

2026.gada 25.februāris.

Atzinums par ¼ domājamās daļas nekustamā īpašuma (būvju),
kas atrodas **Liepājas pilsētā, Lietuviešu ielā 3**
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas 5. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam**

Agnesei Biķei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ¼ domājamās daļas nekustamā īpašuma (būvju), ar kadastra numuru 1700 520 0388, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Lietuviešu ielā 3**, nav reģistrēta Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā un sastāv no dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001 un kopējo platību 160,2 m² un trīs palīgceltņiem (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Agnesei Biķei** 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.

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 2.1.3.), kas raksturo darījumu pastāvēt dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdales procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir tainīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība.

“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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka ¼ domājamās daļas nekustamā īpašuma (būvju), kas atrodas **Liepājas pilsētā, Lietuviešu ielā 3**, 2026.gada 03.februārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 900 (divi tūkstoši deviņi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem, tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar 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 vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis


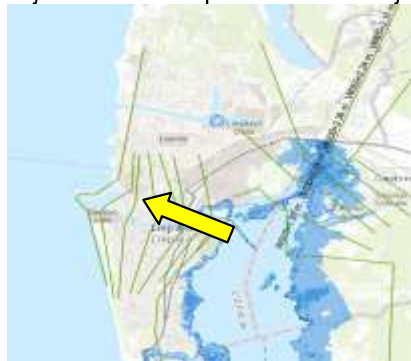
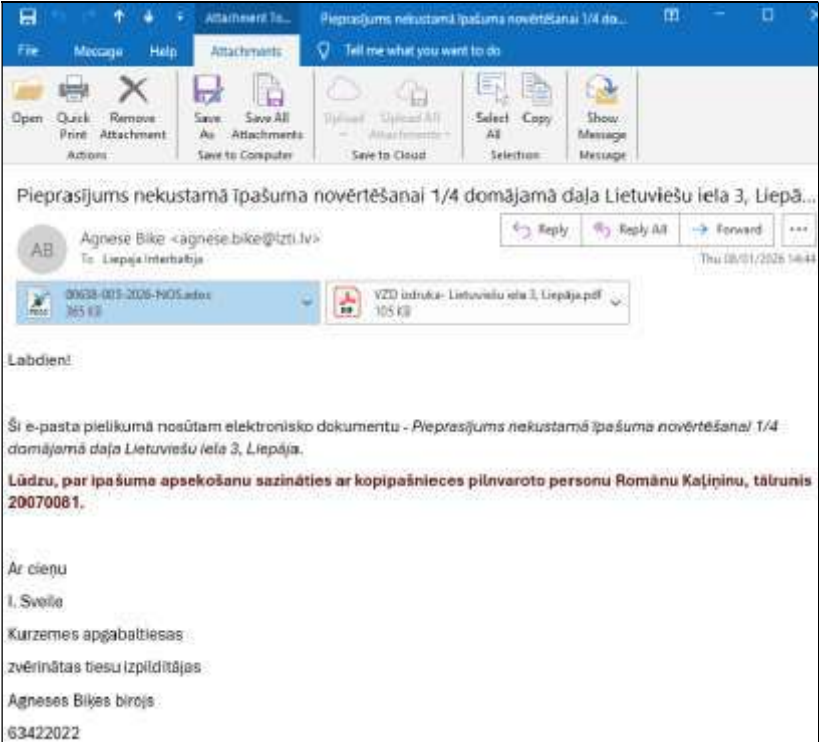
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.17 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001 apraksts
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 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	¼ domājamā daļa nekustamā īpašuma (būvju), kura atrodas Liepājas pilsētā, Lietuviešu ielā 3.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērināta tiesu izpildītāja Agnese Biķe
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 03.februāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – tiesiskais valdītājs; – ¼ domājamā daļa no ēku īpašuma. Īpašuma tiesības nav reģistrētas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā. Nekustamais īpašums atzīts par bezmantnieka mantu.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	¼ domājamā daļa no dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001 un kopējo platību 160,2 m ² un trīs palīģceltnēm.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma, bet nelielas platības daudzdzīvokļu dzīvojamā māja bez zemes gabala.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija /DzM/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības daudzdzīvokļu māja ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 08.janvāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agnes Biķes Pieprasījums Nr.00638/005/2026-NOS. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000211420 datorizdruka. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000613842 datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtās Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija (dzīvojamai ēkai). 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.lvgmc.lv
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Īpašuma domājamā daļa nav reģistrēta Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā. Īpašuma sastāvā nav zemes gabals. Starp kopīpašniekiem nav noslēgts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vērtētājiem nav zināmi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbildīs nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā.

	 <p>Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.</p> 
<p>1.17 Papildus informācija</p>	<p>Apsekojot vērtējamo Objektu, vērtētāji secina, ka uz zemes gabala neatrodas Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000211420 un VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas ēkas - šķūņa ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 002, veļas mājas ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 004 un atejas ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 005.</p> <p>Apsekojot vērtējamā Objekta iekštelpas, vērtētājs veicis fotofiksāciju tiesu izpildītājas pieteikuma pavadvēstulē (e-pasts, no 2026.gada 08.janvāra) līdzīpašnieces pilnvarotās personas (<i>Fiziska persona</i>, tālr.Nr.XXXXXX81) pavadvēstulē un tās norādītām telpām.</p> 

	<p>Ņemot vērā, ka starp līdzīpašniekiem nav noslēgts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums un tas nav reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā, vērtējājs turpmāko nekustamā īpašuma aprēķinu veic nekustamā īpašuma domājamai daļai nevis to reāldaļai, ko norādījusi pilnvarotā persona.</p> <p>Visi nākotnes izdevumi, kuri saistīti ar minētās ēkas daļas reģistrāciju Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā, ietverti turpmākā nekustamā īpašuma aprēķinā.</p>
--	---

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums Liepājas pilsētā



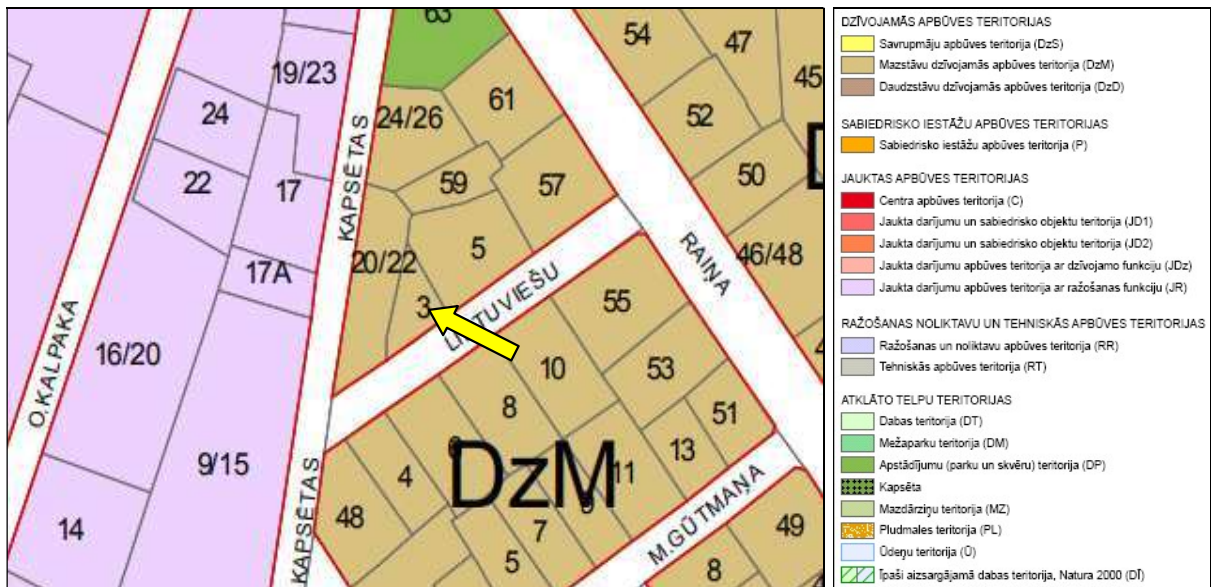
Informācijas avots:
<https://balticmaps.eu/lv>

Zemes gabala robežas un tā konfigurācija Liepājas pilsētā



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

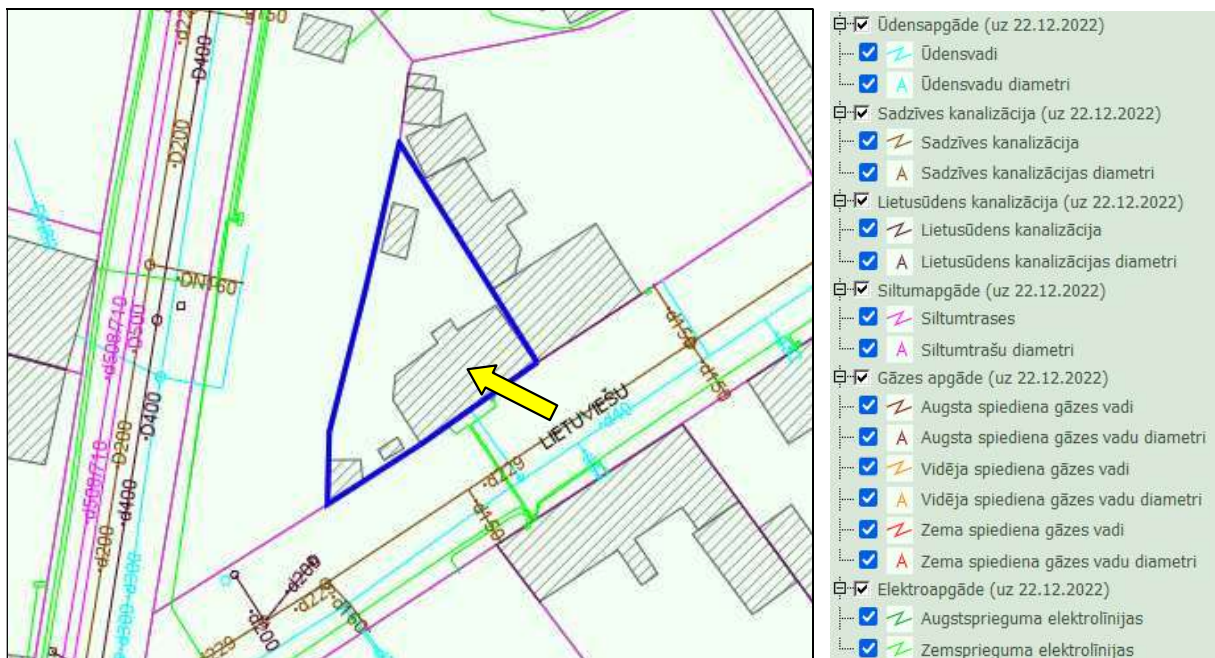
Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

https://faili.liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana.pdf

Vērtējamam Objektam piekļauto komunikāciju karte



Informācijas avots:

Liepājas pilsētas teritorijas plānojuma pārļūks (<http://80.232.164.134/>)

3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
kopskats no Lietuviešu ielas puses



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
kopskats no Lietuviešu ielas puses



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
kopskats no Lietuviešu ielas puses



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
kopskats no Lietuviešu ielas puses



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
kopskats no pagalma puses



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
kopskats no pagalma puses



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
kopskats no pagalma puses



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
ieeja no Lietuviešu ielas puses



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
koplietošanas telpa



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
vērtējamās telpas



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
vērtējamās telpas



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
vērtējamās telpas



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
vērtējamās telpas



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
vērtējamās telpas



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
vērtējamās telpas



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001,
vērtējamās telpas



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001, vērtējamās telpas, krāsns



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001, vērtējamās telpas



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001, vērtējamās telpas



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001, kopskats no Lietuviešu ielas puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001, kopskats no pagalma puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001, kopskats no pagalma puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001, kopskats no pagalma puses

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Liepājas pilsētā, Jaunliepājas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Raiņa, Kapsētas un Lietuviešu ielas.

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 1,6 km jeb 2 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem mikrorajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Raiņa ielas. Līdz dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 1,2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-				X	X
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Liepājas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals ar kopējo platību 344 m² un kadastra apzīmējumu 1700 020 0388.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Raiņa ielas puses pa Lietuviešu ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes laukakmeņu bruģa ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Lietuviešu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir		nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir trīsstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabala aizņem dzīvojamā ar pagalmu. Zemes gabalā ierīkots pagalms un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar ķieģeļu mūra žogu un blakus esošo ēku ārsienām. Vārtu tehniskais stāvoklis ir labs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (pēc VZD datiem)

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X (krāsns apkure)
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 020 0388 001 apraksts

Ēka celta 1910.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas nodošanu ekspluatācijā gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs/daļēji apmierinošs/slikts, bet ārsienu tehniskais stāvoklis – teicams.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde/iekšpagalms.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – bloķējas ar blakus esošu ēku.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	99,0
Tilpums, m ³	548,0
Fiziskais stāvoklis, %	V4
Kopējā telpu platība, m ²	160,2
1.stāvs, m ²	81,1
2.stāvs, m ²	79,1

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	124,8
Palīgtelpas, m ²	17,7
Tehniska rakstura un koplietošanas telpas, m ²	-

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsotas profilētās skārda loksnes	Teicams
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Profilētās skārda loksnes	Teicams
Lietus ūdens novadīšana	Planā skārda notekcaurules un notekrenes	Teicams
Logu ailes	Koka vērtnes ar dubulto stiklojumu, PVC	Slikts/labs
Ārdurvis	PVC	Teicams
Iekšējās durvis	-	-
Kāpnes	Āra - apmierinošs	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem nav pieejas reālsadales telpu lietojumam, vērtētājs uzrāda līdžīpašnieces uzrādīto telpu tehnisko stāvokli.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Krāsotas	Slikts
Sienas	Tapetes	Slikts
Griesti	Krāsoti	Slikts

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums (pēc VZD):

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X (Krāsns apkure)
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-