SIA "INTERBALTIJA"
Reģ. Nr. 40003518352
Ieriķu iela 3, Rīga, LV-1084, Latvija

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 15.septembris.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.5,** kas atrodas
Liepājas pilsētā, Emīlijas ielā 12
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas
5.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai

Agnesei Biķei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.5,** ar kadastra numuru 1700 901 1386, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Emīlijas ielā 12,** un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3965-5, ar kopējo platību 42,4 m^2, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 424/3153 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 021 0236 001, no būves, kadastra apzīmējums 1700 021 0236 002, no būves, kadastra apzīmējums 1700 021 0236 003 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 021 0236 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa **Nr.5**, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Emīlijas ielā 12**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Liepājas pilsētas Jaunliepājas mikrorajonā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai 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.5**, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Emīlijas ielā 12 (kadastra numurs 1700 901 1386)**, 2026.gada 21.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

3 900 (trīs tūkstoši deviņi 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 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
    4.1 Atrašanās vieta
    4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
    4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
    4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
        4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
        4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
            4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
            4.4.2.2 Drošības sistēmas
            4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
        4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
    5.1 Vērtējuma pamatojums
    5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
    5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
    5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
    5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
        5.5.1 Tirgus vērtības aprēķins
        5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
    5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
    5.7 Neatkarības apliecinājums
    5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

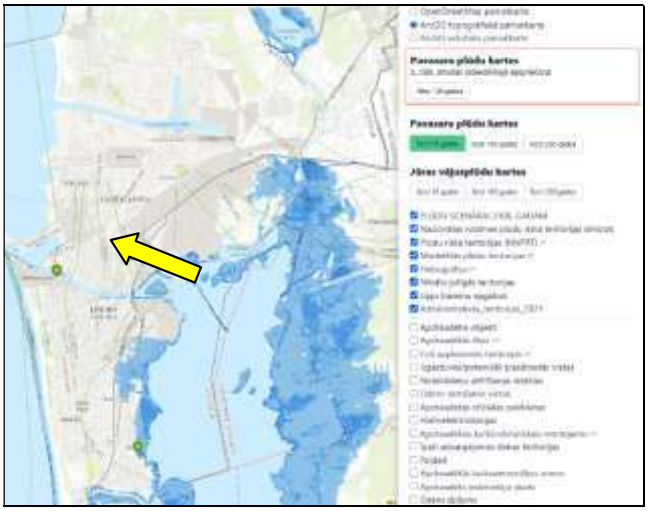
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis **Nr.5**, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Emīlijas ielā 12.**
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	2026.gada 21.augusts.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona.
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 pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 42,4 m^2, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 424/3153 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 021 0236 001, no būves, kadastra apzīmējums 1700 021 0236 002, no būves, kadastra apzīmējums 1700 021 0236 003 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 021 0236
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 17.augusta Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.20515/005/2026-NOS. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.3965-5 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.lvgmc.lv
1.10 Apgrūtinājumi	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3965-5 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3965-5 IV.daļas 1.,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 ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.12 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā. 

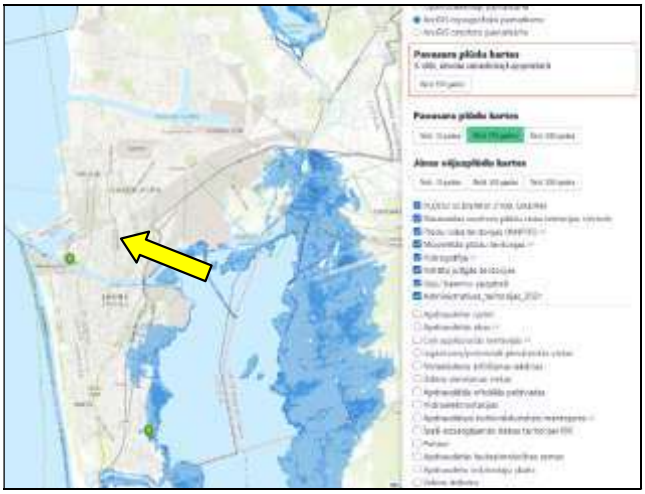
	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.13 Papildus informācija	Sakarā ar to, ka vērtētājam, zvērināta tiesu izpildītāja Pieprasījumā nav norādīta kontaktpersona un netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir daļēji apmierinošā/sliktā (dzīvošanai nepiemērotā) tehniskā stāvoklī.

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots:
https://pris.lvgmc.lv/slani

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





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

3.FOTOATTĒLI



Kopskats no Emīlijas ielas puses



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0236 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0236 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0236 001, koplietošanas telpa



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0236 001, koplietošanas telpa



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0236 001, koplietošanas telpa



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0236 001, dzīvoklis Nr.5



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0236 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0236 002



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0236



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0236, Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0236 003

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Liepājas pilsētas Jaunliepājas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Tērauda, Emīlijas, Dzelzceļnieku un Augustes ielas.

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 2,1 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem pilsētas mikrorajoniem nodrošina autobusu un tramvaja maršruts. Tuvākā autobusu maršruta pieturvieta atrodas uz Brīvības ielas. Tuvākā tramvaja maršruta pieturvieta atrodas uz Rīgas ielas. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 0,2 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 7,1 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Emīlijas ielai. Apkārtne nav apzaļumota, nav veikti kvartāla labiekārtošanas darbi un izveidoti zālāji vai krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 19.gs. beigās un 20.gs. sākumā. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas autoosta, dzelzceļa stacija, skola, tirgus, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, 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 pirmskara laika projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1900.gads, VZD datos nav atzīmes par ēkas nodošanu ekspluatācijā gadu.

Kāpņu telpas ieejas durvis netiek slēgtas ar atslēgu. Kāpņu telpa ir daļēji 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**, ēkas **malējā** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti D un Z debess pušu virzienos. 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 42,4 m^2, t.sk. dzīvojamā platība – 34,6 m^2. Dzīvokļa telpu augstums ir 2,85 m.

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

Dzīvokļa plānojuma izvietojums:

- ieeja dzīvoklī (priekštelpā) 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 daļēji apmierinošs/slikts (dzīvošanai nepiemērots).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m^2	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Priekštelpa	1	3,3						Daļēji apmierinošs/ slikts
Virtuve	2	4,5						Daļēji apmierinošs/ slikts
Dzīvojamā istaba	3	22,9						Daļēji apmierinošs/ slikts
Dzīvojamā istaba	4	11,7						Daļēji apmierinošs/ slikts

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 daļēji apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	X		Daļēji apmierinošs/slikts
Ūdens maisītāji	X		Daļēji apmierinošs/slikts
Klozetpods	-	-	-
Dušas kabīne	-	-	-

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 (krāsns)
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	-	
Gāzes apgāde	-	

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