                  |      |                                     |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------|-------------------------------------|------|
|                                                                                            | Objekts Nr.1                                                                                                        |      | Objekts Nr.2     |      | Objekts Nr.3                        |      |
|                                                                                            | Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...                                                          |      |                  |      |                                     |      |
| Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                                     | 30000                                                                                                               |      | 22500            |      | 19500                               |      |
| Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori                                         | Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības |      |                  |      |                                     |      |
| A. ... darījuma apstākļi ir ...                                                            | Pārdevums                                                                                                           | 1.00 | Pārdevums        | 1.00 | Piedāvājums                         | 0.95 |
| B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...                                               | 2025.gada augusts                                                                                                   | 1.02 | 2025.gada jūnijs | 1.06 | Piedāvājumā kopš 2025.gada novembra | 1.00 |
| C. ... zemes īpašuma tiesības ...                                                          | Līdzīgas                                                                                                            | 1.00 | Līdzīgas         | 1.00 | Līdzīgas                            | 1.00 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                            | 30600                                                                                                               |      | 23850            |      | 18525                               |      |
|                                                                                            |                                                                                                                     |      |                  |      |                                     |      |
| Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²                                                     | 51.40                                                                                                               |      | 49.90            |      | 52.00                               |      |
| Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²                 | 595.33                                                                                                              |      | 477.96           |      | 356.25                              |      |
|                                                                                            |                                                                                                                     |      |                  |      |                                     |      |
| 1. Ēkas novietojums pilsētā...                                                             | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgs          | 1.00 | Līdzīgs                             | 1.00 |
| 2. Ēkas novietojums pilsētas daļā ...                                                      | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgs          | 1.00 | Līdzīgs                             | 1.00 |
| 3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija/renovācija ...                                     | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgs          | 1.00 | Līdzīgs                             | 1.00 |
| 4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...                                                            | Sliktāks                                                                                                            | 1.01 | Sliktāks         | 1.02 | Sliktāks                            | 1.01 |
| 5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...                                            | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgs          | 1.00 | Līdzīgs                             | 1.00 |
| 6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...                                                       | Labāks                                                                                                              | 0.80 | Līdzīgs          | 1.00 | Sliktāks                            | 1.25 |
| 7. Dzīvokļa lielums ...                                                                    | Lielāks                                                                                                             | 1.01 | Līdzīgs          | 1.00 | Lielāks                             | 1.01 |
| 8. Dzīvokļa plānojums ...                                                                  | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgs          | 1.00 | Līdzīgs                             | 1.00 |
| 9. Dzīvokļa uzlabojumi (iebūvēti skapji, kondicionieris, saules paneli/kolektori, u.c.)... | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgs          | 1.00 | Līdzīgs                             | 1.00 |
| 10. Āra telpas ...                                                                         | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgs          | 1.00 | Līdzīgs                             | 1.00 |
| 11. Papildus izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c. ...                       | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgs          | 1.00 | Līdzīgs                             | 1.00 |
| 12. Papildus uzlabojumi, piem., lifts, palīgēkas, autostāvvietā ...                        | Līdzīgi                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgi          | 1.00 | Līdzīgi                             | 1.00 |
| Kopējā salīdzināmo objektu korekcija                                                       | -18%                                                                                                                |      | 2%               |      | 27%                                 |      |
| Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR                      | 488.17                                                                                                              |      | 487.52           |      | 452.44                              |      |
|                                                                                            |                                                                                                                     |      |                  |      |                                     |      |
| Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR     |                                                                                                                     |      | 476.0            |      |                                     |      |
| Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m²                                                      |                                                                                                                     |      | 49.80            |      |                                     |      |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR                              |                                                                                                                     |      | 23 700           |      |                                     |      |

### 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtināta iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- laika faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

| Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR                                 |               | 23 700                 |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|
| <b>Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins</b>                  |               |                        |
| Faktori                                                        | Korekcijas    | Vērtības izmaiņas, EUR |
| 1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...                             | 0.90          | -2370                  |
| 2. Fiziskā stāvokļa faktors ...                                | 0.80          | -4740                  |
| 3. Finansēšanas faktors ...                                    | 0.95          | -1185                  |
| 4. Laika faktors ...                                           | 0.95          | -1185                  |
| 5. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...                       | 1.00          | 0                      |
| 6. Papildus izmaksu faktors ...                                | 0.96          | -948                   |
| <b>Kopējais samazinājums</b>                                   | <b>44.00%</b> | <b>-10428</b>          |
| <b>Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti, EUR</b> |               | <b>13 300</b>          |

### 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;

- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

### 5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

### 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka dzīvokļa **Nr.49**, kas atrodas **Pāvilostas ielā 8, Liepājas pilsētā** un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.4877-49, kadastra numurs **1700 902 7149**, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 498/36547 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 002 0367 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 002 0367, 2025.gada 03.decembrī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**13 300** (trīspadsmit tūkstoši trīs simti) **eiro**.

\* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
sertifikāts Nr.23 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

A.Šmits