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

Tālr. +371 67506070
www.interbaltija.com

2026.gada 22.oktobris.

Atzinums par neapdzīvojamās telpas **Nr.NT,** kas atrodas
Brīvības ielā 73, Liepājas pilsētā, LV-3401
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas
5.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai

Agnesei Biķei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši neapdzīvojamo telpu **Nr.NT**, ar kadastra numuru 1700 901 7065, kas atrodas **Brīvības ielā 73, Liepājas pilsētā, LV-3401** un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3187-NT, ar kopējo platību 226,1 m^2, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie neapdzīvojamo telpu piederošo kopīpašuma 1731/7033 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 1700 021 0155 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 021 0155 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minēto neapdzīvojamo telpu piespiedu pārdošanas vērtību. Neapdzīvojamās telpas **Nr.NT**, kas atrodas **Brīvības ielā 73, Liepājas pilsētā, LV-3401** ir 17-telpu neapdzīvojamās telpas, kas izvietots pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā 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 neapdzīvojamo telpu **Nr.NT**, kas atrodas **Brīvības ielā 73, Liepājas pilsētā (kadastra numurs 1700 901 7065),** 2026.gada 01.oktobrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

6 100 (seši tūkstoši simts) **eiro**.

*** - neapdzīvojamo telpu 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 neapdzīvojamo telpu 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.

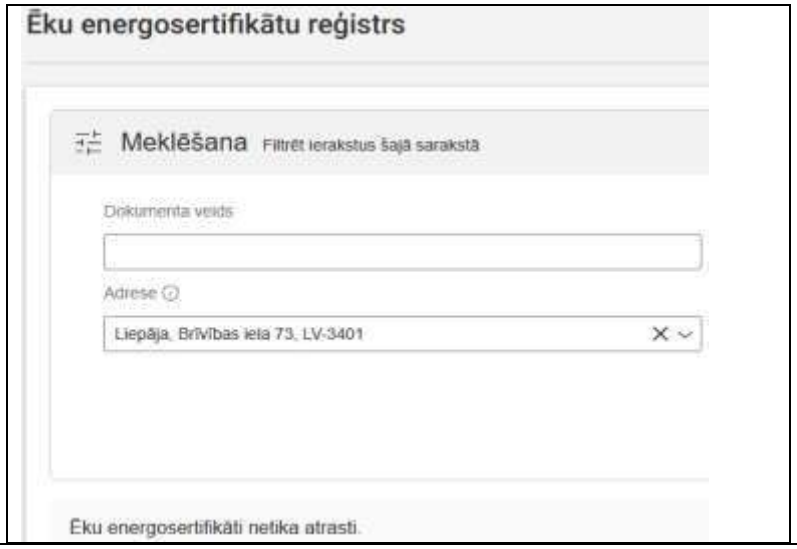
Ar cieņu,
Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

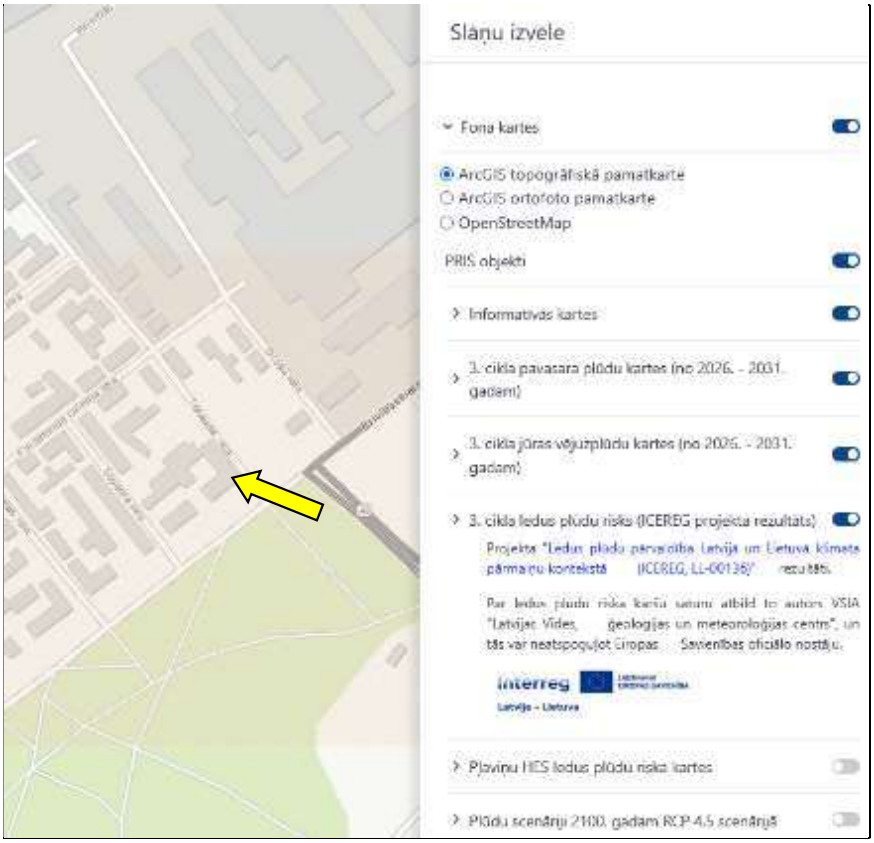
1. Vispārējā informācija
    1.1 Vērtējamais īpašums
    1.2 Vērtējuma pasūtītājs
    1.3 Vērtēšanas uzdevums
    1.4 Vērtēšanas datums
    1.5 Vērtēšanas mērķis
    1.6 Īpašumtiesības
    1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
    1.8 Pašreizējā izmantošana
    1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības 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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
    1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
    1.16 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 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā
    4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts
        4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
        4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
            4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces
            4.4.2.2 Drošības sistēmas
            4.4.2.3 Virtuves telpā esošie neapdzīvojamo telpu 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	Neapdzīvojamās telpas **Nr.NT**, kas atrodas **Brīvības ielā 73, Liepājas pilsētā.**
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 01.oktobris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona (pēc VZD datiem – mirusi). Atzīme - Bezmantinieku manta.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	17-telpu neapdzīvojamās telpas, kuras izvietotas pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas pagrabstāvā ar kopējo platību 226,1 m^2, kā arī pie neapdzīvojamo telpu piederošo kopīpašuma 1731/7033 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 1700 021 0155 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 021 0155.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvojamās telpas.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jaukta darījumu apbūves teritorija ar dzīvojamo funkciju /JDz/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības noliktavu telpas.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 28.septembra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.23527/005/2026-NOS. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.3187-NT 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
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3187-NT II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3187-NT IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā. 

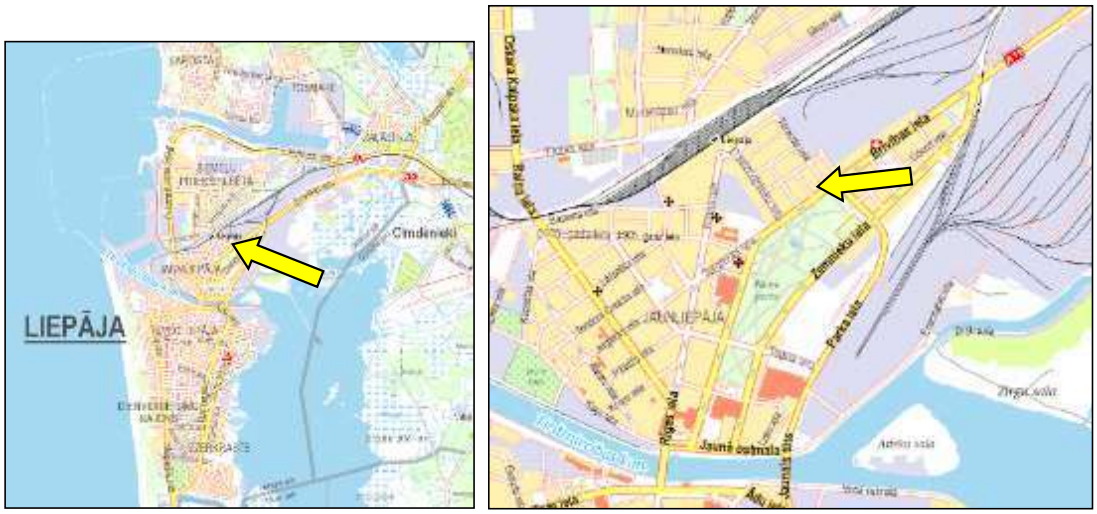
	- saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lvgmc.lv/ un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu riska teritorijā); ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados; - krasta erozija ("Coastal erosion") risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - karstuma viļņu ("Heatwave") risks: kondicionēšanas/rekuperācijas sistēmas būvē nav; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - vētras ("Storms") risks: vērtēšanas Objekts ir būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ieplānotas; - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ieplānotas.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa telpu nomas līgumiem; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.17 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 sliktā (saimnieciskai darbībai nepiemērotā) tehniskā stāvoklī.

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē



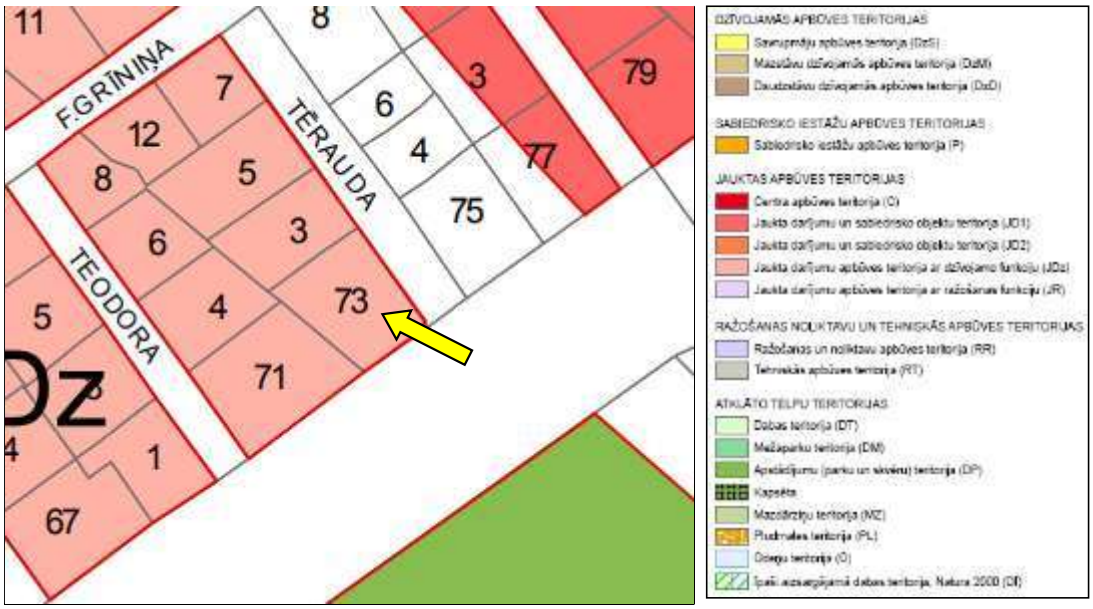
Informācijas avots:
https://pris.lvgmc.lv/slani

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

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

3.FOTOATTĒLI



Kopskats uz vērtējano Objektu no Brīvības un Tērauda ielām



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0155 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0155 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0155 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0155 001, neapdzīvojamās telpas Nr.NT



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0155 001, neapdzīvojamās telpas Nr.NT



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0155 001, neapdzīvojamās telpas Nr.NT



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 021 0155 001, neapdzīvojamās telpas Nr.NT

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Liepājas pilsētas Jaunliepājas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Teodora, Brīvības, Tērauda un F.Grīniņa ielas.

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 1,8 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem pilsētas mikrorajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu un tramvaja maršruti. Tuvākā maršruta pieturvieta atrodas uz Brīvības ielas. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 0,6 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 7,1 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli/perpendikulāri Brīvības ielai. Apkārtne nav salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, 20.gs. sākumā, ielas pretējā pusē atrodas Raiņa parks. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, lieli un nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali. 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 – 1910.gads, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks – 2026.gads.

Telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar atslēgu. 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 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā

Vērtējamās neapdzīvojamās telpas atrodas **2-stāvu** ēkas **pagrabstāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts

17-telpu neapdzīvojamo telpu kopējā platība ir 226,1 m^2. Neapdzīvojamo telpu telpu augstums ir 2,15 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta neapdzīvojamo telpu telpu apskate, vērtētājs pieņem, ka neapdzīvojamo telpu plānojums ir bez izmaiņām. Ieeja telpās no ielu puses.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta neapdzīvojamo telpu apskate, vērtētājs nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir slikts (saimnieciskās darbībai nepiemērots).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m^2	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Nomas telpa	1	8,3						Slikts
Nomas telpa	2	21,4						Slikts
Nomas telpa	3	3,5						Slikts
Nomas telpa	4	30,6						Slikts
Nomas telpa	5	25,7						Slikts
Nomas telpa	6	8,4						Slikts
Nomas telpa	7	2,8						Slikts
Nomas telpa	8	19,9						Slikts
Nomas telpa	9	13,1						Slikts
Nomas telpa	10	15,5						Slikts
Nomas telpa	11	5,9						Slikts
Nomas telpa	12	17,2						Slikts
Nomas telpa	13	8,2						Slikts
Nomas telpa	14	17,4						Slikts
Nomas telpa	15	5,9						Slikts
Nomas telpa	16	5,7						Slikts
Nomas telpa	17	16,6						Slikts

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem vērtējamā īpašumā nav sanitāritehnisko ierīču.

4.4.2.2 Drošības/ugunsdrošības sistēmas

Vērtētājs pieņem, ka telpās nav drošības sistēmas.

4.4.2.3 Virtuves telpā esošie neapdzīvojamo telpu 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		

Neapdzīvojamo telpu apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī.