



2025.gada 07.februāris.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.7**, kas atrodas  
**Liepājas pilsētā, Ģimnāzijas ielā 6**  
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas  
5.iejirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam**

**Agnesei Biķei**

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.7**, ar kadastra numuru 1700 900 6767, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Ģimnāzijas ielā 6**, un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3617-7, ar kopējo platību 38,3 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 383/8173 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 032 0178 001, būves, kadastra apzīmējums 1700 032 0178 002, būves, kadastra apzīmējums 1700 032 0178 003 un būves, kadastra apzīmējums 1700 032 0178 004 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.7**, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Ģimnāzijas ielā 6**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Liepājas pilsētas Vecliepājas mikrorajonā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5.iejirkņa zvērinātai 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.

“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.7**, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Ģimnāzijas ielā 6 (kadastra numurs 1700 900 6767)**, 2025.gada 30.janvārī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**20 400 (divdesmit tūkstoši četri 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 aprūtinājumiem. Aprūtinājumu 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**

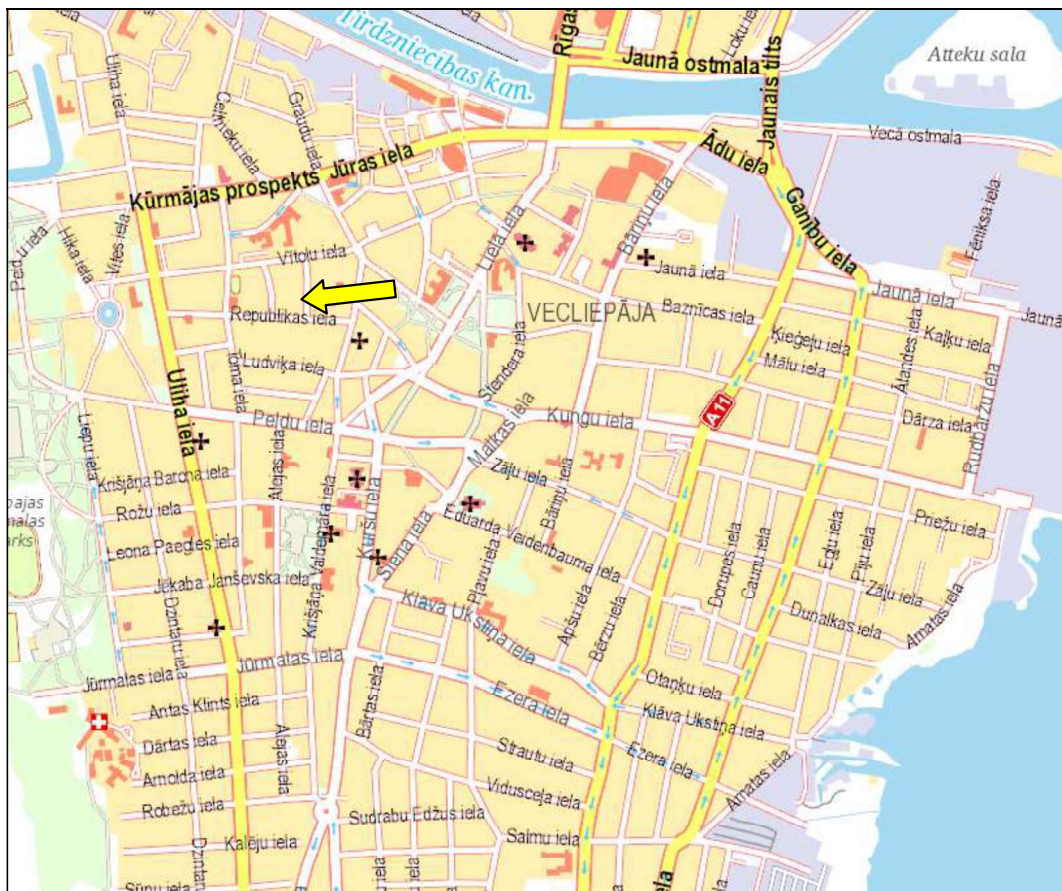
## SATURS

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 ģpašums	Dzīvoklis Nr.7, kas atrodas Liepājas pilsētā, Ģimnāzijas ielā 6.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērināta tiesu izpildītāja Agnese Biķe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 30.janvāris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Ģpašumtiesības	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 ģpašuma sastāvs	2-istabu dzīvoklis, kas izvietots pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 38,3 m <sup>2</sup> , kā arī pie dzīvokļa piederošo kopģpašuma 383/8173 domājamo daļu no būves, kadastra apzģmģjums 1700 032 0178 001, būves, kadastra apzģmģjums 1700 032 0178 002, būves, kadastra apzģmģjums 1700 032 0178 003 un būves, kadastra apzģmģjums 1700 032 0178 004.
1.9 Vērtģjumā izmantotā informģcija	Liepģjas pilsģtas zemesgrģmģtas nodalģjuma Nr.3617-7 noraksta datorizdruka. VZD informatģvģ izdruka no Kadastra informģcijas sistģmas. 2024.gada 07.janvģra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvģrinģtas tiesu izpildģtģjas Agneses Biķes Pieprasģjums Nr.00544/005/2025-NOS. <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> , <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> .
1.10 Apgrģtinģjumi	Liepģjas pilsģtas zemesgrģmģtas nodalģjumģ Nr.3617-7 II.daļģ 2.iedaļģ izdarģtas atzģmes par apgrģtinģjumiem.
1.11 Tiek pieņemts, ka ģpašums ir brģvs no sekojoģiem apgrģtinģjumiem	- vērtģjamģis ģpašums ir brģvs no ģres lģgumiem, deklarģtģm personģm, - vērtģjamģis ģpašums nav iekģlģts, apgrģtinģts ar parģdiem vai citiem lietu tiesģbas ierobeģoģiem apgrģtinģjumiem.
1.12 Vģdes, sociģlo un pģrvaldģbas (ESG) faktoru analģze	Bģves energoefektivģtes sertifikģts vērtģtģjam nav iesnieģts. Saskaņģ ar informģciju hidro.meteo.lv/slani un attģstģbas plģnu vērtģšanas Objekts neatrodas plģdu riska teritorģjģ.
1.13. Bģtģski neietekmģjoģie apgrģtinģjumi	Vģrtģtģjam nav zinģmi.
1.14 Papildus informģcija	Sakarģ ar to, ka vērtģtģjam, zvģrinģta tiesu izpildģtģja Pieprasģjumģ nav norģdģta kontaktpersona un netika nodroģinģta vērtģšanas Objekta iekštelpu apsekoģana, balstģties uz pieejģmo dokumentģciju un ārģjģs apsekoģanas materiģliem, tirģus vērtģbas aprģķģnos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinoģģ (dzģvoģanģi derģģģ) tehniskģ stāvoklģ.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



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

### 3.FOTOATTĒLI



Piekluve pie vērtējamā Objektā no Ģimnāzijas ielas puses



Piekluve pie vērtējamā Objektā no Ģimnāzijas ielas puses



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 032 0178 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 032 0178 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 032 0178 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 032 0178 003

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Liepājas pilsētas Vecdiepājas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Republikas, Tiesu, Vītolu un Ģimnāzijas ielas.

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 0,5 km jeb mazāk kā 1 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem mikrorajoniem nodrošina autobusu maršruti. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 2,3 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 8,9 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

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

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu/labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skolas, tirgus, bērnudārzi, lieli un nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, sabiedriska 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 pirmskara laika projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūra konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1900.gads, VZD datos nav atzīmes par ēkas nodošanu ekspluatācijā gadu.

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 **2-stāvu ēkas 2.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 38,3 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 29,7 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir 2.95 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 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
Virtuve	1	7,7						Apmierinošs
Pieliekamā telpa	2	0,9						Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	3	17,0						Apmierinošs
Dzīvojamā istaba	4	12,7						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 plīts, 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	-	-

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