



2026.gada 17.jūlijs.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.3A**, kas atrodas
Vītolu ielā 1, Liepājas pilsētā, LV-3401
tirgus vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas
5.iejerkņa zvērlnātai tiesu izpildltājai
Agnesei Bīķei

Cienltjamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtltjuma esam veikusi dzlvokļa **Nr.3A**, ar kadastra numuru 1700 902 9255, kas atrodas **Vltolu ielā 1, Liepājas pilsētā, LV-3401** un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalltjumā Nr.5408-3A, ar kopējo platltbu 64,3 m², tādā tehniskā stāvokltl, ar kopējiem inženiertklkiem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzlvokļa piederošo kopltpašuma 643/15630 domājamo daļu no būves, kadastra apzltmējums 1700032 0266 003 un zemes, kadastra apzltmējums 1700032 0266 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzlvokļa tirgus vērtltbu. Dzlvoklis **Nr.3A**, kas atrodas **Vltolu ielā 1, Liepājas pilsētā, LV-3401** ir 2-istabu dzlvoklis, kas izvietots daudzdzlvokļu ēkas 2.stāvā Liepājas pilsētas Vecliepājas mikrorajonā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5.iejerkņa zvērlnātai tiesu izpildltājai Agnesei Bīķei** izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzltbām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzlvokļa **Nr.3A**, kas atrodas **Vltolu ielā 1, Liepājas pilsētā (kadastra numurs 1700 902 9255)**, 2026.gada 08.jūlijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtltba ir

122 700 (viens simts divdesmit divi tūkstoši septlti simti) **eiro**.

* - dzlvokļa apskates (vērtētāja apmekltējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtltba ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas ltpašuma tiesltbas uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstlttajam stāvoklim, ja dzlvokļa telpu lttošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzlvujošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadltjumā, vai vērtējamā ltpašuma sastāva izmaiņu gadltjumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadltjumā, izmainltšies arī noteiktās vērtltbas. Vērtētāji neuzņemas atbildltbu par neparedzamām tirgus vērtltbu izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTLTTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZLTMOGU

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 vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

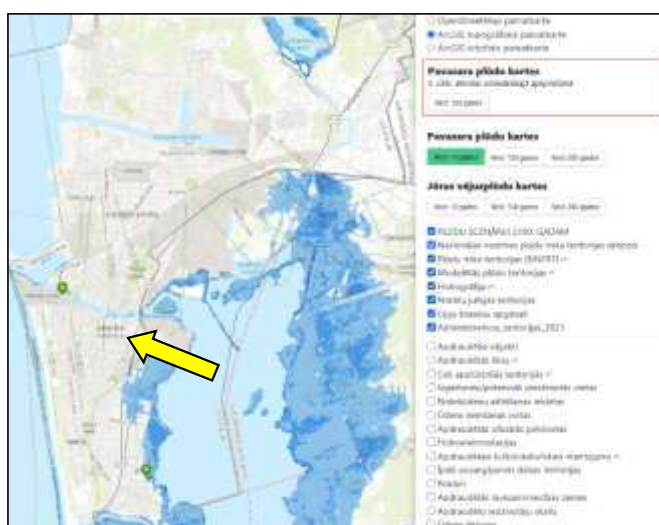
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Nr.3A , kas atrodas Vītolu ielā 1, Liepājas pilsētā .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērināta tiesu izpildītāja Agnese Bīķe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 08.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – ½ domājamā daļa. Fiziska persona – ½ domājamā daļa.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 64,3 m ² , kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 643/15630 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700032 0266 003 un zemes, kadastra apzīmējums 1700032 0266.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 02.jūnija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Bīķes Pieprasījums Nr.15326/005/2026-NOS. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.5408-3A noraksta datorizdruka. 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 Apgrūtinājumi	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.5408-3A 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, - 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 vērtētajam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā. 
1.13. Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētajam nav zināmi.
1.14 Papildus informācija	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.5408-3A II.daļas 2.iedaļā izdarīta atzīme - 2.1. Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība par dalītu lietošanas daļu no kopīpašumā esošā zemes

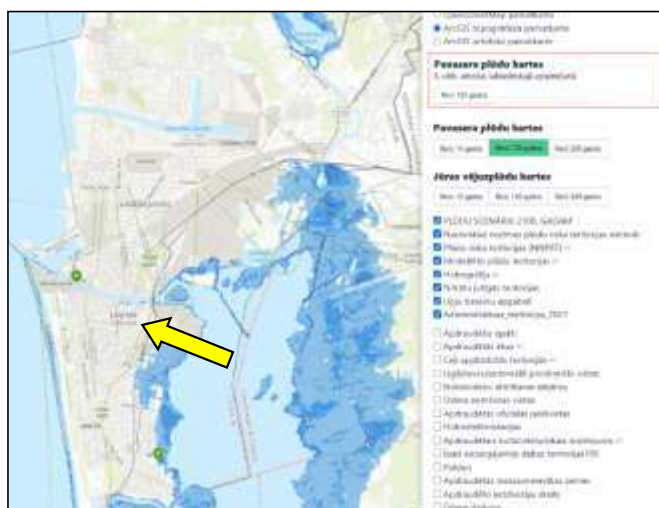
	gabala. Pamats: 2008.gada 4. jūlija līgums par pie dzīvokļa īpašumiem un nedzīvojamās telpas piederošā kopīpašuma daļītu lietošanu. Vērtējuma Pasūtītājam tika pieprasīta LR Valsts zemes dienesta (VZD) izsniegtā Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija, bet tā netika iesniegta. Balstoties uz augstāk minēto un dabā esošo telpu izkārtojumu, vērtētājs pieņem, ka telpu plānojums neatbilst VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, un visi izdevumi kuri saistīti ar to reģistrāciju, ietverti turpmākā Atzinuma aprēķinā.
--	--

ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots:
<https://pris.lv/gmc.lv/slani>

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



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

3.FOTOATTĒLI



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, piekļuve
pie vērtējamā Objektā



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, piekļuve
pie vērtējamā Objektā



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, koplietošanas telpa



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, koplietošanas telpa



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, koplietošanas telpa, lifts



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, koplietošanas telpa



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, koplietošanas telpa



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, koplietošanas telpa



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



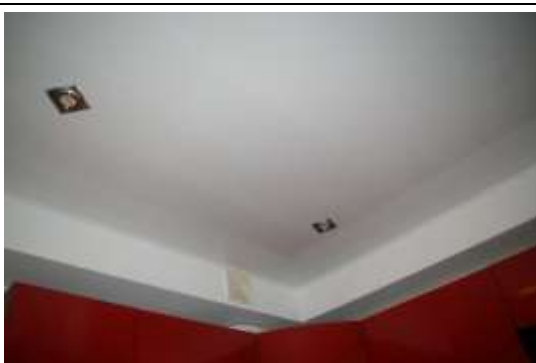
Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.1



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.2



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.2



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis Nr.3A, telpa Nr.2



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700032 0266 003, dzīvoklis
Nr.3A, telpa Nr.2

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Liepājas pilsētas Vecliepājas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Graudu, Krišjāņa Valdemāra, Ģimnāzijas, Republikas un Vītolu ielas.

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 0,3 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas citiem mikrorajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu un tramvaja maršruti. Tuvākā autobusu maršruta pieturvietā atrodas uz Graudu ielas. Tuvākā tramvaja maršruta pieturvietā atrodas uz Lielās ielas. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 2,2 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 8,6 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli/perpendikulāri Vītolu ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 20.gs. sākumā un 50. - 80.-tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un betona bruģakmeņu segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skolas, tirgus, bērnudārzi, lieli un nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, sabiedriskā tipa būves. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

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

Zemes gabala konfigurācija pilsētvidē.



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

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst individuālam projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona/betona konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 2007.gads, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks – 2007.gads.

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

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **4-stāvu** ēkas **2.stāvā**, ēkas **malējā** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti A debesu puses virzienā, uz Graudu ielu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 64,3 m², t.sk. dzīvojamā platība – 60,0 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 3,0 m.

Dzīvokļa plānojums ir ar izmaiņām.

Dzīvokļa plānojuma izvietojums:

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas,
- ap gaiteni izvietoti: 1 caurstaigājama dzīvojamā istaba Nr.1 (vērtētāja pieņemta numerācija), savienotā sanitārtehniskā telpa,

- ieeja izolētā dzīvojamā istabā Nr.2 (vērtētāja pieņemta numerācija) un virtuvē caur dzīvojamo istabu Nr.1 (vērtētāja pieņemta numerācija).

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Telpa	1	60,0	Plastikāta (ievilkšie)	Krāsotas, tapetes	Lamināts	Koka, bīdāmās	Alumīnija	Labs/teicams
Savienotā sanitār-tehniskā telpa	2	4,3	PVC apdares dēļi	Flīzes	Flīzes	Koka	Bez loga	Labs/teicams

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstošā	Tehniskais stāvoklis
Vanna		X	Labs/teicams
Izlietne		X	Labs/teicams
Ūdens maisītāji		X	Labs/teicams
Klozetpods		X	Labs/teicams
Dušas kabīne	-	-	-

4.4.2.2 Drošības/ugunsdrošības sistēmas

Sarunu iekārta pie ārdurvīm.

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 plīti, 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

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

Dzīvokļa apdare kopumā ir labā/teicamā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir labā/teicamā tehniskā stāvoklī.