



2025.gada 04.jūnijs.

Atzinums par 190/62843 domājamo daļu nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Liepājas pilsētā, Brīvības ielā 150**
piespiedu pārdošanas vērtību.

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

Agnesei Biķei

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 190/62843 domājamo daļu nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1700 523 0078, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Brīvības ielā 150**, un ir reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000459626.

Viss Objekts kas atrodas **Liepājas pilsētā, Brīvības ielā 150** sastāv no garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 002, garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 003, garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 004, garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 005, garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 006, garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 007, garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 008 un garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 009.

Ar vērtēšanas Objektu šī Atzinuma ietvaros, pamatojoties uz Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000459626 II.daļas 2.iedaļas apakšpunktu Nr.45.1, tiek saprastas uz 190/62843 domājamo daļu īpašnieka vārda zemesgrāmatas nodaļā nostiprinātas atsevišķas lietošanas tiesības uz garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 005 daļu - garāžu Nr.B-13 ar kopējo platību 19.0 m², kas atrodas **Liepājas pilsētā, Brīvības ielā 150** (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5.iecirkņa 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 piekrit 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 190/62843 domājamo daļu nekustamā īpašuma, kuras atrodas **Liepājas pilsētā, Brīvības ielā 150 (kadastra numurs 1700 523 0078)**, 2025.gada 28.maijā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

2 900 (divi tūkstoši deviņi simti) eiro.

*** - neapdzīvojamo telpu apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā domājamās daļas piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem – zemes gabala nomas maksa nebūs lielāka par 4% no zemes kadastrālās vērtības, tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar nomas līgumiem un 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 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 Zemes gabala 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 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 005 apraksts
 - 4.3.1.1 Neapdzīvojamās telpas ar kadastra apzīmējumu B-13 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
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	190/62843 domājamās daļas nekustamā īpašuma, kuras atrodas Liepājas pilsētā, Brīvības ielā 150.
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 28.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona; 190/62843 domājamās daļas.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Pamatojoties uz Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000459626 II.daļas 2.iedaļas apakšpunktu Nr.45.1, tiek saprastas uz 190/62843 domājamo daļu īpašnieka vārda zemesgrāmatas nodalījumā nostiprinātas atsevišķas lietošanas tiesības uz garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 005 daļu - garāžu Nr.B-13 ar kopējo platību 19.0 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Garāžas telpa.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Tehniskās apbūves teritorija (TR).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības garāžas telpa.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000459626 noraksta datorizdruka (daļēji). 2025.gada 07.maija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.09678/005/2025-NOS. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.lanida.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.com , www.reklama.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nekustamā īpašuma lietotājam nav noslēgts zemes nomas līgums ar zemes īpašnieku.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Nav zināmi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- zemes gabala iznomāšanas nosacījumi atbilst nekustamo īpašumu tirgū pieņemtiem nomas principiem – zemes gabala nomas maksa nebūs lielāka par 4% no zemes kadastrālās vērtības; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Papildus informācija	Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs/daļēji apmierinošs.

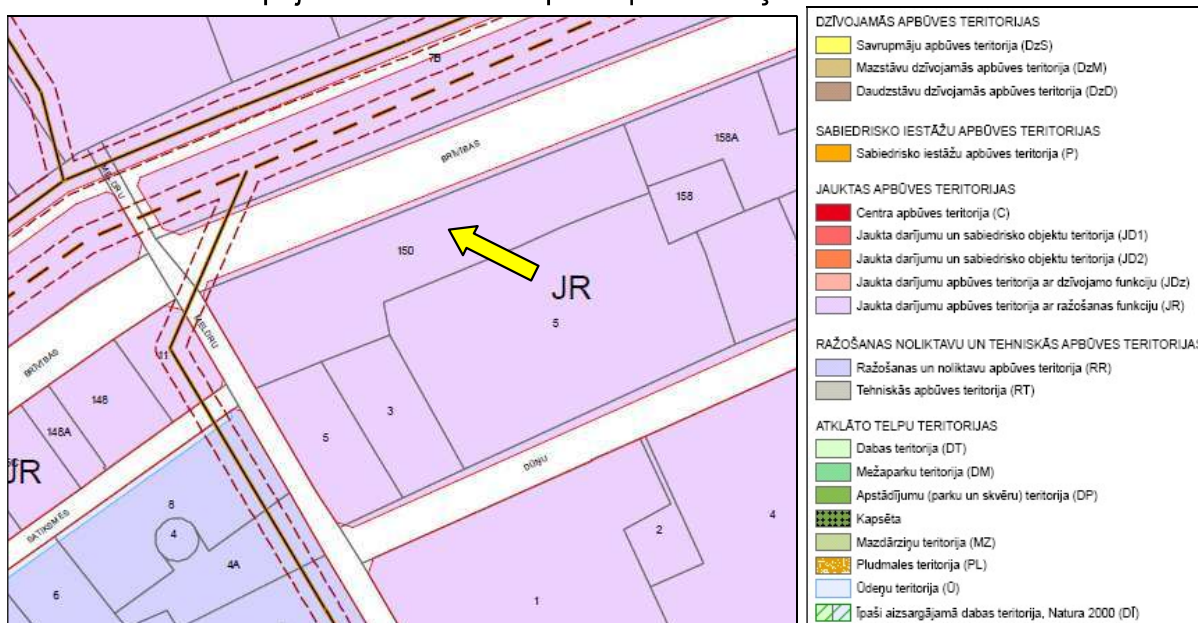
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums Liepājas pilsētā



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:
https://faii.liepaja.lv/teritorijas_planota_atlauta_izmantosana.pdf

3.FOTOATTĒLI



Piekļuve pie vērtējamā Objekta no Meldru ielas puses



Piekļuve pie vērtējamā Objekta no Meldru ielas puses



Piekļuve pie vērtējamā Objekta



Piekļuve pie vērtējamā Objekta



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 005



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 005



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 005,
garāža B-13



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 005,
garāža B-13

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Liepājas pilsētā, kvartālā, ko veido Cukura, Dūņu, Meldru un Brīvības 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 rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Brīvības ielas. Līdz dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 2.7 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 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst zemes gabals kadastra apzīmējumu 1700 023 0078.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Brīvības ielas puses pa Meldru ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Meldru ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta un juridiski pamatota.



Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots garāžu ēku uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Visu zemes gabalu aizņem pagalmi un ēkas. Zemes gabalā ierīkots pagalmi un iebraukšanas ceļš. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem daļēji norobežots ar žogu un ēku ārsienām.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Garāžas ēkas ar kadastra apzīmējumu 1700 023 0078 005 apraksts

Ēka celta 1980.gadā, VZD datos nav atzīmes par ēkas nodošanu ekspluatācijā gadu. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	1233.7
Tilpums, m ³	3084.0
Fiziskais stāvoklis, %	V2
Kopējā telpu platība, m ²	1086.4
1.stāvs, m ²	1086.4

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Neapdzīvojamās telpas, m ²	1086.4
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 starpsiena	Ķieģeļu mūra konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	-	-
Ārsienu ārējā apdare	Ķieģeļu mūris, bez apdares	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Vienslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Viļņotās asbestcements loksnes, bitumena plātnes	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Plānā skārda notekcaurules un notekrenes (daļēji)	Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	-	-
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Koka dēļu, metāla	Labs/apmierinošs/daļēji apmierinošs/slikts
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

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

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Sienas		Apmierinošs/daļēji apmierinošs
Griesti		Apmierinošs/daļēji apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces:

Nav.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta telpu apskate, vērtētājs šī atzinuma ietvaros pieņem, ka atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem vērtējamā īpašumā nav inženierkomunikācijas.

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

4.3.1.1 Neapdzīvojamās telpas B-13 vispārējs apraksts

Neapdzīvojamā telpa izvietota **1-stāvu** ēkas **1.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves un labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Neapdzīvojamās telpas novietojums ēkā ir uzskatāms par teicamu.

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta telpas apskate, vērtētājs nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

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

Nepdzīvojamās telpas apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.