

2026.gada 13.janvāris.

Atzinums par dzīvokļa **Nr.47**, kas atrodas
Liepājas pilsētā, Klaipēdas ielā 59/63
piespiedu pārdošanas vērtību.

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

Jurim Kalniņam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.47**, ar kadastra numuru 1700 901 0427, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Klaipēdas ielā 59/63**, un reģistrēts Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3184-47, ar kopējo platību 61.5m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 615/39874 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 043 0094 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 043 0094 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.47**, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Klaipēdas ielā 59/63**, ir 3-istabu dzīvoklis, kas izvietots renovētā 602.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā Liepājas pilsētas Dienvidrietumu 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 prasmī 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 dzīvoklis **Nr.47**, kas atrodas **Liepājas pilsētā, Klaipēdas ielā 59/63 (kadastra numurs 1700 901 0427)**, 2026.gada 09.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

36 800 (trīsdesmit seši tūkstoši astoņi 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.

Ar cieņu,

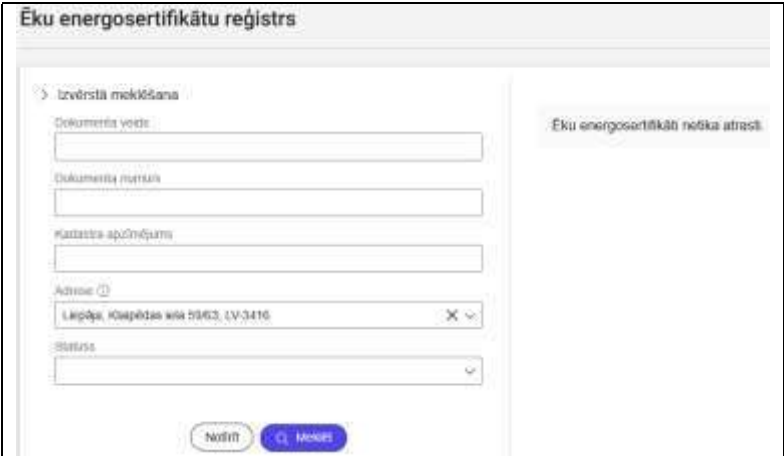
Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

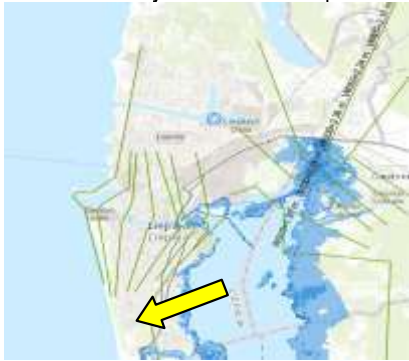
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

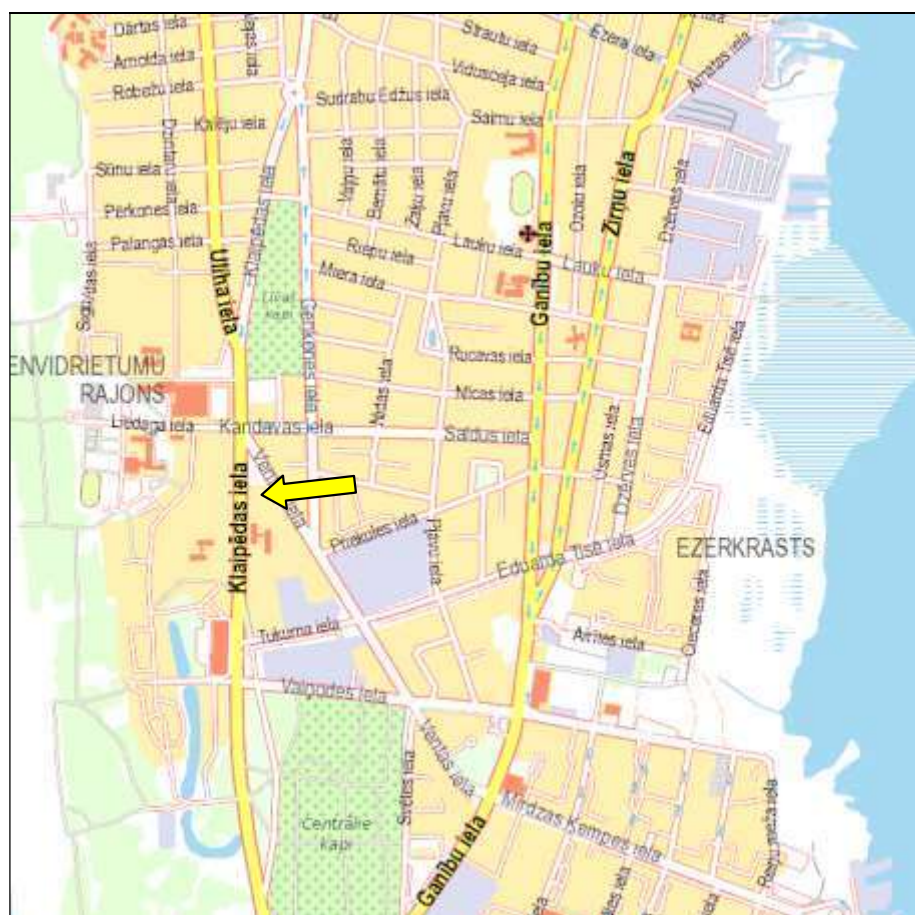
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Pašreizējā izmantošana
 - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.10 Apgrūtinājumi
 - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
 - 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.47 , kas atrodas Liepājas pilsētā, Klaipēdas ielā 59/63.
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 09.janvāris.
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 tipveida dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekšējo apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs	3-istabu dzīvoklis, kas izvietots renovētā 602.sērijas daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 61.5 m², kā arī pie dzīvokļa piederošo kopīpašuma 615/39874 domājamo daļu no būves, kadastra apzīmējums 1700 043 0094 001 un zemes, kadastra apzīmējums 1700 043 0094. VZD informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīta kopējā platība 63.0 m². Vērtētāji izmanto zemesgrāmatas nodalījumā norādīto platību – 61.5 m².
1.9 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 06.janvārī Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.8 zvērināta tiesu izpildītāja Jura Kalniņa Pieprasījums Nr.00283/008/2026-NOS. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.3184-47 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.lv/gmc.lv .
1.10 Apgrūtinājumi	Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3184-47 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem. Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3184-47 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.
1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi, ja,	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.12 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtējamam 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 vērtētajam, zvērinātas 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 apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



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

3.FOTOATTĒLI



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 043 0094 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 043 0094 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 1700 043 0094 001



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 043 0094



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 043 0094



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1700 043 0094

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Liepājas pilsētas Dienvidrietumu mikrorajonā, kvartālā, ko veido Ventas, Tukuma un Klaipēdas ielas.

Līdz Liepājas pilsētas centram ir aptuveni 2.6 km jeb 5 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu un tramvaja maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Klaipēdas ielas. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Liepāja" ir aptuveni 5.5 km. Līdz lidostai "Liepāja" ir aptuveni 11 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota perpendikulāri Klaipēdas ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 60.- 80.-ajos gados. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona un dekoratīvo bruģakmeņu segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skolas, tirgus, bērnudārzi, 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/labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst 602.sērijas projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 70.-gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: dzelzsbetona/betona konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1975.gads. VZD datos nav atzīmes par ēkas ekspluatācijā nodošanas gadu.

Ēkai pilnībā veikti renovācijas darbi.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar koda atslēgu. Vērtētājs pieņem, ka 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 pagrabu telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **10-stāvu ēkas 3.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

3-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 61.5 m², t.sk. dzīvojamā platība – 43.0 m², ārtelpu platība – 3.0 m²; apsildamā platība – 60,0 m². Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.5 m.

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

Dzīvokļa plānojuma izvietojums: ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Koridors	1	6.6						Apmierinošs
Palīgtelpa	2	0.5						Apmierinošs

Vannas istaba	3	2.0						Apmierinošs
Tualete	4	0.9						Apmierinošs
Virtuve	5	7.0						Apmierinošs
Istaba	6	10.1						Apmierinošs
Istaba	7	17.5						Apmierinošs
Istaba	8	15.4						Apmierinošs
Lodžija	10	1.5						Apmierinošs

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 apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna			Apmierinošs
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			Apmierinošs

4.4.2.2 Drošības/ugunsdrošības sistēmas

Vērtētāji 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 plīti, 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	X	

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