

2026.gada 05.marts.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.8**, kas atrodas
Rojas ielā 2, Liepājas pilsētā,
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas
2.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai**

levai Levei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.8**, ar kadastra numuru 1700 902 6875, kas atrodas **Rojas ielā 2, Liepājas pilsētā**, un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4036-8, ar kopējo platību 70,7 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā tiks aprakstīts uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 707/31089 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 044 0188 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 044 0188 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.8**, kas atrodas **Rojas ielā 2, Liepājas pilsētā**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā Liepājas pilsētas Ezerkrasta mikrorajonā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 2.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai levai Levei** izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju 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.8**, kas atrodas **Rojas ielā 2, Liepājas pilsētā (kadastra numurs 1700 902 6875)**, 2026.gada 03.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

42 800 (četrdesmit divi tūkstoši astoņi 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,

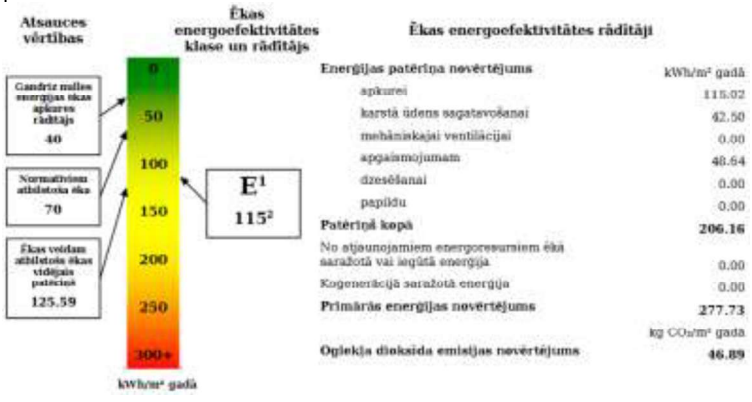
Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

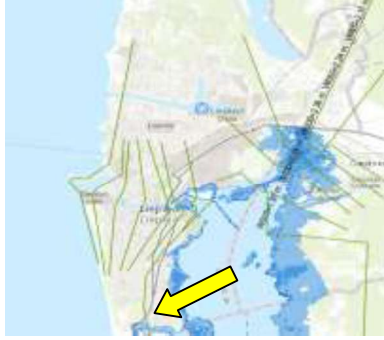
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

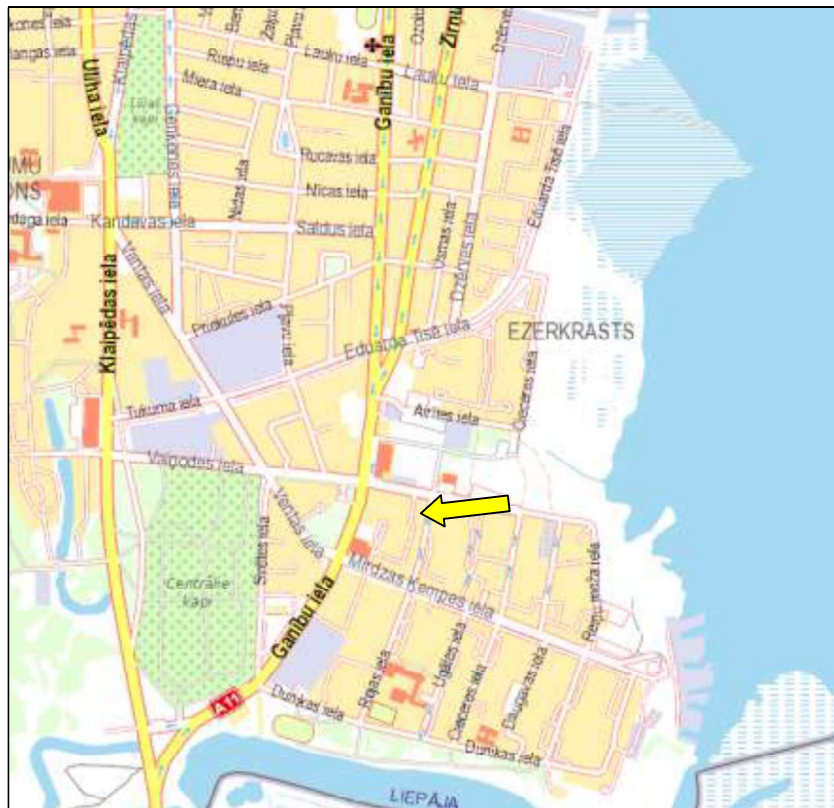
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 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
 - 4.4.4 Būves ilgtspēja un energoefektivitāte
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 Nr.8 , kas atrodas Rojas ielā 2, Liepājas pilsētā .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērināta tiesu izpildītāja Ieva Leve.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 03.marts.
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. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 70,7 m ² , kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 707/31089 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 044 0188 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 044 0188.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 10.februāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas Ievas Leves Pieprasījums Nr.02784/002/2026-NOS. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.4036-8 noraksta datorizdruka. Būves energoefektivitātes sertifikāts. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.lanida.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.com , www.reklama.lv https://videscentrs.lv/gmc.lv
1.10 Aprūtinājumi	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.4036-8 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par aprūtinājumiem.
1.11 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem aprūtinājumiem, ja,	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, aprūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem aprūtinājumiem.
1.12 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts. Pilnu tā izklāstu skatīt Atzinuma pielikumā. 

	<p>Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.</p> 
<p>1.13. Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi</p>	<p>Vērtētājam nav zināmi.</p>
<p>1.14 Papildus informācija</p>	<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 apmierinoša (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī.</p>

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



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

3.FOTOATTĒLI



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0188 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0188 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0188 001

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Liepājas pilsētas Ezerkrasta mikrorajonā, kvartālā, ko veido Vaiņodes, Ganību, Mirdzas Ķempes un Rojas ielas.

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 3,7 km jeb 4 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem mikrorajoniem nodrošina autobusu un tramvaja maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Mirdzas Ķempes ielas. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 5,3 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 10,9 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu/labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Rojas ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtnē apbūvi pārsvarā veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 20.gs. 70. - 80.- tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un betona bruģakmeņu/plātņu segumu.

Apkārtnē apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtnē kvartālā atrodas skola, tirgus, bērnudārzi, lieli un nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, apsargātas automašīnu stāvvietas, sabiedriska tipa būves. 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 daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.-gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona/betona konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1982.gads, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks – 2018.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar koda atslēgu. Vērtētājs pieņem, ka 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 3.stāvē. Ēka netiek noēnota no apkārtnē apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 70,7 m², t.sk. dzīvojamā platība – 40,1 m², ārtelpu platība – 7,2 m².

Dzīvokļa telpu augstums ir 2,5 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājam 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 vērtētājam 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 ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Gaitenis	1	10,9						Apmierinošs
Tualete	2	1,2						Apmierinošs
Vannas istaba	3	2,9						Apmierinošs
Virtuve	4	8,4						Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	5	19,2						Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	6	8,7						Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	7	12,2						Apmierinošs
Lodžija	8	3,6						Apmierinošs
Lodžija	9	3,6						Apmierinošs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Sakarā ar to, ka vērtētājiem 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 datiem 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 atrodošās 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 īrniekiem, 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

Globālā nenoteiktība mazinās, taču ģeopolitiskie riski joprojām ietekmē izaugsmi. Kopumā 2025. gads noslēdzas ar mērenu pieaugumu, bet 2026. gads sola straujāku dinamiku, ko veicina investīcijas un patēriņš.

2025.gada beigās IKP pieaugums sasniedz 1,7%, ko galvenokārt virza investīcijas, kas aug par 9,9%, pateicoties ES fondu projektiem, piemēram, Rail Baltica, un aizsardzības izdevumu kāpumam. Privātais patēriņš pieaug tikai par 0,6%, jo iedzīvotāju pirkspēja vēl nav pilnībā atjaunojusies, bet valdības patēriņš pieaug par 2,0%. Eksports 2025.gadā pieaug mēreni par 1,2%, ietekmējot vājāks ārējais pieprasījums no ES partneriem, kamēr imports kāpj straujāk par 5,7%, pasliktinot tirdzniecības bilanci. 2026.gada sākumā situācija uzlabojas: IKP prognozēts pieaugt par 2,8%, ar privāto patēriņu +3,0% un eksportu +4,0%. Investīcijas turpina augt par 4,0%, bet zemākas procentu likmes veicina kredītēšanu. Kopumā ekonomika pāriet uz stabilāku trajektoriju, ko atbalsta Baltijas kaimiņvalstu un Zviedrijas pieprasījuma atjaunošanās. Tomēr ASV tirdzniecības tarifi un Eiropas politiskā nestabilitāte rada kavēkļus.

Inflācija 2025.gada beigās konstatēta līdz 3,9%, ko izraisa straujš algu kāpums, augstas pārtikas cenas un administratīvie tarifi. Pamatinflācija (bez pārtikas un enerģijas) sasniedz 3,5%. 2026.gada sākumā inflācija samazinās līdz 3,2%, bet saglabājas 3–4% līmenī, ko ietekmē darbaspēka izmaksas un ETS2 (emisiju kvotu sistēmas) pakāpeniska ieviešana, kas paaugstina degvielas un gāzes cenas par 2–3 centiem par litru gadā. Kopumā inflācija atgriežas pie ECB mērķa, bet spiediens no algām un enerģijas izmaksām paliek.

Darba tirgus ir noturīgs: bezdarbs 2025.gada beigās ir 6,9%, bet 2026.gadā plānojas samazināties līdz 6,6%. Nominālā bruto alga pieaug par 8,0%, 2025.gadā un 7,6% 2026.gadā, ko veicina darbaspēka trūkums privātajā sektorā. Tomēr demogrāfiskie faktori, piemēram, vecāka darbaspēka īpatsvars, rada ilgtermiņa izaicinājumus. Kredītēšana mājāsaimniecībām aug par 9,8%, stiprinot pirkspēju.

Fiskālais deficīts 2025.gadā ir –2,7% no IKP, bet 2026.gadā plānojas līdz –3,5%, galvenokārt aizsardzības izdevumu dēļ (līdz 5% no IKP). Valsts parāds pieaug līdz 48,4% no IKP 2025.gadā un 49,4% 2026.gadā, pārsniedzot 50% vidējā termiņā. Saldzinājumā ar ES vidējo (85%), Latvija ir labākā pozīcijā, bet nepieciešama konsolidācija pēc 2027.gada, lai saglabātu elastību pret šokiem.

Galvenie riski ietver ģeopolitiskos konfliktus (Ukraina, Tuvie Austrumi, Venecuēla), kas samazina IKP par 1,4–1,8 procentpunktiem zem ES vidējā. Pozitīvi scenāriji: spēcīgāka kredītēšana var palielināt IKP par 1,9–3,4% līdz 2028.gadam. ETS2 ietekme uz inflāciju būs mērena (+0,3 procentpunkti 2028. gadā), bet zaļās investīcijas to var neitralizēt. Kopumā 2026. gada sākums sola optimistisku sākumu, ar fokusu uz ilgtspējīgu izaugsmi un inflācijas kontroli.

Informācijas avols:

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

Liepājas pilsētas un tās apkaimes makroekonomiskā vide veidojas ciešā mijiedarbībā ar Latvijas kopējo ekonomisko attīstību, vienlaikus saglabājot reģionam raksturīgās iezīmes. Kā trešā lielākā pilsēta valstī un nozīmīgs Kurzemes reģiona centrs, Liepāja ieņem stratēģisku lomu gan nacionālajā saimniecībā, gan Baltijas jūras reģiona ekonomiskajā telpā. Pilsētas attīstību ietekmē gan globālie ekonomiskie procesi, gan vietējie faktori – infrastruktūra, darbaspēka pieejamība un uzņēmējdarbības vide.

Vēsturiski Liepājas ekonomika balstījās uz rūpniecību un ostas darbību. Metālapstrāde, kuģubūve, tekstilrūpniecība un loģistika ilgu laiku nodrošināja augstu nodarbinātības līmeni un eksporta ieņēmumus. Pēc neatkarības atjaunošanas un ekonomikas restrukturizācijas pilsēta piedzīvoja būtiskas pārmaiņas, pakāpeniski pārejot uz daudzveidīgāku ekonomisko struktūru. Nozīmīgu lomu šajā procesā spēlēja Liepājas speciālā ekonomiskā zona (SEZ), kas darbojas kopš 1997.gada un piedāvā uzņēmumiem nodokļu atvieglojumus un labvēlīgus investīciju nosacījumus.

Pēdējo gadu laikā Liepāja ir piesaistījusi investīcijas modernajā ražošanā, loģistikā un tehnoloģijās. Pilsētā darbojas starptautiski uzņēmumi elektronikas, mašīnbūves un metālapstrādes jomā, kas veicina gan nodarbinātību, gan eksporta kapacitāti. Vienlaikus attīstās arī pakalpojumu sektors, īpaši informācijas tehnoloģijas, biznesa pakalpojumi un radošās industrijas. Šo nozaru izaugsmi atbalsta augstākās izglītības iestādes un sadarbība starp uzņēmumiem un izglītības sektoru, kas palīdz nodrošināt kvalificētu darbaspēku.

Makroekonomiskā līmenī Liepājas attīstību būtiski ietekmē Latvijas tautsaimniecības kopējās tendences. Inflācijas līmenis, procentu likmes, kredītēšanas pieejamība un valsts fiskālā politika tieši atspoguļojas investīciju aktivitātē un iedzīvotāju patēriņā. Eiropas Savienības fondu pieejamība ir nozīmīgs attīstības resurss gan infrastruktūras projektiem, gan uzņēmējdarbības atbalstam, īpaši reģionālajā kontekstā.

Vienlaikus pilsēta saskaras ar demogrāfiskiem izaicinājumiem – iedzīvotāju skaita samazināšanos, novecošanu un darbaspēka deficītu. Šie faktori var ierobežot ilgtermiņa izaugsmi, ja netiek īstenoti mērķtiecīgi pasākumi talantu piesaistei un dzīves kvalitātes uzlabošanai. Pašvaldība aktīvi investē infrastruktūrā, tostarp ostas modernizācijā, transporta savienojumu uzlabošanā un pilsētvides attīstībā, lai stiprinātu Liepājas konkurētspēju.

Kopumā Liepājas makroekonomiskā vide atspoguļo Latvijas ekonomikas attīstības ciklus, vienlaikus balstoties uz pilsētas unikālajām priekšrocībām – ostu, SEZ, industriālo potenciālu un reģionālā centra statusu. Ar sabalansētu attīstības politiku, inovāciju veicināšanu un ciešu publiskā un privātā sektora sadarbību Liepāja var nostiprināt savas pozīcijas kā viens no nozīmīgākajiem ekonomiskajiem centriem ārpus Rīgas.

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	4,1	4,0	3,8	3,8		
Bezdarbnieku skaits	2005	2004	1878	1737	1632	1650	1697	1659	1585	1581		

2025. gads	1. cetur.	2.cetur.	3.cetur.	4.cetur.
Vidējā apdrošināšanas iemaksu alga (EUR/mēn.)	1357	1386	1408	
Apturētas rūpniecības produkcijas izlaide (mlj. euro)	125,4	256,1	413,8	
Apturētas rūpniecības ražotspēja (mlj. euro)	130,7	279,2	426,7	
Ostas kravu apgrozījums (mlj. t)	1,604	3,435	5,108	
Tūristu mēnesī apkalpojo pakalpojumu skaits	19866	50960	96025	
Sirdājiņo Liepānieku skaits	28184	28794	28539	

Informācijas avots:

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

Liepājas pilsētas statistikas tabulā apkopota pilsētas salīdzinošā statistika pēdējo trīs gadu griezumā (2025.gada dati nav publicēti).

Salīdzinošā statistika	2022	2023	2024
Iedzīvotāji (skaits)	68456	68081	67398
Latviešu īpatsvars (%)	59,8	60,3	60,9
Pilsonu īpatsvars (%)	80,9	81,6	82,3
Iedzīvotāju blīvums (cilv./km2)	1334	1326	1313
Reģistrētās laulības (skaits)	417	409	348
Šķirtās laulības (skaits)	189	185	211
Iedzīvotāju dzimstība (skaits)	610	546	464
Iedzīvotāju mirstība (skaits)	1107	964	986
Izstrādātā līmenis (%)	4,3	4,4	4,6
Vidējā apdrošināšanas iemaksu alga (euro/mēn.)	1103	1232	1344
Pretendents bezdarbības apmeklējumu skaits	3661	3608	3463
Skolēnu skaits vispārējās izglītības skolās	8254	8003	8164
Audzēkņu skaits profesionālās izglītības iestādēs	1894	1868	1967
Ārsts	208	211	214
Farmaceitu skaits	15398	15364	15219
Vidējā izveiktā ierocma ceturksis (euro/mēn.)	490	515	550
Bežgaltības nodalījuma nodarījumi (skaits)	868	1178	1190
Apturētas rūpniecības produkcijas izlaide (mlj. euro)	510,8	565,5	478,6
Būvniecības veiktā būvdarbu apjoms (mlj. euro)	52,6	80,2	47,4
Ostas kravu apgrozījums (mlj. t)	7,6	7,2	7,8
Autovadītāju kravu apgrozījums (mlj. t)	3,6	3,7	

Iedzīvotāju skaits līdz darbības vecumam (skaits)	11366	10967	10637	Vienreiz un citās tūristu mēnešs apkalpotās personas (tūkot.)	102,8	112,7	121,0
Iedzīvotāju skaits darbības vecumā (skaits)	41530	41442	41976	Iedzīvotāju ārvalstu investīcijas uzņēmumu pamatkapitālā (milj. eiro)	138,4	134,4	161,6
Iedzīvotāju skaits virs darbības vecuma (skaits)	15560	15672	14785	Gada laikā reģistrētie uzņēmumi	216	214	235
Strādājošo liepānieku skaits (tūkst.)	28891	28861	28165	Ekspozitīvi aktīvie uzņēmumi	2613	2579	
Reģistrētie bezdarbnieki (skaits)	1786	1815	1865	Likvidētie uzņēmumu nodarbinātība	6143	6328	6542
T.sk. ilgstošie (ilgāk par gadu) bezdarbnieki	292	226	224				
Bezdarba līmenis (%)	4,3	4,4	4,6				

Informācijas avots:

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

Liepājas dzīvokļu tirgus 2025.gada otrajā pusē un 2026.gada sākumā raksturojās ar mērenu aktivitātes pieaugumu pēc iepriekšējā stagnācijas perioda. Tirgus atdzīvošanos galvenokārt veicināja procentu likmju pakāpeniska samazināšanās, stabilizējošās inflācijas gaidas un kopumā līdzsvarotāka makroekonomiskā vide. Salīdzinājumā ar 2025.gada vidu noskaņojums tirgū kļuva nedaudz optimistiskāks, lai gan pircēji saglabāja piesardzīgu pieeju, īpašu uzmanību pievēršot īpašumu kvalitātei, atrašanās vietai un cenas atbilstībai tirgus līmenim.

Darījumu skaits otrreizējā tirgū 2025.gada otrajā pusē saglabājās stabils vai uzrādīja nelielu pieaugumu, īpaši salīdzinājumā ar vasaras un rudens mēnešiem. Savukārt jauno projektu segments joprojām attīstījās lēnāk, pakāpeniski atgūstoties pēc iepriekšējā perioda augsto procentu likmju radītās piesardzības gan no pircēju, gan attīstītāju puses.

Cenu līmenis Liepājas dzīvokļu tirgū 2026.gada sākumā saglabājās salīdzinoši plašā diapazonā. Otrreizējā tirgū piedāvājumu cenas sliktākā tehniskā stāvokļa dzīvokļiem vai attālākos mikrorajonos, piemēram, Karostā vai vecākos sērijveida namos, svārstījās aptuveni no 500 līdz 800 eiro par kvadrātmetru. Savukārt renovētos namos un pieprasītās atrašanās vietās – pilsētas centrā, Vecliepājā vai piejūras zonā – cenas sasniedza 1500–2400 eiro par kvadrātmetru. Vidējā cena kvalitatīviem sērijveida dzīvokļiem Liepājā bija aptuveni 1000–1400 eiro par kvadrātmetru, kas nozīmē nelielu kāpumu (aptuveni 3–7%) salīdzinājumā ar 2025.gada vidu.

Jauno projektu segmentā cenas lielākoties atradās robežās no 1200 līdz 2000 eiro par kvadrātmetru, bieži vien konkurējot ar ļabi renovētiem sērijveida dzīvokļiem centrālajās pilsētas daļās. Augstākās cenas tika fiksētas renovētos pirmskara namos un projektos pie jūras, kur piedāvājums ir ierobežots un pieprasījums saglabājas augsts.

Tirgus struktūrā joprojām dominēja otrreizējais segments, tostarp dzīvokļi namos, kas būvēti pēc 2010.gada. Primārais tirgus 2025.gadā bija salīdzinoši pasīvs, tomēr 2026.gadā tiek prognozēta pakāpeniska aktivizēšanās, īpaši īres namu segmentā. Būtisks signāls šajā kontekstā ir 2025. gada decembrī paziņotais “Hagberg Development” projekts, kura ietvaros Liepājā plānots izbūvēt aptuveni līdz 200 īres dzīvokļus, daļu no tiem ar ALTUM atbalstu. Šis projekts vidējā termiņā var mazināt spiedienu uz pārdošanas tirgu, piedāvājot alternatīvas mājokļa pieejamībai.

Aktīvāko pircēju vidū bija vietējie iedzīvotāji ar uzkrājumiem vai ieņēmumiem no iepriekšējo īpašumu pārdošanas, kā arī ārvalstu pircēji, tostarp Lietuvas pilsoņi, kuru interese par Liepājas piejūras un centra īpašumiem saglabājās augsta. Šī interese turpina radīt papildu cenu spiedienu pieprasītākajās zonās.

Kopumā 2026.gadā Liepājas nekustamā īpašuma tirgū prognozējama mērena izaugsme, saglabājoties sezonālai aktivitātei pavasarī un rudenī. Pie nosacījuma, ka EURIBOR likmes nepalielināsies, sagaidāms cenu kāpums 3–8% robežās, īpaši kvalitatīvos īpašumos centrā un pie jūras. Liepāja turpina nostiprināt savu pozīciju kā pievilcīga investīciju un otrā mājokļa pilsēta Baltijas reģionā.

Lietuvas pilsoņu pastiprinātā interese par dzīvokļu iegādi Liepājā, īpaši piejūras un centra rajonos, pēdējos gados kļuvusi par būtisku nekustamā īpašuma tirgu ietekmējošu faktoru. No vienas puses, ārvalstu pircēju aktivitāte veicina kapitāla ieplūdi pilsētā, palielina pieprasījumu un sekmē nekustamā īpašuma vērtības pieaugumu. No otras puses, šī tendence aktualizē arī nacionālās drošības un ilgtspējīgas pilsētplānošanas jautājumus, kas prasa padziļinātu analīzi un mērķtiecīgu politisko reakciju.

Lai gan Lietuva ir Latvijas sabiedrotā valsts Eiropas Savienības un NATO ietvaros, nacionālās drošības diskusijās būtisks ir nevis konkrētās valsts statuss, bet gan īpašumu koncentrācijas risks stratēģiski nozīmīgās teritorijās. Liepāja kā ostas pilsēta ar militāru infrastruktūru, attīstītu loģistikas tīklu un pierobežas tuvumu ieņem īpašu vietu valsts drošības arhitektūrā. Īpašumu iegāde piejūras zonā, ostas tuvumā vai ap militāriem objektiem, ja tā notiek lielā apmērā un bez pietiekamas uzraudzības, var radīt potenciālus ilgtermiņa riskus.

Pašlaik Latvijā trūkst detalizētu uzraudzības mehānismu, kas ļautu sistemātiski izvērtēt ārvalstu pilsoņu veikto nekustamā īpašuma darījumu apjomu, ģeogrāfisko koncentrāciju un iegādes mērķus. Informācija par īpašumu pircējiem un to faktisko izmantošanu ir sadrumstalota starp dažādām institūcijām, kas apgrūtina risku savlaicīgu identificēšanu. Tas nozīmē, ka potenciāli problemātiski darījumi var palikt nepamanīti, ja tie formāli atbilst likuma prasībām, bet ilgtermiņā rada nevēlamas sekas.

Papildu bažas rada spekulatīvu pirkumu īpatsvars. Dzīvokļi, kas tiek iegādāti kā investīcija un ilgstoši netiek apdzīvoti vai tiek izmantoti neregulētā termiņa īres tirgū, samazina mājokļu pieejamību vietējiem iedzīvotājiem un var negatīvi ietekmēt pilsētas sociālo struktūru. Šāda prakse pieprasītākajos rajonos pastiprina cenu spiedienu un veicina segregācijas risku, vienlaikus radot jautājumus par šo īpašumu faktisko kontroli un izmantošanas caurskatāmību.

Līdz ar to arvien aktuālāks kļūst jautājums par līdzsvarotu politiku, kas vienlaikus saglabātu atvērtu un investīcijām pievilcīgu nekustamā īpašuma tirgu, bet stiprinātu valsts un pašvaldības spēju uzraudzīt īpašumu iegādi stratēģiski nozīmīgās zonās. Iespējamie risinājumi ietver papildu ziņošanas prasības, darījumu ģeogrāfisko monitoringu, kā arī ciešāku sadarbību starp pašvaldību, Valsts drošības dienestu un zemesgrāmatu institūcijām. Šāda pieeja ļautu savlaicīgi identificēt riskus, vienlaikus neierobežojot godprātīgu investoru darbību un saglabājot Liepājas ekonomisko attīstību ilgspējīgā un drošā ietvarā.

Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas aprīņķī pēc Liepājas zemesgrāmatas nodaļas datiem.



Statistika par darījumiem Liepājas zemesgrāmatu nodaļā 2026.gada februāra mēnesī

Nostiprinājuma lūgumu skaits	Mēnesis	Gads	Lūguma veida ID	Zemesgrāmata
2	2	2026	Pirkuma līgums	Aizputes pagasta zemesgrāmata
2	2	2026	Pirkuma līgums	Vīrgas pagasta zemesgrāmata
2	2	2026	Pirkuma līgums	Vecpils pagasta zemesgrāmata
5	2	2026	Pirkuma līgums	Medzes pagasta zemesgrāmata
1	2	2026	Pirkuma līgums	Bunkas pagasta zemesgrāmata
2	2	2026	Pirkuma līgums	Bārtas pagasta zemesgrāmata
1	2	2026	Pirkuma līgums	Gramzdas pagasta zemesgrāmata
5	2	2026	Pirkuma līgums	Dunikas pagasta zemesgrāmata
2	2	2026	Pirkuma līgums	Cīravas pagasta zemesgrāmata
3	2	2026	Pirkuma līgums	Durbes pagasta zemesgrāmata
3	2	2026	Pirkuma līgums	Priekules pilsētas zemesgrāmata
6	2	2026	Pirkuma līgums	Aizputes pilsētas zemesgrāmata
4	2	2026	Pirkuma līgums	Grobiņas pilsētas zemesgrāmata

4	2	2026	Pirkuma līgums	Vērgales pagasta zemesgrāmata
6	2	2026	Pirkuma līgums	Rucavas pagasta zemesgrāmata
3	2	2026	Pirkuma līgums	Lažas pagasta zemesgrāmata
5	2	2026	Pirkuma līgums	Grobiņas pagasta zemesgrāmata
1	2	2026	Pirkuma līgums	Kazdangas pagasta zemesgrāmata
1	2	2026	Pirkuma līgums	Dunalkas pagasta zemesgrāmata
9	2	2026	Pirkuma līgums	Nīcas pagasta zemesgrāmata
1	2	2026	Pirkuma līgums	Vaiņodes pagasta zemesgrāmata
2	2	2026	Pirkuma līgums	Tadaikņu pagasta zemesgrāmata
1	2	2026	Pirkuma līgums	Pāvilostas pilsētas zemesgrāmata
130	2	2026	Pirkuma līgums	Liepājas pilsētas zemesgrāmata

Kopā: 201 darījums

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	X	
8.Dzīvokļa plānojums		
9.Dzīvokļa uzlabojumi (iebūvēti skapji, kondicionieris, saules paneļi/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 analoģu 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, Eduarda Tisē ielā sastāvs: 3 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 66,3 m², t.sk. ārtelpas – 5,6 m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2026.gada janvāra mēnesī, pārdošanas cena bija 70000 EUR, jeb 1056 EUR/m².

Informācijas avots:

<https://cenubanka.lv/lv/object/2261966>



Objekts Nr.2. Dzīvokļa Liepājas pilsētā, Airītes ielā sastāvs: 3 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 80,4 m², t.sk. ārtelpas – 2,4 m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2026.gada janvāra mēnesī, pārdošanas cena bija 74500 EUR, jeb 927 EUR/m².

Informācijas avots:

<https://cenubanka.lv/lv/object/2261028>



Objekts Nr.3. Dzīvokļa Liepājas pilsētā, Mirdzas Ķempes ielā sastāvs: 3 istabu dzīvoklis ar kopējo platību 75,0 m², t.sk. ārtelpas – 11,2 m², īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Dzīvokļa īpašums izvietots 5-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā. Kopumā dzīvoklis ir labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada decembra mēnesī, pārdošanas cena bija 70000 EUR, jeb 933 EUR/m².

Informācijas avots:

<https://cenubanka.lv/lv/object/2244184>



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	70000		74500		70000	
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	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2026.gada janvāris	1.00	2026.gada janvāris	1.00	2025.gada decembris	1.01
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	70000		74500		70700	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	66.30		80.40		75.00	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1055.81		926.62		942.67	
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	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.02
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Dzīvokļa lielums ...	Mazāks	0.98	Lielāks	1.03	Lielāks	1.02
8. Dzīvokļa plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Dzīvokļa uzlabojumi (iebūvēti skapji, kondicionieris, saules paneļi/kolektori, u.c.)...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
10. Āra telpas ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.01	Labāks	0.99
11. Papildus izdevumi, reģistrācija ZG, plānojuma izmaiņas, u.c. ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
12. Papildus uzlabojumi, piem., lifts, palīgēkas, autostāvvietas ...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	-1%		4%		3%	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1045.25		963.68		970.95	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					993.3	
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m ²					70.70	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					70 200	

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 izolē 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 ielgt 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		70 200
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0.90	-7020
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0.85	-10530
3. Finansēšanas faktors ...	0.95	-3510
4. Laika faktors ...	0.95	-3510
5. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1.00	0
6. Papildus izmaksu faktors ...	0.96	-2808
Kopējais samazinājums	39.00%	-27378
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļoti, EUR	42 800	

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;
- vērtējams 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 apmaksā 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.8**, kas atrodas **Rojas ielā 2, Liepājas pilsētā** un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.4036-8, kadastra numurs **1700 902 6875**, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 707/31089 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 044 0188 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 044 0188, 2026.gada 03.martā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

42 800 (četrdesmit divi tūkstoši astoņi 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