



2026.gada 28.maijs.

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.18**,
kas atrodas **Ugāles ielā 5, Liepājas pilsētā**,
piespiedu pārdošanas vērtību.

**Kurzemes apgabaltiesas
8.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam**

Jurim Kalniņam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.18**, ar kadastra numuru 1700 900 6256, kas atrodas **Ugāles ielā 5, Liepājas pilsētā**, un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3997-18, ar kopējo platību 35,2 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 352/27641 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 1700 044 0118 001 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašums **Nr.18**, kas atrodas **Ugāles ielā 5, Liepājas pilsētā**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Liepājas pilsētas Ezerkrasta mikrorajonā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 8.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Kalniņam** 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 “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka dzīvokļa īpašuma **Nr.18**, kas atrodas **Ugāles ielā 5, Liepājas pilsētā (kadastra numurs 1700 900 6256)**, 2026.gada 27.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

20 100 (divdesmit tūkstoši simts) 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,

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
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

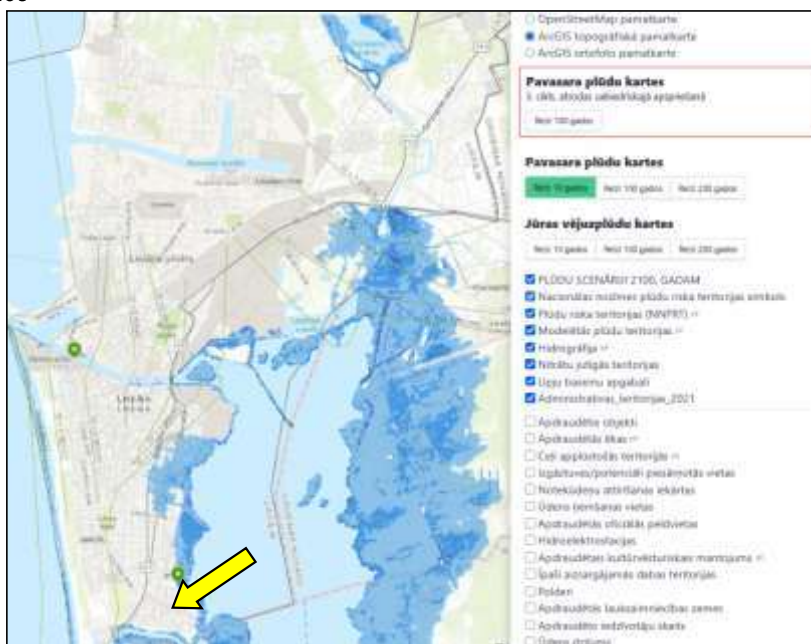
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvokļa īpašums Nr.18 , kas atrodas Ugāles ielā 5, Liepājas pilsētā .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināts tiesu izpildītājs Juris Kalniņš.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 27.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona (pēc VZD datiem – mirusi). Bezmantnieku manta.
1.7 Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis, kas ir izmantojams ar papildus līdzekļu ieguldīšanu.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 35,2 m ² , kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 352/27641 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 1700 044 0118 001.
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 25.maija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināta tiesu izpildītāja Jura Kalniņa Pieprasījums Nr.12989/008/2026-NOS. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.3997-18 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.lvqmc.lv
1.10 Apgrūtinājumi	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.3997-18 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 ieķīlāts, 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.  - saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lvqmc.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

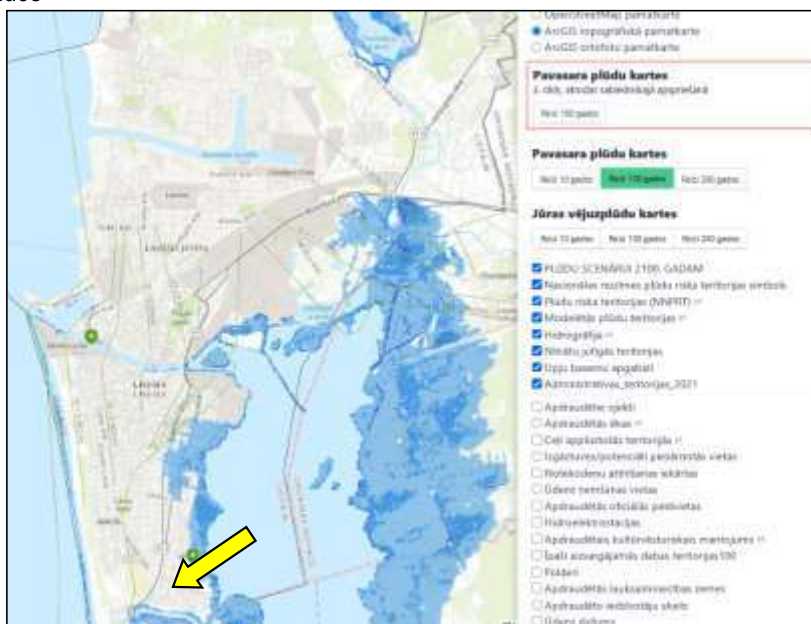
	<p>attiecināms;</p> <ul style="list-style-type: none"> - vētras ("Storms") risks: vērtēšanas Objekts ir būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ielānotas; - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks: vērtēšanas Objekts tiek būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ielānotas.
1.13. Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.

ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados

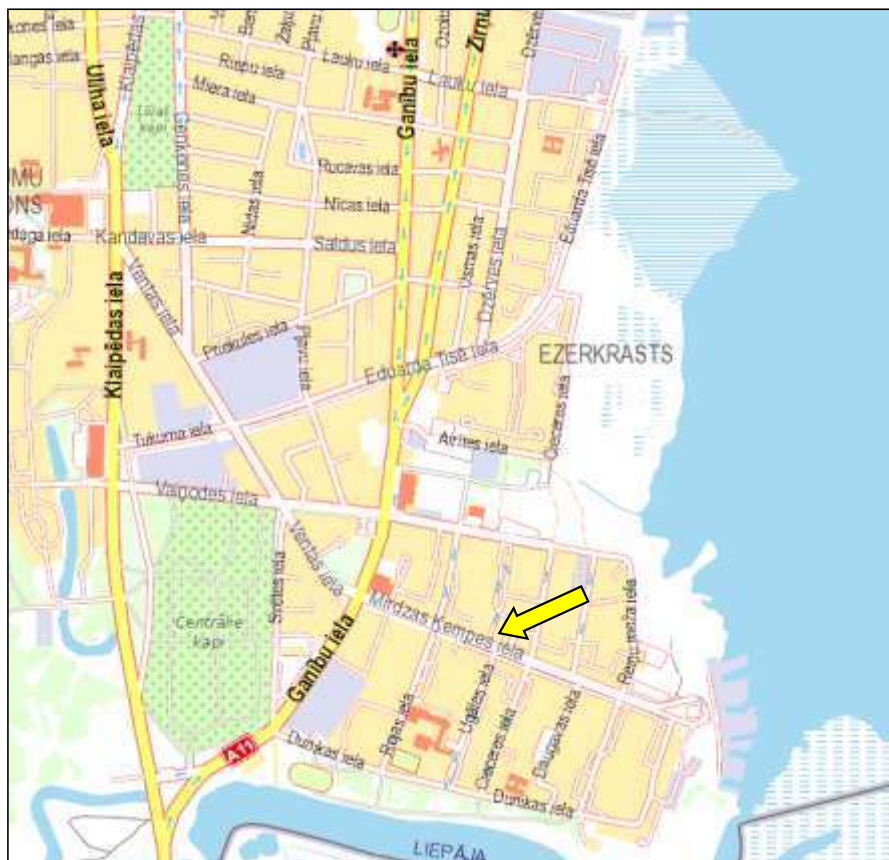


Reizi 100 gados



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

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



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

3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001, dzīvoklis Nr.18



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001, dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001, dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001, dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001, dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001, dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001, dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001, dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001, dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001, dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001, dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001, dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001, dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001,
dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001,
dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001,
dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001,
dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.



Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 044 0118 001,
dzīvoklis Nr.18, telpa Nr.

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Liepājas pilsētas Ezerkrasta mikrorajonā, kvartālā, ko veido Vaiņodes, Cieceres, Mirdzas Ķempes un Ugāles ielas.

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 4 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem mikrorajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu un tramvaja maršruti. Tuvākā pieturvietā atrodas uz Mirdzas Ķempes ielas. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 5,6 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 11,2 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Ugāles ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 20.gs. 70. - 80.-tajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un betona bruģakmeņu segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, tirgus, bērnudārzs, lieli un nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, apsargātas automašīnu stāvvietas, 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 projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 80.-gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona/betona konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1988.gads, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks – 2024.gads.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar koda atslēgu. 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 **5-stāvu ēkas 2.stāvā**, ēkas **vidus** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti R debesu puses virzienā, uz Ugāles ielu. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 35,2 m², t.sk. dzīvojamā platība – 18,7 m², ārtelpu platība – 1,8 m², apsildāmā platība – 33,4 m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2,5 m.

Dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām.

Dzīvokļa plānojuma izvietojums: ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Priekštelpa	1	4,6	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Metāla	Bez loga	Daļēji apmierinošs
Vannas istaba	2	3,4	Krāsoti	Flīzes	Flīzes	Standarta	Bez loga	Daļēji apmierinošs
Virtuve	3	6,7	Krāsoti	Tapetes/ flīzes	Linolejs	Standarta	Standarta**	Daļēji apmierinošs/ slikti
Dzīvojamā istaba	4	18,7	Krāsoti	Tapetes	Linolejs	Nav durvju	PVC	Daļēji apmierinošs
Lodžija	5	1,8					PVC	Daļēji apmierinošs

Standarta** - koka rāmja vērtne ar dubultstiklojumu

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

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

4.4.2.2 Drošības/ugunsdrošības sistēmas

Nav.

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

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (atslēgta)	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X (pieņemts)	

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