



2026.gada 28.jūlijs.

Atzinums par ēkas (būves) nekustamā īpašuma, kas atrodas
Liepājas pilsētā, Ģenerāļa Baloža ielā 50B
piespiedu pārdošanas vērtību.

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

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ēkas (būves) nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1700 510 0001, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Ģenerāļa Baloža ielā 50B**, ir reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000435003 un sastāv no administratīvās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064 001 un kopējo platību 5082,3m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

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 “INTERBALTIJA” atzinumu, ka ēkas (būves) nekustamā īpašuma, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Ģenerāļa Baloža ielā 50B**, 2026.gada 08.jūlijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

64 700 (sešdesmit četri tūkstoši septiņi 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, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma 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 tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

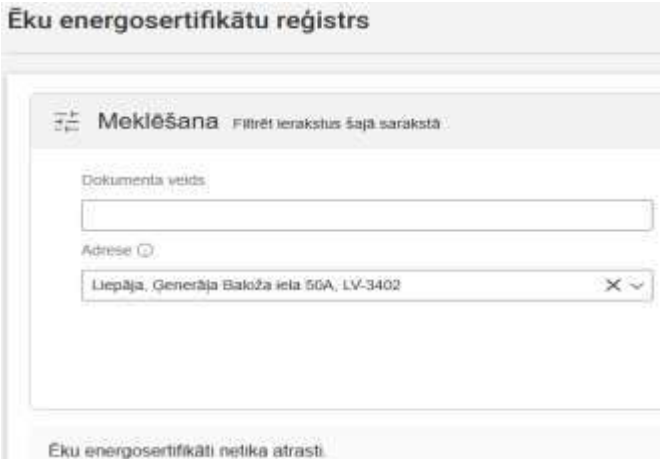
Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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
 - 1.16 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.17 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064 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 Administratīvās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064 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 vērtību 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

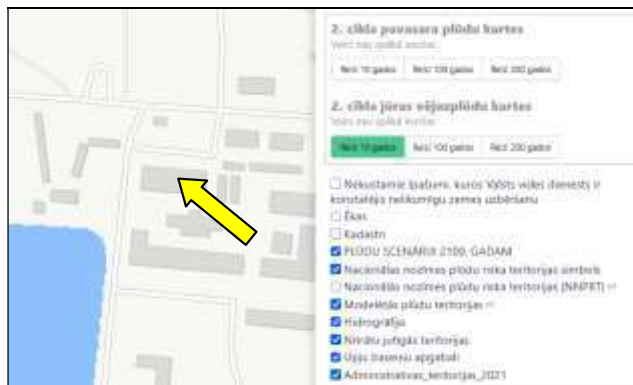
1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Ēkas (būves) nekustamais īpašums, kas atrodas Liepājas pilsētā, Ģenerāļa Baloža ielā 50B.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināts tiesu izpildītājs Juris Kalniņš.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 08.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Juridiska persona. Pamats: 2015.gada 20.janvāra Liepājas tiesas lēmums lietā Nr.C20307214.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064 001 un kopējo platību 5082,3 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma, platības, bet apmierinošas/daļēji apmierinošas/slikta kvalitātes administratīvā ēka bez zemes gabala.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Ostas termināļu un ražošanas teritorija /OK1/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma, platības un apmierinošas kvalitātes administratīvā ēka ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 02.jūnija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināta tiesu izpildītāja Jura Kalniņa Pieprasījums Nr.13521/008/2026-NOS. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000435003 noraksta, datorizdruka. Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.zemesgramata.lv , https://www.kadastrs.lv , https://www.lanida.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.ss.com , https://www.reklama.lv , https://videscentrs.lv/gmc.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabals nav īpašuma sastāvā.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000435003 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000435003 IV.daļas 1., 2.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts, un nav atrodams BIS sistēmā. 

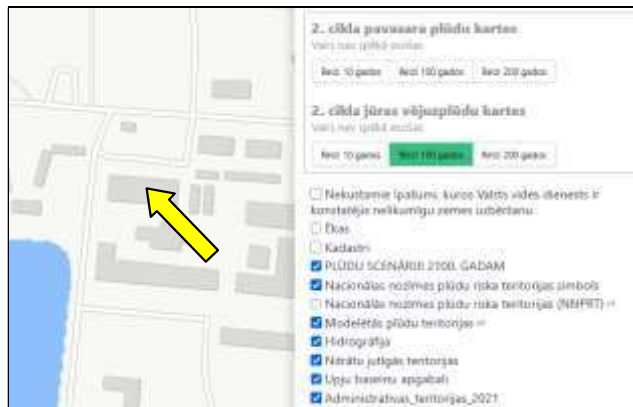
	Saskaņā ar informāciju hidro.meteo.lv/slani un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā. 
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi, ja,	- zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem; - vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.17 Papildus informācija	Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, inženierkomunikāciju un sanitārtehnisko ierīču aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/daļēji apmierinošs/slikts.

Ieskats Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartē

Reizi 10 gados



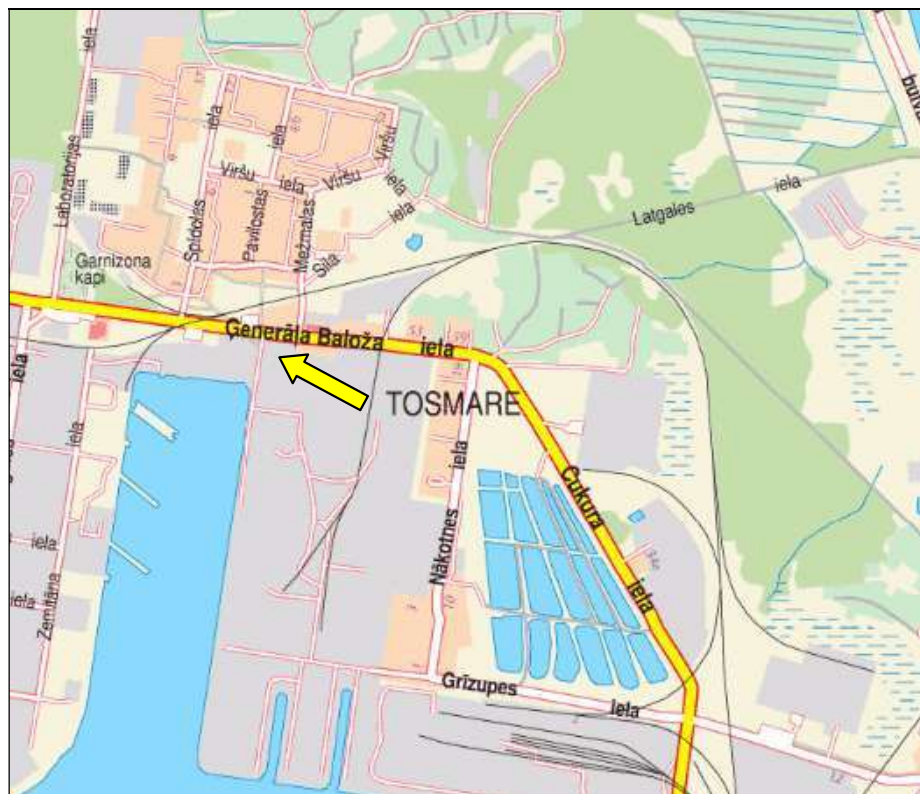
Reizi 100 gados



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

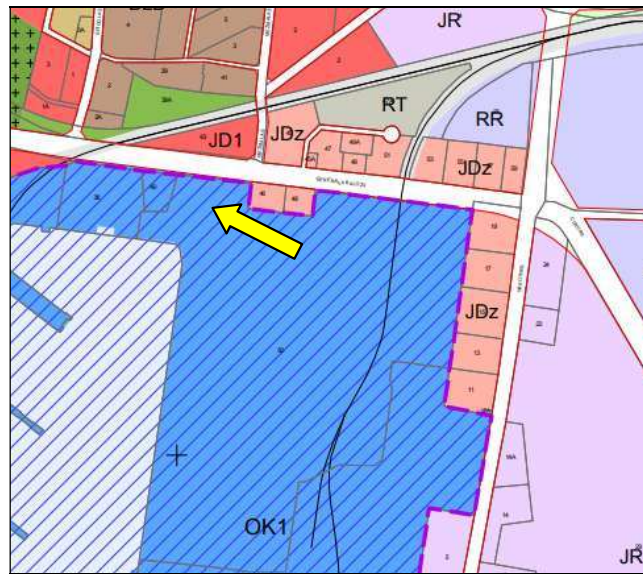
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums Liepājas pilsētā



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



- DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS**

 - Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
 - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
 - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)

SABIEDRISKO IESTĀŽU APBŪVES TERITORIJAS

 - Sabiedrisko iestāžu apbūves teritorija (P)

JAUKTAS APBŪVES TERITORIJAS

 - Centra apbūves teritorija (C)
 - Jaukta darījumu un sabiedrisko objektu teritorija (JD1)
 - Jaukta darījumu un sabiedrisko objektu teritorija (JD2)
 - Jaukta darījumu apbūves teritorija ar dzīvojamo funkciju (JDz)
 - Jaukta darījumu apbūves teritorija ar ražošanas funkciju (JR)

RAŽOŠANAS NOLIKTAVU UN TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS

 - Ražošanas un noliktavu apbūves teritorija (RR)
 - Tehniskās apbūves teritorija (RT)

ATKLĀTO TELPU TERITORIJAS

 - Dabas teritorija (DT)
 - Mežaparku teritorija (DM)
 - Apstādījumu (parku un skvēru) teritorija (DP)
 - Kapsēta
 - Mazdārziņu teritorija (MZ)
 - Pludmales teritorija (PL)
 - Ūdeņu teritorija (Ū)
 - Ipaši aizsargājamā dabas teritorija, Natura 2000 (DĪ)

OSTAS TERITORIJAS

 - Ostas akvatorija (OU)
 - Ostas termināļu un ražošanas teritorija (OK1)
 - Ostas tehniskās apbūves teritorija (OK2)
 - Ostas ražošanas un darījumu teritorija (ORD)
 - Ostas sabiedrisko un darījumu objektu apbūves teritorija (OJD)
 - Zvejas un jahtu ostas teritorija (OJ)
 - Apstādījumi ostā (OPD)
 - Perspektīvā ostas tehniskās apbūves teritorija (OK2*)
 - Publiski pieejams mols

ĪPAŠO NOTEIKUMU TERITORIJAS

 - Atbilstības teritorija (ADz, AP, AR, AT)
 - Ūdensmala dabas teritorija (ŪDT)
 - Ūdensmala jauktas apbūves teritorijā ar dzīvojamo funkciju (ŪJDz)
 - Laivu novietņu (eliņu) teritorija (ŪL)
 - Liepājas cietokšņa fortifikācijas būvju teritorija (F)
 - Inženiertehniskās apgādes objektu plānošanas teritorijas (IT)

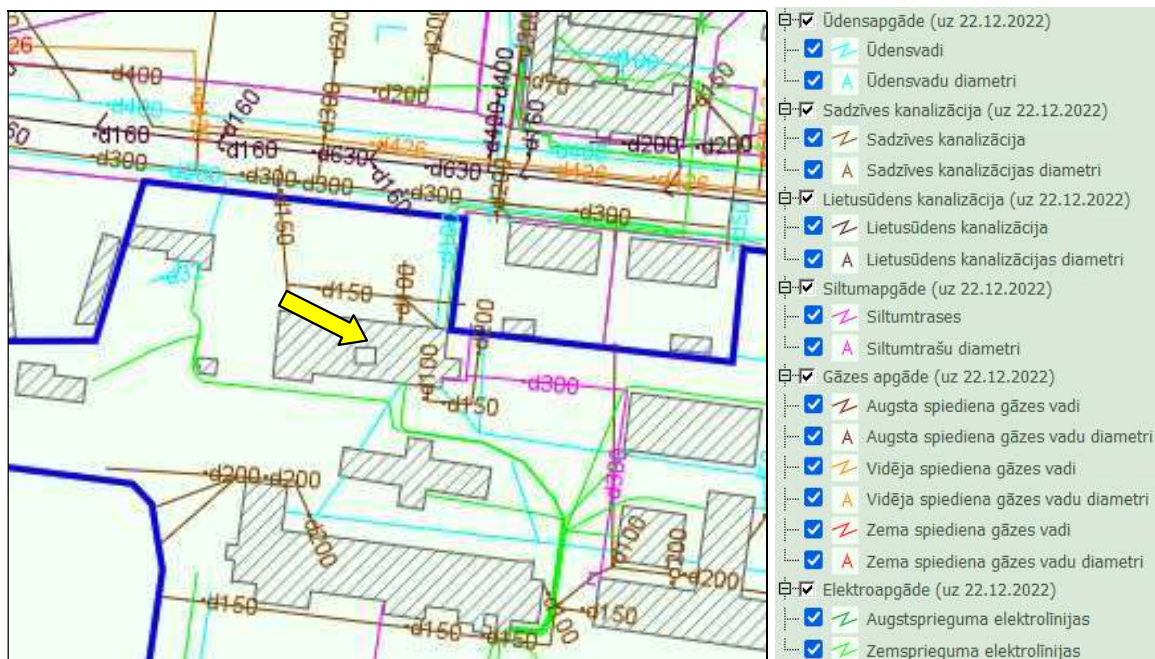
LĪNĪJBŪVJU TERITORIJAS

 - Ielu un laukumu teritorija
 - Dzelzceļa teritorija
 - Dzelzceļa trasējums (perspektīvais)
 - Sarkanās līnijas
 - Orientējošās sarkanās līnijas
 - Esošā 110 kV elektrolinija
 - Esošā rekonstruējamā 110 kV elektrolinija
 - 110 kV elektrolinijas aizsargjosla
 - Perspektīvā 330 kV elektroliniju koridora robeža
 - Kadastra robeža
 - Krasta kāpu aizsargjosla

Informācijas avots:

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

Vērtējamam Objektam piekļauto komunikāciju karte



Informācijas avots:

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

3.FOTOATTĒLI



Piekļuve pie vērtējamā Objekta no Ģenerāļa Baloža ielas
ielas puses



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0013



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0013



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0013



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0013



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0013



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0013



Administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064
001



Administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064 001



Administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064 001



Administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064 001



Administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064 001



Administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064 001



Administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064 001



Administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064 001



Administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064 001



Administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064
001



Administratīvā ēka ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064
001

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Liepājas pilsētā, Tosmares mikrorajonā, kvartālā, ko veido Zemgales, Nākotnes un Ģenerāļa Baloža iela. Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 6,8 km jeb 8 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem mikrorajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Ģenerāļa Baloža ielas. Līdz dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 5,4 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	
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Liepājas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0013 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals ar kopējo platību 17,6776 ha un kadastra apzīmējumu 1700 010 0013.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Ģenerāļa Baloža ielas, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Ģenerāļa Baloža ielā ir daļēji intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots administratīvās ēkas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala daļu aizņem pagalmi, ēkas, dabīgs zālājs un koku/krūmu audze. Zemes gabalā daļēji ierīkots ar asfaltbetonu ieklāts pagalmi un iebraukšanas ceļš.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums (pēc VZD datiem)

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Administratīvās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 010 0064 001 apraksts

Ēka celta 1964.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas ekspluatācijā nodošanas gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs/daļēji apmierinošs/slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	1192,1
Tilpums, m ³	18844,0
Fiziskais stāvoklis, %	V3
Kopējā telpu platība, m ²	5082,3
1.stāvs, m ²	945,6
2.stāvs, m ²	992,1
3.stāvs, m ²	994,0
4.stāvs, m ²	986,7
5.stāvs, m ²	985,1
6.stāvs, m ²	178,8

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Neapdzīvojamās telpas, m ²	5082,3
Palīgtelpas, m ²	-
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 starpsienas	Ķieģeļu mūra/paneļu konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Ķieģeļu mūra/paneļu konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Dzelzbetona konstrukcija	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Bez apdares	Daļēji apmierinošs/slikts
Jumta konstrukcija	Dzelzbetons/betons	Daļēji apmierinošs/slikts
Jumta segums	Bitumena, ruberoīds	Nav informācijas
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojuma, daļēji	Daļēji apmierinošs/slikts

Ārdurvis	Koka	Daļēji apmierinošs/ slikts
Iekšējās durvis	Nav informācijas	Nav informācijas
Kāpnes (iekštelpu)	Nav informācijas	Nav informācijas

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta visu telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs/slikts.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Daļēji apmierinošs/ slikts
Sienas		Daļēji apmierinošs/ slikts
Griesti		Daļēji apmierinošs/ slikts

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, vērtējamā īpašumā nav sanitārtehnisko ierīču.

Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem uzrādītās inženierkomunikācijas.

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